



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Direzione Regionale Veneto

CASERMA FANTUZZI DI BELLUNO

COMUNICAZIONE AL MERCATO A MANIFESTARE INTERESSE PER LA RIQUALIFICAZIONE DELL'IMMOBILE DELLO STATO





A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Venezia Mestre, 11 febbraio 2026

L'Agenzia del Demanio - Direzione Regionale Veneto

INVITA

**A MANIFESTARE INTERESSE PER LA RIQUALIFICAZIONE DI PORZIONE DELLA EX
CASERMA FANTUZZI IN BELLUNO DI PROPRIETÀ DELLO STATO.**

Con il presente INVITO l'Agenzia intende sollecitare gli Operatori Economici interessati a presentare una proposta finalizzata realizzare un **intervento di recupero e riqualificazione, da realizzarsi con capitali privati e/o filantropici**, di un compendio immobiliare di grande valore storico e culturale, iconico per la città di Belluno, in logica **partnership pubblico-privato plurale**.

In particolare oggetto della presente manifestazione di interesse è il recupero dei fabbricati, non sono destinati ad ospitare le funzioni dello Stato, che si sviluppano su un sedime di oltre 10.000 mq come illustrato in seguito.



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

PUNTO 1 – OGGETTO DELL'INTERVENTO

Lo Stato è proprietario del complesso immobiliare denominato Ex Caserma Fantuzzi posizionato nella zona settentrionale del centro urbano di Belluno, all'esterno delle antiche mura medievali, oltre Porta Dante, in prossimità del piazzale della stazione ferroviaria.

Il complesso immobiliare Ex Caserma Fantuzzi occupa un'area di circa 17.190 mq ed è formata da due corpi di fabbrica principali con pianta ad U tra loro contrapposti che racchiudono la Piazza D'Armi oltre ad ulteriori corpi accessori e pertinenze.

L'area militare, attualmente in disuso, è sita in prossimità della stazione ferroviaria ed è delimitata a sud da via Volontari della Libertà, ed est dall'edificio attualmente occupato dalla Questura, a nord da via Giovanni De Min, e infine, ad ovest, da edifici residenziali di più recente costruzione.

Il fabbricato collocato a sud lungo via Volontari della libertà insieme ad altri corpi accessori (*individuati con le lettere A, B e D/p nella allegata planimetria*) sarà oggetto di riqualificazione curata dall'Agenzia del demanio per ospitare la sede della nuova Questura di Belluno e delle correlate funzioni di Polizia.



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

PUNTO 2 – CONTESTO AMMINISTRATIVO

L'iniziativa si colloca nell'ambito della collaborazione tra diverse Amministrazioni – Statali e Territoriali – sancita dal **Piano Città di Belluno** sottoscritto nel marzo del 2025 con cui Comune di Belluno, il MIC e l'Agenzia del demanio, hanno condiviso l'obiettivo di valorizzare gli immobili pubblici parzialmente utilizzati e in disuso assicurando la massima sinergia ed efficienza per la loro destinazione ottimale.

Gli obiettivi del Piano Città prevedono, tra le altre cose, di adottare **soluzioni innovative** nell'ambito di un piano complessivo che mette a sistema beni disponibili e fabbisogni delle pubbliche amministrazioni centrali e del territorio, tenuto conto della sostenibilità delle iniziative, anche sul versante degli impatti sociali, ambientali e di rigenerazione delle diverse aree di Belluno coinvolte.

In tale contesto l'Agenzia del demanio, già impegnata nell'importante intervento di riqualificazione di porzione dell'ex Caserma destinata ad ospitare la nuova sede della **Questura di Belluno** e tutte le funzioni di Polizia presenti in città intende, contestualmente, verificare la disponibilità di operatori economici a **rifunzionalizzare la restante parte** del compendio militare attraverso un intervento di recupero, restauro, ristrutturazione di alto valore economico e sociale per la comunità di Belluno.



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

PUNTO 3 – OBIETTIVO

L'Agenzia mira a verificare la **disponibilità e le eventuali condizioni** con cui gli operatori economici possono realizzare, nell'ambito delle più ampie attività di riqualificazione della Caserma Fantuzzi, un intervento di recupero del compendio prevedendo la possibilità di introdurre nuove destinazioni finalizzate *in primis* a soddisfare **esigenze di natura abitativa** ed eventualmente attività economiche e/o attività di servizio - aperte alla cittadinanza.

L'intervento dovrà garantire una rigenerazione ad alto valore per la comunità di Belluno, sotto il profilo sociale, ambientale e territoriale.

In particolare, l'obiettivo è di favorire processi rigenerativi in grado di generare addizionalità sociale legata non solo alla valorizzazione dell'immobile ma anche alla gestione delle funzioni insediabili attraverso partnership con gli stakeholder territoriali.

Le manifestazioni di interesse pervenute all'esito della presente iniziativa potranno orientare un **iter di Variante**, nell'ambito degli Accordi sottoscritti tra gli Enti.

Inoltre, all'esito di tale confronto con gli stakeholder e il mercato, Agenzia del demanio valuterà il percorso amministrativo idoneo per l'attuazione dell'intervento.



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

PUNTO 4 – CONTENUTI DELLA PROPOSTA E TERMINI

La Manifestazione di interesse dovrà pervenire nella forma di **Relazione** con i seguenti contenuti minimi:

- Illustrazione delle finalità dell'intervento di recupero con chiara illustrazione delle funzioni insediabili, delle modalità gestionali e degli elementi di addizionalità sociale, territoriale e ambientale.
- Analisi della fattibilità, sostenibilità finanziaria e bancabilità dell'intervento, eventualmente anche individuando possibili fondi pubblici e/o agevolazioni aggiuntive ai capitali privati e/o filantropici.
- Presentazione del soggetto proponente e degli stakeholder coinvolti o da coinvolgere per massimizzare l'addizionalità territoriale dell'iniziativa.

La Proposta potrà essere **corredata** da tavole grafiche, note e relazioni illustrative, abachi, schede, layout, book, rendering, modelli o anche video, presentazioni e quant'altro i soggetti proponenti ritengano utile presentare per una migliore comprensione dell'ipotesi di riqualificazione, anche relativamente agli aspetti tecnici, economici e gestionali dell'intervento.

Le proposte dovranno essere inviate mediante pec all'indirizzo dre_veneto@pce.agenziademanio.it con oggetto «**Invito a manifestare interesse per Ex Caserma Fantuzzi**» **entro il 30 aprile 2026**



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

PUNTO 5 – DOCUMENTAZIONE INFORMATIVA A SUPPORTO E SOPRALLUOGO

Tutta la documentazione informativa a supporto della manifestazione di interesse è disponibile sul proprio sito istituzionale <https://www.agenziademanio.it/it/gare-aste/immobiliare/>

Sarà inoltre possibile richiedere la predetta documentazione informativa o altre informazioni e/o chiarimenti all'indirizzo dre.veneto@agenziademanio.it, riportando nell'oggetto delle comunicazioni **«Interesse Ex Caserma Fantuzzi»**.

In considerazione della peculiarità dell'iniziativa, delle sue finalità e delle caratteristiche dell'immobile, la Direzione Regionale Veneto ha previsto un **incontro** con tutti i soggetti interessati all'iniziativa presso l'immobile.

Gli operatori economici interessati all'incontro dovranno prenotarsi mediante l'invio di una comunicazione entro il **5 marzo 2026** all'indirizzo dre.veneto@agenziademanio.it indicando in oggetto **«Incontro Ex Caserma Fantuzzi»**.

I soggetti interessati a ulteriori approfondimenti potranno richiedere anche un **sopralluogo** presso l'immobile scrivendo all'indirizzo dre.veneto@agenziademanio.it indicando in oggetto **«Interesse Ex Caserma Fantuzzi - Sopralluogo»**.

All'atto del sopralluogo verrà chiesto di sottoscrivere una specifica **liberatoria** per l'accesso al sito.



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

PUNTO 6 – EFFETTI DELLA MANIFESTAZIONE D'INTERESSE

Le proposte pervenute nell'ambito della presente iniziativa forniranno elementi di **orientamento** per i successivi percorsi di valorizzazione del compendio e, in tal senso, potranno essere oggetto di approfondimento nelle forme che l'Agenzia riterrà per il raggiungimento delle finalità indicate.

Le proposte pervenute **non** saranno in alcun modo **vincolanti** per l'Agenzia del demanio e i Soggetti partecipanti non matureranno alcuna posizione di vantaggio, di prelazione o di altro tipo di diritto in relazione alle future iniziative dell'Agenzia. Non è altresì prevista la formulazione di graduatorie di merito o l'attribuzione di singoli punteggi, premi o corrispettivi e/o rimborsi di alcun tipo.

PUNTO 7 – INFORMATIVA AI SENSI DELL'ART. 13 DEL D.LGS. N. 196/2003

Ai sensi dell'art. 13 del Decreto Legislativo 30.06.2003 n. 196, "*Codice in materia di protezione di dati personali*" si informa che i dati raccolti sono trattati per finalità istituzionali, al fine di procedere all'espletamento della presente raccolta di manifestazione d'interesse. Il trattamento dei dati avverrà nel rispetto dei principi di correttezza, liceità, trasparenza, in applicazione di quanto disposto dal predetto D.lgs. Il trattamento dei dati potrà essere effettuato sia manualmente sia attraverso l'ausilio di mezzi elettronici.



A G E N Z I A D E L D E M A N I O


PUNTO 8 – CONTATTI

Agenzia del demanio – Direzione Regionale Veneto via Borgo Pezzana, 1 30174 Mestre Venezia

 pec: dre_veneto@pce.agenziademanio.it


 e-mail: dre.veneto@agenziademanio.it

 tel. 041 2381849 Alessandra Marella

 tel. 041 2381865 Lucia Perretta

Il Responsabile del Procedimento è il Vicedirettore Angelo Pizzin

 e-mail: angelo.pizzin@agenziademanio.it

 tel: 041 2381815

Il Direttore
Sebastiano Caizza

ALLEGATI:

LA PORZIONE EX FANTUZZI OGGETTO DELL'INIZIATIVA

Allegato 1 – Ambito di riqualificazione

Allegato 2 – Planimetrie

Allegato 3 – Dettaglio superfici

Allegato 4 – Inquadramento territoriale

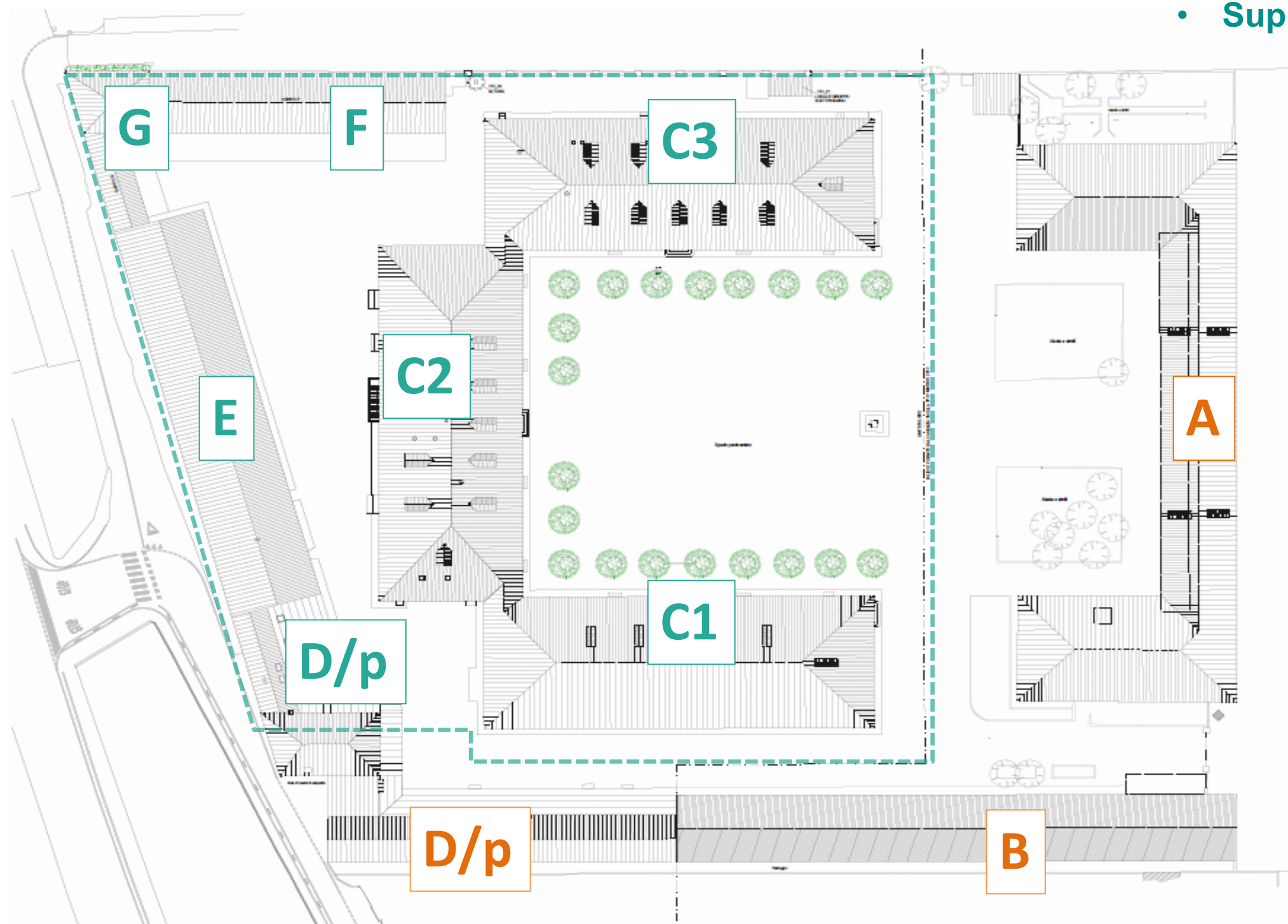
Allegato 5 – Urbanistica

Allegato 6 – Vincoli

Allegato 7 – Attestato prestazione energetica

Allegato 8 – Informazioni storiche

- Sup. lotto: 10.250 mq
- Sup Lorda di pavimentata: 11.685 mq
- Sup. coperta 3.234 mq



Corpo C1

sup. lorda coperta mq 4083
(escluso distributivi verticali mq 3977)

Corpo C2

sup. lorda coperta mq 4157
(escluso distributivi verticali mq 4070)

Corpo C3

sup. lorda coperta mq 4065
(escluso distributivi verticali mq 3969)

Corpo D porzione

sup. lorda coperta mq 241

Corpo E

sup. lorda coperta mq 771

Corpo F

sup. lorda coperta mq 549
(escluso distributivi verticali mq 545)

Corpo G

sup. lorda coperta mq 273
(escluso distributivi verticali mq 255)

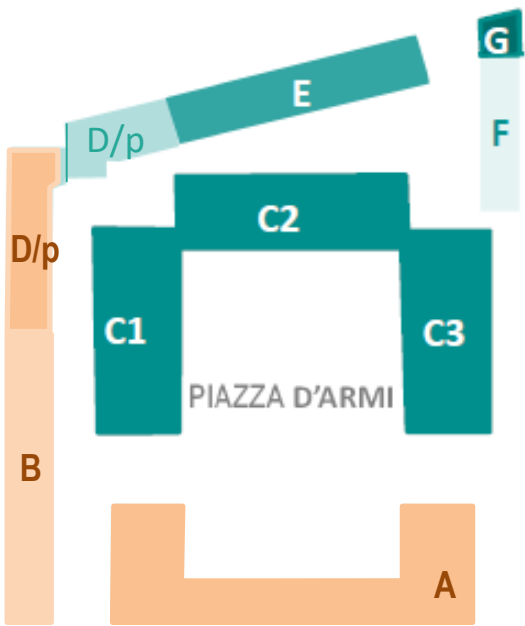
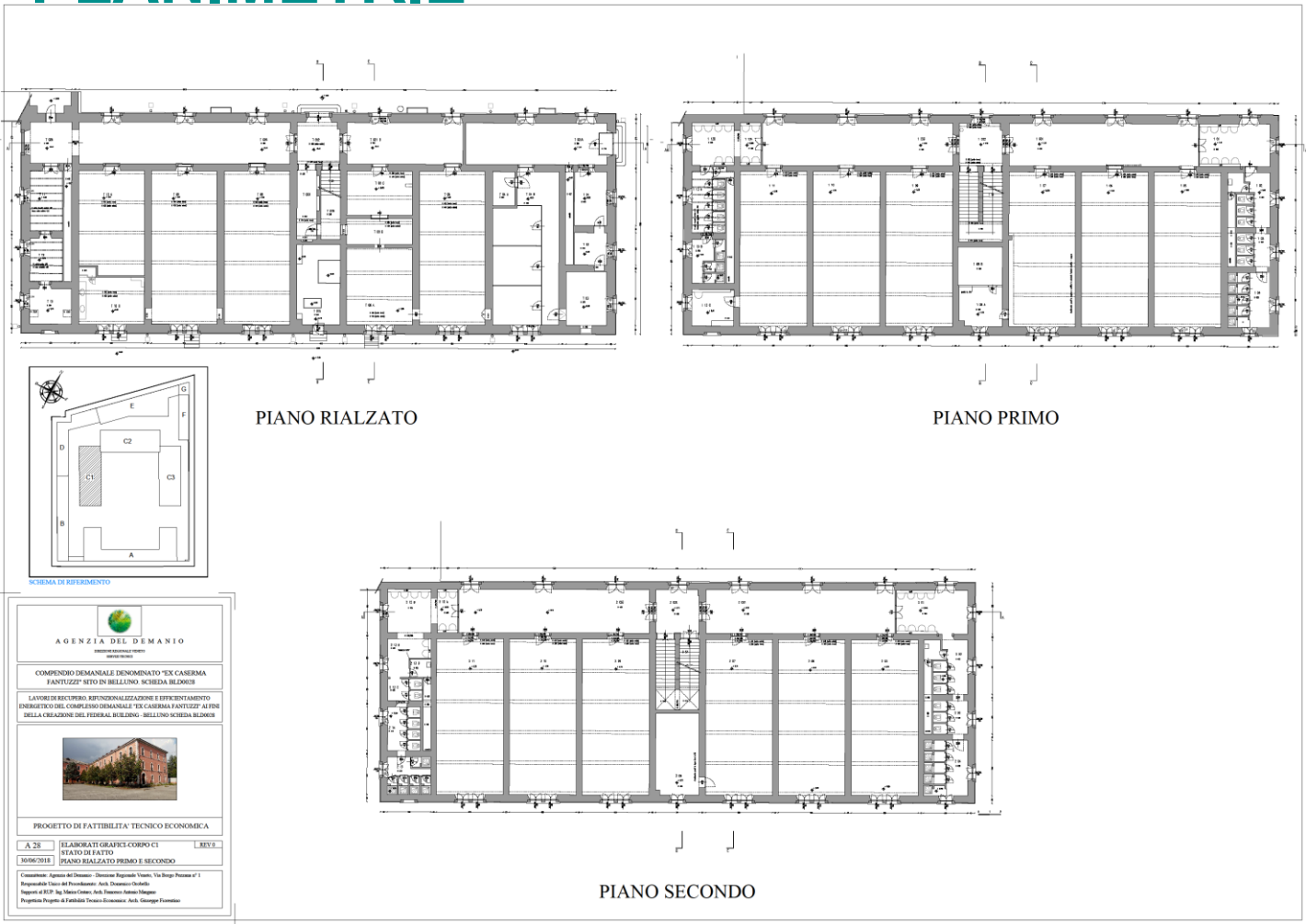
Corpi A - B - D porzione

esclusi dall'ambito di riqualificazione,
destinati ad Amministrazioni dello
Stato

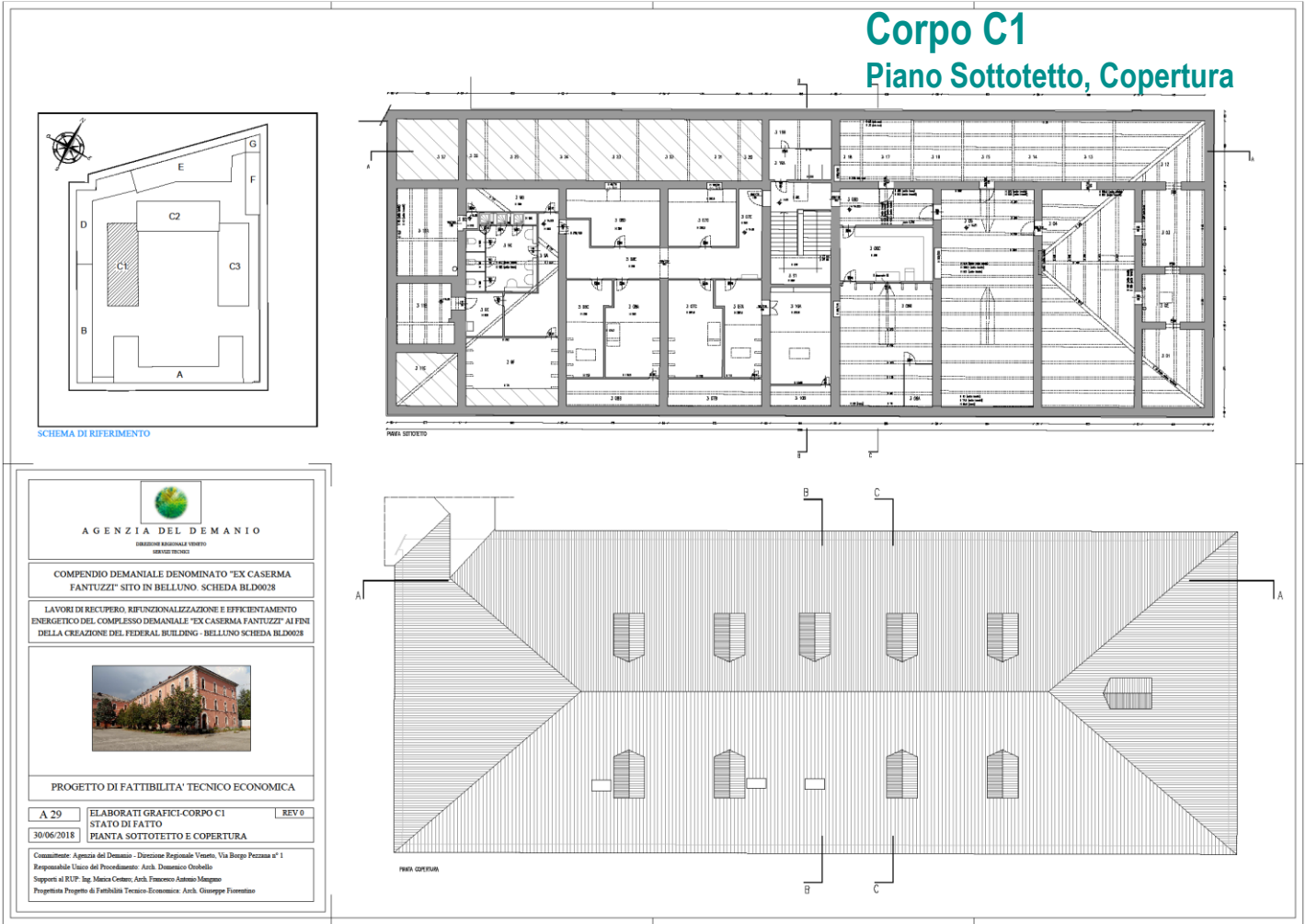
PLANIMETRIE

AII. 2

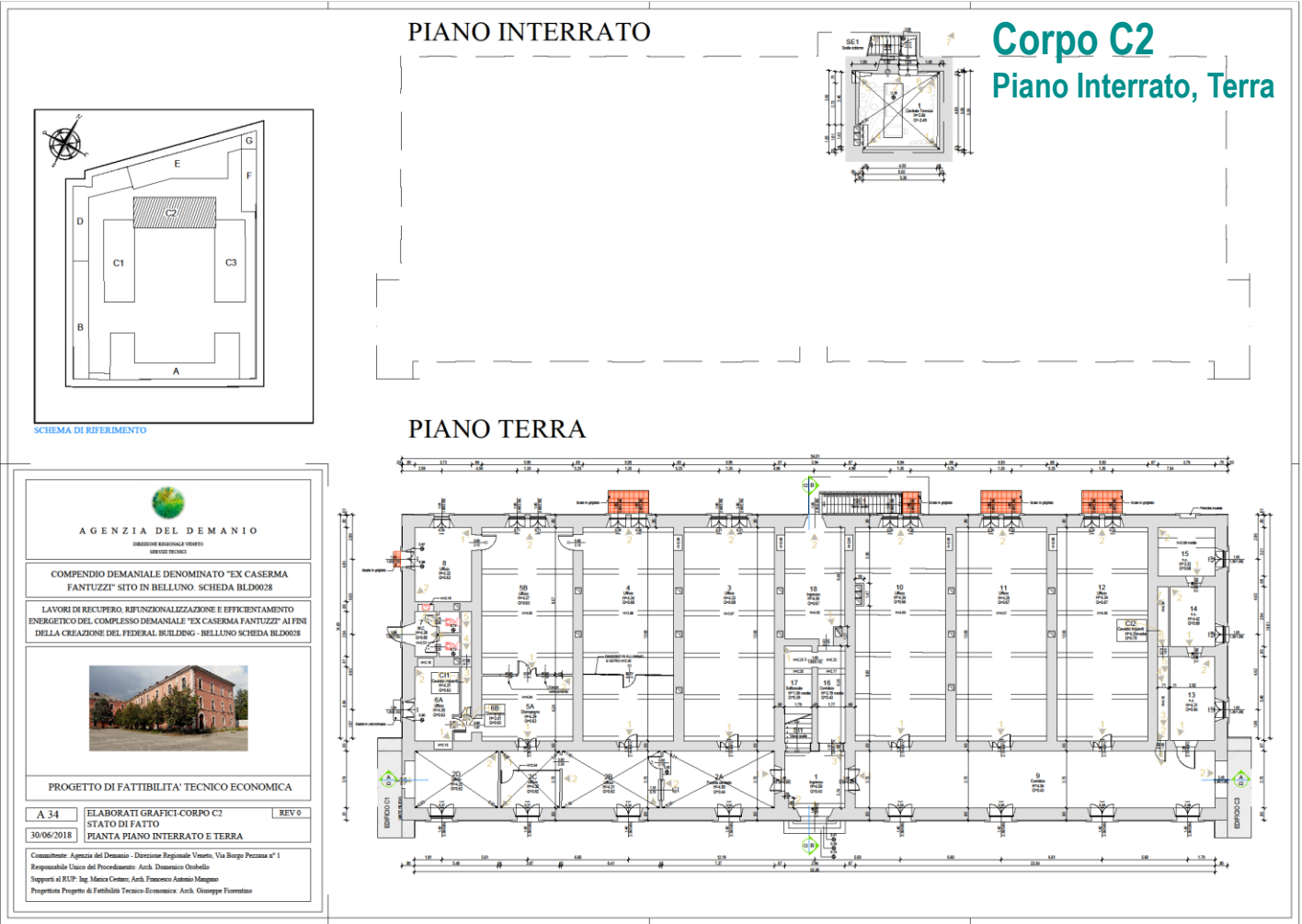
Corpo C1
Piano Rialzato, Primo e Secondo

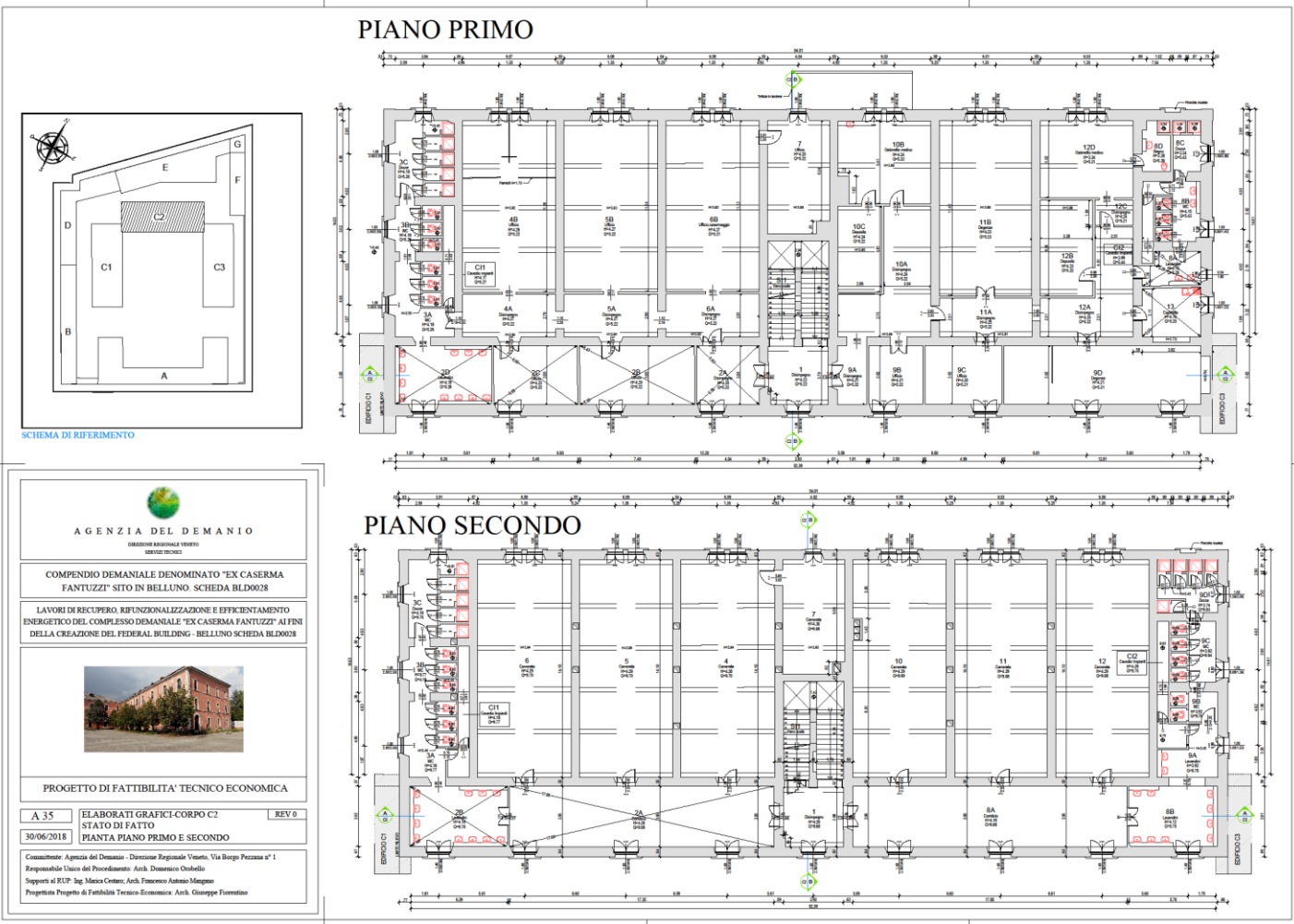


Corpo C1
Piano Sottotetto, Copertura

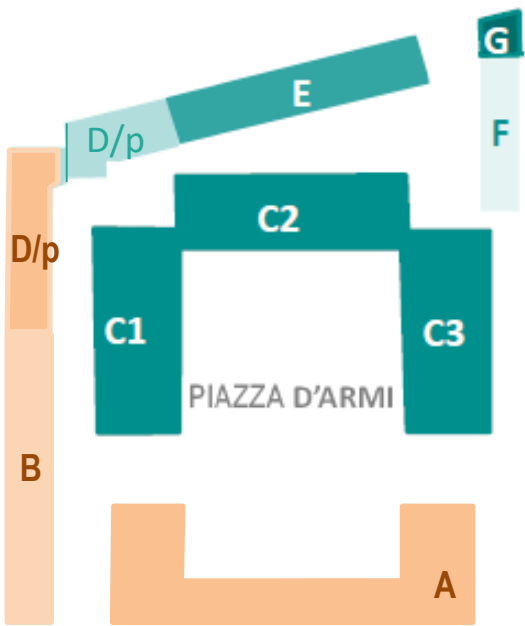


Corpo C2
Piano Interrato, Terra

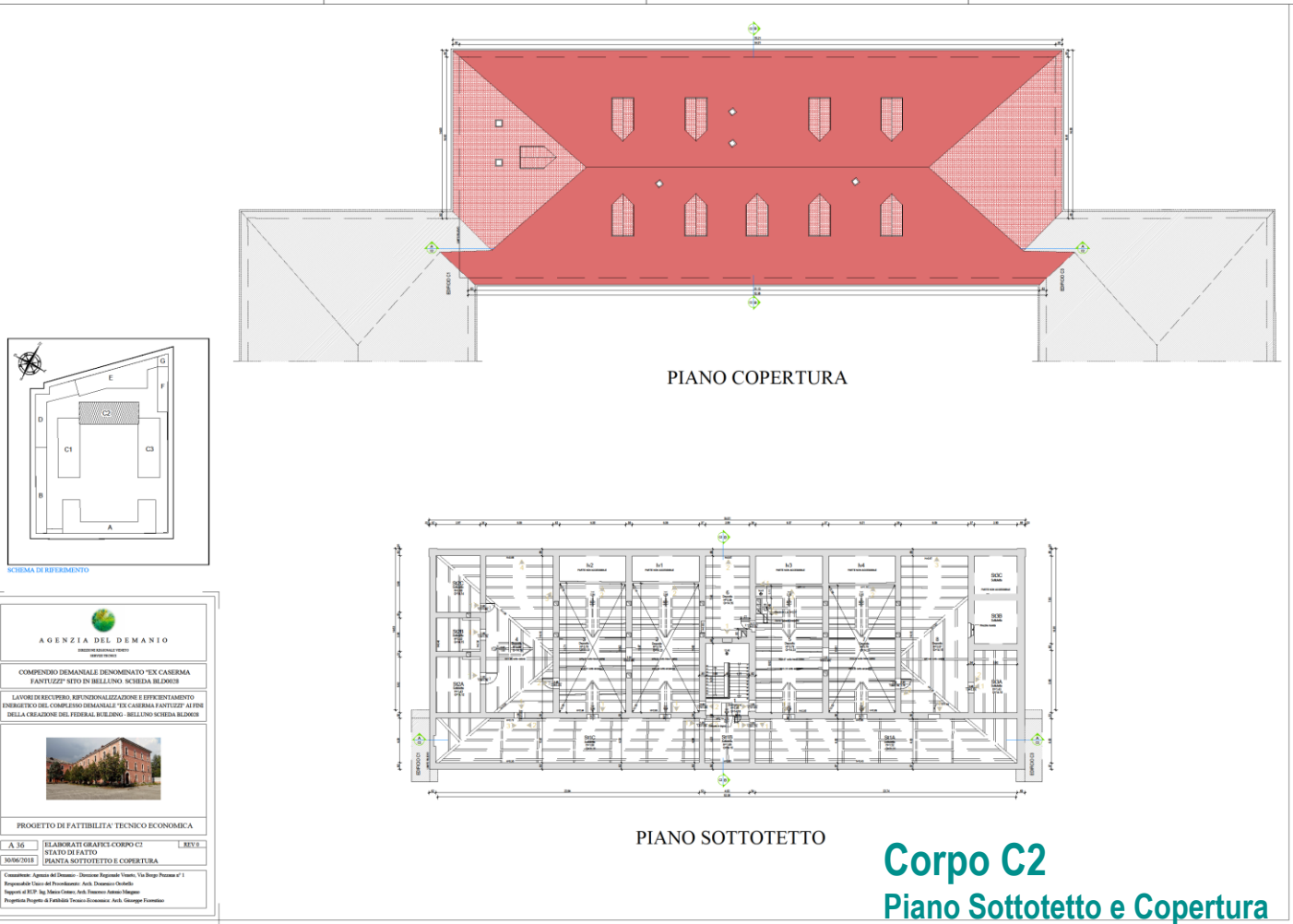




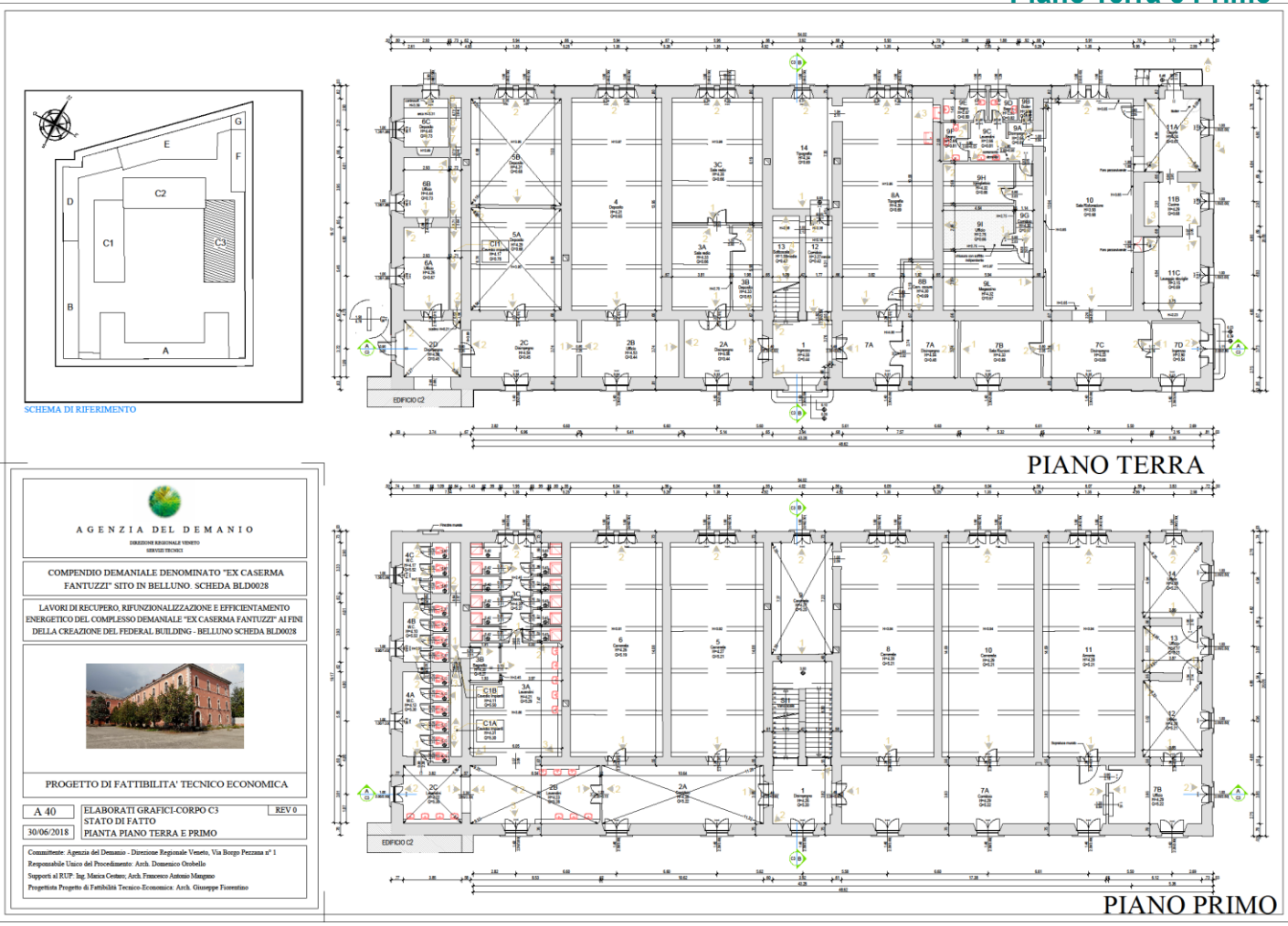
Corpo C2
Piano Primo e Secondo



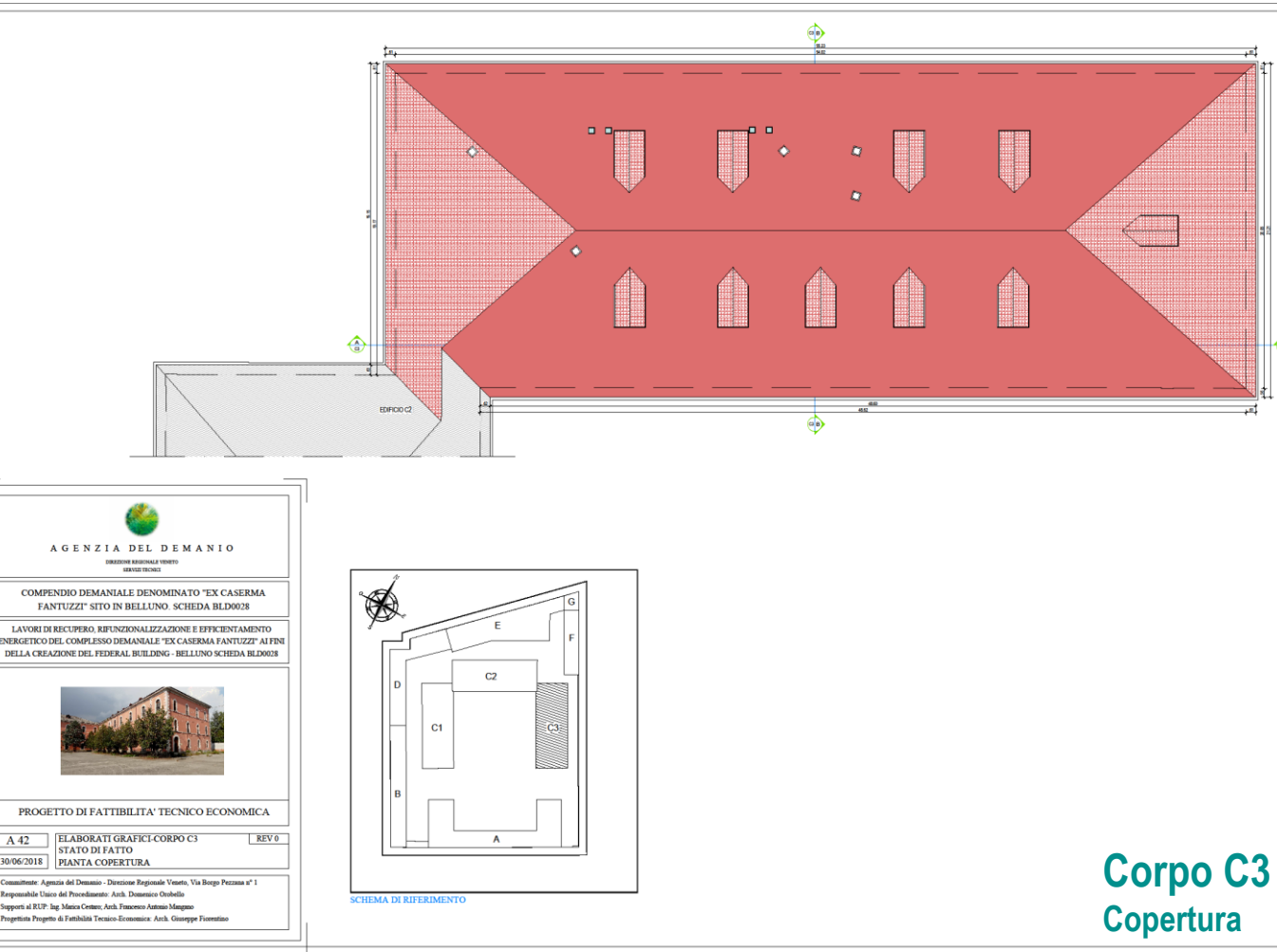
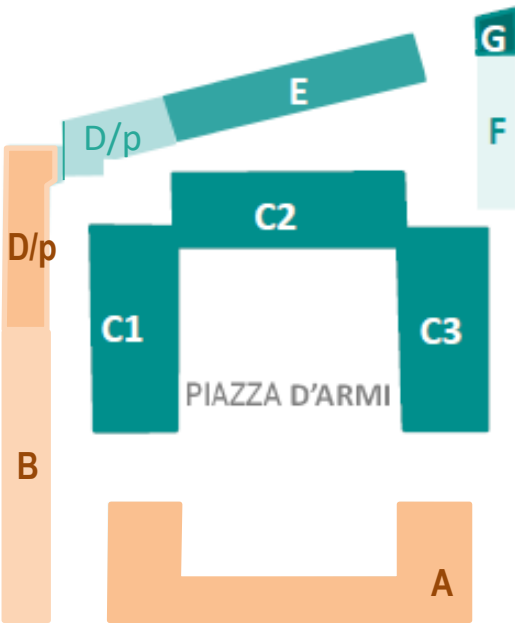
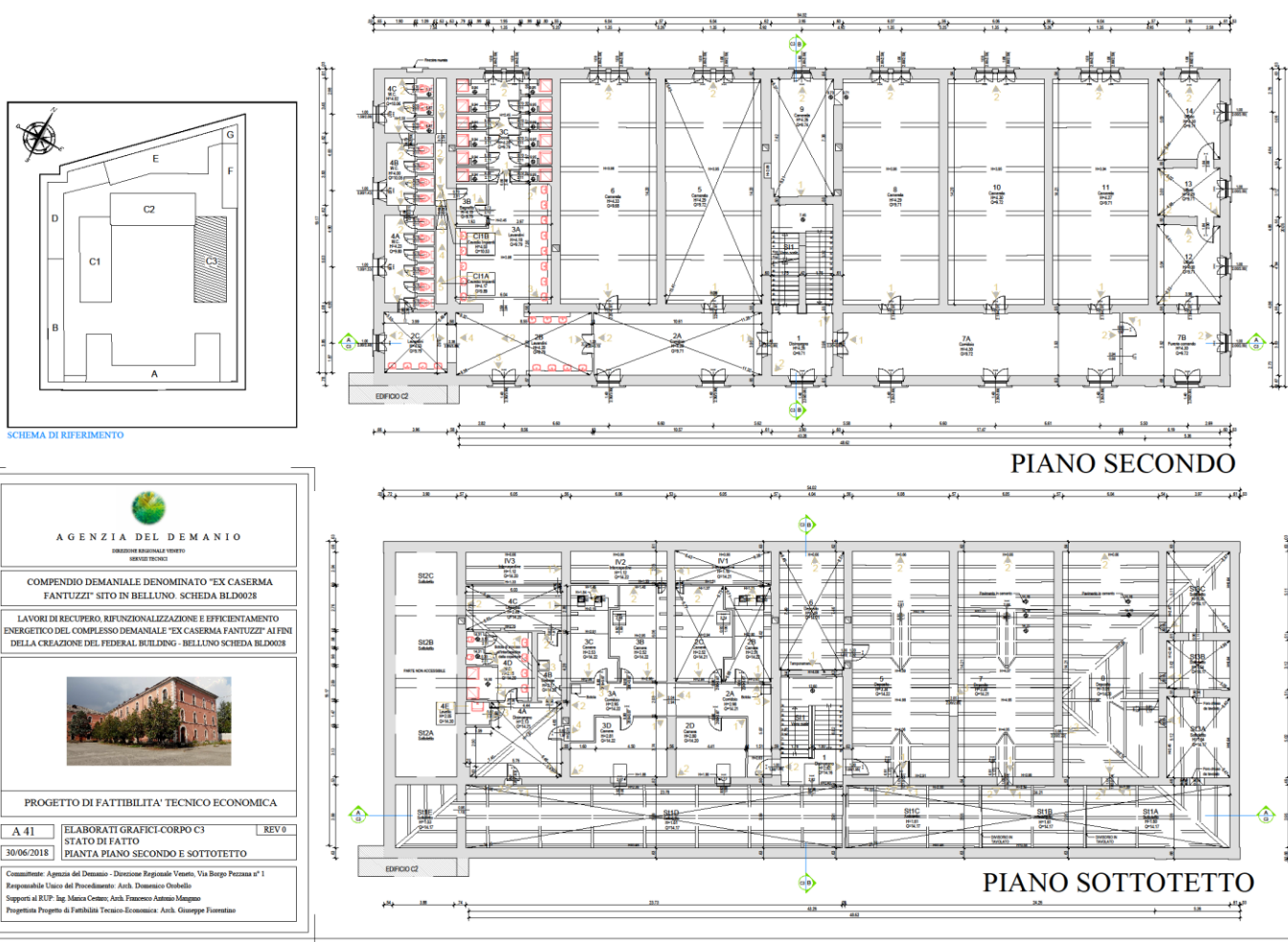
Corpo C3
Piano Terra e Primo



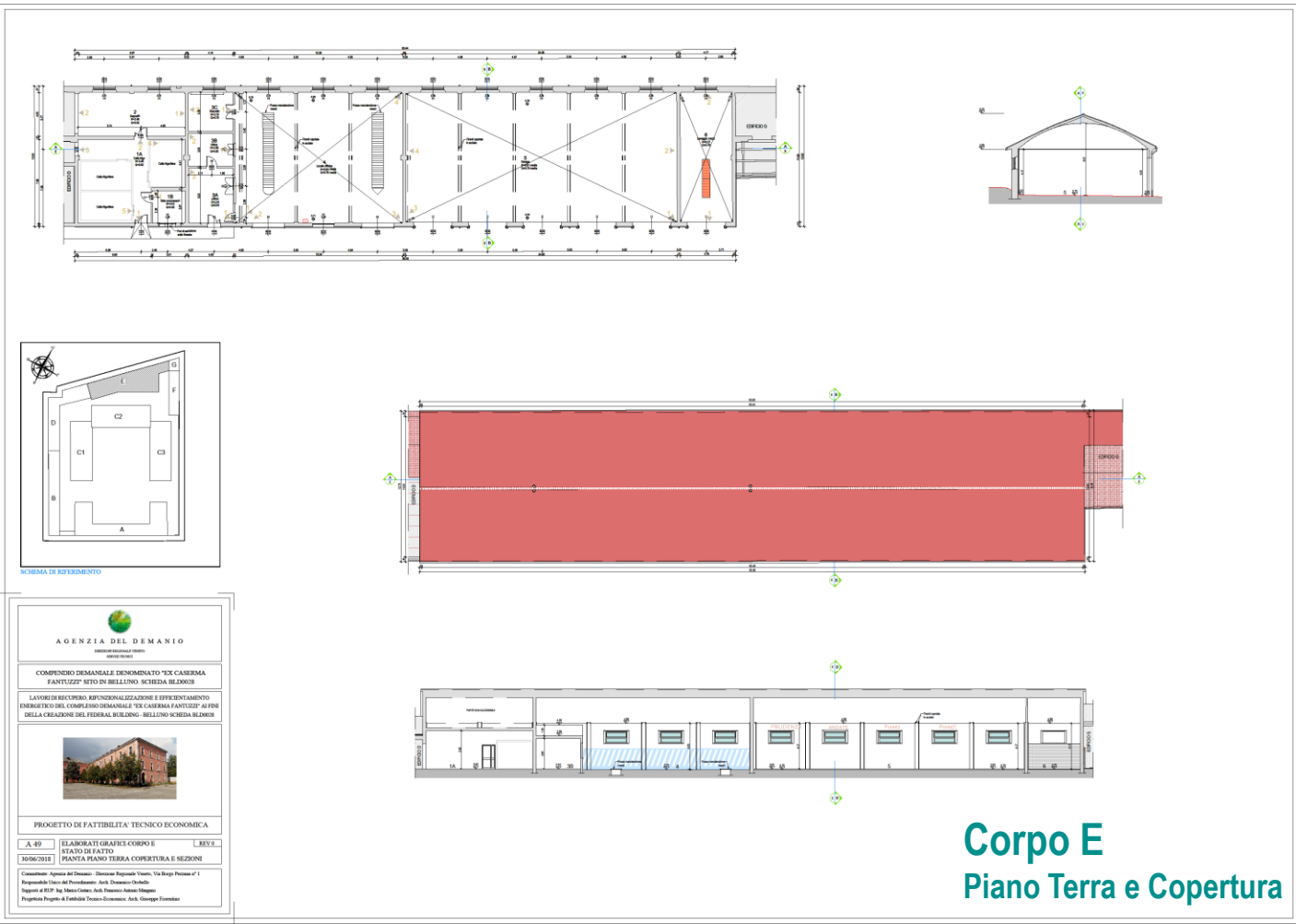
Corpo C2
Piano Sottotetto e Copertura



Corpo C3
Piano Secondo e Sottotetto

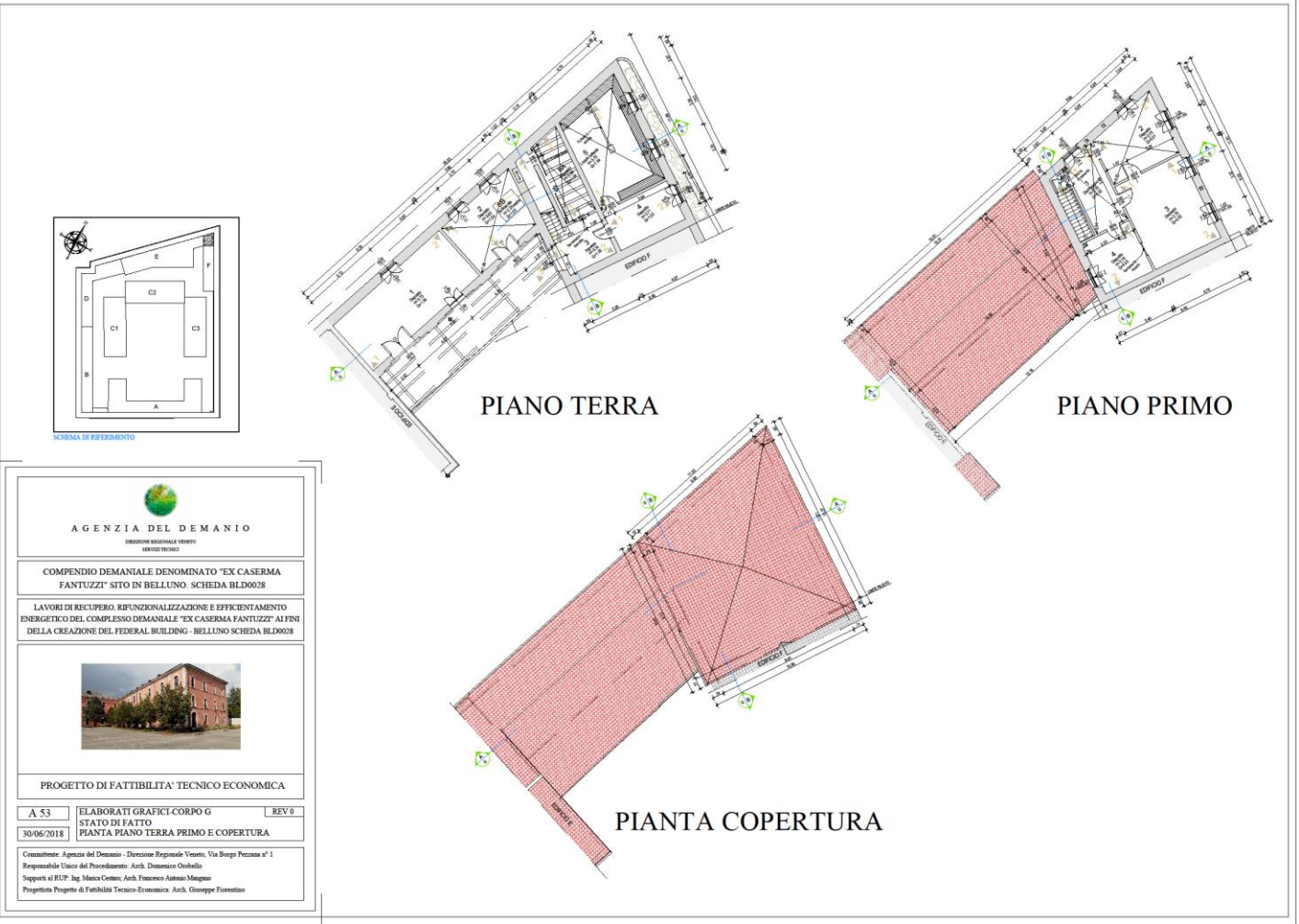
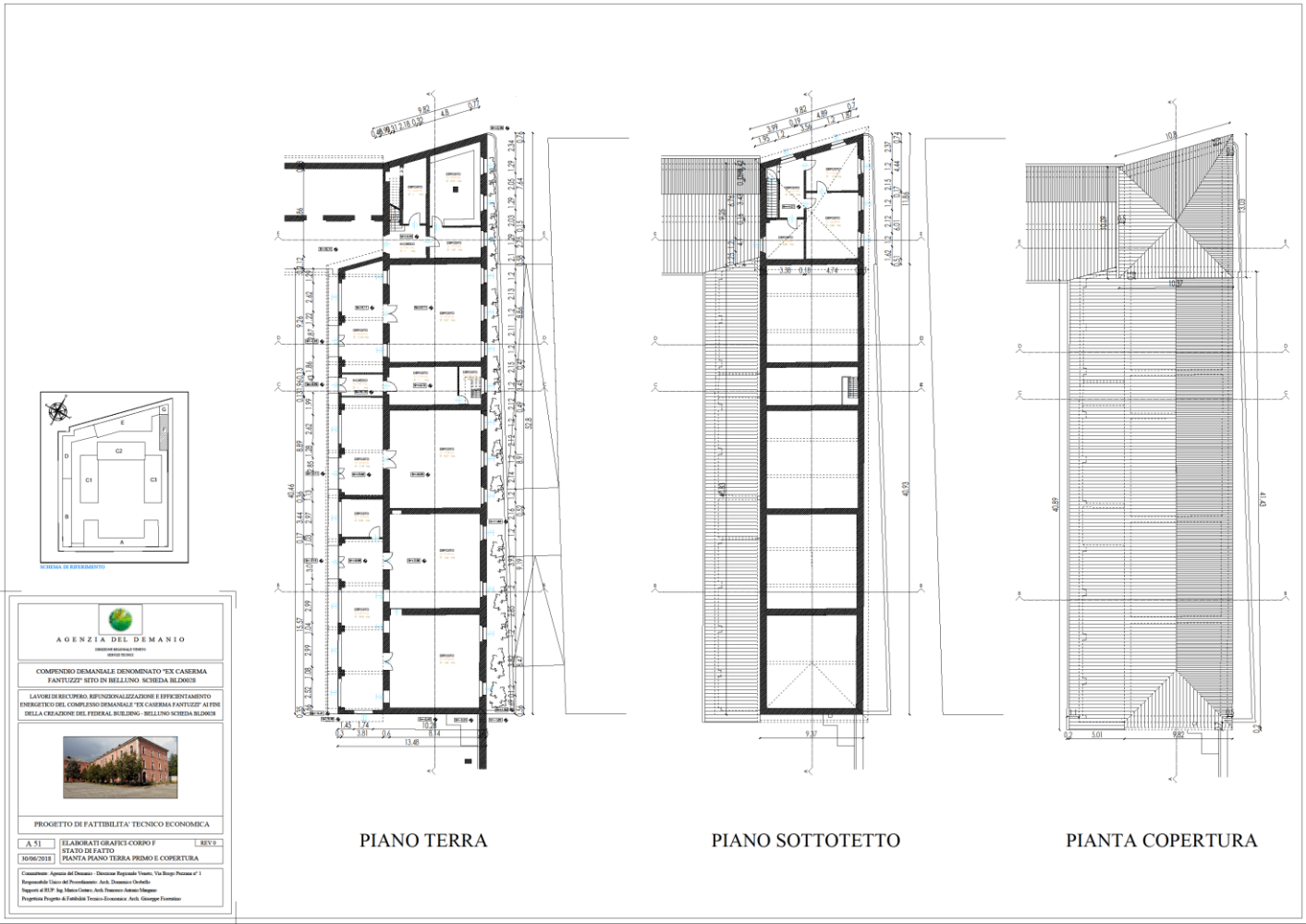
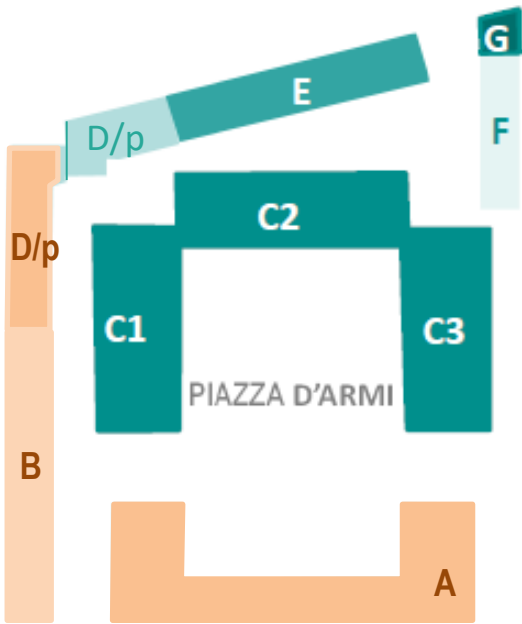


Corpo C3
Copertura



Corpo E
Piano Terra e Copertura

Corpo F
Piano Terra, Sottotetto e Copertura



Corpo G
Piano Terra,Primo e Copertura

DETTAGLIO SUPERFICI

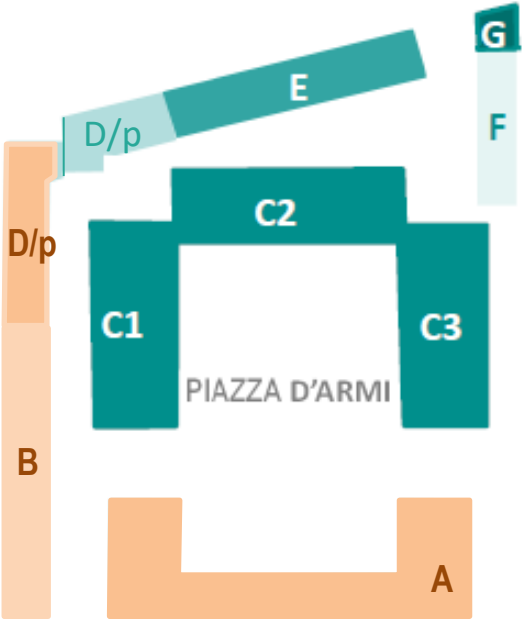
Uffici - Corpo C1			
Piano	Attuale utilizzo	Sup. lorda coperta (mq)	Sup. scoperta (mq)
Piano terra	vani scala	15,56	-
Piano terra	uffici	1009,12	-
Piano primo	vani scala	30,69	-
Piano primo	uffici	1008,96	-
Piano secondo	vani scala	29,74	-
Piano secondo	uffici	1024,53	-
Piano sottotetto	vani scala	30,29	-
Piano sottotetto	deposito - uffici	934,60	-
TOTALE C1		4083,49	-
Uffici - Corpo C2			
Piano	Attuale utilizzo	Sup. lorda coperta (mq)	Sup. scoperta (mq)
Piano interrato	centrale termica	37,42	-
Piano terra	vani scala	5,41	-
Piano terra	uffici	1008,46	-
Piano primo	vani scala	29,31	-
Piano primo	uffici	1037,77	-
Piano secondo	vani scala	29,45	-
Piano secondo	uffici	1024,12	-
Piano sottotetto	vani scala	22,53	-
Piano sottotetto	deposito - uffici	962,70	-
TOTALE C2		4157,17	-
Uffici - Corpo C3			
Piano terra	vani scala	5,64	-
Piano terra	uffici	1007,99	-
Piano primo	vani scala	29,20	-
Piano primo	uffici	1025,31	-
Piano secondo	vano scala	29,20	-
Piano secondo	uffici	1028,77	-
Piano sottotetto	vani scala	31,30	-
Piano sottotetto	deposito - uffici	907,40	-
TOTALE C3		4064,81	-
Totale CORPO C		12305,47	0,00

Uffici - Porzione del Corpo D			
Piano	Attuale utilizzo	Sup. lorda coperta (mq)	Sup. scoperta (mq)
Piano terra	uffici	220,66	-
Piano terra	esterna pavimentata	-	17,66
Piano terra	uffici - veranda	21,13	-
TOTALE CORPO D		241,79	17,66

Uffici - Corpo E			
Piano	Attuale utilizzo	Sup. lorda coperta (mq)	Sup. scoperta (mq)
Piano terra	autorimessa	586,59	-
Piano terra	deposito - uffici	184,67	-
TOTALE CORPO E		771,26	-

Uffici - Corpo F			
Piano	Attuale utilizzo	Sup. lorda coperta (mq)	Sup. scoperta (mq)
Piano terra	uffici	545,29	-
Piano terra	vani scala	3,55	-
Piano terra	esterna pavimentata	-	37,95
TOTALE CORPO F		548,84	37,95

Uffici - Corpo G			
Piano	Attuale utilizzo	Sup. lorda coperta (mq)	Sup. scoperta (mq)
Piano terra	vani scala	9,01	-
Piano terra	uffici	164,71	-
Piano terra	esterna pavimentata	-	41,05
Piano primo	vani scala	8,98	-
Piano primo	uffici	90,06	-
TOTALE CORPO G		272,76	41,05











PROVINCIA DI BELLUNO

La parte antica della Città di Belluno sorge su uno sperone di roccia in prossimità della confluenza del torrente Ardo con il fiume Piave. A nord si stagliano verso il cielo l'imponente gruppo dolomitico della Schiara.

Belluno conserva infinite testimonianze del suo passato, le origini della città vanno molto indietro nel tempo addirittura al V sec. a.C..



CENTRO STORICO DI BELLUNO

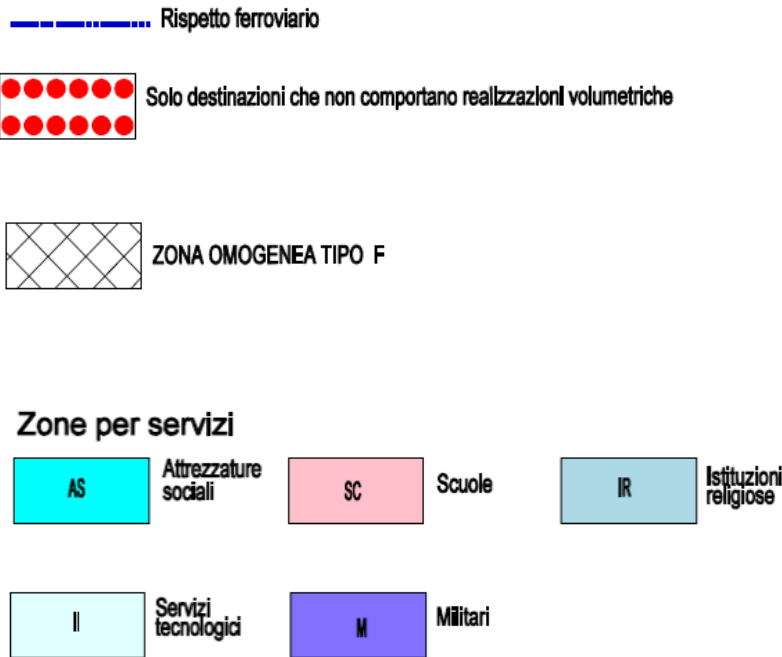
-  Immobili diffusi di particolare interesse storico ed architettonico
-  Servizi
-  Scuole
-  Parchi – Aree verdi
-  Soste dei mezzi di trasporto pubblico
-  Ferrovia e stazione

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Patrimonio storico e architettonico

All. 4

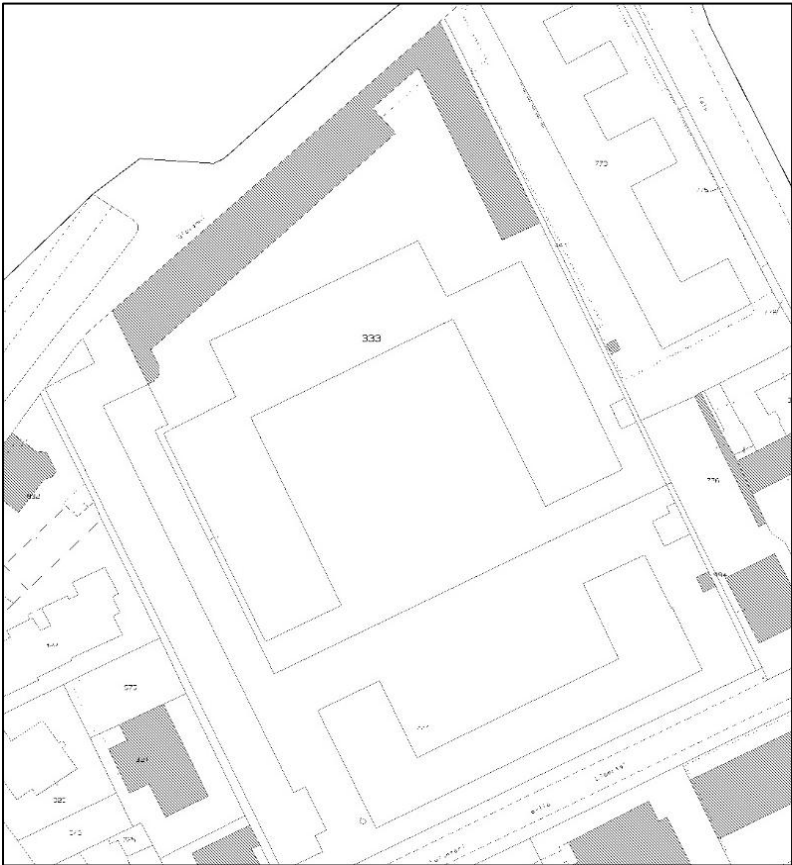


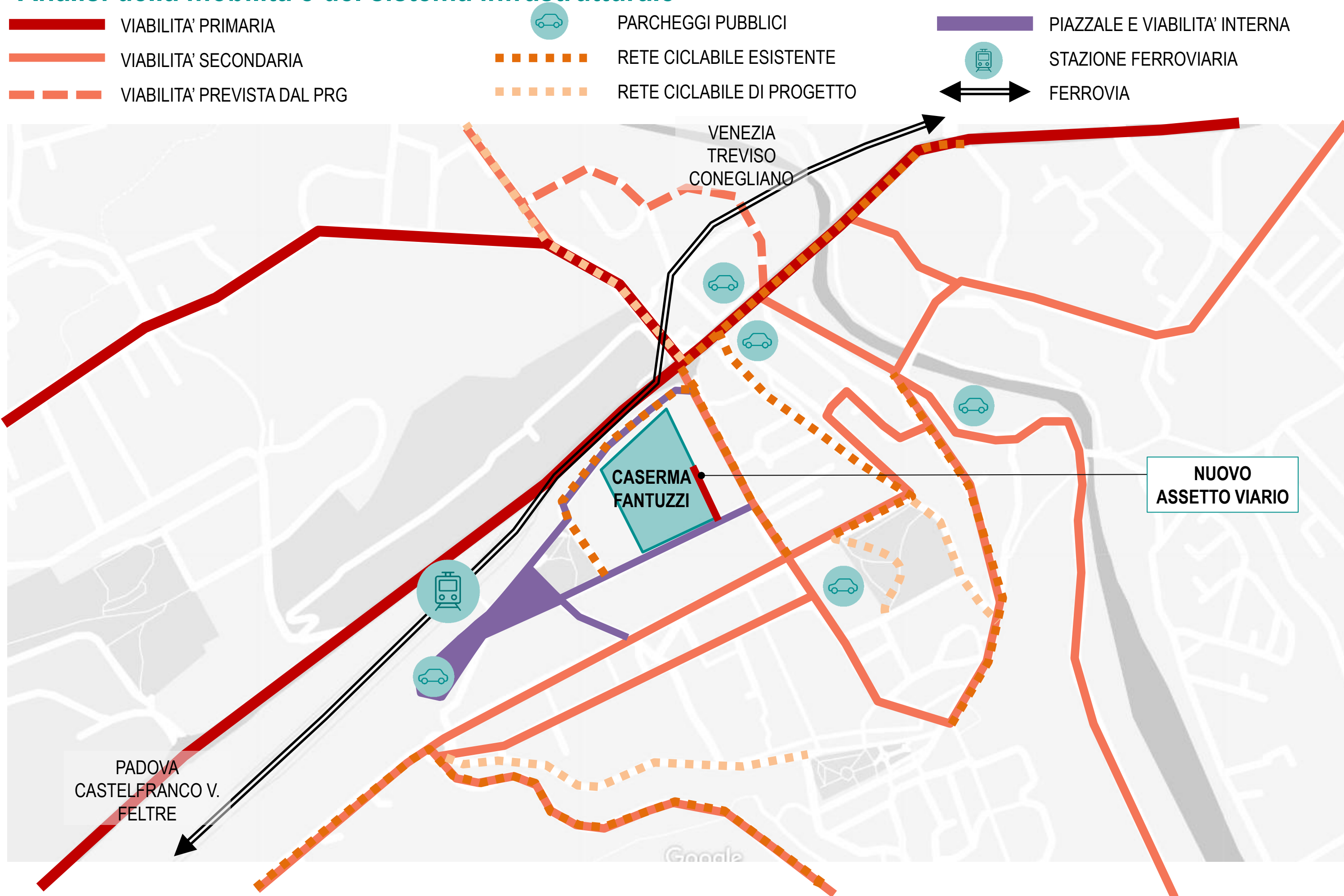


STRALCIO DI LEGENDA – PRG VIGENTE

Nel PRG vigente l'area è ricompresa nella **zona omogenea di tipo F**, il **tessuto è prevalentemente residenziale**.
Ad esito del cambio di destinazione d'uso effettuata dal Comune, l' area è classificata come **zona F.SC –scolastica**.
L' area oggetto di intervento prevede che non si possano realizzare variazioni volumetriche ed è in piccola parte compresa nella **fascia di rispetto della ferrovia** (ai sensi del DPR 753/1980).

ESTRATTO DELLA MAPPA CATASTALE
Il compendio attualmente risulta censito al catasto di Belluno nel foglio 58, mappali 333, 334.





ESTRATTO DEI VINCOLI MONUMENTALI DEL COMUNE DE BELLUNO



Vincolo_culturale_DLGS_42_2004_p2 [406]

- Non vincolato [75]
- Vincolo da verificare [202]
- Vincolo da verificare con procedimento avviato [6]
- Vincolo esplicito [123]



Immobili presenti nella tavola

ID VINCOLO	DENOMINAZIONE	VINCOLO
183	Istituto zooprofilattico sezione di Belluno	NO
307	Chiesa di San Francesco di Paola	SIDAVER
419	Fabbricato ex Vespasiani del Foro Boario	SIDAVER
670	Uffici comunali di via Gabelli	SIDAVER
671	Palasport	SIDAVER
803	Fontana su proprieta pubblica al Palasport	SIDAVER
804	Fontana su proprieta pubblica al Palasport	SIDAVER
805	Lavatoio su proprieta pubblica al Palasport	SIDAVER
806	Manufatto acquedotto al Palasport	SIDAVER
236	Ponte fiume Ardo	SIDAVER-AP
17	Villa Ricci	SIESPR
148	Ex Segherie Bellunesi	SIESPR
228	Caserma Giuseppe Fantuzzi	SIESPR

L’immobile è vincolato perché dichiarato esplicitamente di interesse culturale ai sensi del Dlgs 42\2004 mediante Declaratoria di Vincolo del 20 Novembre 2014. Il complesso rappresenta un pregevole esempio di architettura militare che, pur ispirandosi ad altre strutture analoghe ospitate in ex conventi soppressi dalle leggi napoleoniche, già nasce con la destinazione d’uso che tutt’oggi riveste. Ha notevole importanza anche dal punto di vista storico in quanto costruito con fondi della comunità.

VINCOLI ARCHEOLOGICI

A seguito di esplicito parere, la Soprintendenza ha stabilito che il complesso immobiliare non riveste interesse archeologico. Tuttavia le aree sono da considerarsi a **rischio archeologico** in quanto nelle vicinanze sono noti rinvenimenti di contesti funerari.


Stralcio del parere della Soprintendenza Prot. 13832 del 24/10/2014

«(...) sulla base dei dati in possesso di questa Soprintendenza, si segnala, che il sedime su cui insiste e quello delle aree contermini sono da considerarsi a rischio archeologico, in quanto potenzialmente interessati da aree di necropoli di età romana e medioevale.»





VINCOLO DI INTERESSE CULTURALE
Declaratoria di Vincolo del 20 Novembre 2014



Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo

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. 2319 del 17 febbraio 2014, ricevuta il 21 febbraio successivo, integrata in data 16 ottobre 2014, con la quale l'Agenzia del demanio Direzione Veneto (Venezia) ha chiesto, ai sensi dell'art. 12 del d.lgs 42/04, la verifica dell'interesse culturale nel seguente immobile:

denominazione	CASERMA G. FANTUZZI
provincia di	BELLUNO
comune di	BELLUNO
proprietà	DEMANIO DELLO STATO
sito in	VIA VOLONTARI DELLA LIBERTÀ, 18
distinto al C.F. e al C.T.	foglio 58, particelle 330 – 331 – 332 – 333 – 334, subb. 1 e 2 – 340; foglio 58 – allegato A, particelle 330 – 331 – 333 e 334;
confinante con	foglio 58 – allegato A (C.T.), particelle 778 – 776 – 329 – 324 – 575 – 322 e 525 – via Volontari della Libertà e via Giovanni De Min;


VISTO il parere della Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici per le province di Venezia, Padova, Belluno e Treviso, espresso con nota prot. 25727 del 3 novembre 201;

VISTO il parere della Soprintendenza per i beni archeologici del Veneto, espresso con nota prot. 13832 del 24 ottobre 2014;



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@mailcert.beniculturali.it - www.veneto.beniculturali.it

1/2



RITENUTO che l'immobile come di seguito descritto:

denominazione	CASERMA GIUSEPPE FANTUZZI
provincia di	BELLUNO
comune di	BELLUNO
proprietà	DEMANIO DELLO STATO
sito in	VIA VOLONTARI DELLA LIBERTÀ, 18
distinto al C.F. e al C.T.	foglio 58, fabbricati delle particelle 333 parte e 334 parte; foglio 58 – allegato A, sedime delle particelle 330 – 331 – 333 e 334, foglio 58 – allegato A (C.T.), particelle 778 – 776 – 324 – 575 – 322 e 525 – via Volontari della Libertà e via Giovanni De Min,
confinante con	

presenta l'interesse culturale di cui all'art. 12 del citato d.lgs. 42/2004, per i motivi contenuti nella allegata relazione storico artistica

DECRETA

l'immobile denominato CASERMA GIUSEPPE FANTUZZI, sito nel comune di Belluno, 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 storica 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 il ricorso amministrativo al Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, 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, 20 novembre 2014




Il Direttore regionale per i beni culturali e paesaggistici (arch. Ugo SORAGNI)



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@mailcert.beniculturali.it - www.veneto.beniculturali.it

2/2



Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DEL VENETO

SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI E PAESAGGISTICI PER LE PROVINCE DI VENEZIA, PADOVA, BELLUNO E TREVISO

Comune di BELLUNO (BL)

"Caserma Giuseppe Fantuzzi"

RELAZIONE STORICO-ARTISTICA


Proprietà: Demanio dello Stato in consegna all'Agenzia del demanio – Direzione Veneto C.T. Foglio 58 All.A, particelle 330, 331, 333 e 334; C.F. Foglio 58, particelle 333 (parte) e 334

Le prime notizie relative alla costruzione di una nuova caserma a Belluno risalgono al 1882, anno in cui, nella stampa locale, è citata l'autorizzazione della Giunta alla costruzione della sede del Battaglione Alpino: la città quell'anno è ricompresa nei piani per lo stanziamento di due battaglioni di fanteria, a condizione che il Comune si impegni economicamente per la realizzazione della caserma. Il comitato dei commercianti è tra i promotori dell'iniziativa, ed arriva persino all'autotassazione per raccogliere parte del denaro necessario. Il primo marzo 1883, stabilito l'accordo tra l'Autorità militare ed il Comune, si individua l'area di progetto nella località denominata "piano della Favola", zona strategica in quanto vicinissima alla nuova ferrovia, inaugurata nel 1886; l'appalto è assegnato alla ditta Valentini di Mantova nel novembre del 1885, i lavori iniziano a primavera del 1886 e si concludono nel 1889. La caserma è dedicata al generale della legione Cisalpina Giuseppe Fantuzzi (1762-1800), di origine bellunese, ricordato da Ugo Foscolo, che con lui aveva combattuto contro gli austriaci ed era stato ferito all'assedio di Genova, nell'*Orazione a Bonaparte nel Congresso di Lione* ("E voi che dai ricuperati colli di Genova accompagnate alla sepoltura degli Eroi lo spirito di Giuseppe Fantuzzi, gridate voi tutti: Forti, terribili, e a libera morte devoti furono i nostri petti; benché pochi, ignoti, e spregiati"). I reparti militari prendono possesso degli alloggi nel 1890, due battaglioni di bersaglieri ed il comando di brigata vengono stanziati a Belluno: un cospicuo numero di persone, circa settecento – pari ad un decimo della popolazione residente, che promettono un ragguardevole incremento dei commerci locali ma soprattutto introducono nella comunità cittadina abitudini e comportamenti sociali d'importazione, ispirati ad un modello borghese del tutto estraneo alle tradizioni della città; si è stimato che da inizio secolo alla Grande Guerra la presenza media costante raggiungesse le duemila unità. Dal 1890 sino al 1953 si alternano vari reparti, oltre che di Bersaglieri, di Fanteria di linea, di Alpini, del Genio e delle Trasmissioni. Dal 1 luglio 1953 agli inizi del 1997 la caserma è stata occupata stabilmente dal comando della Brigata alpina "Cadore"; il complesso non ha mai mutato, se si eccettuano modeste variazioni al secondo piano, la sua struttura fondamentale costituita da due palazzine ad "U" contrapposte tra loro con in mezzo la piazza d'armi. Fin dopo le Olimpiadi di Cortina d'Ampezzo del 1956 per il riscaldamento si utilizzavano stufe a carbone: l'impianto centralizzato risale agli anni Sessanta, dapprima a carbone – del quale sono ancora visibili le bocche di lupo per i rifornimenti sul fronte di via Volontari della Libertà – poi a gasolio. Alla seconda metà del XX secolo risale la manutenzione straordinaria della copertura, il rifacimento dell'impianto antincendio, la tinteggiatura di color rosa mattone in luogo dell'originario giallo ocra, il rifacimento degli infissi di tutti i piani con nuovi serramenti in legno trattato con vernice trasparente in luogo della precedente color grigio chiaro, le nuove pavimentazioni in gres del corridoio principale a piano terra ed in terrazzo alla veneziana a piano primo, in parquet nei restanti locali a piano primo, e la ristrutturazione delle scale dell'ala ovest.

La caserma Giuseppe Fantuzzi occupa un'area di oltre 17.000 metri quadrati, in prossimità della stazione ferroviaria, e delimitata a nord da via Giovanni de Min, ad ovest dalle vecchie scuderie, a sud da via Volontari della Libertà, ad est da un edificio che ospita la Questura.

L'immobile, non più funzionale alle esigenze proprie della Difesa, è formato da due edifici con pianta a "C" tra loro contrapposti che racchiudono un ampio spazio scoperto - la piazza d'armi - e da edifici più bassi, principalmente ad un piano fuori terra, dove erano collocati i servizi quali cucina, sala mensa, officine, ricovero mezzi e altri vani funzionali all'ex compendio, distribuiti a perimetro lungo tutto il fronte nord, lungo buona parte del fronte ovest, e lungo un breve tratto del fronte est; questi ultimi edifici di servizio, censiti al C.F. alle particelle 330, 331 e 333 (parte) del Foglio 58, relativamente più recenti rispetto ai due principali, non rivestono alcun interesse sotto il profilo storico-artistico in quanto trattasi di edilizia minore con caratteristiche ricorrenti negli immobili coevi. Una fascia di terreno esterna è in uso al comune di Belluno come strada.

AR/FDR/VCB - verifiche dell'interesse_Belluno_caserma_Fantuzzi



Palazzo Soranzo Cappello - S.Croce 770 - 30135 Venezia - Tel. 041/25750288 - Fax 041/25740111 - e-mail: plan-veneto@beniculturali.it - mbac-veneto@mailcert.beniculturali.it

1/2



VINCOLO DI INTERESSE CULTURALE

Declaratoria di Vincolo del 20 Novembre 2014

MODULO A.I.I.C. - 231

MINISTERO DEI BENI E DELLE ATTIVITÀ CULTURALI E DEL TURISMO

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DEL VENETO

SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI E PAESAGGISTICI PER LE PROVINCE DI VENEZIA, PADOVA, BELLUNO E TREVISO

Entrambi i fabbricati storici, denominati "Ex Comando Brigata" ed "Ex Alloggi", costruiti con struttura portante in pietra, sono distribuiti su tre piani, un piano sotterraneo di ridotte dimensioni dove sono collocate le due centrali termiche e un piano sottotetto, lasciato fin dall'origine in parte al grezzo.

L'edificio antistante via Volontari della Libertà, costituito dall'ex comando brigata, presenta una pianta a ferro di cavallo suddivisa in un corpo centrale allungato ed ali che si estendono verso l'interno dell'area. La parte principale risulta essere di maggior pregio sia per le caratteristiche architettoniche che per le finiture estetiche-costruttive: il fronte è rivestito esternamente in lastre di pietra per tutto il piano terra con accorgimenti di buon pregio architettonico. La decorazione della facciata principale si declina in tre ordini e si esprime soprattutto nel contorno delle finestre: se a piano terra esso è a concio in pietra radiali con la chiave di volta in evidenza, a piano superiore il profilo della cornice lapidea iscrive il foro centinato in un arco a sesto acuto e le spallette a concio terminano in un davanzale modanato e poggiato su mensoline allungate sino a toccare la fascia marcapiano, in modo da racchiudere un rettangolo a sua volta ornato da un riquadro polilobato al suo interno.

Al piano secondo la cornice diventa liscia, la parte sotto il davanzale è identica alla corrispondente posta a piano inferiore ma racchiude qui un rombo.

Le facciate imponenti, d'atmosfera asburgica, mostrano un aspetto nello stesso tempo austero ed elegante nella ricercatezza delle finiture: le forometrie, rettangolari a pianterreno, centinate ai piani superiori, tutte contornate da cornici e poggiato su davanzali sagomati con peducci, sono cadenzate ad intervalli regolari e talora binate; gli spigoli dei fabbricati sono evidenziati da un motivo lapideo a dente di sega; le cornici sottogronde sono tutte dentellate. Le coperture, a falde, sono caratterizzate da abbaini all'interno e dalla teoria dei camini verso l'esterno. La facciata principale presenta un accenno di tripartizione in corrispondenza della proiezione delle testate delle ali laterali, leggermente aggettanti, evidenziata da concio in pietra dalla lavorazione a dente di sega che sale fino alla cornice di gronda a mensoline. L'ingresso è sottolineato da un ampio portale cui sopra corrisponde una bifora affacciata su un balconcino, bifora che si ripete anche all'ultimo piano. L'elemento-bifora ritorna anche nelle due testate, ove vi sono altri due accessi. Questo edificio è caratterizzato sul fronte interno da un porticato, elemento che, assieme alla diversa dimensione dei locali interni, lo differenzia dall'edificio speculare ad esso.

Il secondo corpo di fabbrica, costituito dagli ex alloggi, posto all'interno dell'area è distribuito anch'esso a ferro di cavallo e ripartito su tre corpi di fabbrica. Pur armonizzato col fabbricato principale, qui la decorazione è più semplice: le finestre riprendono a tutti i piani il modello visto in facciata al piano primo; rimangono le cornici marcapiano; alcuni piccoli abbaini ornano le falde inclinate del tetto. Qui le proporzioni dei corpi di fabbrica sono maggiori rispetto a quelle dell'edificio su via Volontari della Libertà; qui inoltre tutti e tre i corpi di fabbrica sono identici, mentre nell'altro le ali sono più corte della parte centrale.

Gli interni, nella loro sobrietà, ricordano la tipologia conventuale, in particolar modo nella sezione destinata agli ex alloggi: tutte le stanze (e gli uffici) affacciano su lunghissimi corridoi dai soffitti lignei orditi in senso perpendicolare e illuminati dalle grandi finestre opposte alle porte d'accesso. Un lungo corridoio, affacciato sulla corte interna, è a servizio degli uffici nei piani superiori nei corpi di fabbrica interni, mentre nei corpi di fabbrica disposti verso la pubblica via vi sono stanze perimetrali servite da un corridoio centrale. I manufatti sono realizzati in muratura, i solai sono per la maggior parte in legno con controsoffittatura in cartongesso, il tetto a falde inclinate con manto di copertura in coppi di laterizio, i serramenti e le porte interne sono in legno e la pavimentazione in graniglia di marmo, ceramica o palchetti di legno.

Per tutto quanto sopra esposto, si ritiene che l'immobile denominato caserma Giuseppe Fantuzzi presenti l'interesse culturale di cui all'art. 10, comma 1 del D.Lgs. 42/2004, in quanto pregevole esempio di architettura militare che, pur ispirandosi ad altre strutture analoghe ospitate in ex conventi soppressi dalle leggi napoleoniche, già nasce con la specifica destinazione che riveste poi per tutto il tempo della sua esistenza sino ad oggi. L'immobile riveste importanza anche dal punto di vista storico in quanto costruito con fondi della comunità.

IL DIRETTORE REGIONALE
(Arch. Ugo SORAGNI)

IL SOPRINTENDENTE AD INTERIM
Arch. Antonella Ranaldi

Collaboratori all'istruttoria: dott. F. Della Rocca, dott. M. L. ...

AR/FDR/MCB_verifiche dell'interesse_Belluno_caserma_Fantuzzi

Palazzo Soranzo Cappello - S.Croce 770 - 30135 Venezia - tel. 041/2710111 - fax 041/2710188 - e-mail: phm-veneto@beniculturali.it - mbac-sba-ven@mailcert.beniculturali.it

27.11.2014

Padova, 24 ottobre 2014

Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DEL VENETO

SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHEOLOGICI DEL VENETO

Lettera inviata solo tramite posta elettronica d.lgs. 7 marzo 2005, n. 82 - art 47

SERVIZIO TUTELA

Prot. 0013832 24/10/2014

CL. 34.07.01

OGGETTO: BELLUNO - Caserma G. Fantuzzi, sita in via Volontari della Libertà 18, catastalmente distinta al C.F., foglio 58, particelle 330 - 331 - 332 - 333 - 334 subb. 1 e 2 - 340 - 441 e C.T. foglio 58, particelle 330 - 331 - 333 - 334 di proprietà dello Stato in consegna all'Agenzia del Demanio Filiale Veneto - Venezia. Decreti dirigenziali 6 febbraio 2004 e 28 febbraio 2005. Riavvio del procedimento informatico. Parere istruttorio.

In riferimento alla nota di cui a margine, acquisita agli atti con prot. 13822 del 23/10/2014, si comunica che, il complesso immobiliare non riveste interesse archeologico. Tuttavia, sulla base dei dati in possesso di questa Soprintendenza, si segnala, che il sedime su cui insiste e quello delle aree contermini sono da considerarsi a rischio archeologico, in quanto potenzialmente interessati da aree di necropoli di età romana e medievale.

Si trasmette la scheda del bene reperita nel sito <http://www.benitutelati.it>, compilata dal funzionario archeologo responsabile di zona dott.ssa Chiara D'Incà e sottoscritta dal Soprintendente.

IL SOPRINTENDENTE
(Vincenzo Tiné)

MBAC-DR-VEN
DIR-UFF
0017911 29/10/2014

SBC/dg

Palazzo Folco - Via Aquileia, 7 - 35139 PADOVA tel. +39 049 8243811 fax +39 049 8754647 e-mail: sba-ven@beniculturali.it - PEC: mbac-sba-ven@mailcert.beniculturali.it

Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DEL VENETO

SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI E PAESAGGISTICI PER LE PROVINCE DI VENEZIA, BELLUNO, PADOVA E TREVISO

Comune di BELLUNO (BL)

"Caserma G. Fantuzzi"

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE Art. 10 D.Lgs 42/2004

SOPRINTENDENTE AD INTERIM
Arch. Antonella Ranaldi

Ufficio Provinciale di Belluno - Territorio Servizi Catastrali - Direttore Ing. TRACANELLA ALBERTO

Vis. (e) esente per fini istituzionali

Comune: BELLUNO
Foglio: 58 All: A

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.060 metri

10:27
7/2014



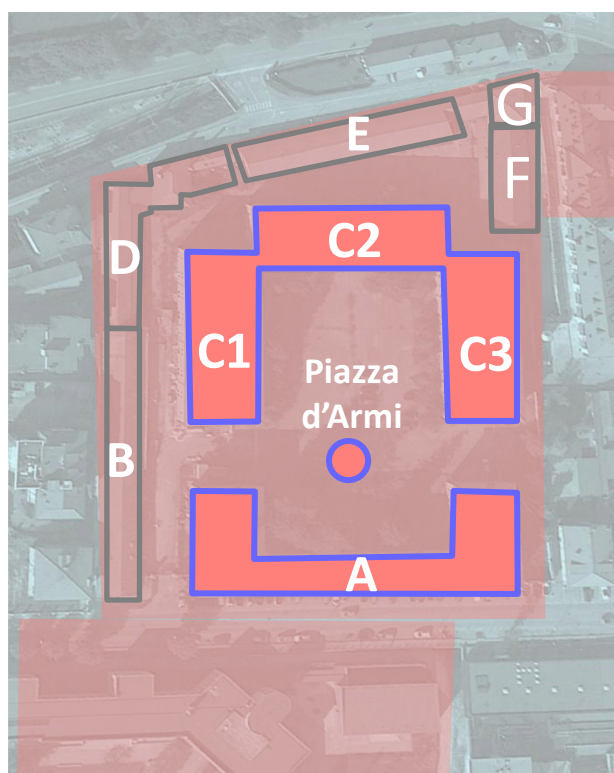
VERIFICA DEI VINCOLI PRESENTI



VINCOLO DI INTERESSE CULTURALE

L'immobile è vincolato perché dichiarato esplicitamente di **interesse culturale** ai sensi del Dlgs 42/2004 mediante Declaratoria di Vincolo del 20 Novembre 2014.

- Area soggetta a Vincolo
- Edifici Soggetti a Vincolo

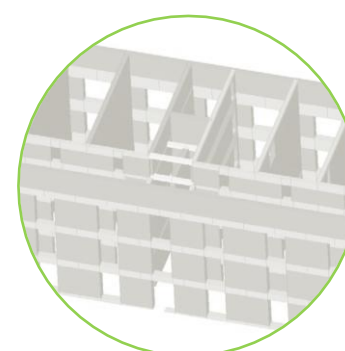


VINCOLI ARCHEOLOGICI

A seguito di esplicito parere, la Soprintendenza ha stabilito che il complesso immobiliare non riveste interesse archeologico. Tuttavia le aree sono da considerarsi a **rischio archeologico** in quanto nelle vicinanze sono noti rinvenimenti di contesti funerari.

Stralcio del parere della Soprintendenza Prot. 13832 del 24/10/2014

«(...) sulla base dei dati in possesso di questa Soprintendenza, si segnala, che il sedime su cui insiste e quello delle aree contermini sono da considerarsi a rischio archeologico, in quanto potenzialmente interessati da aree di necropoli di età romana e medioevale.»

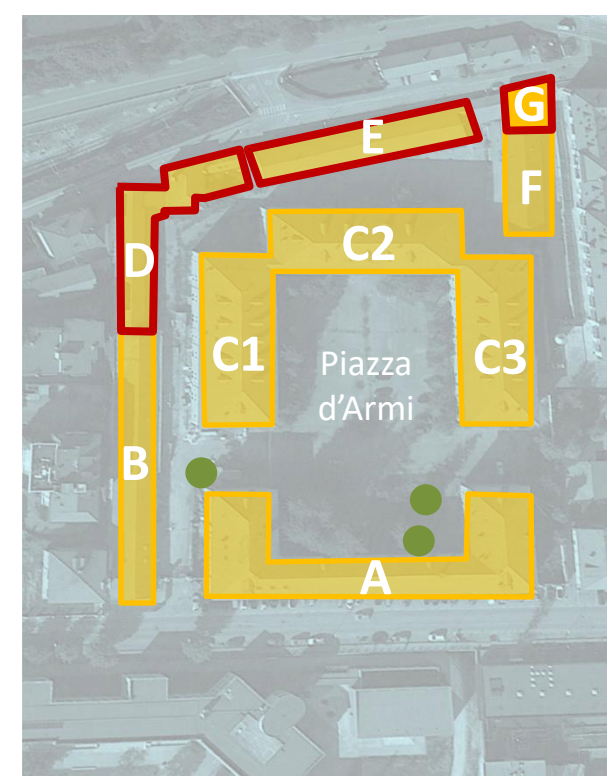


AUDIT SISMICI

AUDIT SISMICI

Azioni sismiche imputate riferite ad una **Classe d'uso IV**

Livello di conoscenza **LC3**

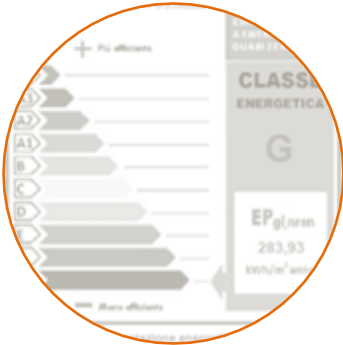


- Prove, indagini (LC3) e rilievi geometrici su edifici
- Immobili con diffuse problematiche di degrado
- Prove geognostiche

EDIFICIO	Indice di rischio SLV	Indice di rischio SLC	Indice di rischio Sismico	Tint
C1 –C2-C3	0,626	0,316	0,316	3 anni
F	0,747	0,525	0,525	11 anni

Edificio D, E, G:

Gli studi e indagini condotte evidenziano che i tre edifici sono interessati da **diffuse problematiche di degrado** e scadenti caratteri costruttivi tali da sconsigliarne il recupero. Per tali due edifici si prevede pertanto la demolizione ed eventuale ricostruzione.



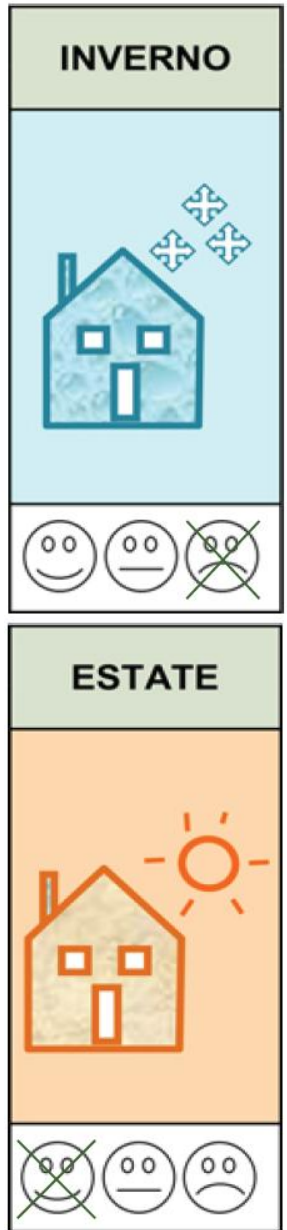
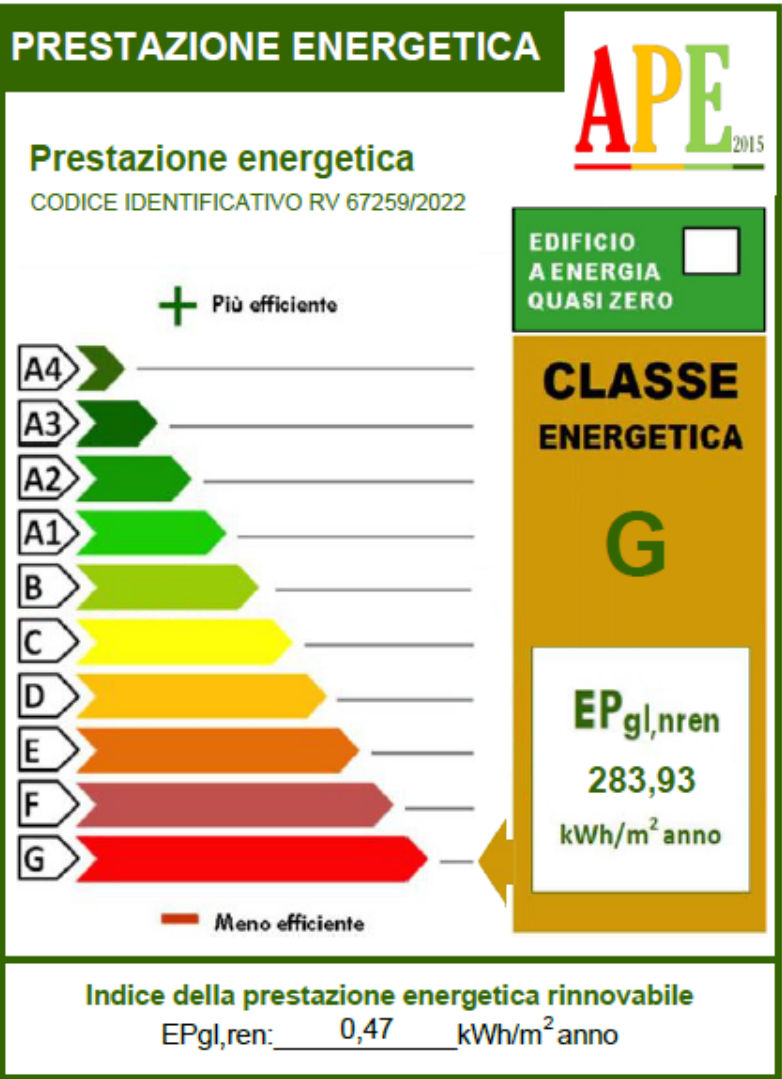
APE

L' Attestazione di Prestazione Energetica per gli edifici C1,C2,C3 è risultata pari **alla Classe Energetica G.**

DATI DEGLI IMMOBILI:

Zona Climatica	F
Anno di costruzione	1882
Superficie utile riscaldata	8.492,25 m ²
Volume lordo riscaldato	44.729,20 m ³

Prestazione energetica dell'edificio



Analisi dei caratteri storico-identitari del territorio



BELLUNO UNA STORIA MILLENARIA

Belluno è un comune italiano di 35467 abitanti, capoluogo della provincia omonima Veneta. La città è situata alla confluenza del torrente Ardo e del fiume Piave, posizione difensiva strategica per la quale è stata protagonista nelle due guerre mondiali. Le primissime popolazioni passate per i luoghi bellunesi furono quelle pre-indoeuropee prima del 3000 a.C. I primi insediamenti umani individuati nel territorio risalgono alla prima metà del I millennio a.C. Molti dei reperti paleoveneti di Belluno sono conservati nel Museo civico di Belluno.

Durante i successivi secoli, si rafforzò nel territorio la presenza celtica, fino a quando i Romani non ricacciarono a Nord queste popolazioni, iniziando la loro penetrazione nel mondo alpino. Non ci sono dati precisi sulla fondazione della città, ma pare che essa sia stata fondata tra il 220 e il 200 a.C., quindi precedentemente alla conquista romana, la quale iniziò nel triveneto nel 181 a.C. con la fondazione di Aquileia.

Dalla caduta dell'Impero Romano d'Occidente del 476 d. C. e sino all'Anno Mille l'area fu soggetta al dominio di Bisanzio prima e poi di diverse popolazioni barbariche tra i quali gli Eruli e gli Ostrogoti.



L'EPOCA MEDIEVALE DAI LONGOBARDI ALLA SERENISSIMA

I Longobardi riuscirono a prendere la città nel 568, giungendo dal Friuli. Fortificarono ulteriormente la città di Belluno, consapevoli che la sua posizione poteva essere strategica sia contro gli attacchi bizantini dal mare che contro quelli dei Franchi da nord-ovest. Durante la dominazione longobarda, Belluno divenne una sede di Sculdascio, per questo venne edificato sul lato nord, in una posizione avanzata rispetto alle mura Romane, un primo rudimentale castello, il castello della Motta. Questo era uno dei nomi che i longobardi davano ai loro castelli, mentre un altro era Dongione. Da questo secondo nome deriva il termine che indicava i tenutari della antistante porta Dojona e del castello, i Doglioni, mentre dal nome del castello Motta derivava l'antica denominazione della piazzetta dove si trovava l'ingresso del castello, piazza della Motta, l'attuale piazza Mazzini. Nel periodo successivo Belluno subì continue invasioni da parte delle città contermini o da parte di potenze straniere, come Ezzelino III da Romano, i Caminesi, gli Scaligeri, i Visconti e i Carraresi, cosicché nella città si ebbe un periodo di forte instabilità politica, che finì quando Belluno non si concesse spontaneamente alla Repubblica di Venezia nel 1404.



DALLA REPUBBLICA VENETA AL REGNO DI ITALIA AUTONOMIA CONFLITTI E RICONOSCIMENTI

L'affermazione del governo della Repubblica di Venezia si mantenne sostanzialmente sino al 1797.

Dopo Campoformio (17 ottobre 1797) si succedettero nel giro di pochi anni governi austriaci e francesi; in seguito capitale del Circolo austriaco dal 1797 al 1805, quindi, con la creazione del Regno d'Italia napoleonico, capoluogo del Dipartimento del Piave (1805 – 1813).

Nel 1866 Belluno entrò a far parte del Regno d'Italia di casa Savoia e seguì le sorti dell'Italia unificata. Subì ancora, durante i conflitti mondiali, due invasioni: fu occupata per circa un anno dopo Caporetto dalle truppe austriache (ottobre 1917 – novembre 1918); durante la Seconda guerra mondiale fu inclusa dal 1943 nell'Alpenvorland del Terzo Reich assieme a Trento e Bolzano. Per l'intensa attività antitedesca delle brigate partigiane locali, Belluno fu insignita di medaglia d'oro al valor militare.

La Caserma Fantuzzi



Il complesso della Caserma Fantuzzi è posizionato nella zona settentrionale dell'attuale centro urbano di Belluno, all'esterno delle antiche mura medievali oltre Porta Dante, ed in prossimità del piazzale della stazione ferroviaria.

L'area della ex Caserma è costituita da un complesso di edifici che occupano un'area di circa 17.190 mq, formata da due fabbricati con pianta ad U tra loro contrapposti, che racchiudono la Piazza D'Armi, e completata da ulteriori corpi accessori.

L'area militare, attualmente in disuso, è sita in prossimità della stazione ferroviaria ed è delimitata a sud da via Volontari della Libertà, ed est dall'edificio attualmente occupato dalla Questura, a nord da via Giovanni De Min, e infine, ad ovest, da edifici residenziali di più recente costruzione.

Nel 1882, il Consiglio Comunale di Belluno propose di ospitare un'unità militare permanente nella città, e vista l'importanza strategica di uno stanziamento militare per lo sviluppo della città il comune contribuì finanziariamente, e il 1° marzo **1883** venne stipulata la **Convenzione fra il Comune di Belluno e l'Autorità Militare** per la costruzione della nuova caserma.

Sin dalla sua costruzione si sono alternati vari reparti ma, nonostante ciò, la struttura della caserma Fantuzzi non ha mai subito significativi cambiamenti sino al 1980 quando si è reso necessario un **ammodernamento della struttura** per adeguarla ai nuovi standard dell'autorità militare.

Dal 1° luglio 1953 alla Fantuzzi venne insediato il comando della **brigata Alpina "Cadore"**, sciolta nel 1997, anno a partire dal quale la **Caserma rimase inutilizzata**.

Le attività portate avanti dall'Agenzia del Demanio per questo compendio sono finalizzate al recupero e alla riqualificazione della «Caserma Fantuzzi» e si configurano nell'ambito del piano di razionalizzazione delle risorse pubbliche, che permetterà il risparmio di spesa con la chiusura di alcune locazioni passive.

