AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Regionale Abruzzo e Molise

VALORE PAESE

CAMMINI E PERCORSI

OpenDay

CASA MEDIEVALE DI POGGIO PICENZE

8 Luglio 2017

Indice

1. L'IMMOBILE

1.1 Inquadramento tecnico-amministrativo pag. *3*

1.2 Caratteristiche fisiche pag. *4*

1.3 Qualità architettonica e paesaggistica pag. *5*

2. ITER DI VALORIZZAZIONE E STRUMENTI

2.1 Strumenti di valorizzazione pag. *6*

2.2 Trasformazione pag. *7*

L’immobile

1.1 Inquadramento tecnico-amministrativo

COMUNE: Poggio Picenze (AQ)

LOCALITA’: Poggio Picenze - Centro

INDIRIZZO: Via Umberto I

COORDINATE GEORIFERITE:
lat. N 42°19'18.59", long E 13°32'21.82"

DEMANIO STORICO-ARTISTICO > si

STATO CONSERVATIVO: Buono

Sup. territoriale 160 mq
Sup. lorda 290 mq

BENE DEL COMUNE DI POGGIO PICENZE

La casa Medievale per le caratteristiche tipologiche di casa bottega e monumento di valenza storica con i caratteri del XIV secolo, è stata sottoposta a vincolo architettonico. Costruita nella parte nord del paese, è un raro esempio abruzzese di casa mercantile medievale. Il piano terra ha due ingressi, uno architravato e l'altro a sesto acuto

Sulla stessa sono evidenti i segni di epoche storiche come il pozzo di pietra al piano terra, e, su via Umberto I, l’ingresso ad arco acuto e due finestre con arco gotico, di cui una ingentilita da bifora con colonne tortili.

L’edificio è stato oggetto di finanziamenti che hanno interessato in gran parte lavori di consolidamento sulle murature interne e restauro architettonico della facciata esterna su Via Umberto I sottoposta a tutela.

L’accessibilità avviene attraverso via Umberto I nel centro storico di Poggio Picenze.

DATI CATASTALI

Comune di Poggio Picenze
NCT/NCEU
Foglio 6, p.lla 21

Perimetro proprietà

L’immobile

1.2 Caratteristiche fisiche

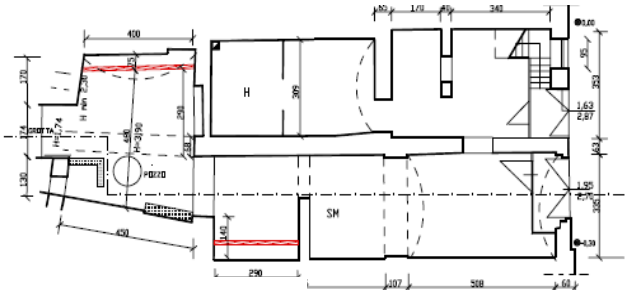
Dati generali

Consistenze

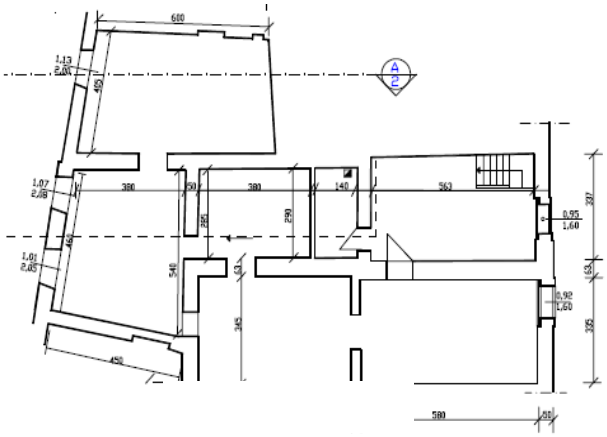
Superficie territoriale:	mq 160
Superficie sedime:	mq 116
Superficie utile lorda:	mq 290
Superficie netta:	mq 220
Volume fuori terra:	mc 600

Parametri edilizi
Incidenza media della muratura 25% della s.u.l.

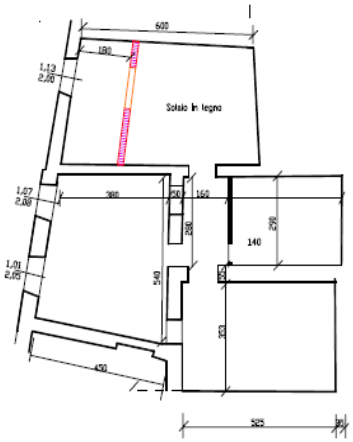
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



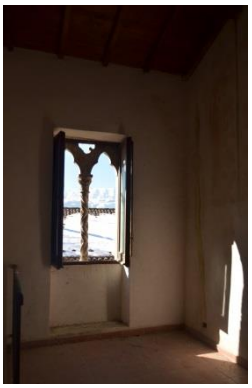
PIANO SECONDO



L’immobile

1.3 Qualità architettonica e paesaggistica

Documentazione fotografica



Provvedimenti di tutela

L’IMMOBILE

- **Immobile vincolato ai sensi del D.Lgs. 42/2004**

Iter di valorizzazione e strumenti

2.1 Strumenti di valorizzazione

Ai fini dell'attuazione del progetto, sono stati individuati due differenti strumenti concessori, da applicare per la valorizzazione degli immobili in considerazione delle loro caratteristiche: il primo - la concessione gratuita ex art. 11 co. 3 D.L. n. 83/2014 - rivolto ad imprese, cooperative e associazioni giovani e il secondo - la concessione di valorizzazione ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001 - per l'affidamento di immobili a soggetti privati interessati ad investire, a fronte del riconoscimento di un canone. Per l'immobile «casa Medievale» è stato scelto lo strumento della Concessione di valorizzazione.

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

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

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

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

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

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

Iter di valorizzazione e strumenti

Il D.L. n. 95/2012 ha introdotto ulteriori disposizioni, prevedendo, da un lato, il riconoscimento al Comune che abbia contribuito alla valorizzazione urbanistica di una aliquota pari al 10% del canone riscosso dallo Stato e, dall'altro, la possibilità di sub-concedere a terzi le attività economiche o di servizio previste dal piano di gestione. In caso di concessione di beni culturali pubblici, così come definiti dal D.Lgs. n. 42/2002, qualunque soggetto, indipendentemente dalla natura e dalla forma giuridica, intenda effettuare erogazioni liberali per la realizzazione degli interventi di manutenzione, protezione e restauro, potrà godere di benefici fiscali ai sensi dell'art. 1 D.L. n. 83/2014. Tutte le informazioni sono disponibili sulla pagina ufficiale *www.artbonus.gov.it*

2.2 Trasformazione

Nuovi usi

Per l'intera superficie, si prevede una destinazione d'uso quale

- bottega artigianale,
- ricettività ed ospitalità extralberghiera,
- ufficio promozione locale/ufficio turistico/info point

Per l'intera superficie esterna si prevede la realizzazione di

- aree destinate all'accessibilità, ai servizi e alle dotazioni.

Per quanto riguarda gli standard urbanistici si potrà concordare con l'Amministrazione Comunale la loro realizzazione nelle vicinanze dell'immobile o la loro monetizzazione

Tipologie di intervento

Per l'intera superficie sono previsti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro e risanamento conservativo trattandosi di bene tutelato dalla Soprintendenza e vincolato ai sensi del DM 42/2004.