

ETS



*INFORMATION MEMORANDUM 2025*  
*per procedura di Concessione ex art. 71, comma 3 del D.Lgs. n. 117/2017*

Fabbricato ex padiglione ufficiali, Dolcè (VR) - VENETO



# Indice

<b>Premessa</b>	pag. 4
<b>1. Principi</b>	
1.1 Filosofia del progetto	pag. 7
1.2 Elementi qualitativi di valutazione della proposta	pag. 8
1.3 Nuove funzioni	pag. 9
1.4 Modalità di intervento	pag. 10
<b>2. Inquadramento territoriale</b>	
2.1 Contesto geografico	pag. 12
2.2 Patrimonio sociale, storico-culturale e naturalistico	pag. 13
<b>3. Immobile</b>	
3.1 Localizzazione	pag. 15
3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo	pag. 16
3.3 Caratteristiche fisiche	pag. 17
3.4 Documentazione fotografica	pag. 18
3.5 Rilevanza storico - artistica	pag. 19
3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica	pag. 20

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

4.1 Trasformazione	pag. 22
4.2 Strumenti di valorizzazione	pag. 23
4.3 Percorso amministrativo	pag. 25
4.4 Cooperazione a supporto del progetto	pag. 26
4.5.. Informazioni e link utili ETS - RUNTS	pag. 28

#### **5. Indicazioni**

5.1 Accordi, provvedimenti e pareri	pag. 29
5.2 Focus indicazioni progettuali	pag. 31

## Premessa

- L’Agenzia del Demanio, nell’ambito della missione istituzionale e in linea con l’Atto di indirizzo per il conseguimento degli obiettivi di politica fiscale per gli anni 2024-2026, ha il compito di curare e generare valore attraverso il patrimonio immobiliare pubblico di propria competenza, applicando modelli sostenibili e innovativi che attraggano gli investimenti privati e facilitino soluzioni per la modernizzazione dei servizi resi alle Pubbliche Amministrazioni Centrali (PAC) e ai cittadini. Nell’ottica della valorizzazione degli immobili pubblici e di rigenerazione dei territori, all’Agenzia si richiedono progetti innovativi con azioni mirate, puntuali e a rete, finalizzati anche alla valorizzazione sociale e ambientale degli immobili in gestione, che favoriscano la rigenerazione dei territori e una pronta risposta anche al fabbisogno di infrastrutture per uso sociale;
- Tra gli obiettivi dell’Agenzia vi è anche la promozione di iniziative innovative di valorizzazione di immobili pubblici di proprietà dello Stato dismessi, da affidare agli ETS, al fine di recuperare il patrimonio dismesso con un progetto di gestione del bene che ne assicuri la corretta conservazione, nonché l’apertura alla pubblica fruizione e la migliore valorizzazione, così da favorire lo sviluppo sul territorio nazionale di attività di interesse generale, volte ad incrementare il valore economico e sociale degli immobili dello Stato;
- l’art. 71, comma 3, del D.Lgs. n. 117/2017 dispone che *“I beni culturali immobili di proprietà dello Stato, delle regioni, degli enti locali e degli altri enti pubblici, per l’uso dei quali attualmente non è corrisposto alcun canone e che richiedono interventi di restauro, possono essere dati in concessione a enti del terzo settore, che svolgono le attività indicate all’articolo 5, comma 1, lettere f), i), k), o z) con pagamento di un canone agevolato, determinato dalle amministrazioni interessate, ai fini della riqualificazione e riconversione dei medesimi beni tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione a spese del concessionario, anche con l’introduzione di nuove destinazioni d’uso finalizzate allo svolgimento delle attività indicate, ferme restando le disposizioni contenute nel decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42. La concessione d’uso è finalizzata alla realizzazione di un progetto di gestione del bene che ne assicuri la corretta conservazione, nonché l’apertura alla pubblica fruizione e la migliore valorizzazione. Dal canone di concessione vengono detratte le spese sostenute dal concessionario per gli interventi indicati nel primo periodo entro il limite massimo del canone stesso. L’individuazione del concessionario avviene mediante le procedure semplificate di cui all’articolo 151, comma 3, del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50. Le concessioni di cui al presente comma sono assegnate per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell’equilibrio economico-finanziario dell’iniziativa e comunque non eccedente i 50 anni”*;

**ENTI DEL TERZO SETTORE (ETS)** è un’iniziativa avviata nel 2023, promossa dall’Agenzia, dedicata alla promozione di iniziative innovative di valorizzazione di immobili pubblici di proprietà dello Stato, non utilizzati, da affidare a Enti del Terzo Settore, iscritti al Registro Unico Nazionale degli Enti del Terzo Settore (RUNTS) al fine di recuperare il patrimonio dismesso e favorire lo sviluppo e la promozione di attività di interesse generale sul territorio nazionale, volte ad incrementare il valore economico e sociale degli immobili dello Stato.

La valorizzazione punta a favorire la realizzazione di interventi di recupero, restauro, ristrutturazione, anche con l’introduzione di nuove destinazioni d’uso finalizzate allo svolgimento delle attività di cui all’art. 5, comma 1, lett. f), i), k) o z) del D.Lgs. n. 117/2017, si intende dare vita ad un circuito di beni di interesse storico-artistico e paesaggistico che consenta di valorizzare il patrimonio pubblico, al fine di assicurarne la conservazione e l’apertura alla pubblica fruizione per attività di interesse sociale - *culturali, artistiche, ricreative, editoriali di promozione e diffusione della cultura e della pratica del volontariato, di interesse generale, turistiche di interesse sociale, culturale o religioso* - , in risposta ai bisogni locali, del bacino territoriale di riferimento, in coerenza con le politiche e la cultura del territorio, nel rispetto della storia dell’immobile e del sistema paesaggistico ambientale di riferimento;

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

- **Concessione ex art. 71, comma 3 del D.Lgs. n. 117/2017, agevolata per Enti del Terzo Settore, iscritti al RUNTS**

**L'INFORMATION MEMORANDUM** fornisce un quadro informativo una panoramica generale del contesto territoriale e normativo di riferimento, nonché sull'immobile, 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, 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, nonché partner dell'iniziativa.

# 1. Principi

## 1.1 Filosofia del progetto

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

### Recupero e riuso del patrimonio pubblico di pregio

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

- f) interventi di tutela e valorizzazione del patrimonio culturale e del paesaggio, ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni;*
- z) riqualificazione di beni pubblici inutilizzati.*

### Cultura, ambiente ed eco-sostenibilità

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

### Tutela

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

### Partecipazione e apertura a diversi soggetti

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

## 1.2 Elementi qualitativi di valutazione della proposta

**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, anche in funzione dei vincoli previsti, delle prescrizioni indicate nella declaratoria di vincolo e del grado di tutela. Saranno anche valutate la particolare rilevanza della proposta progettuale e 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. La realizzazione di progetto dovrà assicurare la corretta conservazione del bene, l'apertura alla pubblica fruizione e la valorizzazione del bene. I nuovi usi attribuibili ai beni vincolati da valorizzare, nonché le modalità di intervento previste si dovranno collocare nell'ambito delle attività di interesse generale previste:

- interventi di tutela e valorizzazione del patrimonio culturale e del paesaggio, ai sensi del d.lgs. n 42 del 2004;
- organizzazione e gestione di attività culturali, artistiche o ricreative di interesse sociale, incluse attività, anche editoriali, di promozione e diffusione della cultura e della pratica del volontariato e delle attività di interesse generale;
- organizzazione e gestione di attività turistiche di interesse sociale, culturale o religioso;
- riqualificazione di beni pubblici inutilizzati.

**INTERESSE GENERALE** Descrizione dell'attività che s'intende sviluppare per il riuso dell'immobile, in termini di beneficio economico e sociale per il territorio coinvolto, ma anche di contributo allo sviluppo di nuove attività, come indicato all'art. 5 lettere f), i), k), z) del D.Lgs. n. 117/2017, mettendo in evidenza il valore aggiunto del progetto in quanto interesse generale e sociale legato alle attività che si andranno a sviluppare - *culturali, artistiche, ricreative, editoriali di promozione e diffusione della cultura e della pratica del volontariato, di interesse generale, turistiche di interesse*. Sarà valutato ciò che la proposta avanza in termini di: a) ritorno per il territorio e risposta ai bisogni di interesse generale da argomentare con riferimento all'analisi del contesto e degli strumenti di programmazione vigenti; b) cooperazione e partecipazione, da mettere in evidenza per ciò che riguarda la costruzione di reti e le forme di collaborazioni; c) innovatività dei servizi/prodotti offerti, legata alla realizzazione delle attività e dei servizi innovativi proposti anche attraverso soluzioni digitali e tecnologia; d) fruibilità pubblica attraverso una programmazione che consenta al pubblico la fruizione del bene valorizzato.

**SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE ED EFFICIENZA ENERGETICA** – Descrizione degli elementi caratterizzanti la proposta secondo i principi di sostenibilità ambientale e di efficienza energetica, per realizzare sugli immobili interventi di tutela, valorizzazione, riqualificazione del patrimonio culturale e del paesaggio, ai sensi del d.lgs. n 42 del 2004, che siano sostenibili e favoriscano la creazione di valore ambientale e sociale, nonché le specifiche azioni "*green friendly*" che il proponente intende mettere in campo in termini di valorizzazione e salvaguardia dell'ambiente, a vantaggio anche delle future generazioni, e di miglioramento della performance energetica del bene, conseguito attraverso riduzione dei consumi e implementazione di fonti rinnovabili, 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 con riferimento 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 a favorire il recupero e riuso di immobili pubblici non utilizzati che presentano caratteri di valore culturale, secondo modalità di intervento e dei nuovi usi ammessi dagli strumenti di tutela e di pianificazione vigenti di pianificazione territoriale e urbana, di programmazione sociale e di tutela, è possibile prevedere una gamma di nuove attività di interesse generale, tra quelle indicate all'art. 5 lettere f), i), k), z) del D.Lgs. n. 117/2017.

INTERVENTI E LE ATTIVITÀ che gli ETS possono svolgere e dunque i nuovi usi attribuibili ai beni vincolati di proprietà dello Stato in gestione all'Agenzia, da valorizzare dati in concessione agevolata sono:

- *interventi di tutela e valorizzazione del patrimonio culturale e del paesaggio, ai sensi del d.lgs. n 42 del 2004;*
- *organizzazione e gestione di attività culturali di interesse sociale;*
- *organizzazione e gestione di attività artistiche di interesse sociale;*
- *organizzazione e gestione di attività ricreative di interesse sociale;*
- *organizzazione e gestione di attività editoriali, di promozione e diffusione della cultura e della pratica del volontariato;*
- *organizzazione e gestione di attività di interesse generale;*
- *organizzazione e gestione di attività turistiche di interesse sociale, culturale o religioso;*
- *riqualificazione di beni pubblici inutilizzati.*

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

## 1.4 Modalità di intervento

### Minimo intervento, compatibilità, reversibilità ed eco-sostenibilità

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

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

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

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

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

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

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

### Interventi sulle superfici e sulle strutture

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

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

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

### Soluzioni distributive e impiantistiche

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

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

## 2. Inquadramento territoriale

### 2.1 Contesto geografico

#### Regione Veneto

Il Veneto è una regione italiana di quasi 5 milioni di abitanti situata nell'Italia nord-orientale; capitale storica e capoluogo amministrativo è Venezia.

Confina a nord con il Trentino-Alto Adige e l'Austria, a sud con l'Emilia-Romagna, ad ovest con la Lombardia, a est con il Friuli-Venezia Giulia, e a sud-est con il mare Adriatico. Insieme al Trentino-Alto Adige e al Friuli-Venezia Giulia il Veneto costituisce la macro area del Triveneto o delle Tre Venezie.

Il territorio comprende numerose forme del paesaggio naturale: dalla fascia costiera sull'Adriatico alla pianura veneto-friulana, i rilievi dei Colli Euganei e dei Monti Berici. Il clima va dal freddo delle Dolomiti a quello mite della costa adriatica. Il lago di Garda fa caso a sé: grazie ad un clima assai mite, lo si può apprezzare in tutti i mesi dell'anno. Grazie al suo patrimonio paesaggistico, storico, artistico e architettonico è, con oltre 21,8 milioni di visitatori e 73,5 milioni di presenze turistiche nel 2024, la regione più visitata d'Italia.

Conta 560 comuni su tutto il suo territorio suddivisi in 7 province.

La città di Verona si trova al margine settentrionale della Pianura Padana, lungo il fiume Adige e ai piedi dei monti Lessini. Di origine preistorica, il cui abitato venne rifondato dai Romani all'interno dell'ansa del fiume intorno alla metà del I secolo a.C., è stata dichiarata patrimonio dell'umanità dall'UNESCO per le peculiarità urbanistiche e per il patrimonio artistico e culturale.

Il Comune di Dolcè, dista 29 Km da Verona, è il primo comune veronese della sinistra Adige, il suo territorio comunale ha una particolare conformazione geografica, si estende in lunghezza per circa 20 km, dal confine a nord con la provincia di Trento all'ingresso del fiume Adige nell'alta pianura Padana. Nelle sue campagne, interessanti reperti archeologici dell'era preistorica, il più importante è il riparo Soman del Paleolitico superiore. Nell'età preromana è probabile un insediamento nella valle degli Arusnati, dell'età romana e dell'epoca medioevale vi sono testimonianze: il Casteleto.

Il centro storico di Dolcè ha nel suo centro tre palazzi signorili: Ruzzenenti-Fasanotto, quello Guerrieri-Rizzardi e quello Salgari, ora sede comunale. Intorno alla metà dell'Ottocento, gli austriaci fortificarono notevolmente questa zona per proteggere il loro confine. Tra Ceraino e Volargne, nella stretta dell'Adige posero il forte della Chiusa, mentre a Ceraino, sul versante del monte Pastello, il Forte Ceraino.



Ex padiglione ufficiali  
Dolcè



## 2.2 Patrimonio sociale, storico-culturale e naturalistico



### *Patrimonio sociale, storico-culturale e naturalistico*

Il Comune di Dolcè è un comune montano, di origine preistorica, caratterizzato da un profilo geometrico irregolare con variazioni altimetriche molto accentuate. Per le sue caratteristiche orografiche fu considerata un luogo strategico dai romani per difendersi dalle invasioni, Quinto Lutazio Catulo vi aspettò i cimbri che discendevano nei primi del II secolo a.C riuscendo a metterli in fuga.

Nel XII secolo vi sorgeva un castello. Ad Ossenigo ve ne era un altro, posto sotto la Chiusa, che nel XIII secolo era sotto il dominio dei Conti di San Bonifacio, di questo si impadronì Ribaldo Turrisingo che se ne serviva per derubare comodamente i territori limitrofi; tale castello fu espugnato e distrutto dai veronesi. La Chiusa fu fortificata dai Veneziani cosicché resistette nel XV secolo all'assalto del Piccinino.

Nel XV secolo era sede di una parrocchia "rector". La sua storia seguente non mostra avvenimenti di particolare rilievo e segue quella del circondario. Nel patrimonio storico-architettonico sono da ricordare: la chiesa parrocchiale dedicata a Santa Lucia e ricostruita verso la metà del XVIII secolo; la parrocchiale dedicata ai Ss. Filippo e Giacomo ricostruita nel XX secolo; la parrocchiale di San Andrea Apostolo, in località Ossenigo; la chiesa neoclassica intitolata a San Martino di Tour; la chiesa di Santa Maria; la chiesa di San Nicolò; Villa Ruzzenenti; Villa Guerrieri del XVI e XVII secolo; Villa Valentini e Villa ex Del Bene del XV e XVI secolo



## Elementi di interesse ed emergenze del territorio

### Territori e patrimonio limitrofi

#### VERONA

Città con oltre due millenni di storia, Verona è oggi il secondo centro del Veneto per vivacità e consistenza delle sue attività economiche, oltre ad essere una frequentata meta turistica internazionale. Le dolci anse dell'Adige che l'attraversano e le colline che la cingono dal lato settentrionale ne determinano la bellezza e l'armonia paesaggistica. Favorita dalla sua collocazione geografica, essa aveva probabilmente già un suo nucleo reto-etrusco ed euganeo, ma le prime notizie certe risalgono al IV secolo a.C.



#### MANTOVA

Mantova, città della regione Lombardia, dal Luglio 2008 è stata inserita dall'UNESCO, insieme a Sabbioneta (MN), tra i siti Patrimonio dell'Umanità, quale culla del Rinascimento italiano. Mantova, abbracciata dai tre laghi che la circondano (Superiore, Inferiore e di Mezzo) è una piccola città densa di storia, arte e cultura, dove il turista potrà apprezzare i lavori di famosissimi artisti, quali Mantegna, Pisanello, Giulio Romano, Leon Battista Alberti e numerosi altri pittori e scultori. Di origine etrusca, Mantova raggiunse il suo massimo splendore durante la dominazione della famiglia Gonzaga (1328 – 1707).



#### IL LAGO DI GARDA

Il Lago di Garda, autentica perla naturale, è uno dei fiori all'occhiello del territorio italiano e del turismo internazionale. Regala un angolo di mediterraneo nella parte meridionale, pianeggiante e abbracciata dai dolci declivi della Riviera degli Olivi, ma muta sorprendentemente pochi chilometri a nord, dominato dalle alte vette del Monte Baldo, restringendosi e assumendo la forma di un fiordo. Il paesaggio è dolce, dominato dai caldi toni del blu e del verde. I borghi che sorgono lungo la sponda orientale del Lago di Garda appaiono avvolti in un'atmosfera quasi malinconica e sognante. Piccoli scrigni che conservano ancora numerosi tesori architettonici e artistici.



#### IL PARCO GIARDINO SIGURTA'

Il Parco giardino Sigurtà è un parco naturalistico di 60 ettari situato a Valeggio sul Mincio, in provincia di Verona, a 8 km da Peschiera del Garda. Vincitore del secondo premio di Parco Più Bello d'Europa 2015 e di Parco Più Bello d'Italia 2013.

Il parco ospita innumerevoli attrazioni naturalistiche e storiche: nei mesi di Marzo ed Aprile si possono ammirare un milione di Tulipani, che rappresentano la fioritura più importante in Italia e la più ricca del Sud Europa; il viale delle rose, che da maggio a settembre accoglie 30.000 rose rifiorenti; uno straordinario labirinto, diciotto specchi d'acqua, dove tra giugno e luglio fioriscono le piante acquatiche, e immensi prati verdi.



# 3. Immobile

## 3.1 Localizzazione

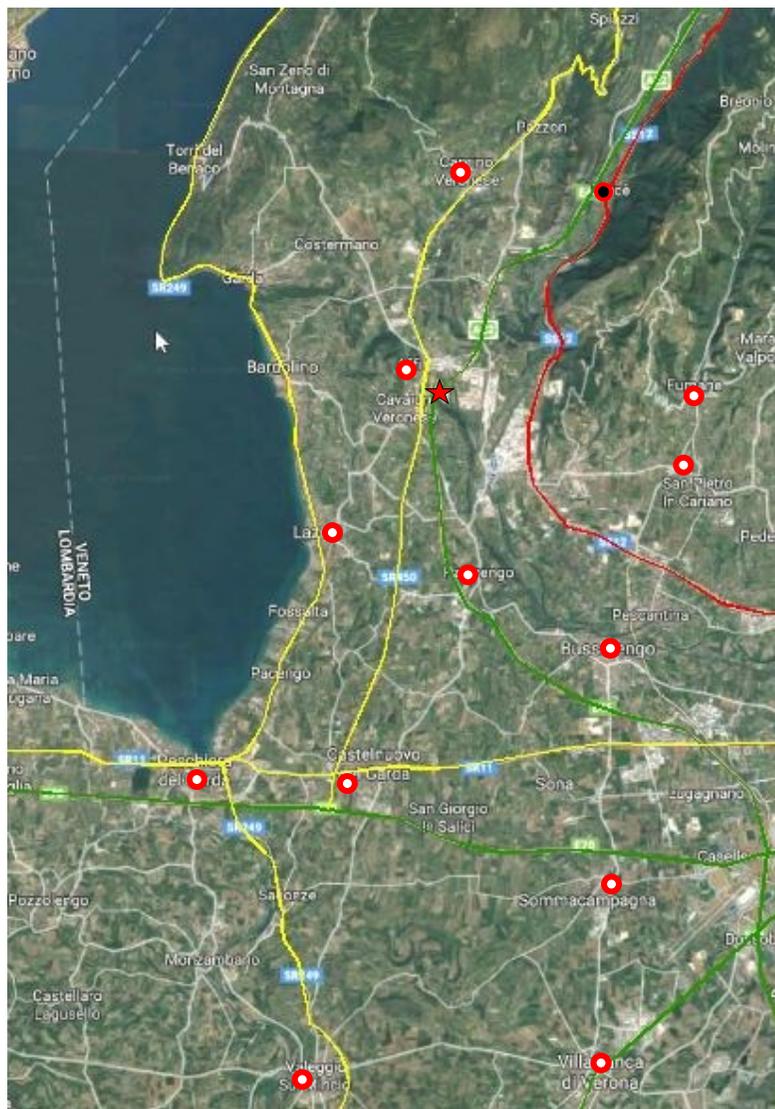
### LEGENDA

#### Il territorio e i collegamenti

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

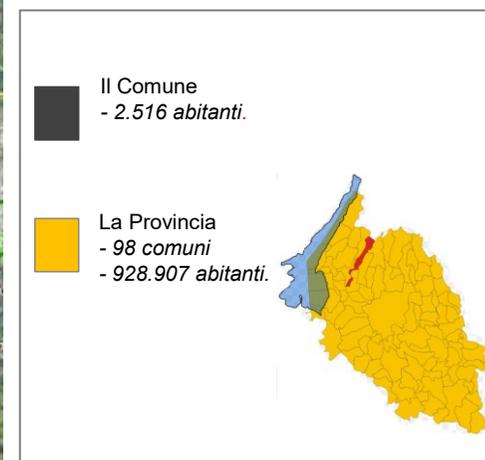
#### La località

Ceraino, frazione del comune di Dolcè



Ex padiglione ufficiali Dolcè

Dolcè e il territorio comunale e provinciale



## 3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo

### Scheda di sintesi

#### BENE DELLO STATO

L'immobile costituito da un fabbricato e terreno annesso è ubicato in prossimità del centro della località Ceraino nel Comune di Dolcè, nelle vicinanze del fiume Adige.

L'edificio si presenta come un blocco unico, dalle forme regolari e severe, sviluppato su tre piani e rivestito di pietra e intonaco. L'interno mostra locali ampi e simmetrici rispetto all'asse est-ovest e dispone di un piccolo locale interrato e di un sottotetto.

Per quanto riguarda l'aspetto esterno, i fori sono disposti regolarmente sulle facciate inseriti in una cornice in pietra ad arco ribassato, fatta eccezione per l'ingresso principale con arco a tutto sesto in mattoni a vista. L'immobile versa in un discreto stato conservativo strutturale e quindi ben si presta ad un intervento di ristrutturazione.



COMUNE: DOLCÈ

● LOCALITÀ: Ceraino

INDIRIZZO: via Rovereto 15, Dolcè (VR)

COORDINATE GEORIFERITE:

45°34'18.19"N

10°49'30.89"E

DEMANIO STORICO-ARTISTICO > SI

STATO CONSERVATIVO: DISCRETO

 Sup. territoriale 774 mq

 Sup. lorda 1.340mq



#### DATI CATASTALI

Comune di Dolcè  
NCT Foglio 37, p.IIe 119, 120  
NCEU Sez. Dolcè Fg. 37 P.IIa 119  
sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6

 Perimetro proprietà

### 3.3 Caratteristiche fisiche

#### Dati generali

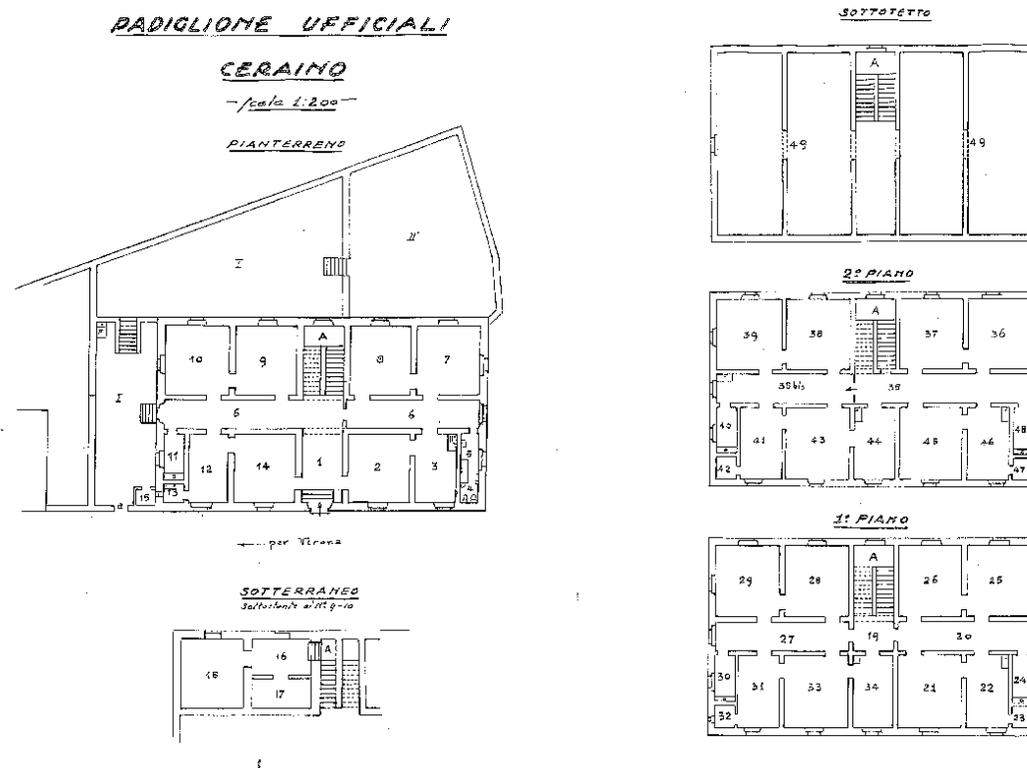
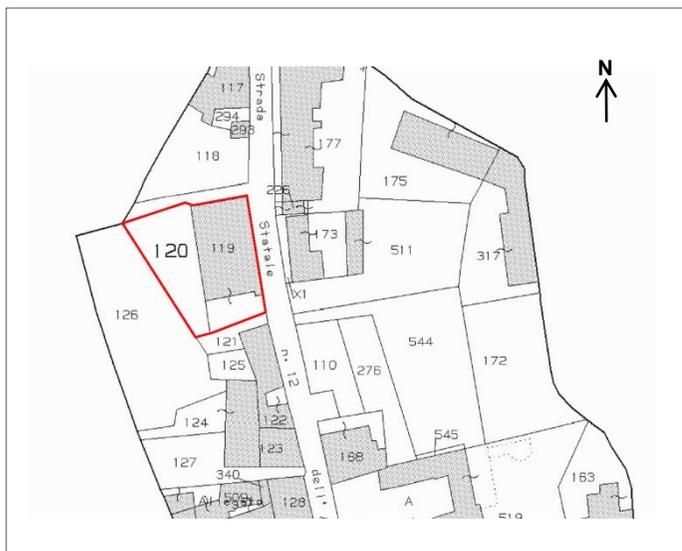
#### Consistenze

Superficie territoriale:	mq 774
Superficie sedime:	mq 334
Superficie utile lorda:	mq 1.340
Volume fuori terra:	mc 4.255

#### Parametri edilizi

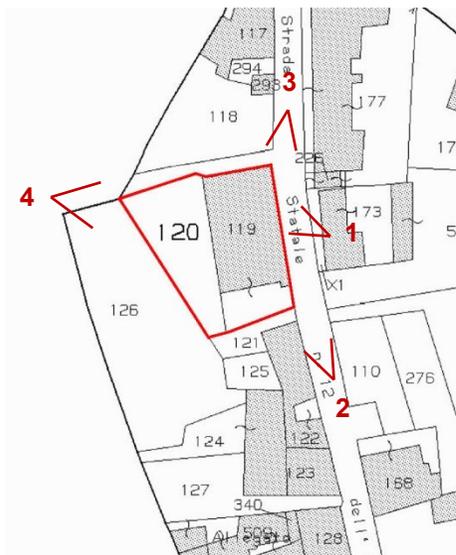
Incidenza media della muratura 15% della s.u.l.

— Perimetro proprietà



### 3.4 Documentazione fotografica

#### Documentazione fotografica





Ministero per i Beni e le Attività Culturali

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DEL VENETO

IL DIRETTORE REGIONALE

VISTO il decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 recante "Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche";  
 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";  
 VISTO il decreto legislativo 8 gennaio 2004, n. 3 recante "Riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali, ai sensi dell'art. 1 della legge 6 luglio 2002, n. 137";  
 VISTO il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 recante "Codice per i beni culturali ed il paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137";  
 VISTO il decreto del Presidente della Repubblica 26 novembre 2007, n. 233 recante "Regolamento di riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali", come modificato dal decreto del Presidente della Repubblica 2 luglio 2009, n. 91;  
 VISTO il decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 19 luglio 2012, con il quale è stato conferito all'arch. Ugo SORAGNI l'incarico di livello dirigenziale generale di Direttore regionale per i beni culturali e paesaggistici del Veneto;  
 VISTA la nota prot. 16487 del 25 settembre 2012, ricevuta il 3 ottobre 2012, con la quale l'Agenzia del demanio - Filiale Veneto ha chiesto, ai sensi dell'art. 12 del d.lgs. 42/04, la verifica dell'interesse culturale nel seguente immobile:

denominazione	FABBRICATO DETTO PADIGLIONE UFFICIALI CON ANNESSO TERRENO CORTIVO VERONA
provincia di	DOLCÈ
comune di	CERANO
località	DEMADIO DELLO STATO
proprietà	VIA ROVERETO, 15
sito in	
distinto al C.F.	foglio 37, particella 119, subb. 1, 2, 3, 4, 5 e 6;
al C.T.	foglio 37, particelle 119 e 120;
confine con	foglio 37 (C.T.), particelle 121 e 126 - strada comunale via Battello e strada statale n. 12 dell'Abetone e del Brennero,

VISTO il parere della Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici per le province di Verona, Rovigo e Vicenza, espresso con nota prot. 33638 del 6 dicembre 2012,  
 VISTO il parere della Soprintendenza per i beni archeologici del Veneto, espresso con nota prot. 13110 del 31 ottobre 2012;

Ca' Michiel dalle Colonne - Cannaregio 4314 - Calle del Duca - 30121 VENEZIA - tel. +39 041 3420101 - fax +39 041 3420122  
 e-mail: [dir@beniculturali.it](mailto:dir@beniculturali.it) - [mibac-dr-ven@beniculturali.it](mailto:mibac-dr-ven@beniculturali.it) - [www.veneto.beniculturali.it](http://www.veneto.beniculturali.it)

RITENUTO che l'immobile come di seguito descritto:

denominazione	FABBRICATO DETTO PADIGLIONE UFFICIALI CON ANNESSO TERRENO CORTIVO
provincia di	VERONA
comune di	DOLCÈ
località	CERANO
proprietà	DEMADIO DELLO STATO
sito in	VIA ROVERETO, 15
distinto al C.F.	foglio 37, particella 119, subb. 1, 2, 3, 4, 5 e 6;
al C.T.	foglio 37, particelle 119 e 120;
confine con	foglio 37 (C.T.), particelle 121 e 126 - strada comunale via Battello e strada statale n. 12 dell'Abetone e del Brennero,

presenta l'interesse culturale di cui all'art. 12 del citato d.lgs. 42/04, per i motivi contenuti nella allegata relazione storico artistica

DECRETA

l'immobile denominato FABBRICATO DETTO PADIGLIONE DEGLI UFFICIALI CON ANNESSO TERRENO CORTIVO, sito nel comune di Dolcè (Verona), come identificato in premessa, è dichiarato di interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e rimane quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto decreto legislativo.

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

Il presente decreto sarà trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - a cura della competente Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici ed avrà efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo del bene.

Avverso il presente decreto è ammesso ricorso amministrativo al Ministero per i beni e le attività culturali, ai sensi dell'articolo 16 del d.lgs. 42/04.  
 Sono, inoltre, ammesse proposizioni di ricorso giurisdizionale al Tribunale amministrativo regionale a norma del decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 24 novembre 1971, n. 1199, rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla data di avvenuta notificazione del presente atto.

Venezia, 31 gennaio 2013

Il Direttore regionale  
(arch. Ugo SORAGNI)



DEMANIO. AGDVE01.REGISTRO UFFICIALE.0005349.03-04-2013-I



Ministero per i Beni e le Attività Culturali

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DEL VENETO

MBAC-DR-VEN  
DIR-UFF  
0002292 01/02/2013  
CI. 34.07.01/8

Allegati: .....1.....

Risposta al foglio del .....

Dolcè

Servizio ..... N.....

OGGETTO: DOLCÈ (Verona) - località Ceraino - Fabbricato detto padiglione ufficiali con annesso terreno cortivo sito in via Rovereto 15, censito catastalmente al C.F., foglio 37, particella 119, subb. 1, 2, 3, 4, 5 e 6, e al C.T., foglio 37, particelle 119 e 120, di proprietà dello Stato in consegna all'Agenzia del demanio - Filiale Veneto.-  
 D.lgs 22 gennaio 2004, n. 42, art. 10, comma 1.-  
 NOTIFICA dell'interesse culturale.-

Al Comune  
via Trento, 26  
37020 DOLCÈ (Verona)  
RACCOMANDATA A.R.

Alta Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici per le province di Verona, Rovigo e Vicenza  
VERONA

E.p. c. Alta Soprintendenza per i beni archeologici del Veneto  
PADOVA

In allegato alla presente si trasmette un esemplare del provvedimento 31 gennaio 2013, con il quale è stata accertata la sussistenza dell'interesse culturale nell'immobile di cui all'oggetto, per effetto del quale lo stesso viene definitivamente sottoposto alle disposizioni di cui alla parte seconda, titolo I, del sopraccitato d.lgs. 42/04.

La Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici provvederà alla trascrizione del provvedimento, successivamente all'acquisizione della relata di notifica.

Il Direttore regionale  
(arch. Ugo SORAGNI)

MIC/4m  
31/01/2013



Ca' Michiel dalle Colonne - Cannaregio 4314 - Calle del Duca - 30121 VENEZIA - tel. +39 041 3420101 - fax +39 041 3420122  
 e-mail: [dir@beniculturali.it](mailto:dir@beniculturali.it) - [mibac-dr-ven@beniculturali.it](mailto:mibac-dr-ven@beniculturali.it) - [www.veneto.beniculturali.it](http://www.veneto.beniculturali.it)

## 3.5 Rilevanza storico-artistica

### Provvedimenti di tutela

#### L'IMMOBILE

- **Interesse culturale** ai sensi del D.Lgs. 42/2004, con declaratoria prot. MIBAC-DR-VEN DIR-UFF n. 0002292 del 01/02/2013

#### IL CONTESTO

Tessuto urbano: Tessuto Storico T1 - Centro storico - Nuovi ambiti dei centri storici ricadente nell'A.T.O. 6/Ceraino, soggetto a:

- Area caratterizzata da particolare vulnerabilità degli acquiferi.
- Vincolo paesaggistico ambientale.
- Vincolo monumentale: elementi puntuali (D. Lgs. 42/2004).
- Non ricadono in aree assoggettate a vincolo preordinato all'esproprio;
- Non ricadono in aree comprese tra quelle di importanza comunitaria,
- Non ricadono in aree comprese tra quelle assoggettate a vincoli idrogeologici (R.D. 3297/1923 e s.m.i.);
- Idoneità edificatoria dei terreni (a rischio geologico-idraulico): Area idonea.



### 3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

#### *Sintesi degli strumenti vigenti di urbanistico*

**P.A.T., approvato con D.G.R.V. n. 98 del 01/02/2011, pubblicato sul B.U.R. della Regione Veneto n. 16 del 22/02/2011;**

**Secondo Piano degli Interventi al P.A.T., approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 29/11/2012, Variante 1 al Secondo Piano degli Interventi al P.A.T., approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 02 del 07/02/2014**

**Terzo Piano degli Interventi al P.A.T., approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del 29/07/2019**

#### **Ambito in cui ricade l'immobile**

Tessuto urbano: Tessuto Storico T1 – Centro storico - Nuovi ambiti dei centri storici ricadente nell'A.T.O. 6/Ceraino, soggetto a:

Area caratterizzata da particolare vulnerabilità degli acquiferi.

Vincolo paesaggistico ambientale.

Vincolo monumentale: elementi puntuali (D. Lgs. 42/2004).

Non ricadono in aree assoggettate a vincolo preordinato all'esproprio;

Non ricadono in aree comprese tra quelle di importanza comunitaria,

Non ricadono in aree comprese tra quelle assoggettate a vincoli idrogeologici (R.D. 3297/1923 e s.m.i.);

Idoneità edificatoria dei terreni (a rischio geologico-idraulico): Area idonea.



III P.I. Comune di Dolcè  
Tav 2.2

**PIANO URBANISTICO VIGENTE A LIVELLO COMUNALE PAT** – approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 33 del 27/10/2020  
**PI** – approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 12 del 12/06/2023

**NTO:**

**ART. 33. VINCOLO MONUMENTALE E ARCHEOLOGICO D. LGS. 42/2004**

1. Ai sensi del D. Lgs. 42/2004, art. 10, sono individuati Manufatti o aree vincolate in quanto testimonianze storico-culturali da salvaguardare e valorizzare.
2. I progetti delle opere ricadenti in suddette aree sono soggetti alle misure di protezione e relative procedure di cui al Capo III (protezione e conservazione) Sezione I del D. Lgs. 42/2004.
3. Ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i, sono individuate inoltre le aree oggetto di testimonianze e ritrovamenti archeologici esistenti, per la loro salvaguardia e valorizzazione.
4. E' ammesso in restauro conservativo.
5. Nelle opere di restauro, manutenzione e di costruzione dovranno essere rispettate le prescrizioni impartite dalla Soprintendenza ai Beni Monumentali e Architettonici competente per territorio.
6. Non sono in ogni caso ammessi nuovi volumi ma sono ammesse funzioni diverse dei manufatti esistenti se compatibili con le esigenze di tutela.
7. Le indicazioni cartografiche di Piano appartengono ad un sistema di graficizzazione di tipo urbanistico, pertanto devono essere verificate su base catastale e reale in sede di istruttoria edilizia.
8. Gli immobili e/o ambiti vincolati riportati in cartografia di Piano, come aggiornati dal Sito della Soprintendenza SABAP-VR5, sono relativi a:

Comune	Località	Ubicazione	Denominazione	Provvedimento Ministeriale
Dolcè (VR)			casa comunale già Salzani	26/05/1951 declaratoria
Dolcè (VR)	Ceraino		forte Ceraino o Hlawaty	12/06/1985
Dolcè (VR)	Volargne		villa Sandri ex Valentini e parco	12/02/1982; 07/07/2003
Dolcè (VR)	Volargne	via Colombo 69	villa del Bene	03/11/1989 (art.1); 09/01/1990 (art.21); 12/03/2013 (art.12)
Dolcè (VR)	Ceraino	via Rovereto 15	Padiglione ufficiali con annesso terreno cortivo	31/01/2013
Dolcè (VR)		Via Trento	Palazzo Salgari	08/01/2013



**LEGENDA**

**DISPOSIZIONI GENERALI:**

- Confine Comunale
- Limite A.T.O. e n. di riferimento
- Idrografia (fiume Adige)
- Perimetri dei cadaveri del sistema urbanistico e paesaggistico: ATU Urbanistica, ATU Spazi Pubblici, ATU Ambiente, ATU Verde, ATU Cultura, ATU Servizi, ATU Sicurezza, ATU Infrastrutture
- Indicazioni e determinazioni puntuali: ATU Urbanistica, ATU Spazi Pubblici

**VINCOLI - PIANIFICAZIONE TERRITORIALE - FASCE DI RISPETTO**

- Area a pericolosità idraulica del PAI 2018
  - Area classificate a pericolosità elevata P3 (Art. 39 NTO del PI)
  - Area classificate a pericolosità molto elevata P4 (Art. 39 NTO del PI)
- Area a pericolosità frane del PAI 2018
  - Area classificate di attenzione (zona di Peril) (Art. 39.1 NTO del PI)
- Vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/2004 (Art. 32 NTO del PI)
- Vincolo Paesaggistico: corsi d'acqua - D. Lgs. 42/2004 riferito all'elenco regionale delle acque vincolate (decreto ai sensi dell'ex legge 431/85) (Art. 32.1 NTO del PI)
- Corsi d'acqua vincolati PCR n. 940/1994 (Art. 32.1 NTO del PI)
- Vincolo Paesaggistico delle Zone Boscate D. LGS. 42/2004 (Art. 32.3 NTO del PI)
- Vincolo Archeologico D.LGS. 42/2004 (Art. 33 NTO del PI)

**SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO e TERRITORIO AGRICOLO**  
Tutele ed Elementi di Interesse Storico/Culturale/Paesaggistico

- Nuovi Ambiti dei Centri Storici (salvaguardia fino alla trattazione completa con successiva fase PI) (Art. 51 NTO del PI)
- Beni ambientali e culturali (Villie venete) (Art. 52 NTO del PI)
- Siti a rischio di interesse archeologico (Art. 53 NTO del PI)
- Ambito di Pregio Territoriale Valvergnana - Carotta
- Corsi visuali (Art. 55 NTO del PI)
- Territorio Agricolo**
  - Territorio agricolo (Art. 56 NTO del PI)
  - Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo (Art. 61 NTO del PI)
- SISTEMA INSEDIATIVO**
  - Insedimenti Urbani**
    - T1 - Tessuto storico (Art. 73 NTO del PI)
    - T2 - Tessuto residenziale consolidato (Art. 74 NTO del PI)
    - T3 - Tessuto residenziale consolidato di recente formazione (Art. 75-76-77-78 NTO del PI)
    - T4 - Tessuto produttivo (Art. 85-86-87-88-89-90-91 NTO del PI)
    - Verde Privato (Art. 84 NTO del PI)



## 4.2 Strumenti di valorizzazione

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

- **Concessione ex art. 71, comma 3 del D.Lgs. n. 117/2017 agevolata per Enti del Terzo Settore, iscritti al RUNTS**



## 4.2 Strumenti di valorizzazione

### *Concessione ex art. 71, comma 3 del D.Lgs. n. 117/2017 agevolata per Enti del Terzo Settore, iscritti al RUNTS*

I beni culturali immobili di proprietà dello Stato, delle regioni, degli enti locali e degli altri enti pubblici, per l'uso dei quali attualmente non è corrisposto alcun canone e che richiedono interventi di restauro, possono essere dati in concessione a enti del terzo settore, che svolgono le attività indicate all'articolo 5, comma 1, lettere f), i), k), o z) con pagamento di un canone agevolato, determinato dalle amministrazioni interessate, ai fini della riqualificazione e riconversione dei medesimi beni tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione a spese del concessionario, anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento delle attività indicate, ferme restando le disposizioni contenute nel decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

La concessione d'uso è finalizzata alla realizzazione di un progetto di gestione del bene che ne assicuri la corretta conservazione, nonché l'apertura alla pubblica fruizione e la migliore valorizzazione. Dal canone di concessione vengono detratte le spese sostenute dal concessionario per gli interventi indicati nel primo periodo entro il limite massimo del canone stesso. L'individuazione del concessionario avviene mediante le procedure semplificate di cui all'articolo 151, comma 3, del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50.

Le concessioni di cui al presente comma sono assegnate per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa e comunque non eccedente i 50 anni.

L'articolo 5, comma 1, lettere f), i), k), o z) prevede quanto segue.

*Gli enti del Terzo settore, diversi dalle imprese sociali incluse le cooperative sociali, esercitano in via esclusiva o principale una o più attività di interesse generale per il perseguimento, senza scopo di lucro, di finalità civiche, solidaristiche e di utilità sociale. Si considerano di interesse generale, se svolte in conformità alle norme particolari che ne disciplinano l'esercizio, le attività aventi ad oggetto:*

...

*f) interventi di tutela e valorizzazione del patrimonio culturale e del paesaggio, ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni;*

...

*i) organizzazione e gestione di attività culturali, artistiche o ricreative di interesse sociale, incluse attività, anche editoriali, di promozione e diffusione della cultura e della pratica del volontariato e delle attività di interesse generale di cui al presente articolo;*

...

*k) organizzazione e gestione di attività turistiche di interesse sociale, culturale o religioso;*

...

*z) riqualificazione di beni pubblici inutilizzati o di beni confiscati alla criminalità organizzata.*

### 4.3 Percorso amministrativo

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

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

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

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

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

## 4.4 Cooperazione a supporto del progetto

### *Enti coinvolti e strumenti finanziari attivabili a supporto degli investimenti*

Per il dettaglio delle possibilità di incentivi e misure per gli ETS si rimanda alla GUIDA

**“Gli strumenti di raccolta fondi e le forme di finanziamento delle attività di interesse generale previsti dalla Riforma del Terzo settore. Guida operativa per la creazione di partenariati fra enti pubblici ed enti di terzo settore e soggetti”** definita nell’ambito del progetto “Co-Progetta – Un’amministrazione condivisa”, all’interno del Pon Inclusione 2014-2020 (Azioni di sistema a sostegno dell’obiettivo specifico 9.7 “Rafforzamento dell’economia sociale”), finanziato con risorse del Fondo Sociale Europeo e realizzato dal Ministero del Lavoro e delle politiche sociali e Anci, con la collaborazione delle sue Fondazioni Cittalia e IFEL.  
Chiuso alla data del 9/12/2022.

La GUIDA esamina le diverse **forme di raccolta fondi** e le **modalità di finanziamento delle attività** di interesse generale, in funzione dell’attivazione di partenariati fra ETS (Enti di Terzo settore) ed enti pubblici alla luce della Riforma del Terzo settore

La GUIDA è disponibile al seguente link

<https://www.anci.it/guida-per-la-creazione-di-partenariati/>

E’ disponibile anche una CHECK-LIST DEI PROFILI SOGGETTIVI ETS

<https://www.anci.it/check-list-dei-profilo-soggettivi-ets/>

## 4.4 Cooperazione a supporto del progetto

### SOCIAL BONUS

Codice del Terzo settore art. 81 Dlgs 117/2017 - regolamento di funzionamento decreto 23.2.2022 n. 89.

#### Art. 81 - Social Bonus

*1. È istituito un credito d'imposta pari al 65 per cento delle erogazioni liberali in denaro effettuate da persone fisiche e del 50 per cento se effettuate da enti o società in favore degli Enti del Terzo Settore, che hanno presentato al Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali un progetto per sostenere il recupero degli immobili pubblici inutilizzati e dei beni mobili e immobili confiscati alla criminalità organizzata assegnati ai suddetti Enti del Terzo Settore e da questi utilizzati esclusivamente per lo svolgimento di attività di cui all'art. 5 con modalità non commerciali. Per le suddette erogazioni non si applicano le disposizioni di cui all'articolo 83 né le agevolazioni fiscali previste a titolo di deduzione o di detrazione di imposta da altre disposizioni di legge*

\*\*\*

- Gli **ENTI DEL TERZO SETTORE** che hanno presentato al **Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali** un **progetto** di recupero e riuso degli immobili pubblici, a loro assegnati per lo svolgimento di attività di interesse generale hanno la possibilità di ricevere **erogazioni liberali** in denaro da persone fisiche, enti e società che, a loro volta, fruiranno di un **credito d'imposta** sulle erogazioni liberali in denaro in favore degli ETS, pari al 65% in caso di persone fisiche e del 50% per enti o società.
- **Accesso** portale Servizi Lavoro per presentare progetti e domande social bonus da parte di ETS <https://servizi.lavoro.gov.it>
- **Finestre temporali:** entro il 15 gennaio / entro il 15 maggio / entro il 15 settembre di ogni anno gli enti potranno presentare la domanda per beneficiare del credito d'imposta introdotto dal Codice del Terzo settore, candidando un loro progetto.
- **Soggetti** - Enti del Terzo Settore, organizzazioni iscritte nei previgenti registri delle organizzazioni di volontariato, associazioni di promozione sociale e anagrafe delle Onlus e iscritti al RUNTS. Andrà specificato anche se il soggetto opera in partenariato indicando i partner. Tutti i soggetti dovranno presentare i requisiti di ammissibilità, tranne l'avvenuta assegnazione del bene che deve essere presente solo per il soggetto che presenta l'istanza.
- **Attività previste** - di cui all'art. 5 del Dlgs 117/2017, di interesse generale e con modalità non commerciali, che andranno dettagliate con una descrizione del tipo di attività, nonché dei beneficiari.
- **Immobili** - beni pubblici e confiscati alla criminalità organizzata, che l'ETS deve dimostrare di avere in uso, allegando l'atto/contratto e l'avvenuta assegnazione del bene con relativi dettagli relativi alle tempistiche e al soggetto affidatario.
- **Interventi edilizi** – interventi finalizzati al riutilizzo, funzionali allo svolgimento dell'attività, nonché diretti a sostenere le spese di gestione del bene e andranno allegati anche il cronoprogramma, il computo metrico e il dettaglio degli interventi.

## 4.5 Informazioni e link utili ETS – RUNTS – SOCIAL BONUS

*Maggiori informazioni sugli Enti del Terzo Settore (ETS) e sul Registro Unico Nazionale (RUNTS)*

**Per maggiori informazioni** sugli Enti del Terzo Settore (ETS), sul Registro Unico Nazionale (RUNTS) e sul Social Bonus

È possibile rivolgersi al Ministero competente:

- Ministero del Lavoro e delle Politiche sociali accessibili anche dal seguente link <https://servizi.lavoro.gov.it/runts/it-it>

Informazioni utili sono fornite anche dagli organismi di rappresentanza del Terzo Settore:

- Forum del Terzo Settore <https://www.forumterzosettore.it/>
- Associazione nazionale dei [Centri di servizio per il volontariato \(Csv\)](https://csvnet.it/) <https://csvnet.it/>
- Cantiere del Terzo Settore <https://www.cantiereterzosettore.it/> piattaforma Ministero del Lavoro, Forum del Terzo Settore e Csvnet

In particolare strumenti, guide, approfondimenti e video per facilitare l'accesso e le procedure nella piattaforma del Runts sono disponibili al seguente link

<https://www.cantiereterzosettore.it/gli-approfondimenti/come-utilizzare-la-piattaforma-del-registro-unico-nazionale-del-terzo-settore/>

Sul social bonus

- <https://www.lavoro.gov.it/pagine/social-bonus>
- <https://www.cantiereterzosettore.it/riforma/donazioni-e-raccolta-fondi/social-bonus/>
- <https://www.fiscooggi.it/rubrica/attualita/articolo/social-bonus-attiva-piattaforma-presentazione-delle-domande>

### **E' possibile rivolgersi**

Per la provincia di Verona al Centro Servizio Volontariato provinciale di Verona

CSV VERONA

via Cantarane n. 24 – 37129 Verona presso ex Caserma Santa Marta

tel. 045 8011978 – fax 045 9273107

info@csv.verona.it

<https://csv.verona.it/chi-siamo/staff/>

## 5. Indicazioni

### 5.1 Accordi, provvedimenti e pareri

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

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



#### **ADEGUAMENTO URBANISTICO**

Nel caso si rendesse necessaria una variante urbanistica, il conseguimento sarà carico del concessionario secondo quanto definito di concerto con le amministrazioni competenti, fermo restando il ruolo dell'Agenzia del Demanio nel coordinamento del progetto ENTI DEL TERZO SETTORE (ETS).



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

- **Vincolo di interesse storico artistico** emesso da *Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione regionale del Veneto* del Fabbricato detto Padiglione Ufficiali ai sensi del D.Lgs. 42/2004, con nota del 31.01.2013  
Il vincolo riporta le seguenti prescrizioni:
  - Interesse culturale ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lgs n. 42/2004, esempio ottocentesco di edificio costruito secondo criteri puramente funzionali legati all'utilizzo come alloggio militare e alle attività di fortificazioni effettuati nella zona e quindi testimonianza storica di rilievo.
- **Parere favorevole** alla concessione è stato emesso da Ministero della Cultura – segretariato regionale per il Veneto del Fabbricato detto Padiglione Ufficiali ai sensi dell'art. 57 bis del D.Lgs. 42/2004, con nota pervenuta all'Agenzia del demanio prot. n. 8243 DR-VE 19.05.2023  
La concessione è autorizzata ad uso culturale del bene

## 5.2 Focus indicazioni progettuali

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

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

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

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

In linea con le indicazioni dei documenti di pianificazione territoriale e urbana e di tutela vigenti

- saranno previste le seguenti categorie e modalità di intervento: Nulla da dichiarare
- saranno previste le seguenti nuove funzioni Nulla da dichiarare

## ALLEGATI TECNICI ALL'INFO MEMO

Andranno allegati all'info memo in versione integrale i seguenti documenti se disponibili e necessari

- **Decreto di vincolo,**
- **Autorizzazione alla concessione,**
- **CDU vigente.**

## Decreto di vincolo

VRB0005 → VRD000 A86

**Ministero per i Beni e le Attività Culturali**  
DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DEL VENETO

Agenzia del Demanio - Filiale del Veneto  
via Borgo Pezzana, 1 e Mestre  
30174 VENEZIA Direzione Regionale Veneto  
RACCOMANDATA A.R.  
- 3 APR 2013

N. Prot. 5349

MBAC-DR-VEN  
DIR-UFF  
0002292 01/02/2013  
Cl. 34.07.01/8

Allegati: ..... 1 .....  
Risposta al foglio del .....  
Servizio ..... N

Dolcè

OGGETTO: DOLCÈ (Verona) – località Ceraino – Fabbricato detto padiglione ufficiali con annesso terreno cortivo sito in via Rovereto 15, censito catastalmente al C.F., foglio 37, particella 119, subb. 1, 2, 3, 4, 5 e 6, e al C.T., foglio 37, particelle 119 e 120, di proprietà dello Stato in consegna all'Agenzia del demanio – Filiale Veneto - D.lgs 22 gennaio 2004, n. 42, art. 10, comma 1 - NOTIFICA dell'interesse culturale.

Al Comune  
via Trento, 26  
37020 DOLCÈ (Verona)  
RACCOMANDATA A.R.

Alta Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici per le province di Verona, Rovigo e Vicenza  
VERONA

E.p. c. Alla Soprintendenza per i beni archeologici del Veneto  
PADOVA

Il Direttore regionale  
(arch. Ugo SORAGNI)

AGENZIA DEL DEMANIO - VENETO	
Direzione P.O.F. - S.V. V.E.S. - V.E. V.E.Z. - P.D. E R.D. V.E.S. - T.V. E D.L. VICENZA	VALENTE STORATO
Assegnato Seccenza	

In allegato alla presente si trasmette un esemplare del provvedimento 31 gennaio 2013, con il quale è stata accertata la sussistenza dell'interesse culturale nell'immobile di cui all'oggetto, per effetto del quale lo stesso viene definitivamente sottoposto alle disposizioni di cui alla parte seconda, titolo I, del sopraccitato d.lgs 42/04.

La Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici provvederà alla trascrizione del provvedimento, successivamente all'acquisizione della retata di notifica.

MIC/fm  
31/01/2013

Ca' Michiel dalle Colonne – Cannaregio 4314 – Calle del Duca – 30121 VENEZIA – tel. +39 041 3420101 – fax +39 041 3420122  
e-mail dr.ven@beniculturali.it – mbac-dr.ven@malcert.beniculturali.it – www.veneto.beniculturali.it

**Ministero per i Beni e le Attività Culturali**  
DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DEL VENETO

IL DIRETTORE REGIONALE

VISTO il decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 recante "Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche";

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";

VISTO il decreto legislativo 8 gennaio 2004, n. 3 recante "Riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali, ai sensi dell'art. 1 della legge 6 luglio 2002, n. 137";

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

VISTO il decreto del Presidente della Repubblica 26 novembre 2007, n. 233 recante "Regolamento di riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali", come modificato dal decreto del Presidente della Repubblica 2 luglio 2009, n. 91;

VISTO il decreto del Presidente del consiglio dei ministri 19 luglio 2012, con il quale è stato conferito all'arch. Ugo SORAGNI l'incarico di livello dirigenziale generale di Direttore regionale per i beni culturali e paesaggistici del Veneto;

VISTA la nota prot. 16487 del 25 settembre 2012, ricevuta il 3 ottobre 2012, con la quale l'Agenzia del demanio – Filiale Veneto ha chiesto, ai sensi dell'art. 12 del d.lgs 42/04, la verifica dell'interesse culturale nel seguente immobile:

denominazione	FABBRICATO DETTO PADIGLIONE UFFICIALI CON ANNESSO TERRENO CORTIVO
provincia di	VERONA
comune di	DOLCÈ
località	CERAINO
proprietà	DEMANIO DELLO STATO
sito in	VIA ROVERETO, 15
distinto al C.F.	folgio 37, particella 119, subb. 1, 2, 3, 4, 5 e 6;
al C.T.	folgio 37, particelle 119 e 120;
confinante con	folgio 37 (C.T.), particelle 121 e 126 – strada comunale via Battello e strada statale n. 12 dell'Abetone e del Brennero;

VISTO il parere della Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici per le province di Verona, Rovigo e Vicenza, espresso con nota prot. 33638 del 6 dicembre 2012;

VISTO il parere della Soprintendenza per i beni archeologici del Veneto, espresso con nota prot. 13110 del 31 ottobre 2012;

1/2

Ca' Michiel dalle Colonne – Cannaregio 4314 – Calle del Duca – 30121 VENEZIA – tel. +39 041 3420101 - fax +39 041 3420122  
e-mail dr.ven@beniculturali.it – mbac-dr.ven@malcert.beniculturali.it – www.veneto.beniculturali.it

RITENUTO che l'immobile come di seguito descritto:

denominazione	FABBRICATO DETTO PADIGLIONE UFFICIALI CON ANNESSO TERRENO CORTIVO
provincia di	VERONA
comune di	DOLCÈ
località	CERAINO
proprietà	DEMANIO DELLO STATO
sito in	VIA ROVERETO, 15
distinto al C.F.	folgio 37, particella 119, subb. 1, 2, 3, 4, 5 e 6;
al C.T.	folgio 37, particelle 119 e 120,
confinante con	folgio 37 (C.T.), particelle 121 e 126 – strada comunale via Battello e strada statale n. 12 dell'Abetone e del Brennero,

presenta l'interesse culturale di cui all'art. 12 del citato d.lgs 42/04, per i motivi contenuti nella allegata relazione storico artistica

DECRETA

l'immobile denominato FABBRICATO DETTO PADIGLIONE DEGLI UFFICIALI CON ANNESSO TERRENO CORTIVO, sito nel comune di Dolcè (Verona), come identificato in premessa, è dichiarato di interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e rimane quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto decreto legislativo.

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

Il presente decreto sarà trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - a cura della competente Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici ed avrà efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo del bene.

Avverso il presente decreto è ammesso ricorso amministrativo al Ministero per i beni e le attività culturali, ai sensi dell'articolo 16 del d.lgs 42/04.

Sono, inoltre, ammesse proposizioni di ricorso giurisdizionale al Tribunale amministrativo regionale a norma del decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 24 novembre 1971, n. 1199, rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla data di avvenuta notificazione del presente atto.

Venezia, 31 gennaio 2013

Il Direttore regionale  
(arch. Ugo SORAGNI)

2/2

Ca' Michiel dalle Colonne – Cannaregio 4314 – Calle del Duca – 30121 VENEZIA – tel. +39 041 3420101 - fax +39 041 3420122  
e-mail dr.ven@beniculturali.it – mbac-dr.ven@malcert.beniculturali.it – www.veneto.beniculturali.it

## Decreto di vincolo



**MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITÀ CULTURALI**  
**DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI**  
**DEL VENETO**

SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI E PAESAGGISTICI PER LE  
PROVINCE DI VERONA, ROVIGO e VICENZA

DOLCE' (VR) – località Ceraino – Fabbricato detto padiglione ufficiali con  
annesso terreno cortivo sito in via Rovereto 15

*Relazione storico-artistica*

Dalla documentazione in possesso all'Agenzia del demanio il fabbricato risulta essere stato edificato *ex novo* dall'autorità militare nel 1884, dopo l'espropriazione del terreno alla ditta Calamasini con decreto prefettizio 26 novembre 1884 n. 16714.

L'immobile venne costruito per essere adibito ad uffici e alloggi demaniali per il personale militare e civile addetto alle opere fortificate della zona. Dal 1945 venne adibito unicamente ad alloggi. Questi ultimi, con la successiva dismissione delle fortificazioni circostanti, una volta lasciati liberi non vennero più assegnati e vennero revocati definitivamente nell'anno 2000.

Il fabbricato è stato definitivamente dismesso dal Ministero della difesa con verbale del 20 dicembre del 2007. L'immobile, inagibile e inaccessibile all'interno, è attualmente privo di qualsiasi requisito di abitabilità e risulta in pessimo stato di manutenzione.

Il fabbricato si innalza a partire da una pianta a forma rettangolare e si sviluppa su tre piani fuori terra, oltre al sottotetto, con scoperto pertinenziale recintato. I prospetti sono caratterizzati dalla presenza di aperture finestrate disposte in file regolari e simmetricamente legati lungo la direzione verticale. Tali forometrie sono contornate da cornici rifinite nei contorni con delle scanalature doppie e prive di ulteriori elementi decorativi, ad eccezione della semplice mensola sottostante il portale collocato sul prospetto est del fabbricato e caratterizzato da battenti in legno e da una decorazione sovrastante a raggiera. Anch'esso è contornato da una corniciatura, questa volta realizzata secondo una tipologia ad arco inserita su una base rettangolare che ne fa da sfondo e sorretta da semipilastri con capitello in aggetto. Esiste anche un accesso secondario al fabbricato, visibile sulla muratura adiacente allo stesso, e caratterizzato da un semplice arco a tutto sesto con mattoni a vista nell'arcata superiore. Per quanto riguarda i materiali l'immobile è costituito da muratura in pietra e mattone pieno, con rifiniture di tipo economico.

Il fabbricato detto padiglione ufficiali presenta interesse culturale ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lgs. n. 42/2004, in quanto esempio ottocentesco di edificio costruito secondo criteri puramente funzionali legati all'utilizzo come alloggio militare e alle attività di fortificazione effettuati nella zona e quindi testimonianza storica di rilievo.

IL DIRETTORE REGIONALE  
Arch. Ugo Soragni

IL SOPRINTENDENTE  
Arch. Gianna Gaudini

Funzionario Storico dell'arte  
Dot.ssa Mariastella Vecchiato



N°=7700

IL DIRETTORE REGIONALE  
(arch. Ugo SORAGNI)

IL SOPRINTENDENTE  
(arch. Gianna Gaudini)



Ufficio Provinciale di Verona - Territorio

DIREZIONE REGIONALE BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DEL VENETO - Direzione REGIONALE DIRETTORE REGIONALE ROMANINA (semplice) area per fini istituzionali

Comune: DOLCE'  
Foglio: 37 Att. A

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

16-Gen-2013 10:37  
Prot. n. 773689/2013

I Particella: 118

E=6400



## Autorizzazione alla concessione



*Ministero della cultura*  
SEGRETERIATO REGIONALE PER IL VENETO  
COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE DEL VENETO

DEMAMIO.AGDVE01.REGISTRO  
AUTUFFICIALE.0008243.19-05-2023.1  
D  
Borgo P'ezzana, 1 – Mestre  
30174 VENEZIA  
PEC: [dre\\_veneto@pce.agenzia-demania.it](mailto:dre_veneto@pce.agenzia-demania.it)

*Alla* Soprintendenza Archeologia belle arti  
e paesaggio per le province di Verona,  
Vicenza e Rovigo  
VERONA  
PEC: [sabap-vr@pec.cultura.gov.it](mailto:sabap-vr@pec.cultura.gov.it)

*E.p.c.* Comune di  
DOLCÈ (Verona)  
PEC: [info@pec.comunedolce.it](mailto:info@pec.comunedolce.it)

*Allegati:* 1

*Oggetto:* Rete immobili demaniali "Valore Paese – ITALIA" – Progetto a rete CAMMINI e PERCORSI (2017), promosso di concerto tra MIC, ENIT, Difesa Servizi Spa, MIMS, ANAS Spa, FS e Agenzia del Demanio, in collaborazione con la Presidenza del Consiglio dei Ministri, inquadrato nell'ambito del Piano Strategico di Sviluppo del Turismo 2017 – 2022:  
DOLCÈ (Verona) – Ceraino – Padiglione Ufficiali con annesso terreno cortivo, sito in via Rovereto 15, catastalmente distinto al C.F., foglio 37, particella 119, subb. 1, 2, 3, 4, 5 e 6; e al C.T., foglio 37, particelle 119 e 120, di proprietà dello Sta-to in consegna all'Agenzia del demanio - Direzione regionale Veneto – (Provvedimento 31 gennaio 2013) -  
Autorizzazione alla concessione di valorizzazione, ai sensi dell'art. 57 bis del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e dell'art. 3-bis del decreto legge 25 settembre 2001, n. 351 convertito in legge 23 novembre 2001, n. 410 dell'immobile appartenente ai soggetti di cui all'art. 55, comma primo del d.lgs n. 42/2004 -  
Immobili appartenenti ai soggetti di cui all'art. 55, comma primo del d.lgs n. 42/2004 - Demanio culturale dello Stato e degli altri enti pubblici territoriali.–

Si trasmette in allegato alla presente il provvedimento 16 maggio 2023 (Rep. n. 91), con il quale, ai sensi delle disposizioni in oggetto richiamate, è stata autorizzata la concessione in uso del bene culturale in oggetto descritto.

Al destinatario del presente provvedimento, successivamente al perfezionamento dell'atto che trasferisce la proprietà dell'immobile, restano in capo gli obblighi di denuncia di cui all'art. 59 del d.lgs. n. 42/2004.

La Soprintendenza competente provvederà alla trascrizione del provvedimento, successivamente all'acquisizione della relata di notifica.-

Il Presidente della Commissione Regionale  
Dott.ssa Marta Mazza  
Documento informatico firmato digitalmente  
ai sensi del Decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82

Il Funzionario incaricato  
Arch. Michele Castelli



COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE DEL VENETO  
Ca' Michel dalle Colonne, Cannaregio 4314 – 30121 Venezia – Tel. 041 3420 111  
PEC: [sr-ven@pec.cultura.gov.it](mailto:sr-ven@pec.cultura.gov.it)  
PEC: [sr-ven@cultura.gov.it](mailto:sr-ven@cultura.gov.it)



*Ministero della cultura*  
SEGRETERIATO REGIONALE PER IL VENETO  
COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE DEL VENETO

SR VENIDCRJ 18/05/2023 - REP. 91

LA COMMISSIONE REGIONALE

VISTA la legge 7 agosto 1990, n. 241, recante "Nuove norme sul 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'articolo 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59", come modificato dal decreto legislativo 8 gennaio 2004, n. 3 "Riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali, ai sensi dell'art. 1 della legge 6 luglio 2002, n. 137";

VISTO il decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165, recante "Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche";

VISTO il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, recante "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137";

VISTO il decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 2 dicembre 2019, n. 169, recante "Regolamento di organizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo, degli uffici di diretta collaborazione del Ministro e dell'Organismo indipendente di valutazione della performance";

VISTO il provvedimento 31 gennaio 2013, con il quale la Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici del Veneto, ha verificato, ai sensi del combinato disposto dagli articoli 10, comma 1, e 12, del d.lgs n. 42/2004, la sussistenza dell'interesse culturale nell'immobile denominato "Fabbricato detto Padiglione Ufficiali con annesso terreno cortivo", sito nel comune di Dolcè, provincia di Verona, catastalmente distinto al C.F., foglio 37, particella 119, subb. 1, 2, 3, 4, 5 e 6; e al C.T., foglio 37, particelle 119 e 120, di proprietà del Demanio dello Stato, in consegna all'Agenzia del Demanio - Direzione Regionale Veneto di Venezia;

VISTA la nota prot. n. 4926 del 27 marzo 2023, pervenuta alla Commissione regionale in pari data, con la quale, ai sensi dell'art. 55, comma secondo, del d. lgs 42/2004, il legale rappresentante del soggetto proprietario dell'immobile di cui sopra ha chiesto, al Ministero della cultura, il rilascio della autorizzazione alla concessione di valorizzazione del suindicato immobile, ai sensi dell'art. 57 bis del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e dell'art. 3-bis del decreto legge 25 settembre 2001, n. 351 convertito in legge 23 novembre 2001, n. 410, corredandola dell'indicazione della destinazione d'uso in atto, del programma degli interventi conservativi necessari, dell'indicazione degli obiettivi di valorizzazione che si intendono perseguire con il trasferimento della proprietà e delle modalità e dei tempi previsti per il loro conseguimento, dell'indicazione della destinazione d'uso prevista, nonché delle modalità di fruizione pubblica del bene;

VISTA la nota prot. n. 2442 del 29 marzo 2023, con la quale, ai sensi del comma terzo del sopra citato art. 55, la Commissione regionale ha dato comunicazione alla Regione del Veneto dell'intervenuta richiesta di autorizzazione alla concessione dell'immobile;



MINISTERO DELLA CULTURA  
COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE DEL VENETO  
Ca' Michel dalle Colonne, Cannaregio 4314 – 30121 Venezia – Tel. 041 3420 111  
PEC: [sr-ven@pec.cultura.gov.it](mailto:sr-ven@pec.cultura.gov.it)  
PEC: [sr-ven@cultura.gov.it](mailto:sr-ven@cultura.gov.it)



1/3

## Autorizzazione alla concessione

VISTO il parere istruttorio nel merito espresso, con nota prot. n. 14140 dell'8 maggio 2023, dalla Soprintendenza Archeologia belle arti e paesaggio per le province di Verona, Vicenza e Rovigo;  
Tutto ciò premesso e richiamato, ai sensi dell'art. 55 del più volte citato d.lgs n. 42/2004

### AUTORIZZA

con deliberazione 16 maggio 2023 di cui al pertinente verbale della seduta, la concessione dell'immobile denominato "Fabbricato detto Padiglione Ufficiali con annesso terreno cortivo", sito nel comune di Dolcè (Verona), come meglio individuato e descritto nelle premesse del presente provvedimento.

Il bene oggetto di concessione in uso, ai sensi del comma 3-sexies del medesimo articolo 55, non potrà essere assoggettato ad interventi di alcun genere senza che il relativo progetto sia stato preventivamente autorizzato ai sensi dell'art. 21 del più volte citato decreto legislativo n. 42/2004.

La concessione in uso di cui sopra, ai sensi del comma 3-quater del più volte citato art. 55, dovrà rispettare le seguenti prescrizioni e condizioni, come da succitato parere istruttorio del Soprintendente prot. n. 15156/2021:

1. *lettera a) prescrizioni e condizioni in ordine alle misure di conservazione programmate:* la conservazione del bene sarà assicurata mediante adeguati e programmati interventi di manutenzione conservativa delle parti strutturali e delle finiture storiche.  
Ai sensi dell'art. 20, comma 1 del D.Lgs. n. 42/2004 dovrà essere comunicato preventivamente alla Soprintendenza competente ogni mutamento di destinazione d'uso ai fini di accertarne la compatibilità con il presente provvedimento e con il carattere storico-artistico dell'immobile, escludendo ogni pregiudizio alla sua conservazione.
2. *lettera b) condizioni di fruizione pubblica del bene, tenuto conto della situazione conseguente alle precedenti destinazioni d'uso:* si ritiene che dovrà essere mantenuta la fruizione pubblica proposta, legata all'inserimento del bene in itinerari di visita nell'ambito di un progetto di turismo lento e sostenibile.
3. *lettera c) congruità delle modalità e dei tempi previsti per il conseguimento degli obiettivi di valorizzazione indicati nella richiesta:* si considerano congrui gli obiettivi di valorizzazione e i loro tempi indicati nella richiesta di autorizzazione.

La presente autorizzazione a concedere l'immobile comporta gli effetti di cui al comma 3-quinquies dell'art. 55 del più volte citato d.lgs n. 42/2004, restando comunque detto immobile sottoposto a tutte le disposizioni di tutela di cui al titolo primo del medesimo decreto legislativo.

Le suindicate prescrizioni e condizioni saranno riportate nell'atto di concessione in uso, del quale costituiscono obbligazione ai sensi dell'art. 1456 del codice civile ed oggetto di apposita clausola risolutiva espressa. Su richiesta del Soprintendente, esse sono trascritte nei registri immobiliari.


  
**MINISTERO DELLA CULTURA**  
 COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE DEL VENETO  
 Ca' Michel dalle Colonne, Cannarago 4314 – 30121 Venezia – Tel. 041 3420 111  
 PEC: sr-ven@pec.cultura.gov.it  
 PEO: sr-ven@cultura.gov.it



Ai sensi del comma secondo, dell'art. 55-bis del d.lgs n. 42/2004, il Soprintendente, qualora verifici l'inadempimento, da parte del concessionario, dell'obbligazione di cui sopra, fermo restando l'esercizio dei poteri di tutela, dà comunicazione delle accertate inadempienze all'amministrazione concedente ai fini della risoluzione di diritto dell'atto di concessione in uso.

L'atto di concessione in uso sarà denunciato alla competente Soprintendenza, nei modi ed entro i termini di cui all'art. 59 del più volte citato d.lgs n. 42/2004.

Avverso il presente provvedimento è ammessa la proposizione di ricorso giurisdizionale al Tribunale amministrativo regionale competente per territorio nei termini e con le modalità di cui agli articoli 29 e seguenti del decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104, ovvero è ammesso ricorso straordinario al Capo dello Stato nei termini e con le modalità di cui al decreto del Presidente della Repubblica 24 novembre 1971, n. 1199, rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla data di avvenuta notificazione del presente atto.

Venezia, 16 maggio 2023

Il Presidente della Commissione Regionale  
 Dott.ssa Marta Mazza  
 Documento informatico firmato digitalmente  
 ai sensi del Decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82




  
**MINISTERO DELLA CULTURA**  
 COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE DEL VENETO  
 Ca' Michel dalle Colonne, Cannarago 4314 – 30121 Venezia – Tel. 041 3420 111  
 PEC: sr-ven@pec.cultura.gov.it  
 PEO: sr-ven@cultura.gov.it

3/3

## Certificato Destinazione Urbanistica

**DEMANIO.AGDVE01.REGISTRO**  
**COMUNE DI DOLCÈ** UFFICIALE.0011438.04-07-2024.1  
Provincia di Vi  
Area Tecnica  
Settore II: Urbanistica - Edilizia privata  
Via Trento n. 998 - 37020 Dolcè - C.F./P.IVA 00961130237  
Tel. n. 045/729022-729070 Fax n. 045/7290230  
http://www.comunedolce.it e-mail: area.technica@comunedolce.it  
pec: info@pec.comunedolce.it



Protocollo come da segnatura informatica

**OGGETTO:** *Certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.*

**IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA**

**Vista** la domanda presentata dall'**Agenzia del Demanio - Direzione Regionale Veneto**, con sede in Borgo Pezzana, 1 - 30174 Venezia Mestre, in data 26/06/2024 con N/S prot. n. 5106;

**Visto** il Decreto del Sindaco n. 16 del 12 Giugno 2024 con protocollo n. 4709 del 12/06/2024, con il quale è stato nominato l'Arch. Umberto Minuta quale Responsabile dell'Area Patrimonio, Lavori Pubblici e Manutenzioni (settore IV) e ad Interim dell'Area Urbanistica Edilizia Privata (settore III) titolare di E. Q. secondo i disposti dell'articolo 50 comma 10 e 107 del D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000;

**Visto** il Piano di Assetto del Territorio è stato adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 32 del 25.10.2008 e successivamente approvato in Conferenza di Servizi in data 04.08.10. Tale approvazione è stata ratificata con deliberazione di Giunta Regionale del Veneto n.98 del 01/02/2011 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Veneto n.16 del 22/02/2011.

**Visto** che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 26 del 13/07/2011, esecutiva, è stato adottato, ai sensi dell'art. 18 della legge urbanistica regionale n. 11 del 2004, il Primo Piano degli Interventi del Comune di Dolcè, unitamente alle proposte di accordo pubblico/privato ritenute di rilevante interesse pubblico.

**Visto** che con deliberazione di Consiglio Comunale n.38 del 26/10/2011, è stato definitivamente approvato, ai sensi dell'art. 18 della legge urbanistica regionale n. 11 del 2004, il Primo Piano degli Interventi del Comune di Dolcè,

**Visto** che con deliberazione di Consiglio Comunale n.20 del 01/08/2012 è stato adottato, ai sensi dell'art. 18 della legge urbanistica regionale n. 11 del 2004, il Secondo Piano degli Interventi del Comune di Dolcè, unitamente alle proposte di accordo pubblico/privato ritenute di rilevante interesse pubblico.

**Visto** che con deliberazione di Consiglio Comunale n.32 del 29/11/2012 è stato definitivamente approvato, ai sensi dell'art. 18 della legge urbanistica regionale n. 11 del 2004, il Secondo Piano degli Interventi del Comune di Dolcè unitamente alle proposte di accordo pubblico/privato.

**Visto** che con deliberazione di Consiglio Comunale n.32 del 08/11/2013 è stata adottata, ai sensi dell'art. 18 della legge urbanistica regionale n. 11 del 2004, la Variante 1 al Secondo Piano degli Interventi del Comune di Dolcè unitamente alle proposte di accordo pubblico/privato ritenute di rilevante interesse pubblico.

**Visto** che con deliberazione di Consiglio Comunale n.2 del 07/02/2014 è stata definitivamente approvata, ai sensi dell'art. 18 della legge urbanistica regionale n. 11 del 2004, la Variante 1 al Secondo Piano degli Interventi del Comune di Dolcè;

**Visto** che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del 29/07/2019 è stato approvato il Terzo Piano degli Interventi, conseguentemente alla relativa adozione con delibera c.c. n. 47 del 20/12/2018;

**Vista** la delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 03/08/2020, esecutiva, avente per oggetto: " Rettifica planimetrica relativa a porzioni di ambito urbanistico in territorio comunale frazione di Volargne, Ceraino-Dolcè a seguito di meri errori cartografici";

C\_D317 - - 1 - 2024-07-04 - 0005364

**COMUNE DI DOLCÈ**  
Provincia di Verona  
Area Tecnica  
Settore II: Urbanistica - Edilizia privata  
Via Trento n. 998 - 37020 Dolcè - C.F./P.IVA 00961130237  
Tel. n. 045/729022-729070 Fax n. 045/7290230  
http://www.comunedolce.it e-mail: area.technica@comunedolce.it  
pec: info@pec.comunedolce.it



**Visto** che con Deliberazione n° 33 del 27/10/2020 è stata approvata la Prima Variante al PAT, avente per oggetto: "Approvazione della variante al piano di assetto del territorio (PAT) in adeguamento alla legge regionale del veneto n.14/2017 in materia di contenimento del consumo del suolo - a seguito di della D.C.C. di adozione n. 23 del 16/07/2020".

**Visto** che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 27/02/2020 esecutiva. È stato approvato il Regolamento Edilizio Comunale, adeguato al Regolamento Edilizio Tipo (RET);

**Visto** che con Delibera di Consiglio Comunale nr. 15 del 29/03/2021 è stata adottata la variante Urbanistica tematica n. 1 al Terzo Piano degli Interventi per l'opera pubblica di carattere strategico denominata "Ponte Val d'Adige" e approvazione con delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 28/11/2022;

**Visto** che con Delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 29/03/2021 è stata adottata la Variante Urbanistica tematica n. 2 al Terzo Piano degli Interventi della ditta Istituto Pietro Valentini - Fondazione Valentini- approvata con Delibera n. 36 del 26/06/2021;

**Visto** che con delibera di Consiglio Comunale nr. 18 del 03/10/2022 è stata adottata la Variante Urbanistica tematica n. 3 al Terzo Piano degli interventi per rettifica dell'Accordo Pubblico/Privato n. 28 a seguito del Decreto di Autorizzazione Paesaggistica- e approvata con Delibera nr. 7 del 28 Aprile 2023;

**Visto** che con delibera di Consiglio Comunale nr. 12 del 12/06/2023 si è preso atto della restituzione cartografica corretta;

**Visto** l'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e s.m.i.;

**CERTIFICA**

che in base agli strumenti urbanistici comunali vigenti, l'immobile come identificato di seguito, sito in Comune di Dolcè, località Ceraino, ha la seguente destinazione urbanistica:

◆ Foglio **37**  
◆ Mappali n° **119 - 120**

➢ Tessuto urbano: **Tessuto Storico T1** – Centro storico - **Nuovi ambiti dei centri storici** ricadente nell'A.T.O. 6/Ceraino, soggetto a:

- Area caratterizzata da particolare vulnerabilità degli acquiferi.
- Vincolo paesaggistico ambientale.
- Vincolo monumentale: elementi puntuali (D. Lgs. 42/2004).
- **Non ricadono** in aree assoggettate a vincolo preordinato all'esproprio;
- **Non ricadono** in aree comprese tra quelle di importanza comunitaria,
- **Non ricadono** in aree comprese tra quelle assoggettate a vincoli idrogeologici (R.D. 3297/1923 e s.m.i.);
- Idoneità edificatoria dei terreni (a rischio geologico-idraulico):
  - Area idonea.

Per la consultazione e verifica completa della situazione dell'area relativa ai mappali sopra richiamati (vincoli, pianificazione, fasce di rispetto, fragilità, etc.) si rimanda a quanto disposto negli elaborati allegati al P.A.T., approvato con D.G.R.V. n. 98 del 01/02/2011, pubblicato sul B.U.R. della Regione Veneto n. 16 del 22/02/2011; al Secondo Piano degli Interventi al P.A.T., approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 29/11/2012, esecutiva, alla Variante 1 al Secondo Piano degli Interventi al P.A.T., approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 02 del 07/02/2014, esecutiva, e al Terzo Piano degli Interventi al P.A.T., approvato con

C\_D317 - - 1 - 2024-07-04 - 0005364

## Certificato Destinazione Urbanistica



**COMUNE DI DOLCÈ**  
Provincia di Verona

Area Tecnica  
Settore III: Urbanistica – Edilizia privata  
Via Trento, n. 698 - 37020 Dolcè - C.F./P. IVA: 00661130237  
Tel. n. 045/7290022-7290070 Fax n. 045/7290230  
<http://www.comunedolce.it> - e-mail: [area.tecnica@comunedolce.it](mailto:area.tecnica@comunedolce.it)  
pec: [info@poc.comunedolce.it](mailto:info@poc.comunedolce.it)

deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del 29/07/2019, esecutiva, in libera visione al link: <https://archivio.comunedolce.it/UTC/PI/%20Terzo%20Piano%20degli%20Interventi/>

**N.B. Il presente certificato viene rilasciato in carta libera in quanto atto o documento scambiato tra le Pubbliche Amministrazioni ai sensi dell'art. 16 allegato B del D.P.R. 26/10/1972, n. 642.**

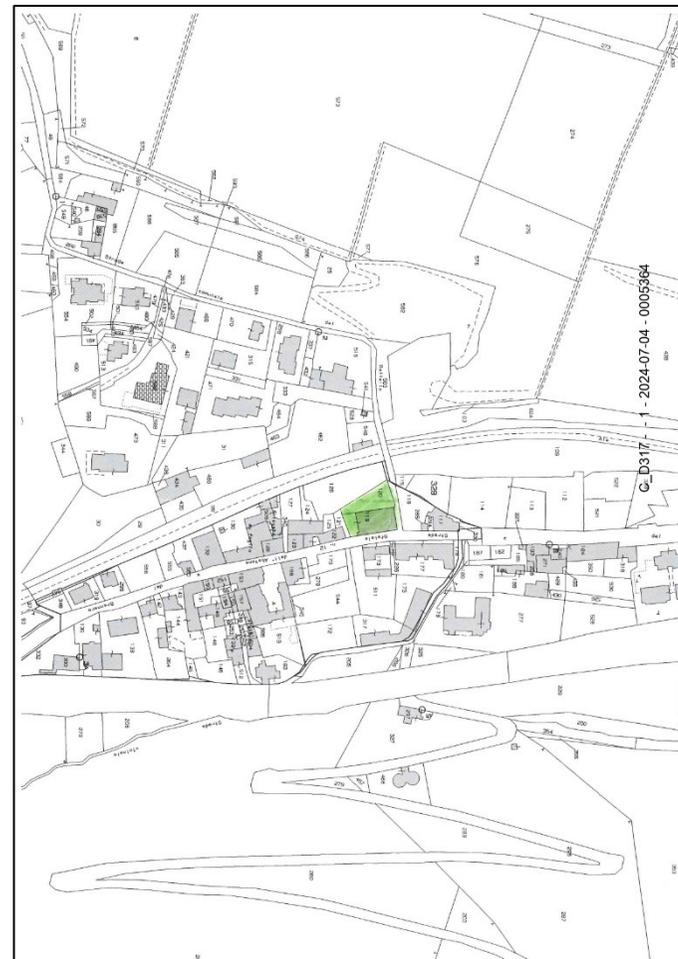
Si allegano:

- Stralci mappa catastale;
- Stralci planimetrie Terzo Piano degli Interventi;
- Stralci Norme Tecniche Operative – Terzo Piano degli Interventi.

**Il Responsabile dell'Area Tecnica**  
Arch. Umberto Minuta

Documento informatico firmato digitalmente  
ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate,  
il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

C\_D317 - 1 - 2024-07-04 - 0005364



C\_D317 - 1 - 2024-07-04 - 0005364