



Ministero della cultura

COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE DEL VENETO

LA COMMISSIONE REGIONALE

VISTA la legge 7 agosto 1990, n. 241, recante *“Nuove norme sul procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi”*;

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

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

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

VISTO il decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 15 marzo 2024, n. 57, recante *“Regolamento di organizzazione del Ministero della cultura, degli uffici di diretta collaborazione del Ministro e dell’Organismo indipendente di valutazione della performance”*;

VISTO il provvedimento rep. n. 128 del 9 settembre 2024, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Belluno - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare al registro generale n. 11888 e al registro particolare n. 9878 in data 8 ottobre 2024, con il quale la Commissione regionale per il patrimonio culturale del Veneto ha verificato la sussistenza dell’interesse culturale, ai sensi del combinato disposto dagli articoli 10, comma primo, e 12 del d.lgs. n. 42/2004, nell’immobile denominato *“Casa cinquecentesca denominata Palazzo Zucco Zasio e relativo sedime archeologico”*, sito nel comune di Feltre, provincia di Belluno, via Porta Oria - via Lorenzo Luzzo 54, catastalmente distinto al C.F., foglio 49, particella 604, subb. 1, 2, 3, 4 e 5, e al C.T., foglio 49 - allegato B, particella 604, di proprietà di Demanio dello Stato;

VISTA la nota prot. n. 1134 del 27 gennaio 2026, pervenuta in pari data, con la quale, ai sensi dell’art. 55, comma secondo, del d.lgs. n. 42/2004, il legale rappresentante del soggetto proprietario dell’immobile di cui sopra ha chiesto al Ministero della cultura il rilascio della autorizzazione all’alienazione del suindicato immobile, corredandola dell’indicazione della destinazione d’uso in atto, del programma degli interventi conservativi necessari, dell’indicazione degli obiettivi di valorizzazione che si intendono perseguire con il trasferimento della proprietà e delle modalità e dei tempi previsti per il loro conseguimento, dell’indicazione della destinazione d’uso prevista, nonché delle modalità di fruizione pubblica del bene;

VISTA la nota prot. n. 2496 del 28 gennaio 2026, con la quale, ai sensi del comma terzo del sopra citato art. 55, la Commissione regionale ha dato comunicazione alla Regione del Veneto dell’intervenuta richiesta di autorizzazione alla alienazione dell’immobile;

1/5



COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE DEL VENETO

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LA CITTÀ METROPOLITANA DI VENEZIA

Palazzo Ducale – San Marco, 1 – 30124 Venezia – Tel. 041 2710111

Ca’ Michiel dalle Colonne – Cannaregio, 4314 – 30121 Venezia – Tel. 041 3420111

C.F. 80011460278 - PEC: sabap-ve-lag@pec.cultura.gov.it - PEO: sabap-ve-lag@cultura.gov.it



Ministero della cultura

COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE DEL VENETO

VISTO il parere istruttorio nel merito espresso, con nota prot. n. 3748 del 6 febbraio 2026, qui pervenuto dalla Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Padova, Treviso e Belluno in pari data;

CONSIDERATO che dalla divisata alienazione del bene non risulta derivare danno alla sua conservazione e alla sua pubblica fruizione;

Tutto ciò premesso e richiamato, ai sensi dell'art. 55 del più volte citato d.lgs. n. 42/2004

AUTORIZZA

con deliberazione 2 marzo 2026, di cui al pertinente verbale della seduta, l'alienazione dell'immobile denominato *"Casa cinquecentesca denominata Palazzo Zucco Zasio e relativo sedime archeologico"*, sito nel comune di Feltre (Belluno), come meglio individuato e descritto nelle premesse del presente provvedimento.

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

Il trasferimento del bene, ai sensi del più volte citato art. 55, dovrà rispettare le seguenti prescrizioni e condizioni, come di seguito riportate:

1. *lettera a) prescrizioni e condizioni in ordine alle misure di conservazione programmate:*
la conservazione dell'immobile, attualmente inutilizzato, dovrà essere assicurata mediante idonei interventi conservativi e manutentivi, volti a preservare i caratteri peculiari dell'edificio, delle peculiari e pregevoli caratteristiche stilistiche e morfologiche, del sedime. Ogni singolo intervento dovrà essere autorizzato dalla Soprintendenza ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. n. 42/2004. Dovrà essere assicurata la tutela del sedime di interesse archeologico. Non saranno consentiti interventi che comportino un abbassamento delle quote esistenti senza specifici provvedimenti autorizzativi e in ogni caso senza la previsione di indagini archeologiche conoscitive (preventive o contestuali alla realizzazione degli interventi). Ai sensi dell'art. 20, comma 1 del d.lgs. n. 42/2004 dovrà essere comunicato preventivamente alla Soprintendenza competente ogni eventuale mutamento di destinazione d'uso ai fini di accertarne la compatibilità con il presente provvedimento e con il carattere archeologico dell'immobile, escludendo ogni pregiudizio alla sua conservazione. Saranno consentite le seguenti destinazioni: residenziale, culturale, espositiva, direzionale.
2. *lettera b) condizioni di fruizione pubblica del bene, tenuto conto della situazione conseguente alle precedenti destinazioni d'uso:*

2/5



COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE DEL VENETO

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LA CITTÀ METROPOLITANA DI VENEZIA

Palazzo Ducale – San Marco, 1 – 30124 Venezia – Tel. 041 2710111

Ca' Michiel dalle Colonne – Cannaregio, 4314 – 30121 Venezia – Tel. 041 3420111

C.F. 80011460278 - PEC: sabap-ve-lag@pec.cultura.gov.it - PEO: sabap-ve-lag@cultura.gov.it



Ministero della cultura

COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE DEL VENETO

considerate le suddette destinazioni d'uso, dovrà essere garantito l'apprezzamento dei prospetti esterni e della tipologia architettonica che il bene rappresenta dalle prospicienti pubbliche vie. Su richiesta degli interessati, dovrà essere garantito l'accesso, con modalità e tempistiche congrue, alle eventuali parti comuni. La fruizione pubblica delle succitate parti comuni tutelate dovrà altresì essere garantita in occasione di eventuali iniziative di valorizzazione storico-culturale del bene in oggetto promosse dal Ministero o dall'ente locale.

Qualora a seguito di indagini archeologiche si mettessero in luce strutture significative ai fini della fruizione pubblica, dovranno essere previste destinazioni d'uso compatibili con la valorizzazione delle stesse. Ai sensi dell'art. 91 del d.lgs. n. 42/2004 eventuali ritrovamenti successivi all'alienazione saranno di proprietà dello Stato, sottoposti al regime di inalienabilità previsto dalle disposizioni dell'art. 54, comma 1 lett. a). La Soprintendenza si riserva di valutare le destinazioni d'uso attuate in concreto al fine di accertarne la compatibilità con il presente provvedimento e con il carattere storico-artistico dell'area, ai sensi dell'art. 20, comma 1 del d.lgs. n. 42/2004.

3. *lettera c) congruità delle modalità e dei tempi previsti per il conseguimento degli obiettivi di valorizzazione indicati nella richiesta:*

si prescrive che il conseguimento degli obiettivi di valorizzazione indicati, con le modalità previste, sia attuato entro 5 (cinque) anni decorrenti dalla data del trasferimento della proprietà del complesso.

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

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

Ai sensi del comma secondo, dell'art. 55-*bis* del d.lgs. n. 42/2004, il Soprintendente, qualora verifichi l'inadempimento, da parte dell'acquirente, dell'obbligazione di cui sopra, fermo restando l'esercizio dei poteri di tutela, dà comunicazione delle accertate inadempienze ai fini della risoluzione di diritto dell'atto di trasferimento.

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

Avverso il presente provvedimento è ammessa la proposizione di ricorso giurisdizionale al Tribunale amministrativo regionale competente per territorio nei termini e con le modalità di cui agli articoli 29 e

3/5



COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE DEL VENETO

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LA CITTÀ METROPOLITANA DI VENEZIA

Palazzo Ducale – San Marco, 1 – 30124 Venezia – Tel. 041 2710111

Ca' Michiel dalle Colonne – Cannaregio, 4314 – 30121 Venezia – Tel. 041 3420111

C.F. 80011460278 - PEC: sabap-ve-lag@pec.cultura.gov.it - PEO: sabap-ve-lag@cultura.gov.it



Ministero della cultura

COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE DEL VENETO

seguenti del decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104, ovvero è ammesso ricorso straordinario al Capo dello Stato nei termini e con le modalità di cui al decreto del Presidente della Repubblica 24 novembre 1971, n. 1199, rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla data di avvenuta notificazione del presente atto.-



Il Presidente della Commissione regionale
dott. Fabrizio Magani

[Documento informatico firmato digitalmente
ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e ss.mm.ii.]



MINISTERO
DELLA
CULTURA

COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE DEL VENETO

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LA CITTÀ METROPOLITANA DI VENEZIA

Palazzo Ducale – San Marco, 1 – 30124 Venezia – Tel. 041 2710111

Ca' Michiel dalle Colonne – Cannaregio, 4314 – 30121 Venezia – Tel. 041 3420111

C.F. 80011460278 - PEC: sabap-ve-lag@pec.cultura.gov.it - PEO: sabap-ve-lag@cultura.gov.it



Ministero della cultura

COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE DEL VENETO

**FELTRE (Belluno), CASA CINQUECENTESCA DENOMINATA PALAZZO ZUCCO ZASIO
E RELATIVO SEDIME ARCHEOLOGICO
Planimetria catastale**



Immobile oggetto di autorizzazione all'alienazione, catastalmente distinto al C.F., foglio 49, particella 604, subb. 1, 2, 3, 4 e 5, e al C.T., foglio 49 - allegato B, particella 604.



Il Presidente della Commissione regionale
dott. Fabrizio Magani

[Documento informatico firmato digitalmente
ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e ss.mm.ii.]

5/5



MINISTERO
DELLA
CULTURA

COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE DEL VENETO
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LA CITTÀ METROPOLITANA DI VENEZIA
Palazzo Ducale – San Marco, 1 – 30124 Venezia – Tel. 041 2710111
Ca' Michiel dalle Colonne – Cannaregio, 4314 – 30121 Venezia – Tel. 041 3420111
C.F. 80011460278 - PEC: sabap-ve-lag@pec.cultura.gov.it - PEO: sabap-ve-lag@cultura.gov.it