



Prot. 2025/1179 RI/DR-VE del 11/07/2025

LOTTO N. 1 - REGIONE VENETO – COMUNE CORTINA D’AMPEZZO – IMMOBILE DENOMINATO “CASELLO DI OSPITALE”



**Casello di Ospitale: BLD0026 – loc. Ospitale SS51, Cortina d’Ampezzo (BL)**

**Superficie territoriale:** 871 mq

**Superficie utile lorda:** 155 mq

**Provvedimenti di tutela:** SI – vincolo di interesse culturale D.Lgs 42/2004 giusto provvedimento prot.n. 0020527 del 09/12/2014

**Destinazione d’uso vigente:** p.ed. 958 – F12/impianti sportivi e per il tempo libero e demanio sciabile sci da fondo

**Dati catastali:** C.T. – Foglio 23, p.lla 958 - C.F. – Foglio 23, p.lla 958, sub 1

L’immobile è situato nel Comune di Cortina d’Ampezzo, lungo la SS 51 Alemagna, la zona è prevalentemente ineditata e caratterizzata nell’intorno da boschi di conifere. Costituisce parte della più ampia infrastruttura denominata “Ferrovia delle Dolomiti”. Il fabbricato principale è un edificio a due piani fuori terra con un ulteriore piano mansardato. L’impianto planimetrico dell’edificio è a C, con due corpi aggettanti rispetto alla facciata principale e un terrazzo al primo piano che collega i due corpi aggettanti. L’edificio è in muratura intonacata con copertura in travi di legno rivestite di lamiera. I solai interni sono in travi di legno.

LOTTO N. 2 - REGIONE VENETO - COMUNE CORTINA D’AMPEZZO – IMMOBILE DENOMINATO “CASELLO DI RUFREDO”



**Casello di Rufredo: BLD0026 – loc. Rufredo, Cortina d’Ampezzo (BL)**

**Superficie territoriale:** 260 mq

**Superficie utile lorda:** 68 mq

**Provvedimenti di tutela:** SI – vincolo di interesse culturale D.Lgs 42/2004 giusto provvedimento prot.n. 0018744 del 11/11/2014.

**Destinazione d’uso vigente:** p.ed. 959 Parco Naturale delle Dolomiti d’Ampezzo e compresa nel demanio sciabile sci da fondo

**Dati catastali:** C.T. – Foglio 23, p.lla 959 - C.F. – Foglio 23, p.lla 959, sub 2

Il bene è ubicato nel Comune di Cortina d’Ampezzo ed è situato a circa a 13 km a nord-est del centro abitato, ad un’altitudine di 1450 m s.l.m. circa.

L’edificio si trova lungo la strada che conduce Cortina d’Ampezzo a Dobbiaco attraverso il passo di Cimabanche. L’ex casello di Rufredo si trova lungo il ciglio della strada statale, sul lato sud. La zona è prevalentemente ineditata e caratterizzata nell’intorno da boschi di conifere. Il fabbricato principale è un edificio ad un piano fuori terra più un ulteriore piano mansardato. Al piano terra si trovano due vani collegati tra loro e con un giro scala si accede al vano presente nel sottotetto. All’esterno sul lato est è addossato un piccolo volume, accessibile solamente dall’esterno, recentemente ricostruito dopo il suo crollo.



**LOTTO N. 3 - REGIONE VENETO - COMUNE CORTINA D'AMPEZZO – IMMOBILE DENOMINATO “CASELLO DI VEROCAI”**



**Casello di Verocai: BLD0026 – Lunga via delle Dolomiti n. 3 Loc. Verocai, Cortina d'Ampezzo (BL)**

**Superficie territoriale:** 127 mq

**Superficie utile lorda:** 68 mq

**Provvedimenti di tutela:** SI – vincolo di interesse culturale D.Lgs 42/2004 giusto provvedimento prot.n. 0020555 del 09/12/2014.

**Destinazione d'uso vigente:** p.ed. .951 – F12 impianti sportivi e per il tempo libero - p.f. 8950/2 – F12 impianti sportivi e per il tempo libero (circa 90%) e E2 prato (restante 10%)

**Dati catastali:** C.T. – Foglio 58, p.lla 8950/2 - C.F. – Foglio 58, p.lla 951

Il fabbricato è situato nel pieno centro abitato di Cortina d'Ampezzo, sul limite nordorientale del centro storico, costituiva parte della più ampia infrastruttura denominata “Ferrovia delle Dolomiti” il cui tracciato connetteva Calalzo di Cadore – Cortina – Dobbiaco (BZ), dismessa nella prima metà degli anni '60, già destinato a casello ferroviario. Si tratta di un piccolo fabbricato in muratura con tetto a due falde costituito da due locali, uno al pianterreno e uno al piano superiore, collegati tra loro da uno stretto giro scala. Al piano terra un piccolo locale aggiuntivo ad uso deposito.

### AVVISO

L'Agenzia del demanio, Ente Pubblico Economico, istituita con il decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300 e successive modificazioni, con la finalità di amministrare i beni immobili dello Stato razionalizzandone e valorizzandone l'uso, anche attraverso la loro gestione economica,

### RENDE NOTO

che intende procedere, mediante procedura ad evidenza pubblica, ai sensi ed in applicazione del R.D. 827/1924 e del R.D. 2440/1923, all'affidamento in concessione temporanea per una durata minima di 06 mesi e massima di 36 mesi, degli immobili appartenenti al Demanio Pubblico dello Stato, oggetto del presente avviso e meglio descritti nell'Allegato A, allo scopo di garantire un utilizzo degli stessi, che assicuri, tra l'altro, la riduzione dei costi e dei rischi derivanti dall'inutilizzo prolungato nonché il costante presidio e la vigilanza del bene anche al fine di evitare fenomeni di degrado fisico e sociale.

Il canone annuale posto a base di gara è:

**Lotto 1 - Immobile denominato “Casello di Ospitale” pari ad € 248,98**

**Lotto 2 - Immobile denominato “Casello di Rufredo” pari ad € 248,98**

**Lotto 3 - Immobile denominato “Casello di Verocai” pari ad € 248,98**



AGENZIA DEL DEMANIO  
DIREZIONE TERRITORIALE VENETO

L'immobile in questione è all'attualità interessato da un iter procedimentale finalizzato alla sua valorizzazione/razionalizzazione, ovvero l'eventuale cessione della proprietà al Comune di Cortina d'Ampezzo. In considerazione dei tempi ordinari necessari all'avvio delle relative procedure, nell'ottica di una sempre più efficace gestione del patrimonio immobiliare, si intende promuovere un utilizzo temporaneo degli immobili, compatibile con il progetto, nel periodo di *not performing*, senza tuttavia pregiudicare l'ipotesi di trasformazione e futuro consolidamento di destinazione urbanistica degli immobili.

I suddetti immobili sono stati dichiarati di interesse culturale con i seguenti provvedimenti del MIC:

**Lotto 1 - Immobile denominato "Casello di Ospitale"** provvedimento prot.n. 0020527 del 09/12/2014

**Lotto 2 - Immobile denominato "Casello di Rufredo"** provvedimento prot.n. 0018744 del 11/11/2014

**Lotto 3 - Immobile denominato "Casello di Verocai"** provvedimento prot.n. 0020555 del 09/12/2014

e pertanto sono soggetti alla disciplina del decreto legislativo 22/01/2004, n. 42 e ss.mm.ii.

Le offerte dovranno essere presentate presso l'Agenzia del demanio – Direzione Territoriale Veneto Via Borgo Pezzana n. 1, CAP 30174 (VE) entro e non oltre il termine **delle ore 12:00 del giorno 25/09/2025** secondo le modalità indicate nell'Allegato B «*Condizioni di partecipazione alla procedura di gara*».

**Lotto 1 - Immobile denominato "Casello di Ospitale"** canone a base di gara pari ad € 248,98 annuali, durata massima 60 mesi e comunque non oltre il 31/12/2030 – la destinazione deve essere compatibile con lo strumento urbanistico del Comune di Cortina d'Ampezzo.

**Lotto 2 - Immobile denominato "Casello di Rufredo"** canone a base di gara pari ad € 248,98 annuali, durata massima 60 mesi e comunque non oltre il 31/12/2030 – la destinazione deve essere compatibile con lo strumento urbanistico del Comune di Cortina d'Ampezzo.

**Lotto 3 - Immobile denominato "Casello di Verocai"** canone a base di gara pari ad € 248,98 annuali, durata massima 60 mesi e comunque non oltre il 31/12/2030 – la destinazione deve essere compatibile con lo strumento urbanistico del Comune di Cortina d'Ampezzo.

Gli Allegati A e B costituiscono parte integrante e sostanziale del presente avviso e sono reperibili, unitamente alla restante documentazione di gara, sul sito istituzionale dell'Agenzia, nella sezione «Gare e Aste» - «Immobiliare». Per informazioni è possibile rivolgersi alla Direzione Territoriale Veneto (Tel. 041-2381831 e-mail [agostino.valier@agenziademanio.it](mailto:agostino.valier@agenziademanio.it)). Referente: Dott. Valier Agostino.

IL DIRETTORE REGIONALE

Sebastiano Caizza