

VALORE PAESE
ITALIA

VALORE PAESE
CAMMINI
E PERCORSI



INFORMATION MEMORANDUM 2024
per procedura di Concessione di Valorizzazione

Ex Complesso Stazione Vico Pitocco – Località Pitocco –Vico nel Lazio (FR) LAZIO



Indice



Premessa	pag. 4
1. Principi	
1.1 Filosofia del progetto	pag. 7
1.2 Elementi qualitativi di valutazione della proposta	pag. 8
1.3 Nuove funzioni	pag. 9
1.4 Modalità di intervento	pag. 10
2. Inquadramento territoriale	
2.1 Contesto geografico	pag. 12
2.2 Sistema infrastrutturale e logistico	pag. 17
2.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali	pag. 18
3. Immobile	
3.1 Localizzazione	pag. 37
3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo	pag. 38
3.3 Caratteristiche fisiche	pag. 40
3.4 Documentazione fotografica	pag. 43
3.5 Rilevanza storico - artistica	pag. 44
3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica	pag. 45

Indice



4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.1 Trasformazione	pag. 49
4.2 Strumenti di valorizzazione	pag. 50
4.3 Percorso amministrativo	pag. 51
4.4 Partnership	pag. 53

5. Supporto economico e finanziario

5.1 Cooperazione a supporto del progetto	pag. 54
--	---------

6. Appendice

6.1 Accordi, provvedimenti e pareri	pag. 55
6.2 Focus indicazioni progettuali	pag. 56

ALLEGATI

Premessa



Il progetto **Valore Paese Italia – CAMMINI E PERCORSI** è una delle iniziative avviate dall’Agenzia del Demanio nell’ambito dei PROGETTI A RETE, per il recupero e riuso del patrimonio pubblico, di proprietà dello Stato e di altri Enti, secondo tematismi che caratterizzano fortemente il network.

I **Progetti a Rete** sono iniziative complesse, a carattere nazionale, di recupero e riuso del patrimonio pubblico, non strumentale, di valore culturale, identitario e di pregio paesaggistico, per sottrarlo al degrado e al disuso. Si tratta di beni dello Stato e di altri Enti, indirizzati a percorsi di valorizzazione economica, sociale e culturale, secondo reti tematiche, coniugando i temi del turismo, della cultura, dell’ambiente e della mobilità dolce.

L’attività **Progetti a Rete – Valore Paese Italia** prende avvio in modo strutturato a partire dal 2015 con la rete *Fari torri ed edifici costieri*, che coinvolge solo immobili dello Stato, in seguito nel 2017 viene estesa la partecipazione anche ad altri Enti e si avvia un nuovo tematismo di rete con *Cammini e Percorsi*. Nel 2020 tutte le reti avviate fino ad allora - compresa quella di *Dimore* sperimentata in modo più sporadico dal 2007 - vengono riunite sotto il cappello comune di Valore Paese Italia.

Valore Paese Italia è un programma nazionale promosso a partire dalla sottoscrizione dell’intesa istituzionale del 17.12.2020 e successivo accordo operativo tra l’allora MiBACT (oggi MIC), ENIT, Agenzia del Demanio, Difesa Servizi SpA. Al programma partecipano il Ministero del Turismo, in seguito al recente riordino delle competenze, nonché altri partner istituzionali quali ANAS, FS e il mondo del turismo lento e della mobilità dolce.

Le reti ad oggi riunite sotto il brand Valore Paese Italia sono: Fari, torri ed edifici costieri; Cammini e Percorsi; Dimore; Forti e Fortificazioni; Borghi e Aree Interne; Turismo Accessibile; Enti del terzo Settore.



CAMMINI E PERCORSI è un progetto a rete promosso, dal 2017, dall'**Agenzia del Demanio**, dal **Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo** e dal **Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti**, in collaborazione con gli altri Enti che partecipano all'iniziativa con immobili di proprietà – Comuni, Province, Regioni, Anas S.p.A. – e di concerto con le Amministrazioni competenti.

L'iniziativa è legata al tema del **turismo lento** e punta al recupero e riuso di beni situati lungo itinerari storico – religiosi e ciclopedonali; l'obiettivo è potenziare l'offerta turistico-culturale e la messa in rete di siti di interesse storico e paesaggistico presenti in diversi territori, migliorandone la fruizione pubblica e favorendo la scoperta dei territori. In tal senso si dà spazio al recupero e riuso di edifici di proprietà dello Stato e di altri Enti pubblici che si trovano in prossimità dei cammini storico-religiosi e dei percorsi ciclopedonali identificati e alle imprese ed attività di giovani, cooperative e associazioni. I nuovi usi sono prevalentemente intesi quali **servizi da offrire al camminatore, al pellegrino e al ciclista** articolati attorno alle funzioni di sosta, permanenza, svago e relax.

A tal fine si è scelto di procedere all'affidamento in **Conessione di valorizzazione** ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001, conv. in L. n. 410/2001, da affidare a privati che siano in grado di sostenere importanti costi di investimento per il recupero degli immobili.



L'INFORMATION MEMORANDUM fornisce un quadro informativo una panoramica generale del contesto territoriale e normativo di riferimento (Punto 2), nonché sull'immobile (Punto 3), utili all'elaborazione della proposta di valorizzazione da presentare per la partecipazione alla gara per l'affidamento in concessione/locazione, secondo quanto di seguito descritto, con particolare riferimento alle nuove funzioni e alle modalità di intervento ammesse, sempre nel rispetto degli strumenti di tutela storico-artistica e ambientale e di pianificazione urbana e territoriale vigenti (Punto 4), fornisce inoltre le indicazioni circa gli strumenti di supporto economico finanziario che possono essere messi a disposizione da parte di soggetti titolari di risorse attivabili dai concessionari (Punto 5), nonché partner dell'iniziativa.\

1. Indicazioni progettuali



1.1 Filosofia del progetto

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

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

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



1.2 Elementi qualitativi di valutazione della proposta

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

Ipotesi di Recupero e Riuso

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

Opportunità Turistica

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

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

Sostenibilità Ambientale ed Efficienza Energetica

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



1.3 Nuove funzioni

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

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

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

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



1.4 Modalità di intervento

Minimo intervento, compatibilità, reversibilità ed eco-sostenibilità

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

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

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

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

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

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



1.4 Modalità di intervento

Interventi sulle superfici e sulle strutture

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

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

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

Soluzioni distributive e impiantistiche

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

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

2. Inquadramento territoriale



2.1 Contesto geografico

Ex Complesso Stazione di Vico Pitocco – Località Pitocco – Vico nel Lazio (FR) - LAZIO

Il territorio della provincia di Frosinone, è caratterizzato da numerosi ambiti architettonici e naturali, che esaltano il valore beni del patrimonio paesaggistico naturale e culturale della regione Lazio. Il territorio della «*Ciocciaria storica*» viene collocato a Sud di Roma, all'incirca fino al Garigliano. Terra ricca di fascino e di secolari tradizioni, custodisce dei veri gioielli artistici, tra cui le Abbazie di Montecassino, di Casamari e la Certosa di Trisulti. Importanti siti archeologici come le Acropoli di Alatri, Arpino, Ferentino. L'Antica Fregellae, Aquinum, il Parco archeologico Casinum, i borghi medievali di Fumone, Vico nel Lazio, Boville Ernica, Monte San Giovanni Campano, San Donato Val di Comino ed alcune dei Comuni, scenari di episodi di rilevanza nazionale: Anagni, Alatri, Arpino, Ferentino, Veroli, oltre a rocche, castelli, grotte. Sono presenti anche itinerari verdi, immersi nella natura dei parchi e riserve e i percorsi lungo i fiumi e laghi :

I FIUMI E I LAGHI

- Il fiume Liri e le cascate.
- Il lago di Canterano, il lago di Cardito, il lago di San Giovanni Incarico.

I PARCHI E LE RISERVE NATURALI

- Riserva naturale Lago di posta Fibreno;
- Selva di Paliano;
- Parco naturale regionale dell'appennino Monti Simbruini;
- Parco naturale Monti Aurunci;
- Parco Nazionale d'Abruzzo, Lazio e Molise – versante laziale.



Vico nel Lazio Ex Complesso Stazione
Vico Pitocco

Vico nel Lazio, è un antico borgo medievale circondato da torri, 24, tutte rimaste intatte. 3 di esse hanno funzione di porta di accesso all'interno del borgo. Vico nel Lazio, si erge su una collina a 721 metri s.l.m, ai piedi dell'importante monte Monna. A pochi chilometri da Fiumicino, importante città termale e da Frosinone, capoluogo di provincia. All'interno del borgo possiamo trovare chiese antiche come **la Chiesa di S. Maria** oppure la **Collegiata di S. Michele Arcangelo**.. Negli anni 200 Vico è stata censita tra i borghi fortificati d'Italia.

2. Inquadramento territoriale



2.1 Contesto geografico

Il Comune di Vico NEL LAZIO è lambito da due dei tracciati più famosi che percorrono la provincia di Frosinone.

VIA FRANCIGENA DEL SUD nel tratto denominato:

Direttrice Prenestina Casilina – Lunghezza di percorrenza totale 220 km.

È il percorso che, dalla campagna romana e dai Monti Prenestini, si dirige verso la Valle del Sacco e corrisponde in gran parte alle antiche via Prenestina e via Latina. È un continuo saliscendi tra strade secondarie e sentieri, in un paesaggio naturalistico di grande bellezza. Dopo Palestrina, seguono le colline di Piglio e poi Anagni, città del papa Bonifacio VIII che indisse il primo Giubileo della Cristianità nel 1300. La Via prosegue attraversando il cuore della provincia di Frosinone tra borghi intatti e splendidi paesaggi, per l'Abbazia di Montecassino fino a San Vittore del Lazio. La sua lunghezza sfiora i 220 km giungendo al confine tra Lazio e Molise, nei pressi di Venafro.

Più esattamente alla:

6ª TAPPA ANAGNI-FROSINONE – Lunghezza percorrenza: 27,6 km – Tempo medio di percorrenza: 7 ore e 30 minuti – Percorso: facile su sterrato e asfalto – **Descrizione:** da Anagni la via prosegue fino alle Mura ciclopiche del IV secolo a. C. che cingono Ferentino. Dopo qualche chilometro si entra nel territorio comunale di Alatri fra strade alternative, per evitare quelle ad alto scorrimento, fino a Frosinone che conserva importanti tracce del passato come le rovine dell'Anfiteatro.

IL CAMMINO DI SAN BENEDETTO nel tratto dopo il Comune di Trevi nel Lazio.

Il percorso inizia nell'area dei boschi dei monti Ernici, dove è possibile ammirare, disseminati lungo le pendici di montagne verdissime una sequenza di pittoreschi paesini medievali: **Guarcino, Vico e Collepardo**. Sotto alle maggiori cime dei monti Ernici, si erge la **Certosa di Trisulti**, luogo di acque, foreste, spiritualità. **Verso la valle del Liri** si incontra l'abbazia di **Casamari**, magnifico esempio di gotico cistercense. Si continua incontrando il Comune di **Arpino** con il centro storico e la splendida acropoli; le **gole del Melfa**, il Comune di **Roccasecca** patria di San Tommaso d'Aquino dottore della Chiesa. Ripercorrendo i passi di monaci, pellegrini e soldati, giungeremo infine **all'Abbazia di Montecassino**, casa madre di un ordine che si estendeva da un confine all'altro dell'Europa e che più di ogni altro ha contribuito alla nascita di una cultura cristiana europea.

2.1 Contesto geografico

Regione: Lazio

Due dei tracciati riconosciuti su scala mondiale, si inoltrano lungo le direttrici principali del territorio del Frusinate, costeggiando il Comune di Vico nel Lazio.

LEGENDA

 **Via Francigena Sud Diretrice
Prenestina Casilina
Tracciato da Roma verso sud**

220 km da Roma fino al confine del Lazio verso il Comune San Vittore nel Lazio

TOTALE PROVINCE ATTRAVERSADE DAL
TRACCIATO VIA FRANCIGENA SUD DIRETTRICE
PRENESTINA CASILINA: 2

TOTALE COMUNI: 39

-   Comuni capoluoghi attraversati dai tracciati in zona urbanizzata
-  Alcuni comuni non capoluoghi attraversata dai tracciati in zona urbanizzata
-   Tappe tracciati storico/religiosi

**Ex Complesso Stazione
Vico Pitocco**



2.1 Contesto geografico

Regione: Lazio

LEGENDA

 **Cammino di San Benedetto**

264 km tracciato attraverso la Regione Lazio

TOTALE PROVINCE ATTRAVERSATE DAL TRACCIATO DEL CAMMINO DI SAN BENEDETTO NEL LAZIO: 3

TOTALE COMUNI: 52

-  Comuni capoluoghi attraversati dai tracciati in zona urbanizzata
-  Alcuni comuni non capoluoghi attraversati dai tracciati in zona urbanizzata
-  Tappe tracciati storico/religiosi

Le tappe nel Lazio – per un totale di 264,1 km – rappresentano un percorso in cui la spiritualità benedettina si fonde con la storia e il paesaggio: dalle pendici dei Monti Reatini ai Monti Lucretili, passando per la Valle dell’Aniene, in direzione del fiume Liri.

10^a TAPPA

TREVI NEL LAZIO-COLLEPARDO

Lunghezza: 23,5 km

Tempo di percorrenza: 8 ore

Percorso: impegnativo su sterrato e asfalto

Descrizione: tappa tra i Monti Simbruini e i Monti Ernici, prevalentemente su sterrati. Lungo il percorso si incontra l’Arco di Trevi, bel manufatto di epoca romana, e si passa dai centri di Guarcino e Vico nel Lazio, possibili punti di ristoro e di sosta

Attrazioni: Madonna della Portella; Arco di Trevi; centro storico di Guarcino e Vico nel Lazio; Pozzo d’Antullo e grotte e centro storico di Collepardo



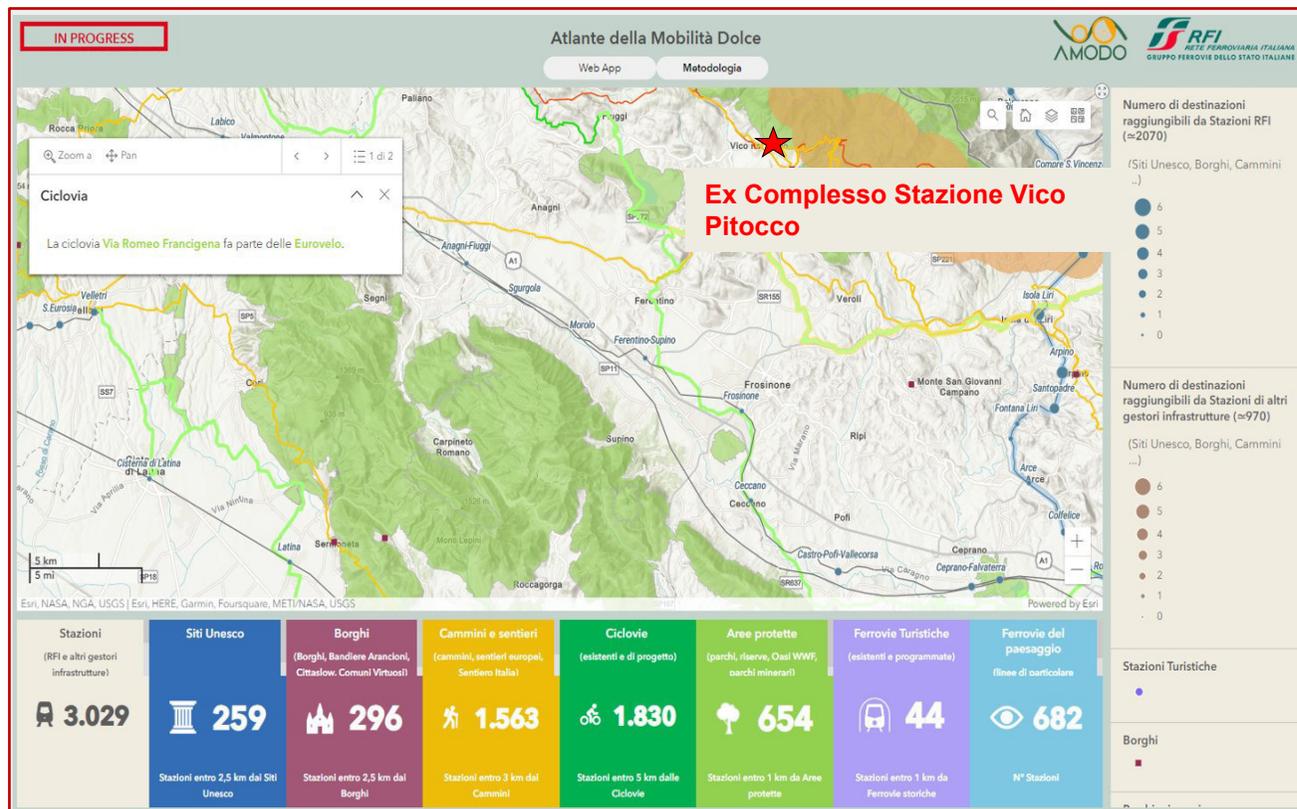


2.1 Contesto geografico

Regione: Lazio

Il territorio del Frusinate è inserito nell'**ATLANTE DIGITALE DELLA MOBILITÀ DOLCE** on line da ottobre 2022, è stato realizzato da AMODO e RFI in collaborazione con tutte le organizzazioni in possesso di banche dati utili da mettere a sistema attraverso una piattaforma digitale cammini, sentieri, ciclovie, creando i collegamenti con il patrimonio culturale e naturalistico delle aree interne, dei borghi, dei parchi, delle riserve.

<https://experience.arcgis.com/experience/805005081da841bfb40120cd96290bcd>





2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

STRADE

Il territorio di Vico nel Lazio è attraversato da nord a sud dalla Strada Statale 155 di Fiuggi, che collega la città con Fiuggi e Subiaco in direzione nord, e Frosinone in direzione sud, permettendo così di raggiungere il casello dell'Autostrada A1 del capoluogo, direzione Napoli, uscita Anagni-Fiuggi Terme, direzione Anagni, proseguire per la SS155, svoltare leggermente a destra sulla SS411, svoltare a sinistra sulla SP246 seguendo le indicazioni Vico nel Lazio Napoli 167 Km (1h e 55 min. circa)

AEROPORTO

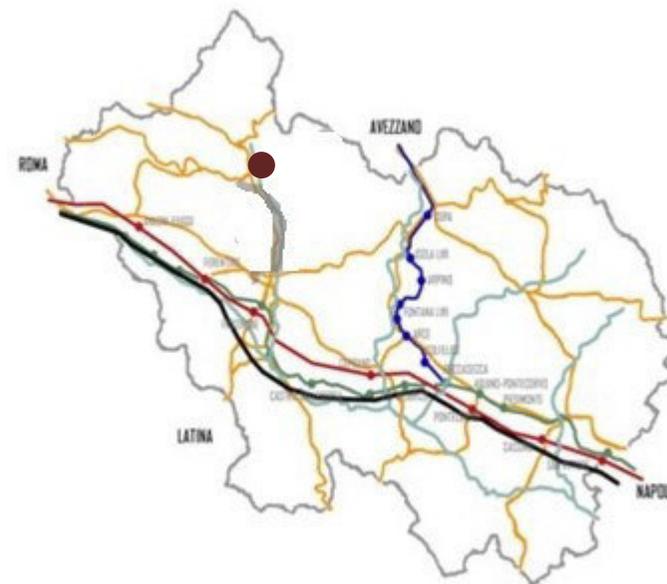
Il più vicino a Vico nel Lazio è quello di Roma Ciampino (CIA) che dista 62.7 km. Altri aeroporti vicini sono Roma (FCO) (90.7 km), Pescara (PSR) (104.5 km), Napoli (NAP) (123.3 km) e Perugia (PEG) (166.5 km).

TRENO

Per arrivare a Vico nel Lazio in treno si dovrà alla:

- Stazione di **Ferentino- Supino** distante 15,71 km da Vico nel Lazio.
- Stazione di **Frosinone** distante 17,07 km da Vico nel Lazio.

Nelle stazione è possibile usufruire di bus e di servizi navetta per arrivare alla propria destinazione, per cui con il treno, Vico nel Lazio è collegata con tutte le principali città italiane.



LEGENDA

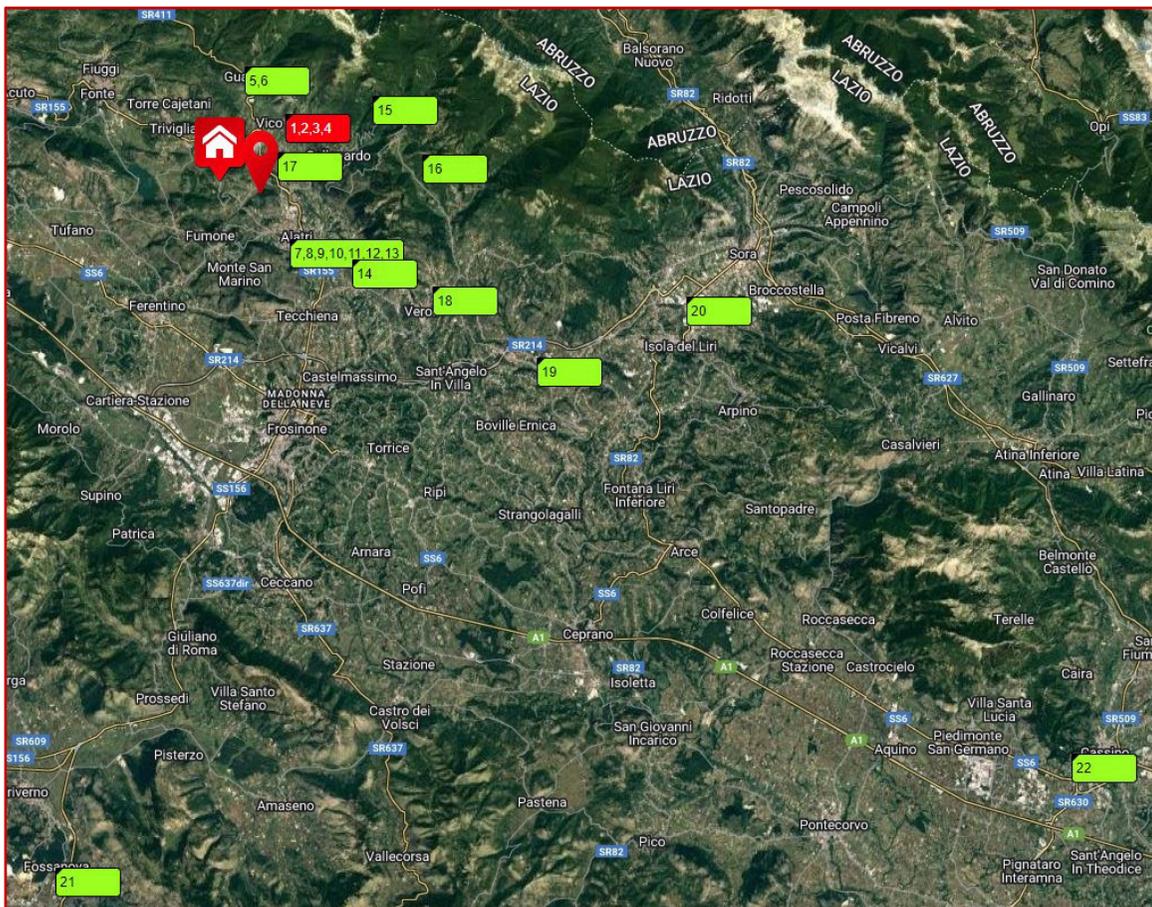
	Confine Comunale		Rete su ferro Roma - Napoli
	Ex Compendio Stazione di Vico Pitocco		Roma – Napoli (alta velocità)
	Rete idrica		Avezzano – Sora – Roccasecca
	Rete su strada Autostrada A1 – Roma Napoli		Stazioni Ferroviarie
	Superstrade e Strade Statali		



2.3 Attrattività turistico-culturali ed emergenze ambientali

Patrimonio storico-culturale. Chiese, abbazie e luoghi di culto presenti nel territorio della provincia di Frosinone.

Gli edifici di seguito riportati, sono quelli più rappresentativi architettonicamente e storicamente. All'interno del territorio della provincia di Frosinone da sempre feudo ecclesiastico, esiste anche una serie di realtà di pregio minore, ma non per questo meno suggestive e/o rappresentative.



Nel Comune di Vico nel Lazio

1. Santa Maria e la collegiata di S. Michele Arcangelo
2. Palazzo del Governatore
3. Caserma della gendarmeria Pontificia
4. mura castellane con 25 torri quadrate e tre porte di ingresso

Nelle vicinanze del Comune di Vico nel Lazio

5. Chiesa di San Nicola
6. Chiesa di San Michele Arcangelo
7. Basilica di San Paolo
8. Chiesa di Santa Maria Maggiore
9. Chiesa degli Scolopi
10. Chiesa di San Silvestro
11. Chiesa di San Francesco
12. Chiesa di Santo Stefano e Monastero dell'Annunziata
13. Convento dei Cappuccini
14. Badia di San Sebastiano
15. Certosa di Trisulti
16. Santuario Madonna della Cese
17. Chiesa della Santissima
18. Chiesa di San Rocco e SS.mo Crocifisso
19. Abbazia di Casamari
20. Abbazia di San Domenico Abate

Facilmente raggiungibili dal Comune di Vico nel Lazio

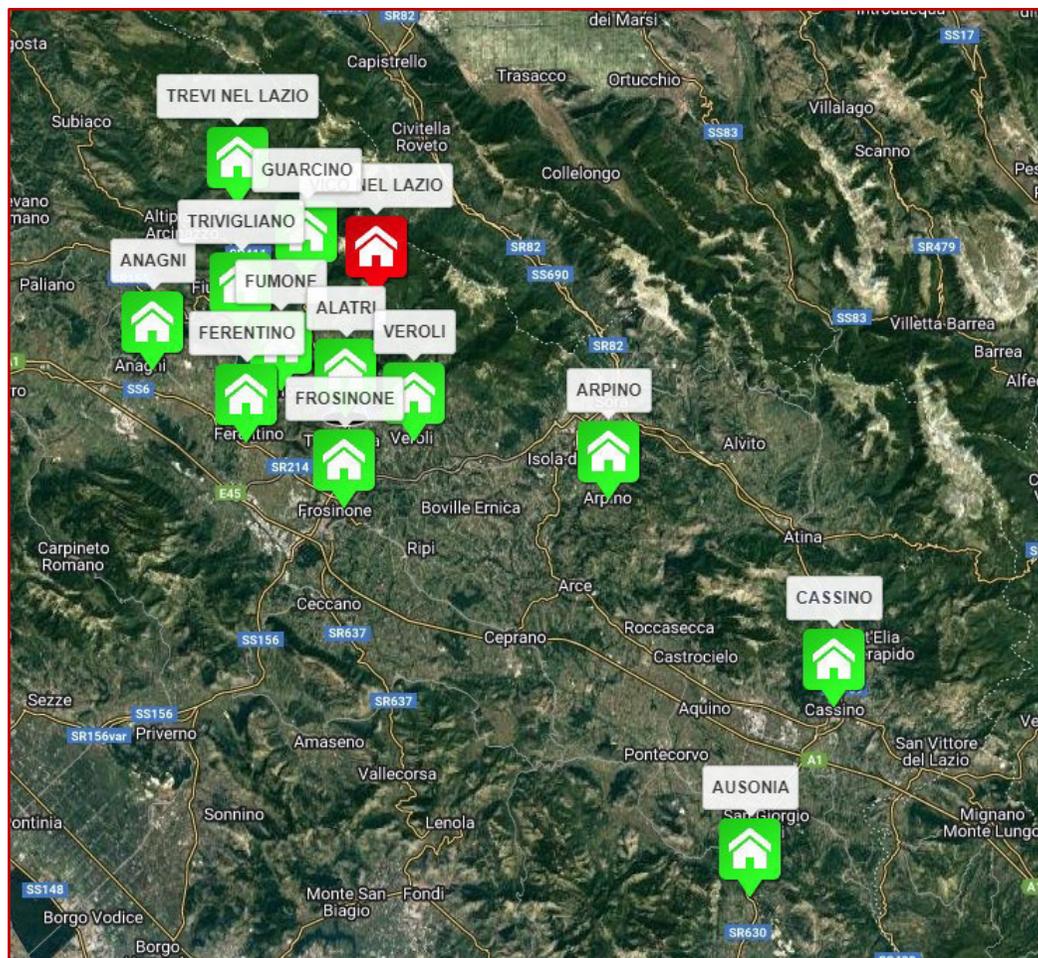
21. Abbazia di Fossanova
22. Abbazia di Monte Cassino



2.3 Attrattività turistico-culturali ed emergenze ambientali

Patrimonio storico-culturale. Luoghi storici, Castelli, Siti archeologici, Palazzi Signorili, Centri Storici presenti nel territorio della provincia di Frosinone.

L'intera provincia di Frosinone è costellata da una serie di testimonianze architettoniche e storiche che caratterizzano tutto il territorio della Ciociaria e che sono state scenari di eventi storici di rilevanza mondiale. Queste realtà di grande pregio sono presenti nel tessuto urbano di piccoli e grandi Comuni, sia in episodi puntiformi e isolati.



Anagni – Centro storico - Palazzo comunale – Palazzo Bonifacio VIII - Museo del Tesoro della Cattedrale

Ausonia – Castello dei Principi di Capua e il Museo della pietra – Castello di Fratte

Arpino Centro storico – Mura Poligonali con l'Arco a sesto acuto – Fondazione Mastroianni

Alatri Mura megalitiche - Porta Maggiore - Chiesa Collegiata di Santa Maria Maggiore - Cattedrale di San Paolo – Chiesa di San Francesco – Chiesa San Silvestro, Chiesa di San Sebastiano - Palazzo Gottifredo - Palazzo Conti-Gentili.

Cassino – Monumenti II Guerra Mondiale- Cimitero militare

Ferentino – Acropoli- Mercato Romano - centro storico - mura ciclopiche del VI sec. a.C.- Terme di Pompeo

Frosinone – Museo Archeologico Comunale – Anfiteatro Romano

Fumone – Borgo storico - Castello di Longhi de Paolis – Il giardino sospeso più grande di Europa

Guarcino – Centro storico – Osservatorio Astronomico di Campo Catino – Torri medievali di avvistamento e segnalazione

Trevi nel Lazio – Castello Caetani – Arco di Trevi – Museo delle piante naturali e officinali dell'Appennino

Trivigliano – Borgo medievale

Veroli – Rocca di San Leucio e le Mura Megalitiche – Passeggiata nei siti archeologici – Museo delle Erbe



2.3 Attrattività turistico-culturali ed emergenze ambientali

Patrimonio storico culturale

Oltre la città di Vico nel Lazio di cui si darà descrizione più approfondita nelle pagine successive, da visitare in prossimità del comune è la splendida **Abbazia di San Sebastiano**, un complesso monastico di fondazione benedettina risalente al V-VI secolo e rimasto integro nel tempo, ma attualmente di proprietà privata, che nel 2005, grazie al FAI e in via del tutto eccezionale, è stato aperto al pubblico. Anche qui verosimilmente sono presenti simboli interessanti: una sua apertura alle **visite** contribuirebbe a ricostruire la complessa storia del rapporto con i templari ed eventuali scuole esoteriche attive nella città.

Più distante dall'abitato è invece il **Castello di Tecchiena**, anch'esso di proprietà privata. Di impianto medievale con l'aspetto di un caratteristico borgo rurale settecentesco che versa in completo stato di abbandono. Un'escursione alla **“grancia”** è tuttavia consigliabile poiché essa conserva uno straordinario impatto paesaggistico, grazie peraltro alla delicata bellezza della campagna circostante che crea un'atmosfera romantica e decadente.

A poco più di 13 km il **Lago di Canterno**, caratteristico quanto curioso e tutelato da una riserva naturale. Questo selvaggio specchio d'acqua è soprannominato anche **“Lago Fantasma”** per via della sua peculiare capacità di scomparire e poi ricomparire a causa della struttura geologica del fondo e per via della stagionalità delle piogge. Il fascino che trasmette è unico, ed inoltre fanno da sfondo i possenti **Monti Ernici**, visibili in direzione nord-est.

Sperduto tra le colline Ciociare, a pochi km dal lago (11 km da Vico nel Lazio incluso un tratto di strada sterrata + un tratto a piedi), si trova il **Castello o Rocca di Porciano** nel territorio del Comune di Ferentino, risalente al X secolo. Oggi ne rimangono solo dei ruderi immersi in un'intricata selva a circa 900 metri d'altezza. Per raggiungerlo bisogna arrivare alla piccola contrada di **Porciano**, seguire una strada di montagna e poi percorrere un tratto a piedi.

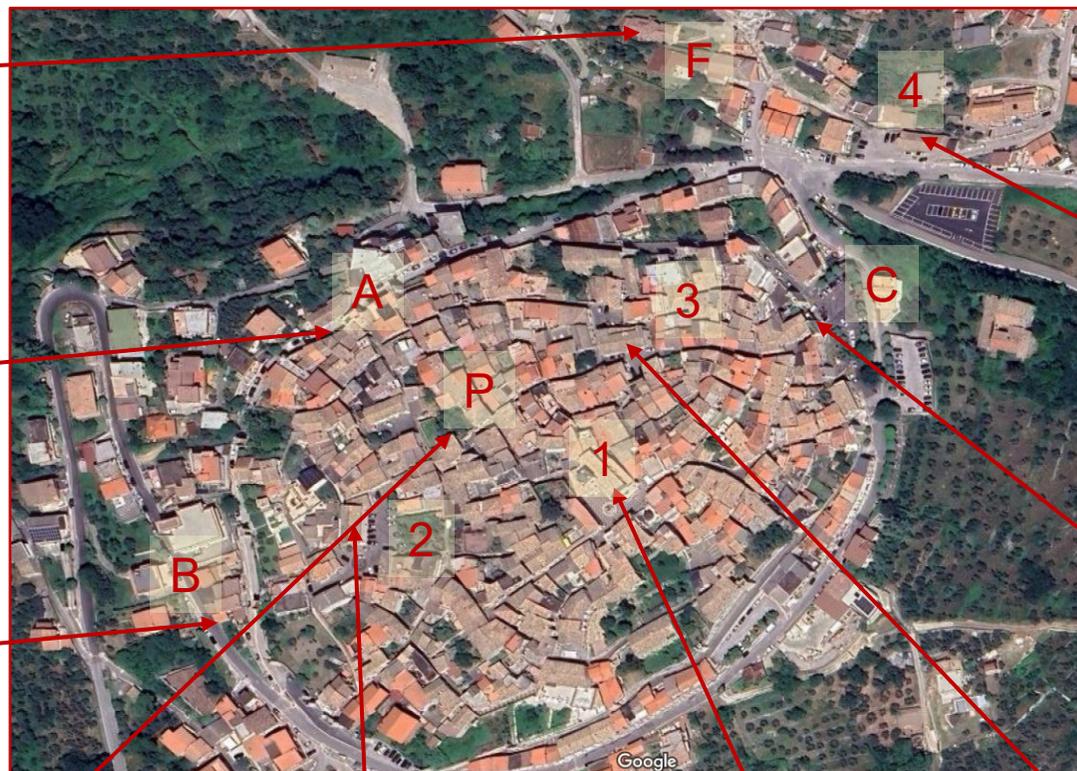
Numerosi e tutti da vedere i **borghi nei dintorni di Vico nel Lazio**. Percorrendo soltanto pochi km, si consiglia di visitare il caratteristico **Borgo di Veroli** (16 km), **Colleparado** (5 km) con le vicine **Grotte** e il **Pozzo d'Antullo**. A 11 km, sovrastata dalla mole de La Monna (1952 m.) sorge la **Certosa di Trisulti** (6,5 km da Colleparado) magnificamente immersa in verdeggianti boscaglie e uno dei luoghi di culto più importanti d'Italia, tornata finalmente fruibile al pubblico.

Tra i centri storici megalitici ricordiamo anche **Ferentino** (18 km) con i suoi palazzi, chiese e l'acropoli. Lungo la strada che collega quest'ultima ad **Alatri**, si consiglia di fermarsi presso il borgo di **Fumone** (circa 15 km da Alatri) noto per il suo misterioso **Castello Longhi-de Paolis** di proprietà privata ma aperto al pubblico e la **«terrazza della Ciociaria»** ritenuto per la sua estensione di 3500mq, il più grande giardino pensile d'Europa tra quelli che si trovano ad un'altitudine uguale o superiore agli 800 metri sul livello del mare.

Un bel tour tra le colline ciociare vi permetterà di scoprire: **Torre Cajetani** (13 km) dove nel centro troneggia il Castello Teofilatto; **Trivigliano** (12 km), panoramico e interessante borgo medievale; **Guarcino** (12 km), il borgo e le chiese cinte dalle splendide mura megalitiche di **Alatri** (9 km), con il suo suggestivo centro storico e famoso per il suo circuito murario ritmato da ben 25 torri angolari e tre porte di accesso; **Fiuggi** (14 km) celebre centro turistico termale e dall'imperdibile borgo antico.

2.3 Attrattività turistico-culturali ed emergenze ambientali

Patrimonio storico-culturale. Luoghi storici-architettonici principali all'interno del Comune di Vico nel Lazio





2024

2.3 Attrattività turistico-culturali ed emergenze ambientali

VICO NEL LAZIO

Vico nel Lazio, arroccata su un rilievo calcareo, ai piedi del monte Monna, è un raro e tipico esempio di borgo medievale fortificato, monumento architettonico singolare. Su un tracciato ovale di 300 metri di asse maggiore e 250 metri circa di asse minore, si registrano mura castellane in pietra calcarea con faccia piana, intervallate da 25 torri quadrate con merlatura guelfa e tre porte di ingresso, due con arco a sesto acuto e una a tutto sesto, discretamente conservate e vivibili da potersi visitare a piedi o in macchina per un percorso di circa mille metri.

La cinta fortificata ripete l'assetto di un accampamento romano con le porte orientate ai punti cardinali: inizia a svilupparsi intorno all'XI secolo e, probabilmente, nel XIII secolo, il possente sistema difensivo viene ad assumere l'aspetto maestoso di oggi. La cinta muraria vicana richiama alla mente quella della nota città francese di Carcassonne.

Soprattutto nelle torri delle porte, la pietra è tagliata alla perfezione sì da formare cubi e parallelepipedi, che disposti su strati orizzontali, sono tenuti insieme da un sottilissimo strato di malta. Gli angoli delle torri sono costruiti secondo la tecnica per testa e per taglio.



Le mura che cingono il centro storico e alcune delle torri



Il Borgo di Vico nel Lazio

L'opera appare compatta e non sembra che presenti disomogeneità né nel materiale usato né nella tecnica della lavorazione, pertanto si può ritenere che il circuito murario è stato costruito con intenti difensivi ben precisi e in un arco di tempo non molto ampio.

Il borgo ha conservato intatta la struttura urbanistica medioevale e passeggiando tra le sue stradine e le piazze si respira un'atmosfera che riporta al passato

2.3 Attrattività turistico-culturali ed emergenze ambientali



VICO NEL LAZIO

Al centro del borgo le due chiese principali, la romanica Santa Maria e la collegiata di S. Michele Arcangelo, con bella facciata in pietra. Il paese conserva l'atmosfera del passato poiché la struttura urbana di Vico nel Lazio si mantiene quasi inalterata, ad esempio, ci si può incamminare nella fitta rete delle viuzze retrostanti la chiesa di S. Michele per giungere al duecentesco Palazzo del Governatore. Già residenza del Governatore che nelle terre colonnesi amministrava il primo grado della giustizia civile, è stato sede del Comune fino al 2000. L'edificio è da attribuirsi al XIII secolo: ha graziose bifore con colonne centrali lavorate artisticamente, un misurato senso delle forme ne fanno un gioiello architettonico.

S. Michele Arcangelo

Originariamente in stile romanico, la chiesa di S. Michele Arcangelo di Vico nel Lazio ha subito nel corso dei secoli numerosi rifacimenti. La facciata presenta ancora caratteri stilistici romanici ed è affiancata da una torre campanaria a pianta quadrata detta "dei Presbiteri", nella quale sono visibili una meridiana circolare, un orologio e una scultura romanica raffigurante il busto di un leone. Il pezzo di maggior pregio artistico, qui conservato, è costituito da un mosaico del XII sec. proveniente dalla basilica romana di S. Maria Maggiore. Attualmente esso forma il paliotto dell'altare sito nel transetto di sinistra, mentre in origine, faceva parte del tabernacolo delle reliquie commissionato dai coniugi Capocci.

E' immediata e legittima la curiosità di conoscere come e quando esso sia stato trasferito a Vico: ciò avvenne grazie a monsignor Nardini, conclavista del cardinale Colonna, tra il 1740-'50, in seguito alle grandi trasformazioni apportate alla basilica romana. Sull'altare vi sono i candelabri in pietra risalenti all'epoca barbarica, mentre ai lati vi sono due colonnine tortili cosmatesche. Nella parete sovrastante, si trova un dipinto della fine del XVI sec. raffigurante La Trinità. Esso è stato attribuito al Cavalier d'Arpino, maestro del Caravaggio. Di bella fattura è anche un Crocifisso in madreperla intarsiata e il busto bronzeo di S. Giorgio, protettore di Vico.



Chiesa della Collegiata di San Michele particolari dell'interno e della meridiana

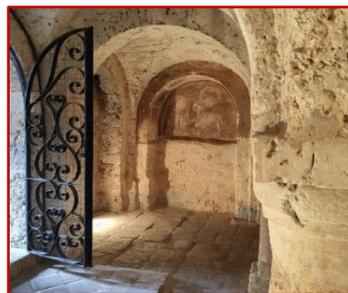
2.3 Attrattività turistico-culturali ed emergenze ambientali



VICO NEL LAZIO

La Chiesa di Santa Maria

La Chiesa di Santa Maria è tra le più antiche e suggestive di Vico, con il suo caratteristico campanile a vela, è menzionata in documenti ufficiali nel 1302, ma la Cripta e parte della originaria costruzione romana sono la testimonianza che sia d'epoca anteriore. Realizzata a navata unica, viene scandita da due arcate a sesto acuto trasversali e da un bellissimo arco riecheggiante i consimili nella Cattedrale di Anagni. Sulle pareti si notano interessanti affreschi di scuola romana del XIII secolo (da notare quelli raffiguranti S. Caterina e San Giovanni Battista). Prezioso è l'altare romanico che vi si conserva così come la Cripta sottostante anch'essa affrescata.



**Chiesa di Santa Maria:
altare romanico e cripta**

Il palazzo del Governatore

L'edificio risale al 1150 ed era stato costruito da un ricco del posto in quanto aveva una Altana, ossia una torre che denotava una famiglia 'alta in grado'. L'edificio ingloba una particolare torre a forma triangolare con un originale angolo acuto. È sicuramente una delle costruzioni rimaste più importanti a testimoniare il passato di Vico nel Lazio. La costruzione finale risale all'Alto Medioevo, ossia al XIII-XIV secolo e sono visibili delle stupende bifore con uno stile che richiama le differenti epoche di costruzione. Bifora con arco a tutto sesto, altre a forma rettangolare e altre ad arco gotico-romanico. In seguito è stata la dimora del governatore per conto della famiglia Colonna. Oggi è la sede del Museo a Galileo Galilei.

Caserna della gendarmeria pontificia

Costruita a fianco di Porta a Monte. Fa parte integrante dell'antico sistema difensivo, cioè non è elemento addossato alle mura, ma costituisce un tutt'uno con le mura stesse, alla stregua di una torre; peraltro coeva alle stesse mura. Diventa quindi un elemento costruito con l'intento di proteggere e rendere più difficile la conquista della porta di accesso al castrum.



**Palazzo del Governatore- Prospetti
e particolare delle finestre bifore**



**Prospetto principale della
Caserna della gendarmeria
pontificia.**

2.3 Attrattività turistico-culturali ed emergenze ambientali

All'interno del territorio della Ciociaria esistono due percorsi principali del Nord e del Sud.

CIOCIARIA DEL NORD

Fiuggi

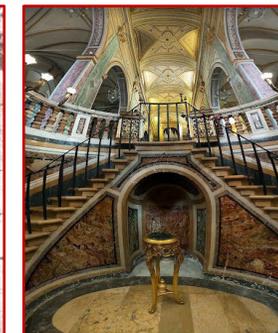
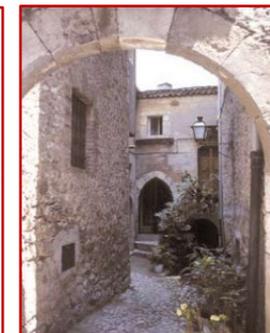
E' uno dei centri termali più rinomati d'Europa, i benefici delle sue acque oligominerali, di origine sorgiva, sono noti fin dall'antichità. Tra i primi consumatori si annoverano Michelangelo e Papa Bonifacio VIII, da cui prende nome una delle principali fonti. La cittadina, il cui centro storico è arroccato a circa 700 metri, immerso nel verde dei boschi di castagni, e la cui parte più moderna si sviluppa intorno al centro termale, è il luogo ideale per un soggiorno all'insegna del riposo e del benessere. Il Comune è rinomato, oltre che come località termale, quale importante centro congressuale, ospitante annualmente numerose manifestazioni e congressi nazionali ed internazionali. La dinamicità e l'elevato numero di presenze sul territorio non ne altera la dimensione intima ed ospitale tipica dei paesi della Ciociaria. Tra gli edifici da annoverare c'è il Palazzo Falconi del 700 ampliato successivamente per uso ricettivo. All'interno conserva decorazioni e arredamento dei primi del 900 oltre ad affreschi di cui uno molto interessante eseguito in occasione della venuta di Napoleone Bonaparte in Italia. Si racconta che sarebbe dovuto transitare da Fiuggi per soggiornare proprio all'interno del Palazzo Falconi.

Veroli

Immersa nella vegetazione dei Monti Ernici, Veroli sorge su un rilievo della suddetta catena montuosa. L'antica Verulae fu fondata intorno al XII secolo a.C. dagli Ernici, dell'antico insediamento è visibile oggi gran parte delle mura poligonali che cingono l'odierna Rocca di San Leucio, sebbene modificate in epoca romana e nel Medioevo. Notevoli sono i segni dell'antica alleanza con Roma, periodo in cui la cittadina godeva di un notevole potere politico e militare, di cui resta simbolo uno dei pochi calendari romani superstiti, risalente al 44-41 a.C. ed ubicato nel cortile di Casa Reali, riportante i Fasti Verulani, che indicava le ricorrenze civili e religiose, le feste e le fiere. Grazie alla sua posizione strategica ed alla cinta muraria difensiva, la città fu per lungo tempo fortezza inespugnabile e rifugio per re, imperatori e papi.



Fiuggi - Teatro Comunale Piazza Trento e Trieste, Palazzo Falconi. Particolare del portone di ingresso.



Veroli - Calendario romano Fasti Verulani, Scorcio del centro storico, Basilica Concattedrale di Santa Maria Salome

2.3 Attrattività turistico-culturali ed emergenze ambientali

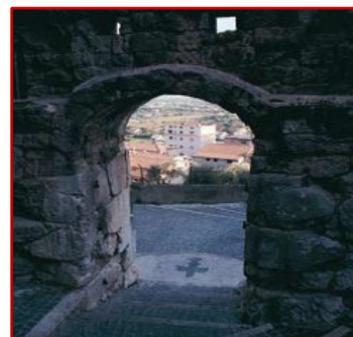
Ferentino

La cittadina si sviluppa su un'altura dei Monti Ernici e il suo territorio è particolarmente ricco di acque sorgive, anche di natura solforosa, valorizzate dalle vicine Terme di Pompeo. Le qualità del posto furono declamate già nel I secolo a.C. da Orazio in una lettera all'amico Sceva, la cui traduzione recita così: *"...se a te piace la vita tranquilla ed il sonno protratto a giorno pieno, se ti seccano polvere e frastuono di ruote, allora ritirati a Ferentino; perché lì anche chi non è ricco può godere"*. Il nucleo storico di Ferentino è circoscritto da poderose mura poligonali, risalenti al IV secolo a.C. erette a difesa della città e formate da giganteschi blocchi di pietra incastonati tra di loro.

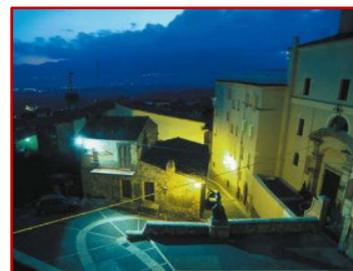
Lungo il suo perimetro si aprono una serie di porte, la più famosa è la Porta Sanguinaria, quella architettonicamente più semplice, più rozza, la più suggestiva per il contesto, a cominciare dalla scalinata che scende verso la porta (che è quindi percorribile solo pedonalmente) e soprattutto per l'aspetto delle mura in cui è inserita, dove è perfettamente visibile la stratificazione degli interventi nelle varie epoche, a partire dal basso con i grandi blocchi poligonali calcarei di epoca preromana incastrati senza malta, quindi con la sezione di epoca sillana in opera quadrata e a finire, in alto, la sezione medievale di piccoli conci di pietra irregolari cementati con la malta. Posizionata sul lato sud, il suo affaccio si apre su un vasto panorama che giunge fino ai monti Lepini. Di epoca preromana, fu modificata in epoca sillana (e a tale periodo risale la sostituzione dell'architrave con un arco a tutto sesto) e poi in epoca medievale, in cui fu aggiunta in alto anche una finestra. Uscendo dalla porta si ha la possibilità di osservare un ampio tratto delle mura cittadine, con evidenza delle citate tre sezioni (la poligonale/ciclopica, la romana e la medievale). Non è chiara l'origine del nome, ma potrebbe essere collegata alla vicinanza del luogo in cui si tenevano le esecuzioni capitali.



2024



Ferentino - Le mura, La Porta Sanguinaria



Centro storico, Resti dell'antico mercato romano

2.3 Attrattività turistico-culturali ed emergenze ambientali

Anagni

Nota anche come “Città dei Papi”, è arroccata su una collina alle pendici dei Monti Ernici. Essa custodisce un bagaglio di fascino, storia e tradizioni in gran parte legato alla storia papale, poiché nel Medioevo, è stata sede pontificia e terra natia per quattro papi, fra cui Bonifacio VIII. Il centro storico del paese, con le sue porte, i vicoli e gli antichi palazzi, conserva intatta l’atmosfera misteriosa tipica del Medioevo.

Colleparado

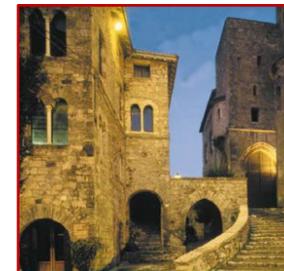
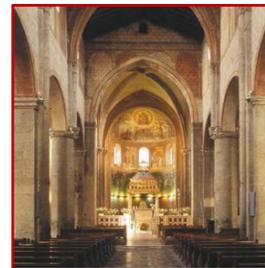
Si sviluppa su una collina al centro dei Monti Ernici. L’antico nucleo medioevale è circoscritto da una strada panoramica, percorribile in auto, da cui ammirare, da un lato, gli antichi resti della cinta muraria con le sue torri e porte d’accesso, dall’altro, il panorama. Il centro storico mostra interessanti reperti architettonici quali antiche case, bifore e l’antica Rocca dei Colonna, con il suo portale, risalente al XVI secolo.

Serrone

Il Borgo sorge a 783 metri di altezza, ai confini con la provincia di Roma, a mezza costa del Monte Scalambra. La natura rigogliosa in cui è immerso garantisce un ambiente salutare ed aria pura. Rinomati sono i suoi prodotti tipici fra cui il vino Cesanese e l’olio di oliva. Il paese prende nome dal termine “serroni”, tipiche coste rocciose ed impervie dell’Appennino Centrale e dello stesso Monte Scalambra su cui si è sviluppato Serrone.

Piglio

Situato a 624 metri su uno sperone del Monte Scalambra, conserva tuttora il suo aspetto medievale. Il castello, che un tempo fungeva da punto di controllo sulla vallata, è l’elemento da cui il paese prende nome, di fatti “pila”, ovvero pilastro, stava proprio a significare baluardo difensivo. Piglio è oggi noto soprattutto agli amanti del vino, viene di fatti prodotto nei dintorni del piccolo centro il Cesanese di Piglio.



2024

Anagni - Cattedrale di Santa Maria, Centro storico



Colleparado - Cattedrale di Santa Maria



Serrone - Coltivazioni a terrazza e centro storico



Piglio - Centro storico, panorama

2.3 Attrattività turistico-culturali ed emergenze ambientali



CIOCIARIA DEL SUD

Arpino

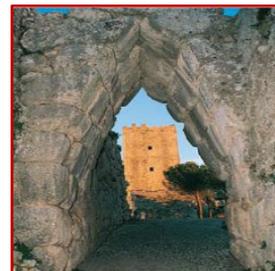
Le origini della città di Arpino sono avvolte dalla leggenda, l'imponenza delle mura pelasgiche, dette anche ciclopiche, ha alimentato nel corso dei secoli la fantasia popolare, di fatti alcuni racconti fanno risalire la fondazione del nucleo storico al Dio Saturno, altri, al mitico popolo dei Pelasgi. La città è nota per aver dato i natali a molti personaggi illustri del passato, fra cui Marco Tullio Cicerone, Caio Mario, Marco Vipsanio Agrippa, Giuseppe Cesari.

Cassino

La città, fondata dagli Osci, e poi passata sotto il dominio dei Volsci, dei Sanniti e infine dei Romani, è il capoluogo storico del Lazio meridionale, crocevia geografico, economico e culturale con le altre regioni del centro-sud Italia, quali la Campania, il Molise e l'Abruzzo. Situata a 45 metri sul livello del mare ai piedi di Montecassino, propaggine del Monte Cairo, da tempi immemorabili fu cinta da poderose mura, che si estendevano fin sull'acropoli, dove Benedetto da Norcia pose la sua dimora e vi fondò nel 529 l'Abbazia di Montecassino, casa madre dell'ordine benedettino, nel luogo dove prima sorgevano un'antica torre ed un tempio dedicato ad Apollo.

Aquino

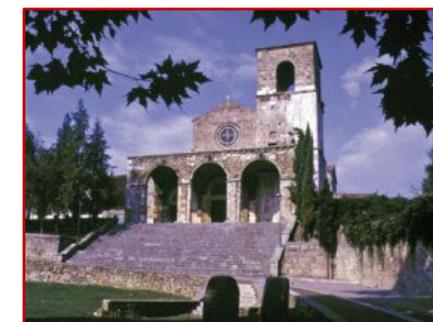
L'antica città di Aquinum fu fondata dai Volsci tra il IV e il III secolo a.C. Numerosi sono i resti che testimoniano l'importanza del paese durante l'Impero Romano, di cui fu prima municipio e poi colonia: il Capitolium, il Teatro, l'Anfiteatro, la cinta muraria e un tratto della Via Latina, con la Porta Capuana ancora quasi integra, ed un arco onorario, detto di Marcantonio.



Arpino – Mura ciclopiche e Arco Sesto Acuto, Centro storico



Cassino – Abbazia: Chiostrò del Bramante - Navata centrale



Aquino – Borgo Medievale, Chiesa Santa Maria della Libera

2.3 Attrattività turistico-culturale ed emergenze ambientali

Riserva Naturale Antiche Città di Fregellae e Fabrateria Nova e del Lago di San Giovanni Incarico

Nel cuore della Ciociaria, all'interno della Valle del Liri, in un territorio che si estende nei comuni di Ceprano, Pofi, Arce e San Giovanni Incarico sorge la Riserva Naturale Antiche Città di Fregellae e Fabrateria Nova e del Lago di San Giovanni Incarico, caratterizzata dalla presenza di un lago artificiale e due importanti siti archeologici.

Pofi

La rocca medioevale di Pofi aveva nel passato un'importanza strategica, ciò è percepibile recandosi nella parte più alta del paese da cui lo sguardo raggiunge tutti i nuclei abitativi e le vallate circostanti. L'affascinante centro storico, edificato a partire dall'XI secolo, è racchiuso tra le Porte del Melangolo e dell'Ulivo. Sulla sommità c'è Piazza del Municipio che ospita interessanti edifici di un particolare colore scuro tipico del basalto ricavato dalle colate laviche di un vecchio vulcano locale. La Chiesa di Sant'Antonino Martire in stile Romanico dell'XI sec. ca. è stata dichiarata Monumento Nazionale. All'interno ancora si possono ammirare gli affreschi del 1400, che raffigurano il Giudizio Universale.

San Donato Val Comino

Ai confini con il Parco Nazionale d'Abruzzo si sviluppa, su un'altura, il pittoresco borgo di San Donato Val Comino. Il paese è luogo rinomato d'estate, per le temperature miti e per l'aria salubre, e d'inverno per la calda ed accogliente atmosfera di cui è spesso complice la neve.

Riserva Naturale Lago di Posta Fibreno

A pochi chilometri da Atina si trova la Riserva Naturale Lago di Posta Fibreno* che, istituita dalla Regione Lazio nel 1983, è caratterizzata da una ricca vegetazione di querce, salici, pioppi e, nelle vicinanze del lago, di folti canneti. E' un luogo incontaminato, abitato da ricci, talpe, lepri, scoiattoli, volpi, faine, puzzole, daini e nutrie. Il lago, di natura sorgiva, ha una forma stretta ed allungata e si trova ai piedi delle catene montuose della Marsica. Nell'antichità, data la sua posizione a circa metà strada tra Roma e Napoli, ospitava una stazione di cambio per i cavalli dei corrieri postali.



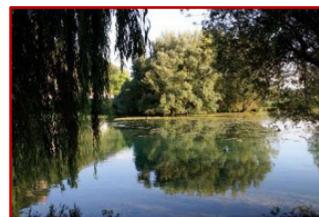
Riserva naturale - Lago di San Giovanni Incarico, Città di Fregellae e Fabrateria Nova



Pofi – Torrione Tazzola a difesa della Porta del Melangolo, Chiesa di Sant'Antonino Martire



San Donato Val Comico – Santuario, Navata centrale del Santuario



Lago di Posta Fibreno

2.3 Attrattività turistico-culturali ed emergenze ambientali



2024

Atina

La città ha rivestito un ruolo strategico fin dall'antichità grazie alla sua posizione privilegiata ai confini con il Parco Nazionale d'Abruzzo, con una visuale a 360° sulla Valle di Comino; già Virgilio l'aveva definita la "Potente" nel VII canto dell'Eneide. Del suo florido passato restano importanti testimonianze fra le quali le possenti mura ciclopiche e gli antichi reperti conservati nel Museo Civico Archeologico e nel Palazzo Ducale. Recenti studi hanno individuato l'esistenza di due estese cinte murarie, lunghe circa 8 Km, una esterna, molto più estesa, l'altra, interna, posta a difesa del centro storico. Se ne possono visitare i resti presso la Porta Santa Maria

Sora

E' uno dei maggiori centri della provincia di Frosinone. Attraversata dal Fiume Liri, sorge nel punto d'incontro fra le Valli del Liri, di Roveto e di Comino, sviluppandosi interamente in pianura. Il centro storico conserva la struttura originaria, con i suoi palazzetti decorati e le preziose chiese. Per una visita nel centro della cittadina, si consiglia di partire da Piazza Indipendenza, sede della Cattedrale SS. Maria Assunta; di grande interesse architettonico anche l'Abbazia di San Domenico.

Castro dei Volci

Il territorio del Comune vanta numerosi siti archeologici il primo è quello del Casale, che testimonia il vissuto nell'area dall'età repubblicana all'alto medioevo. Questo sito fa di Castro dei Volsci un centro di notevole importanza archeologica ben oltre i confini locali. L'interpretazione delle strutture portate in luce denuncia l'abbandono del sito nel IX sec. d. C. , quando, per il fenomeno legato all'incastellamento, la comunità del Casale si sposta sulla rocca di Castro dei Volsci, dando inizio così alla nascita del borgo medievale. Di notevole importanza. Il monastero di S. Nicola edificato dai Benedettini nell'anno 1000, con affreschi del Vecchio e del Nuovo Testamento del XI sec.. la Chiesa di Santa Oliva nominata chiesa nel 1125 nella Bolla di Onorio II, la chiesa venne edificata contigua alla Rocca proprio dove precedentemente sorgeva una chiesa dedicata a San Pietro. L'interno a navata unica conserva un altare maggiore consacrato nel 1537 con dietro un grande affresco che raffigura la Santa che protegge il Paese dai bombardamenti della seconda guerra mondiale. La cinta muraria permette l'accesso alla rocca attraverso tre porte più esterne: Porta della Valle, Porta di Ferro, Porta dell'Ulivo ed al cuore della città attraverso la Porta dell'Orologio. Famoso il monumento «La Mamma Ciociara» opera dello scultore Felice Andreani di Carrara; la scultura è dedicata alla memoria delle donne ciociare vittime della violenza brutale delle truppe francesi nel corso del secondo conflitto mondiale. Di rilevanza nazionale il Museo Archeologico, dove sono conservati numerosi reperti trovati durante gli scavi nei siti archeologici.



Atina – Palazzo Mancini, Palazzo Ducale Cantelmo



Sora – Abbazia di San Domenico, Rocca La Sorella



Castro dei Volsci – Chiesa di San Nicola, Monumento alla Mamma Ciociara



Castro dei Volsci – Cinta muraria e Porta dell'Orologio, Sito archeologico resti di Villa Romana, Museo archeologico





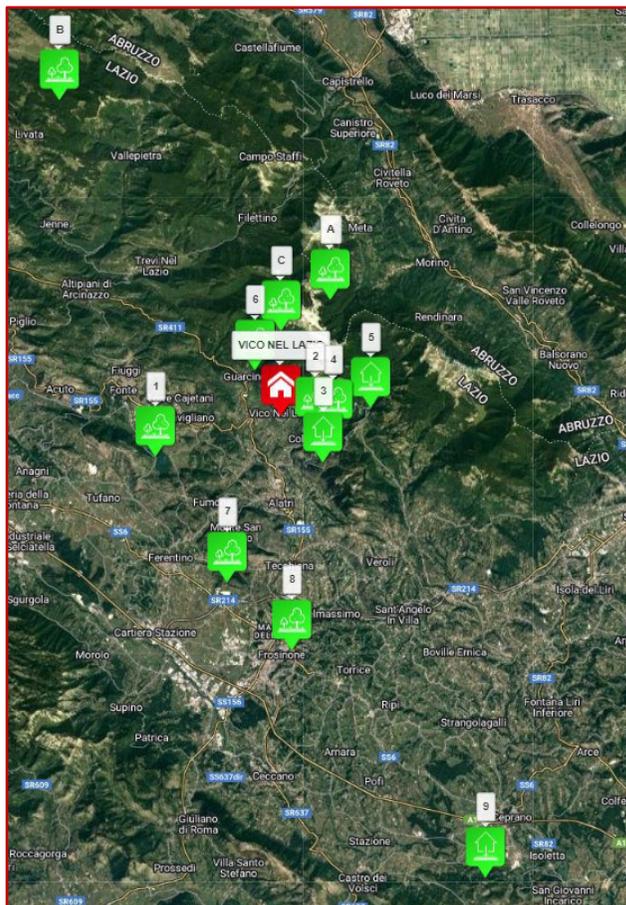
2.3 Attrattività turistico-culturali ed emergenze ambientali

Patrimonio naturale

Due aree naturali minori ricadono nel territorio della provincia di Frosinone:

- **Riserva Regionale Zompo lo Schioppo**, in comune con l'Abruzzo ove ne ricade la maggior consistenza;
- **Riserva Oasi di Paliano**, nel territorio del Comune di Anagni.

Tutta la zona è comunque ricca di piccoli parchi comunali, archeologici o singoli tesori naturali e incontaminati, dove la natura viene tutelata, e in cui vengono preservati la biodiversità e l'equilibrio dell'ecosistema..



PARCHI E RISERVE

- A. *Parco Nazionale d'Abruzzo, Lazio e Molise*
- B. *Parco Naturale Regionale Monti Simbruini*
- C. *Riserva Regionale Zompo Lo Schioppo*

ZONE DI INTERESSE NATURALI

1. *Lago di Canterano*
2. *Pozzo d'Antullo*
3. *Grotte di Colleparado*
4. *Orto Sylvatico*
5. *Sorgente e cascate di Capofiume*
6. *Fonte Filette*
7. *Parco Fontana Olente*
8. *Parco delle Colline*
9. *Monumento Naturale delle Grotte di Falvaterra e Rio Obaco*



2.3 Attrattività turistico-culturali ed emergenze ambientali



Patrimonio naturale

La Ciociaria vanta numerosi **Parchi e Riserve Naturali** e **Oasi Naturalistiche**. Nasce qui il Parco Nazionale d’Abruzzo, Lazio e Molise, il primo parco Nazionale d’Italia. Molte di queste zone sono ancora autentiche e fuori da circuiti turistici di massa, conservano una gamma di flora e fauna e ambienti di grande pregio dal punto di vista naturalistico, biologico ed ecologico.

Due sono i parchi che circondano la provincia di Frosinone:

Il **Parco Regionale Naturale dei Monti Simbruini**, istituito il 29 gennaio 1983, fa parte del sistema appenninico e comprende sette comuni, due della provincia di Frosinone e cinque della provincia di Roma. Si estende per circa 30.000 ettari, compresi tra la Valle dell’Aniene ad ovest/nord-ovest, quello del Sacco a sud/ovest, il confine abruzzese a est ed i Monti Ernici a sud/est. Una tipica area protetta della montagna appenninica con cime che raggiungono i 2.000 metri, estese faggete, ampi pianori carsici, ricchezza d’acqua sorgive, caratterizzato al suo interno da piccoli centri abitati ricchi di testimonianze storico artistiche a volte millenarie.

La zona del Parco ospita specie di animali tipiche dell’appennino. Sono presenti popolazioni di ululati selvatici, come il cervo, il cinghiale, i caprioli che costituiscono importante fonte di alimentazione per gli esemplari di lupo presenti nel territorio. Si segnalano presenze dell’orso bruno marsicano e altri mammiferi di rilievo. Molto rappresentati sono anche gli esemplari di rettili.

Nell’entroterra ciociaro, ai confini con l’Abruzzo e il Molise, tra paesaggi suggestivi e borghi medioevali, si inserisce il **Parco Nazionale d’Abruzzo, Lazio e Molise** con il suo versante laziale raggiungibile facilmente da Sora, porta del Parco Nazionale d’Abruzzo Lazio e Molise. Le **faggete vetuste** del Parco sono entrate nel 2017 nella lista del patrimonio mondiale dell’UNESCO. Il Parco Nazionale oltre a coinvolgere il territorio della Valle del Sangro in Abruzzo, include anche buona parte della Val di Comino, in provincia di Frosinone, nel Lazio: è questa la parte di territorio del Parco identificata come “versante laziale”.

Il versante laziale, per la ricchezza delle acque e per il clima particolarmente umido, è uno dei valloni più ricchi di vegetazione forestale, lo splendido scenario della Val di Comino, è una fonte straordinaria di storia arte e cultura tale da identificarla oggi come la “*Via Romantica della Ciociaria*” che si snoda lungo la valle svelandoci antichi borghi dominati da potenti castelli, adorni di sontuosi edifici e luoghi ricchi di storia, che si affacciano sul versante laziale del Parco. San Donato Val di Comino è un pittoresco centro della Valle, che con le diverse altitudini e le varietà di climi fanno rientrare i comuni ciociari in un circuito ottimale per chi vuole alienarsi dalla caotica società moderna. Il susseguirsi delle stagioni consente al Parco di cambiare “abito”, permettendo così al visitatore di poter ammirare paesaggi che variano con il trascorrere dei giorni e dei mesi. Un percorso che può essere anche legato all’enogastronomia e ai prelibati prodotti del territorio, come i tartufi, i fagioli cannellini, i torruncini di pasta di mandorle e l’ottimo vino DOC Cabernet di Atina, per riscoprire la memoria di antichi sapori, nel gusto di piatti unici e genuini cucinati con ingredienti semplici, sani e tipici del luogo, per riconquistare il gusto di mangiare con gusto.

2.3 Attrattività turistico-culturali ed emergenze ambientali



Attività turistico-culturali

All'interno del territorio sono presenti numerose attività ludico ricreative che si sovrappongono e a volte coincidono con gli altri percorsi storici e naturali. Si può anche scegliere di percorrere le «vie del gusto» approfittando della presenza di molteplici prodotti offerti dal territorio. Questo permette di avere un'ampia scelta di attività da poter svolgere anche nella stessa giornata.

Volare in Ciociaria

In Ciociaria esistono molte aree per esercitarsi con il volo libero, parapendio o deltaplano. Tra i più importanti abbiamo quelli di **San Donato Val di Comino** e **Caira-Terelle** vicino il comune di Cassino.

Ciociaria a cavallo

Il territorio ciociaro, caratterizzato da ampie zone pianeggianti, si presta anche alle escursioni a cavallo. Sono presenti numerosi maneggi ai quali rivolgersi per passeggiare in compagnia di questi bellissimi animali. In particolare, intorno a **Fiuggi** è possibile fare diverse escursioni presso il **Lago di Canterno** e gli Altipiani di Arcinazzo, a pochi km da **Fiuggi**.

Terme e Benessere

Ciociaria, terra di sorgenti d'acqua con proprietà terapeutiche conosciute sin dall'antichità. Ricordiamo, per l'importanza assunta, l'acqua internazionalmente detta "di Fiuggi", nota per le sue qualità benefiche e curative.

La Strada del Vino Cesanese

Questo percorso è un insieme di itinerari territoriali costituitosi nel 2006. Protagonista assoluto è il vino Cesanese, vitigno locale capace di offrire qualità esclusive nelle sue espressioni vinicole più sapienti. Per scoprire approfonditamente il percorso che caratterizza la Strada del Vino Cesanese, è partita già da qualche anno la linea G.T, il "**Tramvino sulla Strada del Cesanese**", segue tutte le tappe che vedono protagonisti due vini come il Cesanese del Piglio d.o.c.g. e il Cesanese di Affile D.o.c. Il Tramvino transita nei borghi della Ciociaria che sono legati in primis al Cesanese: Affile, Piglio, Serrone, Anagni e Paliano soffermandosi nella visita di vigne, cantine e botteghe caratterizzate da gusti prettamente ciociari che arricchiscono il palato e il folklore caratteristico della terra ciociara.

Golf in Ciociaria

Il circolo Fiuggi Golf Club è il più antico percorso di golf comunale dell'Europa continentale, ecologicamente intatto essendo situato sulle falde dell'acqua di Fiuggi, fu fondato nel lontano 1928, si trova in una area verde molto vasta e panoramica che si estende dalla Fonte Bonifacio VIII al **lago di Canterno**, con un percorso ampliato ultimamente a 18 buche. Il golf è uno sport che si può iniziare a tutte le età con grande divertimento e soddisfazione, è per questo una parte del Circolo è attrezzata a Campo pratica dove gli esordienti possono prendere lezioni singolarmente od in piccoli gruppi, e, comunque, tutti gli appassionati o semplici curiosi del Golf possono trascorrere piacevoli giornate di relax tra il verde.

Fondazione Umberto Mastroianni

Umberto Mastroianni nasce a Fontana Liri, in provincia di Frosinone, il 21 settembre 1910. Conosciuto come uno degli artisti più importanti in tema di scultura e zio dell'attore Marcello Mastroianni. Famose sono le sue opere dedicate alla Ciociaria e non solo, che oggi sono raccolte dalla Fondazione Mastroianni che ha sede ad Arpino a pochi km da Fiuggi. Tale progetto non nasce soltanto per la promozione e la diffusione dell'arte moderna, ma per dare un contributo straordinario anche allo sviluppo sociale ed economico della provincia. Questa prestigiosa istituzione culturale promuove inoltre, periodicamente, mostre ed esposizioni dedicate ad artisti contemporanei.

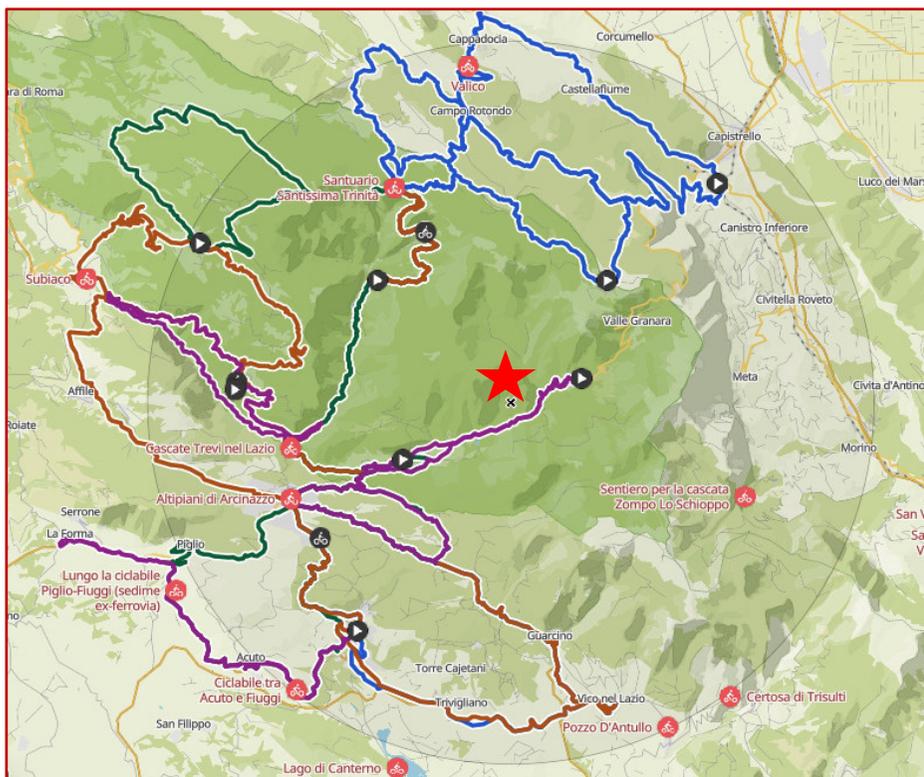
2.3 Attrattività turistico-culturali ed emergenze ambientali

Percorsi ciclabili

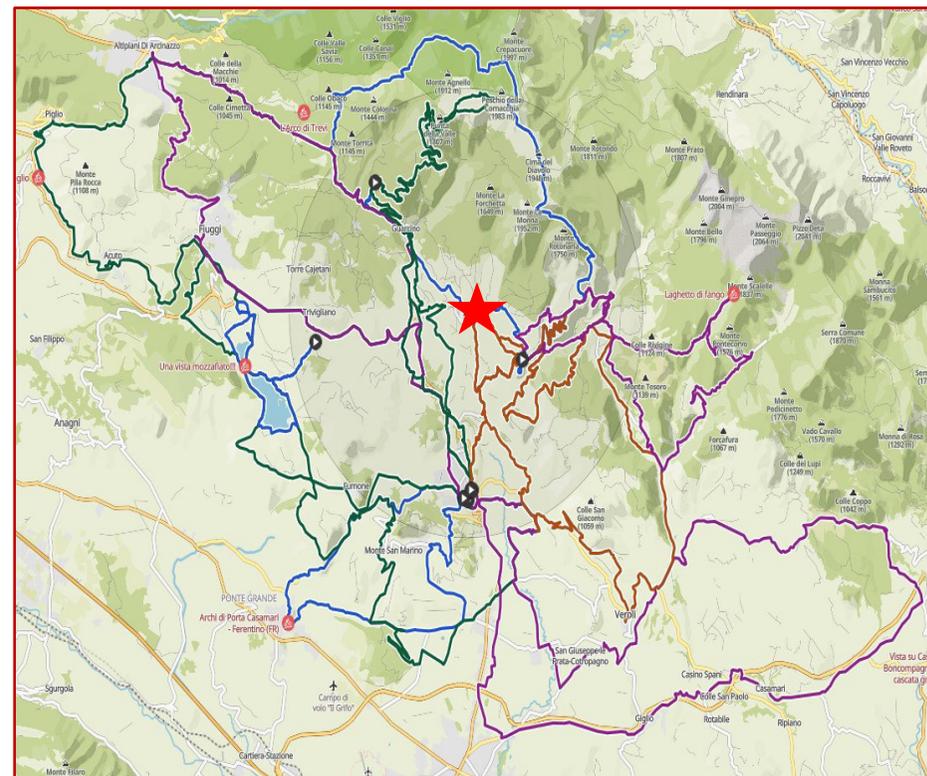
Il Comune di Vico nel Lazio è attraversato da una serie di percorsi ciclabili che si collegano tra loro sulla gran parte del territorio del Frusinate. I percorsi di seguito illustrati, permettono sia passeggiate amatoriali attraverso siti naturali e culturali, sia percorsi agonistici da affrontare volendo, con la migliore tecnologia. Di seguito alcuni dei percorsi che attraversano la zona del frusinate.



CICLOTURISMO



MOUNTAIN BIKE



2.3 Attrattività turistico-culturale ed emergenze ambientali

Alcuni dei percorsi di cicloturismo all'interno del Comune di Vico nel Lazio.



2024

Difficile 44

Cascate Trevi nel Lazio – Fiuggi giro ad anello con partenza da Vico nel Lazio

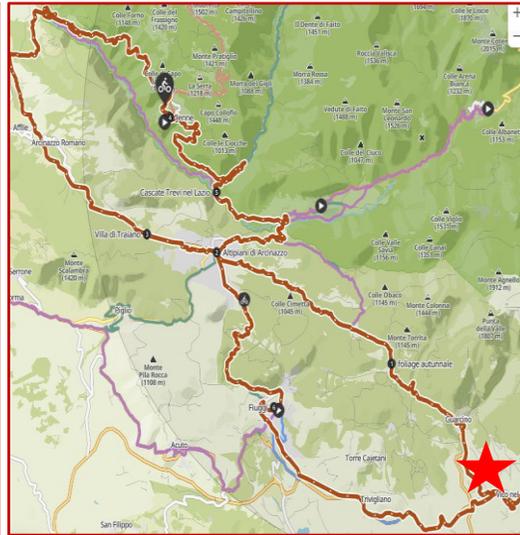
⌚ 06:36 ↔ 90,9 km ↗ 1.870 m

Giro in bici per esperti. Ottimo allenamento richiesto. Superfici perlopiù asfaltate. Adatto a ogni livello di abilità.

Suggerimenti [Maggiori informazioni](#)

- Comprende un segmento su cui è vietato procedere in bici. Dovrai scendere e proseguire spingendo la bici.

Dati del Tour



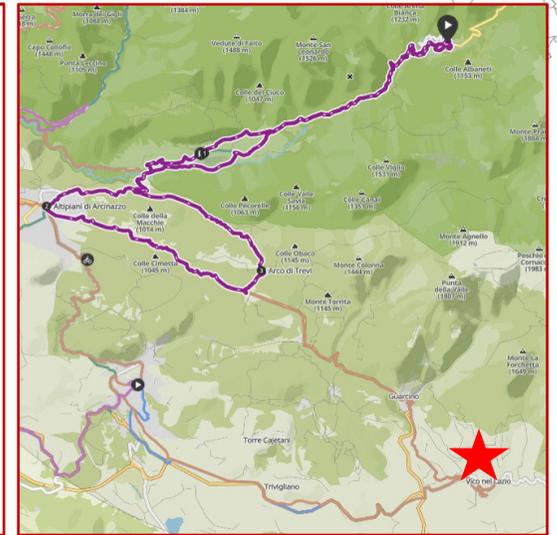
Difficile 6

Da Filettino verso Altipiani di Arcinazzo - giro ad anello

⌚ 03:34 ↔ 44,0 km ↗ 1.090 m

Giro in bici per esperti. Ottimo allenamento richiesto. In alcune parti del Tour potresti dover spingere la bici.

Dati del Tour



Difficile 5,0 (2) 35

Ciclabile tra Acuto e Fiuggi – Santuario Santissima Trinità giro ad anello con partenza da Fiuggi

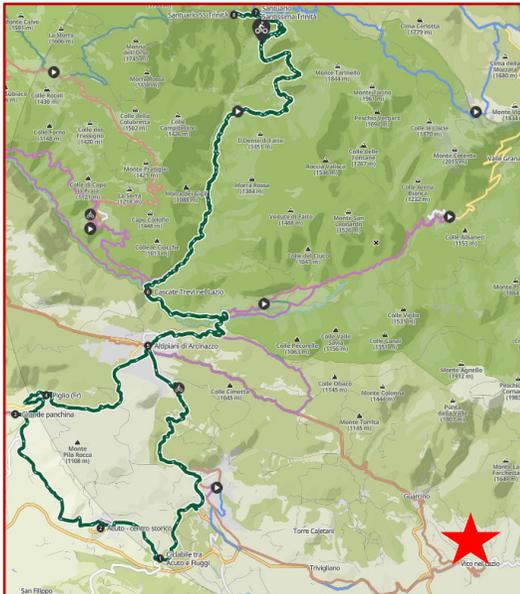
⌚ 06:58 ↔ 94,1 km ↗ 2.100 m

Giro in bici per esperti. Ottimo allenamento richiesto. Superfici perlopiù asfaltate. Adatto a ogni livello di abilità.

Suggerimenti [Maggiori informazioni](#)

- Comprende un segmento su cui è vietato procedere in bici. Dovrai scendere e proseguire spingendo la bici.
- Incluye un segmento con gradini a scendere o a salire. Potresti dover scendere e trasportare la bici a mano.

Dati del Tour



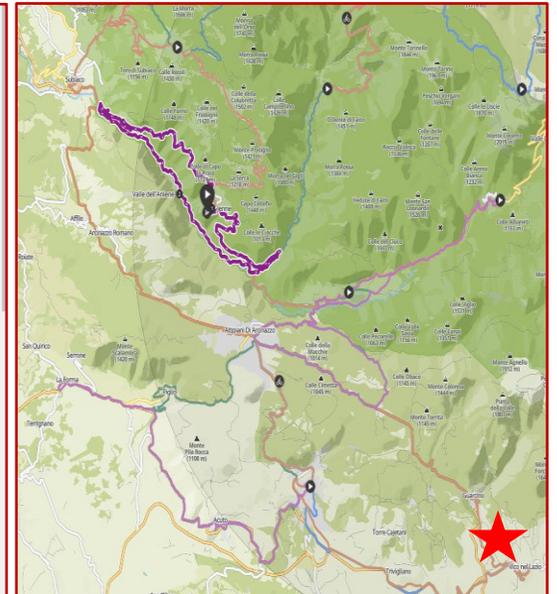
Difficile 3,0 (1) 50

Da Jenne lungo la valle dell'Aniene - giro ad anello

⌚ 02:42 ↔ 30,8 km ↗ 800 m

Giro in bici per esperti. Ottimo allenamento richiesto. Superfici perlopiù asfaltate. Adatto a ogni livello di abilità.

Dati del Tour

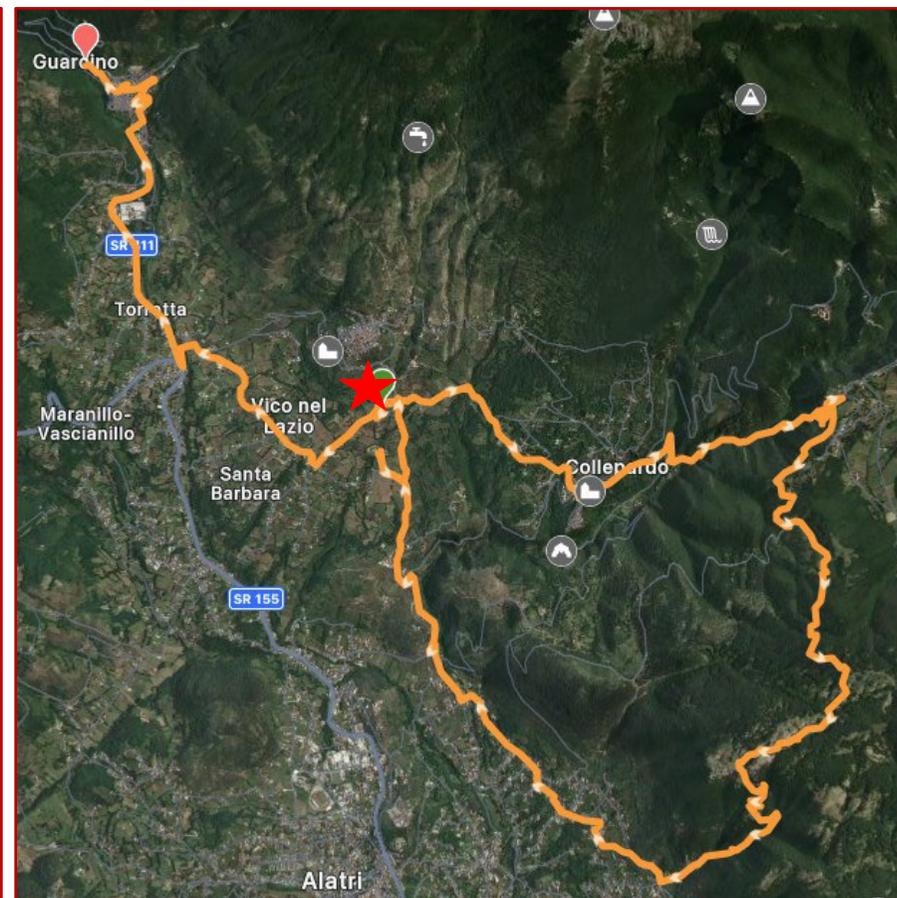
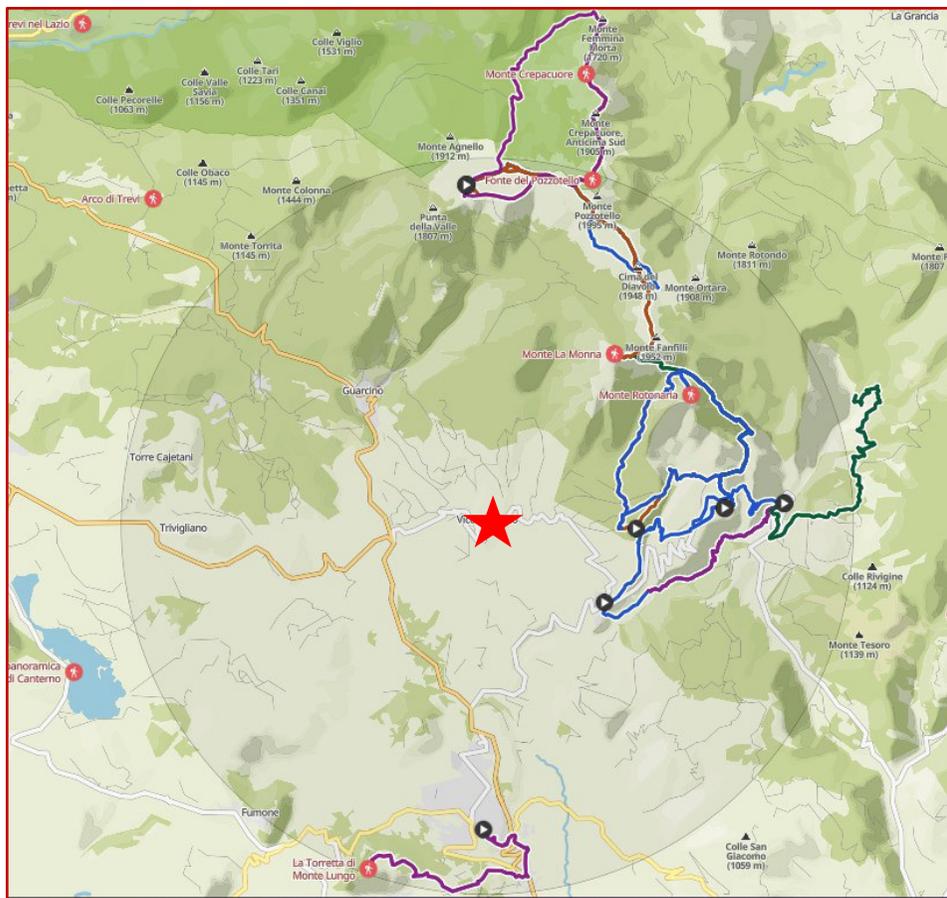


2.3 Attrattività turistico-culturali ed emergenze ambientali

Escursionismo a piedi e a cavallo

Sul territorio è possibile anche effettuare molteplici escursioni a piedi.

Di seguito i principali percorsi a piedi e a cavallo, raggiungibili facilmente dal Comune di Vico nel Lazio

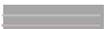
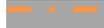


3. Immobile

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



Vico nel Lazio e i collegamenti con il territorio territorio comunale e provinciale

Il Comune ha un numero di abitanti pari a 2.191 unità (dati 2017)

La Provincia di Frosinone include 92 Comuni e il numero di abitanti è pari a 489.083 unità (dati 2022)



3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo

Scheda di sintesi

BENE DELLO STATO

Il compendio ubicato all'interno del territorio Comunale di Vico nel Lazio, è parte della dismessa linea ferroviaria Roma-Fiuggi-Alatri-Frosinone realizzata in virtù del R.D. 20.11.1910 n. 946, con il quale venne assentita da parte dello Stato, in favore della "Società Anonima per le Ferrovie Vicinali", la concessione di costruzione e d'esercizio della ferrovia. La lunga storia della ferrovia Roma - Fiuggi - Frosinone ha inizio verso al fine del 1800, quando si incomincia a parlare di collegare le zone dell'entroterra frusinate con il capoluogo e con la Capitale. Nel 1907, viene proposto al ministero la costruzione di una ferrovia economica a scartamento ridotto Roma – Anticoli – Frosinone e relative. Nei tre anni successivi si ha finalmente l'inizio reale dei lavori; il progetto originario prevedeva, oltre alla realizzazione della linea ferroviaria principale Roma - Fiuggi - Frosinone, e delle seguenti diramazioni: S. Cesareo - Frascati, **Vico nel Lazio** - Guarcino e Fiuggi Fonte - Fiuggi Città, anche dei tronchi (ancora in fase di approvazione): Olevano Romano - Subiaco - Segni, S. Vito - Tivoli e Sora - Frosinone - Priverno. Con Decreto Interministeriale n. 1156 del 13.11.1976, il C.T.L., e per esso l'A.CO.TRA.L., è subentrato alla STEFER (già succeduta alla Società Anonima per le Ferrovie Vicinali in data 20.11.1980) nella concessione di costruzione ed esercizio della ferrovia Roma-Fiuggi-Alatri-Frosinone; a seguito della scadenza e della revoca della predetta concessione, ad eccezione del tratto Roma-Fiuggi, il Ministero delle Finanze - Direzione Generale del Demanio Div. II, incaricò le Intendenze di Finanza di Roma e Frosinone di procedere, ciascuna per la propria competenza, all'iscrizione nei Registri Patrimoniali dello Stato di tutti i beni relativi alla tratta ferroviaria, disponendo la redazione dei verbali di ricognizione e di presa in possesso dei beni. Con nota n. 19092/87/2A del 27.08.1987 l'Intendenza di Finanza di Frosinone ha disposto l'assunzione in consistenza, in favore del Demanio dello Stato, del compendio immobiliare già costituente la ex stazione ferroviaria sita alla località Pitocco di Vico nel Lazio;

Il bene nella sua totalità è oggetto di valorizzazione e recupero storico. Questa sarà possibile attraverso la **Concessione di Valorizzazione** in cui ricadrà anche l'area ancora non vincolata, proprio per la sua unicità e omogeneità del complesso, luogo da cui **PARTIRE e TORNARE** e per organizzare visite guidate e di escursioni. La particolarità del bene è la presenza dei tre immobili recentemente recuperati e ristrutturati, che possiedono caratteristiche tipiche per «turismo lento», permettono al viaggiatore di inserirsi da subito in un contesto particolarmente suggestivo.

COMUNE: VICO NEL LAZIO (FR)

LOCALITA': VICO PITOCO

● INDIRIZZO:

COORDINATE GEORIFERITE:
41.7726, 13.31936

DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO –
RAMO ARCHEOLOGICO- STORICO
ARTISTICO

STATO CONSERVATIVO:

SUFFICIENTE PER I TRE IMMOBILI
DELLA STAZIONE

PESSIMO PER LA CASA CANTONIERA

N.C.T. Comune di Vico nel Lazio

F.	P.LLA	Qualità Classe	SUP. mq
25	241	Ferrovia SP	8.040
25	239	Ente Urbano	330
25	702	Ente Urbano	450
25	237	Ente Urbano	250
19	327	Ferrovia SP	1.200
TOTALE			10.270

EDIFICI	P.T MQ.	P.P. MQ.	TOTALE
Ex stazione	90	90	180
Ex deposito	35		35
Casa cant.	40	40	80
Servizi	9		9
TOTALE	174	130	304



3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo

Scheda di sintesi

TIPOLOGIA ARCHITETTONICA

Fabbricato Viaggiatori: La tipologia del fabbricato tipo utilizzato per questa funzione, veniva realizzato, di base, da un atrio di ingresso lato strada nel quale era presente una biglietteria, da una o più sale di aspetto, spesso divise per classe, munite di sedili e poggia bagagli. Dalle sale di aspetto si accedeva direttamente ai binari di servizio viaggiatori. Se presenziato il fabbricato viaggiatori spesso aveva stanze adibite al servizio movimento cioè al servizio svolto dal personale per la gestione e la circolazione dei treni. A seconda dell'importanza della stazione il fabbricato poteva ospitare anche ristoranti, bar, edicole. Il fabbricato in questione si sviluppa su due piani. La struttura è in muratura con tetto a tegole. Il piano terra e il primo piano sono stati utilizzati come unità residenziali. Le finiture interne sono di tipo semplice: intonaco civile, in alcuni locali è presente carta da parati, i soffitti sono tinteggiati. Le persiane sono alla romana con due battenti esterni in stecche di legno; le porte in legno massello sono verniciate.

I servizi igienici sono costituiti da lavandino, tazza, bidet e piatto doccia. Le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica per un'altezza di mt. 1,80.

I pavimenti sono in marmetto di cemento rosse, escluso quello del bagno che è piastrellato in ceramica. Le pareti del vano cucina sono rivestite in piastrelle di ceramica per un'altezza di mt. 1,65.

L'edificio del Magazzino Merci: anche questo immobile a seconda dell'importanza della Stazione e del punto di snodo ferroviario e del passaggio non solo dei passeggeri ma anche delle merci, veniva edificato o con ampio Piano Caricatore al piano terreno e locali uffici al piano superiore o come semplice immobile ad un piano con tetto a doppia falda e di piccola/media grandezza. Nel caso specifico si tratta di un fabbricato sempre in muratura di forma rettangolare con tetto coperto in tegole.

Fabbricato servizi: edificato in architettura povera è edificato in muratura semplice con tetto a doppia falda in tegole.

Casa Cantoniera: Strutturalmente semplici, è costituite da un unico corpo quadrato e copertura a doppio spiovente. L'immobile si articola su due piani costruito in muratura. Rimangono dell'edificio le sole pareti perimetrali

COMUNE: VICO NEL LAZIO (FR)

LOCALITA': VICO PITOCCHO

● INDIRIZZO:

COORDINATE GEORIFERITE:
41.7726, 13.31936

DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO –
RAMO ARCHEOLOGICO- STORICO
ARTISTICO

STATO CONSERVATIVO:

SUFFICIENTE PER I TRE IMMOBILI
DELLA STAZIONE

PESSIMO PER LA CASA CANTONIERA

N.C.T. Comune di Vico nel Lazio			
F.	P.LLA	Qualità Classe	SUP. mq
25	241	Ferrovia SP	8.040
25	239	Ente Urbano	330
25	702	Ente Urbano	450
25	237	Ente Urbano	250
19	327	Ferrovia SP	1.200
TOTALE			10.270

EDIFICI	P.T MQ.	P.P. MQ.	TOTALE
Ex stazione	90	90	180
Ex deposito	35		35
Casa cant.	40	40	80
Servizi	9		9
TOTALE	174	130	304

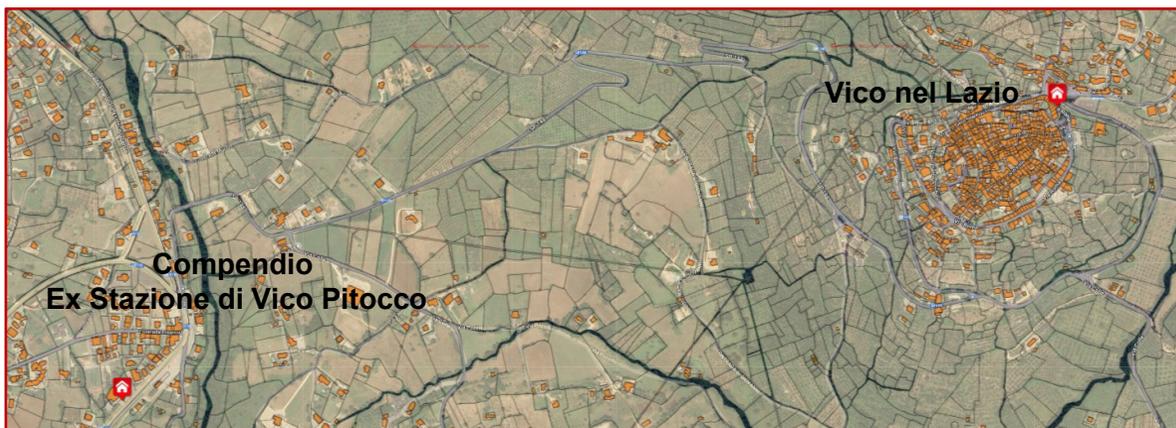
3.3 Caratteristiche fisiche

Scheda di sintesi – Dati catastali

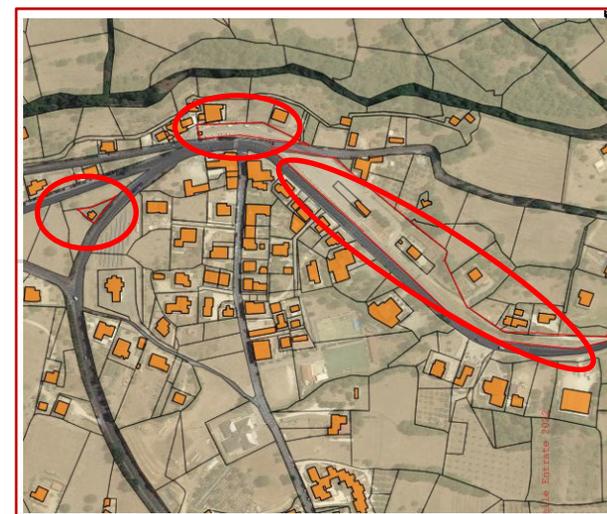


N.C.T. Comune di Vico nel Lazio			
Foglio	Particella	Qualità Classe	Superficie mq
25	241	Ferrovia SP	8040
25	239	Ente Urbano	330
25	702	Ente Urbano	450
25	237	Ente Urbano	250
19	327	Ferrovia SP	1200

N.C.E.U. Comune di Vico nel Lazio							
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
25	239 graff 702						
25	237		E/3				251,00 €



Inquadramento territoriale

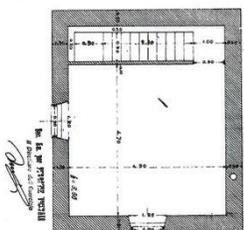


Dettaglio collocazione immobili

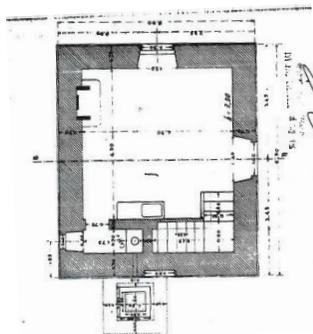
3.3 Caratteristiche fisiche

Scheda di sintesi

Casa Cantonier e area di pertinenza



Piano primo

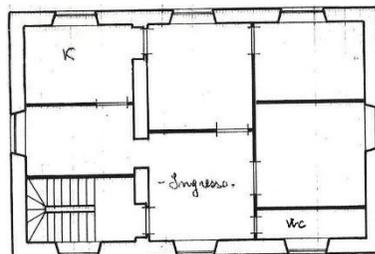


Piano terra

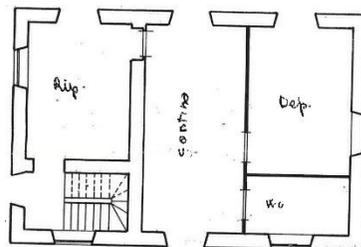
Edifici Ex Stazione Vico Pitocco e area di pertinenza



Edificio Stazione



Piano primo

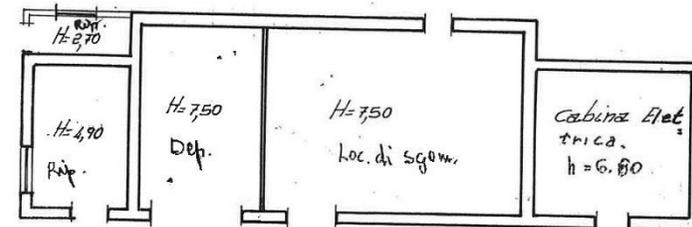


Piano terra

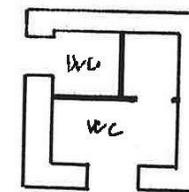
Area



Edificio magazzino



Edificio servizi



2023

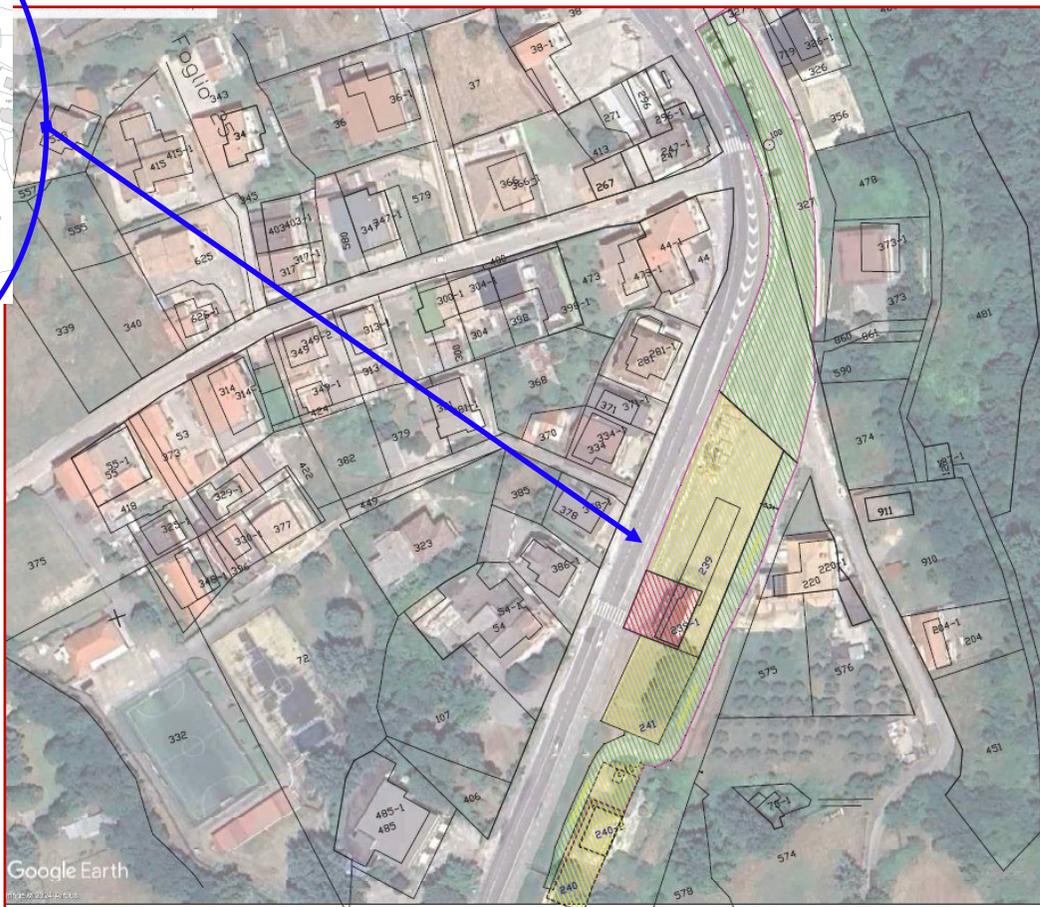


ALLEGATO

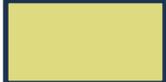


2024

Particolare delle aree e degli immobili Edifici Ex Stazione Vico Pitocco e area di pertinenza



 AREA DESTINATA A VIABILITA' PUBBLICA

 AREA E IMMOBILI RIENTRANTI NELLA CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE

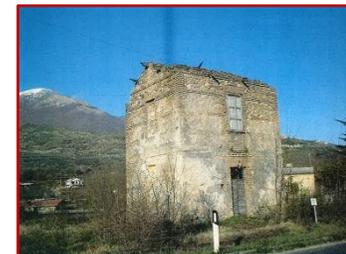
 AREA E IMMOBILE RIENTRANTI NELLA CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE IN GESTIONE COMUNALE PER SERVIZI ISTITUZIONALI DI PUBBLICA UTILITA' (ART. 6 - Protocollo d'Intesa sottoscritto tra l' Agenzia del Demanio e il Comune di Vico nel Lazio, in data 22 novembre 2024 – Prot. n.16193.)





2024

3.4 Documentazione fotografica



1 – 2 – 3 Casa cantoniera



Complesso ex Stazione di Vico Pitocco



4 -Piazzale laterale



5 - Edificio magazzino



6 - Edificio servizi



7 - Edificio Stazione





3.5 Rilevanza storico-artistica

Provvedimenti di tutela

I beni sono stati dichiarati di interesse storico ai sensi dell'art.10, comma 1 del D.Lgs. 42/2004,n.42. Decreto del 19 novembre 2018 SR - LAZ rep. N.87, delMinistero per i Beni e le Attività Culturali – Segretariato regionale del Ministero per i beni e le attività culturali per il Lazio

Articolo 10, D.Lgs. 42/2004

Sono beni culturali le cose immobili e mobili appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico.



parere favorevole al progetto e con il R.D. n. 946 del 20/11/1910 venne approvata la concessione per la costruzione e l'esercizio della ferrovia Roma-Frosinone e diramazioni alla Società Anonima per le Ferrovie Vicinali.

Iniziativa così un periodo di relativo splendore anche per il paese di Serrone; vista la disastrosa situazione viaria della zona la ferrovia rappresentava l'unico mezzo di trasporto, in particolare modo durante i freddi inverni che rendevano inservibili le precarie infrastrutture stradali.

Nel 1941 il Governatore di Roma decise di affidare alla STEFER la gestione della Ferrovia ed essa fu subito interessata da un sensibile e crescente traffico di viaggiatori (la carattere pendolare) e merci, ma anche quello turistico "di qualità". Numerosi utenti usufruivano, infatti, delle cure dell'acqua di Fiaggi tanto è vero che circolava un treno di prima classe considerato "rapido", con carrozze scelte e sedili imbottiti in velluto rosso, con poggiatesta in trime bianche ricamate.

Durante l'ultimo conflitto mondiale, a causa dei continui bombardamenti aerei, la tratta ferroviaria subì notevoli danneggiamenti, visto che si trovava quasi sulla linea del fronte. Negli anni Sessanta e Settanta, con lo sviluppo della motorizzazione individuale, la costruzione dell'Autostrada del Sole e della superstrada Anagni-Fiuggi, il traffico iniziò a calare vorticosamente per cui ci si orientò verso la dismissione dei tronchi ferroviari sostituiti da autoservizi affidati alla Cotral, il primo vettore, su scala nazionale, di autolinee di trasporto pubblico extraurbano, nella quale la STEFER confluisce nel 1976.

Descrizione del complesso edilizio
La Stazione "ex Stefer" di Vico nel Lazio, identificata al catasto al Foglio n.25, part.IIe 237-239-702, fa parte della dismessa linea ferroviaria Roma-Frosinone più su ricordata e come tale rappresenta una testimonianza storica la cui tutela e valorizzazione mira alla salvaguardia di un'infrastruttura molto significativa per le vicende socio-economiche del Lazio meridionale nel Novecento.

- 1) L'edificio principale è costituito da due piani di circa 192 mq. È realizzato con struttura portante in muratura e tetto a quattro falde. Le rifiniture sono di tipo rurale-popolare con facciate intonacate e tinteggiate. La facciata è ritmata da aperture ad arco al piano terra con infissi in legno verniciato e aperture rettangoli al piano primo con infissi in alluminio ed è scandita in orizzontale da un intonaco a fasce orizzontali al piano terra, da una cornice marcapiano e da un cornicione lievemente aggettante. L'accesso al primo piano che ha avuto funzione abitativa avviene dall'area cortilizia attraverso un vano scala ad uso esclusivo; l'interno è costituito da soggiorno, cucina, tre camere e un bagno. L'unità immobiliare al suo interno presenta finiture di tipo normale/economiche ovvero pareti intonacate e rivestite con carta da parati, pavimenti in ceramica, infissi interni ed esterni in alluminio e nella cucina e nel bagno le pareti sono rivestite con maioliche. Il piano terra, con accesso dal lato strada, è composto al suo interno da ingresso, tre uffici e due piccoli bagni con antibagno, gli infissi sono in legno verniciato. Le rifiniture interne sono di tipo normale/economiche con pareti tinteggiate, pavimentazione in marmette in graniiglia negli uffici ricoperte con pavimentazione in goma.
- 2) Il fabbricato "ex bagni Stazione" è costituito da un solo vano di circa 12 m e ha una struttura portante in muratura e tetto a due falde. Presenta due accessi con porte in metallo.
- 3) Il fabbricato "ex Sottostazione" di circa 80 mq è costituito da un solo piano con altezza massima di 7,50 m e presenta una struttura portante in muratura con copertura in parte piano e in parte a tetto. Parte dell'immobile è utilizzato come cabina elettrica.
- 4) Il fabbricato "ex Cass Cantiniera" di circa 81 mq identificato al catasto fabbricato al Fg.

25 part. 237 è costituito da due piani con struttura in muratura di pietraeme listata con ricorsi e cantonali in mattoni e copertura a due falde in precario stato di conservazione.

BIBLIOGRAFIA E SITOGRAFIA:
V. FORMIGARI e P. MUSCOLINO, Le tramvie del Lazio. Storia delle origini, Cortona 2004
P. MUSCOLINO, <http://www.ferroviemuscolino.it/storia.htm> (consultato il 26/06/2018)

I RELATORI
Funziario Architetto
Arch. Mariella Mosca
Funziario Storico dell'Arte
Dot. Lorenzo Riccardi

IL SOPRINTENDENTE ad interim
Arch. Stefano Gizzi

VF/MGG/RL

VIsto il decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e s.m.m.: "Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche";

VIsto il decreto legislativo 20 ottobre 1998, n. 368: "Istituzione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell'art. 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59", come modificato dal decreto legislativo 8 gennaio 2004, n. 3: "Riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali, ai sensi dell'art. 1 della legge 6 luglio 2002, n. 137";

VIsto l'articolo 6 del decreto legislativo 1 gennaio 2004, n. 3, recante disposizioni transitorie e finali;

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

VIsto il decreto dirigenziale 5 febbraio 2004, così come modificato dal decreto interministeriale 28 febbraio 2005, recante le procedure per la verifica dell'interesse storico-artistico del patrimonio immobiliare pubblico;

VIsta la legge 24 giugno 2013, n. 71, art. 1, co. 2, recante "Istituzione del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo";

VIsto il D.P.C.M. n. 171 del 29 agosto 2014, recante "Regolamento di organizzazione del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, degli uffici della diretta collaborazione del Ministro e dell'Organismo indipendente di valutazione della performance" a norma dell'art. 16, co. 4, del d.l. 24 aprile 2014, n. 66, convertito con modificazioni dalla legge 23 giugno 2014, n. 89, a norma dell'art. 1, co. 494 della legge 27 dicembre 2006, n. 296, come modificato dal decreto del Presidente della Repubblica 2 luglio 2009, n. 91;

VIsto il D.M. 22.11.2014: "Strutturazione degli uffici di livello non dirigenziale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo";

VIsto il decreto del 20.03.2015, rep. n. 12015, a firma del Segretario regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per il Lazio, con il quale è stata istituita la Comm. Iscrizione regionale per la tutela del patrimonio culturale del Lazio;

VIsto il D.M. 23.01.2016: "Riorganizzazione del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo ai sensi dell'art. 1, co. 327 della legge 28 dicembre 2015, n. 208";

VIsto il D.M. del 05.05.2017 del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo - Direzione generale del bilancio, con il quale ai sensi dell'art. 19, co. 5 del d.lgs. 30.03.2001, n. 165 e s.m.m., viene conferito al dott. Leonardo Nardella l'incarico di Segretario regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per il Lazio;

VIsto il decreto del 21.07.2017, rep. n. 542017, a firma del Segretario regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per il Lazio, con il quale è stata aggiornata la Commissione regionale per la tutela del patrimonio culturale del Lazio;

VIsto il decreto della Presidenza del Consiglio dei Ministri 1 dicembre 2017, n. 238: "Regolamento recante modifiche al D.P.C.M. n. 171 del 29 agosto 2014 concernente il regolamento di organizzazione del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo";

VIsto il D.L. 12.07.2018, n. 86: "Disposizioni urgenti in materia di riordino delle attribuzioni del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, della politica agricola colturale e forestale e dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, nonché in materia di famiglia e di abitazioni";

VIsta la richiesta di verifica d'interesse ex art. 12 del d.lgs. n. 42/2004 e s.m.m. e il D.D.G. 06.02.2004, presentata dall'Ag. del Demanio - Direzione regionale Lazio il 10.01.2018, prot. n. 2018198DRST-L22 ed acquisita agli atti del Segretariato regionale del Ministero per i beni e le attività culturali per il Lazio in data 11.01.2018, prot. n. 237;

VIsto l'interesse storico-artistico riconosciuto dalla Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Frosinone, Latina e Rieti, con la relativa proposta di tutela ai sensi dell'art. 10, co. 1 del d.lgs. n. 42/2004 e s.m.m. del 24.09.2018, prot. n. 11994, acquisita agli atti del Segretariato regionale del Ministero per i beni e le attività culturali per il Lazio in data 02.10.2018, prot. n. 7844;

ACQUISITO il parere di approvazione della Commissione regionale per la tutela del patrimonio culturale del Lazio, ai sensi dell'art. 39, co. 2, lett. a) del D.P.C.M. n. 171 del 29 agosto 2014, in sede di riunione decisa il 23.10.2018, alla proposta di tutela ai sensi degli artt. 10, co. 1 del d.lgs. n. 42/2004 e s.m.m. del 24.09.2018, prot. n. 11994, come da relativo verbale;

RItenuto che gli immobili denominati "Stazione ex S.T.E.F.E.R.", sito in provincia di Frosinone, comune di Vico nel Lazio, strada regionale 155, s.n.c., distanti in Catasto al Fg. 25, part.IIe 237-239 e 702, confinanti con le part.IIe 17,18 (part.IIa 237) e 241 (part.IIe 239/702) e con strada regionale 155 come da particellarie in rosso nell'allegata planimetria catastale, presentano interesse storico-artistico ai sensi dell'art. 10, co. 1 del d.lgs. n. 42/2004 e s.m.m., per i motivi contenuti nella relazione storico-artistica allegata;

DECRETA

gli immobili denominati "Stazione ex S.T.E.F.E.R.", siti in Vico nel Lazio (FR) strada regionale 155, s.n.c., meglio individuati nelle premesse e descritti negli allegati, di interesse storico-artistico ai sensi dell'art. 10, co. 1 del d.lgs. n. 42/2004 e s.m.m. e conseguentemente sottoposti a tutela in base alle disposizioni del predetto decreto legislativo.

La planimetria catastale e la relazione storico-artistica contenente le motivazioni del provvedimento di tutela costituiscono parte integrante del presente decreto che sarà notificato, in via amministrativa, ai destinatari individuati nelle note di notifica e al Comune di Vico nel Lazio.

Il presente decreto è trascritto presso l'Ag. delle Entrate - servizio pubblici immobiliari - dalla competente Soprintendenza ed avrà efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dei beni.

Avverso il presente decreto è ammessa proposizione di ricorso: a) amministrativo al Ministero per i beni e le attività culturali, per motivi di legittimità e di merito, entro 30 giorni dalla notifica della presente dichiarazione, ai sensi dell'art. 16 del d.lgs. n. 42/2004 e s.m.m.; b) giurisdizionale avanti il T.A.R. competente, entro 60 giorni dalla data di notifica ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199.

ROMA,

AGENZIA DEL DEMANIO REGIONALE LAZIO
 DIREZIONE REGIONALE LAZIO
 SEGRETIARIO REGIONALE
 Funziario alla Commissione regionale per la tutela del patrimonio culturale del Lazio
 (dott. Leonardo Nardella)
 Protocollo n. 161
 Data 01/01/2018
 16.11.19
 2011

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

Sintesi degli strumenti vigenti - Scheda di piano

Deliberazione della Giunta Regionale 14 marzo 1996, n.1533 – Comune di Vico nel Lazio (FR) Approvazione piano regolatore generale. Pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio N.20 del 27/07/1966 – Parte Prima



Delibera

Il piano regolatore generale adottato dal Comune di Vico nel Lazio (FR) con deliberazione consiliare n. 29 del 20 Marzo 1982, è approvato con le modifiche integrazioni prescrizioni e stralcio indicati nei voti del C.T.C.R. numero 199/3 e numero 290/1 rispettivamente del 9 novembre 1989 e 10 dicembre 1993, nella relazione del settore tecnico dell'assessorato regionale all'urbanistica 12 Marzo 1991 n. 432 e nel parere dell'assessore regionale agli usi civici n. 8220 del 19 maggio, che si allegano al presente provvedimento quale parte integranti.

<....>

Gran parte del territorio è sottoposto a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L.30 dicembre 1923, n. 3267, nonché inserito negli elenchi del D.M. 1 Aprile 1983 «aggiornamento delle zone sismiche della Regione Lazio» e al riguardo l'assessorato ai LL.PP. attraverso la D.G.R. numero 16 90 del 15 Marzo 1985, si è espresso favorevolmente per il parere di competenza, ai sensi dell'articolo 13 della legge 64/74, subordinatamente alla spettanza tre prescrizioni che di seguito si trascrivono.

<....>

Insedamenti in località pitocco

Le fondazioni degli edifici dovranno attestarsi, direttamente o indirettamente, nella formazione delle brecce calcaree cementate, qualora la coltre dei terreni comprensibili non raggiunga la potenza di metri 10.

Ove la coltre superficiale di «tufi terrosi rimaneggiati» superi lo spessore di 10 mt dovranno essere effettuati, in sede di formazione degli strumenti urbanistici di attuazione, opportuni accertamenti tendenti a determinare, in detti terreni, il carico ammissibile tenendo conto del comportamento della coltre compressibile a diretto contatto con le sottostanti bancate rigide ed in relazione agli stati di fatto prodotti da eventuali sollecitazioni vibratorie da sisma.

<....>

Norme tecniche di attuazione

<....>

Art.9 Si reputa opportuno sostituire il testo con quello che segue:

«Suddivisione del territorio in zone territoriali omogenee»

Le zone territoriali omogenee sono quelle elencate ai sensi per gli effetti dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n.765 dell'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968, 1444.

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica



<.....>

La zona territoriale omogenea E riguarda tutte le aree del territorio destinate ad attività comunque connesse con l'agricoltura e soprattutto alla tutela ambientale. Ogni intervento nelle zone agricole deve essere indirizzato alla conservazione dei valori tipici e tradizionali proprio dell'agricoltura ed alla difesa dell'esercizio dell'impresa agricola considerato come strumento attivo per la conservazione dei beni ambientali. È vietata ogni attività comportante trasformazione dell'uso del suolo diversa dalla naturale vocazione per l'utilizzazione agricola. Sono, altresì, tassativamente escluse tutte quelle attività che non si armonizzano con quelle agricole, quali ad esempio cave non già autorizzate, campeggi, lavorazioni di tipo insalubre, costruzioni di nuove strade o modifiche sostanziali di quelle esistenti (ad eccezione di strade poderali e consortili), impianti di demolizione auto e relativi depositi. L'edificazione consentita deve essere strettamente correlata alla utilizzazione agricola dei suoli e allo sviluppo delle imprese agricole, comprendendovi, in conformità alle leggi che la consentano, l'attività di agriturismo. È fatto divieto di manomettere alberi o nuclei alberati che presentino caratteristiche di pregio ambientale. È consentita la realizzazione di acquedotti, elettrodotti, fognature, linee telefoniche, impianti per i quali valgono i vincoli di rispetto di cui al relativo articolo. Non sono ammessi scarichi diretti nei canali e corsi d'acqua. Le costruzioni consentite, previste comunque solo in alcune delle relative sottozone, sono quelle al servizio diretto dell'agricoltura e sono del seguente tipo:

- a) case coloniche abitazioni per conduttori dei fondi agricoli di cui si è dimostrata la necessità di insediamento nell'azienda, nonché i relativi fabbricati rustici di servizio utili all'attività agricola dell'azienda stessa;*
- b) edifici per allevamento zootecnici di tipo industriale, con annessi fabbricati di servizio per il personale di custodia ed impianti necessari allo svolgimento dell'attività zootecnica;*
- c) costruzione industriali adibita alla prima trasformazione, alla manipolazione e alla conservazione dei prodotti agricoli e relativi fabbricati di servizio per il personale di custodia ed impianti necessari;*
- d) silos, serbatoi, depositi, ricoveri per macchine agricole, ed altre costruzioni analoghe, per servizi di carattere generale allo svolgimento dell'attività agricola.*

Le trasformazioni dell'assetto dei terreni, ancorché funzionali all'utilizzazione naturale del suolo, devono essere preventivamente autorizzate dall'amministrazione comunale punto

Rientrano in tali regimi e sistemazione idrauliche e gli impianti di irrigazione, i terrazzamenti, i riporti, gli scassi, le arginature, le palificazioni, i pergolati, le tettoie e le schermature poste a protezione delle colture, la posa di teloni o di rivestimenti mobili e gli impianti per la stabilizzazione delle condizioni termiche o di illuminazione con plastica o altri materiali mobili, anche se abbisognino di intelaiature non stabilmente fissata dal suolo.

Gli impianti di cui è precedenti punti b) e c) devono essere localizzati e progettati in modo tale da armonizzarsi con gli elementi caratterizzanti del paesaggio agricolo, prevedere tipologie edilizie e l'impiego di immateriali consueti nella zona e devono essere accompagnati da un progetto di sistemazione le aree esterne. In generale ogni edificazioni nelle zone agricole deve essere in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale.

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica



Deve essere evitato, salvo imprescindibili ragioni di ordine tecnico, che le costruzioni sorgano sul colmo delle alture e ne deturpino il profilo.

La copertura dei fabbricati deve essere obbligatoriamente a tetto, con manto di coppi alla romana, se ciò corrisponde alle tipologie tradizionali dei luoghi.

La costruzione deve corrispondere al profilo naturale del terreno, salvo terrazzamenti o riporti non superiori a ml 1,50, i quali vanno comunque rivestiti con pietre locali e, preferibilmente, schermate a verde.

I fondi e gli appezzamenti anche modificati, ma la cui superficie è stata comunque computata nel complesso dell'azienda agricola ai fini dell'utilizzazione dei parametri di insediamento urbanistico - edilizio di zona, restano inedificabili anche nel caso di frazionamenti successivi.

La destinazione d'uso di ogni locale deve essere chiaramente specificata nei progetti è vincolata agli scopi previsti, trascrivendo il vincolo nei modi e forme di legge punto

Nelle zone agricole è consentita per gli edifici non individuati come aventi valore storico - monumentale, di pregio architettonico o di valore ambientale, la demolizione o la trasformazione delle residenze in fabbricati di servizio a condizione che la nuova edificazione o utilizzazione avvenga nel rispetto degli indici previsti dalle presenti norme.

Per le costruzioni previste nelle singole sottozone o, ove consentito, le distanze dai cigli della strada di piano regolatore generale e dalle strade esistenti provinciali e comunali, non specificate dal piano regolatore generale, sono fissate in base a quanto previsto dal D.M. n. 1404 del 1 Aprile 1968.

Nell'ambito di detta zona omogenea si distinguono le sottozone E1, E2, E3 ed E4.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

CERTIFICA CHE I TERRENI :

Foglio 19 mappale 327 Foglio 25 mappali 238-239-240-241-702

Di questo Comune ricadono in zona «ZF» Zona Ferroviaria non disciplinata del P.R.G. ma riclassificata in istruttoria Zona E4 Agricola Normale.

Sottozona E/4 . Agricola Norm

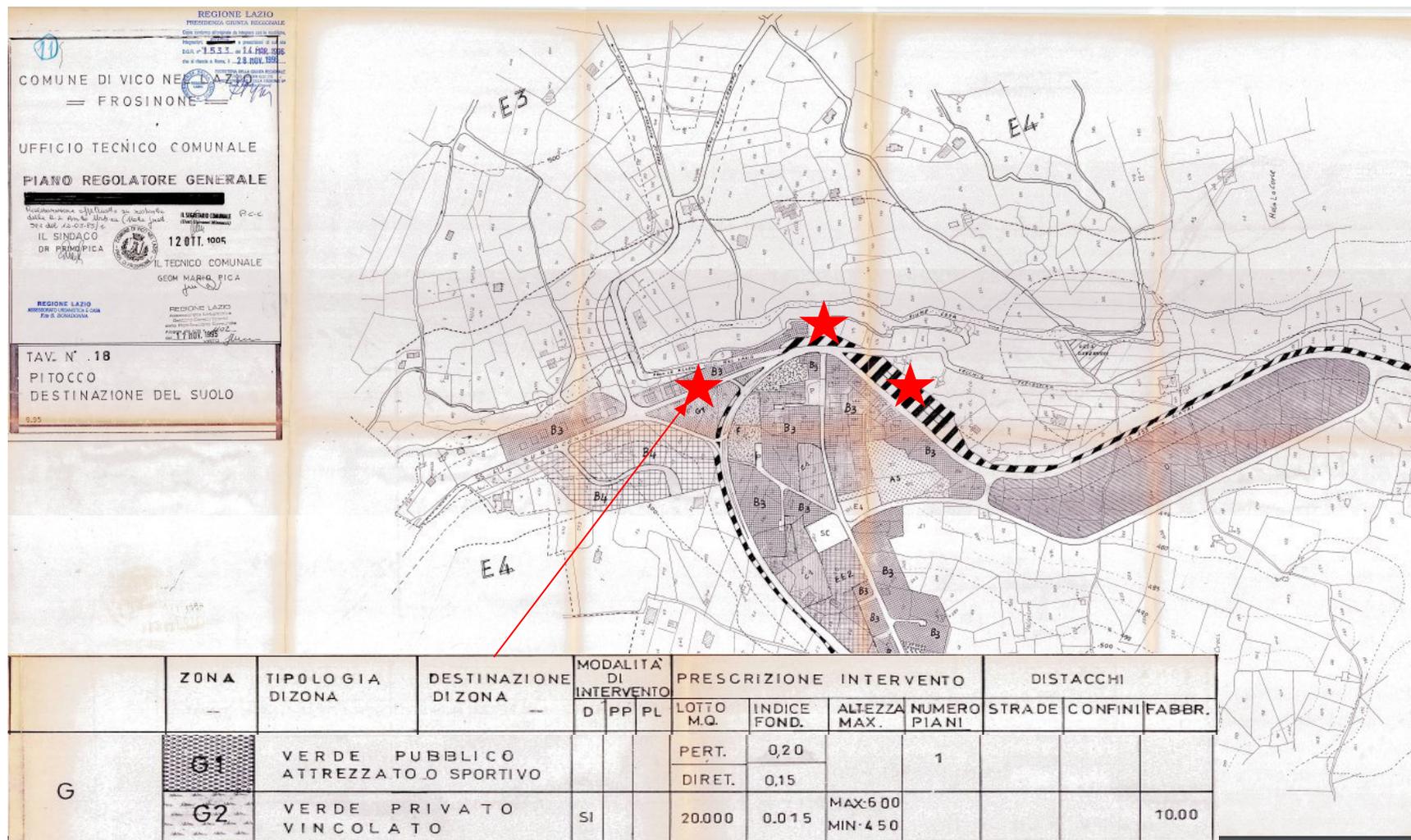
in tale sottozona sono consentiti gli interventi del tipo a)b)c) e d)

Nell'ambito di tale sottozona dovranno essere rispettati i seguenti indici e limiti:

- **I.F.F. (di cui massimo di 0,02 da destinare alla residenza mc/mq 0,050;**
- **Lotto minimo di intervento mq. 20.000;**
- **H. Max (all'imposta tetto) ml 6,30 (al colmo) 8,00;**
- **Numero piani 2;**
- **Distanze dai confini ml 10,00.**

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

Sintesi degli strumenti vigenti – Destinazione del suolo



4. Iter di valorizzazione e strumenti

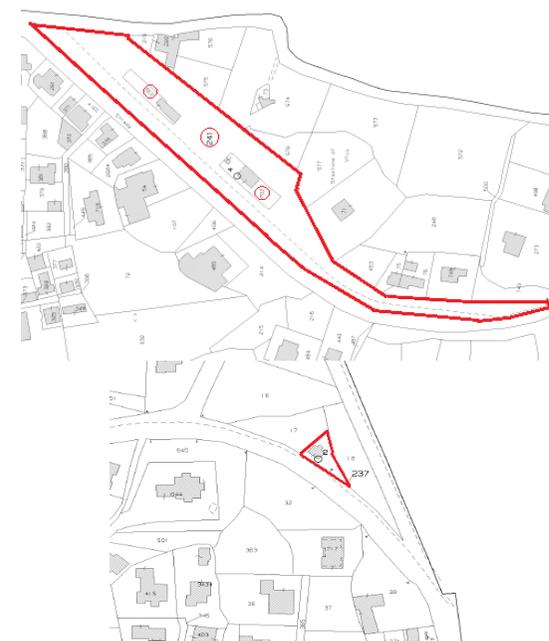
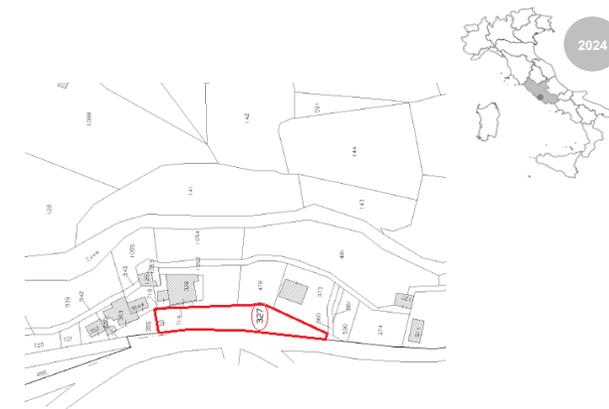
4.1 Trasformazione

I dati della trasformazione

CONSISTENZE	
Superficie territoriale totale:	mq.10270
DATI RIGUARDANTI GLI EDIFICI	
Superficie sedime totale dei 3 edifici della stazione:	mq. 166
Superficie sedime casa cantoniera collabente (*)	mq. 40
Superficie utile lorda totale dei 3 edifici della stazione	mq. 224
Superficie utile lorda totale della casa cantoniera collabente	mq. 80
Volume fuori terra totale dei 3 edifici della stazione:	mc 800,35 ca
Volume fuori terra totale della casa cantoniera collabente	mc 240 ca
PARAMETRI EDILIZI	
Incidenza media della muratura totale s.u.l.	35%

Nuovi usi e Tipologie di intervento

- Per l'intera superficie degli edifici è prevista una destinazione d'uso coerente con il **Progetto Valore Paese Italia** nell'ambito del sistema a rete «Cammini e Percorsi» e la memoria storica del sito.
- Per la superficie esterna si prevede la realizzazione di aree destinate a verde pubblico, aree attrezzate per i percorsi ciclabili, presenti numerosi sul territorio con eventuale punto di assistenza, aree di sosta per scambio. Si potrà concordare con l'Amministrazione Comunale la realizzazione di tipologie di intervento in linea con i principi del progetto e conformi agli strumenti urbanistici che verranno redatti a fronte di nuove opere di urbanizzazione, per la fruizione e l'accessibilità. La porzione immobiliare, denominata «Edificio Magazzino», individuata unitamente all'area esterna in colore rosso nella planimetria a pag. 42 del presente documento, sarà conferita in gestione al Comune di Vico nel Lazio per l'esercizio di servizi istituzionali di pubblica utilità sociale e/o di promozione culturale e turistica del territorio in conformità a quanto previsto all'art. 6 del Protocollo d'intesa sottoscritto tra **l'Agenzia del Demanio e il Comune di Vico nel Lazio**, in data 22 novembre 2024 – Prot. n.16193.



STANDARD E ONERI URBANISTICI

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



4.2 Strumenti di valorizzazione

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

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

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

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



4.2 Strumenti di valorizzazione

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

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

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

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

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

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

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

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



4.3 Percorso amministrativo

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

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

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

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

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



4.4 Partnership

Partner Promotori

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

Soggetti coinvolti

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

Altre forme di partnership

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

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

5. Supporto economico finanziario



5.1 Cooperazione a supporto del progetto

Enti coinvolti e strumenti finanziari attivabili a supporto degli investimenti

Parallelo alla valorizzazione corre il tema della ricerca dei finanziamenti, di forme di sostegno attivabili e di specifici contributi che possono venire da Amministrazioni titolari di risorse, a vario titolo, possono contribuire al sostegno della filiera.

Tra i diversi riferimenti indicati nel PNRR, si evidenzia quanto indicato in particolare nell'ambito della Missione 1 "Digitalizzazione, innovazione, competitività e cultura":

- Componente M1C3 "Turismo e Cultura 4.0";
- Investimento 2.1 "Attrattività dei borghi" che comprende interventi di valorizzazione del patrimonio storico per finalità turistiche e culturali presente nei piccoli centri italiani e nelle zone rurali;
- Investimento 2.3 "Programmi per valorizzare l'identità dei luoghi: parchi e giardini storici".

Così come

Le misure sviluppate nell'ambito della SNAI programmazione 2021-2027 - Fondo Complementare -aree obiettivo

Oppure misure specifiche

Caput Mundi-Next Generation EU per grandi eventi turistici, si concentra sulla Capitale per riqualificare il patrimonio del centro e della periferia e per potenziare le infrastrutture digitali.

Più in generale nel PNRR è comunque sottolineato l'aspetto fondamentale della valorizzazione del brand Italia, a partire da Giubileo 2025 e Cortina Milano 2026, creando percorsi alternativi e un'offerta differenziata.

Per questo, attraverso Valore Paese Italia si intende contribuire in termini di progettualità, con interventi di valorizzazione del patrimonio e sviluppo del turismo sostenibile, per la promozione dei territori italiani.

6. Appendice



6.1 Accordi, provvedimenti, pareri

Il percorso di valorizzazione del bene è l'esito di un processo di concertazione istituzionale intrapreso dall'Agenzia del Demanio, con gli Enti locali e le Amministrazioni competenti in materia di pianificazione urbana e territoriale e di tutela.

In tale contesto sono state avviate molteplici forme di concertazione istituzionale ed intesa che hanno condotto alla sottoscrizione del Protocollo d'intesa tra l' **Agenzia del Demanio e il Comune di Vico nel Lazio, in data **22 novembre 2024**, prot. n. **16193** per la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico ricadente nel territorio di interesse.**

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

- garantire la piena conformità e coerenza del programma 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, catastale e semplificazione amministrativa;
- 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 in cui sia necessaria una variante urbanistica, sarà carico del concessionario il conseguimento della stessa secondo quanto definito di concerto con il **Comune di Alatri**, fermo restando il ruolo dell'Agenzia del Demanio nel coordinamento del progetto CAMMINI E PERCORSI.



6.1 Accordi, provvedimenti, pareri

Le Parti de Protocollo d'Intesa, convengono sin d'ora di riservare al Comune di Vico nel Lazio la gestione dei servizi istituzionali di pubblica utilità sociale e/o di promozione culturale e turistica che saranno svolti all'interno della porzione immobiliare denominata "Casa Cantoniera", facente parte del compendio "Ex stazione di Vico Pitocco" ed individuata in colore rosso nella planimetria allegata sub B al presente Protocollo.

All'uopo, le Parti convengono sin d'ora che il titolare della Concessione di Valorizzazione, risultato aggiudicatario del relativo Bando, previa completa esecuzione dei necessari interventi di ristrutturazione ed adeguamento del fabbricato sopra descritto a propria esclusiva cura e spese, consegnerà la suddetta porzione immobiliare al Comune di Vico nel Lazio affinché esso lo destini ad uno scopo istituzionale di utilità sociale e/o ad un uso che risulti compatibile e/o conforme alle finalità di cui al Programma di Valorizzazione che sarà risultato vincitore nella relativa procedura di gara.

Il Comune di Vico nel Lazio si impegna pertanto sin d'ora a fornire al futuro concessionario tutte le indicazioni ed istruzioni, anche di natura tecnico-progettuale, necessarie al concessionario per l'esecuzione degli interventi di ristrutturazione del bene demaniale che sarà, al termine degli stessi, consegnato in gestione di servizi al Comune, il quale, previa consegna risultante da apposito verbale, ne manterrà l'amministrazione ordinaria e straordinaria per tutto la durata della concessione di valorizzazione, ai sensi delle norme vigenti e nel rispetto delle finalità storico – turistico – culturali proprie del Programma di Valorizzazione



6.2 Focus indicazioni progettuali

In coerenza con il progetto **Valore Paese Italia – CAMMINI E PERCORSI**, la finalità della concessione di valorizzazione del bene in oggetto, seppur incentrato sull'utilizzo e il ripristino degli edifici che sono di importanza strategica da cui partire e di supporto essenziale, sono solo una parte di quello che andrebbe definito **“PROGETTO DI VALORIZZAZIONE DEL TERRITORIO”** che rappresenta l'insieme di cultura, tradizioni, usi e costumi, arte, esperienza, gastronomia, stili di vita, enti locali, associazioni, imprese, infrastrutture, servizi, ambiente e non ultimo di una comunità.

Il territorio nella sua realtà, nella sua totalità, nella sua essenza, è il volano del progetto. Per poter valorizzare un luogo si deve conoscerne ogni aspetto infatti. la valorizzazione turistica non è solo concentrata sulla risorsa ambientale in sé stessa, ma è l'insieme degli elementi appena descritti, **che assemblati conferiscono l'identità del territorio**. Si evince da questo, come valorizzare il territorio sia un processo in cui ciascun elemento deve lavorare in sinergia con gli altri, pertanto il progetto, necessita di una **pianificazione strategica e di un piano strategico**. Principalmente sono promotori dello sviluppo turistico territoriale gli enti locali, ma dove non arrivano, vi possono essere le associazioni di promozione turistica, le Proloco, le DMO (Destination Marketing Organization), il Terzo Settore o le agenzie turistiche di incoming.

In pratica la valorizzazione di un territorio e di un complesso come quello in oggetto, può essere strutturata anche attraverso un R.T.I., che vede intrecciarsi sinergie e competenze diverse finalizzate ai diversi obiettivi che porteranno alla “valorizzazione territoriale e dei manufatti legati ad un turismo diverso”.

Sinteticamente i punti su cui focalizzare la progettazione sono:

- Far conoscere la destinazione ad un target specifico o a più target che richiedono un turismo «diverso».
- Accrescere la visibilità di un luogo.
- Riqualificare il territorio nella sua offerta.
- Migliorare il posizionamento della località nel mercato turistico.
- Far scoprire qualcosa di unico che solo quel bene possiede.
- Sviluppare un turismo itinerante nella località.

Se Valorizzare vuol dire arricchire, esaltare un territorio e diffonderne il suo valore, il compendio immerso nel verde, ma vicino a molteplici siti di altissimo interesse culturale, storico, sportivo e naturalistico definiscono i punti di forza del bene.

Pertanto si è analizzato il territorio circostante, permettendo di stabilire e definire quelli che si possono definire i **fattori di attrattività del territorio**, sviluppando un'offerta turistica e ricettiva che ricopra più tipologie di richieste. I fattori di attrattività caratterizzano il valore della destinazione del bene. Ovvero più vengono evidenziati, esaltati e resi accessibili, più il bene aumenta di valore. Valore che può essere racchiuso in macrocategorie ognuna delle quali contiene degli elementi che conferiscono del valore alla destinazione.

RISORSE TANGIBILI

Rappresentano le risorse tangibili quei beni fisici che rappresentano il patrimonio artistico culturale e commerciale di una località, ovvero le chiese, o siti archeologici, i musei, gli edifici storici e i servizi commerciali.

RISORSE INTANGIBILI

Sono invece risorse intangibili, il patrimonio culturale di una destinazione, le sue tradizioni, gli stili di vita, il patrimonio ambientale, la vita sociale, la sicurezza nella destinazione. Sono tutti valori intangibili che favoriscono l'attrattività di un territorio.

SINERGIE TURISTICHE

La cooperazione attiva tra i vari attori della destinazione, ovvero gli enti locali, la comunità, le imprese commerciali, le associazioni di promozione turistica, ecc. e le agenzie viaggi di incoming.

6.2 Focus indicazioni progettuali



Trovare nuove idee per valorizzare il territorio è una delle strategie vincenti nel turismo, a patto ovviamente che come già detto si conosca esattamente cosa valorizzare. La nuova filosofia di viaggio invita i turisti a viaggiare in modo lento, consapevole e sostenibile per scoprire le destinazioni rispettandole e custodendo il valore del patrimonio e delle ricchezze che hanno da offrire. Un viaggio “slow” si pianifica in modo che sia sostenibile fin dalle prime fasi, per far sì che ogni dettaglio sia pensato nel rispetto dell’ambiente. Uno degli elementi più inquinanti dell’industria turistica è il trasporto: per questo nello Slow Tourism si tende a privilegiare mezzi sostenibili come il treno o la bicicletta, che diventano parte integrante dell’esperienza, permettendo al turista di ammirare le bellezze del territorio circostante.

Nel caso specifico come esplicitato nelle pagine precedenti, il tipo di territorio presenta infinite possibilità di turismo “Slow” per la presenza di numerosi percorsi ciclabili, numerose strade secondarie carrabili che comunque permettono un’andatura lenta immersa in un paesaggio naturale, disseminato di piccoli borghi storici su cui sono presenti gioielli architettonici e storici anche di importanza mondiale. Infatti, questo tipo di viaggio lento pone l’accento sulla scoperta della cultura, della storia e delle caratteristiche del territorio, piuttosto che creare un itinerario e tentare di stipare quante più esperienze di viaggio possibili.

Il sito ove sono collocati gli edifici è centrale e ben collegato. Sul posto e nel territorio del Frusinate è possibile percorrere e coprire i 5 principali «tipi» di Turismo Lento:

1. Turismo Religioso

Il turismo religioso si verifica quando i viaggiatori visitano un luogo specifico per motivi spirituali. Molte delle religioni del mondo sottolineano l’idea di “pellegrinaggio”, in cui i viaggiatori intraprendono un viaggio spirituale verso un luogo che ha un significato, che può essere visto come un esempio di viaggio lento. Tuttavia, le visite turistiche religiose sono un altro esempio di turismo religioso, incentrato sulla visione di manufatti, monumenti ed edifici significativi.

2. Zaino in spalla

Il backpacking è una forma di viaggio solitamente caratterizzata da lunghi soggiorni, dipendenza dai mezzi pubblici e alloggi a basso costo, e prendendo solo oggetti che possono essere trasportati in uno zaino. Si adatta bene al turismo lento perché lo zaino in spalla è spesso basato su avventura, scoperta di sé ed esperienze significative.

3. Escursioni

Le escursioni sono un turismo lento basato sul godimento di lunghe passeggiate in ambienti naturali. L’escursionismo si concentrerà in genere su percorsi o sentieri escursionistici consolidati, consentendo ai turisti di sperimentare aree di bellezza naturale. Alcuni percorsi escursionistici popolari hanno anche un significato culturale o storico.

4. Turismo culinario

Come suggerisce il nome, il turismo culinario è una forma di turismo lento, che si basa sul consumo di cibi piacevoli. In generale, ciò comporterà la visita di luoghi e il campionamento dell’offerta di più ristoranti durante il soggiorno, con un’enfasi sui cibi autentici e tradizionali, preparati con ingredienti locali.

5. Gite in bicicletta

Anche i viaggi in bicicletta possono essere un esempio di turismo lento perché spesso sono incentrati sull’esperienza legata al ciclismo, e sono significativamente più sostenibili dei viaggi basati sulla guida. I viaggiatori possono pedalare fino a destinazione o noleggiare una bicicletta lì. I viaggi in bicicletta possono comportare il viaggio in diverse località in bicicletta, oppure possono comportare la pedalata lungo piste ciclabili note o la partecipazione a incontri ciclistici.



DEMANIO.AGDLAZIO.REGISTRO
UFFICIALE.0015928.19-11-2024.I

COMUNE DI VICO NEL LAZIO

Frosinone

Tel./0775/41151/12

Fax 0775/418932

Web: www.comune.viconellazio.fr.it

Via Vittorio Emanuele, n°1

cap. 03010

utc.viconellazio@gmail.com

Part.IVA00303690606

CCP.11970035

Pec: comuneviconellazio@arcmediapec.it

SERVIZIO TECNICO

Prot. n. 6872 del 19/11/2024

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

VISTA la richiesta presentata dall'Agenzia del demanio Direzione Regionale Lazio protocollo 5168 del 09/09/2024;

VISTO il P.R.G. del Comune di Vico nel Lazio, approvato con atto della G.R. n° 1533 in data 14/03/1996;

VISTO l'art.30 del D.P.R. 06/06/2001, n° 380;

VISTO l'art. 107, del TUEL, approvato con D. Lgs. 18/08/2000, n° 267;

CERTIFICA

che i terreni:

- Foglio 19 mappale n° 327
- Foglio 25 mappali n° 237-238-239-241-702

In Loc. Pitocco

di questo Comune ricadono in zona - "ZF" Zona Ferroviaria non disciplinata dal P.R.G. ma riclassificata in istruttoria Zona E4 Agricola Normale

Sono consentiti gli interventi come appresso indicati, le cui norme sono le seguenti:

A)-case coloniche e abitazioni per conduttori dei fondi agricoli di cui sia dimostrata la necessità di insediamento nella azienda, nonché relativi fabbricati rustici di servizio utili alla attività agricola dell'azienda;

B)-edifici per allevamenti zootecnici di tipo industriale, con annessi fabbricati di servizio per il personale di custodia ed impianti necessari allo svolgimento dell'attività zootecnica;

C)-costruzioni industriali adibite alla prima trasformazione, alla manipolazione e alla conservazione dei prodotti agricoli e relativi fabbricati di servizio per il personale di custodia ed impianti necessari;

D)-silos, serbatoi, depositi, ricoveri per macchine agricole, ed altre costruzioni analoghe per servizi di carattere generale allo svolgimento dell'attività agricola.

Nell'ambito della sottozona dovranno essere rispettati i seguenti indici e limiti:

-I.F.F.	mc/mq	0,050
-Lotto minimo d'intervento	mq	20.000
-H max	a- all'imposta	ml 6,30
	b-al colmo	ml 8,00
-N° Piani		2,00
-Distacchi dai confini	ml	10,00

CERTIFICA ATRESÌ

- che i terreni di cui sopra sono assoggettati ai seguenti vincoli:
 - D.P.R. 06.06/2001 n. 380 art. 93 e seguenti
 - D.Lgs. 22/01/2004 n. 42 e art. 142 lett. f)
- che i terreni di cui sopra non sono stati percorsi da incendi come da delibera da G.C. n. 08 del 20/01/2024
- che la classe dimensionale del comune è la IV

Il presente viene rilasciato ai soli fini urbanistici, ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 380/01, fatti salvi i diritti di terzi, non tiene conto dell'esistenza di eventuali vincoli di inedificabilità assoluta o relativa, previsti dal D.Lgs. n° 42/2004 e s.m.i. e dal P.T.P.R. approvato dal Consiglio Regionale del Lazio con deliberazione n° 5 del 21 Aprile 2021.

Vico nel Lazio,

Il Responsabile del Servizio

Arch. Lucia Lolli
LOLLI LUCIA

2024.11.19 11:49:50

CN=LOLLI LUCIA
C=IT
2.5.4.4=LOLLI

AGENZIA DEL DEMANIO DIREZIONE
REGIONALE LAZIO
VIA PIACENZA 3 00184 ROMA



ROMA CAPITALE
Segretariato Generale
Coordinamento Servizi Delegati

29 NOV 2018

1164098

L. 9190
[Signature]

Ministero per i beni e le attività culturali

SEGRETARIATO REGIONALE DEL MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI PER IL LAZIO LA COMMISSIONE REGIONALE PER LA TUTELA DEL PATRIMONIO CULTURALE DEL LAZIO

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

VISTO il decreto legislativo 20 ottobre 1998, n. 368: "Istituzione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell'art. 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59", come modificato dal decreto legislativo 8 gennaio 2004, n. 3: "Riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali, ai sensi dell'art. 1 della legge 6 luglio 2002, n. 137";

VISTO l'articolo 6 del decreto legislativo 8 gennaio 2004, n. 3, recante disposizioni transitorie e finali;

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

VISTO il decreto dirigenziale 6 febbraio 2004, così come modificato dal decreto interministeriale 28 febbraio 2005, recante le procedure per la verifica dell'interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico;

VISTA la legge 24 giugno 2013, n. 71, art. 1, co. 2, recante "Istituzione del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo";

VISTO il D.P.C.M. n. 171 del 29 agosto 2014, recante "Regolamento di organizzazione del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, degli uffici della diretta collaborazione del Ministro e dell'Organismo indipendente di valutazione della performance" a norma dell'art. 16, co. 4 del d.l. 24 aprile 2014, n. 66, convertito con modificazioni dalla legge 23 giugno 2014, n. 89, a norma dell'art. 1, co. 404 della legge 27 dicembre 2006, n. 296, come modificato dal decreto del Presidente della Repubblica 2 luglio 2009, n. 91;

VISTO il D.M. 27.11.2014: "Articolazione degli uffici di livello non dirigenziale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo";

VISTO il decreto del 20.03.2015, rep. n. 1/2015, a firma del Segretario regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per il Lazio, con il quale è stata istituita la Commissione regionale per la tutela del patrimonio culturale del Lazio;

VISTO il D.M. 23.01.2016: "Riorganizzazione del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo ai sensi dell'art. 1, co. 327 della legge 28 dicembre 2015, n. 208";

VISTO il D.M. del 05.05.2017 del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo - Direzione generale del bilancio, con il quale ai sensi dell'art. 19, co. 5 del d.lgs.vo 30.03.2001, n. 165 e ss.mm.ii., viene conferito al dott. Leonardo Nardella l'incarico di Segretario regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per il Lazio;

VISTO il decreto del 21.07.2017, rep. n. 54/2017, a firma del Segretario regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per il Lazio, con il quale è stata aggiornata la composizione della Commissione regionale per la tutela del patrimonio culturale del Lazio;

VISTO il decreto della Presidenza del Consiglio dei Ministri 1 dicembre 2017, n. 238: "Regolamento recante modifiche al D.P.C.M. n. 171 del 29 agosto 2014 concernente il regolamento di organizzazione del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo";

VISTO il D.L. 12.07.2018, n. 86: "Disposizioni urgenti in materia di riordino delle attribuzioni del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, delle politiche agricole alimentari e forestali e dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, nonché in materia di famiglia e disabilità";

VISTA la richiesta di verifica d'interesse ex art. 12 del d.lgs.vo n. 42/2004 e ss.mm.ii. e D.D.G. 06.02.2004, presentata dall'Agenzia del Demanio - Direzione regionale Lazio il 10.01.2018, prot. n. 2018/198/DRST-LZ2 ed acquisita agli atti del Segretariato regionale del Ministero per i beni e le attività culturali per il Lazio in data 11.01.2018, prot. n. 257;

VISTO l'interesse storico-artistico riconosciuto dalla Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Frosinone, Latina e Rieti, con la relativa proposta di tutela ai sensi dell'art. 10, co. 1 del d.lgs.vo n. 42/2004 e ss.mm.ii del 24.09.2018, prot. n. 11904, acquisita agli atti del Segretariato regionale del Ministero per i beni e le attività culturali per il Lazio in data 02.10.2018, prot. n. 7844;

ACQUISITO il parere di approvazione della Commissione regionale per la tutela del patrimonio culturale del Lazio, ai sensi dell'art. 39, co. 2, lett. a) del D.P.C.M. n. 171 del 29 agosto 2014, in sede di riunione decisoria del 23.10.2018, alla proposta di tutela ai sensi degli artt. 10, co. 1 del d.lgs.vo 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii. 24.09.2018, prot. n. 11904, come da relativo verbale;

RITENUTO che gli immobili denominati "Stazione ex S.T.E.F.E.R.", sito in provincia di Frosinone, comune di Vico nel Lazio, strada regionale 155, s.n.c., distinti in Catasto al fg. 25, part.lle 237,239 e 702, confinanti con le part.lle 17,18 (part.lla 237) e 241 (part.lle 239,702) e con strada regionale 155 come da perimetrazione in rosso sull'allegata planimetria catastale, presentano interesse storico-artistico ai sensi dell'art. 10, co. 1 del d.lgs.vo 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii., per i motivi contenuti nella relazione storico-artistica allegata:

DECRETA

gli immobili denominati "Stazione ex S.T.E.F.E.R.", siti in Vico nel Lazio (FR), strada regionale 155, s.n.c., meglio individuati nelle premesse e descritti negli allegati, di interesse storico-artistico ai sensi dell'art. 10, co. 1 del d.lgs.vo 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii. e conseguentemente sottoposti a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto decreto legislativo.

La planimetria catastale e la relazione storico-artistica contenente le motivazioni del provvedimento di tutela costituiscono parte integrante del presente decreto che sarà notificato, in via amministrativa, ai destinatari individuati nelle relate di notifica e al Comune di Vico nel Lazio.

Il presente decreto è trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - servizio pubblicità immobiliare - dalla competente Soprintendenza ed avrà efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dei beni.

Avverso il presente decreto è ammessa proposizione di ricorso: a) amministrativo al Ministero per i beni e le attività culturali, per motivi di legittimità e di merito, entro 30 giorni dalla notifica della presente dichiarazione, ai sensi dell'art. 16 del d.lgs.vo n. 42/2004 e ss.mm.ii.; b) giurisdizionale avanti il T.A.R. competente, entro 60 giorni dalla data di notifica ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199.

ROMA,

<p>PER COPIA ALL'UFFICIO [Signature]</p>	<p>AGENZIA DEL DEMANIO DIREZIONE REGIONALE LAZIO</p> <p>Protocollo n. 161</p> <p>Data 09/01/2018</p>	<p>SEGRETARIO REGIONALE Presidente della Commissione regionale per la tutela del patrimonio culturale del Lazio (dott. Leonardo Nardella)</p> <p>[Signature]</p> <p>DELL'ARCHIVIA 16.1.19 [Signature]</p>
--	--	---

L22



COMUNE DI VICO NEL LAZ

PROTOCOLLO D'INTESA
TRA
AGENZIA DEL DEMANIO
Direzione Regionale Lazio
e
Comune di Vico nel Lazio

VALORE PAESE ITALIA

per l'avvio di una collaborazione istituzionale per la valorizzazione a rete di immobili pubblici di grande pregio storico-artistico situati lungo la costa e lungo itinerari storico – religiosi e ciclopedonali, per favorire, attraverso la mobilità dolce, il turismo lento, la scoperta di territori e destinazioni minori del territorio del Comune di Vico nel Lazio ai sensi dell'art. 15 L. n. 241/1990

Oggi, 22/11/2024, in Vico nel Lazio, tra

L'Agenzia del Demanio del Demanio – Direzione Regionale Lazio, in persona del Direttore Regionale Maria BRIZZO

e

Il Comune di Vico nel Lazio (FR), in persona del Sindaco Dott. Stefano Pelloni

PREMESSO CHE

il patrimonio immobiliare del settore pubblico, centrale e territoriale, rappresenta un valore sociale ed economico di fondamentale importanza per il Paese che, attraverso l'avvio di concrete iniziative di valorizzazione o riqualificazione, può costituire un fattore di crescita per l'economia, nonché di valorizzazione e diffusione delle identità locali;

le operazioni di valorizzazione del patrimonio mirate al rafforzamento dell'integrazione tra i settori del turismo, delle infrastrutture, della tutela possono costituire, nell'ambito del contesto economico e sociale di riferimento, elemento di stimolo ed attrazione di interventi di sviluppo sostenibile locale, nonché per incrementare le dotazioni di servizi pubblici locali;

lo sviluppo dei territori può assumere carattere durevole se radicato nei luoghi, partecipato anche dai soggetti attivi nei contesti, in grado di creare aggregazione e reti di economie, aperto al dialogo con le comunità e può essere perseguito attraverso la promozione e la messa a sistema dell'imprenditorialità turistica adeguatamente sostenuta da infrastrutture capillari al servizio degli utenti e dei luoghi, con azioni congiunte mirate alla valorizzazione del paesaggio e del patrimonio storico-artistico della Nazione;

nell'ambito dell'attuale indirizzo politico-amministrativo, il perseguimento di tali finalità costituisce obiettivo prioritario per il rilancio economico del Paese, da favorire, altresì, attraverso l'applicazione degli strumenti di valorizzazione previsti dal D.L. n. 83/2014, conv. in L. n. 106/2014, cd. D.L. "Turismo e Cultura", e dal D. Lgs. n. 117/2017 "Codice del Terzo Settore".

l'Agenzia del Demanio, con riferimento ai beni immobili dello Stato e di altri soggetti pubblici, provvede a: definire la loro ottimale composizione nel tempo e tutelarne l'integrità e la corretta utilizzazione; assicurare le conoscenze complete ed aggiornate delle loro caratteristiche fisiche e giuridiche; garantire i più

alti livelli di redditività e definire e realizzare, anche in collaborazione con gli Enti Locali, gli interventi finalizzati alla loro valorizzazione; coordinare la programmazione dei loro usi ed impieghi nonché degli interventi edilizi sugli stessi, monitorandone lo stato di attuazione;

L'iniziativa di valorizzazione è stata inserita nell'ambito del Valore Paese Italia, il programma nazionale promosso a partire dalla sottoscrizione dell'intesa istituzionale del 17.12.2020 e successivo accordo operativo tra l'allora MiBACT (oggi MIC), ENIT, Agenzia del Demanio, Difesa Servizi S.p.A. Il programma, al quale partecipano il Ministero del Turismo, in seguito al recente riordino delle competenze, nonché altri partner istituzionali quali ANAS, FS e il mondo del turismo lento e della mobilità dolce, è finalizzato alla valorizzazione a rete di immobili pubblici di grande pregio storico-artistico situati lungo la costa e lungo itinerari storico – religiosi e ciclopedonali, per favorire, attraverso la mobilità dolce, il turismo lento, la scoperta di territori e destinazioni minori, anche attraverso il ricorso a strumenti di partenariato pubblico-privato;

Valore Paese Italia si propone di potenziare l'offerta turistico-culturale e di valorizzare con azioni congiunte il paesaggio e il patrimonio storico-artistico della Nazione, tramite l'ideazione e la realizzazione di circuiti nazionali di eccellenza a sostegno del Sistema Italia, anche legati alla mobilità lenta e sostenibile, al turismo ferroviario, alle reti dei fari, delle torri ed degli edifici costieri, dei cammini e percorsi, delle dimore, delle case cantoniere, dei borghi, al filone tematico degli osservatori astronomici e meteorologici, delle riserve e dei siti naturali e paesaggi culturali UNESCO, lungo i quali valorizzare i patrimoni immobiliari pubblici. Le reti messe a sistema sono: Fari Torri ed Edifici Costieri, Cammini e Percorsi, Dimore, Case Cantoniere, Ferrovie Storico Turistiche;

tra le molteplici azioni di sviluppo, l'Agenzia del Demanio ha infatti, ormai da tempo, avviato, in collaborazione con Invitalia, ANCI/FPC, l'allora MiBACT (oggi MIC), e altri soggetti pubblici e privati interessati, il progetto "*Valore Paese – DIMORE*", per la valorizzazione dei beni immobili pubblici, di proprietà dello Stato e di altri Enti, localizzati sul territorio nazionale in tessuti storici e paesaggistici di qualità, mete turistiche e culturali affermate o potenziali che presentano una ricchezza di storia, tradizione e prodotti locali;

sul modello dei "Paradores" in Spagna e delle "Pousadas" in Portogallo, "*Dimore*" vuole essere una rete di strutture ricettivo - culturali diffuse a scala nazionale, da realizzare in edifici di grande valore storico-artistico e in siti di pregio ambientale e paesistico, allo scopo di potenziare lo sviluppo dei territori e della competitività del Paese, attraverso la leva del turismo sostenibile. L'elemento distintivo del network consiste nella specifica forma di ospitalità che, accanto ai tradizionali servizi alberghieri, presuppone l'offerta di specifici servizi culturali, costitutivi dello stesso brand e strettamente connessi all'unicità dell'immobile e del suo contesto di riferimento;

nell'ambito del progetto "*Valore Paese – DIMORE*", è stata definita una particolare tipologia di network turistico-ricettivo, ispirata ad un modello rispettoso del paesaggio e in linea con le identità territoriali e con la salvaguardia dell'ecosistema ambientale, che nei contesti prescelti emerge per assoluta bellezza e massima fragilità, comprendente immobili riconducibili alla tipologia "Fari, torri ed edifici costieri" ed è stato,

pertanto, avviato il progetto “*Valore Paese – FARP*”. Tale progetto comprendente beni di proprietà dello Stato che l’Agenzia del Demanio e il Ministero della Difesa, tramite Difesa Servizi S.p.A., propongono al mercato per lo sviluppo di una forma di turismo sostenibile, insolita, legata alla cultura dell’ambiente costiero e del mare, anche in ottica di cooperazione tra i paesi del Mediterraneo, come già accade in Croazia, Spagna e Francia;

successivamente l’Agenzia del Demanio, in collaborazione con l’allora MiBACT (oggi MIC), l’allora MIT (oggi MIMS) e ANAS S.p.A., nell’ambito del Protocollo di Intesa sottoscritto in data 16 dicembre 2015, favorirà lo sviluppo di ulteriori iniziative a rete che coinvolgano beni appartenenti allo Stato e ad altri Enti Pubblici, situati lungo percorsi di tipo storico-religiosi e ciclo-pedonale;

in tal senso, il recupero del patrimonio di pregio, di proprietà dello Stato e di altri Enti Pubblici, in una logica di partenariato pubblico-privato, ha la possibilità di essere letto 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 a iniziative che coinvolgono attivamente i cittadini, le imprese e le istituzioni, trovando nuove soluzioni e nuove aree di investimento anche secondo un sistema a rete;

con *Fari, Torri ed Edifici Costieri* l’intento è dare vita anche in Italia, come già succede in altri paesi, ad un circuito che consenta di sviluppare una forma insolita di turismo, rispettoso dell’ambiente costiero e della cultura del mare, anche in ottica di cooperazione tra i paesi del Mediterraneo. Il modello di riuso che si intende promuovere, non è propriamente legato alla ricettività alberghiera, bensì ad una vasta gamma di attività che vanno dall’ospitalità ai servizi socio-culturali, per lo sport e la scoperta del territorio, perseguendo il duplice obiettivo di favorire la fruibilità pubblica dell’immobile e contribuire allo sviluppo sostenibile e alla promozione locale;

con *Cammini e Percorsi*, si intende favorire il potenziamento dell’offerta turistico-culturale e la messa a rete di siti di interesse storico e paesaggistico presenti sul territorio, attraverso il recupero e il riuso di edifici pubblici che si trovano in prossimità di itinerari pedonali e ciclabili da affidare a imprese, cooperative e associazioni, costituite in prevalenza da soggetti fino a quaranta anni e selezionate mediante procedura ad evidenza pubblica nella quale sia riconosciuta adeguata rilevanza sociale, culturale turistica, ambientale. Il riuso dei beni potrà consentire l’avvio di attività e servizi di supporto al camminatore, pellegrino e ciclista nella fruizione dei cammini e dei percorsi, di promozione del territorio, della mobilità dolce e del turismo sostenibile – come ad esempio: ospitalità (alberghiera, extralberghiera, all’aria aperta), ristoro, aree e spazi attrezzati, vendita (prodotti tipici, artigianato, materiale specializzato per ciclisti e camminatori, bike e taxi service, ciclostazioni, ufficio promozione turistica, info point, presidio medico, presidio territoriale, luoghi per la formazione dedicata ai temi del turismo lento e alle professionalità di settore, etc.);

con *Dimore*, si punta al recupero e riuso di edifici di grande valore storico-artistico e in siti di pregio ambientale e paesistico, che mira al rafforzamento dell’offerta culturale, ponendosi come nodo di accoglienza dei flussi di domanda più sensibili alla fruizione dei beni culturali e paesaggistici, puntando allo sviluppo dei

territori e alla promozione delle eccellenze italiane: paesaggio, arte, storia, musica, moda, design, sport, industria creativa, innovazione, enogastronomia;

a partire dal filone di attività avviato nell'ambito dei Progetti a Rete sopra richiamati e sviluppato nel quadro del PST 2017-2022, in collaborazione tra Agenzia del Demanio ed altri partner istituzionali interessati, è interesse delle Parti firmatarie avviare una collaborazione tecnico-operativa finalizzata alla elaborazione di un programma comune, sotto il brand *Valore Paese Italia*, volto a strutturare e consolidare reti tematiche accumulate dall'obiettivo della valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico di interesse storico-artistico e paesaggistico, coniugando turismo, cultura, ambiente e mobilità dolce e attraverso il ricorso a strumenti di partenariato pubblico-privato;

Nel 2024 in linea con i principi fino ad ora sviluppati nell'ambito dei Progetti a Rete sono implementate nuove reti che puntano al recupero di beni di pregio storico-culturale e identitario per fini sociali, culturali, turistici, di tutela ambientale e mobilità, dolce che integrino i principi della sostenibilità e innovazione, declinate in funzione della specificità della rete.

Con *Forti e Fortificazioni*, l'obiettivo è il recupero e riuso del sistema fortificato italiano per fini sociali, culturali, di turismo sostenibile e mobilità dolce, valorizzando la storia del luogo e del sistema fortificatorio territoriale, contrastando l'abbandono del patrimonio e favorendo la fruizione pubblica del patrimonio storico italiano.

Con *Borghi e Aree Interne*, si punta al recupero e riuso del patrimonio pubblico inutilizzato, concorrendo alla rigenerazione dei Borghi e delle Aree interne, attraverso l'avvio di nuove attività di tipo socioculturale e turistico-sostenibile, quali servizi al cittadino (per favorire il contrasto allo spopolamento) e al turista responsabile (per favorire la promozione attenta del territorio).

Con *Turismo Accessibile* si intende attivare un processo di recupero e riuso di immobili in disuso, per fini sociali, sanitari, turistici per la promozione e al sostegno di un turismo volto alle esigenze di tutti gli individui con particolari bisogni, legati all'ospitalità, alla fruibilità e all'accompagnamento (anziani, famiglie, bambini, diversamente abili, ecc.).

Con la rete dedicata agli *Enti del Terzo Settore* si intende avviare iniziative innovative per la valorizzazione di immobili pubblici, non utilizzati, di proprietà dello Stato, a cura degli Enti del Terzo Settore, al fine di recuperare il patrimonio dismesso e favorire lo sviluppo e la promozione di attività di interesse generale sul territorio nazionale;

tale rete prevede anche la candidatura di immobili di proprietà di altri Enti interessati a partecipare ai bandi di gara nell'ambito di *Valore Paese Italia* declinato nelle varie reti **Fari Torri ed Edifici Costieri, Cammini e Percorsi, Dimore, Forti e Fortificazioni, Borghi e Aree Interne, Enti de Terzo Settore, Turismo Accessibile** anche rientranti nei circuiti delle *Case Cantoniere* e delle *Ferrovie Storico Turistiche* e di altri circuiti affini che saranno oggetto di successivo approfondimento;

l'affidamento dei beni pubblici potrà essere valutato in funzione dell'applicazione di peculiari strumenti di valorizzazione: a) concessione/locazione in uso gratuito ex art. 11 co. 3 D.L. n. 83/2014, conv. in L. n. 106/2014 ad imprese, cooperative e associazioni giovani, finalizzata proprio alla realizzazione di circuiti nazionali di eccellenza e alla promozione di percorsi pedonali, ciclabili e mototuristici; b) concessione/locazione di valorizzazione ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001, conv. in L. n. 410/2001, da affidare a privati che siano in grado di sostenere importanti costi di investimento per il recupero degli immobili, nonché altri strumenti ritenuti maggiormente idonei ai fini della valorizzazione; c) concessione a canone agevolato, ai sensi del Codice del Terzo Settore, D.lgs. 117/2017 (art. 71 comma 3), da affidare a Enti del Terzo Settore 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;

in tale ottica, il Comune di Vico nel Lazio ha manifestato la volontà di avviare un percorso coordinato di valorizzazione del patrimonio immobiliare presente sul territorio, ponendosi come principale obiettivo lo sviluppo del territorio medesimo, attraverso il rafforzamento del binomio turismo e cultura;

per l'attuazione di processi di valorizzazione territoriale, il Comune di Vico nel Lazio e l'Agenzia del Demanio intendono attivare idonee forme di cooperazione, anche in ragione delle specifiche competenze istituzionali attribuite all'Agenzia del Demanio in materia di valorizzazione, trasformazione, gestione e dismissione territoriale dei patrimoni immobiliari pubblici.

CONSIDERATO CHE

l'Agenzia del Demanio sta avviando sul territorio nuovi rapporti di collaborazione con Enti Pubblici proprietari, tutti finalizzati allo sviluppo, alla strutturazione e alla gestione di idonee iniziative di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, anche attraverso l'espletamento di propedeutiche attività di promozione e diffusione a livello nazionale e internazionale del *Valore Paese Italia* declinato nelle varie reti ***Fari Torri ed Edifici Costieri, Cammini e Percorsi, Dimore, Forti e Fortificazioni, Borghi e Aree Interne e Enti de Terzo Settore***, o anche rientranti nei circuiti delle *Case Cantoniere* e delle *Ferrovie Storico Turistiche* e di altri circuiti affini che saranno oggetto di successivo approfondimento;

la proposta della Commissione Europea del 28 maggio 2020, COM (2020) 452 finale, prevede la modifica al Regolamento sul Fondo Europeo di Sviluppo Regionale e sul Fondo di Coesione nella programmazione 2021-2027 con l'inserimento di un obiettivo tematico dedicato specificatamente al turismo e cultura nell'ambito dell'Obiettivo di Policy 4 "Un'Europa più sociale" alla luce degli impatti della crisi economica legata al Covid-19;

in tale contesto, attraverso la promozione e la diffusione degli obiettivi strategici che i progetti si propongono, l'Agenzia del Demanio e il Comune di Vico nel Lazio intendono avviare un proficuo rapporto di collaborazione per l'avvio di tutte le attività preordinate alla valorizzazione degli immobili che saranno individuati e/o di eventuali altri beni, di proprietà dello Stato o di altri Enti, ricadenti nel territorio di riferimento, a partire dai beni di proprietà dello Stato costituenti il compendio demaniale denominato "Ex

Stazione di Vico Pitocco”, appartenente al Demanio Pubblico dello Stato – Ramo Storico Artistico – iscritto al numero progressivo FRD0035, avviato al progetto *Valore Paese Italia* declinato nelle varie reti ***Fari Torri ed Edifici Costieri, Cammini e Percorsi, Dimore, Forti e Fortificazioni, Borghi e Aree Interne, Enti de Terzo Settore, Turismo Accessibile***, o anche rientranti nei circuiti delle *Case Cantoniere* e delle *Ferrovie Storico Turistiche* e di altri circuiti affini che saranno oggetto di successivo approfondimento;

VISTO

- la L. 7 agosto 1990 n. 241, recante “*Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi*”;
- l’art. 61, co. 1 D.lgs. 30 luglio 1999, n. 300, così come modificato dall’art. 1 co. 1 lett. f) D. Lgs. 3 luglio 2003 n. 173, il quale ha trasformato l’Agenzia del Demanio in Ente Pubblico Economico;
- l’art. 65, co. 1 D.lgs. 30 luglio 1999, n. 300 e s.m.d., che attribuisce all’Agenzia del Demanio l’amministrazione dei beni immobili di proprietà dello Stato con il compito di razionalizzarne e valorizzarne l’impiego, di sviluppare il sistema informativo sui beni del demanio e del patrimonio, utilizzando in ogni caso, nella valutazione dei beni a fini conoscitivi e operativi, criteri di mercato, di gestire con criteri imprenditoriali i programmi di vendita, di provvista, anche mediante l’acquisizione sul mercato, di utilizzo e di manutenzione ordinaria e straordinaria di tali immobili;
- l’art. 65, co. 2 D. Lgs. 30 luglio 1999, n. 300 che prevede la possibilità per l’Agenzia del Demanio di stipulare convenzioni con Regioni, Enti locali ed altri Enti pubblici, per la gestione dei beni immobili di rispettiva proprietà, previsione espressamente recepita dallo Statuto dell’Agenzia del Demanio all’art. 2, co. 3;
- l’art. 3-bis D.L. 25 settembre 2001, n. 351 convertito con modificazioni in L. 23 novembre 2001, n. 410 s.m.i. che disciplina la valorizzazione e l’utilizzazione a fini economici dei beni immobili di proprietà dello Stato tramite concessione o locazione ad investitori privati;
- il D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e ss.mm.ii.;
- l’art. 112 co. 4 D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, secondo il quale “*lo Stato, le regioni e gli altri enti pubblici territoriali stipulano accordi per definire strategie ed obiettivi comuni di valorizzazione, nonché per elaborare i conseguenti piani strategici di sviluppo culturale e i programmi relativamente ai beni culturali di pertinenza pubblica, promuovendo altresì l’integrazione, nel processo di valorizzazione concordato, delle infrastrutture e dei settori produttivi collegati*”;
- il D.P.R. 13 settembre 2005, n. 296 recante: “*Regolamento concernente i criteri e le modalità di concessione in uso e in locazione dei beni immobili appartenenti allo Stato.*”
- l’art. 58 D.L. 25 giugno 2008, n. 112 convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2008, n. 133, il quale estende l’applicabilità dell’art. 3-bis del citato D.L. 25 settembre 2001, n. 351 ai beni immobili appartenenti alle Regioni, alle Province, ai Comuni e ad altri Enti locali;
- l’art. 11 co. 3 D.L. n. 83/2014, conv. in L. n. 106/2014, il quale, al fine di favorire la realizzazione di percorsi pedonali, ciclabili, equestri, mototuristici, fluviali e ferroviari, prevede che le case cantoniere, i caselli e le stazioni ferroviarie o marittime, le fortificazioni e i fari, nonché ulteriori immobili di

appartenenza pubblica non utilizzati o non utilizzabili a scopi istituzionali, possano essere affidati in concessione d'uso gratuito, non superiore a nove anni a imprese, cooperative e associazioni, costituite in prevalenza da soggetti fino a 40 anni;

- il D. Lgs. 3 luglio 2017, n. 117, recante “Codice del Terzo settore, a norma dell’articolo 1, comma 2, lettera b), della legge 6 giugno 2016, n. 106”;
- lo Statuto dell’Agenzia del Demanio, deliberato dal Comitato di Gestione in data 19 dicembre 2003 e ss.mm.ii., da ultimo modificato ed integrato con delibera del Comitato di Gestione adottata nella seduta del 12 ottobre 2021, approvato dal Ministero dell’Economia e delle Finanze il 25 novembre 2021 con suggerimenti recepiti dal Comitato di Gestione nella seduta del 7 dicembre 2021 e pubblicato sul sito istituzionale dell’Agenzia del Demanio il 17 dicembre 2021;
- il Regolamento di amministrazione e contabilità dell’Agenzia del Demanio deliberato in data 12 ottobre 2021, approvato dal Ministero dell’Economia e delle Finanze in data 26 novembre 2021 con condizioni recepite dal Comitato di Gestione nella seduta del 7 dicembre 2021 e pubblicato sul sito istituzionale dell’Agenzia del Demanio il 17 dicembre 2021, e in particolare l’art. 4, comma 5, il quale in coerenza con l’assetto e la missione delle strutture centrali e territoriali, prevede che l’organizzazione interna, le competenze e i poteri siano stabiliti con atto del Direttore dell’Agenzia, previa delibera del Comitato di Gestione;

Quanto sopra premesso e considerato,

tra

l’Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Lazio, in persona del Direttore *pro tempore*, Maria BRIZZO

e

Il Comune di Vico nel Lazio, in persona del Sindaco Dott. Stefano Pelloni

si conviene e si stabilisce quanto segue

Articolo 1

(Premesse)

Le premesse di cui sopra, gli atti e i documenti richiamati nelle medesime premesse e nella restante parte del presente Protocollo, ancorché non materialmente allegati, ne costituiscono parte integrante e sostanziale.

Articolo 2

(Oggetto del Protocollo)

Con la sottoscrizione del presente Protocollo, l’Agenzia del Demanio e il Comune di Vico nel Lazio intendono confermare la condivisione degli obiettivi strategici del progetto *Valore Paese Italia* declinato nelle varie reti ***Fari Torri ed Edifici Costieri, Cammini e Percorsi, Dimore, Forti e Fortificazioni, Borghi e Aree Interne, Enti de Terzo Settore, Turismo Accessibile***, e rientranti nei circuiti delle *Case Cantoniere* e delle *Ferrovie Storico Turistiche*, nonché in altri circuiti affini che saranno oggetto di successivo approfondimento, richiamati in premessa e dare così avvio ad un rapporto di collaborazione finalizzato alla condivisione ed attuazione del processo di valorizzazione dei compendi immobiliari localizzati nel territorio di riferimento.

Articolo 3

(Portafoglio immobiliare)

Con la sottoscrizione del presente Protocollo d'intesa, le Parti si impegnano all'avvio dell'*iter* di valorizzazione del bene denominato **“Ex Stazione di Vico Pitocco”** (Cfr. Allegato A “Presentazione Valore Paese Italia” ed Allegato B “Scheda Individuazione” recante esatta individuazione planimetrica e descrizione catastale dell'intero compendio ivi considerato).

A cura del Tavolo Tecnico Operativo che si verrà a costituire, con la sottoscrizione del presente Protocollo, potrà essere ampliato il portafoglio immobiliare di riferimento con immobili anche di rilevante interesse storico-artistico ricadenti nel territorio di riferimento ed appartenenti allo Stato, al Comune di Vico nel Lazio e/o ad altri eventuali Soggetti Pubblici, fatta salva ogni valutazione tecnico-amministrativa dell'Agenzia del Demanio circa l'opportunità di inserimento di tali ulteriori immobili nel progetto *Valore Paese Italia* declinato nelle varie reti *Fari Torri ed Edifici Costieri, Cammini e Percorsi, Dimore, Forti e Fortificazioni, Borghi e Aree Interne, Enti de Terzo Settore, Turismo Accessibile*, e rientranti nei circuiti delle *Case Cantoniere* e delle *Ferrovie Storico Turistiche*, nonché in altri circuiti affini che saranno oggetto di successivo approfondimento.

È, pertanto, garantita la facoltà delle Parti firmatarie di estendere l'ambito oggettivo del presente Protocollo, ricomprendendo nel perimetro immobiliare di cui al presente articolo anche beni di successiva individuazione, tra quelli localizzati sul territorio di riferimento.

Articolo 4

(Impegni delle Parti)

Per il perseguimento dei suddetti obiettivi, le Parti si impegnano a:

- a. coordinare gli adempimenti di rispettiva competenza, in modo da garantire la massima efficacia nell'attuazione e finalizzazione dei singoli processi di valorizzazione avviati;
- b. garantire il collegamento con gli altri Soggetti Istituzionali interessati, a partire dalle Amministrazioni Statali, Enti Locali e Associazioni non a scopo di Lucro e da qualunque altro Soggetto Pubblico o privato coinvolto nel progetto;
- c. fornire, ciascuno per le rispettive competenze, idoneo supporto specialistico nelle analisi di fattibilità tecnica ed economico-finanziaria delle singole operazioni, mettendo a disposizione tutte le informazioni e la documentazione tecnico-amministrativa preesistente.

4.a) Impegni assunti dall'Agenzia del Demanio

Ai fini dell'attuazione del presente Protocollo, l'Agenzia del Demanio si impegna a:

- nella fase di sviluppo, individuare il più idoneo percorso di valorizzazione per ciascuno degli immobili facenti parte del compendio immobiliare denominato **“Ex Stazione di Vivo Pitocco”**;
- nella fase di avvio dell'azione, curare lo svolgimento di tutte le attività propedeutiche alla definizione del programma di valorizzazione;

- nella fase di esecuzione dell’azione, fornire il necessario supporto tecnico all’attuazione e al completamento dell’iter di valorizzazione, fino all’immissione dell’immobile sul mercato tramite i più idonei strumenti previsti dalle vigenti normative;
- ai fini dell’ampliamento del portafoglio immobiliare del progetto, valutare preliminarmente e sotto il profilo tecnico-amministrativo la candidatura di nuovi immobili oggetto del presente Protocollo, da sottoporre successivamente all’approvazione del TTO;

4.b) Impegni assunti dal Comune di Vico nel Lazio

L’Ente si impegna a:

- individuare *ulteriori ed eventuali* immobili di proprietà da candidare nel portafoglio immobiliare di riferimento, da sottoporre alla preventiva valutazione dell’Agenzia del Demanio, ai fini del loro inserimento nel Progetto, e all’approvazione del TTO, ai fini dell’ampliamento del portafoglio immobiliare di riferimento di cui all’art. 3 del presente Protocollo;
- 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, conformità catastale e di tutto ciò che necessiterà alla regolarizzazione degli immobili ricadenti e facente parte l’intero compendio sopra menzionato.
- 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.

Articolo 5

(Tavolo Tecnico Operativo)

Per l’attuazione degli impegni assunti con la sottoscrizione del presente Protocollo, è costituito un TTO composto dai rappresentanti delle Parti firmatarie, di seguito meglio individuati, aperto alla partecipazione di ulteriori Soggetti Pubblici e/o Privati che – a qualsiasi titolo – dovessero essere coinvolti nella strutturazione delle iniziative di valorizzazione:

- per l’Agenzia del Demanio: Direzione Regionale Lazio – il Responsabile Servizi Territoriali Lazio 2;
- per il Comune di Vico nel Lazio: il Responsabile del Settore V Urbanistico-Edilizio, Servizio Patrimonio.

Ai fini dell’attuazione del presente Protocollo di Intesa, al TTO, è assegnato il compito di:

- monitorare e verificare il puntuale adempimento degli impegni assunti dalle Parti firmatarie;

- avviare, con le modalità ritenute più idonee, tutte le attività di promozione e diffusione a livello nazionale e locale del progetto, favorendo la condivisione con il Territorio dei programmi di valorizzazione, strutturati per la rigenerazione degli immobili interessati;
- approvare, previa valutazione tecnico-amministrativa da parte dell’Agenzia del Demanio ai fini dell’inserimento nel progetto, le candidature di nuovi immobili ricadenti nel territorio di riferimento, attraverso i quali ampliare il portafoglio immobiliare disciplinato dall’art. 3 del presente Protocollo;
- approvare i programmi di valorizzazione definiti e condivisi tra le Parti firmatarie, eventualmente anche previa costituzione di Gruppi di Lavoro tematici;
- sovrintendere alle attività tecnico-amministrative propedeutiche e conseguenti all’attuazione del programma di valorizzazione;
- garantire il coordinamento tecnico con i Soggetti Istituzionali coinvolti.

Art. 6

(Pattuizioni speciali)

Le Parti del presente Protocollo convengono sin d’ora di riservare al Comune di Vico nel Lazio la gestione dei servizi istituzionali di pubblica utilità sociale e/o di promozione culturale e turistica che saranno svolti all’interno della porzione immobiliare denominata “Casa Cantoniera”, facente parte del compendio “**Ex stazione di Vico Pitocco**” ed individuata in colore rosso nella planimetria allegata sub B al presente Protocollo, unitamente all’area esterna, individuata nel medesimo colore, adibita a posti auto, in quanto strumentale alla gestione esercitata dall’Ente nella citata porzione di fabbricato.

All’uopo, le Parti convengono sin d’ora che il titolare della concessione di Valorizzazione, risultato aggiudicatario del relativo Bando, previa completa esecuzione dei necessari interventi di ristrutturazione ed adeguamento del fabbricato sopra descritto a propria esclusiva cura e spese, conferisca in gestione la suddetta porzione immobiliare al Comune di Vico nel Lazio affinché esso lo destini ad uno scopo istituzionale di utilità sociale e/o ad un uso che risulti compatibile e/o conforme alle finalità di cui al Programma di Valorizzazione che sarà risultato vincitore nella relativa procedura di gara.

All’uopo, tra il Comune di Vico nel Lazio e il concessionario di valorizzazione verrà sottoscritto apposita convenzione di gestione e/o servizio, a titolo gratuito, in forza del quale il Comune di Vico nel Lazio gestirà, limitatamente alle porzioni immobiliari sopra descritte, e precisamente nel locale posto al piano primo del fabbricato denominato “Casa Cantoniera” nonché nell’area esterna adibita a posteggio auto, un servizio istituzionale di utilità sociale e/o di promozione culturale e turistica compatibile con gli scopi di valorizzazione propri del concessionario.

Le specifiche pattuizioni della convenzione *de qua* saranno recepite nel bando di valorizzazione e nella successiva concessione di valorizzazione. Si precisa tuttavia sin d’ora che il suddetto accordo consentirà al Comune di Vico nel Lazio la gestione, a titolo gratuito, delle attività sopra descritte alle seguenti condizioni:

- Il servizio istituzionale di utilità sociale/promozione culturale e/o turistica sarà gestito dal Comune senza corresponsione di alcun corrispettivo, unicamente nelle porzioni sopra indicate, in giorni ed orari

da concordarsi con il concessionario, e comunque per non oltre 5 giorni settimanali o 35 ore settimanali, salvo diverso accordo tra le parti;

- Il Comune di Vico nel Lazio assumerà la manutenzione ordinaria delle porzioni che utilizzerà ed esonererà il concessionario da ogni responsabilità per fatti o atti riconducibili alla gestione del Comune stesso; in particolare, detta convenzione prevederà che il Comune di Vico nel Lazio, nell'esercizio della gestione del servizio di pubblica utilità, come sopra precisato, assumerà a proprio carico, in tutte le sedi, ogni e qualsiasi onere o gravame per la responsabilità di danni causati a persone o cose, sollevando il concessionario e l'Agenzia del Demanio da ogni e qualsiasi responsabilità, anche in relazione alle condizioni di sicurezza del personale ivi impiegato;
- Il Comune, nella sua qualità di gestore del servizio, come sopra precisato, rimborserà al concessionario le quote di propria competenza delle spese relative alle utenze a servizio della porzione in gestione, salvo possibilità di volturazione e/o intestazione direttamente a nome del gestore;
- Il contratto di gestione avrà durata non eccedente la durata della concessione di valorizzazione; pertanto, l'eventuale scadenza o cessazione, a qualsiasi titolo, degli effetti della concessione di valorizzazione, ovvero la decadenza o risoluzione della concessione stessa, da qualunque causa dipenda, determinerà la risoluzione del contratto di gestione;
- Il recesso del Comune dalla convenzione di servizio e/o gestione con il concessionario dovrà essere comunicato al concessionario con almeno 15 gg di preavviso; alla scadenza del suddetto termine, il Comune di Vico nel Lazio dovrà rilasciare le porzioni immobiliari oggetto di convenzione di gestione libere da persone e cose, ed il concessionario tornerà a disporre in modo esclusivo delle porzioni oggetto di valorizzazione quale unico esercente e gestore delle attività di valorizzazione e/o dei servizi di promozione turistica e culturale propri della concessione di valorizzazione;
- Il Comune di Vico nel Lazio dovrà esercitare la gestione del servizio come sopra precisato, personalmente ovvero a mezzo di Enti e/o soggetti giuridici partecipati dal Comune e/o a mezzo di Enti che comunque si pongano in relazione di strumentalità con il Comune di Vico nel Lazio; pertanto, non sarà ammesso per il Comune affidare la suddetta gestione del servizio di utilità sociale ad altri e differenti soggetti giuridici, a qualsiasi titolo, né sarà consentita alcuna forma di concessione, cessione e/o affitto, in tutto o in parte, a terzi, pena la risoluzione del contratto.

Il Comune di Vico nel Lazio si impegna sin d'ora a fornire al futuro concessionario tutte le indicazioni ed istruzioni, anche di natura tecnico-progettuale, necessarie al concessionario per l'esecuzione degli interventi di ristrutturazione del bene demaniale che sarà, al termine degli stessi, consegnato in gestione di servizi al Comune, il quale, previa consegna risultante da apposito verbale, ne manterrà l'amministrazione ordinaria e straordinaria per tutto la durata della concessione di valorizzazione, ai sensi delle norme vigenti e nel rispetto delle finalità storico – turistico – culturali proprie del Programma di Valorizzazione.

Art. 7
(Comunicazioni)

Tutte le comunicazioni relative al presente Protocollo dovranno essere effettuate per iscritto ed inviate tramite e-mail ai seguenti indirizzi:

per l’Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Lazio,

- E-mail: dre.Lazio@agenziademanio.it
- PEC: dre_Lazio@pce.agenziademanio.it

per il Comune di Vico nel Lazio,

- E-mail:
- PEC: comuneviconellazio@arcmediapec.it

Art. 8 *(Durata)*

La durata del presente Protocollo è stabilita in 5 (cinque) anni, decorrenti dalla data della sua sottoscrizione, rinnovabili su accordo delle Parti. Nell’ipotesi in cui le previsioni del presente Protocollo non potessero trovare integrale attuazione, le Parti potranno sciogliersi dagli impegni assunti, mediante comunicazione scritta per raccomandata con avviso di ricevimento o per posta elettronica certificata. In tal caso, le Parti si impegnano a verificare la possibilità di rimodulare obiettivi e finalità del Protocollo, ai fini della sua attuazione, anche parziale, ovvero a regolarizzare le situazioni medio tempore verificatesi.

Art. 9 *(Oneri Finanziari)*

Per le attività di cui al presente Protocollo, non è previsto a carico delle Parti alcun corrispettivo. Eventuali spese e rimborsi restano a carico di ciascuna delle Parti, per quanto di competenza.

Art. 10 *(Riservatezza e tutela dei dati personali)*

Tutti i dati, documenti o altri materiali che verranno scambiati tra le Parti in esecuzione del presente Protocollo dovranno essere considerati come “informazioni riservate”, ove qualificati come tali dalla Parte che li comunica.

Le Parti concordano di utilizzare tali informazioni riservate solo in relazione all’esecuzione del presente Protocollo, salvo diverse pattuizioni, da formalizzarsi per iscritto.

Ciascuna delle Parti adotterà tutte le misure ragionevolmente necessarie per tutelare la riservatezza delle informazioni e della documentazione di cui essa disponga in virtù del presente Protocollo.

Ai sensi di quanto previsto dal D.lgs. n. 196/2003, così come aggiornato alla luce del GDPR (Regolamento Europeo sulla Privacy 679/2016/UE) in tema di trattamento dei dati personali, le Parti dichiarano di essersi preventivamente e reciprocamente informate, prima della sottoscrizione del presente Protocollo, circa le modalità e le finalità dei trattamenti dei dati personali derivanti dall’esecuzione del presente Protocollo.

Ai fini della suddetta normativa, le Parti dichiarano che i dati personali forniti con il presente Protocollo sono esatti e corrispondono al vero, esonerandosi reciprocamente da qualsivoglia responsabilità per errori materiali di compilazione, ovvero per errori derivanti da una non corretta imputazione dei dati stessi negli archivi elettronici e cartacei.

ALLEGATI:

- A.** *Presentazione VALORE PAESE ITALIA*
- B.** *Scheda Individuazione immobile*

Roma, 22 Novembre 2024

Il presente Protocollo è firmato digitalmente ai sensi dell'art. 15, co. 2-bis L. 7 agosto 1990, n. 241 e ss.mm.ii.

<p>Letto, confermato e sottoscritto</p> <p>Per l' Agenzia del Demanio</p> <p>Il Direttore Regionale</p> <p>Maria Brizzo</p>	<p>Letto, confermato e sottoscritto</p> <p>Per il Comune di Vico nel Lazio</p> <p>Il Sindaco e Responsabile Amministrativo</p> <p>Dott. Stefano Pelloni</p>
--	--

VALORE **P**AESE
ITALIA

PROGETTI A RETE

2024



VALORE PAESE ITALIA

Programma nazionale promosso a partire dalla sottoscrizione dell'intesa istituzionale del 17.12.2020 e successivo accordo operativo tra l'allora MiBACT (oggi MIC), ENIT, Agenzia del Demanio, Difesa Servizi SpA. Al programma partecipano il Ministero del Turismo, in seguito al recente riordino delle competenze, nonché altri partner istituzionali quali ANAS, FS e il mondo del turismo lento e della mobilità dolce.

L'idea

Valore Paese Italia è un progetto trasversale e integrato che mira alla tutela del bene comune, a potenziare l'offerta turistico-culturale e a valorizzare i luoghi in senso diffuso tramite l'ideazione e la realizzazione di **circuiti nazionali di eccellenza a sostegno del Sistema Italia**, legati al turismo lento e alla mobilità lenta, alle ferrovie storiche, alla rete delle case cantoniere e dei borghi, con l'intento di valorizzare i patrimoni immobiliari pubblici, attraverso differenti modalità d'affidamento e di valorizzazione dei beni.

Il brand

L'utilizzo di un **unico brand, Valore Paese Italia**, permette di riunire diverse reti tematiche e di attivare un **sistema di azioni strutturate e coordinate**, un **network di attori** che operano insieme, una piattaforma comune a livello nazionale.

Le reti

Le reti ad oggi riunite sotto il brand Valore Paese Italia sono

- **Fari, torri ed edifici costieri**
- **Cammini e percorsi**
- **Dimore**
- **Forti e Fortificazioni**
- **Borghi e Aree Interne**
- **Turismo Accessibile**
- **Enti del terzo Settore**

RETI TEMATICHE E MESSA A SISTEMA DELLE INIZIATIVE

Fari Torri ed Edifici costieri

Cammini e Percorsi

Dimore

Borghi e Aree interne

Forti e Fortificazioni

Turismo Accessibile

*Ferrovie Storico
Turistiche*

*ANAS
CASA CANTONIERA*

Case Cantoniere

**TERZO
SETTORE**

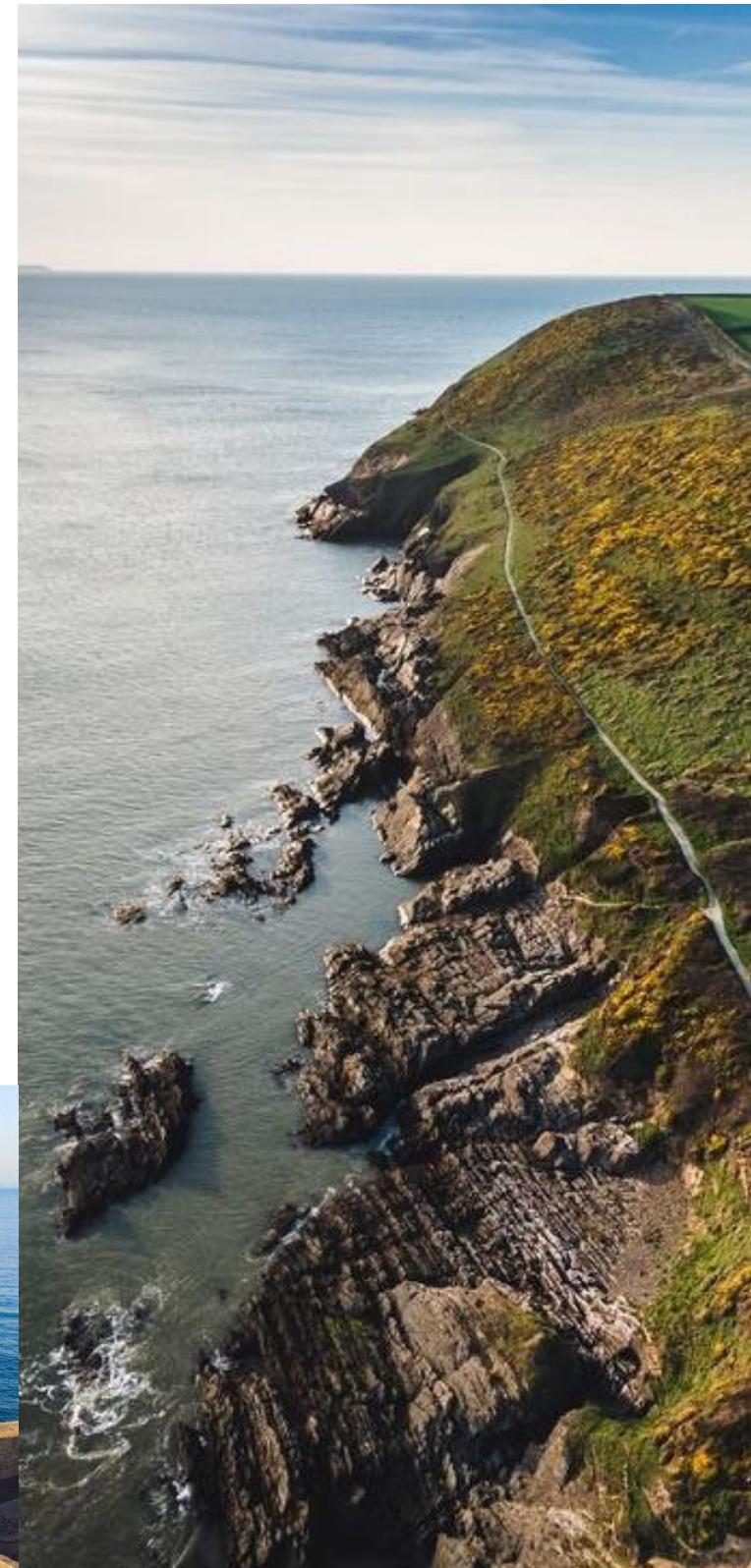
I gestori immobiliari pubblici che partecipano come partner del progetto sono **Agenzia del Demanio, Difesa Servizi Spa, Anas e FS ed altri Enti (Comuni, Regioni, etc.)**, a cui spetta l'attività di identificazione e strutturazione dei portafogli immobiliari da valorizzare per la messa a sistema delle iniziative, anche in relazione alle reti tematiche sviluppate e ai territori coinvolti attorno a cui definire una comunicazione coordinata che preveda anche eventi dedicati. Per l'**attuazione delle iniziative** si possono individuare **differenti iter d'affidamento e di valorizzazione**, anche in funzione di peculiari strumenti a disposizione degli Enti che partecipano con immobili di proprietà.



FARI TORRI EDIFICI COSTIERI

FARI TORRI ED EDIFICI COSTIERI è un'iniziativa promossa dall'**Agenzia e Difesa Servizi SpA, MEF** e l'allora **MiBACT** (oggi MIC) , avviata nel 2015, che punta al recupero e riuso di **beni situati lungo la costa** a fini **turistici culturali, in linea con i principi del turismo sostenibile e la cultura del mare**, rispettoso del paesaggio ed in linea con la salvaguardia ambientale, coinvolgendo alcuni dei più straordinari territori costieri italiani, si tratta di iniziative che in alcuni casi hanno concorso alla rigenerazione del waterfront di città di mare (Taranto, Palermo, etc.),

Tipologia di beni: *fari, torri ed edifici costieri, beni affacciati sul mare, di grande fascino ed attrattività*





CAMMINI E PERCORSI

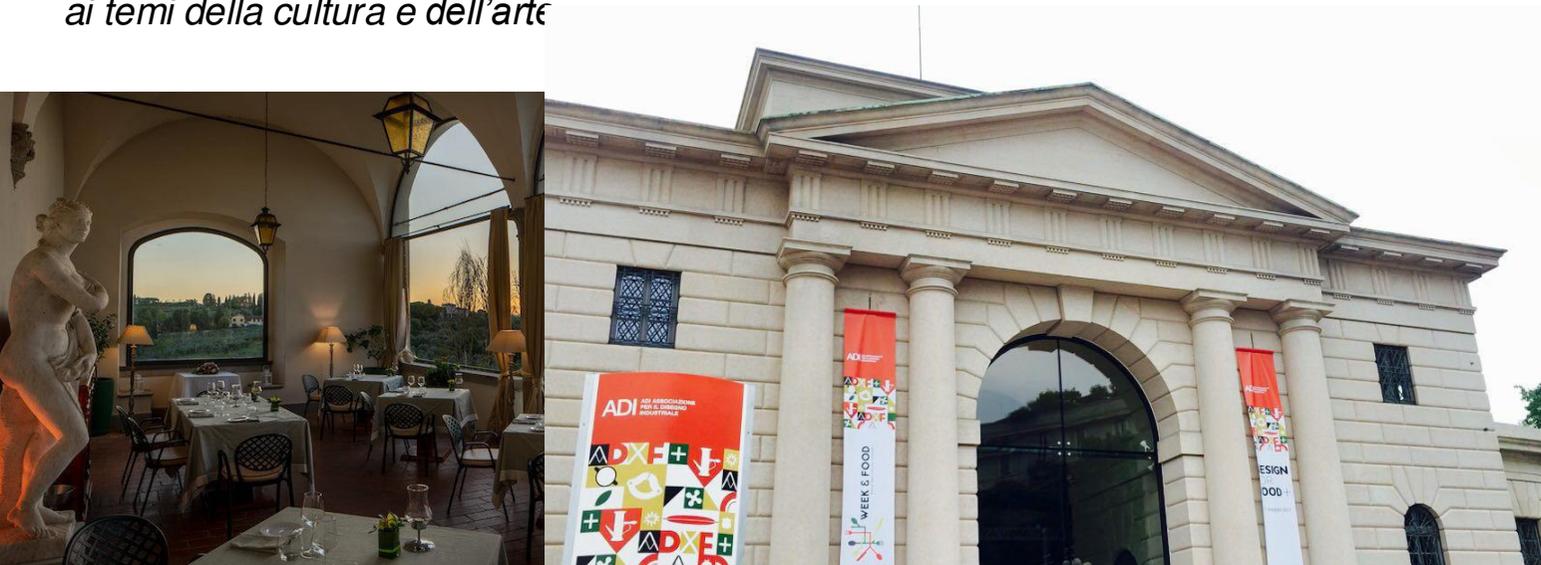
CAMMINI E PERCORSI è un'iniziativa promossa dall'**Agenzia** con l'allora **MiBACT** (oggi MIC) e **MIT** (oggi MIMS) e altri Enti che partecipano con immobili di proprietà, avviata nel 2017 ed indirizzata a **beni pubblici** situati **lungo itinerari storico-religiosi e ciclopedonali** per un loro recupero e riuso come **servizi di supporto al viaggiatore lento** e di **animazione sociale e culturale degli itinerari scelti**, in una Buffer Zone (5 km – per i cammini storico-religiosi / 15 km – per ciclovie), favorendo la massima intermodalità, a piedi, bicicletta, treno, cavallo, etc.

Tipologia di beni: *caselli, case cantoniere, piccole stazioni, edifici dell'entroterra il cui valore è legato non tanto al pregio del costruito ma al nuovo uso possibile e all'innovazione sociale che può essere generata.*



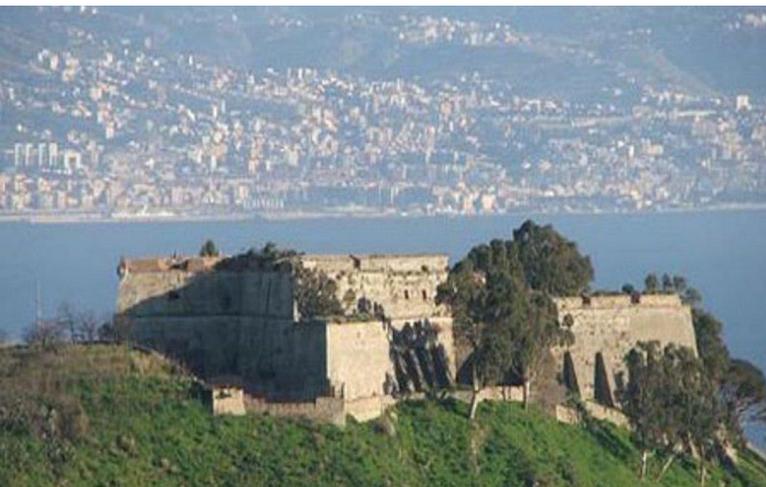
DIMORE E' un'iniziativa avviata nel 2013, promossa dall'**Agenzia** con l'allora **MiBACT** (oggi MIC), Invitalia e altri Enti per il recupero e riuso di edifici di grande valore storico-artistico e in siti di pregio ambientale e paesistico, che mira al rafforzamento dell'offerta culturale, attraverso la leva del turismo sostenibile, ponendosi come nodo di accoglienza dei flussi di domanda più sensibili alla fruizione dei beni culturali e paesaggistici, puntando allo sviluppo dei territori e alla promozione delle eccellenze italiane: paesaggio, arte, storia, musica, moda, design, sport, industria creativa, innovazione, enogastronomia.

Tipologia di beni: *ville, palazzi, castelli, poderi, chiese, teatri, dogane edifici di valore culturale e che rientrano in tipologie particolari dell'architettura civile e legate ai temi della cultura e dell'arte*



Forti e Fortificazioni è un'iniziativa avviata nel 2023, promossa dall'**Agenzia** per il recupero e riuso del sistema fortificato italiano per fini sociali, culturali, di turismo sostenibile e mobilità dolce, valorizzando la storia del luogo e del sistema fortificatorio territoriale, contrastando l'abbandono del patrimonio e favorendo la fruizione pubblica del patrimonio storico italiano. Si punta alla valorizzazione di beni di pregio storico-culturale e identitario per fini sociali, culturali, turistici, di tutela ambientale e mobilità dolce che integrino i principi della sostenibilità e innovazione, declinate in funzione della specificità della rete

Tipologia di beni: *Forti, Bastioni, Cittadelle Fortificate, Fortificazioni, beni dello Stato non strumentali da valorizzare.*



Borghi e Aree Interne è un'iniziativa avviata nel 2023, promossa dall'**Agenzia** per il recupero e riuso del patrimonio pubblico inutilizzato, concorrendo alla rigenerazione dei Borghi e delle Aree interne, attraverso l'avvio di nuove attività di tipo socio-culturale e turistico-sostenibile, quali servizi al cittadino (per favorire il contrasto allo spopolamento) e al turista responsabile (per favorire la promozione attenta del territorio) a partire dai principi promossi dal Piano Nazionale dei Borghi (misura PNRR), dalla Strategia Nazionale per le Aree Interne (SNAI) e dalle politiche locali riferite a borghi di importanza locale.

- **Tipologia di beni:** immobili dello Stato non strumentali, da valorizzare situati in Borghi e Aree interne, (cfr M1C3 – Investimento 2.1 Borghi / SNAI programmazione 2021-2027 - Fondo Complementare -aree obiettivo - aree del Centro Italia colpite dal sisma) ed altri Borghi riconosciuti a livello locale.

STRATEGIA NAZIONALE AREE INTERNE 2021-2027

PNRR BORGI

21 straordinari territori tornano a vivere

1 Abruzzo	Rocca Calascio (AQ)	11 Molise	Pietrabbondante (IS)
2 Basilicata	Monticchio Rapai (FG)	12 Piemonte	Elva (CN)
3 Calabria	Genova (RC)	13 Puglia	Accadia (FG)
4 Campania	Benca (SA)	14 Sardegna	Illesim (NU)
5 Emilia	Carpotò (BO)	15 Sicilia	A Ciaramita (CT)
6 Friuli	Borgo Canale (UD)	16 Toscana	Borgo di Castelluccio in Aree (AR)
7 Veneto	Ortola (TV)	17 Umbria	Cies (TR)
8 Lazio	Trivignano (VT)	18 Valle d'Aosta	Puntamontone (AO)
9 Liguria	Borgo Castello (SV)	19 Veneto	Secours Terme (VI)
10 Lombardia	Livorno (BS)	20 Provincia di Trento	Paoli del Perena (TN)
10 Marche	Municipio della Marella (AP)	21 Provincia di Biella	Biello (BI)

#italy4culture



Turismo Accessibile è un'iniziativa avviata nel 2023, promossa dall'Agenzia per dare vita processo di recupero e riuso di immobili in disuso, per fini sociali, sanitari, turistici per la promozione e al sostegno di un turismo volto alle esigenze di tutti gli individui con particolari bisogni, legati all'ospitalità, alla fruibilità e all'accompagnamento (anziani, famiglie, bambini, diversamente abili, ecc.). L'intento è la promozione e sostegno di un turismo basato su una progettualità dedicata poter realizzare una struttura turistica senza barriere architettoniche, in prossimità di città d'arte, di grandi infrastrutture e trasporti, di centri dotati di strutture ospedaliere e socio sanitarie.

- **Tipologia di beni:** *edifici non strumentali, di pregio, idonei per un ospitalità turistica di alta gamma, dove*



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, 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.

- **Tipologia di beni:** *beni vincolati, non utilizzati e non strumentali da affidare agli ETS, per la gestione dei beni oggetto di tutela, per assicurare la conservazione e l'apertura alla pubblica fruizione per finalità culturali, artistiche o ricreative di interesse sociale o per organizzazione e gestione di attività turistiche di interesse sociale, culturale e religioso.*

TERZO SETTORE



STRUMENTI ATTUATIVI

Per l'**attuazione delle iniziative** si possono individuare **differenti iter d'affidamento e di valorizzazione**, anche in funzione di peculiari strumenti a disposizione degli Enti che partecipano con immobili di proprietà.

L'Agenzia del Demanio, per la valorizzazione dei beni dello Stato, fino ad ora, ha privilegiato come strumenti attuativi:

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

Anche gli Enti Territoriali, possono utilizzare lo strumento della concessione di valorizzazione ai sensi del combinato disposto dell'art. 3-bis D.L. n. 351/2001 e dell'art. 58 co. 1 e 6 D.L. n. 112/2008.

Difesa Servizi SpA e Anas SpA utilizzano strumenti di concessione propri.



FORME DI SUPPORTO ECONOMICO E FINANZIAMENTO

Parallelo alla valorizzazione corre il tema della ricerca dei finanziamenti, di forme di sostegno attivabili e di specifici contributi che possono venire da **Amministrazioni titolari di risorse**, come ICS e Invitalia che, a vario titolo, possono contribuire al sostegno della filiera.

Tra i diversi riferimenti indicati nel **PNRR**, si evidenzia quanto indicato nell'ambito della

Missione 1 “Digitalizzazione, innovazione, competitività e cultura”

Componente M1C3 “Turismo e Cultura 4.0”

Investimento 2.1 “Attrattività dei borghi” che comprende interventi di valorizzazione del patrimonio storico per finalità turistiche e culturali presente nei piccoli centri italiani e nelle zone rurali

Così come

Caput Mundi-Next Generation EU per grandi eventi turistici, si concentra sulla Capitale per riqualificare il patrimonio del centro e della periferia e per potenziare le infrastrutture digitali.

Più in generale nel PNRR è comunque sottolineato l'aspetto fondamentale della valorizzazione del brand Italia, a partire da Giubileo 2025 e Cortina Milano 2026, creando percorsi alternativi e un'offerta differenziata.

Per questo, attraverso Valore Paese Italia si intende contribuire in termini di progettualità, con interventi di valorizzazione del patrimonio e sviluppo del turismo sostenibile, per la promozione dei territori italiani,



**Piano Nazionale
di Ripresa e Resilienza**

#NEXTGENERATIONITALIA



COOPERAZIONE ISTITUZIONALE

Forme di concertazione istituzionale sono in corso di definizione con gli Enti locali e le Amministrazioni competenti in materia di governo del territorio e con le Associazioni di categoria, il Terzo Settore e i diversi soggetti esperti delle tematiche di progetto che operano localmente.

Territori interessati

REGIONI E COMUNI - Competenti in materia di governo del territorio, programmazione economica e tutela, nonché proprietari degli immobili pubblici

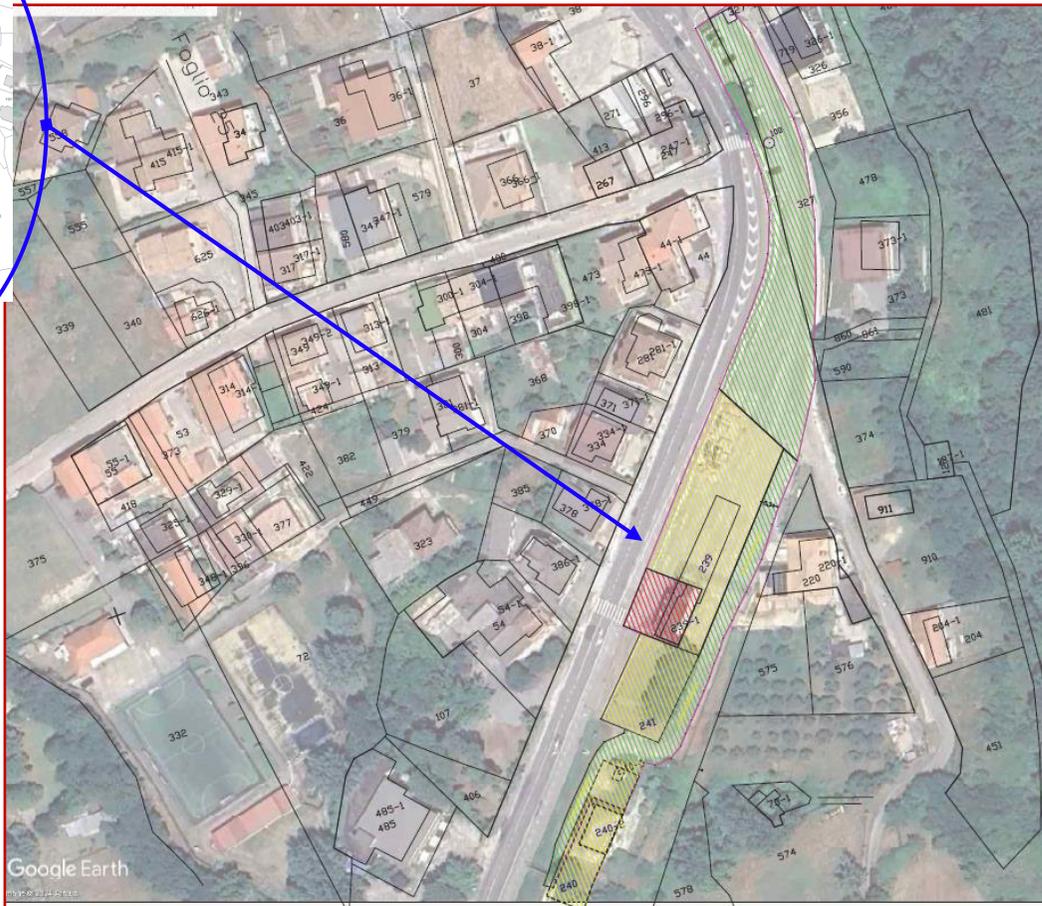


Associazioni di categoria e Terzo Settore ed esperti

SOGGETTI CHE OPERANO SUL TERRITORIO – in rappresentanza del mercato e dei diversi settori coinvolti ed interessati (recupero, turismo lento e mobilità dolce, ambiente, enogastronomia, etc.), da coinvolgere anche in ottica di valutazione dell’impatto sociale, culturale e ambientale delle valorizzazioni sulle comunità locali.



Particolare delle aree e degli immobili Edifici Ex Stazione Vico Pitocco e area di pertinenza



AREA DESTINATA A VIABILITA' PUBBLICA



AREA E IMMOBILI RIENTRANTI NELLA CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE



AREA E IMMOBILE RIENTRANTI NELLA CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE IN GESTIONE COMUNALE PER SERVIZI ISTITUZIONALI DI PUBBLICA UTILITA' (ART. 6 Protocollo d'Intesa)