AGENZIA DEL DEMANIO

INFORMATION MEMORANDUM

Agosto 2016

Faro di Capo Zafferano, Santa Flavia (Palermo)

VALORE PAESE
FARI

Indice

Premessa *pag 4*

1. Indicazioni progettuali

1.1 Coerenza con il progetto “Valore Paese – DIMORE” pag 6

1.2 Principi generali pag 7

1.3 Vantaggi del network e del brand pag 9

1.4 Nuove funzioni pag 10

1.5 Modalità di intervento pag 11

1.6 Valorizzazione del Faro di Capo Zafferano pag 17

2. Inquadramento territoriale

2.1 Ambito geografico di riferimento pag 18

2.2 Sistema infrastrutturale e logistico pag 19

2.3 Attrattività culturale ed emergenze ambientali pag 22

2.4 Offerta turistica pag 26

Indice

3. Immobile

3.1 Localizzazione pag 27

3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo pag 28

3.3 Caratteristiche fisiche pag 29

3.4 Qualità architettonica e paesaggistica pag 30

3.5 Rilevanza storico-artistica pag 33

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica pag 34

3.7 Disciplina urbanistica ed attuativa pag 35

3.8 Comune di Santa Flavia Stato di dissesto del territorio comunale pag 36

3.9 Ordinanza sindacale del 1/7/2016 pag 37

4. Iter di Valorizzazione e strumenti

4.1 La trasformazione pag 38

4.2 La concessione di valorizzazione pag 39

4.3 Percorso amministrativo pag 40

Premessa

Nell'ambito del progetto "FARI,TORRI ED EDIDIFICI COSTIERI", inserito nella più ampia iniziativa "Valore Paese – DIMORE", il presente Information Memorandum fornisce un quadro informativo sul faro di Capo Zafferano di Santa Flavia (PA), nonché una panoramica generale del contesto territoriale e normativo di riferimento, utili all'elaborazione della proposta da presentare per la partecipazione alla gara, secondo le linee guida di seguito descritte, con particolare riferimento alle nuove funzioni e alle modalità di intervento ammesse, nel rispetto degli strumenti di tutela storico-artistica e ambientale e di pianificazione urbana e territoriale.

L'avviso pubblicato dall'Agenzia del Demanio dedicato all'affidamento in concessione di valorizzazione di FARI, TORRI O EDIFICI COSTIERI, ai sensi dell'art. 3-bis del D.L. n. 351/2001 conv. dalla L. n. 410/2001 e ss.mm.ii., punta alla selezione dell'offerta economicamente più vantaggiosa, definita in base ai criteri meglio dettagliati nel bando.

"Valore Paese – DIMORE" *è un progetto volto 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 mirata al rafforzamento dell'integrazione tra i settori del turismo, dell'arte e della cultura, dello sviluppo economico e della coesione territoriale.*

Il progetto, in linea con la programmazione comunitaria 2014-2020, è promosso da Agenzia del Demanio, Invitalia e ANCI-FPC con la partecipazione di MiBACT, MiSE, Ministero della Difesa, Conferenza delle Regioni e delle Province autonome, CDP, Istituto per il Credito Sportivo, Confindustria, AICA, ANCE, Assoimmobiliare e altri soggetti pubblici e privati interessati.

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 promuovere l'eccellenza italiana: paesaggio, arte, storia, musica, moda, design, sport, industria creativa, innovazione, enogastronomia.

L'interazione tra arte, cultura, sviluppo turistico ed economico permette di rafforzare la capacità di proporre le tradizioni delle diverse realtà locali, promuovendo, così, anche borghi e paesaggi fino ad oggi poco noti. In tal senso il recupero del patrimonio pubblico di pregio, in una logica di partenariato pubblico-privato, ha la possibilità di essere letto non più solo in termini di costo (mantenimento oneroso di immobili pubblici), ma anche come significativa leva di sviluppo per nuove economie di scala (crescita locale e potenziamento dei sistemi turistico-culturali).

"FARI,TORRI ED EDIFICI COSTIERI" *si inserisce nell'ambito di "Valore Paese – DIMORE" ed è promosso* ***dall'Agenzia del Demanio e dal Ministero della Difesa, attraverso Difesa Servizi SpA, in collaborazione con CONI, Federazione Italiana Vela, WWF Italia, Touring Club Italia, Cittadinanzattiva, Agenzia Nazionale Giovani e insieme ai partner DIMORE – come ad esempio AICA, ANCE e ANCE giovani****.*

Il progetto interessa una rete di immobili da valorizzare secondo un modello, rispettoso del paesaggio e dell'ambiente, che nei contesti costieri prescelti emergono per assoluta bellezza e massima fragilità.

In coerenza con i principi dell'iniziativa, i fari potranno accogliere attività turistiche, ricettive, ristorative, ricreative, didattiche, promozionali, insieme ad iniziative ed eventi di tipo culturale, sociale, sportivo e per la scoperta del territorio.

Questa è l'occasione di dare il via anche in Italia – come già succede in Croazia, Spagna, Francia e in altri paesi – ad un circuito che consenta di sviluppare una forma di turismo sostenibile insolita, legata alla cultura dell'ambiente e del mare, anche in ottica di cooperazione tra i paesi del Mediterraneo.

In tal senso, il recupero del patrimonio di pregio, di proprietà dello Stato e di altri enti pubblici, attraverso lo strumento della concessione di lunga durata e 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 ad iniziative che coinvolgano attivamente i cittadini, le imprese e le istituzioni, trovando nuove soluzioni e nuove aree di investimento anche secondo un sistema a rete.

Si propone, dunque, un modello di recupero che punti alla tutela, alla conservazione e alla valorizzazione del patrimonio pubblico e al rafforzamento della competitività e attrattività del contesto in cui si colloca, secondo principi progettuali declinabili a seconda delle specificità di ogni territorio.

Tutti i percorsi di valorizzazione sono stati realizzati in collaborazione con gli Enti Locali e le Amministrazioni competenti in materia di pianificazione territoriale e urbana e di tutela.

1. Indicazioni progettuali

1.1 Coerenza con il progetto Valore Paese – DIMORE

Nel presente documento *v*erranno forniti i dettagli descrittivi sull'immobile e sul contesto di riferimento, così come verranno richiamate le linee guida del progetto Valore Paese – DIMORE, al fine di indirizzare le idee di trasformazione verso i requisiti di qualità promossi dall'iniziativa.

VALORE PAESE
DIMORE

® marchio depositato
con domanda n. MC2013C000170 in data 10.05.2013

1. Indicazioni progettuali

1.2 Principi generali

Il progetto "Valore Paese – FARI,TORRI ED EDIFICI COSTIERI" riprende molti dei tratti distintivi della più ampia iniziativa "DIMORE", consistenti in una specifica forma di ospitalità che intende affiancare ai tradizionali servizi alberghieri, extra-alberghieri e ricettivi, un'ampia offerta di veri e propri servizi socio-culturali, ricreativi e di scoperta del territorio, delle risorse e prodotti locali.
Si propone, dunque, un modello di recupero che punti alla tutela, alla conservazione e alla valorizzazione degli immobili pubblici dismessi e al rafforzamento della competitività e attrattività del contesto in cui si collocano, secondo principi progettuali declinabili a seconda delle specificità di ogni territorio.

Coerenza con il pregio storico-artistico e paesaggistico dell'immobile e con le previsioni degli strumenti di pianificazione urbana e territoriale vigenti

In linea con i principi di tutela e con gli indirizzi degli strumenti di pianificazione vigenti, andranno sviluppate proposte progettuali che tengano conto del valore storico-artistico e paesaggistico degli immobili nonché delle nuove funzioni e delle modalità di intervento ammesse.
Le proposte presentate dovranno, pertanto, essere corredate da un programma di valorizzazione e da un piano di gestione coerenti con l'iniziativa.
Nelle fasi di progettazione definitiva ed esecutiva, successive all'aggiudicazione, la proposta vincitrice sarà soggetta, ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. n. 42/2004, alla preventiva autorizzazione della competente amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali e al successivo iter dell'amministrazione comunale, ai fini della verifica di compatibilità degli interventi proposti con la tutela dei beni e con le previsioni e prescrizioni urbanistiche ed edilizie alle quali gli stessi sono sottoposti.

Attenzione ai grandi attrattori turistico-culturali esistenti

Le proposte progettuali dovranno tener conto dei principali attrattori turistico, socio-culturali e naturali presenti sul territorio e dei relativi flussi nazionali e internazionali, al fine di sviluppare un'idea di valorizzazione in grado di "fare sistema" con le opportunità del territorio e, al tempo stesso, di generare nuove opportunità di sviluppo.

Modello di lighthouse accommodation

Le proposte progettuali dovranno essere in linea con il progetto "FARI, TORRI ED EDIFICI COSTIERI" e coerenti con il modello proposto, rispettoso del paesaggio e dell'ambiente, che nei contesti costieri prescelti emergono per assoluta bellezza e massima fragilità.
In linea con i principi dell'iniziativa, i fari potranno accogliere attività turistiche, ricettive, ristorative, ricreative, promozionali, insieme ad iniziative ed eventi di tipo culturale, sociale, sportivo e per la scoperta del territorio.
I programmi di valorizzazione potranno dunque spaziare dalle forme più tradizionali di ospitalità alberghiera a strutture di tipo extra-alberghiero, caratterizzate, ad esempio, da un'offerta diversificata di attività ristorative, bar tematici, piccole botteghe etc. Oltre all'offerta ricettiva potranno essere sviluppati servizi e attività di varia natura: sociali, culturali, legati all'arte, allo spettacolo, alla didattica, al tempo libero, al benessere, allo sport, all'escursionismo, alla conoscenza del mare e del contesto costiero etc.

1. Indicazioni progettuali

1.2 Principi generali

Trasformabilità ed economicità dell'iniziativa

Le proposte tecniche guarderanno al recupero degli immobili, attraverso interventi altamente qualificati, nel rispetto dei principi di tutela e conservazione, di cui all'art. 29 del *Codice dei beni culturali e del paesaggio*, e in coerenza con gli strumenti di pianificazione territoriale e urbana vigenti. Le offerte economiche terranno conto dei costi legati ad interventi di recupero di qualità, in relazione alle ricadute economico-finanziarie complessive dell'iniziativa.

Fruibilità pubblica delle struttura

La proposta dovrà garantire la fruizione collettiva dell'immobile e delle aree esterne di pertinenza e indicare la tipologia di apertura al pubblico prevista (tempi e modalità): 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.

Contributo allo sviluppo locale sostenibile e alla destagionalizzazione della domanda turistica

La proposta dovrà, inoltre, contribuire ad un processo di sviluppo locale sostenibile, volto a migliorare nel tempo la visibilità del contesto in cui l'immobile è inserito e ad attivare iniziative che favoriscano la destagionalizzazione con il coinvolgimento del territorio (utilizzo di risorse e prodotti locali, eventuali ricadute occupazionali, etc.); ciò nell'ottica di sviluppare prodotti turistici con proprie specificità, in grado di attrarre nuovi segmenti di domanda, anche fuori stagione, e di valorizzare il capitale socio-economico e culturale delle comunità locali.

Attività di networking

Data la connotazione "a rete" del progetto "FARI, TORRI ED EDIFICI COSTIERI", la proposta dovrà prevedere modalità di comunicazione, condivisione e promozione atte a favorire: la creazione di reti funzionali all'attività prevista, lo scambio di informazioni e di buone pratiche, la condivisione di attività tra i soggetti del network e/o del territorio, il mantenimento delle relazioni tra le imprese al fine di trasferire le conoscenze di ciascun gestore. Potranno essere coinvolti nello sviluppo dell'iniziativa anche altri beni (pubblici – Statali e di altri Enti – e privati) di valore storico-artistico, paesaggistico, eventualmente in aree territoriali diverse.

Valorizzazione della location

Nella valorizzazione dovranno essere considerate le relazioni degli immobili con il sistema di riferimento e con il tessuto urbano e naturale, esaltando le potenzialità della location, rispettandone, anche in relazione all'integrità materiale del bene, i caratteri di interesse storico-artistico, di pregio naturalistico-ambientale e paesaggistico, gli elementi prospettici e di contesto, le distanze, i rapporti pieno-vuoto etc.

1. Indicazioni progettuali

1.3 Vantaggi del *network* e del *brand*

Nel tentativo di colmare le disparità territoriali, promuovendo lo sviluppo, l'innovazione e la coesione dell'intero Paese, attraverso la leva del turismo culturale e della valorizzazione del patrimonio pubblico, si è dato vita ad una compagine di cooperazione interistituzionale e interministeriale volta a garantire al progetto un'impostazione di tipo sistemico nazionale.
In tal senso, le singole iniziative raccolte sotto il marchio "Valore Paese – FARI,TORRI ED EDIFICI COSTIERI" dovranno rispondere ai requisiti di qualità definiti e potranno godere di diversi vantaggi:

Vantaggi del network

- coordinamento amministrativo;
- semplificazione normativa e procedurale;
- uniformità delle informazioni e dei dati;
- inquadramento nella programmazione strategica finanziaria nazionale ed europea;
- valutazione ed indirizzo delle iniziative;
- supporto nella valorizzazione dei patrimoni per la durata complessiva del processo;
- benchmarking e attività di ricerca;
- promozione nazionale e internazionale.

Vantaggi del brand

- immediata riconoscibilità del *network*;
- rappresentazione visiva dei valori proposti dal progetto (cultura, tradizione, unicità, innovazione, autenticità, professionalità, concretezza);
- garanzia di qualità e affidabilità al momento dell'offerta;
- economie di scala nelle attività di promozione e gestione.

1. Indicazioni progettuali

1.4 Nuove funzioni

Il progetto punta alla definizione di un modello di ricettività, non necessariamente alberghiera, da interpretare per ciascun immobile costiero (faro, torre o altra tipologia di edificio costiero), che offra una vasta gamma di servizi socio-culturali, in grado di comprendere e valorizzare le eccellenze e le opportunità del territorio.

In coerenza con i principi dell'iniziativa, gli immobili potranno accogliere attività **turistiche, ricettive, ristorative, ricreative, didattiche, promozionali, insieme ad iniziative ed eventi di tipo culturale, sociale, sportivo e per la scoperta del territorio.**

Le proposte di valorizzazione dovranno garantire una **accessibilità e fruibilità pubblica dell' immobile e delle aree esterne di pertinenza** in modo permanente o temporaneo in occasione di eventi ed attività culturali e garantire un **contributo allo sviluppo locale sostenibile** ovvero assicurare un processo duraturo di sviluppo locale volto a migliorare la visibilità del contesto in cui è inserito.

All'interno del modello di valorizzazione sono contemplate **varie gamme turistico-ricettive, sia di tipo alberghiero che extra-alberghiero, indirizzate a diversi target, in un'ottica di turismo sostenibile che privilegi il contatto con l'ambiente naturale o il tessuto storico**.

Gli immobili, con le dovute differenze dettate dalle **specifiche prescrizioni di tutela e urbanistiche vigenti**, potranno diventare resort di lusso, piccoli alberghi o hotel di charm, ma anche ostelli, b&b, country house, campi soggiorno-studio-lavoro o strutture legate a particolari tematismi (benessere, slow and religious travel, ecoturismo, agriturismo, cicloturismo, etc.)

Il progetto FARI, TORRI ED EDIFICI COSTIERI lascia spazio anche ad **attività complementari** all'ospitalità, come ad esempio attività di tipo: culturale (arte e spettacolo, didattica e formazione etc.); socio-ricreativo (tempo libero, attività ludiche, attività a favore di persone diversamente abili, etc.); sport e benessere (diving,,vela, pesca, ciclismo, trekking, yoga e meditazione etc.); eventi (incontri, moda, festival, concerti, matrimoni etc.); ricerca (centro-studi, osservazione della flora, della fauna e delle stelle etc.); ristorazione ed enogastronomia; agricoltura e botanica; scoperta del territorio (escursioni terrestri e marittime, visite guidate, coinvolgimento degli ospiti in attività e progetti di salvaguardia dell'habitat naturale e costiero etc.)*… semplicemente relax!*

1. Indicazioni progettuali

1.5 Modalità di intervento

Principi generali

Il principio della "conservazione attiva" ben rappresenta il percorso integrato tra il mantenimento delle peculiarità storico-stilistiche dell'organismo architettonico e la sua valorizzazione funzionale, intesa come leva di sviluppo locale. L'idea di recupero sviluppata nella proposta dovrà essere il più possibile legata alle tematiche dell'eco-sostenibilità, della compatibilità ambientale e dell'efficienza energetica.

Di seguito verranno illustrati alcuni spunti metodologici per l'analisi dei diversi aspetti che interessano i fari, in relazione al valore simbolico ed identitario dei luoghi, ai caratteri architettonici, paesaggistici, ambientali, all'unitarietà della fabbrica e dei suoi elementi costitutivi, nonché alle caratteristiche prestazionali degli organismi architettonici.

In particolare, si sottolinea come il recupero funzionale dei fari ed il loro adeguamento impiantistico debbano rispondere sia alle normative vigenti, sia ai principi di minimo intervento, di compatibilità e reversibilità degli interventi operabili.

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 di *lighthouse accommodation,* con particolare riferimento alle soluzioni di recupero e di manutenzione, conservazione e monitoraggio dell'immobile.

Il recupero degli immobili proposti 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. 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.

Andranno, inoltre, privilegiati percorsi e collegamenti in continuità con il disegno storico, nel rispetto del paesaggio e delle emergenze ambientali, nonché di eventuali preesistenze archeologiche.

1. Indicazioni progettuali

1.5 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 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. Indicazioni progettuali

1.5 Modalità di intervento

Tutela e recupero degli immobili storici

Il recupero e la rifunzionalizzazione degli immobili proposti saranno volti 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.

Soluzioni che sappiano coniugare la salvaguardia, la tutela e la conservazione dei beni con la loro rifunzionalizzazione e riuso, anche in relazione alla componente paesaggistico-ambientale, ossia alla possibilità di nuova integrazione dell'immobile con il suo intorno, in una logica di riqualificazione armonica ed integrata tra costruito e spazi aperti.

Interventi, quindi, che nel loro complesso valorizzino l'identità del bene, guardando alle caratteristiche del tessuto urbano o extraurbano di appartenenza ed in generale dell'insediamento (componente storico-culturale, naturale e paesaggistica).

Per la visitabilità e la fruibilità dell'intero complesso, scelte di percorsi e collegamenti che privilegino soluzioni in continuità con il disegno storico, che vedano la **riscoperta di percorsi esistenti nel rispetto del paesaggio e delle emergenze ambientali, nonché di eventuali preesistenze archeologiche.**

Unitarietà, reversibilità e sostenibilità dell'intervento

L'idea di progetto punterà l'attenzione sull'unitarietà della fabbrica e dei suoi elementi costitutivi, sulla conservazione delle superfici, delle strutture in genere o delle singole unità edilizie nel rispetto dell'organicità del complesso. Andranno considerati i principi di minimo intervento, compatibilità e reversibilità sulla base di una progettazione attenta alle tematiche dell'ecosostenibilità e del risparmio energetico; così come la valutazione delle modalità di intervento sugli edifici in relazione alle potenzialità prestazionali degli involucri originari, secondo i principi di sicurezza e di efficienza energetica, di qualità e comfort (termico, acustico, luminoso, ecc.), privilegiando l'utilizzo delle tecniche costruttive originarie già presenti nel monumento o tecniche tecnologicamente avanzate in grado di garantire la minima invasività delle opere.

Mantenimento delle consistenze e riconoscibilità delle tipologie architettoniche

L'approccio progettuale mirerà a garantire la conservazione dell'impianto originario, in considerazione delle caratteristiche architettoniche-tipologiche dell'immobile, codificate nella storia e nell'arte quali caratteri identitari del contesto urbano e naturale in cui si inseriscono, prevedendo dunque interventi di minimo impatto, con la possibilità di valutare, dove possibile, l'introduzione in aggiunta all'esistente di sole strutture leggere, removibili in materiali compatibili.

1. Indicazioni progettuali

1.5 Modalità di intervento

Soluzioni distributive

Contempleranno: la conservazione e la massima rispondenza all'impianto originario dell'edificio ed alle sue caratteristiche storicizzate di rilievo; ove possibile la percorribilità interna attraverso l'eventuale potenziamento del connettivo e dei collegamenti verticali non meccanizzati (adeguamento alla normativa vigente); l'eventuale rimozione di elementi di collegamento esterni, leggibili come superfetazioni, valutati in contrasto con la panoramicità e l'esclusività paesaggistica dei luoghi.

Soluzioni impiantistiche

In generale contempleranno: la compatibilità tecnica rispetto alle componenti impiantistiche e tecnologiche con il relativo adeguamento alla normativa vigente di carattere nazionale; la minima invasività rispetto alle apparecchiature murarie (strutture verticali) e l'utilizzo, ove possibile, di tecnologie applicabili agli orizzontamenti; i principi di minimo intervento, compatibilità e reversibilità.

Nel caso specifico della tipologia faro ed edifici costieri le soluzioni adottate dovranno tener conto di tutte le restrizioni imposte dalla normativa vigente in materia di tutela ambientale e salvaguardia delle aree naturali di particolare interesse, anche in deroga, previo parere dei competenti Enti in materia di tutela, alla normativa di carattere generale in materia di adattamento e riuso degli edifici per funzioni pubbliche e/o aperte al pubblico.

Accessibilità e adattabilità

L'ipotesi progettuale dovrà coniugare il concetto di accessibilità con quello di visitabilità, che presuppone lo studio non solo dei collegamenti verticali e del superamento dei dislivelli, ma anche dei percorsi orizzontali senza barriere, dei servizi e del comfort "abitativo" generale. La fruizione ampliata di un edificio storico andrebbe coniugata in modo efficace con le istanze di conservazione del bene, soprattutto tenendo alta la qualità progettuale degli adeguamenti.

In relazione al grado di trasformabilità dell'immobile e dell'intorno, anche in considerazione degli aspetti di conservazione paesaggistica (interventi non in contrasto con la panoramicità delle aree, le viste e le prospettive), la qualità progettuale verrà valutata in funzione degli interventi proposti per il superamento delle barriere architettoniche, e in tal senso si farà riferimento al D.M. n. 236/89 (in attuazione alla legge n. 13/1989), che contiene indicazioni di tipo prestazionale, riferimenti prescrittivi e cogenti, con specifica dei concetti di accessibilità e visitabilità.

1. Indicazioni progettuali

1.5 Modalità di intervento

Tecniche costruttive ed uso dei materiali

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, tenendo conto dei requisiti di sicurezza, durabilità e compatibilità; sarà eventualmente preferibile un intervento minimo iniziale che lasci la possibilità di una valutazione progressiva dei benefici, adottando successivamente soluzioni integrative o correttive.

Quando possibile, sarà utile optare per interventi reversibili, 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.

Sarà di rilevante attenzione la valutazione delle caratteristiche dei materiali utilizzabili nel restauro (ed in particolare i nuovi materiali), nonché la compatibilità con i materiali e le tecniche esecutive già in opera, anche in relazione ai loro comportamenti nel tempo.

Potrà realizzarsi una migliore valutazione delle azioni di recupero e dei benefici connessi, anche tenendo conto di eventuali effetti collaterali verificabili nel tempo, attraverso opportune considerazioni, per quanto possibile preventive, sulla reversibilità ed il livello d'impatto degli interventi proposti.

Gli interventi, quindi, rispetteranno la concezione e le tecniche originarie della struttura, nonché azioni significative stratificatesi nel corso della storia, garantendone la conservazione. Gli interventi saranno il risultato di un progetto generale ed integrato, che dia il giusto peso ai diversi aspetti: architettonici, strutturali, tecnologico-costruttivi, impiantistici, funzionali, ma anche agli aspetti storico-documentali e simbolici.

Gli interventi dovranno essere orientati alla manutenzione e restauro degli elementi (strutturali e decorativi) originari, in luogo della loro sostituzione. Le alterazioni e le modifiche subite dall'edificio nel corso della sua evoluzione storico-morfologica, potranno in linea generale essere considerate, a meno che non compromettano i requisiti di sicurezza, testimonianza della loro istanza storica e quindi conservate.

1. Indicazioni progettuali

1.5 Modalità di intervento

Interventi sulle superfici

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 fasi di progetto obbligatorie per l'avvio dei lavori (livello definitivo ed esecutivo).

Interventi sulle strutture

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 siano orientati verso i principi di minimo intervento e monitoraggio in progress, assicurando la compatibilità tra materiali che costituiscono l'edificio storico e quelli impiegati nell'intervento di restauro (da esplicitarsi nelle successive fasi di progetto – definitivo e/o esecutivo).

Nell'ambito delle possibilità d'intervento, l'eventuale rimozione di corpi incongrui rispetto all'assetto originario della struttura, 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.

Dall'evoluzione storico-morfologica degli edifici, infatti, sarà possibile valutare sia ampliamenti nell'assetto fondamentale dell'opera che configurazioni successive alla prima, pregevoli testimonianze del cambiamento del gusto architettonico, dei materiali e delle tecniche costruttive tipiche di una determinata epoca e non di impedimento alla lettura delle preesistenze storiche.

1. Indicazioni progettuali

1.6 Valorizzazione del Faro di Capo Capo Zafferano

La valorizzazione del Faro di Capo Zafferano, in coerenza con il progetto "Valore Paese – DIMORE" e con la specifica rete "*Fari, torri ed edifici costieri*", propone un modello di valorizzazione turistico-culturale principalmente legato ai temi del turismo sostenibile, alla scoperta del territorio ed alla salvaguardia del paesaggio, anche attraverso la coesistenza dell'uso pubblico, inteso come servizio di pubblica utilità – rimarcato per i fari dal mantenimento della lanterna attiva in gestione al Ministero della Difesa. In aree di particolare interesse naturalistico, storico ed archeologico, come la vicina frazione marinara di Sòlanto e il vicino sito archeologico di Solunto, possono essere sviluppate diverse attività che associno alla conoscenza dell'ambiente, azioni a sostegno della ricerca e della tutela del patrimonio archeologico, storico-culturale e naturale.

L'intervento ipotizzato punterà quindi al raggiungimento di una condizione di equilibrio tra la salvaguardia dell'ambiente naturale e dei caratteri paesaggistico-ambientali e la conservazione del bene storico-culturale rappresentato dal faro, attraverso una sua adeguata riqualificazione nel rispetto del contesto territoriale, della morfologia e della tipologia architettonica originaria.

Il modello che si intende sviluppare è volto alla valorizzazione dell'eccezionale contestualità che Capo Zafferano e l'intera costa di Santa Flavia rappresentano, attraverso la promozione di attività culturali-scientifiche e didattico-ricreative, che consentiranno una fruizione dei valori ambientali, paesaggistici e storico-culturali del territorio per scopi scientifici, didattico-culturali e per il tempo libero, favorendone un uso pubblico, compatibilmente con la salvaguardia delle risorse esistenti. Si farà riferimento ad un concetto di turismo sostenibile in termini di uso ottimale delle risorse naturali, nel rispetto degli essenziali processi ecologici, del patrimonio naturale e della biodiversità, esaltando l'identità del territorio e valorizzando le tradizioni e le tipicità locali (gastronomia, prodotti agricoli, prodotti tipici, etc.).

La nuova struttura turistico-culturale potrà essere un punto di riferimento per la scoperta delle aree archeologiche del sito, anche subacquee, per l'escursionismo lungo i percorsi pedonali esistenti e per la fruizione del mare e della costa, tenendo comunque conto dell'elevata valenza naturalistico-ambientale del sito e degli obiettivi di conservazione del medesimo.

Nella trasformazione saranno previsti: la conservazione dei manufatti originari e il loro miglior inserimento nel paesaggio sia da un punto di vista ambientale che percettivo, il riferimento alle tipologia costruttiva originaria, nonché l'utilizzo di materiali locali, compatibili con l'ambiente e con l'architettura storica, sia all'interno che all'esterno. Non saranno previste la realizzazione di nuove volumetrie, l'alterazione dei prospetti e l'installazione di strutture esterne quali tettoie, pensiline e pergolati. Inoltre, sarà garantito il recupero e la manutenzione dell'intero compendio nella sua unitarietà compresa la parte in uso governativo alla Marina Militare (lanterna), esclusa dalla concessione ; al fine di consentire la manutenzione della lanterna ne sarà quindi garantito l'accesso.

Si punterà alla manutenzione e al miglioramento degli impianti tecnologici già esistenti, favorendo tecnologie a basso consumo energetico e ridotto impatto ambientale, nonché l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili. Per la realizzazione dei nuovi impianti che dovessero rendersi necessari sarà predisposto uno studio di compatibilità ambientale, secondo le indicazioni del Piano Paesaggistico.

Sarà infine conservata e riqualificata, mediante opere e materiali idonei ed ecocompatibili, la viabilità storica esistente, alla quale è attribuito un particolare valore storico, paesaggistico e ambientale. Essa sarà tutelata sia per quanto concerne gli aspetti strutturali come il tracciato, la sezione stradale, la pavimentazione; sia per quanto attiene l'arredo e le pertinenze, senza alterare la morfologia dei terreni. Sarà favorita la fruibilità pubblica delle aree esterne, nonché una fruizione lenta del paesaggio, che costituisca un'alternativa alle modalità tradizionali di accesso, maggiormente rispettosa dell'ambiente naturale (mobilità collettiva, percorsi ciclabili e/o pedonali, percorsi dedicati all'escursionismo a cavallo, etc.).

2. Inquadramento territoriale

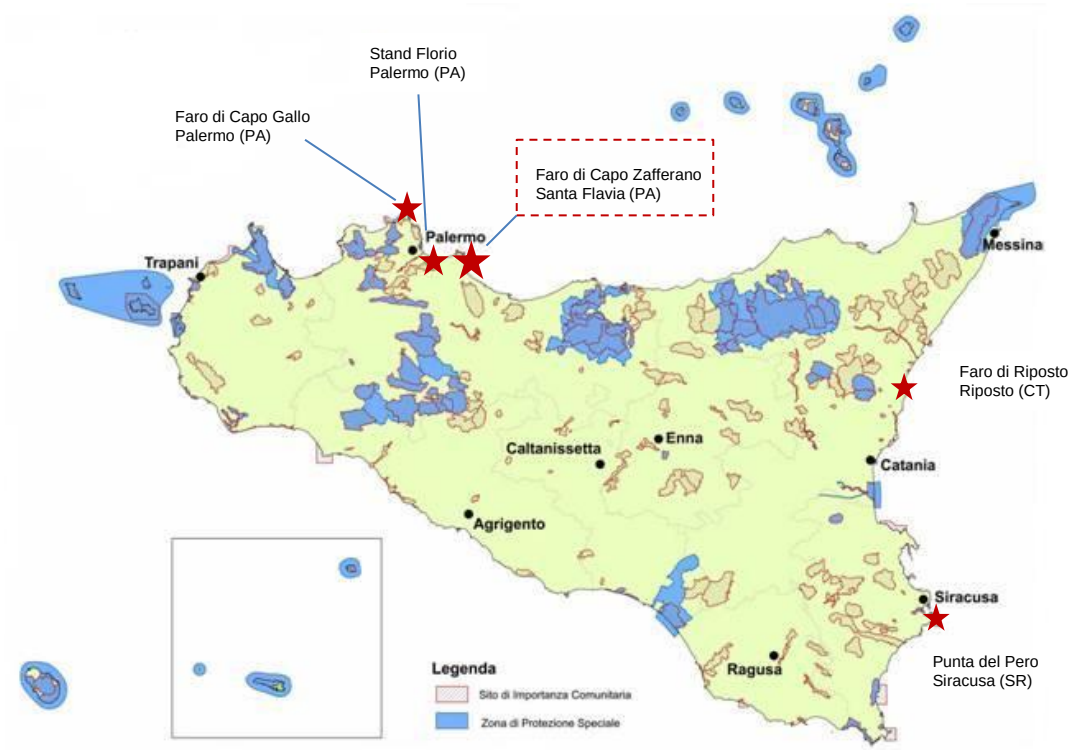
2.1 Ambito geografico di riferimento

La Sicilia

La **Sicilia** è l'isola più grande del Mar Mediterraneo e vanta ben 1500 km di coste. Sul territorio essenzialmente montuoso e collinare domina *il vulcano Etna* (3323 m).

La bellezza del territorio si fonde con la bellezza artistica dei resti di un passato storico assai florido. Diversi sono i ritrovamenti archeologici presenti sull'isola che evidenziano tracce della colonizzazione greca: i reperti custoditi nei *musei di Siracusa*, *Palermo*, *Agrigento* e *Gela*, e i *complessi archeologici di Agrigento*, *Valle dei Templi*, *Siracusa (il Teatro)*, *Selinunte* e *Palazzolo Acreide*. Testimonianze della presenza romana in Sicilia sono presenti a Siracusa, Taormina, Tindari e Solunto. Le campagne siciliane mostrano evidenti segni dell'eredità romana, tangibili in piccoli centri e splendide ville, tra cui la *Villa Romana del Casale* a Piazza Armerina (Enna), *patrimonio mondiale dell'UNESCO*, che presenta mosaici pavimentali unici al mondo.

Parchi regionali e aree naturali protette ed un patrimonio idrotermale, rinomato già ai tempi della Magna Grecia arricchiscono questo territorio, ma Sicilia vuol dire anche tradizione, folklore, teatro ed eventi culturali tutto l'anno.



Il **Faro di Capo Zafferano** si trova su un costone roccioso alle pendici dell'omonimo promontorio nel territorio di Santa Flavia (PA). Questo piccolo comune di circa 11.000 abitanti a pochi chilometri da Palermo si affaccia su uno dei più bei golfi della Sicilia. Santa Flavia costituisce un unico agglomerato urbano con la vicina Bagheria. Rappresenta, inoltre, una delle più belle località balneari della città metropolitana di Palermo.

Capo Zafferano è circondata da diversi luoghi di interesse storico, archeologico e culturale come: Sòlanto, Solunto, Porticello, Sant'Elia. Il promontorio è inoltre inserito nell'elenco dei Siti di Interesse Comunitario della Sicilia.

Palermo dista circa 17 km, comune italiano di 674 742 abitanti capoluogo della Regione Siciliana. È il quinto comune italiano per popolazione dopo Roma, Milano, Napoli e Torino, e venticinquesimo a livello europeo, nonché il principale centro urbano della Sicilia e dell'Italia insulare. La città metropolitana di Palermo conta una popolazione di circa 1.300.000 abitanti. La città vanta una storia millenaria e ha avuto un ruolo importante per la storia del Mediterraneo e dell'Italia.

18

2. Inquadramento territoriale

2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

Collegamenti autostradali
La Sicilia si raggiunge:
A1 dal Nord Italia a Napoli, A3 da Napoli fino a Villa San Giovanni e Reggio Calabria dove si trovano gli imbarchi per Messina.
Dal Centro-Sud si può scegliere fra la A1-A3 o la A14 fino a Taranto.

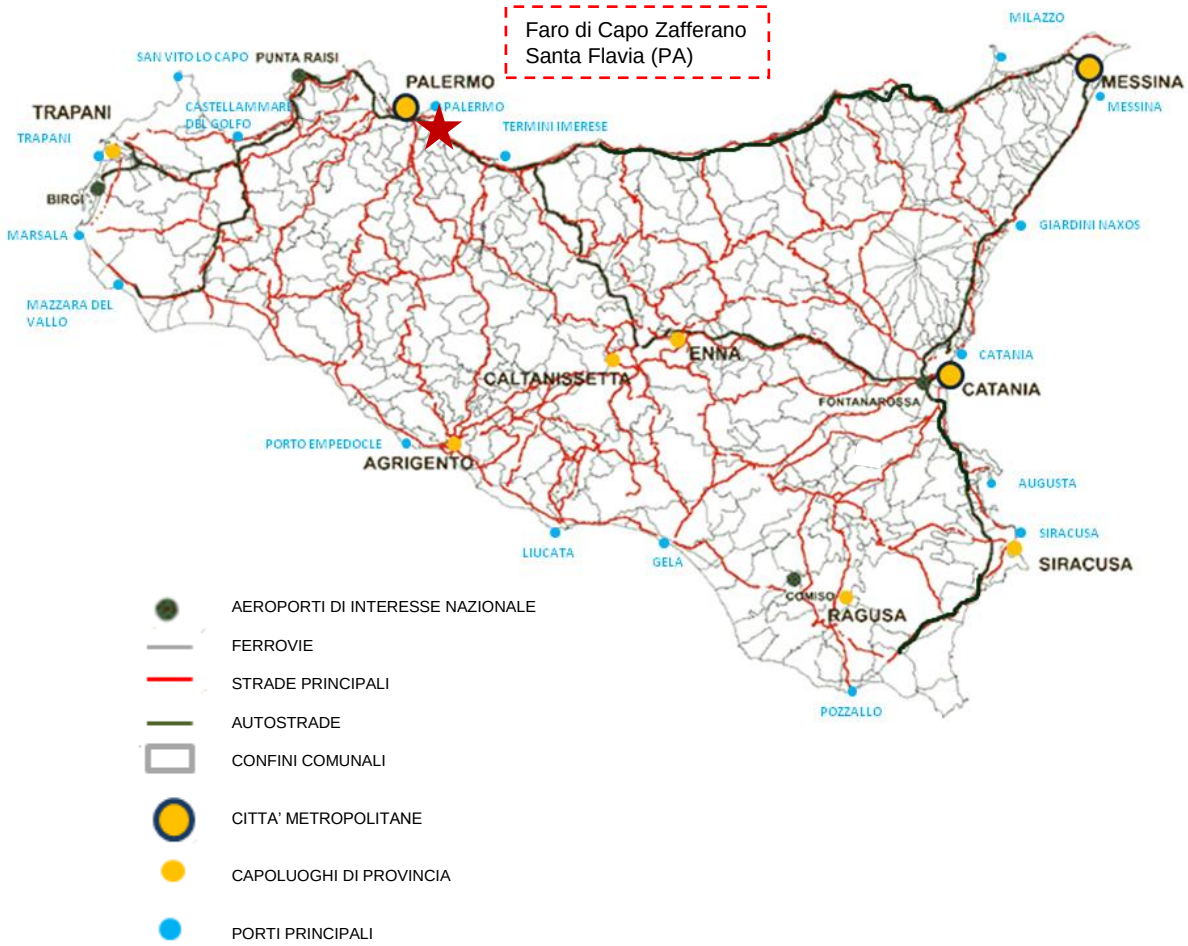
Collegamenti ferroviari
Trenitalia collega la Sicilia ed il continente, stazioni ferroviarie si trovano nelle città capoluogo e nei centri principali, mentre la Circumetnea collega i paesi dell'Etna con partenza da Catania.

Collegamenti marittimi
I principali porti turistici per navi da crociera e traghetti si trovano a:
- Palermo => collegamenti con l'isola di Ustica
- Trapani => collegamenti con le isole Egadi e Pantelleria
- Messina
- Catania
- Siracusa
- Porto Empedocle => collegamenti con le Pelagie
- Mazara del Vallo
- Milazzo => collegamenti con le isole Eolie

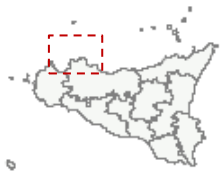
Collegamenti aerei
- Aeroporto internazionale di Palermo
- Aeroporto internazionale di Catania
- Aeroporto internazionale di Trapani
- Aeroporto internazionale di Comiso (RG)

Da Palermo, Catania e Trapani partono voli aerei per le isole di Lampedusa e Pantelleria.

Come muoversi
- Palermo - Catania (A 19)
- Palermo - Messina (A 20)
- Messina - Catania (A 18)
- Catania – Siracusa (A18)
- Palermo - Mazara del Vallo e Trapani (A 29).

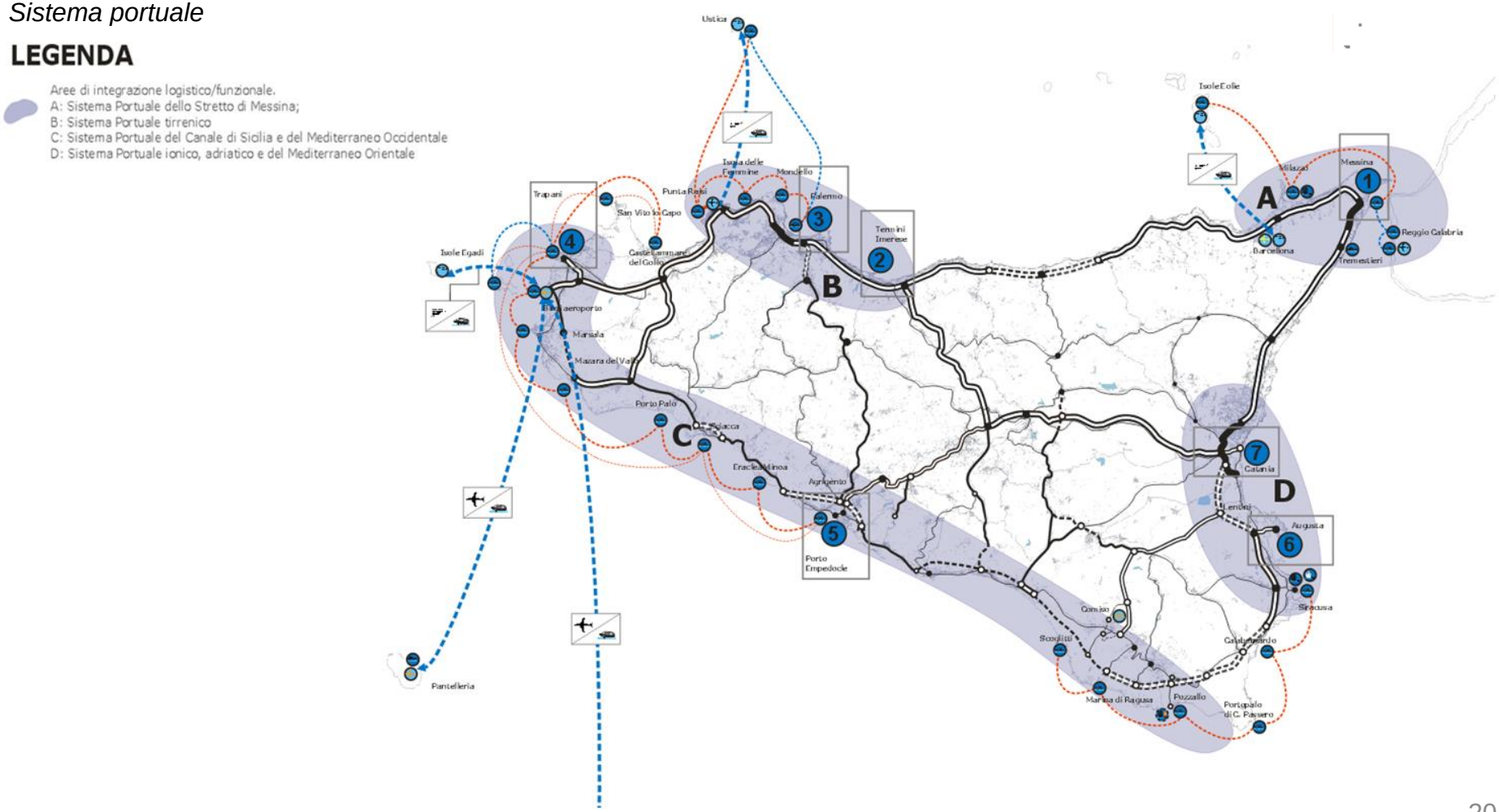


2. Inquadramento territoriale

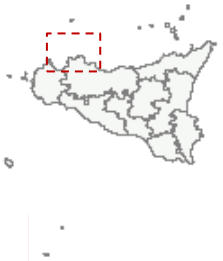


2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

Sistema portuale

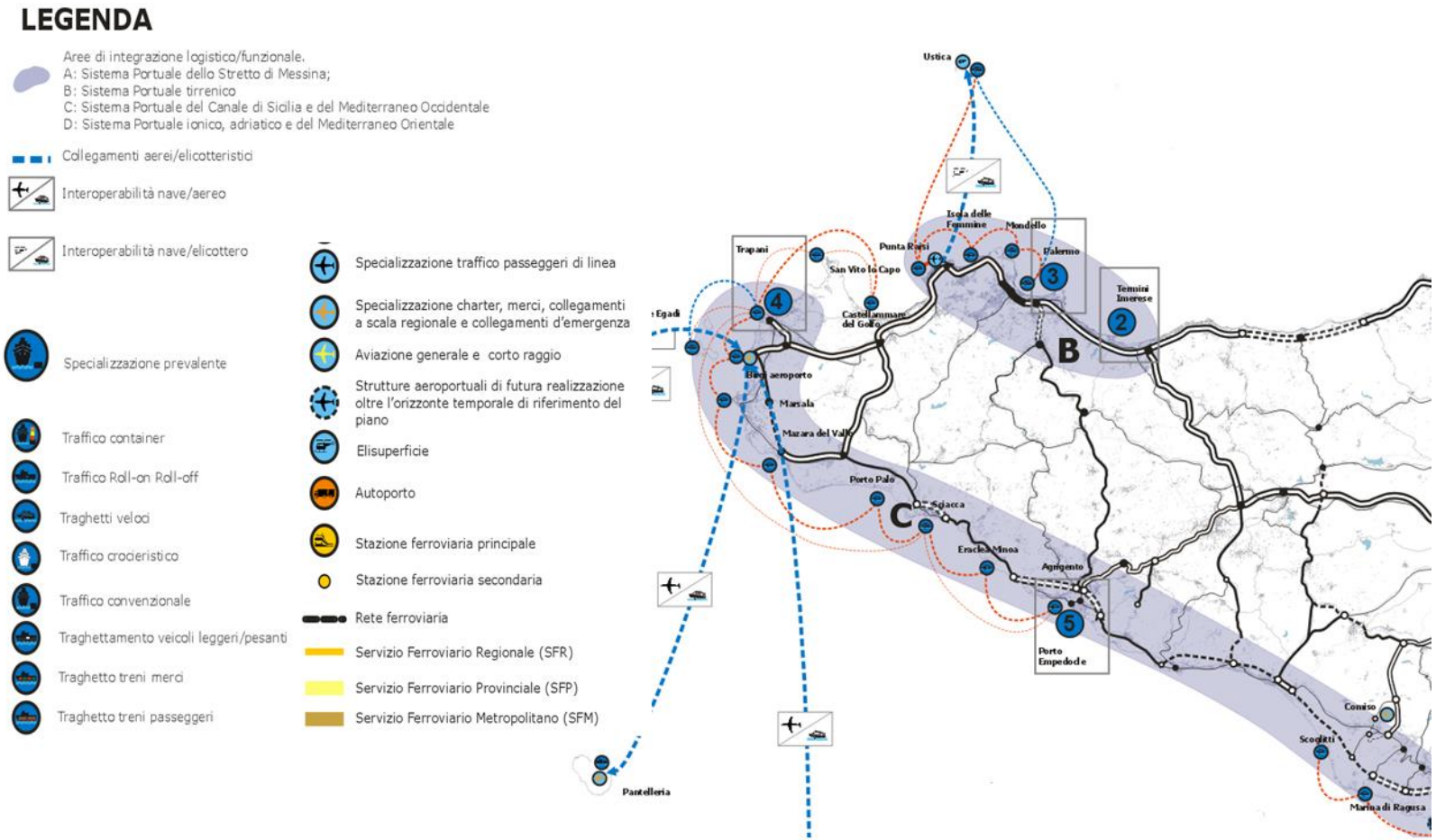


2. Inquadramento territoriale



2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

Sistema portuale Sicilia Occidentale



2. Inquadramento territoriale

2.3 Attrattività culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio storico-culturale e naturalistico del territorio di Santa Flavia.
Capo Zafferano e Monte Catalfano

Capo Zafferano è un piccolo promontorio che si affaccia sul mar tirreno, nel territorio di Santa Flavia (17 km circa da Palermo) alle cui pendici è ubicato il faro omonimo. Sulla costa del promontorio si possono trovare alcune grotte in cui sono stati trovati resti del Paleolitico superiore e della Cultura del Castelluccio (2000 a.c. circa).

Dal punto di vista geologico Capo Zafferano è contiguo a **Monte Catalfano**, una montagna di natura calcarea in cui si aprono profonde cavità (*gli zubbi*), tra i quali: *Zubbio di Cozzo San Pietro*, la *Grotta dell'Eremita* e la *Grotta di Cala dell'Osta.* Dal punto di vista faunistico i due monti ospitano, tra gli altri, il falco pellegrino, il gheppio, la poiana, il piccione selvatico e il cardellino

2. Inquadramento territoriale

2.3 Attrattività culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio storico-archeologico di Sòlanto e Solunto

A circa 1,5 Km dal centro abitato di Santa Flavia, sorge la borgata marinara di **Sòlanto**. Il villaggio, costituito da un piccolo nucleo di abitazioni, ruota attorno al Castello e al Palazzo Reale, e deve la sua origine all'attività della tonnara, ormai non più attiva. Il Castello, edificato nel XII sec., all'epoca di Re Ruggero al preciso scopo di difendere l'attigua tonnara, era costituito da un torrione centrale quadrangolare e da un complesso di bastioni ancorati ad una ripida scogliera. Nel XVIII sec., non rimaneva che un rudere, e solo nel secolo scorso si procedeva al restauro dell'antica rocca attorno a cui veniva costruita l'attuale palazzina in stile gotico dei Principi di San Vincenzo. Accanto al castello si trova il Palazzo reale, edificato agli inizi del XVI sec. inglobando una originaria torre medioevale, esso svolgeva la duplice funzione di caricatore di grano e centro di tonnara. Successivamente il palazzo reale fu venduto a Giuseppe Amato principe di Galati, che ne fece la propria dimora estiva. Alla fine del 1700, Ferdinando IV esule in Sicilia, vi soggiornò periodicamente

Adagiata sulle propaggini sud-orientali del Monte Catalfano, lungo la fascia costiera immediatamente ad Ovest di Palermo, l'antica città di **Solunto**, con le sue insulae rettangolari definite da un regolare sistema viario, si imposta scenograficamente sui ripidi pendii della collina, protesa sul mare in posizione di rara e suggestiva bellezza. Le testimonianze archeologiche sopravvissute fino ai nostri giorni sono tuttavia relative alla città di età ellenistico-romana, sostituitasi al primo insediamento fenicio, risalente almeno al VII sec. a.C., solo verso la fine del IV sec. a.C., a seguito della vittoria del tiranno siracusano Dionisio sulle città puniche d'occidente.
La città visse certamente fino al III sec. d.C. ma non si conoscono le cause del suo definitivo abbandono. L'urbanistica della città si basa su un impianto regolare di tipo greco, costituito da una trama viaria che si sviluppa ai lati di una larga strada principale lastricata che attraversa l'intero insediamento in senso NE-SO, fino all'agorà e alla zona pubblica. Le strade secondarie, perpendicolari all'asse principale, delimitano isolati rettangolari che si dispongono sui terrazzamenti organizzati per superare i dislivelli naturali.

2. Inquadramento territoriale

2.3 Attrattività culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio storico-culturale di Porticello e Sant'Elia

Il borgo marinaro di **Porticello** è una frazione del comune di Santa Flavia. Esso deve la sua origine ed il successivo sviluppo all'attività della pesca del tonno legata alla tonnara di Sòlanto e di Sant'Elia. Verso il 1500, con l'incremento della tonnara di Sòlanto e delle attività commerciali ad essa collegate, i pescatori si stabilirono in via definitiva in questa località ed il piccolo borgo marinaro cominciò ben presto a svilupparsi divenendo un attivo e laborioso centro peschereccio. La sua flotta peschereccia, la più importante del palermitano, esercita la pesca costiera locale e ravvicinata.
Di particolare interesse è il borgo marinaro di Santa Nicolicchia (nella foto a sinistra) un piccolo villaggio di pescatori, adiacente il porto industriale di Porticello, famoso per aver ospitato la serie tv Agrodolce.

Sant'Elia, piccola frazione del Comune di Santa Flavia, è un piccolo borgo marinaro distante pochi passi da Porticello. Il paese è uno dei più caratteristici e pittoreschi della zona. Dall'altura, in cui si trova una piccola edicola dedicata alla Madonna, nota a tutti come la "Madonnina" si può ammirare un panorama esclusivo e suggestivo, da Capo Zafferano a Sòlanto. Una delle caratteristiche principali di questo paese è rappresentata dalla pittoresche abitazioni che si affacciano sul mare, alcune immortalate anche da celebri fotografi.
Il luogo caratteristico e la spiaggetta che si dà su una insenatura dal fondale trasparente, offre al turista un valido momento di tranquillità.

2. Inquadramento territoriale

2.4 Offerta turistica

Punti di interesse

Secca della Formica e Secca della Chianca
Dal punto di vista dell'archeologia marina, nel mare di Solunto, ci si immerge alla Secca della Formica e alla Secca della Chianca, dove si possono vedere ceppi d'ancora di piombo e un gran numero di cocci di ceramica, oltre a diversi proiettili gettati in mare alla fine del 2° conflitto mondiale; vicino Capo Zafferano, una notevole fauna sottomarina è osservabile nei fondali dell'isolotto detto "lo Scarpone".
Le grotte
Per gli amanti delle escursioni in barca nel tratto di costa tra Capo Mongerbino e Capo Zafferano i possono vedere le Grotte del Capo, del Pescatore e dell'Arco. Infine, si raggiunge l 'Arco Azzurro che rappresenta un suggestivo arco roccioso naturale che si affaccia su un fiordo di mare azzurro.
Area archeologica e Antiquarium di Solunto
Nel 2003 è stato aperto al pubblico il nuovo antiquarium di Solunto, organizzato in due distinte sezioni ospitate in due diversi padiglioni: i temi dell'urbanistica e dell'architettura pubblica e domestica di età ellenistica sono affrontati e approfonditi all'interno del padiglione A, che introduce, tra l'altro, alla visita dell'ampio complesso monumentale soluntino. Il percorso di visita si conclude, invece, con la sosta nel padiglione B, interamente dedicato alla documentazione prodotta dai nuovi scavi ed alla "cultura materiale" della città, dalla sua fase punica fino ad epoca romano-imperiale: particolare attenzione è dedicata alle testimonianze relative ai culti ed agli usi funerari, nonché alle principali manifestazioni artistico-artigianali della città.
Il Castello di Solanto
Sòlanto è una frazione marinara di Santa Flavia posta sull'omonimo promontorio. Il Castello di Sòlanto fu edificato durante il dominio del Re Ruggero a protezione della vicina tonnara. Il Palazzo Reale consiste in un settore del Castello adibito (inizi del XIX secolo) a residenza di Ferdinando I di Borbone. La Tonnara, la cui struttura è realizzata in calcarenite a facciavista, ha cessato l'attività di pesca il 14 luglio 1961.
Eventi
La **festa di Porticello**, in onore della Madonna del Lume, si svolge nei due giorni precedenti e successivi alla prima domenica del mese di ottobre. Nella Chiesa Madre di Porticello è custodito il quadro delle Madonna del Lume che la leggenda vuole sia stato trovato in mare dai pescatori del luogo. Spettacolare è l'evento della discesa del quadro dall'altare.

2. Inquadramento territoriale

2.4 Offerta turistica

Enogastronomia

La cucina palermitana, come tutta la **cucina** siciliana in generale, rientra a pieno nel modello nutrizionale della dieta mediterranea, riconosciuta dall'UNESCO bene protetto nella lista dei patrimoni orali e immateriali dell'umanità nel 2010. Essa prevede l'abbondante utilizzo di alimenti di origine vegetale (frutta, verdura, ortaggi, pane e cereali, patate e legumi), di carni rosse (principalmente bovina, ovina e suina), carni bianche e ovviamente il pescato che fa da fiore all'occhiello. Molto importante il consumo dei latticini che comprende una numerosa varietà di formaggi locali e l'utilizzo dell'olio d'oliva come principale condimento e fonte di grassi. In Sicilia esiste un'antichissima tradizione vinicola per cui il vino è la principale bevanda alcolica che accompagna i pasti palermitani.
Nella borgata marinara di Porticello è possibile gustare i piatti tipici a base di pesce che si ritrovano nella cucina tradizionale palermitana. Mentre nella vicina Bagheria – che dista solo poco più di 1 km da Santa Flavia - si può provare la cucina tipica composta da piatti autoctoni come il "*brociolone*", o lo zibibbo di Pantelleria accompagnato da uovo sodo o il famoso dolce pasquale "*pupu cu' l'uovu*".

3. Immobile

3.1 Localizzazione: Capo Zafferano

LEGENDA

Il territorio e i collegamenti

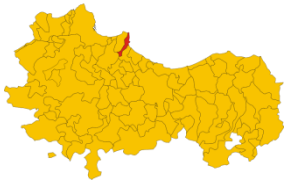
- Viabilità principale (Autostrada)
- Viabilità principale (SS)
- Viabilità urbana
- Viabilità ferroviaria
- Collegamenti via mare
- Porti principali
- Porti turistici
- Aeroporti principali
- Comuni principali
- Altri comuni o frazioni
- Centro urbano di riferimento del bene
- Localizzazione del bene

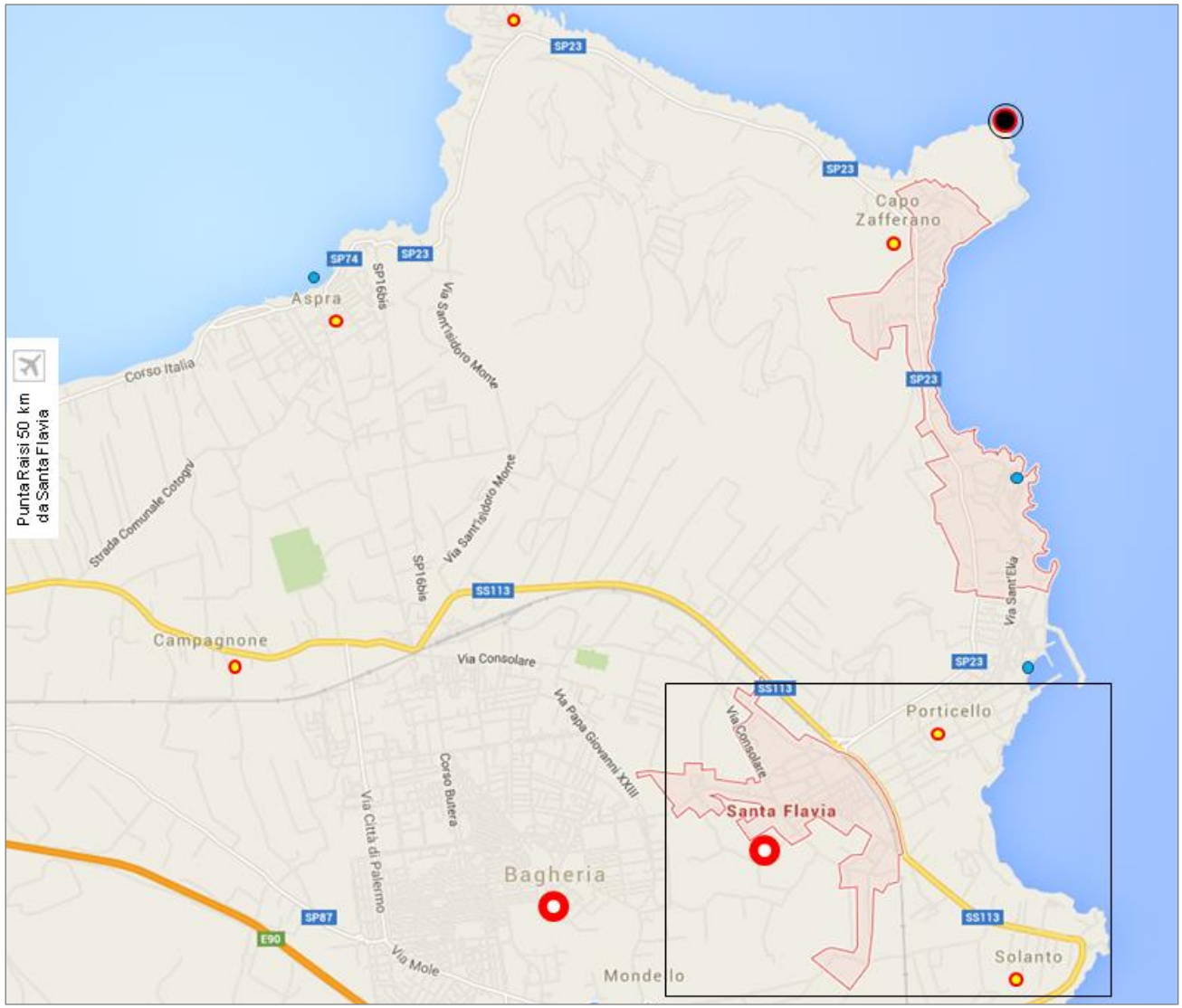
Santa Flavia il territorio comunale

LEGENDA

Il Comune
- 11.029 abitanti.

La Provincia
- 82 comuni
- 1.276.525 abitanti.





3. Immobile

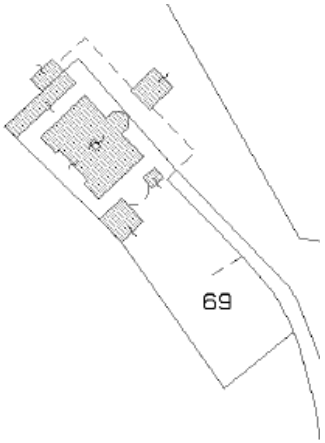
3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo . *Scheda di sintesi*

BENE DELLO STATO

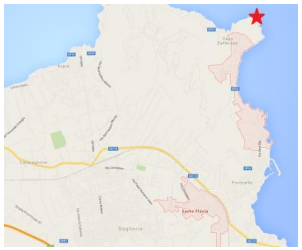
Faro di atterraggio, sorge sull'omonimo capo a ridosso del quale un'insenatura offre la possibilità di ancoraggio al riparo dai venti. Costruito ed attivato nel 1884 dal Genio Civile il compendio si compone di cinque corpi di un piano fuori terra. Il Faro è costituito da una torre ottagonale adiacente all'edificio principale, munita ad un'altezza intermedia di un segnale rosso intermittente di segnalazione dello scoglio di Formica.

L'immobile in generale si trova in uno stato di completo abbandono, un tempo era una caserma della Marina Militare.

L'accesso è completamente libero e privo di recinzioni (eccetto il cancello di ingresso sempre aperto); vi si accede da una strada asfaltata molto stretta. La pavimentazione interna ed esterna è costituita da piastrelle in cemento e le aree scoperte sono delimitate da muretti bassi di 90 cm. L'immobile è stato riconosciuto d'interesse storico a norma dell'art.1 della L.1089/39.



Catasto terreni
Foglio 1, particella 69



COMUNE: Santa Flavia (PA)

INDIRIZZO: Stradella Vicinale Torre Zafferano

DEMANIO MARITTIMO: NO

DEMANIO STORICO ARTISTICO: SI

STATO CONSERVATIVO: mediocre

SUPERFICIE TERRITRORIALE: 1.231 mq

SUPERFICIE LORDA: 270 mq

3. Immobile

3.3 Caratteristiche fisiche

Dati generali relativi alle aree di proprietà demaniale

Consistenze

Superficie territoriale:	mq 1.231 c.a. (sedime + spazi cortilizi)
Superficie sedime:	mq 304 c.a.
Superficie utile lorda:	mq 270 c.a.
Superficie netta:	mq 216 c.a.
Volume lordo:	mc 1017 c.a.

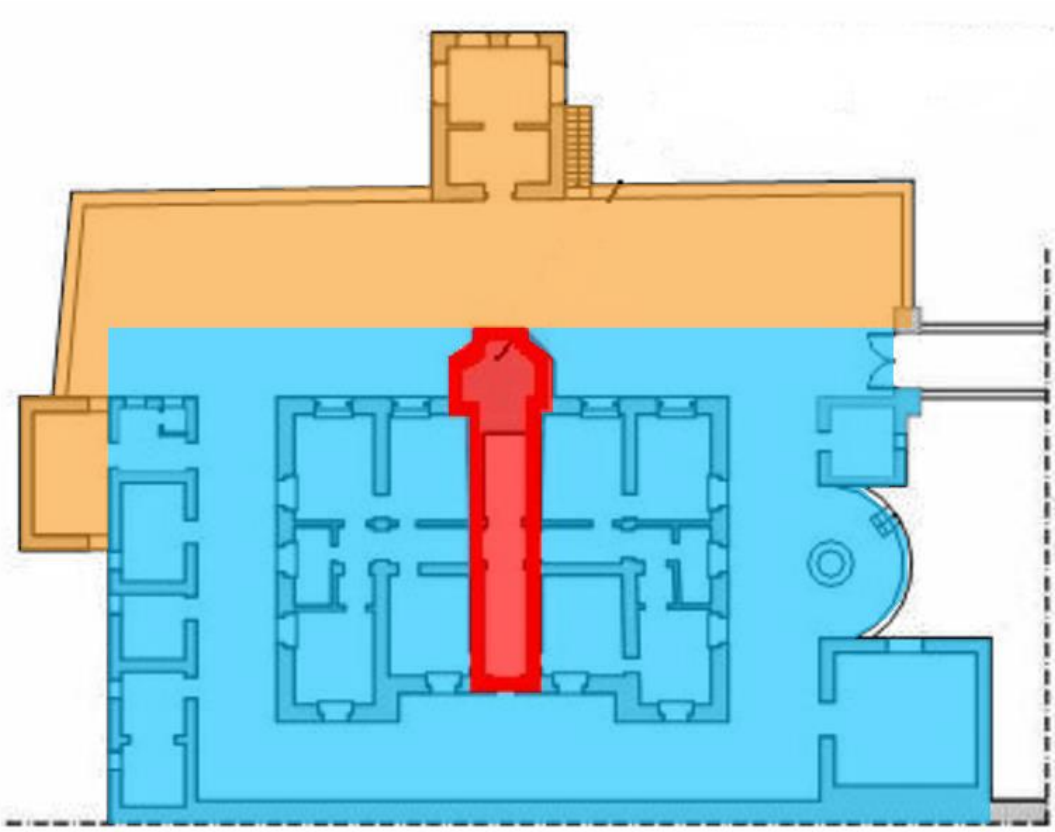
Parametri edilizi
Incidenza media della muratura 20% della s.u.l.

Ad esito di approfondimenti istruttori è emerso che due corpi di fabbrica e parte della terrazza antistante la lanterna per un totale di circa 344 mq, sono stati realizzati dal Ministero della Difesa su aree di proprietà privata, requisite per pubblica utilità nel periodo bellico e tuttavia mai espropriate dall'Amministrazione militare. Dette aree sono catastalmente intestate in capo a privati.
Pertanto, ai sensi dell'art 42 bis del DPR 327/2001 che istituisce la c.d. "occupazione appropriativa" come introdotto dal DL 98/2011 che ha disciplinato l'acquisizione non retroattiva al patrimonio della P.A. di beni immobili utilizzati per interesse pubblico in assenza di un provvedimento di esproprio o di dichiarazione di pubblica utilità, previa corresponsione al privato di un indennizzo per il pregiudizio patrimoniale e non patrimoniale arrecato, si è avviato il procedimento di acquisizione di dette aree che saranno oggetto di concessione solo a seguito della conclusione della medesima procedura

Aree di proprietà demaniale

Parte in uso governativo al Ministero della Difesa

Aree requisite ma non espropriate per le quali è in corso il procedimento di acquisizione



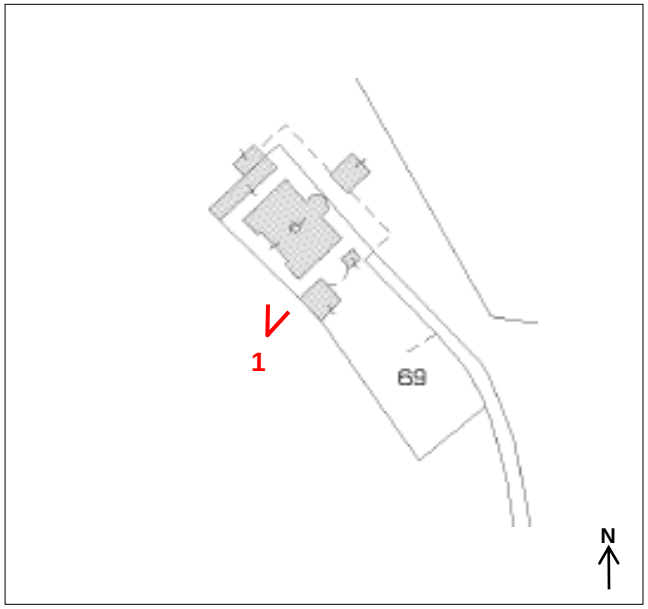
Pianta piano terra

3. Immobile

3.4 Qualità architettonica e paesaggistica

Documentazione fotografica

Perimetro proprietà

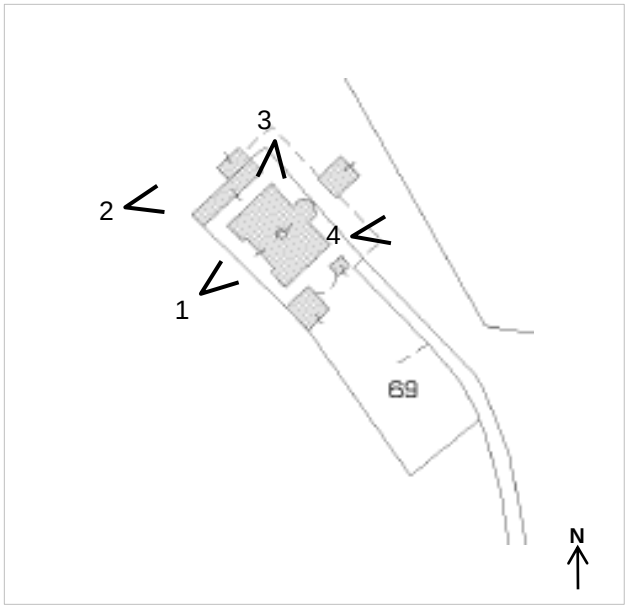


Base: estratto mappa catastale (stralcio)

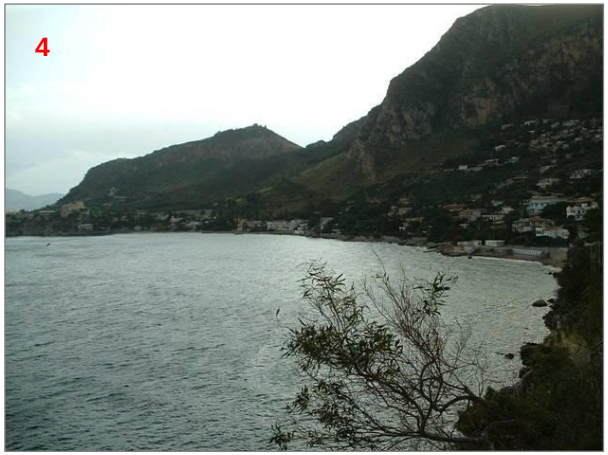
3. Immobile

3.4 Qualità architettonica e paesaggistica

Documentazione fotografica



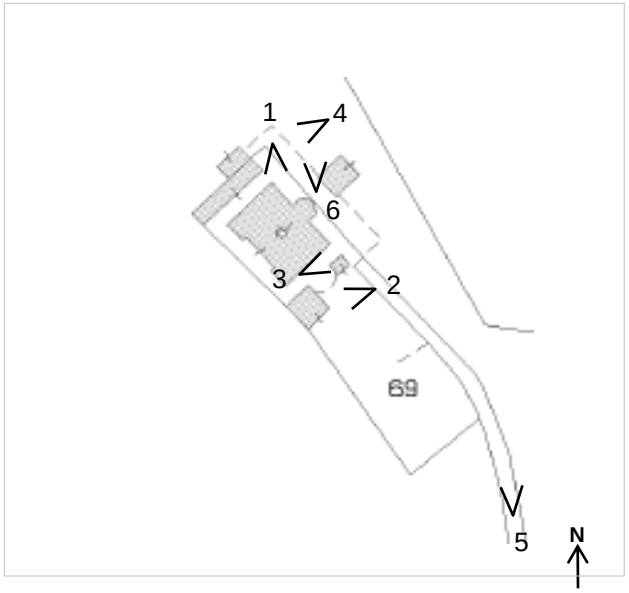
Base: estratto mappa catastale (stralcio)



3. Immobile

3.4 Qualità architettonica e paesaggistica

Documentazione fotografica



Base: estratto mappa catastale (stralcio)

3. Immobile

3.5 Rilevanza storico-artistica

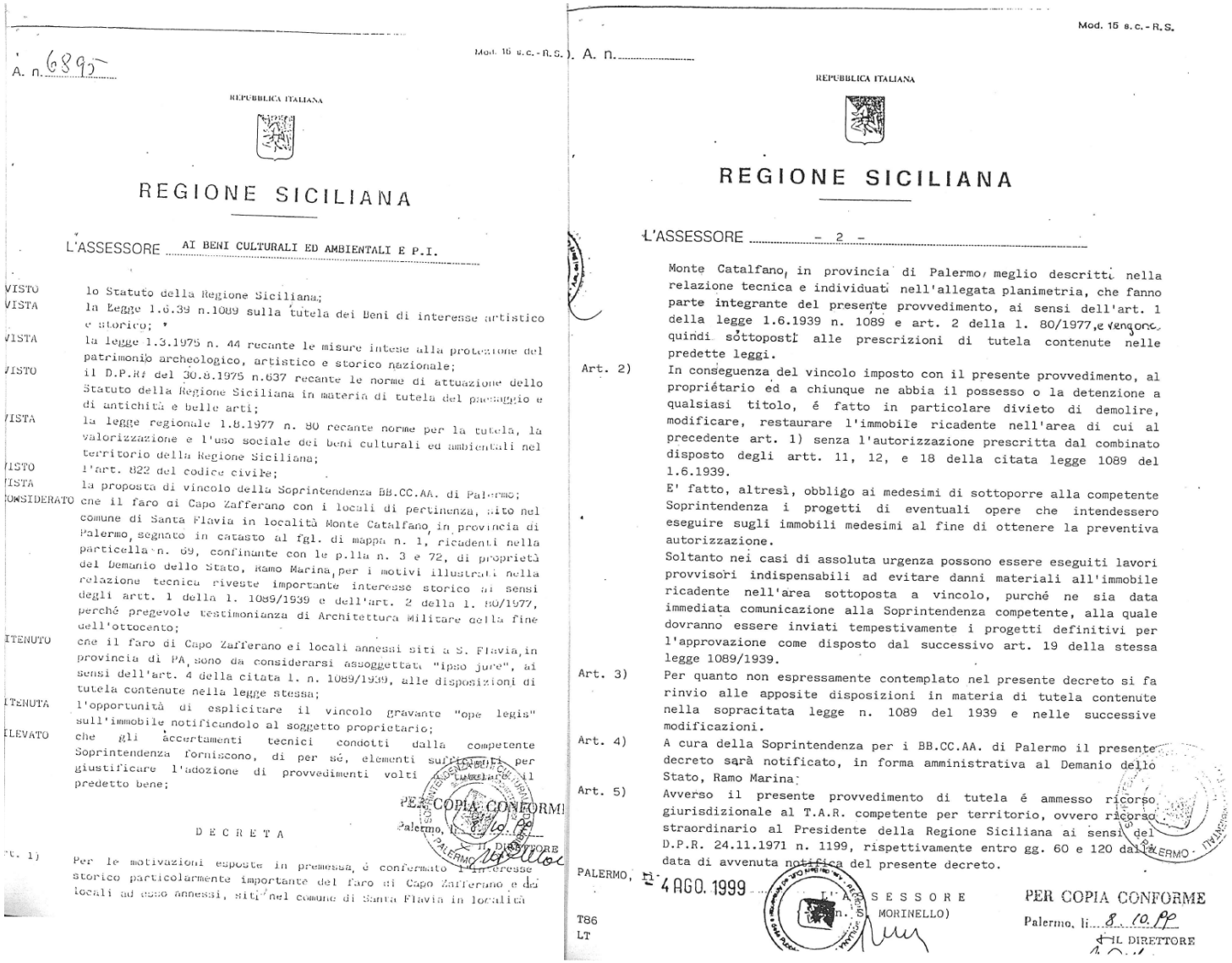
Provvedimenti di tutela

L'IMMOBILE

Immobile dichiarato di **interesse storico-architettonico culturale** ai sensi dell'art. 1 L. 1089/1939 e art. 2 L. 80/1977 (e successive modificazioni ed integrazioni del D.Lgs. n. 42/2004) in data 04.08.1999.

IL CONTESTO

- **Beni paesaggistici** ex art. 136 e 142 D.Lgs. n. 42/2004;
- **Vincolo Idrogeologico Piano Forestale Regionale**;
- **Perimentazione SIC** Decreto Assessorato Regionale Territorio e Ambiente del 5.5.2006;
- **Vincolo sismico** L. n. 64 del 2.2.1974



A. n. 6895 — Mod. 16 s.c. - R.S.

REPUBBLICA ITALIANA

REGIONE SICILIANA

L'ASSESSORE AI BENI CULTURALI ED AMBIENTALI E P.I.

VISTO lo Statuto della Regione Siciliana;
VISTA la Legge 1.6.39 n.1089 sulla tutela dei Beni di interesse artistico e storico;
VISTA la legge 1.3.1975 n. 44 recante le misure intese alla protezione del patrimonio archeologico, artistico e storico nazionale;
VISTO il D.P.R. del 30.8.1975 n.637 recante le norme di attuazione dello Statuto della Regione Siciliana in materia di tutela del paesaggio e di antichità e belle arti;
VISTA la legge regionale 1.8.1977 n. 80 recante norme per la tutela, la valorizzazione e l'uso sociale dei beni culturali ed ambientali nel territorio della Regione Siciliana;
VISTO l'art. 822 del codice civile;
VISTA la proposta di vincolo della Soprintendenza BB.CC.AA. di Palermo;
CONSIDERATO che il faro di Capo Zafferano con i locali di pertinenza, sito nel comune di Santa Flavia in località Monte Catalfano, in provincia di Palermo, segnato in catasto al fgl. di mappa n. 1, ricadenti nella particella n. 69, confinante con le p.lla n. 3 e 72, di proprietà del Demanio dello Stato, Ramo Marina, per i motivi illustrati nella relazione tecnica riveste importante interesse storico ai sensi degli artt. 1 della l. 1089/1939 e dell'art. 2 della l. 80/1977, perché pregevole testimonianza di Architettura Militare della fine dell'ottocento;
RITENUTO che il faro di Capo Zafferano ei locali annessi siti a S. Flavia, in provincia di PA, sono da considerarsi assoggettati "ipso jure", ai sensi dell'art. 4 della citata l. n. 1089/1939, alle disposizioni di tutela contenute nella legge stessa;
RITENUTA l'opportunità di esplicitare il vincolo gravante "ope legis" sull'immobile notificandolo al soggetto proprietario;
RILEVATO che gli accertamenti tecnici condotti dalla competente Soprintendenza forniscono, di per sé, elementi sufficienti per giustificare l'adozione di provvedimenti volti a tutelare il predetto bene;

PER COPIA CONFORME
Palermo, li 8.10.99
IL DIRETTORE

D E C R E T A

Art. 1) Per le motivazioni esposte in premessa, è confermato l'interesse storico particolarmente importante del faro di Capo Zafferano e dei locali ad esso annessi, siti nel comune di Santa Flavia in località

Mod. 15 s.c. - R.S.

A. n.

REPUBBLICA ITALIANA

REGIONE SICILIANA

L'ASSESSORE - 2 -

Monte Catalfano, in provincia di Palermo, meglio descritti nella relazione tecnica e individuati nell'allegata planimetria, che fanno parte integrante del presente provvedimento, ai sensi dell'art. 1 della legge 1.6.1939 n. 1089 e art. 2 della l. 80/1977, e vengono quindi sottoposti alle prescrizioni di tutela contenute nelle predette leggi.

Art. 2) In conseguenza del vincolo imposto con il presente provvedimento, al proprietario ed a chiunque ne abbia il possesso o la detenzione a qualsiasi titolo, é fatto in particolare divieto di demolire, modificare, restaurare l'immobile ricadente nell'area di cui al precedente art. 1) senza l'autorizzazione prescritta dal combinato disposto degli artt. 11, 12, e 18 della citata legge 1089 del 1.6.1939.
E' fatto, altresì, obbligo ai medesimi di sottoporre alla competente Soprintendenza i progetti di eventuali opere che intendessero eseguire sugli immobili medesimi al fine di ottenere la preventiva autorizzazione.
Soltanto nei casi di assoluta urgenza possono essere eseguiti lavori provvisori indispensabili ad evitare danni materiali all'immobile ricadente nell'area sottoposta a vincolo, purché ne sia data immediata comunicazione alla Soprintendenza competente, alla quale dovranno essere inviati tempestivamente i progetti definitivi per l'approvazione come disposto dal successivo art. 19 della stessa legge 1089/1939.

Art. 3) Per quanto non espressamente contemplato nel presente decreto si fa rinvio alle apposite disposizioni in materia di tutela contenute nella sopracitata legge n. 1089 del 1939 e nelle successive modificazioni.

Art. 4) A cura della Soprintendenza per i BB.CC.AA. di Palermo il presente decreto sarà notificato, in forma amministrativa al Demanio dello Stato, Ramo Marina.

Art. 5) Avverso il presente provvedimento di tutela é ammesso ricorso giurisdizionale al T.A.R. competente per territorio, ovvero ricorso straordinario al Presidente della Regione Siciliana ai sensi del D.P.R. 24.11.1971 n. 1199, rispettivamente entro gg. 60 e 120 dalla data di avvenuta notifica del presente decreto.

PALERMO, li 4 AGO. 1999

L'ASSESSORE
(MORINELLO)

PER COPIA CONFORME
Palermo, li 8.10.99
IL DIRETTORE

T86
LT

3. Immobile

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

RIFERIMENTI NORMATIVI REGIONALI

L.R. 27.12.1978, n. 71 e ss.mm.ii. - *Norme integrative e modificative della legislazione vigente nel territorio della Regione Siciliana in materia urbanistica* (GURS 30 dicembre 1978, n. 57)

L.R. n. 6 del 14/05/2009, *Disposizioni programmatiche e correttive per l'anno 2009* (GURS n. 22 del 20/05/2009)

L.R. del 29.12.2009, n. 13, *Interventi finanziari urgenti per l'anno 2009 e disposizioni per l'occupazione. Autorizzazione per l'esercizio provvisorio per l'anno 2010*

DGR n. 200 del 10/06/2009 - *Modello Metodologico Procedurale della Valutazione di Piani e Programmi ai sensi del D. Lgs 152/2006 e s.m.i.*

L.R. n. 13/2009 che ha sostituito il comma 3 dell'art. 59 della L.R. 6/2009

STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

Piano Territoriale Urbanistico Regionale (P.T.U.R.)
In fase di elaborazione

Linee Guida del Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) - Regione Sicilia
Linee Guida approvate con D.A. 6080 del 21/5/1999

Piano di Tutela delle Acque della Sicilia
Ai sensi dell'art. 121 del D.Lgs. n. 152 del 03/04/2006 e della Direttiva Europea n. 60/2000

Piano Territoriale della Provincia Regionale di Palermo
Schema di massima approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 435 del 14/12/2009

Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.)

Dell'Assessorato Territorio e Ambiente della Regione Siciliana emanato nel 2004

STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE COMUNALE

P.R.G.
Adottato con delibera commissariale n. 1 del 12/04/1989 divenuto efficace con sentenza del TAR Sicilia, sez. I Palermo, n. 2090/2000.

3. Immobile

3.7 Disciplina urbanistica ed attuativa

Secondo il PRG vigente del Comune di Santa Flavia - adottato con delibera commissariale n. 1 del 12/04/1989 divenuto efficace con sentenza del TAR Sicilia, sez. I Palermo, n. 2090/2000 - il Faro di Capo Zafferano ricade in *massima parte* in zona **Bianca** essendo trascorsi i termini per l'attuazione delle prescrizioni per la zona "**attrezzature militari**" inizialmente prevista per l'immobile in questione.

In *minima parte* il faro ricade in "**zona pedonale**" e zona "**sede stradale**".

Sull'area inoltre insistono i vincoli: idrogeologico, sismico, paesaggistico.

COMUNE DI SANTA FLAVIA
Provincia di Palermo

AREA DI ATTIVITÀ ASSETTO ED UTILIZZAZIONE DEL TERRITORIO

Prot. N° 4244 del 15 Mar. 2016

OGGETTO: certificato di destinazione urbanistica

Il Responsabile dell'Area di Attività
"Assetto ed Utilizzazione del Territorio"

Vista l'istanza del 10/03/2016 prot. n.4244 presentata dall'Agenzia del Demanio, con sede in Palermo piazza Marina, tendente ad ottenere il rilascio del certificato di destinazione urbanistica del terreno sito in Santa Flavia foglio di mappa n°1 particella n°69;
Visto il vigente P.R.G.;
Vista la nota dell'Ass.to Reg.le T.A. Prot. n. 10119/U del 20.09.95 con la quale l'Assessore nel condividere il voto del C.R.U. n. 207 del 06.07.95, comunica che il P.R.G. adottato con delibera commissariale n. 1 del 12.04.89 debba essere totalmente rielaborato;
Visto con la sentenza 1090/2000 n. Reg. 3839/95 il T.A.R. Sicilia, Sez. I - Palermo, ha annullato il superiore voto del C.R.U., dando mandato di immediata esecutività della sentenza;
Visto l'art. 4 della L.R. 27 Dicembre 1978 n. 71;
Visto l'art.2 della L.R. 23/98;
Visto che i vincoli di P.R.G. preordinate all'esproprio sono decaduti;
Visto il Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico ***(P.A.I.)***, ai sensi del D.L. 180/98 convertito con modificazioni, con la legge 267/98 e successive modifiche ed integrazioni;

CERTIFICA

che il terreno in cui insiste fabbricato individuato al foglio di mappa n°1 particella n°69, ricade nel P.R.G. *in massima parte* in zona **"Attrezzatura Militare"** con le seguenti prescrizioni: indice di fabbricabilità non maggiore di mc/mq. 2,50, rapporto di copertura 5/10, altezza massima di ml.8,00, distacchi dal ciglio stradale non minori di ml.5,00, distacchi dai limiti del lotto non minore di ml.5,00. Essendo trascorsi i termini per la loro attuazione, esse assume la destinazione di zona bianca e quindi edificabile con indice di 0,03 mq/mc, ai sensi dell'art.4 L. 28.01.1977 n.10 così come ripreso dal D.P.R. 380/2001; *in minima parte* ricade in **"zona pedonale"** ed *in piccola parte* in zona **"sede stradale"**.

Inoltre sull'area suddetta sussistono i seguenti vincoli:
- Vincolo Idrogeologico dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Palermo;
- Vincolo Sismico ai sensi della Legge 02/02/74 n°64;
- Vincolo Paesaggistico della Soprintendenza ai BB.CC.AA.;
- Vincolo ai sensi della Legge 1497 del 29/06/1939 e per effetto dell'art.1 della Legge 431 del 08/08/1985.

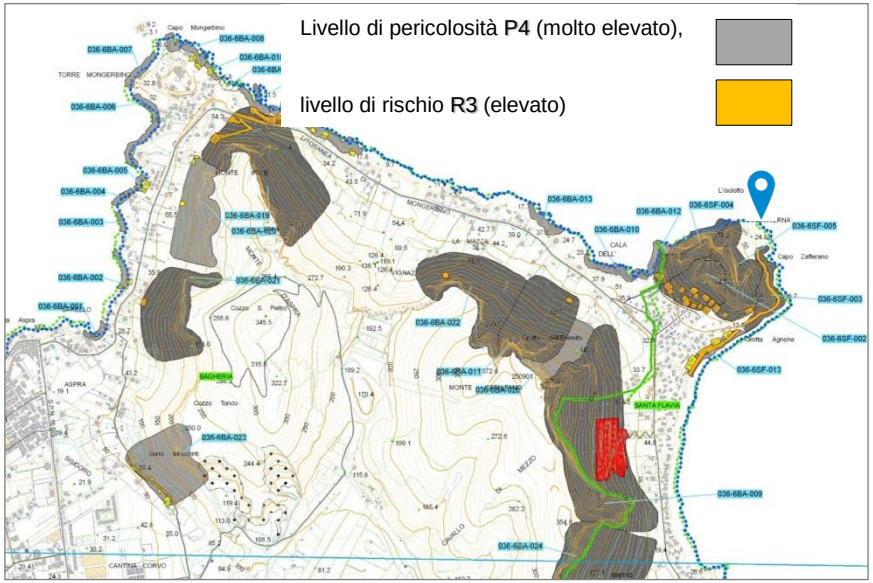
Si rilascia il presente certificato ai sensi dell'art.30 del D.P.R. del 6 Giugno 2001 n°380.-

L'Istruttore Geometra
Arch. Andrea Affatigato

Il Responsabile dell'Area di Attività
"Assetto ed Utilizzazione del Territorio"
(Geom. Bartolo Taormina)

Via Consolare, 136 – 90017, Santa Flavia; tel 091/906982 – fax 091/906983 - urbanistica@comune.santaflavia.pa.it; P.IVA 00121130827

3. Immobile

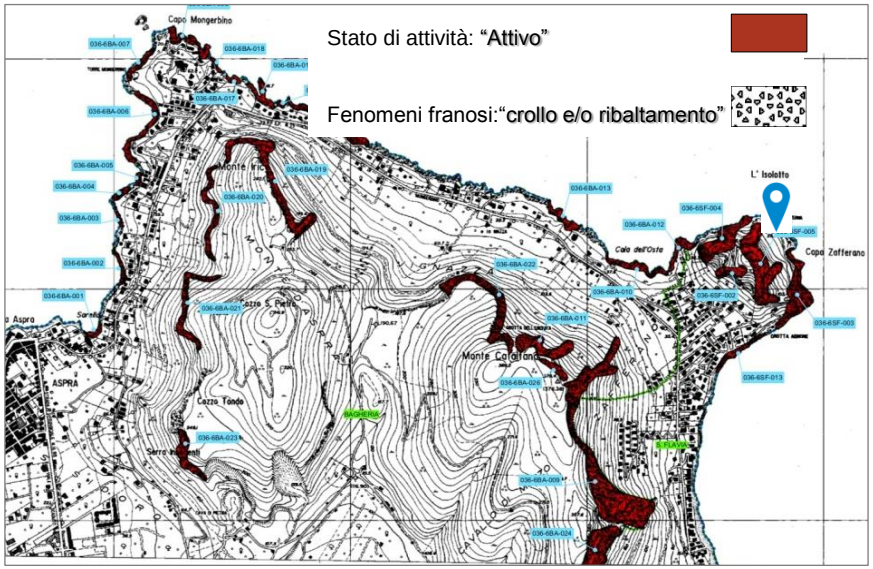


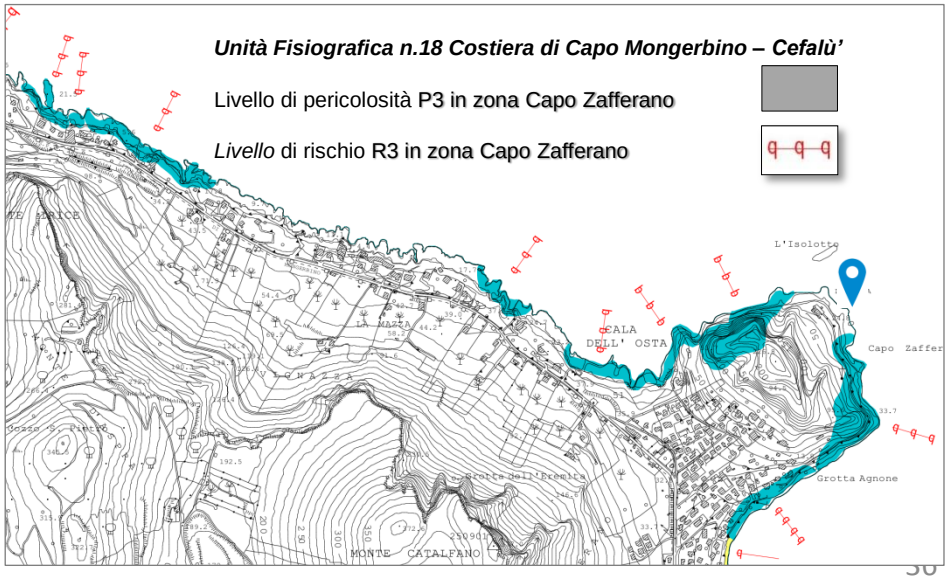
3.8 Comune di Santa Flavia Stato di dissesto del territorio comunale

"Il territorio comunale di Santa Flavia ricade interamente all'interno dell'area territoriale n° 34. Nel territorio affiorano le seguenti litologie: le argille del Flysch Numidico nell'area meridionale; le calcareniti pleistoceniche nel settore centrale, compresa la zona del centro abitato; i calcari della Fm. Fanusi nell'area settentrionale (Capo Zafferano e Porticello)

La pendenza dei versanti, la litologia dei terreni affioranti nell'area ed il loro stato di alterazione e/o fatturazione rappresentano i principali fattori responsabili dell'innesco dei fenomeni franosi che sono stati censiti in quest'area.

Si tratta, in particolare, di n°18 dissesti tra i quali predominano le frane di crollo ricadenti nell'area in esame interessano i calcari della Fm. Fanusi e sono essenzialmente concentrati nella zona settentrionale del territorio comunale, nel tratto di costa compreso tra Capo Zafferano e S. Elia; I dissesti censiti sono tutti attivi."





3. Immobile

3.9 Ordinanza sindacale

Il Sindaco del Comune di S. Flavia ha emesso un'ordinanza al fine di inibire il traffico veicolare e pedonale lungo la strada comunale di accesso al Faro a causa dello stato di dissesto dovuto in particolare al fenomeno franoso diffuso in tale area.

I Tecnici del Genio Civile di Palermo, a seguito di sopralluogo in loco, hanno rappresentato la necessità di un organico intervento di consolidamento, in particolare per alcune parti, di interventi puntuali e improcrastinabili opere di messa in sicurezza a salvaguardia della pubblica incolumità.

COMUNE DI SANTA FLAVIA
Provincia di Palermo

ORDINANZA N. 13 **DEL** 01 LUG 2016

OGGETTO: Strada Comunale dallo spiazzo attiguo al Lido del Carabiniere al Faro di Capo Zafferano località Collo d'Oca; inibizione al transito veicolare e pedonale.

IL SINDACO

Premesso:

- che in data 05.11.15, a seguito ricezione nota prefettizia prot.n.99873 del 12.10.15, funzionari tecnici del Genio Civile, congiuntamente a personale tecnico di questo Comune, effettuavano sopralluogo nel territorio del Comune di Santa Flavia in località Collo d'Oca, al fine di prendere visione dei luoghi afferenti il tratto di costa attiguo al Lido del Carabiniere;
- che dall'esito del sopralluogo, giusto verbale in atti di pari data, i funzionari rappresentavano un fenomeno di erosione diffuso, censito nel vigente PAI come zona a rischio frana elevato (attiva)-R4;
- che i predetti funzionari concludevano rappresentando la necessità di un organico intervento di consolidamento e *a salvaguardia della pubblica incolumità e della strada in alcuni punti, di interventi puntuali e improcrastinabili opere di messa in sicurezza;*

Dato atto che il tratto di strada oggetto di segnalazione è quello che va dallo spiazzo attiguo al Lido del Carabiniere fino al faro di Capo Zafferano;

Considerato che la Prefettura di Palermo, unitamente al Genio Civile di Palermo, con note prot.n. 21254 del 24.12.15, nota prot.n. 6930 del 20.04.16 e in ultimo nota prot.n.10412 del 14.06.16 hanno richiesto di notiziare in merito alle iniziative assunte a salvaguardia della pubblica e privata incolumità;

Ritenuto pertanto opportuno assumere iniziative a salvaguardia della pubblica e privata incolumità, inibendo al transito pedonale e veicolare il tratto di strada interessato;

Ritenuta ancora la propria competenza alla emanazione di atti a salvaguardia della pubblica e privata incolumità;

Visto l'art. 69 del D.P. 6/55 ex l.r. n.16/63;

Visto l'art. 54 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, nel testo vigente nella Regione Sicilia;

Visto il vigente Statuto Comunale;

ORDINA

ai sensi e per gli effetti dell'art.3 della L.R. n.10/91, per le motivazioni in fatto e in diritto esplicitate in narrativa costituenti parte integrante e sostanziale del dispositivo

1. di inibire al transito veicolare e pedonale il tratto di strada in località Collo d'Oca, dallo spiazzo attiguo al Lido del Carabiniere fino al faro di Capo Zafferano;
2. di demandare all'U.T.C. l'apposizione di idonea segnaletica sui luoghi;
3. di demandare al Comando di Polizia Municipale il controllo e la vigilanza sul rispetto della presente Ordinanza;
4. di trasmettere la presente Ordinanza alla Prefettura di Palermo, al Genio Civile di Palermo, ai Carabinieri di Santa Flavia, al Commissario Straordinario Regione Sicilia per il Rischio Idrogeologico, all'Assessorato Territorio e Ambiente-Demanio Marittimo, all'Ufficio Circondariale Marittimo di Porticello e all'Agenzia del Demanio Direzione Regionale Sicilia;

Dalla Residenza Municipale, Santa Flavia lì 01 LUG 2016

IL SINDACO
(Dr. Salvatore Sanfilippo)

4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.1 La trasformazione

I dati della trasformazione

Consistenze

Superficie territoriale:	mq 1.264 **(al lordo della sup in uso gov.)**
Superficie sedime:	mq 293 **(al lordo della sup in uso gov.)**
Superficie utile lorda:	mq 255 (al netto della porz in U.G.)
Superficie netta:	mq 200 (al netto della porz in U.G.).
Volume lordo:	mc 906 (al netto della porz in U.G.)

Parametri edilizi

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

Nuovi usi

• Per l'intera superficie, ad eccezione degli usi governativi, esclusi dalla concessione, si prevede una **destinazione d'uso culturale-scientifica, didattica-ricreativa**, con la possibilità di sviluppare una parte da destinare a foresteria.

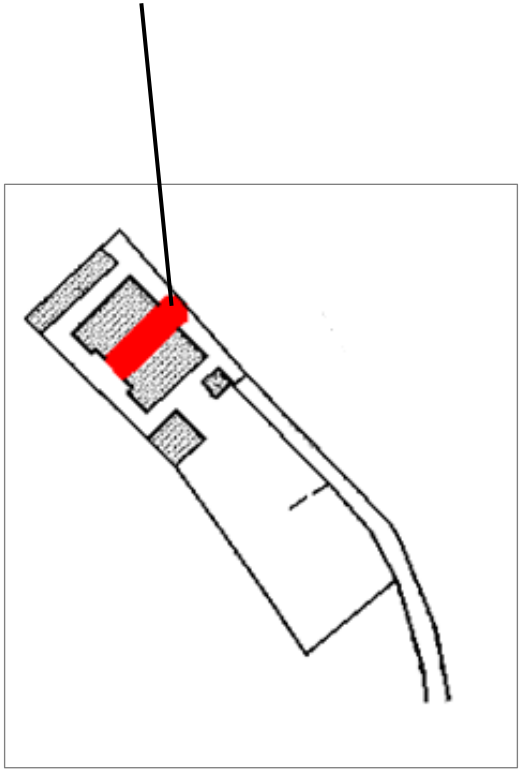
• Per la superficie in uso governativo è previsto il mantenimento del **servizio di pubblica utilità** (lanterna di segnalazione attiva in gestione al Ministero della Difesa).

• Per l'intera superficie esterna si prevedono attività di tutela e salvaguardia per la preservazione e la migliore fruizione del paesaggio. Per quanto riguarda gli standard urbanistici si dovrà concordare con l'Amministrazione Comunale la loro entità e modalità di realizzazione, eventualmente prevedendo anche la messa in sicurezza e il miglioramento della viabilità di accesso all'immobile.

Tipologie di intervento

Per l'intera superficie sono previsti **interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro dell'edilizia esistente**, nelle modalità definite dalle Norme di Attuazione del Piano Paesaggistico e secondo le indicazioni e prescrizioni definite dalla Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali di Trapani.

Porzione in uso governativo mq 38
volume 185 mc



planimetria generale su base catastale

4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.2 La concessione di valorizzazione (art. 3-bis D. L. n. 351/2001 conv. dalla L. n. 410/2001 e ss. m. i.)

La concessione di valorizzazione è uno strumento di partenariato pubblico-privato che consente di sviluppare e valorizzare il patrimonio immobiliare pubblico, attraverso l'assegnazione a primari operatori privati del diritto di utilizzare gli immobili a fini economici per un periodo determinato di tempo, 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.

La durata della concessione è commisurata al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario del piano degli investimenti e della connessa gestione, per un periodo di tempo comunque non eccedente i 50 anni. Alla scadenza della concessione, lo Stato rientra automaticamente nella piena disponibilità degli immobili concessi in uso, con l'acquisizione di ogni trasformazione, miglioria, addizione e accessione ad essi apportate. La L. n. 228/2012 ha previsto che, al termine del periodo di tempo previsto dalla concessione, il Ministero dell'economia e delle finanze - Agenzia del demanio, verificato il raggiungimento della finalità di riqualificazione e riconversione dei beni, possa riconoscere al concessionario, ove non sussistano esigenze di utilizzo per finalità istituzionali, il diritto di prelazione per l'acquisto del bene, al prezzo di mercato.

L'individuazione dei concessionari privati prevede il ricorso a procedure di evidenza pubblica, tra primari investitori ed operatori dotati di idonei requisiti economico-finanziari e tecnico-organizzativi e con esperienza pluriennale nella progettazione di qualità e nei settori commerciali e gestionali individuati per l'uso degli immobili.

Il canone della concessione è determinato secondo valori di mercato, tenendo conto degli investimenti necessari per la riqualificazione e riconversione degli immobili e della ridotta rimuneratività iniziale dell'operazione. Il D.L. n. 95/2012 ha introdotto il riconoscimento ai Comuni interessati dal procedimento di valorizzazione di una aliquota pari al 10% del canone riscosso dallo Stato.

Il D.L. n. 95/2012 ha, inoltre, espressamente previsto la possibilità di sub-concedere a terzi le attività economiche o di servizio previste dal piano di gestione. Tale innovazione può consentire una significativa estensione della concessione di valorizzazione, già sperimentata per il recupero di immobili pubblici a fini turistico-ricettivi e culturali, anche a progetti di trasformazione che prevedano altre destinazioni funzionali, comprese quelle residenziali e commerciali.

4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.3 Percorso amministrativo

La proposta selezionata nell'ambito dell'avviso di gara, dovrà essere sviluppata in successive fasi di progettazione architettonica, di livello definitivo e/o esecutivo, da sottoporre successivamente all'approvazione degli Enti competenti in materia edilizia e di tutela.

In particolar modo, gli elaborati progettuali e le relative relazioni tecnico-illustrative, saranno oggetto di valutazione da parte del Comune, per gli aspetti della coerenza urbanistica e del rispetto dei parametri edilizi, in relazione gli strumenti di pianificazione vigenti e da parte delle competenti Soprintendenze ai Beni Culturali della Regione Siciliana

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

La totalità delle opere, infatti, è per legge soggetta al parere dell'Assessorato Regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana 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 dell'Amministrazione Comunale e dell'Assessorato Regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana dovranno, comunque, conservare caratteristiche di piena aderenza con quanto esplicitato in fase preliminare nell'ambito del programma di valorizzazione.

VALORE PAESE
FARI

Partner Promotori

Agenzia del Demanio
Ministero della Difesa / Difesa Servizi SpA

Con la partecipazione di

Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo
Ministero dello Sviluppo Economico

Con il sostegno di

Touring Club Italia
WWF Italia
Cittadinanzattiva
Italiacamp
CONI
Federazione Italiana Vela

Con il coinvolgimento dei partner DIMORE

Invitalia
ANCI – Fondazione Patrimonio Comune
Cassa Depositi e Prestiti
ICE – Agenzia per la promozione all'estero e l'internazionalizzazione delle imprese italiane
Istituto del Credito Sportivo
Confindustria
Associazione Italiana Confindustria Alberghi
Ance
Assoimmobiliare

AGENZIA DEL DEMANIO