

VALORE **P**AESE
ITALIA

VALORE **P**AESE
DIMORE



INFORMATION MEMORANDUM 2023

per procedura di Locazione di valorizzazione

Ex Caserma Guardia di Finanza, Bova Marina (RC) - CALABRIA



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. 13
2.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali	pag. 14
3. Immobile	
3.1 Localizzazione	pag. 23
3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo	pag. 24
3.3 Caratteristiche fisiche	pag. 25
3.4 Documentazione fotografica	pag. 26
3.5 Rilevanza storico - artistica	pag. 27
3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica	pag. 28

4. Iter di valorizzazione e strumenti

- 4.1 Trasformazione pag. 31
- 4.2 Strumenti di valorizzazione pag. 32
- 4.3 Partnership pag. 34

5. Supporto economico e finanziario

- 5.1 Cooperazione a supporto del progetto pag. 35

6. Appendice

- 6.1 Focus indicazioni progettuali pag. 36

Premessa

Il progetto **Valore Paese Italia – DIMORE** 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 (new); Borghi e Aree Interne (new); Turismo Accessibile (new); Enti del terzo Settore (new).

DIMORE è un’iniziativa a rete promossa dal 2013 dall’Agenzia del Demanio in collaborazione con MiBACT, Anci-FPC e Invitalia che mira al rafforzamento dell’offerta culturale e della competitività del Paese, attraverso la leva del turismo sostenibile, secondo una strategia di valorizzazione del patrimonio storico italiano. 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, 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. 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.

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

- **concessione/locazione di valorizzazione (max 50 anni) ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001, conv. in L. n. 410/2001** 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. Principi

1.1 Filosofia del progetto

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

Recupero e riuso del patrimonio pubblico di pregio

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

Cultura, ambiente ed eco-sostenibilità

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

Tutela

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

Partecipazione e apertura a diversi soggetti

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

1.2 Elementi qualitativi di valutazione della proposta

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 nuove funzioni con attività turistico-ricettive e altre attività culturali aperte al pubblico, declinate in funzione del territorio e della storia dell'immobile, enfatizzando il binomio Turismo & Cultura, secondo modalità di intervento e dei nuovi usi ammessi dagli strumenti di tutela e di pianificazione vigenti.

L'obiettivo è la creazione di 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, 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, cultura, design, sport, innovazione, enogastronomia. Accanto ai tradizionali servizi alberghieri, è prevista l'offerta di specifici servizi culturali, strettamente connessi all'unicità dell'immobile e del suo contesto di riferimento.

ATTIVITA' DI ACCOGLIENZA TURISTICA E ATTIVITÀ CULTURALI, SOCIO-RICREATIVE, eventi, ricerca, arte, ristorazione ed enogastronomia, scoperta del territorio, cura e benessere, anche volte alla divulgazione della storia, dell'arte e della cultura legate all'immobile, alla comunità e al territorio di appartenenza (esposizioni, escursioni, visite guidate, coinvolgimento degli ospiti in attività e progetti di salvaguardia del paesaggio, della cultura e tradizioni locali, wellness, etc.).

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

1.4 Modalità di intervento

Minimo intervento, compatibilità, reversibilità ed eco-sostenibilità

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

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

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

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

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

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

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

Interventi sulle superfici e sulle strutture

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

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

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

Soluzioni distributive e impiantistiche

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

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

2. Inquadramento territoriale

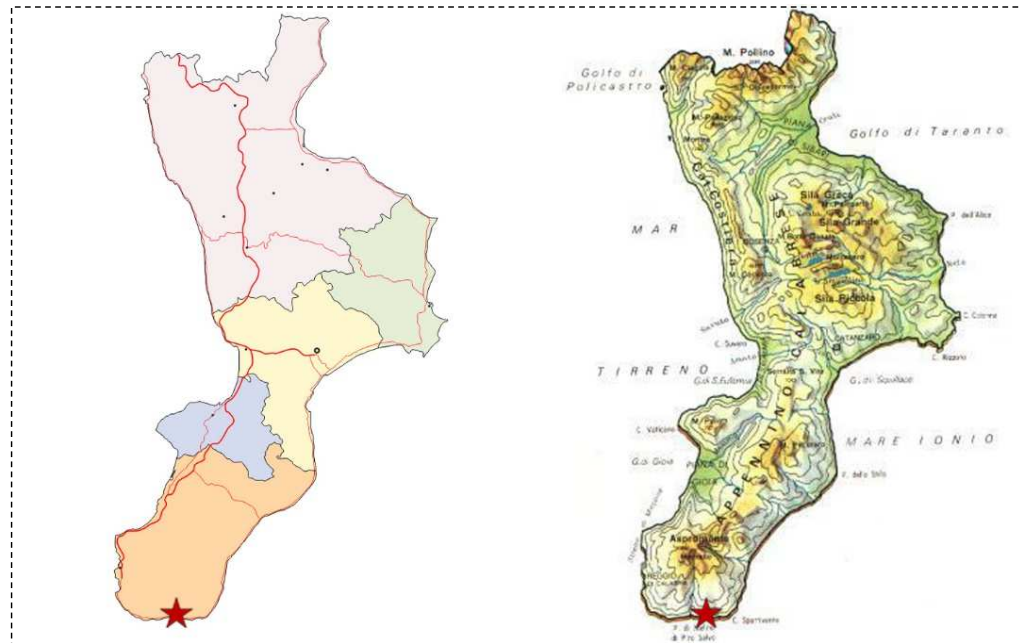
2.1 Contesto geografico

★ Ex Caserma della Guardia di Finanza

Regione Calabria

La Calabria, punta dello stivale italiano, è costituita da una penisola protesa nel Mediterraneo. Per questo motivo, la regione ha uno sviluppo costiero di 788,92 km, lungo di esso si alternano tratti rocciosi, promontori, falesie e litorali sabbiosi. Confina a nord con la Basilicata, a sud-ovest lo stretto di Messina la separa dalla Sicilia ed è bagnata a est dal mar Ionio e a ovest dal mar Tirreno. Il territorio calabrese è occupato per buona parte da rilievi montuosi (Pollino, Sila, Catena Costiera, Serre e Aspromonte), i quali costituiscono l'ossatura centrale della regione. Perciò, solo una piccola parte della superficie regionale è occupata da pianure; le principali sono la Piana di Sibari, la Piana di Sant'Eufemia e la Piana di Gioia Tauro.

È una terra ricca di storia che vanta un patrimonio culturale materiale e immateriale vastissimo: dai maestosi Bronzi di Riace alle tele di Mattia Preti, dalle vaste aree archeologiche alle opere di Umberto Boccioni e Mimmo Rotella, dagli incantevoli centri storici ai luoghi della cultura, dall'arte della ceramica agli oggetti in rame, dalla scultura in legno ai filati, dai cortei storici ai rituali religiosi.



Compreso tra Capo Crisafi, il San Giovanni d'Avalos e l'Amendolea, Bova Marina nasce in tempi relativamente recenti staccandosi dalla più interna Bova. L'antico scalo di Bova, detto in greco *Jalo tu Vùà*, Marina di Bova, crebbe come entità urbana a sé stante alla fine dell'Ottocento sulla baia di Capo San Giovanni D'Avalos, il più elegante promontorio dello Jonio.

Bova è un territorio ricco di storia e anche uno dei più preziosi siti archeologici della Bovesia. Vanta infatti uno straordinario prestigio grazie ai ritrovamenti di carattere archeologico venuti alla luce in località Deri, nella vallata del San Pasquale, dopo le ricognizioni effettuate da Liliana Costamagna tra il 1983 e il 1987. Il sito, oltre a recare tracce di un insediamento del periodo protostorico, databile al X sec. a.C., conserva i ruderi di una villa romana, di un acquedotto e di alcune tombe, e il basamento di una struttura databile al IV sec. d.C., identificata come sinagoga.

★ Ex Caserma della Guardia di Finanza (RCB0243)

2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

Collegamenti autostradali

Per chi proviene da sud: percorrendo Strada Statale 106 Jonica (E90) Taranto – Reggio Calabria fino a Bova Marina.

Per chi proviene da nord: dall'Autostrada del Mediterraneo (A2) Salerno – Reggio Calabria, percorrendo Strada Statale 106 Jonica (E90), in direzione Sud, direzione Bova Marina.

Collegamenti ferroviari

E' possibile raggiungere la stazione ferroviaria di Bova Marina, sita a 220 mt.

Collegamenti marittimi

Porto di Villa San Giovanni (RC): 56,6 Km;

Porto turistico di Reggio Calabria (RC): 48,5 km;

Porto turistico di Saline Joniche (RC): 18 Km;

Collegamenti aerei

Aeroporto di Reggio Calabria (RC) (39,3 Km);

Aeroporto di Lamezia Terme (CZ) (167 Km);

Come muoversi

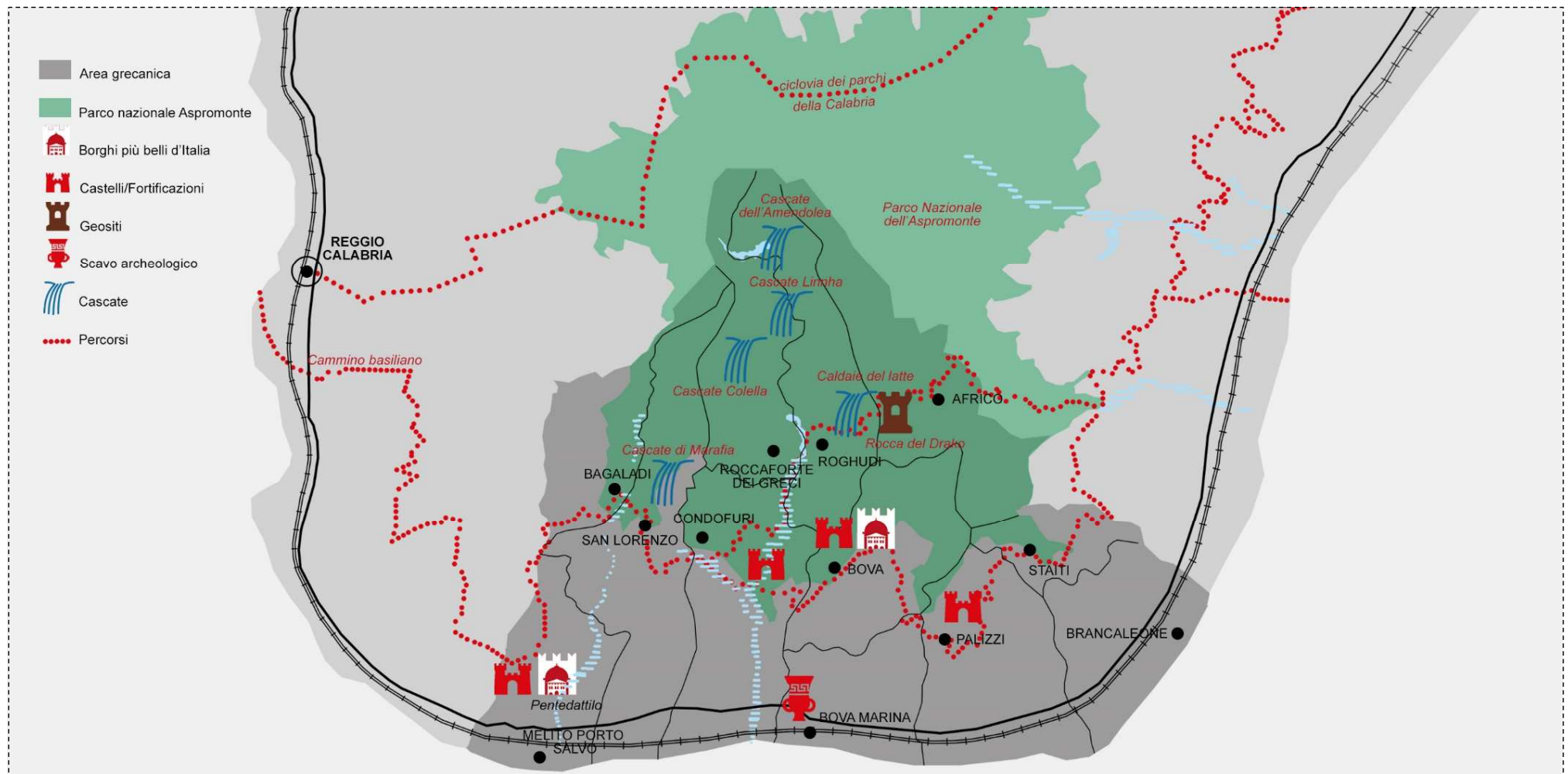
Disponibile servizio di trasporto pubblico locale.



2.3 Attrattività turistico-culturale ed emergenze ambientali



Patrimonio storico-culturale e naturalistico



2.3 Attrattività turistico-culturale ed emergenze ambientali

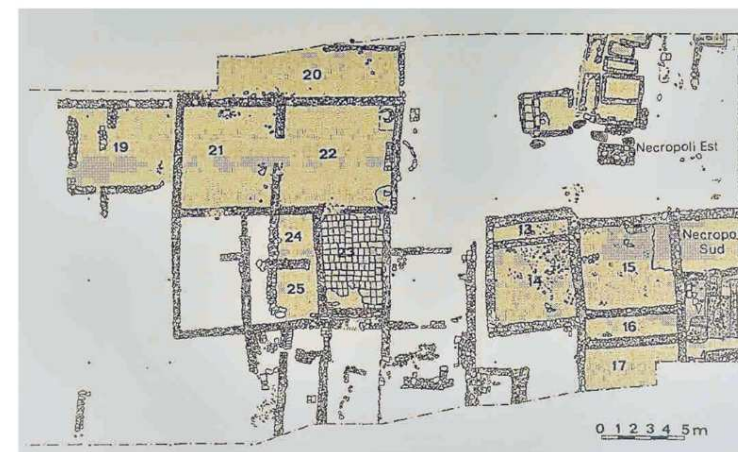
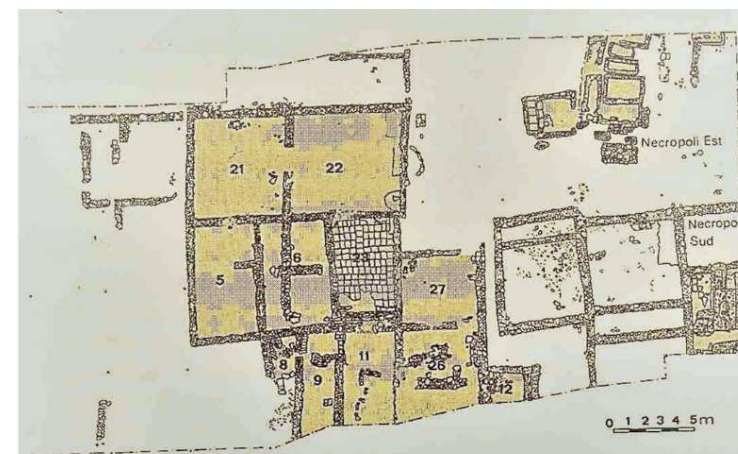
Patrimonio storico-culturale – Museo archeologico e antiquarium "Archeoderi" di Bova Marina

Il Museo e il Parco ricadono nell'odierno territorio di Bova, lungo il versante ionico meridionale calabrese, afferente in età greca alla colonia calcidese di Rhegion (odierna Reggio Calabria) e frequentato fin dall'età preistorica. L'intera area affonda le sue origini nel mondo greco e la cosiddetta "Bovesia" o "area grecanica", caratterizzata ancora dall'uso della lingua greca, ne è una significativa testimonianza.

Il Parco Archeologico di Archeoderi della vallata del San Pasquale, inaugurato nel giugno 2010, sorge a Bova Marina, a 40 km da Reggio Calabria, intorno all'area sinagogale rinvenuta negli anni Ottanta, presso la contrada da cui trae il nome "Deri", richiamando la tradizione dell'Antica Delia o Scýle, secondo gli antichi Romani, uno dei siti di maggior interesse storico del territorio reggino.

La sinagoga, in uso tra IV e VI secolo d.C., costituisce l'unica testimonianza architettonica della presenza ebraica in Calabria per questa età, la più antica in Occidente dopo quella di Ostia Antica e il suo ritrovamento ha aperto nuovi scenari sulla storia delle comunità ebraiche nella Calabria meridionale.

Gli scavi hanno evidenziato due nuclei principali dell'edificio costituiti da più ambienti e un terzo che probabilmente costituiva l'accesso alla stessa sinagoga. Di grande interesse è la scoperta dell'Aula della Preghiera. Questa era pavimentata con un mosaico disposto in sedici riquadri e decorato secondo i canoni dei mosaici di età tardo imperiale. Lungo il perimetro del mosaico troviamo una riquadratura composta da foglie e frutti e all'interno una doppia treccia che definisce riquadri, con rappresentazioni del "Nodo di Salomone" e della menorah, il candelabro ebraico con setti bracci costituiti da melograni inseriti in un ramo che si dipartono dallo stelo centrale.



2.3 Attrattività turistico-culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio storico-culturale – Museo archeologico e antiquarium "Archeoderi" di Bova Marina

Questa menorah, come previsto dalla Torah, si rifà all'ortodossia più rigida e mostra dei rami al posto dei bracci.

Ai lati del candelabro sono posti, a destra, il ramo di palme (lulab) con il cedro (ethrog) e a sinistra il corno d'ariete (shofar) utilizzato come strumento musicale per alcune cerimonie religiose ebraiche.

Dal punto di vista decorativo, il mosaico di Bova riprende chiaramente i repertori iconografici in voga nel IV sec d.C. nel nord dell'Africa e in particolare, in Tunisia.

Nell'Aula è stata identificata una nicchia destinata a contenere tradizionalmente la Torah, ovvero i due Rotoli della Legge; davanti fu posato un nuovo mosaico di fattura diversa e più modesta. Boli con *menorah*, resti di lucerne in vetro e la pavimentazione stessa sono oggi trasferiti nell'Antiquarium annesso al parco archeologico. La statio di Scyle, ricordata dalla Tabula Peutingeriana e dall'itinerario del geografo bizantino Anonimo Ravennate, potrebbe localizzarsi in località San Pasquale, nell'area dell'attuale Parco dove gli scavi hanno messo in luce resti di strutture databili tra III e VI secolo d.C.

Tra i manufatti esposti nel museo è visibile il mosaico pavimentale policromo dell'Aula della Preghiera risalente al IV secolo d.C., il tesoretto monetale di 3079 monete in bronzo conservate e abbandonate all'interno di una brocchetta del IV-V secolo d.C. e il miliario stradale rinvenuto in località Amigdalà non lontano dall'odierna SS 106, del 364-67 d.C.

Il miliario dalla doppia iscrizione - l'una ricorda l'imperatore Massenzio, l'altra gli imperatori Valentiniano e Valente - conferma l'esistenza di una viabilità costiera di collegamento.



Pavimentazione della Sinagoga di Bova Marina



Patrimonio storico-culturale – Bova capitale area grecanica della Calabria e borgo fra i più belli d'Italia

Bova è considerato il centro della grecità dell'unica area grecanica della Calabria, detta anche *Bovesia*. Capitale della Bovesìa, il **borgo di Bova, in Calabria**, è l'ultima enclave dell'antica grecità, che qui si conserva e si tramanda, sopravvivendo nei secoli alla latinità imperante: la lingua grecanica (greco di Calabria), i riti, le tradizioni e soprattutto il senso dell'ospitalità nei confronti dello straniero sono il segno distintivo di un'identità che non vuole dimenticare la propria origine.

Un microcosmo composto da sedici comuni, tra cui cinque (Condofuri, Roghudi, Roccaforte del Greco, Bova Marina e Bova) rientranti nella più ristretta Area ellenofona.

Si tratta di un lembo di terra gravitante attorno alla grande fiumara Amendolea, dove per secoli si sono conservati, assai più che altrove, usi, costumi, tradizioni, ma soprattutto l'antico idioma degli antichi colonizzatori.

In questo paesino della Calabria si respira un'aria rustica d'altri tempi. Poca gente, case in pietra e mattoni con fiori e piante aromatiche alle finestre, i ruderi di un castello e panorami stupendi dove lo sguardo si perde tra le montagne dell'Aspromonte e il Mar Ionio. Il paesaggio circostante è aspro e disagiata con una gran quantità di calanchi e fiumare, alti rilievi e colline. Bova, mantiene intatto il suo assetto urbano medievale ingentilito da edifici tardo barocchi e monumentali palazzi Settecenteschi. Siccome fu sede vescovile, vi sono anche molte chiese come la cattedrale risalente ai primi secoli d.C. dedicata alla Madonna della Presentazione con notevoli opere e sculture al suo interno, la chiesa di San Leo, quella del Carmine e quella dell'Immacolata. Inoltre anche qui si trova un castello Normanno il quale sorge su uno sperone roccioso che lo rende ancora più suggestivo.





Patrimonio storico-culturale – Il Museo e il Parco Archeologico di Locri Epizefiri

Lungo la costa Jonica - a pochi chilometri a sud dell'attuale Locri - sorge il Parco Archeologico di Locri Epizefiri che, con i suoi reperti ascrivibili all'età del bronzo e del ferro, i resti della città greca con le sue mura, i santuari, il teatro, i suoi edifici privati e le numerose testimonianze di età romana e tardo antica, permette di ripercorrere oltre 4000 anni di storia.

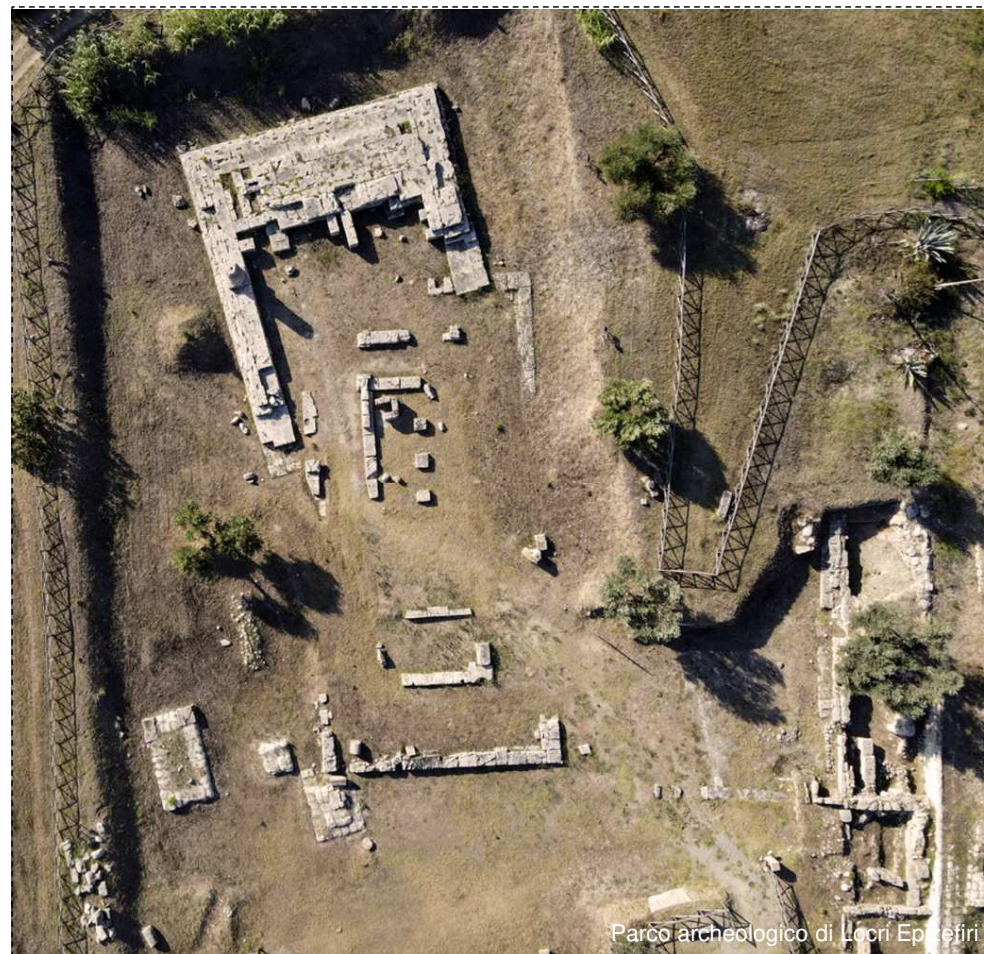
Il Parco archeologico nazionale di Locri, tra i più estesi della Calabria, è situato lungo la SS 106 "Jonica" a circa 5 km dall'odierna città di Locri, nel sito della colonia magno-greca di Lokroi Epizephyroi.

La visita all'area archeologica si snoda tra le strutture a carattere pubblico e privato. Rivestono particolare rilievo:

- il quartiere abitativo-artigianale di località Centocamere,
- la cosiddetta *Stoà* (struttura porticata) in forma di U,
- il teatro del IV secolo a.C., oggetto di interventi anche in età romana.

L'area centrale del sito racconta la Locri romana, divenuta *municipium* nell'89 a.C., quando la città si dota di nuovi edifici pubblici, tra cui il Foro e un complesso termale.

Nell'area del Parco sono presenti due realtà espositive: il Museo archeologico nazionale, inaugurato nel 1971 con la denominazione di "*Antiquarium di Locri*" e dichiarato museo nazionale nel 1998, dedicato alla narrazione della vita di Locri nel periodo greco, e il Complesso museale Casino Macrì, che conserva le testimonianze riconducibili all'età romana e tardo-antica. L'età protostorica della Locride è documentata nel "*Museo del territorio*" di Palazzo Teotino Nieddu del Rio, nel centro di Locri, inaugurato nel 2018. I corredi funerari qui esposti documentano le presenze indigene dal IX secolo a.C. all'età di fondazione della colonia.





Patrimonio storico-culturale – Villa romana di Casignana

Percorrendo la Statale 106 in direzione Nord verso Locri, nella località Contrada Palazzi di Casignana si trova la Villa Romana di Casignana, una delle ville più significative della Calabria e dell'intero meridione d'Italia. Estesa su circa quindici ettari proprio di fronte al mare, è stata costruita presumibilmente durante il I sec. d.C. in una zona già frequentata in età greca. Raggiunge il suo massimo splendore nel IV sec. d.C. Vista la ricchezza dei materiali, si ritiene che la villa possa essere appartenuta ad una famiglia patrizia legata all'attività vinicola.

La villa sorgeva probabilmente sull'antica strada di collegamento tra Locri Epizefiri e Rhegion (Reggio Calabria).

Sono stati rimessi in luce gli ambienti di un ampio complesso termale privato, accessibile da un porticato. Gli ambienti sono riccamente decorati con mosaici, tra i quali quello figurato del *frigidarium* ("sala delle Nereidi"), datato al III secolo, che raffigura in grandi tessere bianche e verdi un *thiasos marino* che mostra quattro Nereidi in groppa a un *leocampo* (un leone con coda di pesce), un *tigricampo* (una tigre con coda di pesce), un *bovecampo* (un bue con coda di pesce) e un *ippocampo* (un cavallo con coda di pesce), personificazioni dei mari conosciuti: il Mare Africum, il Mare Indicum, il Mar Nero. La sala è a pianta ottagonale e conta quattro lati absidati, presenta due vasche per acqua fredda. Il *calidarium*, con relativo impianto di riscaldamento a ipocausto, è anch'esso a pianta ottagonale e pavimentazione a mosaico in piccole tessere. Il complesso contiene anche una sala rettangolare, pavimentata con lastre di marmo colorato (*opus sectile*) ed un ninfeo monumentale con cisterne.

Sul lato opposto della strada statale si trova la parte residenziale della villa, con ambienti articolati intorno ad un grande cortile.



Villa romana di Casignana



Patrimonio naturalistico – **PARCO NAZIONALE D'ASPROMONTE**

Stretto tra Mar Jonio e Mar Tirreno, il Parco Nazionale dell'Aspromonte ricade interamente nella provincia di Reggio Calabria e prende il nome dall'omonimo sistema montuoso che costituisce l'estrema propaggine dell'Appennino meridionale.

Sull'Aspromonte la natura si fonde con la storia millenaria e la cultura parla ancora la lingua antica dei greci di Calabria. Il termine "Aspromonte" significa "montagna bianca" e risale proprio alle popolazioni greche della costa ionica che ammiravano le candide montagne del massiccio.

L'istituzione del Parco Nazionale dell'Aspromonte, prevista da una legge del 1989 e formalizzata dalla legge Quadro sulle Aree Protette, si realizzò concretamente nel gennaio del 1994. Dal 2021 fa parte del Global Geoparks Network curato dall'UNESCO.

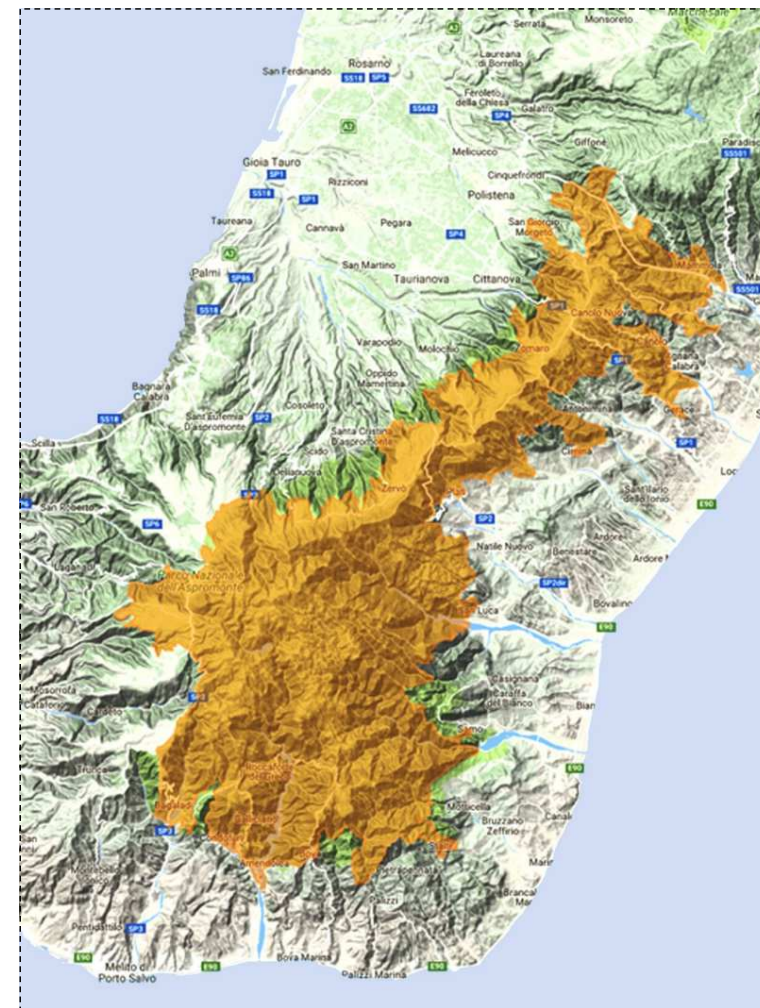
Caratterizzato dalla presenza di cime altissime (la più alta è quella del Montalto con i suoi 1955 metri sopra il livello del mare), terrazze, pendenze fino la costa e fiumare.

Il territorio aspromontano è ricchissimo di corsi d'acqua e suggestive cascate. Tra le più famose, incontaminate e suggestive da visitare ci sono senza ombra di dubbio le cascate del Maesano. Uno spettacolo naturale costituito da tre grandi cascate che si riversano nelle conche d'acque e continuano il loro percorso nella vallata del torrente Amendola (da cui sono alimentate).

Il torrente è il corso d'acqua più importante della provincia di Reggio Calabria. Il suo principale affluente è il torrente Menta (famoso per la costruzione dell'imponente diga).

Il paesaggio del Parco nazionale dell'Aspromonte si caratterizza per l'elevata diversità di specie vegetali con Felce, Pioppi, Salici e Ontani questi ultimi in genere lungo le fiumare. A bassa quota domina la macchia mediterranea con Cisto, Corbezzolo, Fillirea, Ginestra, Leccio, Mirto e Quercia. Importanti sono anche le Pinete e i Faggeti. Nelle zone più prossime alla costa si sviluppano agrumeti come il bergamotto che qui trova le sue condizioni ideali.

Anche l'aspetto faunistico del Parco nazionale dell'Aspromonte è di assoluto interesse con la straordinaria presenza del Lupo. Tra le altre specie animali emergono il gatto selvatico, il ghio, lo scoiattolo, la volpe, la faina, la martora, il tasso, la lepre e il capriolo.





Patrimonio naturalistico – Roghudi, il borgo fantasma a picco su una roccia in Aspromonte

Una città fantasma arroccata sulle pendici meridionali dell'Aspromonte, a quasi 600 metri di altezza. Roghudi Vecchio si presenta come un grappolo di case che sembrano tenersi strette le une alle altre su uno sperone roccioso sospeso al centro del letto della fiumara dell'Amendolea, in uno dei luoghi più suggestivi d'Italia su cui aleggiano curiose leggende.

Il borgo fa parte dell'area grecanica, culla secolare della minoranza linguistica ellenofona della Calabria, che coincide con il versante ionico meridionale dell'Aspromonte, storico crocevia sul bacino del Mediterraneo.

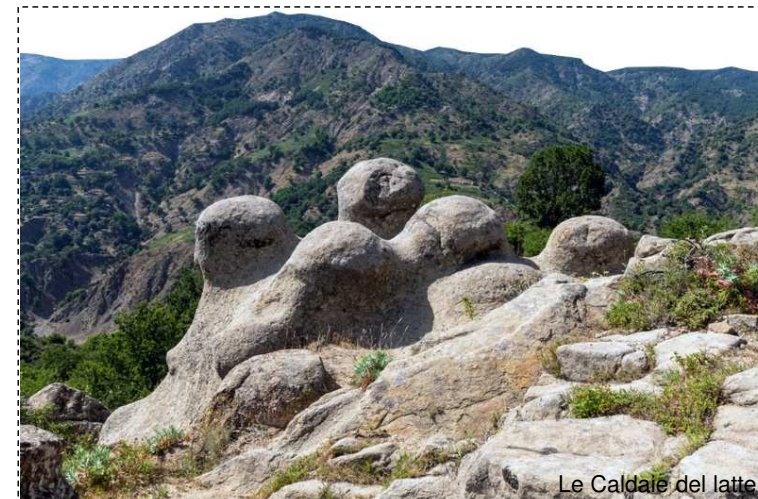
Roghudi fu abbandonato a seguito di due alluvioni che a distanza di due anni colpirono l'abitato, la prima nel 1971 e la seconda nel 1973. Fu così che l'abitato fu dichiarato inagibile e fu deciso di trasferire altrove gli abitanti, i quali furono delocalizzati in un territorio a valle che all'epoca venne concesso dal comune di Melito Porto Salvo.

Una delle particolarità del luogo è il fatto che siano presenti dei grossi chiodi conficcati nelle pareti delle abitazioni, dove erano fissate corde legate alle caviglie dei bambini per evitare che questi, mentre giocavano, potessero precipitare nel burrone che caratterizza e circonda tutto l'abitato. Si narra che i centri come Roghudi nascessero all'interno e sulle fiumare, poiché le fiumare stesse, all'epoca, pare fossero navigabili da piccole imbarcazioni.

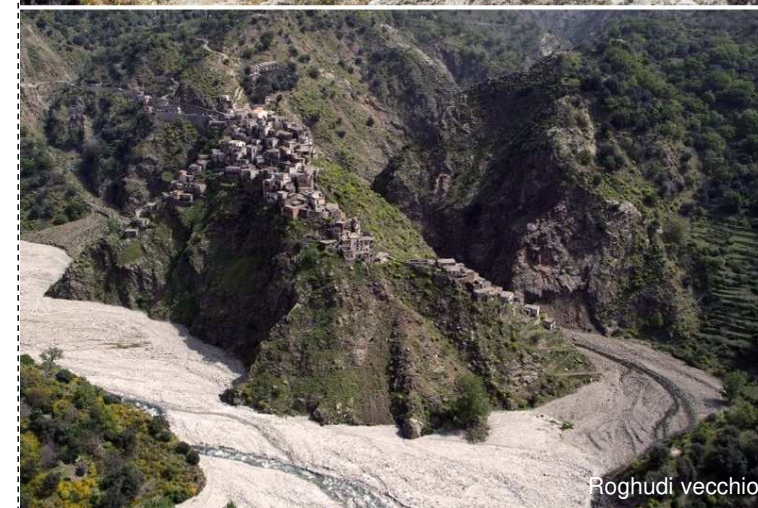
Lo scenario di questo è da togliere il fiato, perché il borgo, incastonato tra le montagne, si adagia a circa 500 metri di altitudine su una collina che svetta dal letto e scende quasi a lambire la fiumara.

A poca distanza dal borgo, sulla strada che da Melito Porto Salvo si inerpica verso l'Aspromonte, è possibile ammirare una collezione di formazioni di geologiche attorno a cui si intrecciano misteri e credenze: le Caldaie del Latte e la Rocca del Drago.

Nel caso delle prime, si tratta di sette piccoli massi sferici, che affiorano dal terreno in un unico blocco di roccia friabile, presentando le sembianze di enormi pentoloni calcarei; la seconda è una roccia di epoca preistorica dalla forma aquilina e sinistra, su cui l'erosione ha scavato due solchi che rievocano gli occhi di un pauroso mostro.



Le Caldaie del latte



Roghudi vecchio



Offerta Turistica

Trekking in Calabria

I numerosi percorsi di Trekking in Calabria rappresentano da sempre il cuore del territorio, per entrare in pieno contatto con la cultura, le tradizioni e le usanze dei luoghi.

I percorsi in giro per la Calabria sono davvero tanti.

Tra questi spiccano il Cammino del Brigante, inserito nell'Atlante Digitale dei Cammini d'Italia del MIC, che collega l'Aspromonte alle Serre dell'Appennino, da Gamberie a Stilo o a Serra San Bruno. È costituito da nove tappe dalla lunghezza complessiva di 140 Km.

Il Sentiero del Tracciolino è uno dei percorsi panoramici più interessanti, grazie al quale godiamo, durante il percorso, dei più belli paesaggi del territorio reggino e vibonese: le spiagge di Capo Vaticano e la piana di Gioia Tauro, le Isole Eolie con lo Stromboli all'orizzonte, la sagoma dell'Etna in Sicilia. Parte da Palmi e si snoda su tre percorsi per arrivare a Bagnara Calabra.

Il Sentiero dell'Inglese da Pentedattilo a Staiti, ricostruzione del sentiero che percorse lo scrittore inglese Edward Lear nel 1847, venuto in visita insieme ad un amico. Rimase affascinato dalla bellezza tanto da pubblicarne uno scritto nel "*Journals of a Landscape Painter in Southern Calabria*". L'itinerario ha inizio a Pentedattilo (RC) -paese semi-abbandonato – e si dirige subito Bagaladi la città dell'olio circondata da olivi secolari e ancora oggi famosa per la sua produzione olearia – passando, poi, per il borgo agricolo di Amendolea e ancora Condofuri fino ad arrivare a Galliciano, il paese più greco d'Italia. Si fa, poi, tappa a Bova, la città inserita tra i Borghi più belli d'Italia fino ad arrivare ai 1300mt di Monte Grosso per ammirare dall'alto Roghudi, vecchio paese abbandonato aggrappato al crinale di uno sperone di roccia che emerge dalla fiumara Amendolea. Altrettanto interessanti sono i percorsi tematici che uniscono natura e cultura, come quello ad alta quota Gamberie - Polsi che porta al Santuario della Madonna dei Polsi. Oppure il percorso tematico San Luca - Zervò che parte dalla casa natale dello scrittore Corrado Alvaro, attraversa il borgo di San Luca, raggiunge Pietra Cappa, il monolite più grande d'Europa, passa per la Valle delle Grandi Pietre e arriva a Zervò e l'ex Sanatorio Vittorio Emanuele III risalente al 1929.



Il paese di Pentidattilo



Castello di Amendolea nel Parco Nazionale dell'Aspromonte














3. Immobile

3.1 Localizzazione

★ Ex Caserma della Guardia di Finanza (RCB0243)

LEGENDA

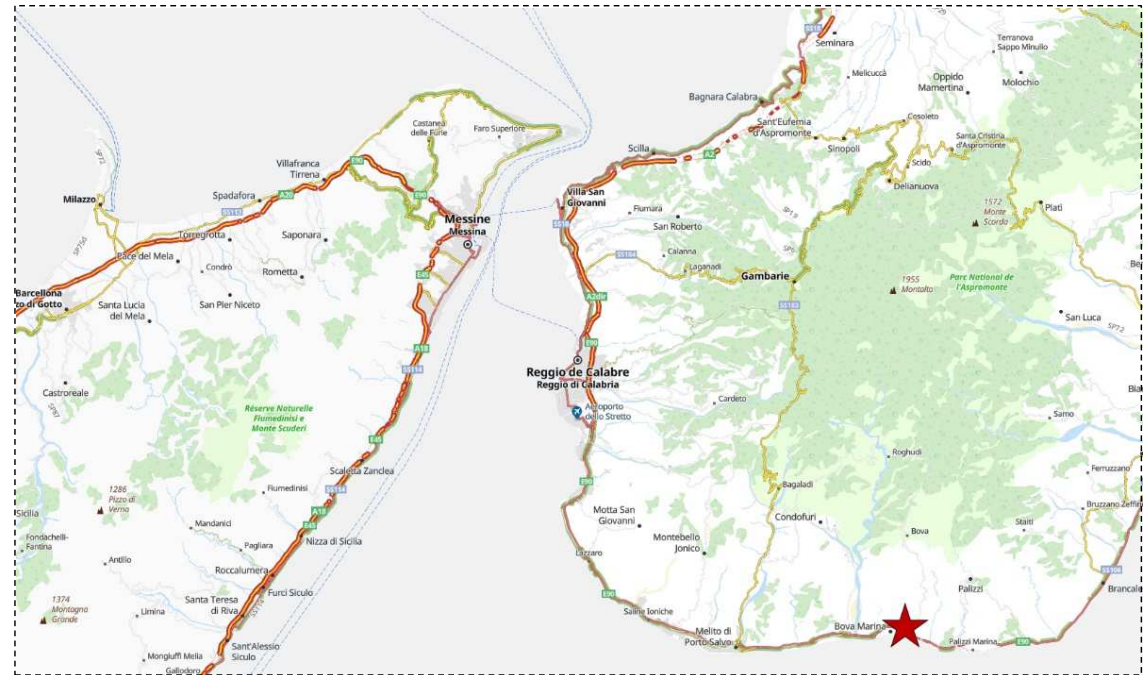
Il territorio e i collegamenti

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

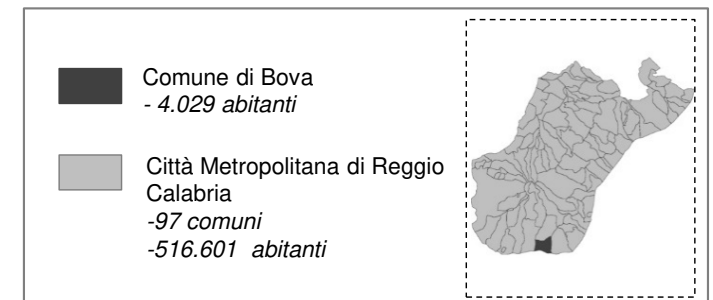
La località

Bova Marina, Reggio Calabria

Bova Marina, Reggio Calabria



Comune di Bova e il territorio comunale e provinciale



3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo

Scheda di sintesi

Il bene situato nel comune di Bova Marina (RC), sulla costa ionica reggina, è collocato in un contesto di particolare interesse naturalistico e di identità territoriale (area greca).

L'immobile si affaccia lungo Corso Umberto I con ingresso principale al civico 54, a pochi metri dal centro abitato e dalla spiaggia. Facilmente raggiungibile dalla stazione ferroviaria e con traffico su gomma dalla S.S.106. Dista dal comune di Reggio Calabria 45 km e dal comune di Roccella Jonica 75 km.

L'immobile, costruito e destinato a Caserma della Guardia di Finanza, è stato edificato agli inizi del '900 ad un piano fuori terra, avente conformazione planimetrica rettangolare.

L'edificio è realizzato in muratura portante di pietrame, con copertura a quattro falde, dispone due ingressi pedonali e un carrabile. Internamente l'immobile è costituito da un ingresso, otto stanze che si aprono lungo un corridoio di distribuzione, due gruppi servizi ed un locale cucina.



DATI CATASTALI

Comune di Bova Marina
NCT
Foglio 34, p.lla 235
NCEU
Foglio 34, p.lla 235

— Perimetro proprietà



COMUNE: Bova Marina (RC)

● LOCALITA': Bova Marina

INDIRIZZO: via Corso Umberto I, n. 54

COORDINATE GEORIFERITE:

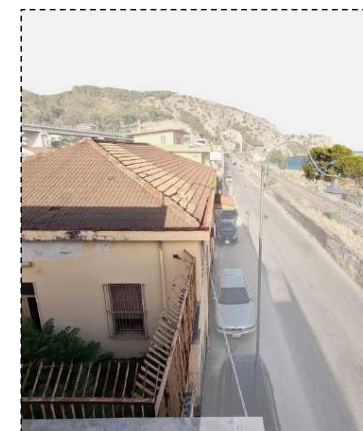
lat. 37°56'0 N - long. 15°55'0"E

DEMANIO STORICO-ARTISTICO > no

STATO CONSERVATIVO: sufficiente

▭ Sup. territoriale 530,00 mq

▭ Sup. lorda 243,50 mq



3.3 Caratteristiche fisiche

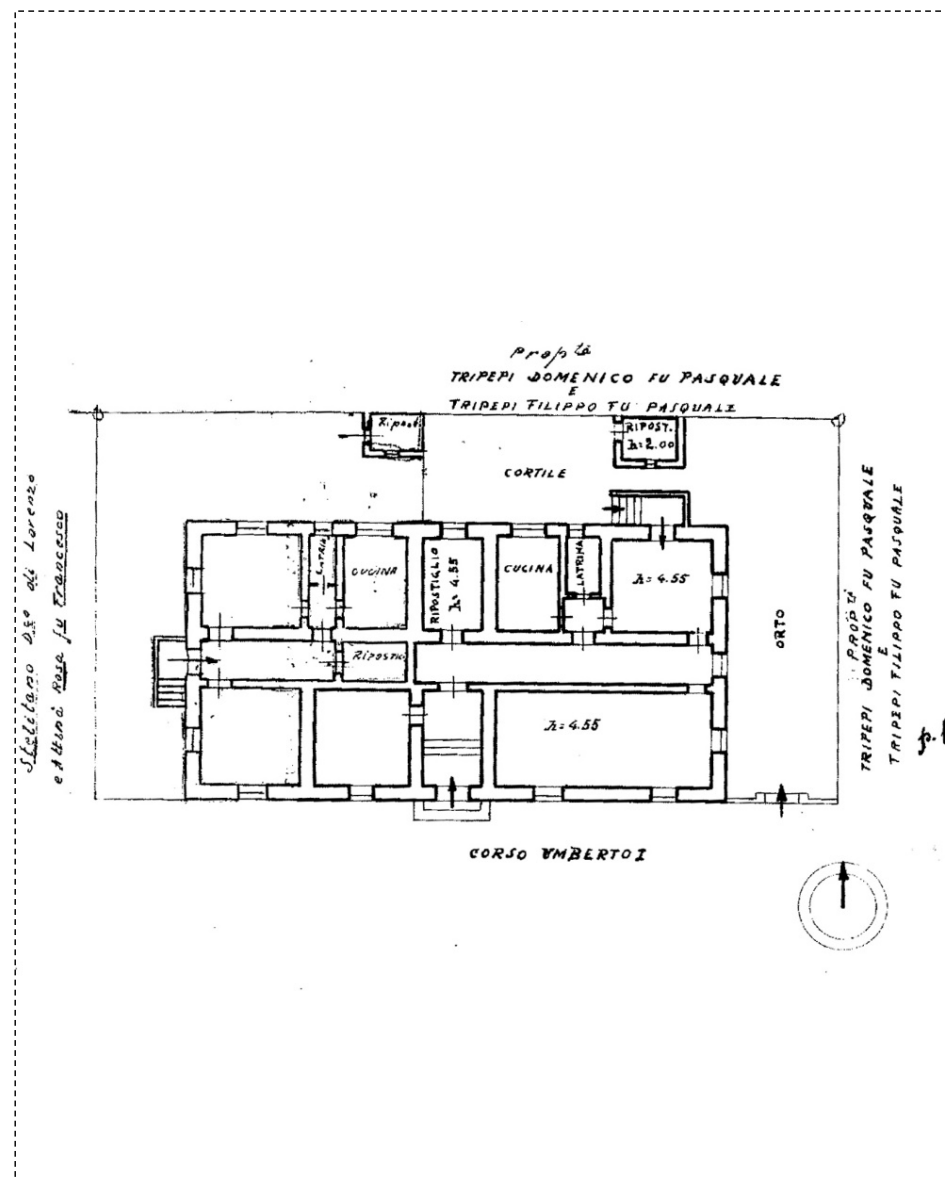
Dati generali

Consistenze

Superficie territoriale:	mq 530,00
Superficie sedime:	mq 266,00
Superficie utile lorda:	mq 243,50
Superficie netta:	mq 194,80
Volume fuori terra:	mc 988,00

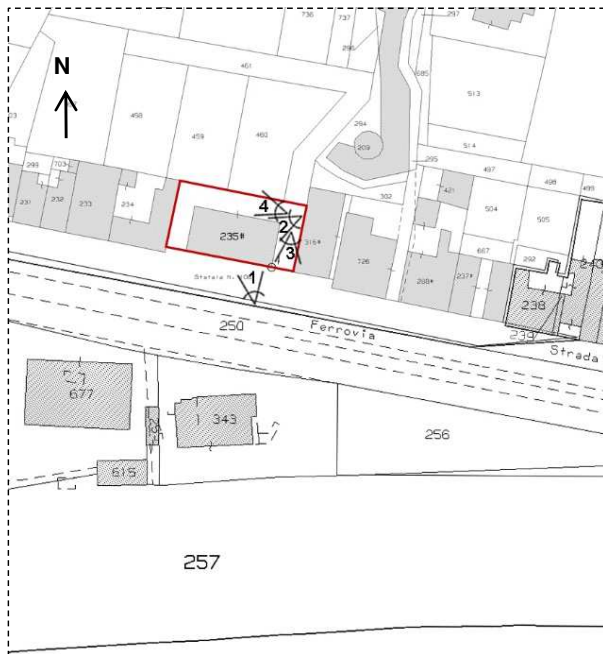
Parametri edilizi

Incidenza media della muratura 20 % della s.u.l.



3.4 Documentazione fotografica

Documentazione fotografica (RCB0243)



3.5 Rilevanza storico-artistica

Provvedimenti di tutela

IL CONTESTO

■ Beni paesaggistici ex art. 136 e 142 D.Lgs. n. 42/2004

Codice Vincolo: 180042

Data del decreto: 29.01.1974

Area panoramica collinare costiera caratterizzata da lussureggiante vegetazione sita nel comune di Bova Marina

beni tutelati ai sensi della L.1039/39

Resti in insediamento ellenistico e resti di un abitato di epoca romana imperiale in loc. San Pasquale e miliario romano della via Reggio-Taranto

Artt.1-4 prot. 4601 del 11.04.1983

D.M. 08.08.1988

D.M. 07.08.1998

Resti di insediamento tardo romano (IV-V sec. D.C.) in loc. Amigdala

D.M. 12.10.2000

Tracce di insediamento del I sec. A.C.

D.M. 12.10.2000

sezione A2 - Tutele e vincoli QTRP - TOMO III - ATLANTE

5.a Area dei Greci di Calabria
immobili e aree di notevole interesse pubblico (ex art. 136 D.lgs 42/04)

COMUNE DI BOVA MARINA (RC)
appartenente alla APRT 5. L'Area dei Greci di Calabria

VINCOLO 5.a - 180042

Inquadramento del VINCOLO 5.a - 180042

COMUNE	Bova Marina
PROVINCIA	Pezzo/Calabria
COEVOLE VINCOLO	180042
OGGETTO DEL VINCOLO	Area panoramica collinare costiera caratterizzata da lussureggiante vegetazione (Bova Marina)
STATO DEL VINCOLO	Vincolo operante
USO DELL'AREA VINCOLATA	Identificabile: presenza vincolazione
DATA DECRETO	29/01/74
DATA PUBBLICAZIONE SUPERIORE TERRITORIALE DEL VINCOLO	29/01/1974 1425,46 ha

Descrittivo:
L'area paesaggistica del QTRP in Comune di Bova Marina è un'area situata in una zona pianeggiante, affacciata sul mare, con lussureggiante vegetazione. Gli usi di cui è sottoposta sono di tipo agricolo e di tipo residenziale. L'area è caratterizzata da una morfologia collinare costiera, con lussureggiante vegetazione e presenza di resti di insediamenti storici. La tutela del paesaggio, paesaggistico originario e della morfologia collinare costiera è di interesse pubblico e di notevole interesse storico-artistico. L'area è sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004.

Escluso da applicazione QTRP:
Le aree che si sono potute far rilevare interesse pubblico per i valori naturali formati da mare e da vegetazione collinare di lussureggiante vegetazione, nonché intere porzioni naturali soggette alla conformazione ed alle peculiarità del colline e valli, quadri di paesaggio naturale goduti da numerosi spazi di pubblico.

permanenza dei caratteri paesaggistici del VINCOLO 5.a - 180042

Legenda:
■ Area di elevata permanenza dei caratteri paesaggistici originali
■ Area di permanenza diffusa dei caratteri paesaggistici originali
■ Area di permanenza residua dei caratteri paesaggistici originali

Permanenza dei vincoli:

1. Area di alta valenza ambientale = ad elevata permanenza dei caratteri paesaggistici originali
2. Area di media valenza ambientale = area di permanenza diffusa dei caratteri paesaggistici originali
3. Area a bassa valenza ambientale = area di permanenza residua dei caratteri paesaggistici originali

Il quadro è stato elaborato in collaborazione con il Comune di Bova Marina (RC) e il Comune di Amigdala.

La tutela paesaggistica è stata elaborata secondo le indicazioni dell'art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004.

La tutela paesaggistica è stata elaborata secondo le indicazioni dell'art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004.

La tutela paesaggistica è stata elaborata secondo le indicazioni dell'art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004.

aree compromesse o degradate

interferenze

Legenda:
■ Interferenza di opere urbanistiche
■ Interferenza di opere infrastrutturali
■ Interferenza di complessi industriali

Disposizione paesaggistica appaificata

Le aree collinari e costiere alla fregata di San Pasquale, nei limiti della pianificazione di vincolo, sono soggette a conservazione integrale nel rispetto degli indirizzi generali di tutela. Sono vietati gli interventi, anche puntuali, che comportino il rischio di alterazione dei caratteri di identità paesaggistica e di continuità percettiva delle aree.

Nelle aree di elevata permanenza dei caratteri paesaggistici originali, non sono consentiti interventi edificatori che alterino i caratteri di identità paesaggistica e di continuità percettiva. In particolare, in caso di interventi di natura paesaggistica e paesaggistica dell'area costiera, nelle aree di elevata permanenza dei caratteri paesaggistici originali, fatta eccezione per le opere di ordinaria manutenzione dei manufatti già esistenti ed eventuali opere di messa in sicurezza e di somma urgenza.

Le pressioni insediative associate prevalentemente agli insediamenti turistici lungo la costa costiera devono essere contenute nei limiti attuali, sottoposto alla trasformazione urbanistica gli spazi aperti residui, in particolare lungo la fascia litoranea ed in corrispondenza dei nuclei di continuità ambientale tra la costa ed il mare.

APRT 5

Area dei Greci di Calabria

APRT 5a

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

Sintesi degli strumenti vigenti di urbanistico

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE approvato con D.P.G.R. n. 743 del 26.10.1995

QUADRO TERRITORIALE REGIONALE A VALENZA PAESAGGISTICA (QTRP)

adottato con D.C.R. n. 300 del 22 aprile 2013 approvato con D.C.R. n. 134 del 01 agosto 2016

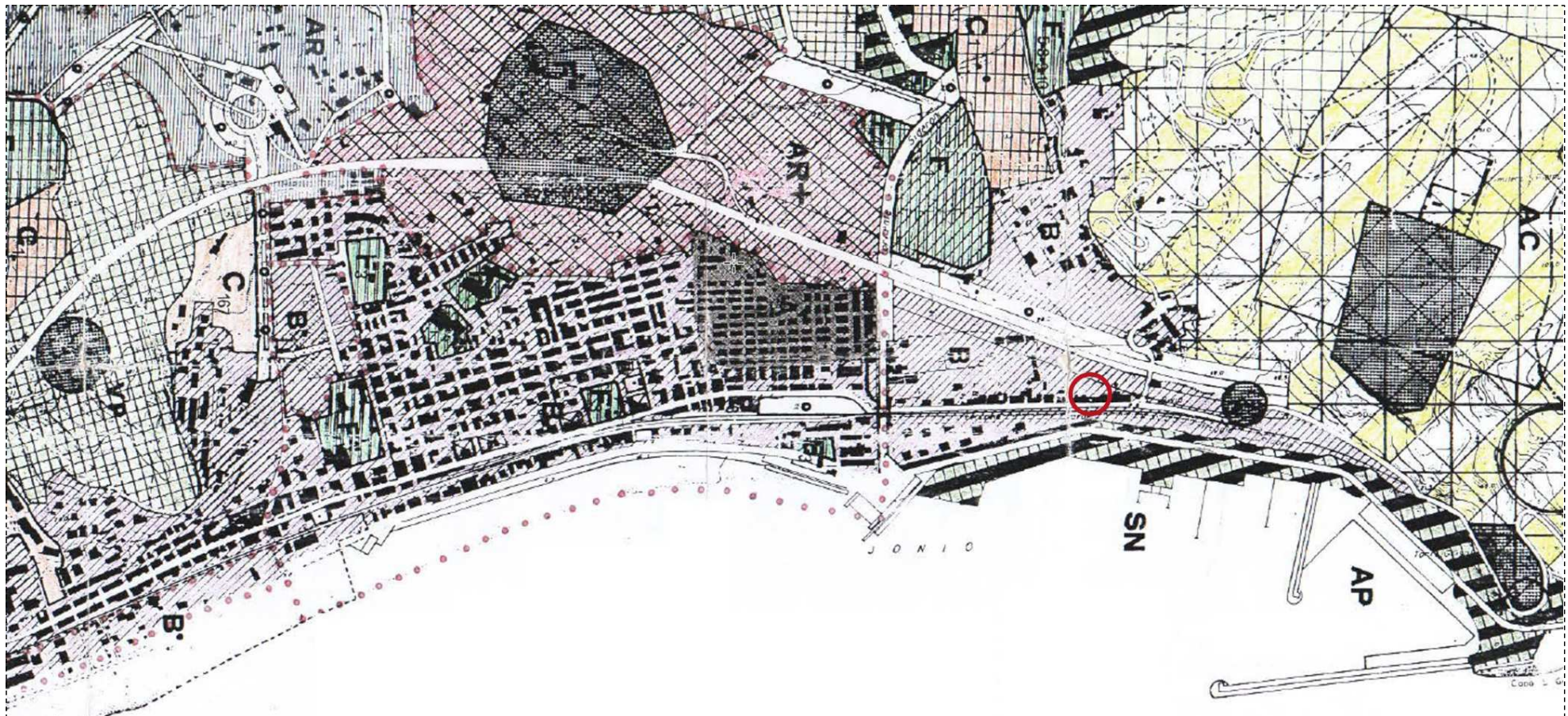
Destinazione urbanistica di tipo “**B – zone di completamento edilizio**”

Art. 29 N.T.A.

- funzione base: residenziale – Utilizzazioni consentite: attività commerciali ed artigiane, attività piccolo-industriali, non nocive e non moleste, residenze alberghiere e sopraberghiere, residenze
- collettive a carattere normale ed a carattere speciale, servizi connessi alla residenza, servizi connessi alle attività turistiche.
- Il fabbricato è sottoposto al vincolo paesaggistico, disciplinato dal Codice dei beni Culturali e del Paesaggio (Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche).
- Ogni intervento deve avere per scopo la conservazione delle caratteristiche urbane consolidate, costruite, oltre che dai caratteri formali, dell'unitarietà urbanistica e funzionale d'insieme.
- Il fabbricato è sottoposto a vincolo Sismico della Regione Calabria.

PIANO URBANISTICO VIGENTE A LIVELLO COMUNALE

approvato con decreto dirigenziale della Regione Calabria n. 743 del 26.10.1995



3.7 sistema sociale

Sintesi di particolari indicazioni emergenti a scala territoriale di tipo sociale

Indicazioni del Comune in coerenza con gli atti di programmazione locale

Ambiti territoriali sociali – ART. 8 L. 328/2000 (*Legge quadro per la realizzazione del sistema integrato di interventi e servizi sociali*) per programmazione locale, concertazione e coordinamento degli interventi dei servizi sociali e delle altre prestazioni integrate, attive a livello locale, individuato dalle Regioni.

Piano sociale di zona PDZ – ART. 19 L. 328/2000 (*Legge quadro per la realizzazione del sistema integrato di interventi e servizi sociali*) - strumento a scala comunale per l'attivazione di una "rete di servizi integrati" in ambito sociale e socio sanitario

Si segnala che il comune di Bova Marina ha predisposto un regolamento per la concessione ad uso continuativo di locali comunali ad organizzazioni di volontariato ed associazioni di promozione culturale e sociali e non risultano presenti ulteriori documenti di dettaglio.

4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.1 Trasformazione

I dati della trasformazione

Consistenze

Superficie territoriale:	mq 530,00
Superficie sedime:	mq 266,00
Superficie utile lorda:	mq 243,50
Superficie netta:	mq 194,80
Volume fuori terra:	mc 988,00

Parametri edilizi

Incidenza media della muratura 20 % della s.u.l.

Nuovi usi

- Per l'intera superficie, si prevede una destinazione d'uso coerente con il progetto e conforme agli strumenti di pianificazione urbana e territoriale e di tutela vigenti
- Per l'eventuale superficie esterna si prevede la realizzazione di aree destinate all'accessibilità, ai servizi e alle dotazioni. Per quanto riguarda gli standard urbanistici si potrà concordare con l'Amministrazione Comunale la loro realizzazione nelle vicinanze dell'immobile o la loro monetizzazione

Tipologie di intervento

Per l'intera superficie sono previste le tipologie di intervento in linea con i principi del progetto e conformi agli strumenti urbanistici e di tutela vigenti



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/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*

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

Concessione / Locazione 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 / Locazione 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 Partnership

Partner Promotori

- MiBACT (oggi MIC)
- 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 - DIMORE**, 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. Partnership e 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 Focus indicazioni progettuali

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

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

In riferimento alle indicazioni infra descritte, costituiscono punti di forza del compendio la posizione, la dimensione e la tipologia costruttiva isolata del cespite.

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

- saranno previste le seguenti categorie e modalità di intervento:

Gli interventi edilizi potranno essere eseguiti di norma con rilascio di concessione diretta e saranno regolamentati attraverso i seguenti indici:

Iff = 3.00 mc/mq;

Rc = max 6/10 della superficie del lotto;

Dc = 0.00 – 5.00 m;

Df = 10.00 m;

H = 10.50 m;

N piani = 3;

Pk = 10 mq/100 mc di volume residenziale; 40 mq/100 mq di superficie commerciale e direzionale

- saranno previste le seguenti funzioni attività commerciali ed artigiane, attività piccolo-industriali, non nocive e non moleste, residenze alberghiere e sopraberghiere, residenze



COMUNE DI BOVA MARINA

Città Metropolitana di Reggio Calabria

* * * * *

SETTORE III - TECNICO

URBANISTICA E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Prot. N. 8657 del 13.09.2018

TRASMESSA VIA PEC

dre.calabria@pec.agenziaedemanio.it

SPETT.LE AGENZIA DEL DEMANIO

via dei Bianchi, 2
89125 REGGIO CALABRIA (RC)

OGGETTO:

Certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 – comma 3 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 e ss.mm.ii.;
Immobili identificati al foglio di mappa n. 34 part.IIa n. 235;
RICHIEDENTE: AGENZIA DEL DEMANIO, DIREZIONE REGIONALE CALABRIA, VIA DEI BIANCHI, N. 2

IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO

VISTA la domanda trasmessa in data 11.05.2018 acquisita al Protocollo Generale dell'Ente n. 4549 dall'Agenzia del Demanio, via Dei Bianchi n°2, 89125 Reggio Calabria tendente ad ottenere il CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA e VINCOLI INIBITORI dei terreni attualmente censiti al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Bova Marina (RC) come:

- Foglio n. 34 particella 235;

VISTO il Decreto della Commissione Straordinaria n. 3/2018 del 04/04/2018 con il quale sono state attribuite le funzioni di Responsabile del Settore III - Tecnico, conferendo le responsabilità dei procedimenti amministrativi di competenza dell'Area ai sensi della Legge n. 241/1990;

VISTO il PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE approvato con D.P.G.R. n. 743 del 26/10/1995;

VISTO l'art. 30 del D.P.R. n° 380 del 6 giugno 2001 (Testo Unico Edilizia);

VISTA la L.R. 35/2012 art. 35 comma 1) lettera b);

VISTA la L.R. 37/2013 art. 1, la quale prescrive che, a far data dal 19 giugno 2011 (all'art. 65 per come modificato dalla Legge Urbanistica Regionale n° 35/2012 all'art. 35), sono decadute tutte le previsioni del P.R.G., relativamente alle aree esterne al perimetro dei suoli urbanizzati (Zone A-B- e C con P.L. già avviati, D ed F);

VISTA la Legge Regionale n. 19 del 16.04.2002 e ss.mm.ii. e segnatamente l'art. 65 della stessa;

VISTA la L.R. 13/2014 art. 1, pubblicata sul BURC n° 35 del 31.07.2014;

VISTA la L.R. n. 28/2016 art. 16, pubblicata sul BURC n° 85 del 5.8.2016;

INDIVIDUATA sugli elaborati del Piano Regolatore Generale Comunale l'ubicazione dei terreni e/o immobili descritti in premessa, in base agli elementi riportati sulla domanda stessa;

CERTIFICA

Che nel Piano Regolatore Generale comunale approvato con D.P.R.G. n. 743 del 26.10.1995, la **particella n. 235, del foglio di mappa n. 34** di questo comune risulta avere destinazione urbanistica di tipo **"B – zone di completamento edilizio"** e risulta assoggettata ai seguenti vincoli inibitori:

- ✓ **Paesaggistico – Ambientale ai sensi dell’art. 142 del D. Lgs. 42/2004 e ss. mm. e ii. (D.M. 29.01.1974);**
- ✓ **Sismico della Regione Calabria;**

Le indicazioni del presente certificato si riferiscono alla normativa generale, salvo eventuali vincoli di usi civici, vincoli inibitori o di altra natura e fasce di rispetto di qualsiasi genere.

Si rilascia su richiesta dell’interessato, per gli usi consentiti dalla legge, significando che la validità del presente certificato è di un anno dalla data del rilascio purché al momento dell’uso esso sia accompagnato da apposita dichiarazione dell’alienante attestante l’assenza di intervenute modifiche agli strumenti urbanistici dalla data del rilascio a quella della sua utilizzazione.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Arch. Lucio Bruno Parisi

