



## INFORMATION MEMORANDUM 2024

*per procedura di Concessione di valorizzazione*

Ex Casa Cantoniera di Rigali, Gualdo Tadino (PG) - UMBRIA



# Indice

<b>Premessa</b>	pag. 4
 <b>1. Indicazioni progettuali</b>	
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
 <b>2. Inquadramento territoriale</b>	
2.1 Contesto geografico	pag. 12
2.2 Sistema infrastrutturale e logistico	pag. 15
2.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali	pag. 16
 <b>3. Immobile</b>	
3.1 Localizzazione	pag. 18
3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo	pag. 19
3.3 Caratteristiche fisiche	pag. 20
3.4 Documentazione fotografica	pag. 21
3.5 Rilevanza storico - artistica	pag. 22
3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica	pag. 23

# Indice

## **4. Iter di valorizzazione e strumenti**

4.1 Trasformazione	pag. 25
4.2 Strumenti di valorizzazione	pag. 26
4.3 Percorso amministrativo	pag. 28
4.4 Partnership	pag. 29

## **5. Partnership e supporto economico finanziario**

5.1 Cooperazione a supporto del progetto	pag. 30
--	---------

## **6. Appendice**

6.1 Accordi, provvedimenti e pareri	pag. 31
6.2 Focus indicazioni progettuali	pag. 33

## 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/locazione 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 "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 Umbria*

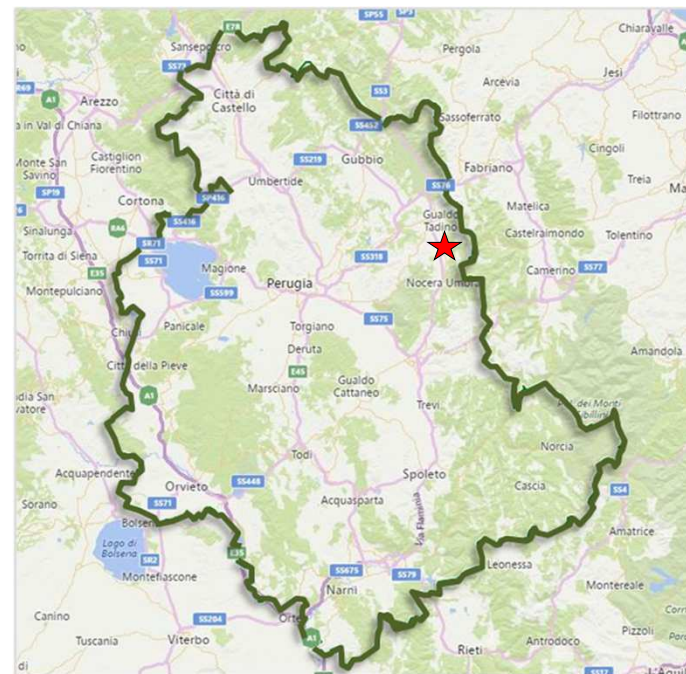
L'Umbria, nota come il “cuore verde d'Italia”, è una regione ricca di bellezze naturali, storia e architettura dove la natura si fonde con la storia e l'arte per creare un paesaggio di rara armonia. Immersa nel verde lussureggiante delle sue colline, questa regione offre incantevoli scenari: dai vasti campi coltivati ai boschi densi che nascondono sentieri e antiche rovine.

La storia dell'Umbria è altrettanto ricca e affascinante. Terra di santi e guerrieri, ha visto sorgere città come Assisi e Perugia, con le sue mura etrusche che ancora oggi raccontano storie di tempi antichi.

L'architettura umbra è un libro aperto su secoli di storia, con edifici che spaziano dal romanico al gotico, fino al rinascimento. Le chiese, i palazzi, e i castelli sono incastonati nel tessuto urbano, ognuno con la propria storia da raccontare. La Basilica di San Francesco ad Assisi, con i suoi affreschi di Giotto, è un luogo di pace e spiritualità che attrae pellegrini da tutto il mondo.

L'Umbria è una regione che va vissuta con tutti i sensi: ascoltando il silenzio dei suoi boschi, ammirando il tramonto sulle sue colline, assaporando i sapori autentici della sua cucina, e lasciandosi trasportare dal fascino senza tempo delle sue città d'arte. È un luogo dove il passato incontra il presente, e dove la bellezza della natura si unisce all'ingegno dell'uomo per creare qualcosa di veramente unico.

★ Ex casa cantoniera di Rigali



Gualdo Tadino è un comune umbro situato alle pendici dell'Appennino Umbro-Marchigiano, nella provincia di Perugia.

Il comune ospita ca. 14.000 abitanti ed è situato nella parte Nord-Est dell'Umbria, verso il confine con la regione Marche.

Le montagne, come il Monte Penna che raggiunge i 1432 metri di altezza, dominano la città e digradano in dolci rilievi collinari impreziositi dalle coltivazioni d'ulivo, tra cui emerge l'autoctona cultivar di Rigali. Sul fronte architettonico, Gualdo Tadino conserva le tracce del suo passato romano, medievale e moderno. Il tessuto urbano è un mosaico di stili che raccontano la storia di questa cittadina attraverso i secoli. Dalle rovine romane alle chiese romaniche e gotiche, fino alle fortificazioni medievali, ogni edificio narra una parte della storia di Gualdo Tadino, rendendola una meta di grande interesse per chi ama l'arte e l'architettura.



## 2. Inquadramento territoriale

### 2.1 Contesto geografico

L'immobile oggetto del presente Information Memorandum è interessato dalla ***Via di Francesco per Gerusalemme*** e dalla ***Ciclovia degli Appennini*** (inserita tra gli Itinerari Bicitalia), oltre che da altri numerosi percorsi di mobilità dolce riconosciuti a livello locale, tra i quali **l'Itinerario ciclabile antica via Flaminia, il Sentiero Italia e il Gran Giro dell'Umbria in bici**.

La *Via di Francesco per Gerusalemme* è un cammino che collega Assisi al Porto Antico di Ancona, attraversando Umbria e Marche. Questo straordinario itinerario a piedi di oltre 170 km segue principalmente sentieri, mulattiere e sterrati, toccando 4 parchi e riserve naturali e collegando importanti luoghi francescani intrisi di spiritualità. Il cammino parte da Assisi, centro spirituale internazionale, e si snoda tra i fitti boschi del Monte Subasio. Giunto a Gualdo Tadino (terza tappa), prosegue verso nord, entrando nel territorio marchigiano.

La *Ciclovia degli Appennini* è un itinerario di oltre 400 km che collega Bologna a Firenze, attraversando gli spettacolari paesaggi dell'Appennino tosco-emiliano. Il percorso segue principalmente strade secondarie, sentieri sterrati e mulattiere, offrendo ai ciclisti la possibilità di immergersi nella natura e di scoprire borghi medievali, castelli e panorami mozzafiato.

Il sistema di mobilità dolce di riferimento è inserito nel/i seguente/i sistemi riconosciuti a scala locale e/o nazionale.

#### **SISTEMA DEI CAMMINI, DELLE CICLOVIE E DEI PERCORSI DI MOBILITA' DOLCE RICONOCIUTI A LIVELLO LOCALE**

L'Umbria ha adottato la "Rete di mobilità ecologica" costituita dall'insieme delle infrastrutture dedicate alla mobilità dolce: sentieri, itinerari e piste ciclabili, ippovie, con l'obiettivo di dare un nuovo impulso all'escursionismo e alla mobilità ciclabile quali sistemi di accessibilità e percorribilità del territorio con modalità lente e a basso impatto ambientale, in sintonia con le forme di turismo sostenibile e consapevole che ben si legano con le peculiarità del territorio regionale.

<http://www.umbriageo.regione.umbria.it/pagine/rete-di-mobilita-ecologica-regionale>

#### **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>



## 2.1 Contesto geografico

## Regione: Umbria

N° TRACCIATI PRESENTI: 3 (cfr. Legenda)

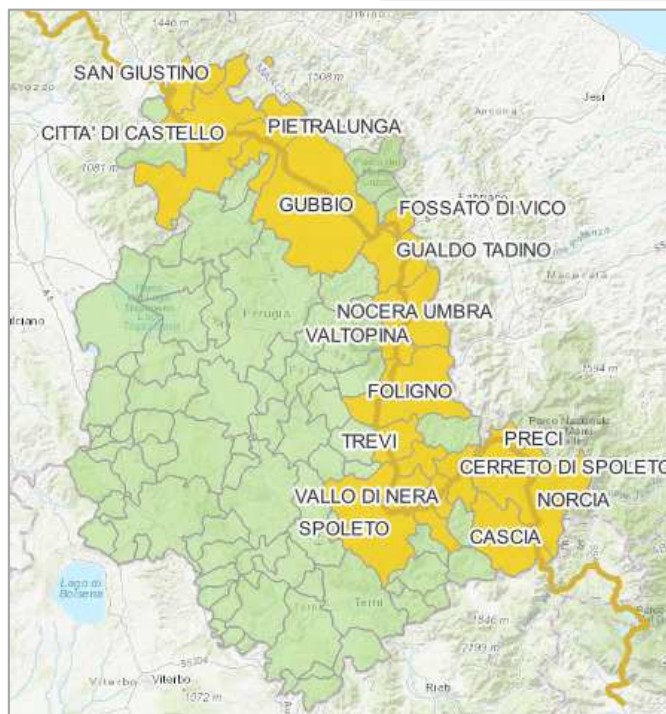
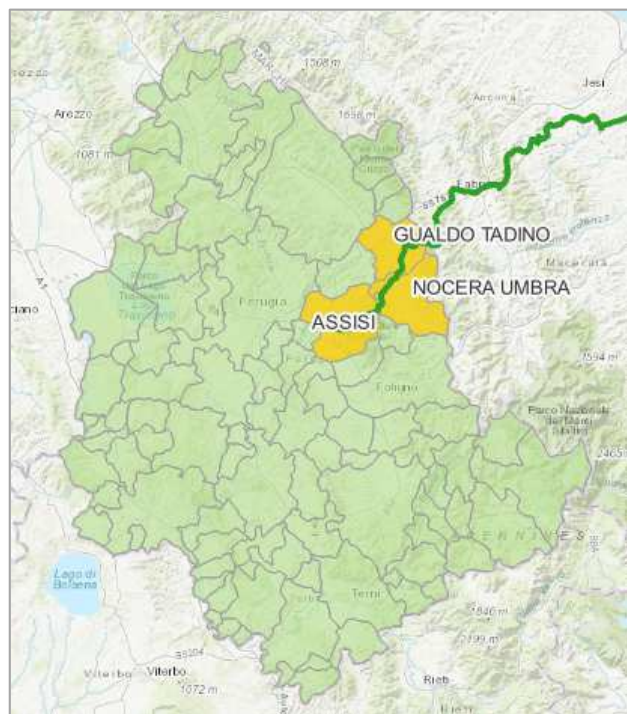
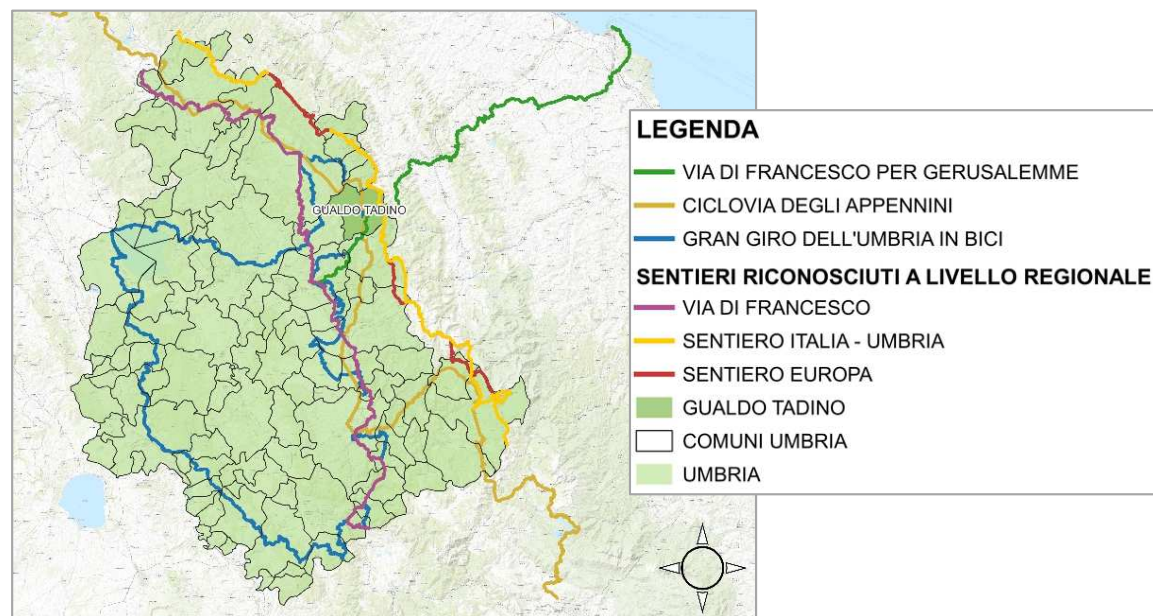
TOTALE PROVINCE: 2

TOTALE COMUNI ATTRAVERSATI: 62

Via di Francesco per Gerusalemme: 3 Comuni attraversati

Ciclovia degli Appennini: 18 Comuni attraversati

Gran giro dell'Umbria in bici: 41 Comuni attraversati



## 2.2 Sistema infrastrutturale e logistico



### Collegamenti autostradali

*Da Nord* – tramite A1, E45 e Autostrada Adriatica in direzione di SS3 - Fossombrone. Uscita SS73bis

*Da Sud* – tramite A1 e SS675 in direzione di SS3 - San Carlo



### Collegamenti ferroviari

Linea Ferroviaria ROMA - ANCONA



### Collegamenti marittimi

Porto di Civitavecchia (136Km)



### Collegamenti aerei

Perugia - Aeroporto San Francesco d'Assisi (37Km)

Ancona /Falconara – Aeroporto Raffaello Sanzio (80 Km)

Gualdo Tadino dista circa 40 chilometri dal capoluogo di provincia Perugia, cui è collegata dalla strada statale SS318 di Valfabbrica: è inoltre raggiungibile tramite l'Autostrada Adriatica A14 (uscita di Fano), l'Autostrada del sole A1 (uscite Valdichiana e Orte) e dalla Superstrada E45 da Cesena (uscite Gubbio Umbertide e Bosco Gubbio). Le stazioni ferroviarie più vicine sono quelle di Vico-Gubbio e di Perugia, mentre gli aeroporti più vicini sono l'Aeroporto Regionale Umbro Sant'Egidio e l'Aeroporto Amerigo Vespucci - Peretola di Firenze.

★ Ex Casa Cantoniera di Rigali – Gualdo Tadino





## 2.3 Attrattività turistico-culturale ed emergenze ambientali



### *Patrimonio storico-culturale e naturalistico*

Gualdo Tadino, situata nella provincia di Perugia, è un gioiello incastonato nel nord-est dell'Umbria, una regione nota per la sua ricchezza storica e naturale. La città, con le sue radici che affondano nell'antichità, offre un patrimonio storico-culturale e naturalistico di grande valore.

#### **Patrimonio Storico-Culturale**

La storia di Gualdo Tadino è segnata da vicende tumultuose, con la città che è stata più volte distrutta e ricostruita. Il sito di Colle dei Mori testimonia la presenza di una civiltà raffinata, gli Umbri Tarsinater, già dal XIII secolo a.C., noti dalle Tavole di Gubbio. Il municipio romano di Tadinum, sorto lungo la via Flaminia, includeva terme pubbliche, un foro civile e un mercato del bestiame, dimostrando l'importanza della città in epoca romana<sup>1</sup>.

La Rocca Flea, una delle fortezze meglio conservate della regione, domina il borgo e ospita il Museo Civico e la Pinacoteca, che raccontano la storia attraverso l'arte<sup>3</sup>. Il Museo regionale dell'Emigrazione è un altro luogo significativo che conserva la memoria collettiva e celebra il contributo degli emigranti umbri<sup>5</sup>.

#### **Patrimonio Naturalistico:**

L'ambiente appenninico di Gualdo Tadino è caratterizzato da un notevole patrimonio naturalistico, con abbondanti sorgenti di acque fresche (la famosa «Rocchetta»), boschi e pinete. Le montagne come il Monte Penna e il Monte Nero offrono paesaggi suggestivi e sono un habitat per una biodiversità preziosa<sup>4</sup>.

In questo contesto provinciale e regionale, Gualdo Tadino si distingue come un centro di cultura e natura, un punto di partenza per esplorare l'Umbria e scoprire il suo importante patrimonio storico, artistico e devozionale, testimoniato da chiese e castelli sparsi nel territorio<sup>5</sup>. La sua posizione e il suo patrimonio la rendono una destinazione imperdibile per chi visita l'Umbria.



(1) <https://turismo.tadino.it/la-storia-di-gualdo-tadino/>.

(2) <https://www.borghistorici.it/umbria/gualdo-tadino/>.

(3) [www.umbriatourism.it](http://www.umbriatourism.it). <https://www.umbriatourism.it/it/gualdo-tadino>.

(4) [www.umbriatourism.it](http://www.umbriatourism.it). <https://www.umbriatourism.it/it-IT/-/gualdo-tadino>.

(5) <https://nelleterredelduca.it/luoghi/Gualdo-Tadino/>.



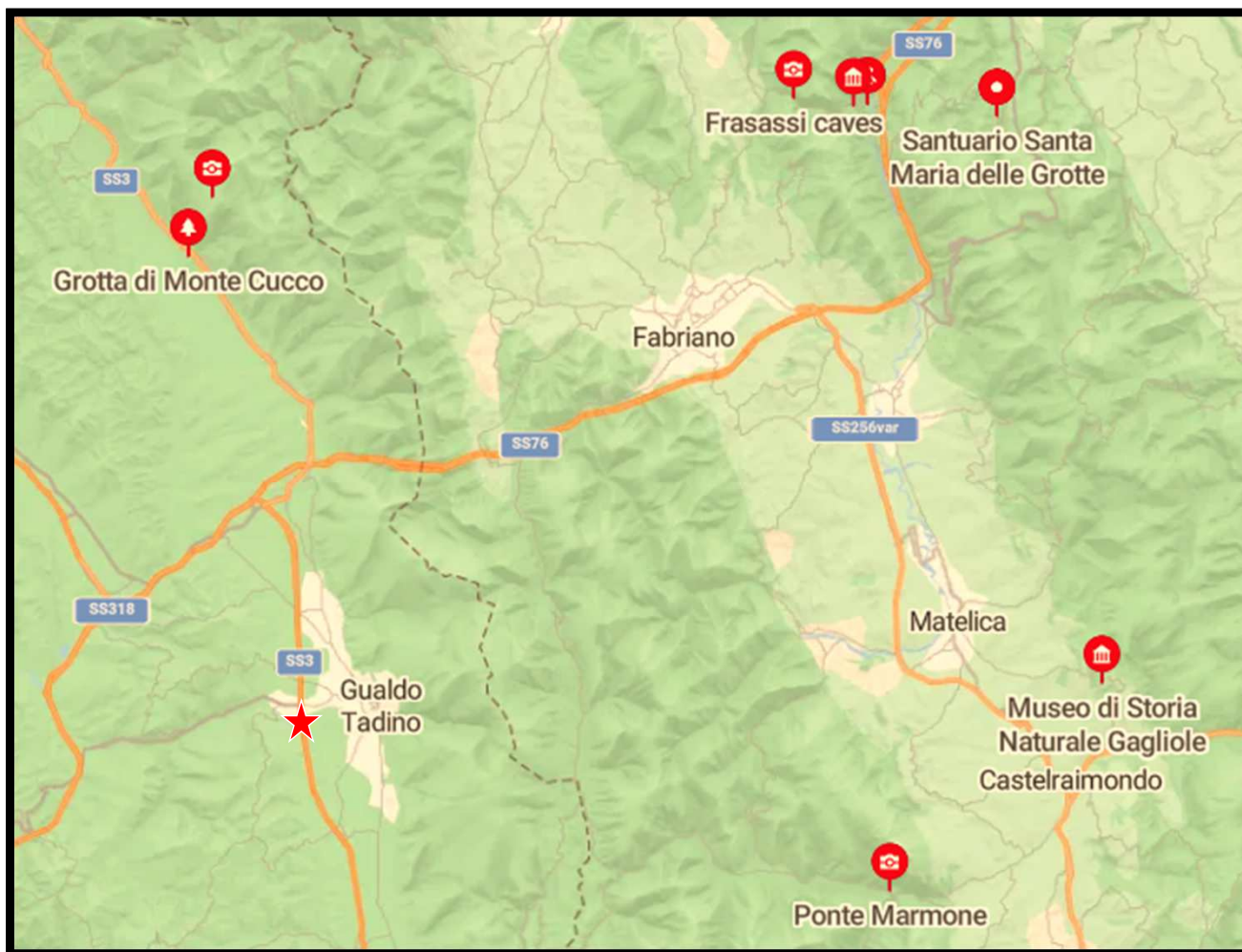
### Elementi di attrattività del territorio

Gualdo Tadino è noto per la sua ricca storia e il suo ambiente naturale caratteristico.

Il territorio è in gran parte montuoso, con gli Appennini Tadinati che offrono scenari mozzafiato e opportunità per escursionismo e altre attività all'aria aperta. La rete di sentieri e percorsi ciclabili permette di esplorare il paesaggio umbro, ideale per chi cerca un'esperienza di viaggio rilassante e a contatto con la natura.

Nei dintorni della città è possibile inoltre visitare numerosi siti naturali e musei, tra cui:

- il **Parco del Monte Cucco**: si tratta di un'area naturale a 1.000 metri di altezza che offre sentieri escursionistici con viste spettacolari. È un luogo ideale per gli amanti della natura e del trekking;
- località **Valsorda**, una suggestiva località montana (1.005 m s.l.m.), meta obbligata per gli escursionisti che transitano lungo il Sentiero Italia e per gli amanti della montagna, per ammirare il paesaggio incontaminato dell'Appennino, dal M.Catria ai Sibillini. Da Valsorda, frequentata anche da appassionati di deltaplano e parapendio, si sale all'Eremo di Serrasanta, suggestivo eremo posto sulla vetta del Monte Serrasanta (1.348 m s.l.m.), da cui è possibile ammirare un bellissimo panorama che spazia dall'Appennino umbro-marchigiano al mar Adriatico (visibile nei giorni di cielo limpido).
- le **Grotte di Frasassi** (poste nella regione Marche, a ca. 40 km di distanza): sono le caverne più grandi d'Italia. Si estendono per 1.500 metri e contengono una spettacolare varietà di stalattiti e stalagmiti. Questo spettacolo naturale è aperto ai visitatori dal 1974, ed offre incantevoli sculture di calcare create dall'effetto combinato di acqua e roccia in oltre 190 milioni di anni.
- il **Museo di Storia Naturale Gagliole** (posto nella regione Marche, a ca. 45 km di distanza): ospita reperti fossili e minerali provenienti da tutto il mondo. È uno dei più importanti musei del centro Italia.
















## 3. Immobile

### 3.1 Localizzazione

★ Ex Casa cantoniera di Rigali

#### LEGENDA

##### Il territorio e i collegamenti

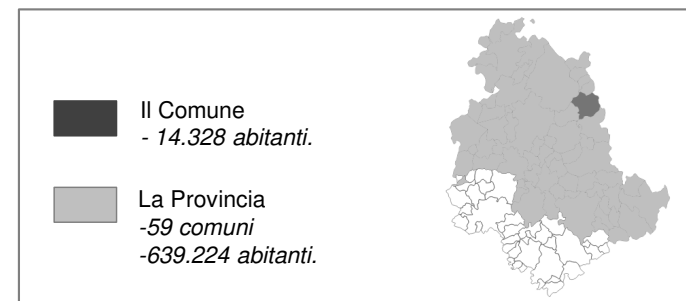
-  Viabilità principale (Autostrada)
-  Viabilità principale (SS)
-  Viabilità secondaria (SP)
-  Viabilità ferroviaria
-  Collegamenti via mare
-  Porti principali
-  Porti turistici
-  Aeroporti principali
-  Comuni principali
-  Altri comuni o frazioni
-  Centro urbano di riferimento del bene
-  Localizzazione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

##### La località

**Frazione Rigali, Comune di Gualdo Tadino (PG)**



Gualdo Tadino e il territorio comunale e provinciale





## 3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo

### Scheda di sintesi

#### BENE DELLO STATO

Si tratta di un edificio isolato di due piani fuori terra, realizzato per le specifiche esigenze dei "cantonieri" (residenza), caratterizzato dal tipico colore rosso pompeiano. L'edificio, risalente alla seconda metà del secolo scorso, è costituito da due unità immobiliari indipendenti, contigue e speculari. Ciascuna delle unità abitative risulta composta al piano terra da ingresso/soggiorno, cucina e scala di collegamento al piano primo, dove è presente un disimpegno, due camere letto ed il servizio igienico; l'unità immobiliare censita al subalterno 4 è dotata anche di un fondo pertinenziale ad uso garage.

Completano la proprietà due piccoli manufatti, posti alle estremità ovest del lotto, originariamente destinati al ricovero di animali da cortile, due piccoli manufatti allo stato di rudere, posti alle estremità ovest del lotto, di cui ad oggi rimangono visibili solo tratti delle murature perimetrali realizzate in mattoni, un piccolo forno ed una corte recintata mantenuta a prato.



#### DATI CATASTALI

Comune di Gualdo Tadino (PG)

NCEU: foglio **80**, p.lla **375**, subb **3** (bcnc), **4** e **5**

NCT: foglio **80**, p.lla **375**

— Perimetro proprietà



COMUNE: Gualdo Tadino (PG)

● LOCALITA': Rigali

INDIRIZZO: via Flaminia Sud, n.c. 225

COORDINATE GEORIFERITE:  
43.20364, 12.78599

DEMANIO STORICO-ARTISTICO > SI

STATO CONSERVATIVO: **Mediocre**

Sup. territoriale 1.240 mq

Sup. lorda 285 mq



### 3.3 Caratteristiche fisiche

#### Dati generali

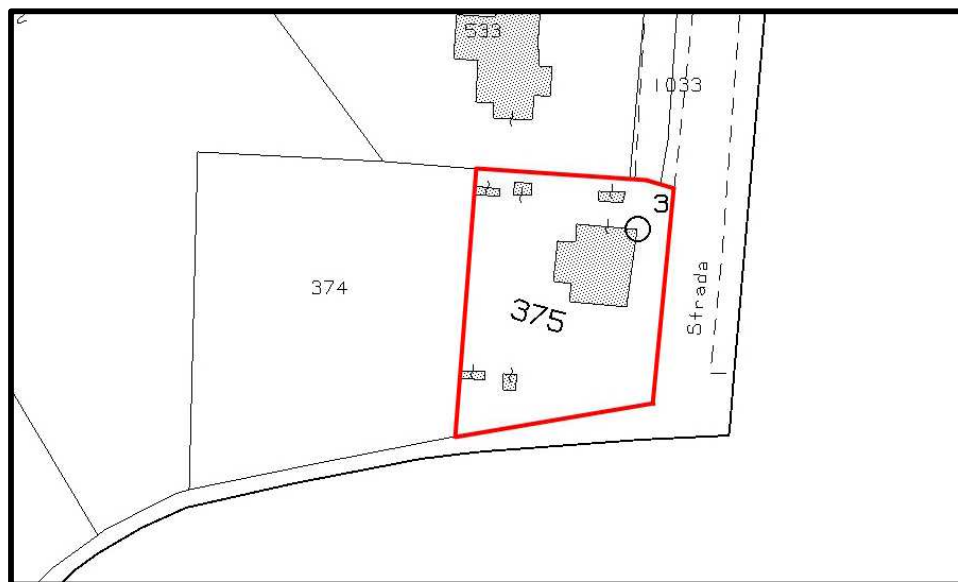
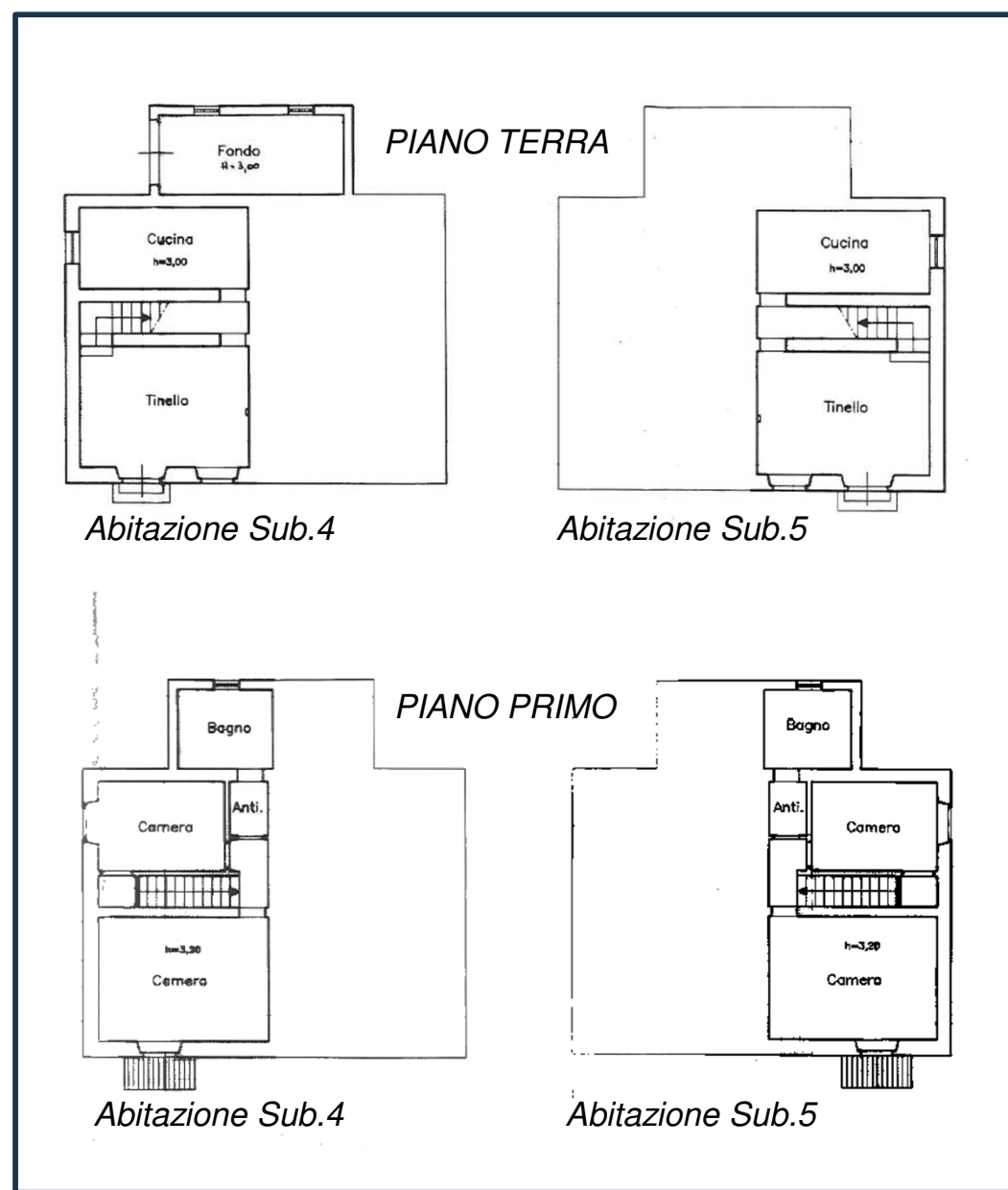
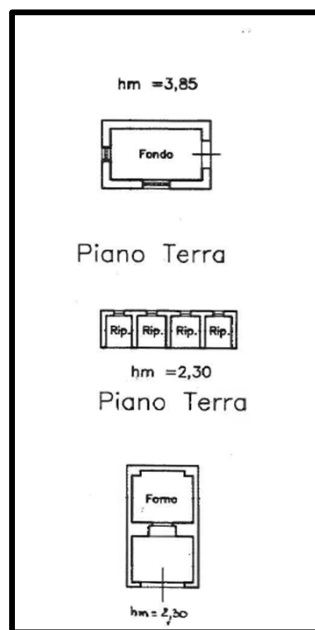
#### Consistenze

Superficie territoriale: mq 1.240

Superficie utile lorda: mq 285

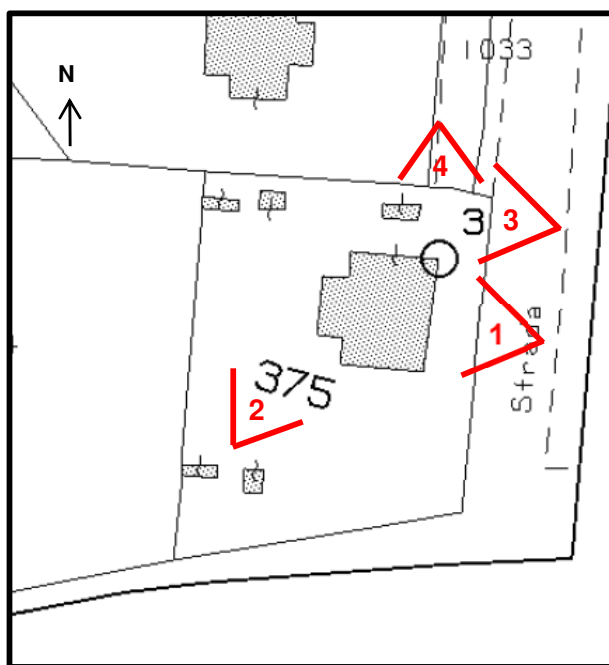
#### Parametri edilizi

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



### 3.4 Documentazione fotografica

#### Documentazione fotografica



Base: mappa catastale (stralcio) con indicazione dei  
coni ottici





### 3.5 Rilevanza storico-artistica

#### Provvedimenti di tutela

#### L'IMMOBILE

- **Interesse culturale** ai sensi del D.Lgs. 42/2004, con declaratoria/decreto del 11.09.2012

#### IL CONTESTO

- Gualdo Tadino rientra tra i centri storici e borghi caratteristici di cui all'art. 6, comma 5 del d.l.189/2016, indicati al comma 3 dell'art. 12 della l.r. 8/2018 (insediamenti individuati dalla pianificazione urbanistica comunale come zona A di cui al decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 o classificati come "Insediamenti esistenti che rivestono valore storico e culturale" ai sensi all'articolo 92 del regolamento regionale 18 febbraio 2015, n. 2)



Visto il Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165 "Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche";  
 Visto il Decreto Legislativo 20 ottobre 1998, n. 368 "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 l'articolo 6 del Decreto Legislativo 8 gennaio 2004, n.3, recante disposizioni transitorie e finali;  
 Visto il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42 "Codice per i beni culturali ed il paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137";  
 Visto il Decreto Dirigenziale 6 febbraio 2004, recante le procedure per la verifica dell'interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico così come modificato dal decreto Dirigenziale 28 febbraio 2005, e il Decreto Dirigenziale 25 gennaio 2005 recante le procedure per la verifica dell'interesse culturale dei beni immobili di proprietà di persone giuridiche private senza fine di lucro;  
 Visto il D.P.R. 26 novembre 2007, n. 233 "Regolamento di organizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali";  
 Vista la nota del Gabinetto del Ministro per i beni e le attività culturali, prot. 19000 6 settembre 2007, con la quale si comunica che è stato conferito all'Arch. Francesco Scoppola l'incarico di funzione dirigenziale generale di Direttore regionale per i beni culturali e paesaggistici dell'Umbria;  
 Vista la comunicazione della Presidenza del Consiglio dei Ministri - Dipartimento Funzione Pubblica prot. n. DFP-0004092 del 24 gennaio 2008 dell'avvenuta sottoscrizione del decreto di attribuzione dell'incarico di funzione dirigenziale generale di Direttore regionale per i beni culturali e paesaggistici dell'Umbria all'Arch. Francesco Scoppola;  
 Considerato il contenuto del Decreto Dirigenziale del 20 ottobre 2005 con il quale, ai sensi dell'art. 8 comma 3 del D.P.R. 10 giugno 2004, n. 173, era stata delegata in via continuativa ai Direttori regionali per i beni culturali e paesaggistici la funzione della verifica della sussistenza dell'interesse culturale nei beni appartenenti a soggetti pubblici e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ai sensi dell'art. 12 del Codice, in base alle competenze ed attribuzioni di funzioni in base all'abrogato D.P.R. 10 giugno 2004, n. 173;  
 Vista nota del 15/11/2011 ricevuta il 21/11/2011 con la quale l'Ente Agenzia del Demanio - Filiale di Perugia ha chiesto la verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del Codice per l'immobile appreso descritto;  
 Visto il parere della Soprintendenza per i BAP dell'Umbria, trasmesso con nota prot. 6077CI.34.07.01/ del 22.03.2012, acquisito agli atti d'ufficio con prot. N. 2142/CI.34.07.01/1.1 del 22.03.2012;

Ritenuto che l'immobile

Denominato PGB0626 Ex casa cantoniera di Rigali  
 provincia di PERUGIA  
 comune di GUALDO TADINO  
 sito in RIGALI n. snc; RIGALI

Distinto al C.T. / C.F. al  
 foglio 80 particella 375 C.F. subalterno 4 C.F.  
 foglio 80 particella 375 C.F. subalterno 5 C.F.



Perugia, 02 OTT. 2012  
 Per copia conforme (Aut. 13 - D.P.R. 445/2000)  
 a. r. g. 2  
 IL FUNZIONARIO  
 Direttore Amm.vo e g.f. coord.  
 (qualificato)  
 (firma per esec.)



come dalla allegata planimetria catastale;

presenta interesse culturale ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42 per i motivi contenuti nella relazione storico artistica allegata. Sono edifici distribuiti su tutte le strade statali italiane. All'interno delle case cantoniere venivano custoditi i mezzi e le attrezzature utilizzate per espletare le operazioni di manutenzione delle strade. Sono in genere affiancate da autorimesse o depositi, e, fino a qualche decennio fa, erano adibite a residenza del cantoniere addetto alla manutenzione del "cantoniere", un tratto di strada di 4-5 chilometri. In alcuni casi venivano costruite al confine fra due cantoni ed ospitavano le famiglie dei cantonieri. Nel corso degli anni, ne sono state dismesse numerose. Successivamente, a seguito del processo di declassificazione di numerose strade statali, ne sono state dismesse molte altre; alcune sono state semplicemente chiuse. Ne rimangono aperte ancora, specie nel sud o nei centri principali. L'edificio si presenta nella tipica configurazione avente al piano terra due ingressi e scala di collegamento interna che conduce al piano superiore. L'edificio si presenta con muri rossi, le cornici bianche alle finestre ed un'area pertinenziale verde. Conserva inalterate le sue caratteristiche tipologiche

DECRETA

il bene denominato PGB0626 Ex casa cantoniera di Rigali, meglio individuato nelle premesse e descritto negli allegati, è dichiarato di interesse culturale ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42. Sono edifici distribuiti su tutte le strade statali italiane. All'interno delle case cantoniere venivano custoditi i mezzi e le attrezzature utilizzate per espletare le operazioni di manutenzione delle strade. Sono in genere affiancate da autorimesse o depositi, e, fino a qualche decennio fa, erano adibite a residenza del cantoniere addetto alla manutenzione del "cantoniere", un tratto di strada di 4-5 chilometri. In alcuni casi venivano costruite al confine fra due cantoni ed ospitavano le famiglie dei cantonieri. Nel corso degli anni, ne sono state dismesse numerose. Successivamente, a seguito del processo di declassificazione di numerose strade statali, ne sono state dismesse molte altre; alcune sono state semplicemente chiuse. Ne rimangono aperte ancora, specie nel sud o nei centri principali. L'edificio si presenta nella tipica configurazione avente al piano terra due ingressi e scala di collegamento interna che conduce al piano superiore. L'edificio si presenta con muri rossi, le cornici bianche alle finestre ed un'area pertinenziale verde. Conserva inalterate le sue caratteristiche tipologiche 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 è trascritto presso l'Agenzia del Territorio - servizio pubblicità immobiliare dalla competente Soprintendenza ed avrà efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo del bene. Avverso il presente decreto è ammesso il ricorso amministrativo al Ministero per i beni e le attività culturali ai sensi dell'articolo 16 del Codice.

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

Data 11 SET. 2012

IL DIRETTORE REGIONALE  
 (Arch. Francesco Scoppola)

### 3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

#### *Sintesi degli strumenti vigenti*

##### **PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG)**

Nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Gualdo Tadino, approvato con D.C.C. n°37 del 20/07/2015, il bene ricade nella **Macroarea n. 17 – Rigali** (Art. 2.7.17 delle N.T.A.), in **Zona B2.3 - Zona prevalentemente residenziale in completamento**. La suddetta macroarea comprende il centro abitato di Rigali e si estende fino al nucleo abitato di Petroia. Rigali si attesta lungo l'asse viario storico della Flaminia e risulta uno dei centri abitati principali.

Con provvedimento del 11 settembre 2012, emesso dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici dell'Umbria, il bene in argomento è stato dichiarato di interesse culturale ai sensi dell'art. 10 co, 1, D.Lgs. n. 42/2004.

Gli strumenti di pianificazione vigenti a livello comunale e sovraordinato, con particolare riferimento all'ambito e alla zona in cui ricade l'immobile, prevedono per l'ex casa cantoniera ed i fabbricati di pertinenza una destinazione d'uso coerente con il progetto CAMMINI E PERCORSI, ovvero, oltre all'attuale uso abitativo, lo sviluppo di attività turistico-ricettive (affittacamere, attività agrituristiche, attività ricettive extra-alberghiere), di piccole attività commerciali e medie strutture di vendita, attività di parcheggio (legate al turismo lento), eventualmente associata all'offerta di altri servizi complementari, attività culturali, attività ricreative e sportive, servizi alla persona.



**PIANO URBANISTICO VIGENTE A LIVELLO COMUNALE**  
(PRG, approvato con D.C.C. n°37 del 20/07/2015)

**NTA:**

**Art. 3.1.2. - Zone totalmente o parzialmente edificate - Zone omogenee B**

**Art. 3.1.4. - Zone B2 - Zone prevalentemente residenziali in completamento**

- **Nuove funzione ammesse:** residenza, commercio, ricettività e ristorazione, cultura, sport, tempo libero, vita comunitaria
- **Categorie e modalità di intervento ammesse:** ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo (Interesse culturale ai sensi del D.Lgs. 42/2004)



ZONE URBANISTICHE	
A	Zone A
B1	B1
B2.1	B2.1: IF = 2 m/mq
B2.2	B2.2: IF = 1,7 m/mq
B2.3	B2.3: IF = 1,2 m/mq
B2.4	B2.4: IF = 0,25 m/mq
B3.1	B3.1: IT = 2 m/mq
B3.2	B3.2: IT = 1,5 m/mq
B3.3	B3.3: IT = 1,2 m/mq
B3.4	B3.4: IT = 0,5 m/mq
B3.5	B3.5: ex PEEP e EEP
B4.1	B4.1: IF = 2 m/mq
B4.2	B4.2: IF = 3 m/mq
B4.3	B4.3: Attività ricettive, ricettive e turistiche IF = 1,5

**PRG - Parte Operativa**

approvato con Del. C.C. n. 63 del 04.08.2006 e coordinato con le successive Varianti parziali





## 4. Iter di valorizzazione e strumenti

### 4.1 Trasformazione

#### *I dati della trasformazione*

##### Consistenze

Superficie territoriale: mq 1.240

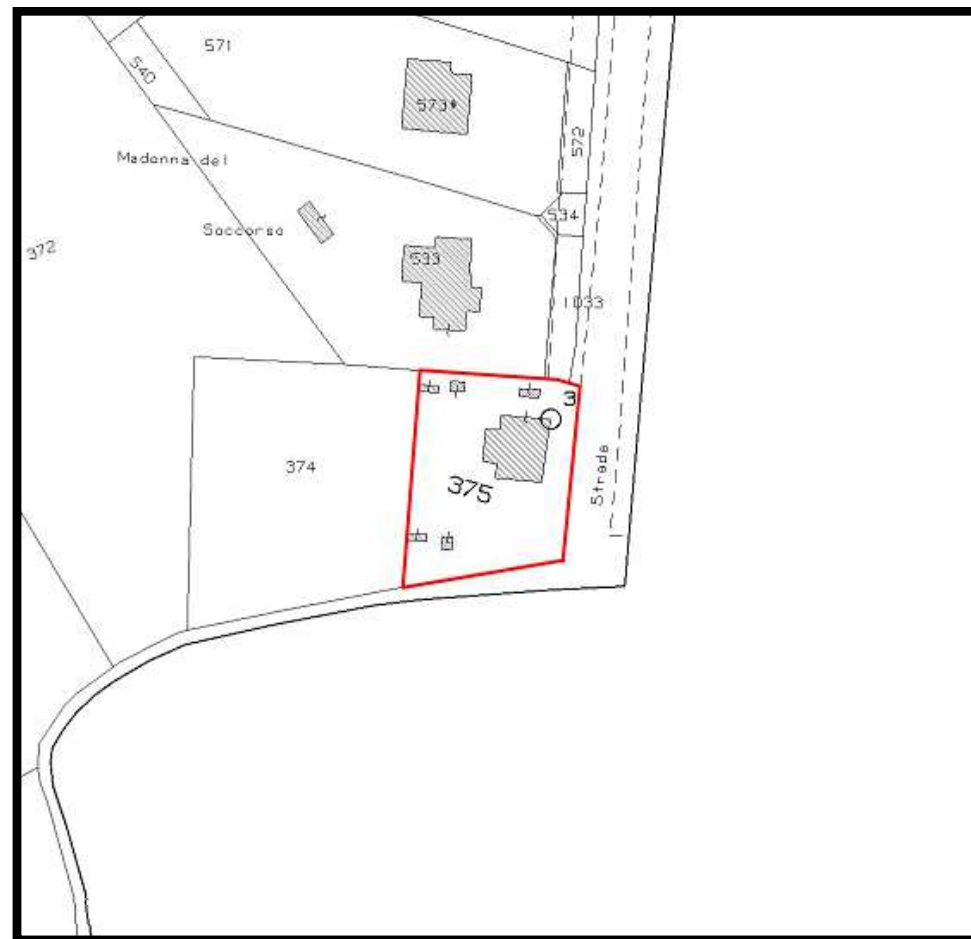
Superficie utile lorda: mq 285

##### 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, miglione, 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](http://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 del bene è l'esito di un processo di concertazione istituzionale intrapreso dall'Agenzia del Demanio, con gli Enti locali e le Amministrazioni competenti in materia di pianificazione urbana e territoriale e di tutela.*

**Il percorso di valorizzazione condiviso prevede da parte del Comune competente l'impegno a:**

- garantire la piena conformità e coerenza dei programmi di valorizzazione con le previsioni dei vigenti strumenti di pianificazione urbanistica, in particolare, verificando la compatibilità dello status urbanistico degli immobili rispetto all'iter di valorizzazione, provvedendo - ove necessario - all'attivazione delle opportune procedure amministrative di adeguamento urbanistico e semplificazione amministrativa; (nel caso di protocollo con le Amministrazioni Comunali)
- facilitare l'espletamento delle azioni amministrative necessarie, nonché formulare le richieste di autorizzazione alle Amministrazioni competenti in materia di pianificazione territoriale e urbana sovraordinata e di tutela, per il raggiungimento degli obiettivi di cui all'art. 2 del presente Protocollo, anche mettendo a disposizione le competenze e le prerogative ad esso espressamente attribuite dalla Legge;.



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

- **Vincolo di interesse storico artistico del 11 settembre 2012**, emesso dai sensi del D.Lgs. 42/2004 dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Umbria
- **Parere favorevole** alla concessione emesso ai sensi dell'art. 57 bis del D.Lgs. 42/2004, con nota prot. MIC|MIC\_SR-UMB|18/07/2024|0002336-P dal Ministero della Cultura - COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE DELL'UMBRIA,

**La concessione è autorizzata a condizione che:**

- in ordine alle misure di conservazione ed alle necessarie opere di restauro e risanamento, anche per alcune criticità in corso, nel rispetto del disposto dall'art. 3 comma 1 lett. c) del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.e ii. nonché dell'art. 29 commi da 1 a 4 del d.lgs 42/2004 e ss.mm.e ii., gli interventi dovranno essere autorizzati dalla Soprintendenza ai sensi dell'art. 21 comma 4 del d.lgs. 42/2004 e ss.mm.e ii., e finalizzati al mantenimento dei caratteri tipologici originari del bene;
- il bene, tipico esempio di casa cantoniera costituita dall'edificio principale articolato su due livelli fuori terra (sub 4-5), con i relativi annessi (sub 4-5) e posto all'interno di una corte circostante, seppur non indicata catastalmente nel Decreto di Vincolo (sub 3) ma sulla quale sono interconnessi anche i vari manufatti edilizi, nel rispetto dell'art. 20 comma 1 del d.lgs.42/2004 e ss.mm.e ii. Non dovrà essere danneggiato o adibito ad uso non compatibile con il carattere culturale tipologico che lo contraddistingue, tale da recare pregiudizio alla conservazione ed all'eventuale pubblica fruizione;



## 6.2 Focus indicazioni progettuali

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

Si propone un modello di recupero che punti:

- al rafforzamento dell'integrazione tra i settori del turismo, delle infrastrutture e della tutela del contesto ambientale e socio-economico di riferimento, promuovendo un incremento delle dotazioni di servizi pubblici locali;
- a promuovere e sviluppare le attività legate al turismo lento e al cicloturismo, offrendo servizi di supporto al turista camminatore, pellegrino o ciclista per la fruizione dei cammini e dei percorsi (es. ostello, ciclostazione, ciclofficina, punto di ristoro, etc);
- ad intraprendere idonee iniziative per stabilire uno stretto rapporto tra il "cicloamatore"/camminatore ed il territorio, al fine di creare le premesse conoscitive per la tutela, la valorizzazione e la difesa dell'ambiente naturale;
- a garantire una accessibilità e fruibilità pubblica dell'immobile e delle aree esterne di pertinenza, in modo permanente o temporaneo;
- a contribuire allo sviluppo sostenibile ovvero assicurare un processo duraturo di sviluppo locale volto a migliorare la visibilità del contesto in cui è inserito;
- ad assicurare la conservazione del bene, mediante una coerente, coordinata e programmata attività di prevenzione, manutenzione e recupero

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: *Ristrutturazione edilizia nel rispetto del vincolo di tutela*
- saranno previste le seguenti nuove funzioni *residenza, commercio, ricettività e ristorazione, cultura, sport, tempo libero, vita comunitaria*



*Allegati*





# Comune di Gualdo Tadino

Provincia di Perugia

Settore Territorio – Ufficio Edilizia

€ 16

CERTIFICATO N° 53

PROT. N° 11839

- **VISTO** il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Gualdo Tadino, approvato in via definitiva in data 04/08/06, esecutivo dal 24/01/07 e successive modificazioni ed integrazioni;
- **VISTA** la variante al P.R.G. approvata in via definitiva con delibera di C.C. n. 29 del 29/07/2013
- **VISTA** l'adeguamento P.R.G. e del R.E. Comunale in attuazione di quanto previsto dell'art. 20 comma 5 e 6 della L.R. 1/2015 approvato con deliberazione di C.C. n° 37 del 20/07/2015
- **VISTO** l'art 30 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni;
- **VISTA** la pianificazione attuativa vigente;
- **Visto** il Decreto del Sindaco n. 10 del 01/02/2024 con il quale è stato nominato Responsabile del Settore Territorio il Dott. Ing. Tofanetti Giulio, attribuendo allo stesso le funzioni dirigenziali di cui all'art. 107, del D.lgs. n. 267/2000;
- **VISTA** la richiesta presentata da **Agenzia del Demanio Direzione Regionale Toscana e Umbria** in data 18/04/2024 con allegata cartografia catastale;

## SI CERTIFICA

**Che** i terreni distinti in Catasto al Foglio 80 con parte della particella 375 per mq 1152 circa agli effetti dei vigenti Strumenti Urbanistici, risulta avere la seguente destinazione:

### Zona B2.3

**Che** i terreni distinti in Catasto al Foglio 80 con parte della particella 375 per mq 88 circa agli effetti dei vigenti Strumenti Urbanistici, risulta avere la seguente destinazione:

### Strade extraurbane secondarie di Tipo C viabilità provinciale

**Note:** per la relativa regolamentazione e attuazione valgono le prescrizioni e le Norme di cui alle N.T.A. del vigente P.R.G. fatti salvi ed impregiudicati altri eventuali dispositivi di legge di carattere sovraordinato.

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

Gualdo Tadino lì, 23/04/2024

GT/AP

Il Responsabile  
del Settore Territorio  
(Dott. Ing. Tofanetti Giulio)

(firmato digitalmente ai sensi degli artt.20 e 24 D.Lgs.82/2005 e ss.mm.ii.)



Giulio Tofanetti  
24.04.2024  
11:24:38  
GMT+01:00



*Ministero per i Beni e le Attività Culturali*  
**DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DELL'UMBRIA**  
**PERUGIA**  
**IL DIRETTORE REGIONALE**

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

Visto il Decreto Legislativo 20 ottobre 1998, n. 368 "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 l'articolo 6 del Decreto Legislativo 8 gennaio 2004, n.3, recante disposizioni transitorie e finali;

Visto il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42 "Codice per i beni culturali ed il paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137";

Visto il Decreto Dirigenziale 6 febbraio 2004, recante le procedure per la verifica dell'interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico così come modificato dal decreto Dirigenziale 28 febbraio 2005, e il Decreto Dirigenziale 25 gennaio 2005 recante le procedure per la verifica dell'interesse culturale dei beni immobili di proprietà di persone giuridiche private senza fine di lucro;

Visto il D.P.R. 26 novembre 2007, n. 233 "Regolamento di organizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali";

Vista la nota del Gabinetto del Ministro per i beni e le attività culturali, prot. 19000 6 settembre 2007, con la quale si comunica che è stato conferito all'Arch. Francesco Scoppola l'incarico di funzione dirigenziale generale di Direttore regionale per i beni culturali e paesaggistici dell'Umbria;

Vista la comunicazione della Presidenza del Consiglio dei Ministri - Dipartimento Funzione Pubblica prot. n. DFP-0004092 del 24 gennaio 2008 dell'avvenuta sottoscrizione del decreto di attribuzione dell'incarico di funzione dirigenziale generale di Direttore regionale per i beni culturali e paesaggistici dell'Umbria all'Arch. Francesco Scoppola;

Considerato il contenuto del Decreto Dirigenziale del 20 ottobre 2005 con il quale, ai sensi dell'art. 8 comma 3 del D.P.R. 10 giugno 2004, n. 173, era stata delegata in via continuativa ai Direttori regionali per i beni culturali e paesaggistici la funzione della verifica della sussistenza dell'interesse culturale nei beni appartenenti a soggetti pubblici e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ai sensi dell'art. 12 del Codice, in base alle competenze ed attribuzioni di funzioni in base all'abrogato D.P.R. 10 giugno 2004, n. 173;

Vista nota del 15/11/2011 ricevuta il 21/11/2011 con la quale l'Ente Agenzia del Demanio - Filiale di Perugia ha chiesto la verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del Codice per l'immobile appresso descritto;

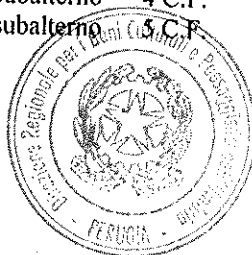
Visto il parere della Soprintendenza per i BAP dell'Umbria, trasmesso con nota prot. 6077Cl.34.07.01/ del 22.03.2012, acquisito agli atti d'ufficio con prot. N. 2142/Cl.34.07.01./1.1 del 22.03.2012;

Ritenuto che l'immobile

Denominato	PGB0626 Ex casa cantoniera di Rigali
provincia di	PERUGIA
comune di	GUALDO TADINO
sito in	RIGALI n. snc; RIGALI

Distinto al C.T. / C.F. al

foglio	80	particella	375 C.F.	subalterno	4 C.F.
foglio	80	particella	375 C.F.	subalterno	5 C.F.



Perugia, 02 OTT. 2012  
Per copia conforme (Art. 18 - D.P.R. 445/2000)  
n. fogli 2  
IL FUNZIONARIO  
Direttore Amm.vo e c.f. coord.  
(qualifica) (Dott. Alessandro F. F. F.)  
(firma per esito)



*Ministero per i Beni e le Attività Culturali*  
DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DELL'UMBRIA  
PERUGIA  
IL DIRETTORE REGIONALE

come dalla allegata planimetria catastale;

presenta interesse culturale ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42 per i motivi contenuti nella relazione storico artistica allegata. Sono edifici distribuiti su tutte le strade statali italiane. All'interno delle case cantoniere venivano custoditi i mezzi e le attrezzature utilizzate per espletare le operazioni di manutenzione delle strade. Sono in genere affiancate da autorimesse o depositi, e, fino a qualche decennio fa, erano adibite a residenza del cantoniere addetto alla manutenzione del "cantone", un tratto di strada di 4-5 chilometri. In alcuni casi venivano costruite al confine fra due cantoni ed ospitavano le famiglie dei cantonieri. Nel corso degli anni, ne sono state dismesse numerose. Successivamente, a seguito del processo di declassificazione di numerose strade statali, ne sono state dismesse molte altre; alcune sono state semplicemente chiuse. Ne rimangono aperte ancora, specie nel sud o nei centri principali. L'edificio si presenta nella tipica configurazione avente al piano terra due ingressi e scala di collegamento interna che conduce al piano superiore. L'edificio si presenta con muri rossi, le cornici bianche alle finestre ed un'area pertinenziale verde. Conserva inalterate le sue caratteristiche tipologiche

DECRETA

il bene denominato PGB0626 Ex casa cantoniera di Rigali, meglio individuato nelle premesse e descritto negli allegati, è dichiarato di interesse culturale ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42. Sono edifici distribuiti su tutte le strade statali italiane. All'interno delle case cantoniere venivano custoditi i mezzi e le attrezzature utilizzate per espletare le operazioni di manutenzione delle strade. Sono in genere affiancate da autorimesse o depositi, e, fino a qualche decennio fa, erano adibite a residenza del cantoniere addetto alla manutenzione del "cantone", un tratto di strada di 4-5 chilometri. In alcuni casi venivano costruite al confine fra due cantoni ed ospitavano le famiglie dei cantonieri. Nel corso degli anni, ne sono state dismesse numerose. Successivamente, a seguito del processo di declassificazione di numerose strade statali, ne sono state dismesse molte altre; alcune sono state semplicemente chiuse. Ne rimangono aperte ancora, specie nel sud o nei centri principali. L'edificio si presenta nella tipica configurazione avente al piano terra due ingressi e scala di collegamento interna che conduce al piano superiore. L'edificio si presenta con muri rossi, le cornici bianche alle finestre ed un'area pertinenziale verde. Conserva inalterate le sue caratteristiche tipologiche 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 è trascritto presso l'Agenzia del Territorio - servizio pubblicità immobiliare dalla competente Soprintendenza ed avrà efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo del bene. Avverso il presente decreto è ammesso il ricorso amministrativo al Ministero per i beni e le attività culturali ai sensi dell'articolo 16 del Codice.

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

Data

11 SET. 2012

IL DIRETTORE REGIONALE  
(Arch. Francesco Scoppola)

## Relazione Allegata

**Identificazione del Bene**

Denominazione	<b>PGB0626 Ex casa cantoniera di Rigali</b>
Regione	UMBRIA
Provincia	PERUGIA
Comune	GUALDO TADINO
Località	RIGALI
Cap	06023
Toponimo	RIGALI
Numero civico	snc
Chilometro	185,150

**Relazione Storico-Artistica**

Sono edifici distribuiti su tutte le strade statali italiane. All'interno delle case cantoniere venivano custoditi i mezzi e le attrezzature utilizzate per espletare le operazioni di manutenzione delle strade. Sono in genere affiancate da autorimesse o depositi, e, fino a qualche decennio fa, erano adibite a residenza del cantoniere addetto alla manutenzione del "cantone", un tratto di strada di 4-5 chilometri. In alcuni casi venivano costruite al confine fra due cantoni ed ospitavano le famiglie dei cantonieri. Nel corso degli anni, ne sono state dismesse numerose. Successivamente, a seguito del processo di declassificazione di numerose strade statali, ne sono state dismesse molte altre; alcune sono state semplicemente chiuse. Ne rimangono aperte ancora, specie nel sud o nei centri principali. L'edificio si presenta nella tipica configurazione avente al piano terra due ingressi e scala di collegamento interna che conduce al piano superiore. L'edificio si presenta con muri rossi, le cornici bianche alle finestre ed un'area pertinenziale verde. Conserva inalterate le sue caratteristiche tipologiche

MINISTERO DELLE FINANZE  
 DIREZIONE GENERALE DEL FISCALISMO E DEI SERVIZI TECNICI CATASTALI  
**ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
19 DICEMBRE 1936 - 13 APRILE 1937 - n. 652

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° **12217751**  
 Comune **Rosario Tadino** Ditta **Demio Pubblico Proprietario**  
 Via **Chiusura** **A.P. P.P. Usurario**  
Seguete sempre nome personale di cui si tratta

**ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
 (R.D.L. 13 aprile 1936-XVII, n. 652)

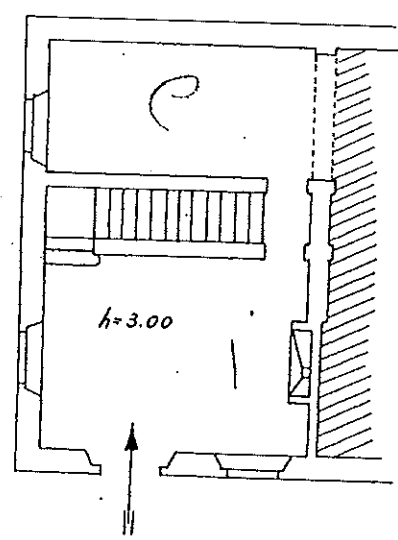
COMUNE  
 di **Rosario Tadino**

Talloncino di riscontro  
 DELLA  
**SCHEDA NUMERO**  
**12217751**

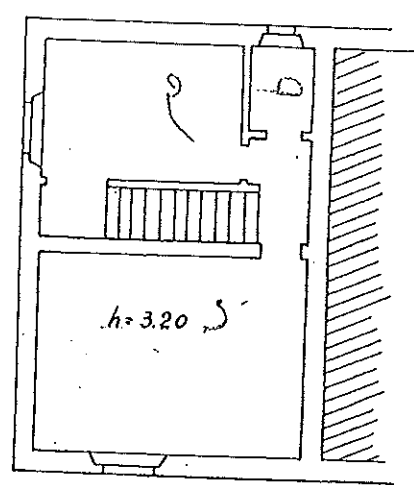
AVVERTENZA: Il presente talloncino deve essere incollato a cura del dichiarante sulla planimetria (riproduttore la unita immobiliare denunciata con la presente scheda) da presentare al sensi dell'articolo 7 del R.D.L. 13 aprile 1936-XVII, n. 652.

*piano terra*

*corte*

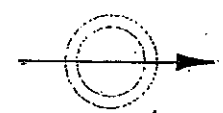


*piano 1°*



**AZIENDA AUTONOMA STATALE DELLA STRADA**  
 COMPARTIMENTO DELLA VIABILITA' CON SEDE IN ROMA  
 per la Produzione di  
 Roma - Frosinone - Rieti - Viterbo - Perugia - Terni - Livorno

**ORIENTAMENTO**



SCALA di 1:100

Compilata da:

(Titolo, nome e cognome)  
**Il Capo Sezione**  
 Iscritto all'Albo de  
 della Provincia di  
 Firma

**F 80 P 375/1**



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTRO E DEI SERVIZI TERCINI

non rispondente allo stato di fatto

# ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 12217752

Comune *Fuorlo Gadiuo*  
Via *Planunio*

Ditta *Benigno Rubbico, Proprietario*  
*P.A.P. usanza*

Segnata con data 1939

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA

(R.D.L. 19 aprile 1939-XVII, n. 652)

COMUNE

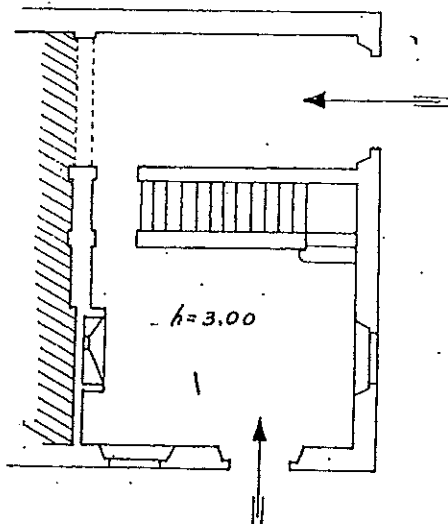
di *Fuorlo Gadiuo*

Talloncino di riscontro DELLA

SCHEDA NUMERO

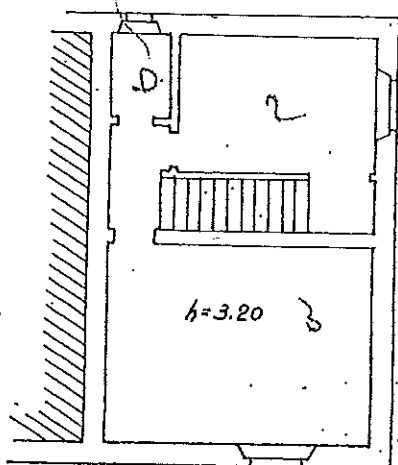
12217752

AVVERTENZA: Il presente talloncino deve essere incollato a cura del dichiarante sulla planimetria (riprodotta in unità immobiliare denunciata con la presente scheda) da presentare ai sensi dell'articolo 7 del R.D.L. 19 aprile 1939-XVII, n. 652.



P. terra

*Orte*

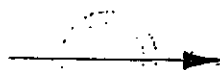


Piano 1°

AZIENDA AUTONOMA STATALE DELLA STRADA  
SEZIONE DI PERUGIA

F 80 P-375/2

ORIENTAMENTO



Scala 1:100

Completata da

Il Capo Sezione  
*[Signature]*





## Ministero della Cultura

### COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE DELL'UMBRIA

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

**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"*, così come modificato dal decreto legislativo 25 maggio 2017, n. 75;

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

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

**VISTO** il D.P.C.M. 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 Ministero e dell'Organismo indipendente di valutazione della performance"*;

**VISTO** il decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 24 giugno 2021, n. 123, recante *"Regolamento concernente modifiche al regolamento di organizzazione del Ministero della cultura, degli uffici di diretta collaborazione del Ministro e dell'Organismo indipendente di valutazione della performance"*;

**VISTO** il decreto legge 01 marzo 2021 n. 21 recante *"Disposizioni urgenti in materia di riordino delle attribuzioni dei Ministeri"*, convertito in L. 22 aprile 2021 n. 55, in particolare l'articolo 6 comma 1;

**VISTO** il decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 17 ottobre 2023, n. 167, recante *"Regolamento recante modifiche al regolamento di organizzazione del Ministero della cultura di cui al decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 2 dicembre 2019, n. 169"*;

**VISTO** il D.P.C.M. 15 marzo 2024 n. 57, in particolare l'articolo 41 comma 1 e specificatamente comma 7;

**VISTO** il D.S.G. n. 184 del 27/02/2023 del Ministero della cultura – Segretariato Generale, con il quale, ai sensi dell'art. 19, co. 5 del d.lgs. del 30.03.2001, n. 165 e ss.mm.ii. viene conferito alla dott.ssa Giovanna Giubbini l'incarico di funzione dirigenziale di livello non generale di direzione del Segretariato regionale del Ministero della cultura per l'Umbria;

**VISTO** il D.S.R. n. 20 del 22/01/2024 in cui si attesta l'istituzione della Commissione regionale per il patrimonio culturale per l'Umbria presso il Segretariato regionale del Ministero della cultura per l'Umbria, con le funzioni attribuite dall'art. 47, co. 4 del D.P.C.M. 2 dicembre 2019, n. 169;

**VISTO** il Decreto di vincolo del 11/09/2012 con il quale è stato sottoposto a tutela il bene denominato *"EX CASA CANTONIERA DI RIGALI"*, sito in Provincia di Perugia, Comune di Gualdo Tadino, Frazione Rigali, via Flaminia Sud, 225, identificato catastalmente al C.F. fg 80 plla 375 sub 4-5.;

**ESAMINATA** l'istanza di autorizzazione alla concessione in uso relativa al bene, presentata dal legale rappresentante dell'Agenzia del Demanio - Direzione Regionale Toscana e Umbria, con nota prot. 8358 del 29-04-2024 acquisita agli atti del Segretariato regionale del MiC per l'Umbria con prot. 1355-A del 29/04/2024;

**VISTO** il parere trasmesso dalla competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio con nota prot. 12025-P del 03/07/2024, acquisita agli atti del Segretariato regionale del MiC per l'Umbria con prot. 2157-A del 03/07/2024;

**VISTA** la delibera adottata dalla Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale dell'Umbria nella riunione telematica del 17/07/2024, come da verbale agli atti della Commissione stessa;



## *Ministero della Cultura*

### COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE DELL'UMBRIA

**CONSIDERATO** che dalla concessione in uso non appare derivare un danno alla conservazione e alla pubblica fruizione;

### AUTORIZZA

ai sensi dell'art. 57 bis del D. Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii. la concessione in uso del bene in questione, prescrivendo quanto segue:

“- in ordine alle misure di conservazione ed alle necessarie opere di restauro e risanamento, anche per alcune criticità in corso, nel rispetto del disposto dall'art. 3 comma 1 lett. c) del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.e ii. nonché dell'art. 29 commi da 1 a 4 del d.lgs 42/2004 e ss.mm.e ii., gli interventi dovranno essere autorizzati dalla Soprintendenza ai sensi dell'art. 21 comma 4 del d.lgs. 42/2004 e ss.mm.e ii., e finalizzati al mantenimento dei caratteri tipologici originari del bene;

- il bene, tipico esempio di casa cantoniera costituita dall'edificio principale articolato su due livelli fuori terra (sub 4-5), con i relativi annessi (sub 4-5) e posto all'interno di una corte circostante, seppur non indicata catastalmente nel Decreto di Vincolo (sub 3) ma sulla quale sono interconnessi anche i vari manufatti edilizi, nel rispetto dell'art. 20 comma 1 del d.lgs.42/2004 e ss.mm.e ii. non dovrà essere danneggiato o adibito ad uso non compatibile con il carattere culturale tipologico che lo contraddistingue, tale da recare pregiudizio alla conservazione ed all'eventuale pubblica fruizione;

- nell'atto di trasferimento dovrà essere inserita la clausola risolutiva espressamente indicata nel secondo periodo del medesimo comma 2 dell'art. 57-bis del d.lgs. 42/2004 e ss.mm.e ii.”

Il presente provvedimento sarà notificato in via amministrativa agli interessati e al Comune ove è ubicato l'immobile a cura del competente Segretariato regionale del Ministero della cultura e trascritto nei registri immobiliari, a cura del competente Soprintendente Archeologia Belle Arti e Paesaggio dell'Umbria, ai sensi dell'art. 57 bis del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.

La notifica del presente decreto non costituisce titolo di legittimazione del diritto di proprietà.

Avverso il presente provvedimento è ammesso ricorso giurisdizionale al TAR competente per territorio a norma degli articoli 29 e seguenti del D.Lgs. n.104/2010 aggiornato con le modifiche apportate dal D.Lgs. n. 149/2022, dalla L. n. 197/2022 e dal D.Lgs. n. 36/2023, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199.

Perugia,

IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE

Il Segretario Regionale

*Dott.ssa Giovanna Giubbini*

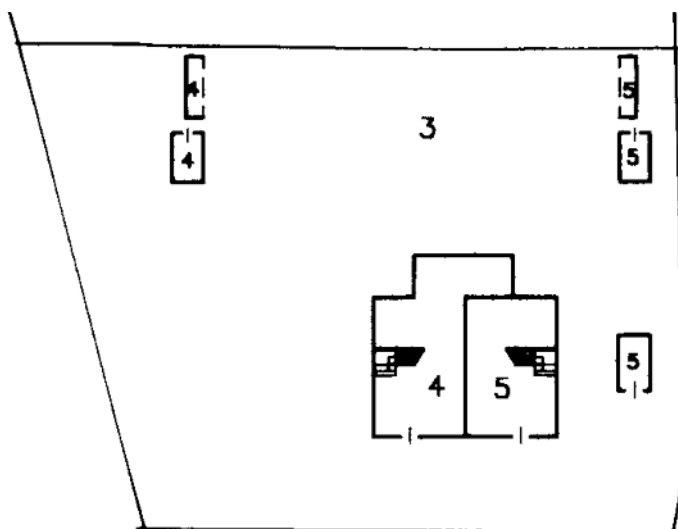
Firmato digitalmente

PEO: [sabap-umb@cultura.gov.it](mailto:sabap-umb@cultura.gov.it) PEC: [sabap-umb@pec.cultura.gov.it](mailto:sabap-umb@pec.cultura.gov.it)

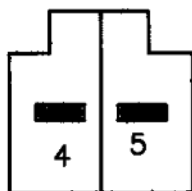


*Ministero della cultura*  
*Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio dell'Umbria*

Elaborato planimetrico, catasto fabbricati Gualdo Tadino fg 80 plla 375 sub 4-5



**Piano Terra**



**Piano Primo**

UFFICIO  
TITOLO



Soprintendenza  
Archeologia  
Belle Arti e Paesaggio  
dell'Umbria

Piazzetta della Sinagoga 2 - 06123 - PERUGIA - TEL. 07557411 - FAX 0755728221

Sito web: <https://sabapumbria.cultura.gov.it>

PEO: [sabap-umb@cultura.gov.it](mailto:sabap-umb@cultura.gov.it) PEC: [sabap-umb@pec.cultura.gov.it](mailto:sabap-umb@pec.cultura.gov.it)