

VALORE **P**AESE
ITALIA



INFORMATION MEMORANDUM 2024

per procedura di Concessione di valorizzazione

Ex casa cantoniera di Mengara, Gubbio (PG) - UMBRIA



AGENZIA DEL DEMANIO

Indice

Premessa	pag. 4
 1. Principi	
1.1 Filosofia del progetto	pag. 7
1.2 Elementi qualitativi di valutazione della proposta	pag. 8
1.3 Nuove funzioni	pag. 9
1.4 Modalità di intervento	pag. 10
 2. Inquadramento territoriale	
2.1 Contesto geografico	pag. 12
2.2 Sistema infrastrutturale e logistico	pag. 15
2.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali	pag. 16
 3. Immobile	
3.1 Localizzazione	pag. 19
3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo	pag. 20
3.3 Caratteristiche fisiche	pag. 21
3.4 Documentazione fotografica	pag. 22
3.5 Rilevanza storico - artistica	pag. 23
3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica	pag. 24



Indice

4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.1 Trasformazione	pag. 26
4.2 Strumenti di valorizzazione	pag. 27
4.3 Percorso amministrativo	pag. 29
4.4 Partnership	pag. 30

5. Supporto economico e finanziario

5.1 Cooperazione a supporto del progetto	pag. 31
--	---------

6. Appendice

6.1 Accordi, provvedimenti e pareri	pag. 32
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. Principi

1.1 Filosofia del progetto

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

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

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

1.2 Elementi qualitativi di valutazione della proposta

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

Ipotesi di Recupero e Riuso

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

Opportunità Turistica

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

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

Sostenibilità Ambientale ed Efficienza Energetica

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

1.3 Nuove funzioni

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

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

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

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

1.4 Modalità di intervento

Minimo intervento, compatibilità, reversibilità ed eco-sostenibilità

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

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

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

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

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

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

1.4 Modalità di intervento

Interventi sulle superfici e sulle strutture

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

Sarà opportuno che gli interventi 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 è una regione dell'Italia Centrale, si estende su di una superficie di oltre 8.450 kmq, comprende 92 Comuni presenti nei territori provinciali del capoluogo Perugia e della città di Terni.

Confinante con Marche, Toscana e Lazio, l'Umbria è l'unica regione dell'Italia peninsulare senza sbocchi sul mare. Il territorio è in prevalenza costituito da aree montuose (29,3% della superficie regionale) e collinari (70,7% della superficie regionale), dove abbondano le aree boschive (30% della superficie regionale) che, insieme ai diffusi oliveti, caratterizzano l'Umbria come regione “verde”.

L'Umbria è caratterizzata da uno stretto legame tra tradizione -cultura, qualità dell'ambiente, centri storici, arte del vivere, beni culturali, spiritualità – e innovazione d'impresa. Questo binomio fa dell'Umbria un polo di attrazione imprenditoriale irripetibile nel panorama mondiale.



★ Ex casa cantoniera di Mengara

Il territorio della provincia di Perugia si presenta prevalentemente montuoso, ma caratterizzato da ampie vallate come la val Tiberina e la valle Umbra e conche, come quelle di Gubbio e di Gualdo Tadino, ricoperto da ampi e rigogliosi boschi. I rilievi maggiori sono situati nel settore orientale, occupato dalla fascia settentrionale dell'Appennino Umbro-Marchigiano. Nel settore occidentale della provincia si estende il lago Trasimeno, il più vasto lago peninsulare italiano. Parte del territorio provinciale è classificato a medio rischio sismico. Oltre al Parco Nazionale dei Monti Sibillini, sono state istituite nella provincia vari parchi regionali: quelli del Monte Cucco e del Monte Subasio, che tutelano alcune porzioni del rilievo appenninico, quello di Colfiorito, a salvaguardia dell'omonimo altopiano carsico e della relativa zona umida, il parco fluviale del Tevere e quello del Lago Trasimeno. Le principali località, dopo il capoluogo, sono Foligno, Città di Castello, Spoleto, le città medioevali di Gubbio e Assisi, Bastia Umbra e Todi.

Gubbio è un comune con un'estensione molto vasta: è il 7° comune italiano per superficie territoriale, con ca. 526 kmq. Il comune conta ca. 30.000 abitanti ed è situato nella parte Nord-Est dell'Umbria, al confine con la regione Marche.



2. Inquadramento territoriale

2.1 Contesto geografico

L'immobile oggetto del presente Information Memorandum è in prossimità del **Cammino di Francesco** (percorso 13 Cammini d'Italia), un itinerario culturale e spirituale, un percorso senza tempo attraverso eremi, santuari, antiche foreste e città medievali. Esso parte dal Santuario della Verna, ultime propaggini della Toscana, percorre la catena appenninica toccando i luoghi della memoria francescana attraversando l'Umbria e termina a Poggio Bustone (RI) al Convento di San Giacomo. Il cammino si svolge prevalentemente su sentieri, ben segnalati dal CAI con lunghi tratti di montagna che non presentano particolari difficoltà e pericoli. La lunghezza del cammino, che si divide in 13 tappe, è di oltre 300 km. In ogni sede di tappa si trovano rifugi e locali adibiti per ospitare i viandanti. Il comune di Rieti ha stipulato un Protocollo d'Intesa approvato con D.G.C del 26 maggio 2014, n.100, che promuove l'aggregazione e la collaborazione tra i comuni di Rieti, Labro, Morro reatino, Colli sul Velino, Cantalice, Greccio, Rivodutri, Contigliano, Poggio Bustone e la Fondazione Amici del Cammino di Francesco, per la valorizzazione e promozione coordinata dello storico percorso del Cammino di Francesco nella Valle reatina.

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

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>

ATLANTE DEI CAMMINI

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

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



2.1 Contesto geografico

Regione: Umbria

N° TRACCIATI PRESENTI: 11 (cfr. Legenda)

TOTALE PROVINCE: 2

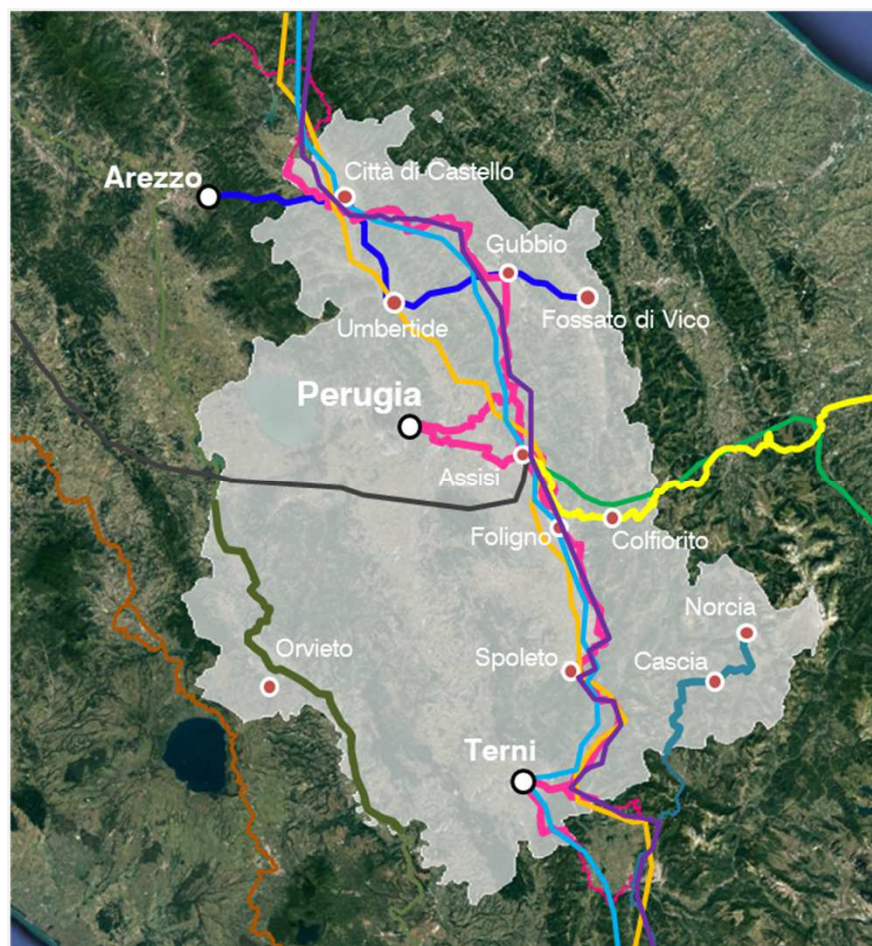
TOTALE COMUNI: 150

Tracciati di riferimento (fonte *Cammini d'Italia, MiBact*)

- **Cammino di Francesco** (15 tappe)
▪ Province: 3 ▪ Comuni: 22
- **Cammino di Benedetto** (3 tappe)
▪ Province: 1 ▪ Comuni: 4
- **Ciclopista del Sole**
▪ Province: 2 ▪ Comuni: 16
- **Via Lauretana Assisi-Loreto** (2 tappe)
▪ Province: 1 ▪ Comuni: 5
- **Chemin d'Assise** (3 tappe tot.)
▪ Province: 1 ▪ Comuni: 6
- ▪ Province: 1 ▪ Comuni: 5
- **Via di Francesco** (14 tappe)
▪ Province: 2 ▪ Comuni: 15
- **Cammino d'Assisi** (7 tappe)
▪ Province: 1 ▪ Comuni: 10
- **The way of St. Francis** (13 tappe)
▪ Province: 2 ▪ Comuni: 13
- **Di qui passò Francesco** (11 tappe)
▪ Province: 2 ▪ Comuni: 22

Tracciato locale (fonte: *Ferrovie Abbandonate*)

- **Ex Ferrovia Arezzo – Fossato di Vico**
▪ Province: 1 ▪ Comuni: 32



2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

Collegamenti autostradali

Da Nord - Autostrada A1 DEL SOLE si esce ad AREZZO e si prosegue per (CITTA' DI CASTELLO)-GUBBIO
Autostrada A14 ADRIATICA si esce a FANO e si prosegue per (ROMA)-GUBBIO

Da Sud - Autostrada A1 DEL SOLE si esce a ORTE in direzione PERUGIA-CESENA fino all'uscita per GUBBIO
Autostrada A14 ADRIATICA si esce ad ANCONA-NORD e si prosegue per (JESI-FABRIANO)-GUBBIO

Collegamenti ferroviari

Linea Ferroviaria ROMA - ANCONA
stazione di Fossato di Vico/Gubbio

collegata con servizio bus (18 km da Gubbio)
Linea Ferroviaria FIRENZE - TERONTOLA - PERUGIA
stazione di Perugia/Fontivegge collegata con servizio bus (40 km da Gubbio)

Collegamenti marittimi

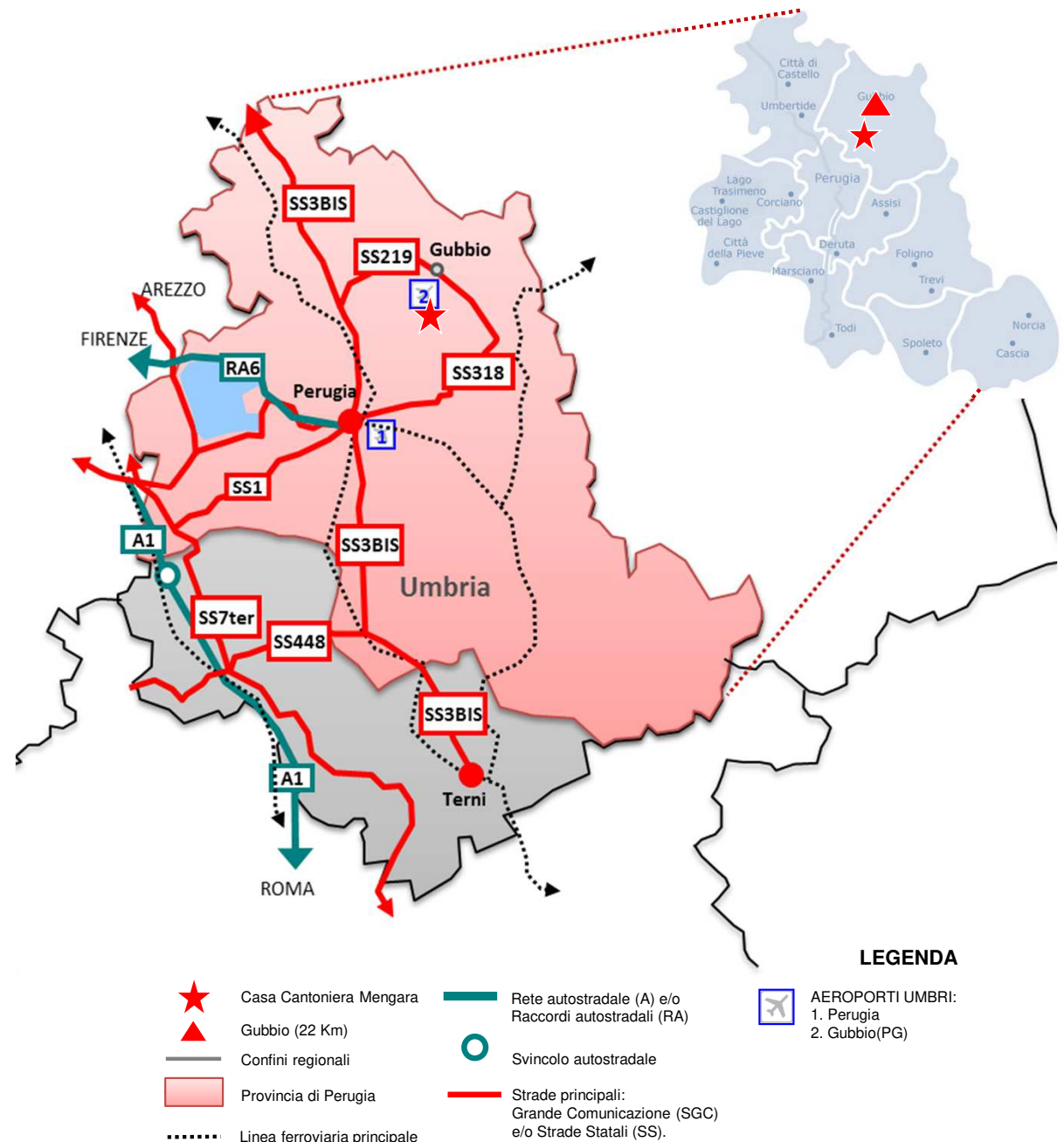
Porto di Civitavecchia (136Km)

Collegamenti aerei

Perugia - Aeroporto San Francesco d'Assisi (45Km)

Ancona /Falconara – Aeroporto Raffaello Sanzio (90 Km)

Rimini – Federico Fellini (130 KM)





2.3 Attrattività turistico-culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio storico-culturale e naturalistico

L'ex casa cantoniera è posta nel comune medioevale di Gubbio, Fraz. Mengara, lungo la S.R. 209 "Eugubina" (ex Strada Statale n. 298), importante arteria che collega il capoluogo comunale a quello regionale ed alla superstrada "E/45".

Gubbio è tra le più antiche città dell'Umbria, meravigliosamente conservata nei secoli e ricca di monumenti che testimoniano il suo glorioso passato. Dal punto di vista architettonico, rappresenta il capolavoro della civiltà medievale e della società due-trecentesca, articolata nelle corporazioni di arti e mestieri. Testimonianza delle sue antiche origini sono le Tavole Eugubine e il teatro romano situato appena fuori le mura.

Gubbio ospita capolavori architettonici che simboleggiano e richiamano la potenza di questa città-stato medievale, tra cui il palazzo dei Consoli (risalente al XIV secolo), simbolo della città e sede museale, la piazza Grande ed il palazzo Pretorio, oggi sede del Municipio.

Di grande interesse anche la Cattedrale (XII secolo), dedicata ai Santi Mariano e Giacomo, Santa Maria Nuova, al cui interno si trova la Madonna del Belvedere di Ottaviano Nelli, la chiesa di Sant'Agostino (XIII secolo) appena fuori le mura, San Pietro e la chiesa di Sant'Andrea o Monastero di San Marziale. La chiesa di San Domenico fu costruita dai Domenicani insediatisi nel vicino convento all'inizio del XIV secolo, sulla più piccola chiesa di San Martino, già esistente nel 1180.

Inoltre nella parte alta della città si trova il famoso "Palazzo Ducale", un unicum di architettura rinascimentale in una città prettamente medievale: il palazzo, detto anche "Palazzo dei Duchi di Urbino", è un immobile demaniale in uso governativo al MiC, sede di un importante museo nazionale.

Di grande interesse naturalistico, oltre all'area del Parco del Monte Cucco, la suggestiva Gola del Bottaccione.

Gola del Bottaccione



Città di Gubbio





Elementi di attrattività del territorio

La città di Gubbio è strettamente legata alla storia di **San Francesco**, in particolar modo ad un evento della sua vita citato nel XXI capitolo dei Fioretti di San Francesco, cioè l'incontro con il Lupo avvenuto nei pressi della chiesa di **Santa Maria della Vittoria**, detta della Vittorina; l'episodio miracoloso è uno dei più conosciuti al mondo e sulla veridicità storica si è dibattuto a lungo: è possibile che il lupo, o la lupa, sia metafora di un bandito riconciliato con la città da Francesco, ma moltissimi studiosi parlano di un animale vero. Scrivono le fonti francescane: *"Francesco gli fa il segno della santissima croce, e chiamollo a sè e disse così «Vieni qui, frate lupo, io ti comando dalla parte di Cristo che tu non facci male né a me né a persona». Mirabile cosa a dire! Immantamente che santo Francesco ebbe fatta la croce, il lupo terribile chiuse la bocca e ristette di correre; e fatto il comandamento, venne mansuetamente come agnello, e gittossi alli piedi di santo Francesco a giacere."*

A Gubbio, Francesco si rifugiò dopo essersi allontanato da Assisi, trovando asilo presso la famiglia degli Spadalunga, e proprio qui avvenne la vera conversione, in quanto l'aver vissuto insieme ai poveri e ai lebbrosi del posto, cambiò radicalmente la sua vita. Proprio per questo motivo, la città è attraversata da diversi sentieri percorsi ogni anno da migliaia di pellegrini, tutti nel nome del Santo. Uno di questi è chiamato il **Cammino di Assisi**.

Oltre la possibilità di vistare le bellezze cittadine, Gubbio ed i suoi d'intorni offrono la possibilità di godere di un ambiente naturale particolarmente. Di grande interesse naturalistico il **Parco del Monte Cucco**, il **Parco Naturale Gola della Rossa e di Frasassi**.



fonte: <http://www.comune.gubbio.pg.it>



Offerta Turistica

Cicloturismo e trekking

L'Escursionismo che vede ogni anno decine di migliaia di appassionati percorrere i tanti sentieri della montagna del Monte Cucco e dintorni è sicuramente la principale attività sportiva praticata. Per ora è questa la maggior fonte di presenze turistiche-escursionistiche del Parco, anche perché favorita da una fitta rete di sentieri segnalati (oltre 120 km), dalla relativa "Carta dei Sentieri del Parco del Monte Cucco e zone limitrofe" edita dalla Monte Meru e da punti di appoggio e ristoro in quota come Val di Ranco, Pian delle Macinare, Valico di Fossato di Vico.

Turismo culturale - religioso

La storia di Gubbio e delle sue frazioni è disseminata di luoghi significativi per la presenza delle vicende legate alla vita di San Francesco, come il Monastero di Fonte Avellana che è situato alle pendici boschive del monte Catria (1701 m.) a 700 metri sul livello del mare ed il Convento di San Francesco.

Turismo enogastronomico

A Gubbio anche il mangiar bene fa parte di una lunga tradizione. La cucina eugubina, genuina e semplice, utilizza in prevalenza prodotti tipici locali: carni da pascoli montani, cacciagione, formaggi e insaccati, insalate campagnole di varie qualità di erbe, olio di oliva e vini pregiati delle zone collinari, acque minerali della fascia appenninica (alcune delle quali con particolari proprietà terapeutiche). I piatti sono quelli di una volta, realizzati con vecchi sistemi: gli arrosti alla brace, le tagliatelle corpose, la 'crescia di Pasqua' al formaggio e la 'crescia al panaro', gustosissima quest'ultima con gli affettai locali e con il friccò (di agnello, anatra, pollo e coniglio). Su tutto diffonde il suo inconfondibile aroma il tartufo bianco e nero, diffusissimo nel territorio di Gubbio. Pietanze tipicamente eugubine si possono trovare nelle liste di tutti i ristoranti del posto, spesso ambientati in caratteristici locali, che offrono il calore di un'ospitalità improntata alla familiarità propria della gente umbra..

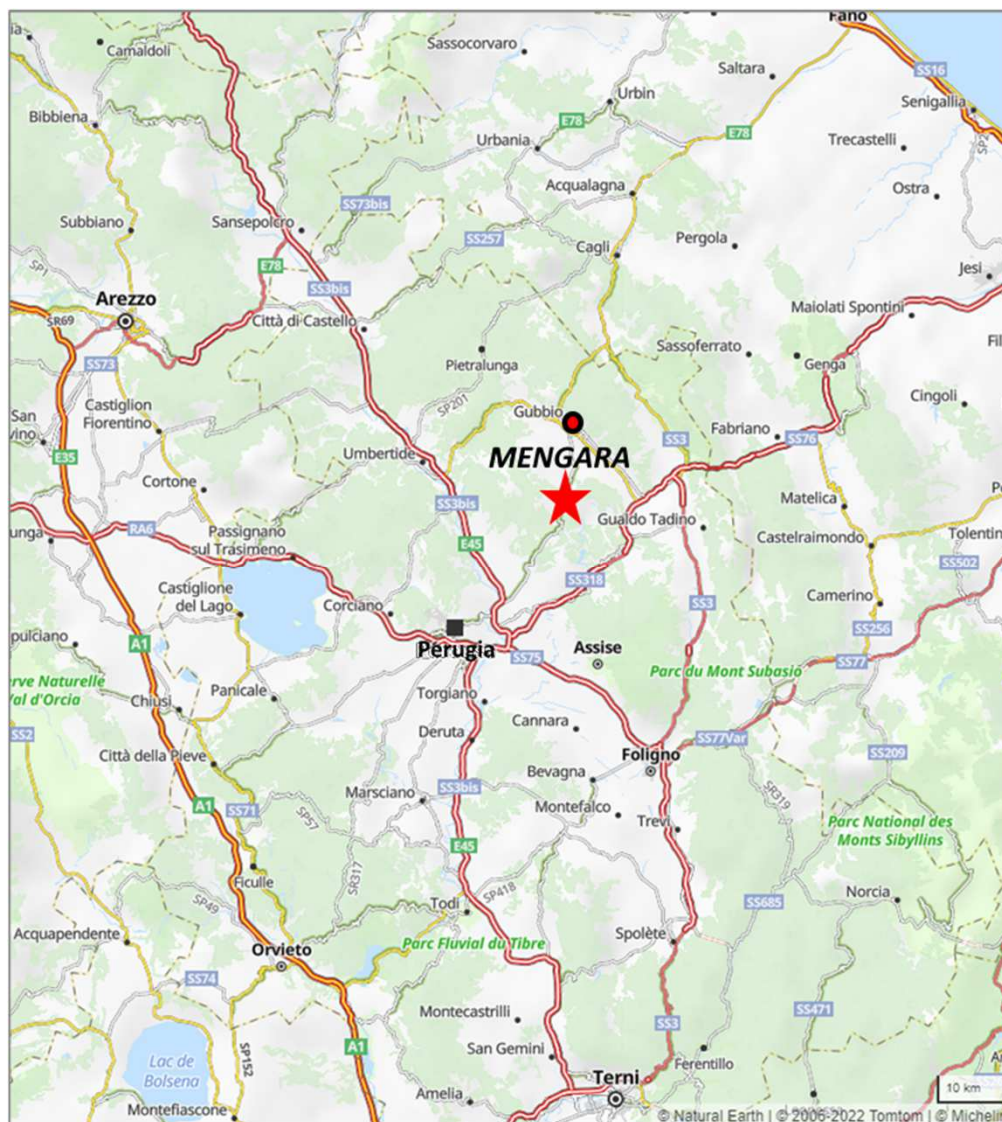


Panorama da Monte Cucco

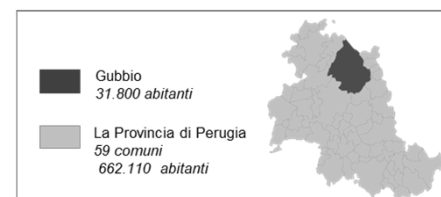


3. Immobile

3.1 Localizzazione



Comune di Gubbio, località Mengara



In aereo

Aeroporto "San Francesco di Assisi" PERUGIA (45 Km da Gubbio)

www.airport.umbria.it

Aeroporto "Raffaello Sanzio"

ANCONA-FALCONARA (90 Km da Gubbio)

<https://www.ancona-airport.com/>

Aeroporto "Federico Fellini"

RIMINI (130 Km da Gubbio)

www.riminiairport.com

In treno

Linea Ferroviaria ROMA – ANCONA

stazione di Fossato di Vico/Gubbio

collegata con servizio bus (18 km da Gubbio)

Linea Ferroviaria FIRENZE – TERONTOLA – PERUGIA stazione di

Perugia/Fontivegge collegata con servizio bus (40 km da Gubbio)

per consultare gli orari dei treni: www.trenitalia.it

In auto

(per chi proviene da Nord)

Autostrada A14 ADRIATICA

si esce a FANO e si prosegue per (ROMA)-GUBBIO

Autostrada A1 DEL SOLE

si esce ad AREZZO e si prosegue per (CITTA' DI CASTELLO)-GUBBIO

(per chi proviene da Sud)

Autostrada A1 DEL SOLE

si esce a ORTE in direzione PERUGIA-CESENA fino all'uscita per GUBBIO

Autostrada A14 ADRIATICA

si esce ad ANCONA-NORD e si prosegue per (JESI-FABRIANO)-GUBBIO

In bus

- collegamenti con Perugia, Stazione di Fossato di Vico, Gualdo Tadino, Umbertide, Città di Castello ed altre località e frazioni del Comune di Gubbio e della Provincia di Perugia

- collegamenti con Roma – Stazione Tiburtina e Aeroporto di Fiumicino



3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo

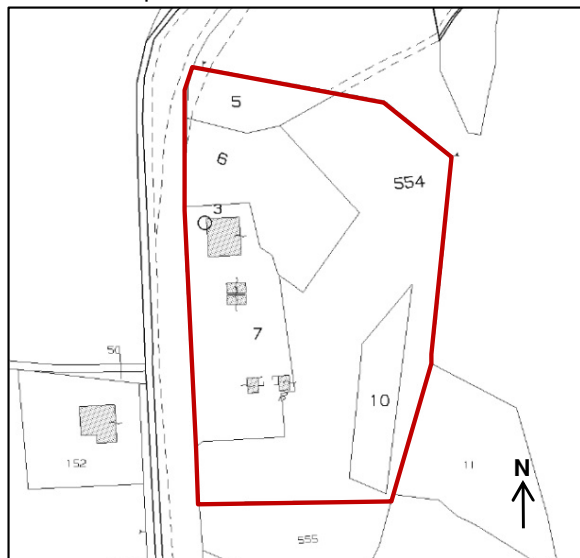
Scheda di sintesi

BENE DELLO STATO

Si tratta di un tipico esempio di casa cantoniera, realizzata intorno agli anni '50 come residenza dei "cantonieri" che, per esigenze di servizio, avevano necessità di alloggiare sul luogo di lavoro.

La proprietà è composta dal fabbricato principale (ex casa cantoniera), da due edifici mono-piano, originariamente destinati al ricovero di animali da cortile, da due garage e da un'ampia corte esterna mantenuta a prato. L'ex casa cantoniera presenta pianta rettangolare, si sviluppa su due piani fuori terra e risulta suddiviso in due unità immobiliari per civile abitazione (una per piano),

Il fabbricato principale è realizzato con struttura portante in muratura, solai in latero-cemento e tetto con travi tipo "varese". Ciascuna delle unità abitative è dotata di accesso indipendente.



DATI CATASTALI

Comune di Gubbio

NCEU

Foglio 414 p.la 7

sub.3-4-5-6-7-8-9

NCT

Foglio 414 p.lle 5-6-7-10-554

— Perimetro proprietà

COMUNE: Gubbio (PG)	
● LOCALITA': Mengara (Gubbio)	
INDIRIZZO: S.R. 209 "Eugubina" (ex Strada Statale n. 298)	
COORDINATE GEORIFERITE: Long. 12°33'51.43"E Lat. 43°15'53.80"	
DEMANIO STORICO-ARTISTICO > SI	
STATO CONSERVATIVO: Pessimo	
	Sup. territoriale 8405 mq
	Sup. lorda 367 mq



3.3 Caratteristiche fisiche

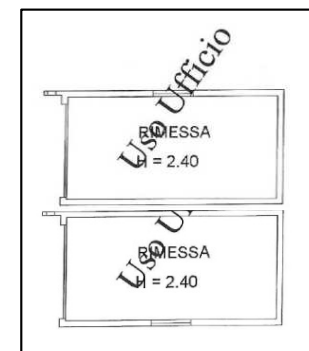
Dati generali

Consistenze

Superficie territoriale:	mq 8.405
Superficie sedime:	mq 175
Superficie utile lorda:	mq 367
Superficie netta:	mq 258
Volume fuori terra:	mc 998,5

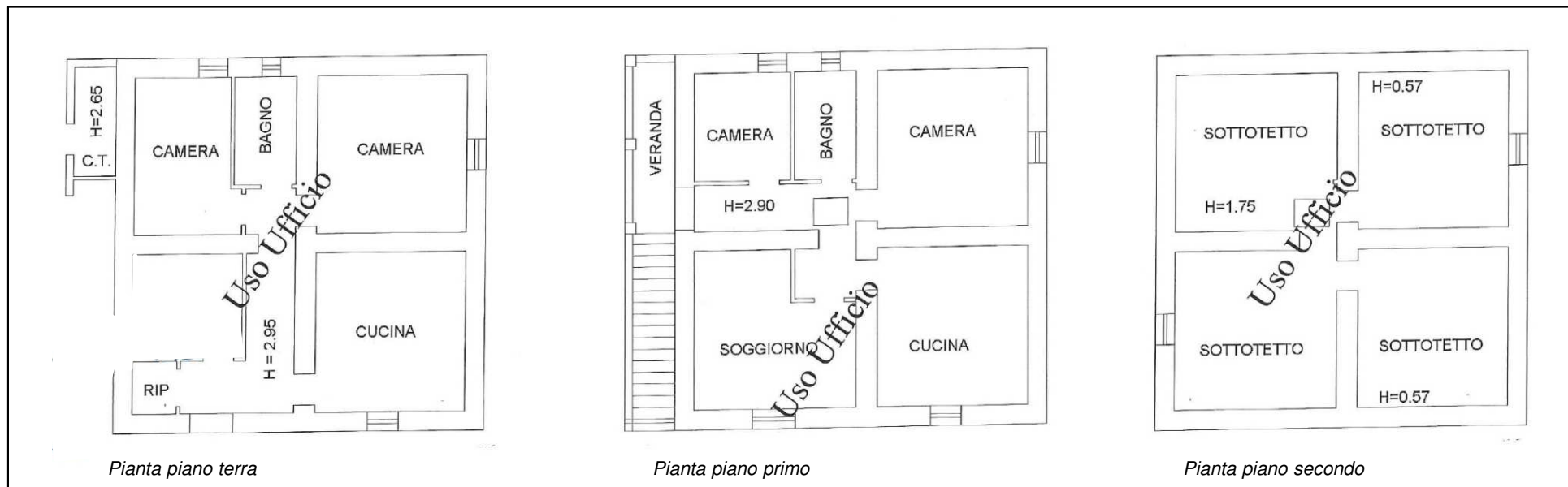
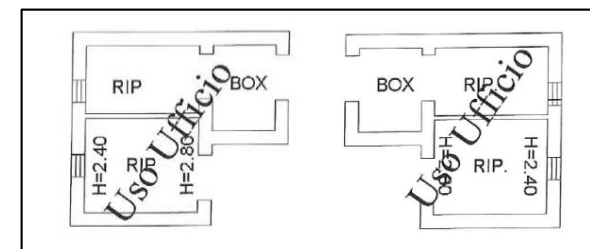
Parametri edilizi

Incidenza media della muratura 28,5% della s.u.l.



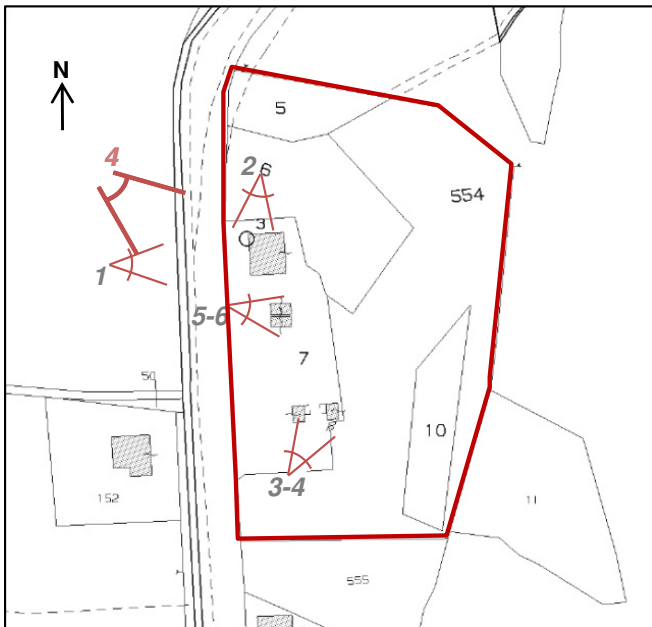
Garage

Annesso

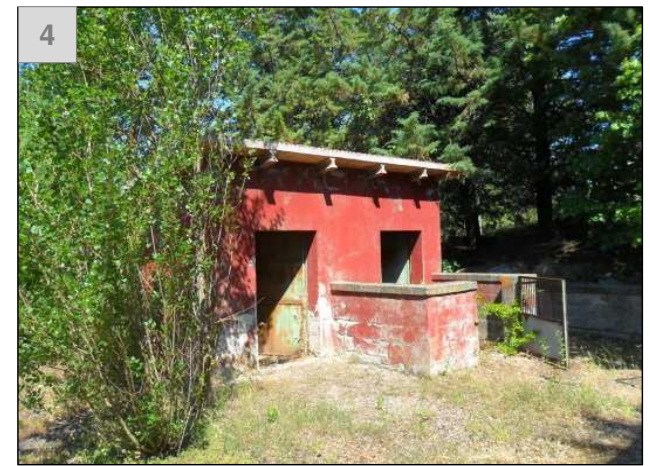


3.4 Documentazione fotografica

Documentazione fotografica



*mappa catastale (stralcio)
con indicazione dei coni ottici*



3.5 Rilevanza storico-artistica

Provvedimenti di tutela


L'IMMOBILE

- **Bene architettonico tutelato di interesse culturale** 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

IL CONTESTO

- **Piano paesaggistico regionale:** P.P.R. pre-adottato dalla Giunta regionale con DGR n. 43 del 23 gennaio 2012, successivamente integrata con DGR n. 540 del 16 maggio 2012
- **Vincoli e normative di carattere ambientale:** aree boscate di cui all'articolo 85 della l.r. n. 1/2015 perimetrate in termini fondiari dallo strumento urbanistico generale;
- **Vincoli di carattere urbanistico:** aree sottoposte alla classificazione acustica ed al Piano di risanamento acustico (Legge 26.10.1995 n. 447 e l.r. n. 1/2015, Titolo VI, Capo V e r.r. 2/2015, Titolo III);
- **Vincoli di carattere idraulico ed idrogeologico:** aree ed immobili sottoposti al vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/23)

MOD. 100
S.B.A.C.



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 la 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. 5348/CL/34.07.01/1 del 15.03.2012, acquisito agli atti d'ufficio con prot. N. 1895/CL/34.07.01/1 del 15.03.2012;

Ritenuto che l'immobile

Denominato	PGD0620 Ex Casa Cantoniera Mengara
provincia di	PERUGIA
comune di	GUBBIO
sito in	Ex S.S. n.298 Fugubina n.sac; GUBBIO


Distinto al C.T. / C.F. al	10 C.T.
foglio 414 particella	5 C.T.
foglio 414 particella	6 C.T.
foglio 414 particella	7 C.F. subalterno
foglio 414 particella	7 C.F. subalterno
foglio 414 particella	8 C.F.
foglio 414 particella	9 C.T.

02 OTT. 2012



Direttore Amministrativo e c.f. coord.
(Arch. Francesco Scoppola)

MOD. 100
S.B.A.C.



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 cantiere addetto alla manutenzione del "cantoncino", 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 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 perimetrale verde. Completamente ristrutturata nel 1977, conserva intatte le sue caratteristiche tipologiche.

DECRETA


il bene denominato PGD0620 Ex Casa Cantoniera Mengara, 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 cantiere addetto alla manutenzione del "cantoncino", 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 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 con muri rossi, le cornici bianche alle finestre ed un'area perimetrale verde. Completamente ristrutturata nel 1977, conserva intatte 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 della 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 10 SET. 2012



IL DIRETTORE REGIONALE
(Arch. Francesco Scoppola)

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

Sintesi degli strumenti vigenti

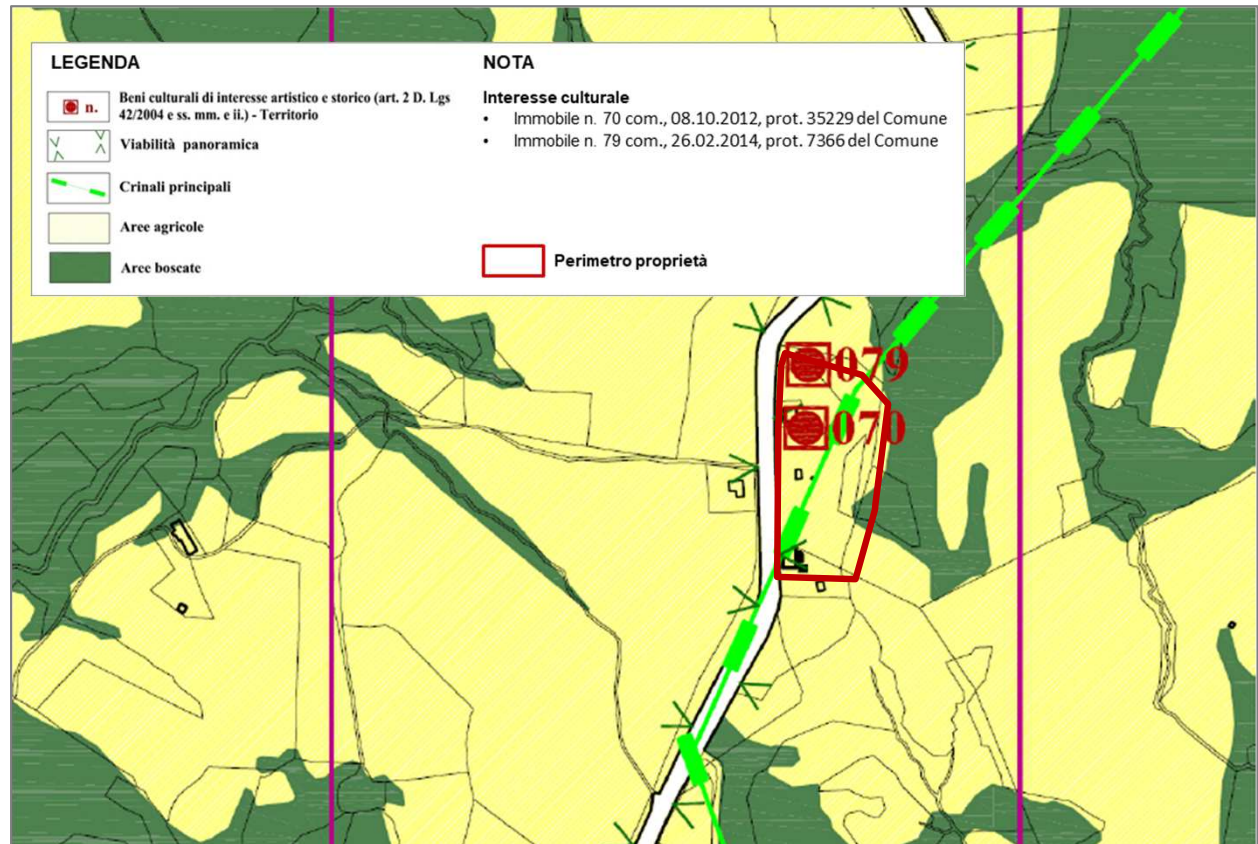
Piano Regolatore Generale, parte strutturale, approvato con D.C.C. n.197 del 24.10.2007

I terreni risultano classificati, dai vigenti Strumenti Urbanistici Comunali, come di seguito indicato:

- parte come “area agricola” - “**SPAZIO RURALE**”, di cui al TITOLO VII, Capo II, disciplinate dall’art. 153 delle NTA/PRG parte strutturale, così come approvato con D.C.C. n.197 del 24.10.2007.
- parte come “area boscata” - “**SISTEMA NATURALISTICO AMBIENTALE**”, di cui al TITOLO II, Capo II, disciplinato dall’art. 55 NTA/PRG parte strutturale, così come approvato con D.C.C. N.197 del 24.10.2007.

VINCOLI E NORMATIVE DI CARATTERE AMBIENTALE IDRAULICO ED IDROGEOLOGICO

- area assoggettata alle disposizioni di tutela dei beni culturali di cui alla Parte II del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 (Giusta comunicazione del 26.02.2014, prot. 7366 del Comune);
- aree boscate di cui all’articolo 85 della l.r. n. 1/2015 perimetrare in termini fondiari dallo strumento urbanistico generale;
- Le aree e gli immobili rientrano nelle disposizioni di cui al vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/23)
- Le aree e gli immobili rientrano nelle disposizioni di cui alla normativa sismica ai sensi della Parte II, Capi I e IV del D.P.R. 380/2001, e l.r. 1/2015, Titolo VI, Capo VI



Carta dei contenuti urbanistici, paesaggistici e dei vincoli

VINCOLI DERIVANTI DAL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

Normativa paesaggistica delle N.T.A. del PTCP – articoli 26 e ss., art. 35 e l’art.37. Il PRG parte strutturale, recepisce e disciplina il Sistema Paesaggio al TITOLO III, delle NTA. In particolare le aree in oggetto rientrano nella disciplina dall’art. 76 Unità di Paesaggio n. 8 “Il mosaico delle colline meridionali”, dell’art. 80 “disciplina dei crinali” e dell’art. 84 “disciplina della viabilità panoramica”.

PIANO URBANISTICO VIGENTE A LIVELLO COMUNALE

Piano Regolatore Generale, parte strutturale, approvato con D.C.C. n.197 del 24.10.2007

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Titolo II - Capo III componente naturalistica ambientale

Art. 55 – disciplina delle aree boscate

Titolo VII - Capo II disciplina delle componenti relative all'uso produttivo del suolo

Art. 153 – disciplina delle aree agricole


Capo III disciplina delle componenti relative alle forme insediative

Art. 184 – disciplina dell'edificato sparso esistente

Art. 186 – disciplina dell'utilizzo degli edifici per le attività agrituristiche

Titolo VIII - Capo VII mutamento delle destinazioni d'uso

Art. 237 – disciplina dell'uso dei vani degli edifici esistenti

	Comune di Gubbio Piazza Grande, 9 06024 Gubbio (PG) C.Fisc. P.I. 00338980548	Tel. 075 60371 - Fax 075 8275378 Internet: www.comune.gubbio.pg.it Per: comune.gubbio@provincia.umbria.it
---	--	---

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA N. 170/2023
 ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni

IL DIRIGENTE DEL SETTORE TERRITORIO - AMBIENTE

Vista la domanda presentata in data 13/07/2023 prot. 33833 da:
 Simonetti Monica, in qualità di responsabile U.O. Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Toscana e Umbria, in relazione ai terreni siti in Gubbio, in relazione ai terreni siti in Gubbio, identificati al C.T. al foglio 414 mappali 5-6-7-10-554 (c.f.r. planimetria allegata);
 Visto l'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni;
 Visto l'art. 107, comma 3, lettera f), del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;
 Visto il decreto sindacale n. 14 del 29/04/2020 con il quale è stato conferito l'incarico di Dirigente del Settore Territorio - Ambiente;

CERTIFICA

che i terreni siti in Gubbio, identificati al C.T., al foglio 414 mappali 5-6-7-10-554 (c.f.r. planimetria allegata), sono classificati, dai vigenti Strumenti Urbanistici Comunali, come di seguito indicato:

- parte come "area agricola" - "SPAZIO RURALE", di cui al TITOLO VII, Capo II, disciplinate dall'art. 153 delle NTA/PRG parte strutturale, così come approvato con D.C.C. n.197 del 24.10.2007.
- parte come "area boscata" - "SISTEMA NATURALISTICO AMBIENTALE", di cui al TITOLO II, Capo II, disciplinate dall'art. 55 NTA/PRG parte strutturale, così come approvato con D.C.C. N.197 del 24.10.2007.

L'edificato esistente è individuato come:

- "Beni culturali di interesse artistico e storico (art. 2 D. Lgs 42/2004 e ss. mm. e ii.) - Territorio", riportati nell'allegato A alle NTA/PRG parte strutturale, al n. 70 e 79 - "SPAZIO RURALE" di cui al TITOLO VII, Capo III, disciplinate dall'art. 181 e ss. delle NTA/PRG parte strutturale, così come approvato con D.C.C. n.197 del 24.10.2007.

Inoltre le aree di cui sopra sono sottoposte alla seguente disciplina:

- "Disciplina dei crinali" - "SISTEMA PAESAGGISTICO" di cui al TITOLO III, Capo I, disciplinate art.80 delle NTA/PRG parte strutturale, così come approvato con D.C.C. N.197 del 24.10.2007;
- "Disciplina della viabilità panoramica" - "SISTEMA PAESAGGISTICO" di cui al TITOLO III, Capo I, disciplinate art.84 delle NTA/PRG parte strutturale, così come approvato con D.C.C. N.197 del 24.10.2007;

Settore Territorio Ambiente - Ufficio Piano Regolatore

4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.1 Trasformazione

I dati della trasformazione

Consistenze

Superficie territoriale:	mq 7.306
Superficie sedime:	mq 175
Superficie utile lorda:	mq 367
Superficie netta:	mq 258
Volume fuori terra:	mc 998

Parametri edilizi

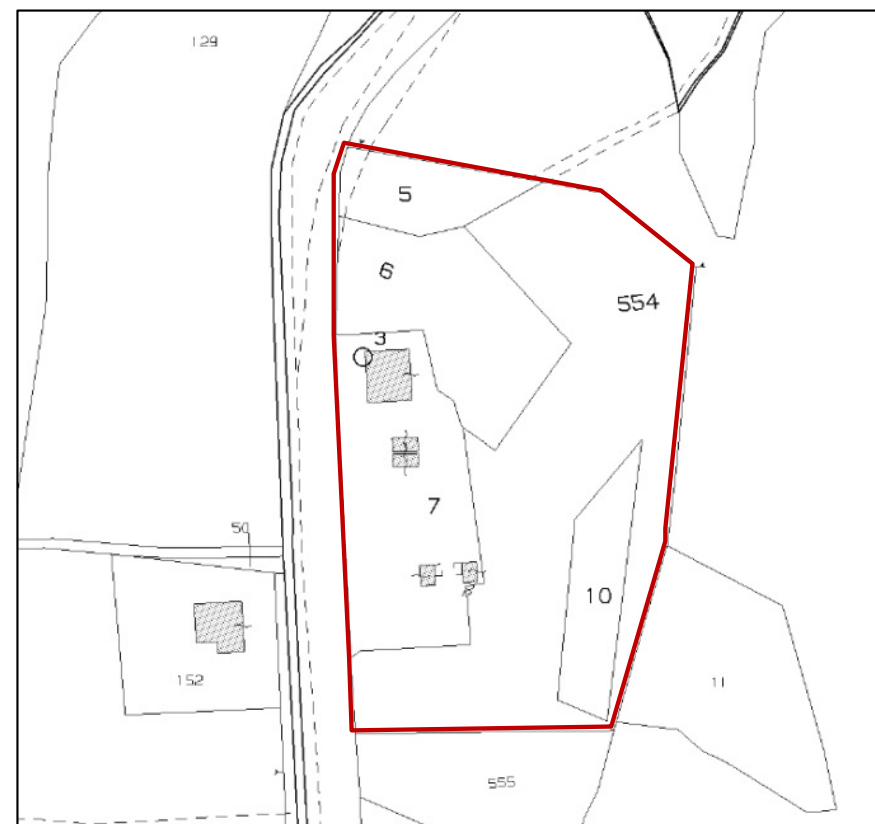
Incidenza media della muratura 28,5% della s.u.l.

Nuovi usi

- Per l'intera superficie, si prevede una destinazione d'uso coerente con il progetto e conforme agli strumenti di pianificazione urbana e territoriale e di tutela vigenti.
- Per l'eventuale superficie esterna si prevede la realizzazione di aree destinate all'accessibilità, ai servizi e alle dotazioni..

Tipologie di intervento

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



STANDARD E ONERI URBANISTICI



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



4.2 Strumenti di valorizzazione

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

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

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

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



4.2 Strumenti di valorizzazione

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

Si tratta di uno strumento di partenariato pubblico-privato che consente di sviluppare e valorizzare il patrimonio immobiliare pubblico, attraverso l'affidamento a primari operatori privati, selezionati con procedure ad evidenza pubblica e dotati di idonei requisiti economico-finanziari e tecnico-organizzativi, del diritto di utilizzare gli immobili a fini economici per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario del piano degli investimenti e della connessa gestione, e comunque non eccedente i 50 anni, a fronte della loro riqualificazione, riconversione funzionale e manutenzione ordinaria e straordinaria.

Attraverso lo strumento della concessione, l'investitore privato non grava il *proprio business plan* dei costi per l'acquisto degli immobili che rimangono di proprietà pubblica, mentre lo Stato, oltre ad incassare un canone per l'intera durata della concessione, risparmia gli oneri improduttivi di vigilanza, custodia, messa in sicurezza, manutenzione e riattiva nel contempo circuiti virtuosi di trasformazione urbana e sviluppo territoriale.

Il canone della concessione è determinato secondo valori di mercato, tenendo conto sia degli investimenti necessari per la riqualificazione e riconversione degli immobili, sia della ridotta remuneratività iniziale dell'operazione.

Con l'art. 58 co. 6 D.L. n. 112/2008, conv. in L. n. 133/2008, è stata estesa l'applicabilità dello strumento anche in favore di Regioni, Province, Comuni e altri Enti Locali (es. Consorzi di Comuni, Comunità Montane etc.) nonché società o Enti a totale partecipazione dei predetti Enti.

Alla scadenza della concessione, l'Ente proprietario/gestore rientra automaticamente nella piena disponibilità degli immobili concessi in uso, con l'acquisizione di ogni trasformazione, miglioria, addizione e accessione ad essi apportate. L'art. 1 co. 308 L. n. 228/2012 ha introdotto la possibilità di riconoscere al concessionario, al termine del periodo di tempo previsto dalla concessione, il diritto di prelazione per l'acquisto del bene al prezzo di mercato, ove sia verificato il raggiungimento della finalità di riqualificazione e riconversione dei beni e non sussistano esigenze di utilizzo per finalità istituzionali.

Il D.L. n. 95/2012 ha introdotto ulteriori disposizioni, prevedendo, da un lato, il riconoscimento al Comune che abbia contribuito alla valorizzazione urbanistica di una aliquota pari al 10% del canone riscosso dallo Stato e, dall'altro, la possibilità di sub-concedere a terzi le attività economiche o di servizio previste dal piano di gestione.

In caso di concessione di beni culturali pubblici, così come definiti dal D.Lgs. n. 42/2004, qualunque soggetto, indipendentemente dalla natura e dalla forma giuridica, intenda effettuare erogazioni liberali per la realizzazione degli interventi di manutenzione, protezione e restauro, potrà godere di benefici fiscali ai sensi dell'art. 1 D.L. n. 83/2014. Tutte le informazioni sono disponibili sulla pagina ufficiale www.artbonus.gov.it

4.3 Percorso amministrativo

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

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

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

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

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

4.4 Partnership

Partner Promotori

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

Soggetti coinvolti

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

Altre forme di partnership

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

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

5. 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.



6.1 Accordi, provvedimenti, 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 dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici dell'Umbria, dell'immobile denominato «Ex Casa cantoniera Mengara» - ai sensi del D.Lgs. 42/2004, in data 11 settembre 2012.
- **Autorizzazione alla concessione in uso D.S.R. n. 120 del 01/08/2023**, emessa dal Ministero della Cultura – Segretariato Regionale per l'Umbria, ai sensi dell'art. 57 bis del D.Lgs. 42/2004, con nota prot. n. 2459-P del 01/08/2023.

La concessione è autorizzata a condizione che:

- *in ordine alle misure di conservazione le eventuali opere necessarie di restauro e risanamento, nel rispetto del disposto dall'art. 3 comma 1 lett. c) del D.P.R. 380/2001 e s.m.e i., e dell'art. 29 commi da 1 a 4 del d.lgs 42/2004 e s.m.e i., dovranno essere preventivamente autorizzate dalla Soprintendenza ai sensi dell'art. 21 comma 4 del d.lgs. 42/2004 e s.m.e i.;*
- *le porzioni immobiliari che compongono l'intero compendio dovranno essere adibite ad uso compatibile con il carattere culturale che riveste il bene, risalente agli anni '50 e '60 del secolo scorso ma che presenta ancora le caratteristiche tipologiche della casa cantoniera bifamiliare, al fine di garantirne la valorizzazione per non arrecare 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: interventi di MO, MS, OI, R, RC, RE. Gli interventi di RE devono mantenere inalterati gli elementi costitutivi e tipologici fondamentali.
- saranno previste le seguenti nuove funzioni: attività agrituristiche, residenziale, attività extra-alberghiere, (residenze d'epoca), servizi e attrezzature nelle aree di pertinenza.

Allegati



CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA N. 170/2023

ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni

IL DIRIGENTE DEL SETTORE TERRITORIO - AMBIENTE

Vista la domanda presentata in data 13/07/2023 prot. 33833 da:

Simonetti Monia, in qualità di responsabile U.O. Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Toscana e Umbria, in relazione ai terreni siti in Gubbio, in relazione ai terreni siti in Gubbio, identificati al C.T. al foglio 414 mappali 5-6-7-10-554 (c.f.r. planimetria allegata);

Visto l'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni;

Visto l'art. 107, comma 3, lettera f), del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

Visto il decreto sindacale n. 14 del 29/04/2020 con il quale è stato conferito l'incarico di Dirigente del Settore Territorio - Ambiente;

CERTIFICA

che i terreni siti in Gubbio, identificati al C.T., al foglio 414 mappali 5-6-7-10-554 (c.f.r. planimetria allegata), sono classificati, dai vigenti Strumenti Urbanistici Comunali, come di seguito indicato:

- parte come “*area agricola*” - “SPAZIO RURALE”, di cui al TITOLO VII, Capo II, disciplinate dall'art. 153 delle NTA/PRG parte strutturale, così come approvato con D.C.C. n.197 del 24.10.2007.
- parte come “*area boscata*” - “SISTEMA NATURALISTICO AMBIENTALE”, di cui al TITOLO II, Capo II, disciplinato dall'art. 55 NTA/PRG parte strutturale, così come approvato con D.C.C. N.197 del 24.10.2007.

L'edificato esistente è individuato come:

- “*Beni culturali di interesse artistico e storico (art. 2 D. Lgs 42/2004 e ss. mm. e ii.) - Territorio*”, riportati nell'allegato A alle NTA/PRG parte strutturale, al n. 70 e 79 - “SPAZIO RURALE” di cui al TITOLO VII, Capo III, disciplinati dall'art. 181 e ss. delle NTA/PRG parte strutturale, così come approvato con D.C.C. n.197 del 24.10.2007.

Inoltre le aree di cui sopra sono sottoposte alla seguente disciplina:

- “*Disciplina dei crinali*” - “SISTEMA PAESAGGISTICO” di cui al TITOLO III, Capo I, disciplinati art.80 delle NTA/PRG parte strutturale, così come approvato con D.C.C. N.197 del 24.10.2007;
- “*Disciplina della viabilità panoramica*” - “SISTEMA PAESAGGISTICO” di cui al TITOLO III, Capo I, disciplinati art.84 delle NTA/PRG parte strutturale, così come approvato con D.C.C. N.197 del 24.10.2007;

- “*terreni vincolati per scopi idrogeologici*” - “NORME GENERALI”, di cui al TITOLO VIII Capo IV, disciplinati dall’art. 211 delle NTA/PRG, parte strutturale, così come approvato con D.C.C. n. 197 del 24.10.2007;

- Le aree di cui sopra non risultano essere state percorse dal fuoco.

Il presente certificato limita i suoi aspetti alla sola certificazione del PRG vigente, ma non certifica eventuali tipi di vincoli derivanti da norme o provvedimenti amministrativi, per i quali occorre effettuare apposita certificazione.

La certificazione non si estende ad eventuali cessioni di volumetrie od asservimenti.

Il presente certificato, ha validità di anni uno, salvo che in questo periodo non vengano modificati gli Strumenti Urbanistici Comunali.

Gubbio, 18/07/2023

UB/ub

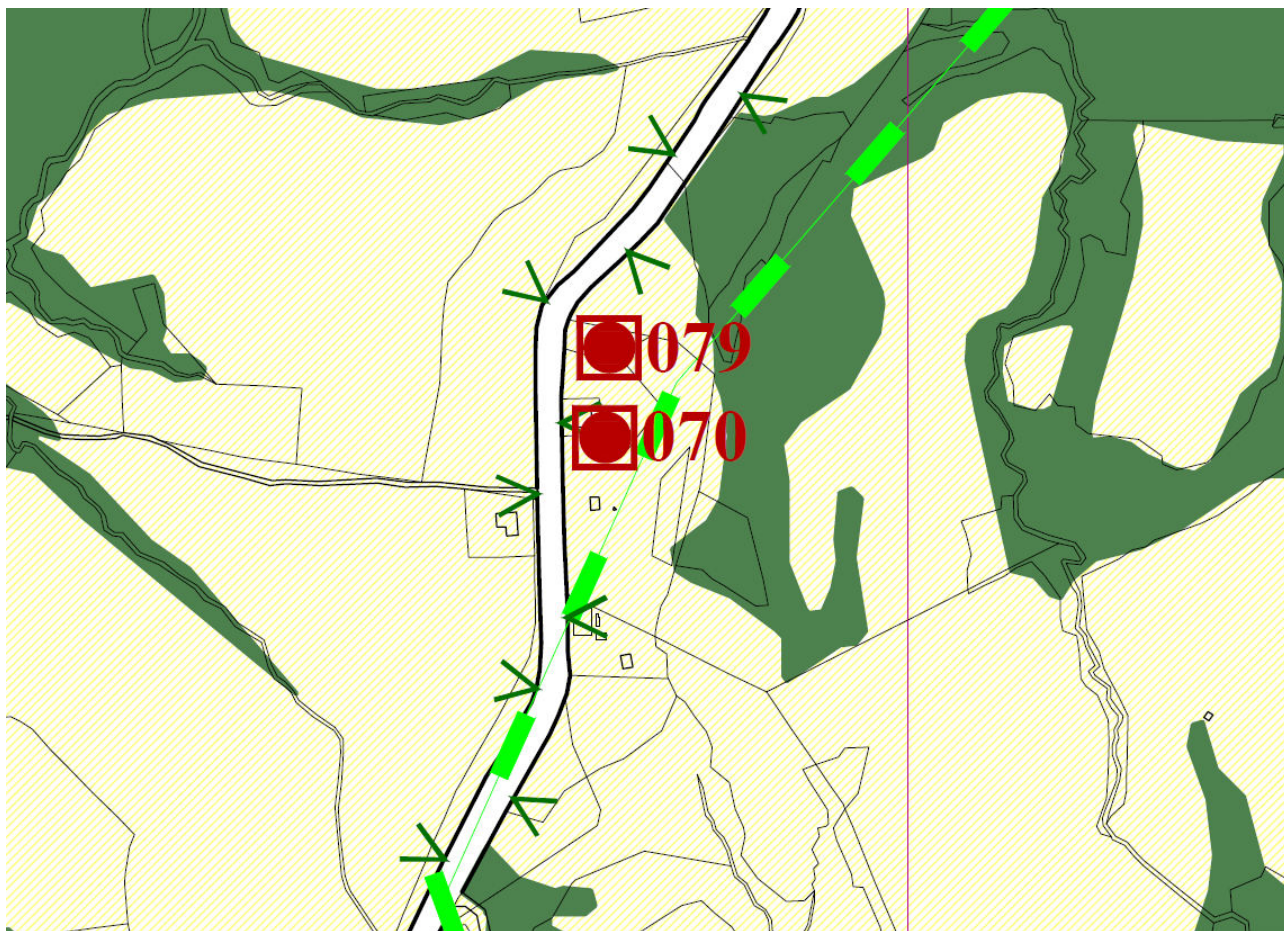
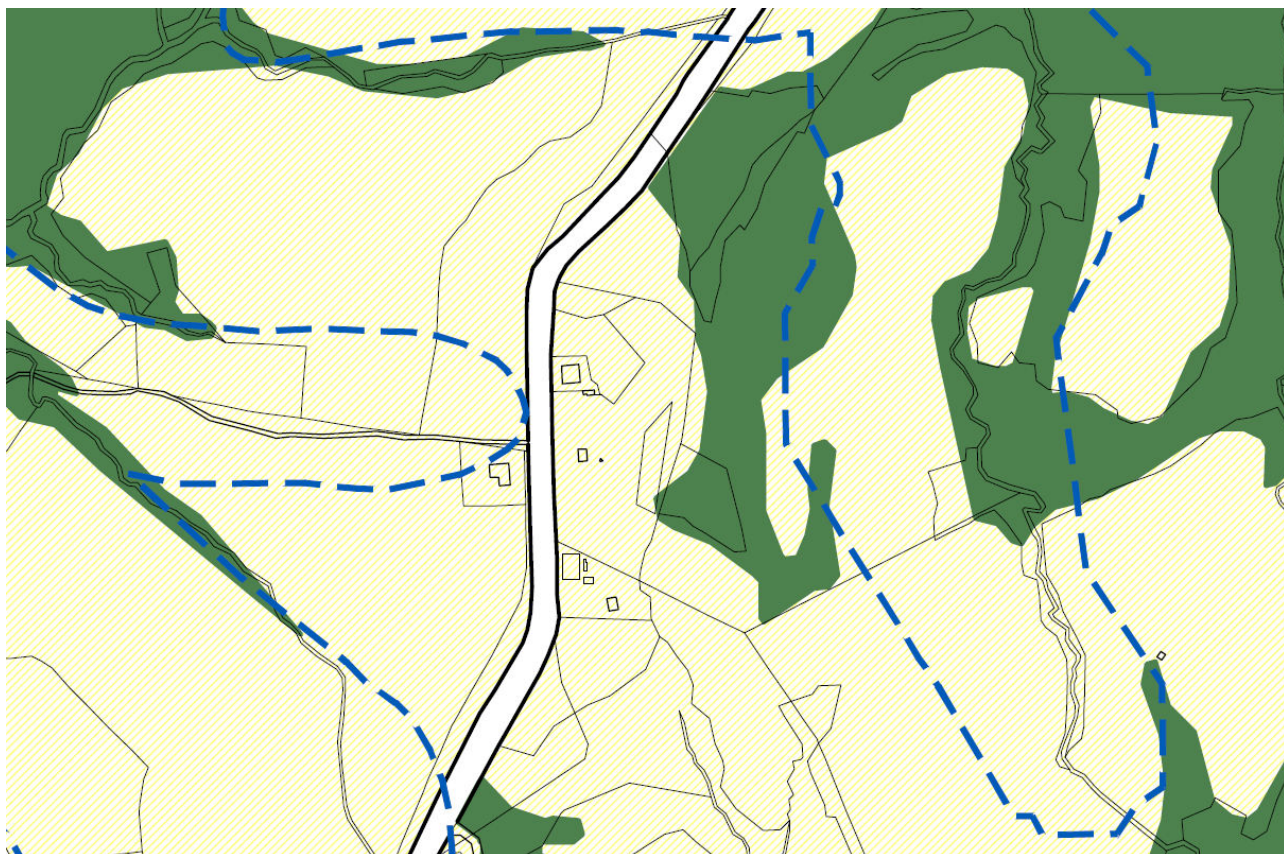
L’Istruttore
Geom. Umberto Battistelli

Il Dirigente
Ing. Francesco Pes
Documento sottoscritto con firma digitale



N=18100

E=-26500





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 la 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. 5348Cl.34.07.01/ del 15.03.2012, acquisito agli atti d'ufficio con prot. N. 1895/Cl.34.07.01./1.1 del 15.03.2012;

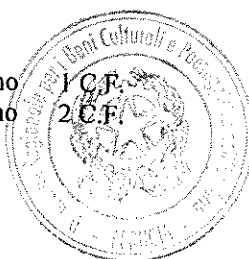
Ritenuto che l'immobile

Denominato	PGB0620 Ex Casa Cantoniera Mengara
provincia di	PERUGIA
comune di	GUBBIO
sito in	Ex S.S. n.298 Eugubina n. snc; GUBBIO

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

foglio	414	particella	10 C.T.
foglio	414	particella	5 C.T.
foglio	414	particella	6 C.T.
foglio	414	particella	7 C.F.
foglio	414	particella	7 C.F.
foglio	414	particella	8 C.F.
foglio	414	particella	9 C.T.

subalterno
subalterno



02 OTT. 2012
 Per il provvedimento (D.L. 18 - D.P.R. 135/2009)
 n. fogli 2
 Direttore Amm.vo e e.f. coord.
 (grafica) (Dott. Alessandro Ferretti)
 (firma per esec.)



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. Completamente ristrutturata nel 1977, conserva inalterate le sue caratteristiche tipologiche.

DECRETA

il bene denominato PGB0620 Ex Casa Cantoniera Mengara, 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. Completamente ristrutturata nel 1977, 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

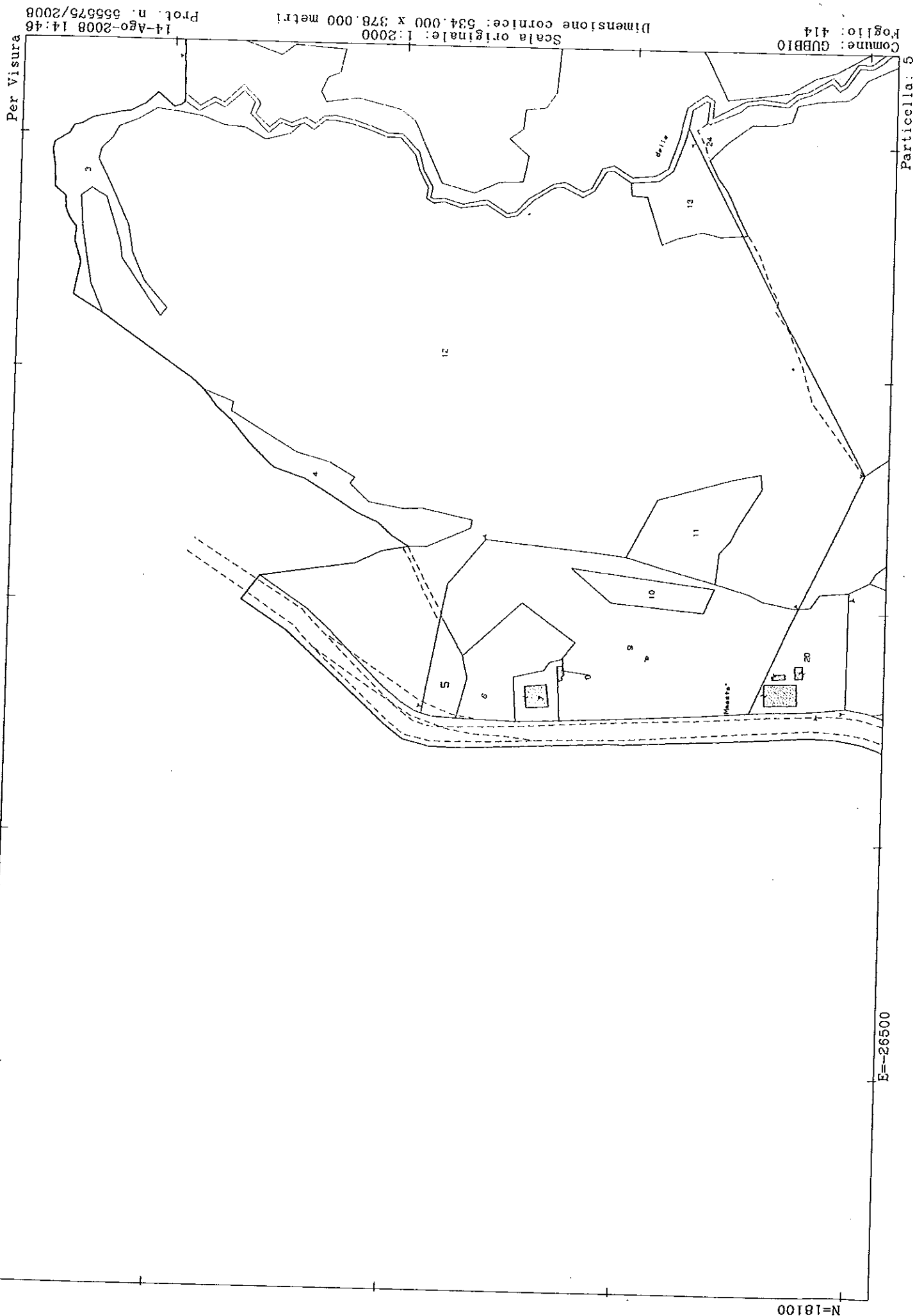
IL DIRETTORE REGIONALE
(Arch. Francesco Scoppola)

Relazione Allegata**Identificazione del Bene**

Denominazione	PGB0620 Ex Casa Cantoniera Mengara
Regione	UMBRIA
Provincia	PERUGIA
Comune	GUBBIO
Località	GUBBIO
Cap	06024
Nome strada	Ex S.S. n.298 Eugubina
Numero civico	snc
Chilometro	22+236

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. Completamente ristrutturata nel 1977, conserva inalterate le sue caratteristiche tipologiche.





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.M. 23 gennaio 2016, n. 44, recante *"Riorganizzazione del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo ai sensi dell'articolo 1, comma 327, della legge 28 dicembre 2015, n. 208"*;

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 D.L. n. 22 del 01/03/2021, recante *"Disposizioni urgenti in materia di riordino delle attribuzioni dei Ministeri"* convertito con modificazioni dalla L. 22 aprile 2021, n. 55;

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. 1 del 01/03/2023 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 Mengara"*, sito in Provincia di Perugia, Comune di Gubbio, loc. Mengara, S.R. n. 209 Eugubina ex S.S. n. 298 al km 22+236;

ESAMINATA l'istanza di autorizzazione alla concessione in uso relativa al bene in oggetto relativa al bene distinto al C.T. fg 414 plle 5-6-10-554 C.F. fg 414 plla 7 sub 3-4-5-6-7-8-9, presentata dal legale rappresentante dell'Agenzia del Demanio, Direzione Regionale Toscana e Umbria, con nota prot. 13474 del 26/09/2018, successivamente trasmessa alla competente Soprintendenza anche dal Segretariato regionale per l'Umbria con nota prot. 4428 del 01/10/2018;

VISTA la nota di sollecito inviata dall'Agenzia del Demanio, Direzione Regionale Toscana prot. 9054 del 13/06/2023, acquisita agli atti del Segretariato Regionale del MiC con prot. 1914-A del 13/06/2023;

VISTI il parere trasmesso dalla competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio con nota prot. 12128-P del 26/06/2023, acquisita agli atti del Segretariato regionale del MiC per l'Umbria con prot. 2082-A del 26/06/2023 e la comunicazione con nota prot. 12312-P del 28/06/2023, acquisita agli atti del Segretariato regionale del MiC per l'Umbria con prot. 2120-A del 28/06/2023, con la quale è stato dato conto del ritardo nella trasmissione del parere imputabile ad un disguido nel processo di archiviazione;



Ministero della Cultura

COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE DELL'UMBRIA

VISTA la delibera adottata dalla Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale dell'Umbria nella riunione telematica del 05/07/2023, come da verbale agli atti della Commissione stessa;
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 le eventuali opere necessarie di restauro e risanamento, nel rispetto del disposto dall'art. 3 comma 1 lett. c) del D.P.R. 380/2001 e s.m.e i., e dell'art. 29 commi da 1 a 4 del d.lgs 42/2004 e s.m.e i., dovranno essere preventivamente autorizzate dalla Soprintendenza ai sensi dell'art. 21 comma 4 del d.lgs. 42/2004 e s.m.e i.;

- le porzioni immobiliari che compongono l'intero compendio dovranno essere adibite ad uso compatibile con il carattere culturale che riveste il bene, risalente agli anni '50 e '60 del secolo scorso ma che presenta ancora le caratteristiche tipologiche della casa cantoniera bifamiliare, al fine di garantirne la valorizzazione per non arrecare 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 s.m.e i.”

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.

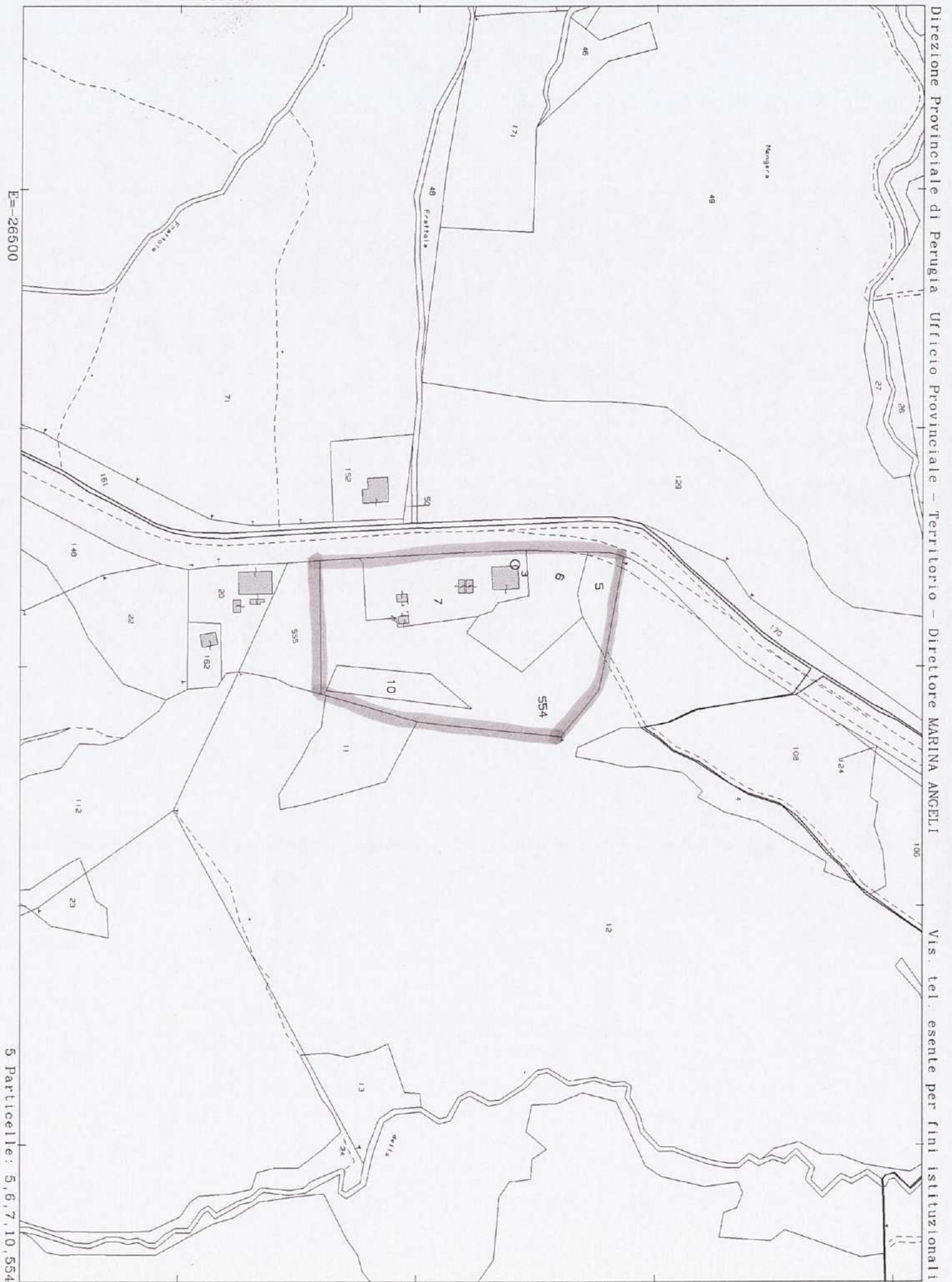
Perugia,

IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE

Il Segretario Regionale

Dott.ssa Giovanna Giubbini

Firmato digitalmente



ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Giulietti Paolo

Isritto all'albo:
Ingegnere Dipendente Pubblico

Prov.	N.
Albany	1
Albany	2
Albany	3
Albany	4
Albany	5
Albany	6
Albany	7
Albany	8
Albany	9
Albany	10
Albany	11
Albany	12
Albany	13
Albany	14
Albany	15
Albany	16
Albany	17
Albany	18
Albany	19
Albany	20
Albany	21
Albany	22
Albany	23
Albany	24
Albany	25
Albany	26
Albany	27
Albany	28
Albany	29
Albany	30
Albany	31
Albany	32
Albany	33
Albany	34
Albany	35
Albany	36
Albany	37
Albany	38
Albany	39
Albany	40
Albany	41
Albany	42
Albany	43
Albany	44
Albany	45
Albany	46
Albany	47
Albany	48
Albany	49
Albany	50
Albany	51
Albany	52
Albany	53
Albany	54
Albany	55
Albany	56
Albany	57
Albany	58
Albany	59
Albany	60
Albany	61
Albany	62
Albany	63
Albany	64
Albany	65
Albany	66
Albany	67
Albany	68
Albany	69
Albany	70
Albany	71
Albany	72
Albany	73
Albany	74
Albany	75
Albany	76
Albany	77
Albany	78
Albany	79
Albany	80
Albany	81
Albany	82
Albany	83
Albany	84
Albany	85
Albany	86
Albany	87
Albany	88
Albany	89
Albany	90
Albany	91
Albany	92
Albany	93
Albany	94
Albany	95
Albany	96
Albany	97
Albany	98
Albany	99
Albany	100

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Perugia

Comune di Gubbio

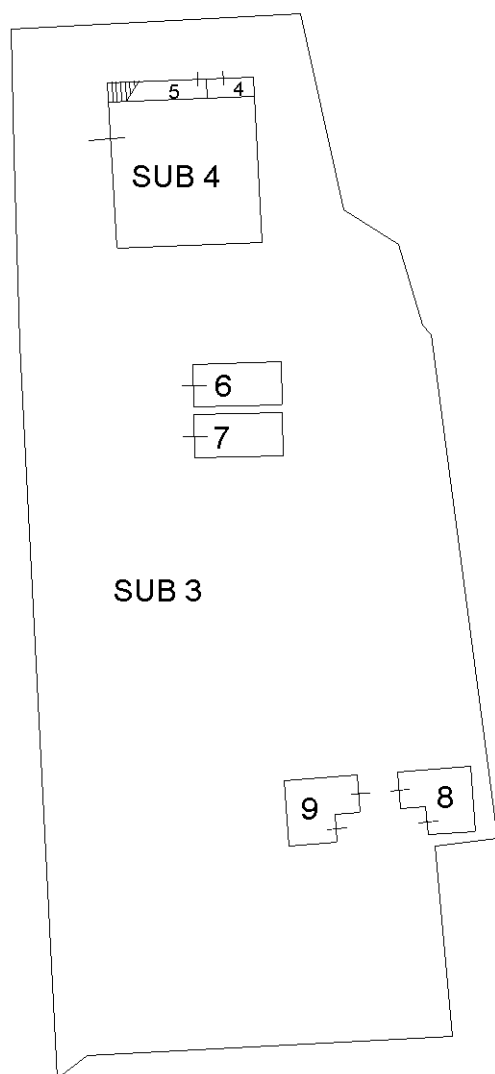
Sezione: Foglio: 414 Particella: 7

Protocollo n. PG0492035 del 23/12/2011

Tipo Mappale n. 489222 del 21/12/2011

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



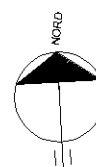
SUB 5

PIANO PRIMO

SUB 5

PIANO SECONDO

PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Data: 23/06/2017 - n. T204257 - Richiedente: Telematico

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/06/2017 - Comune di GUBBIO (E256) - < Foglio: 414 - Particella: 7 - Elaborato planimetrico >