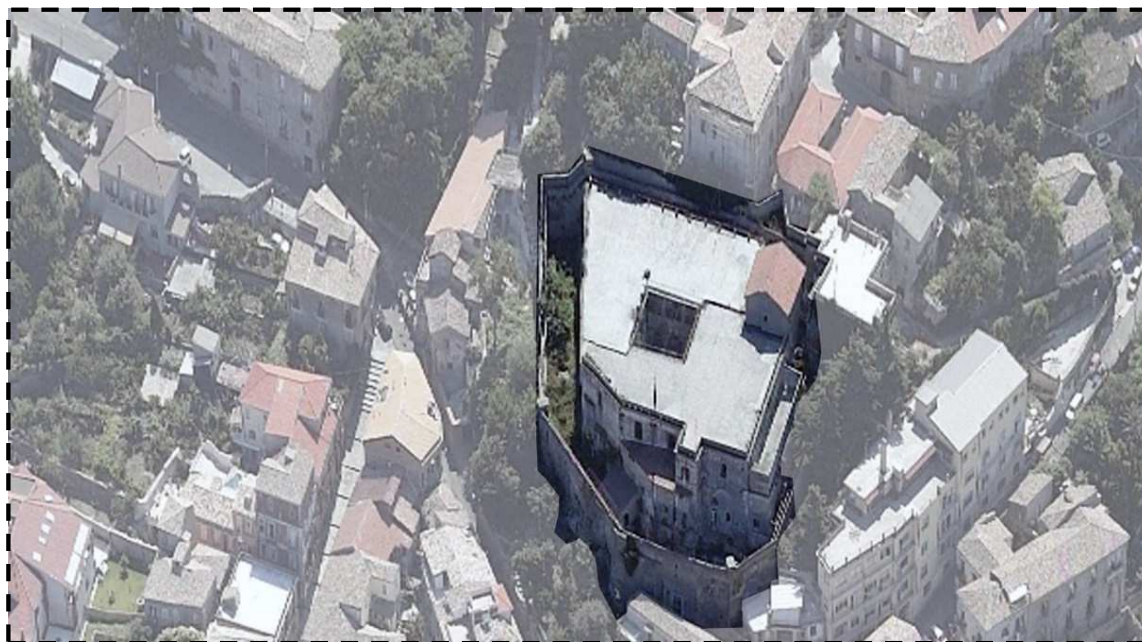


**V**ALORE **P**AESE  
ITALIA

**V**ALORE **P**AESE  
DIMORE



## *INFORMATION MEMORANDUM 2023*

*per procedura di Concessione di valorizzazione*

**Carceri Mandamentali, Vibo Valentia (VV) - REGIONE CALABRIA**



# Indice

<b>Premessa</b>	pag. 4
<b>1. Principi</b>	
1.1 Filosofia del progetto	pag. 6
1.2 Elementi qualitativi di valutazione della proposta	pag. 7
1.3 Nuove funzioni	pag. 8
1.4 Modalità di intervento	pag. 9
<b>2. Inquadramento territoriale</b>	
2.1 Contesto geografico	pag. 11
2.2 Sistema infrastrutturale e logistico	pag. 12
2.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali	pag. 13
<b>3. Immobile</b>	
3.1 Localizzazione	pag. 18
3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo	pag. 19
3.3 Caratteristiche fisiche	pag. 20
3.4 Documentazione fotografica	pag. 21
3.5 Rilevanza storico - artistica	pag. 22
3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica	pag. 23

## **4. Iter di valorizzazione e strumenti**

- 4.1 Trasformazione pag. 26
- 4.2 Strumenti di valorizzazione pag. 27
- 4.3 Partnership pag. 29

## **5. Supporto economico e finanziario**

- 5.1 Cooperazione a supporto del progetto pag. 30

## **6. Appendice**

- 6.1 Accordi, provvedimenti e pareri pag. 31
- 6.2 Focus indicazioni progettuali pag. 33

# 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 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

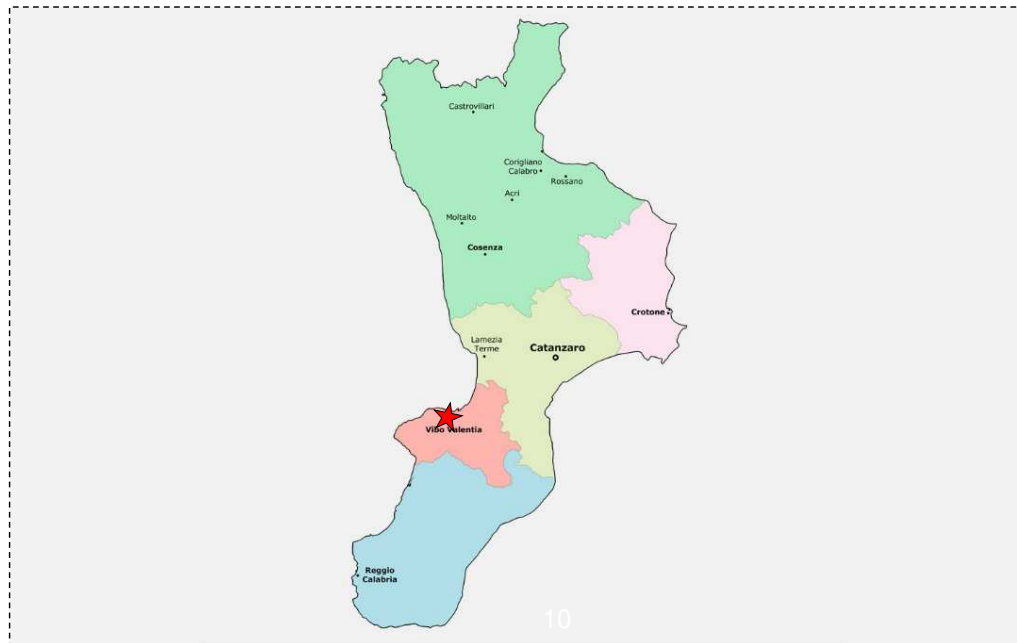
### 2.1 Contesto geografico

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.

La provincia di Vibo Valentia rappresenta il cuore della Calabria, equidistante da Reggio a Sud e da Cosenza a Nord è situata su quella parte della costa che somiglia a uno sperone roccioso che dal mar Tirreno sale fino ai monti delle Serre. Vibo fu fondata dai locresi che le diedero il nome di *Hipponion*. La piana Vibonese, definita qualche decennio fa "*Giardino sul mare*" si distende sul declivio di un colle dal quale nelle giornate nitide è possibile avere una panoramica a 360 gradi; a Nord sono visibili le montagne della Sila e la Piana di Lamezia Terme, ad Est la vallata del Mesima e sullo sfondo la catena montana delle Serre, a Sud è possibile vedere la cima dell'Etna e la piana di Gioia Tauro, ad Ovest il mar Tirreno con la punta di Tropea, Monte Poro e lo Stromboli.

★ Carceri Mandamentali – Vibo Valentia (VV)



## 2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

★ Carceri Mandamentali – Vibo Valentia (VV)

### Collegamenti autostradali

dall'Autostrada del Mediterraneo (A2) Salerno – Reggio Calabria, proseguire per 7 km su SS 606 direzione Vibo Valentia.

### Collegamenti ferroviari

E' possibile raggiungere la stazione ferroviaria di Vibo Valentia – Pizzo

### Collegamenti marittimi

Porto di Villa San Giovanni (RC): 93 Km;

Porto turistico di Vibo Valentia (VV): 10,8 km;

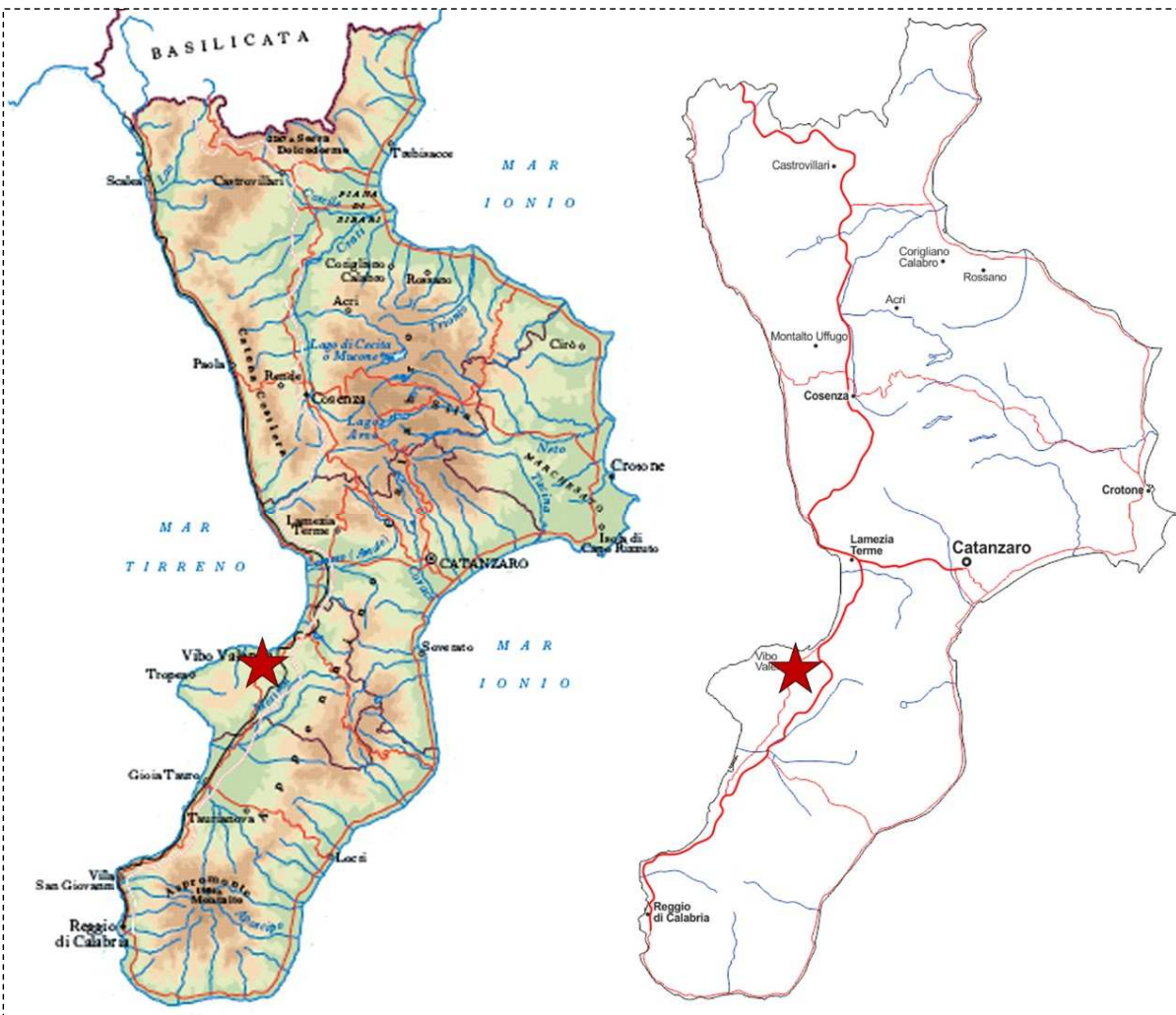
### Collegamenti aerei

Aeroporto di Reggio Calabria (RC) (108 Km);

Aeroporto di Lamezia Terme (CZ) (45,50 Km);

### Come muoversi

Disponibile servizio di trasporto pubblico locale.



## 2.3 Attrattività turistico-culturale ed emergenze ambientali

### *Patrimonio storico-culturale – Castello Normanno Svevo*



Le Rovine di *Hippónion* sono i resti dell'antica città risalenti al VI e V sec. a.C. Sono visibili i resti di un tempio dorico e delle antiche rovine della città. Sopra l'acropoli di Hippónion i Normanni costruirono un castello, utilizzando in parte proprio i blocchi di pietra arenaria della città antica. Con la sua mole maestosa e austera, dalla sommità della collina su cui è costruito, l'antico maniero domina incontrastato il paesaggio circostante, offrendo ai suoi visitatori panorami e tramonti mozzafiato sul Mar Tirreno, le Serre Vibonesi e l'Aspromonte, fino alla Sicilia e alle Isole Eolie.

Comunemente la prima costruzione viene associata al periodo Normanno ma realmente si deve far risalire al periodo Svevo, periodo in cui Matteo Marcofaba, all'epoca il governatore della Calabria, fu incaricato da Federico II di sostenere appieno lo sviluppo della città.

Nel 1289 la struttura fu ulteriormente ampliata da Carlo d'Angiò, periodo in cui iniziò ad avere un aspetto molto simile a quello attuale. Successivamente fu rinforzato sulla difesa dagli Aragonesi nel XV secolo e in seguito dai Pignatelli verso il XVI–XVII secolo, quest'ultima modifica gli fece perdere la sua precedente funzione militare e acquisì il ruolo di residenza nobiliare. Il secondo piano fu demolito di proposito, in quanto pericolante, a causa dei danni riportati dopo il terremoto del 1783. Il castello presenta oggi delle torri cilindriche, una torre speronata ed una porta ad un'arcata di epoca angioina. È oggi sede del Museo archeologico statale è stato istituito nel 1969 intitolato a Vito Capialdi, illustre erudito vibonese, ed è secondo in Calabria per fondazione solo al Museo Archeologico di Reggio Calabria, noto in tutto il mondo per i Bronzi di Riace.

Due sono i simboli a rappresentanza del museo nel mondo. Il primo è indubbiamente il busto del generale Agrippa, risalente alla guerra tra Augusto e Pompeo nello Stretto, scoperto casualmente nel 1973 da alcuni ragazzini che giocavano nell'area di S. Aloe, in discreto stato di conservazione. Il secondo è una preziosa lamina orfica ritrovata in una tomba dell'antica Hipponion (Vibo Valentia), risalente al IV secolo a.C., che rappresenta un'importante testimonianza del culto delle religioni misteriche in Calabria, forse già diffuse prima dell'arrivo dei greci. Si tratta di un reperto unico in quanto pochissimi esemplari sono stati ritrovati nel Mediterraneo (Calabria e Grecia), oltre che per l'ottimo stato di conservazione che rende il testo perfettamente leggibile.



*Castello Svevo Normanno*



*Laminetta orfica custodita a Vibo, foto della docente Barbuto*

### Patrimonio storico-culturale – **Castello Murat**

La splendida cittadina di Pizzo gode di un panorama stupefacente: si erge, infatti, sulla scogliera affacciata sul Golfo di Sant'Eufemia. Anche dal Castello di Pizzo – rinominato **Castello Murat** – è possibile godere di una vista impagabile; qui dove gli avvenimenti storici ancora riecheggiano nelle sale dell'antica costruzione.

Il castello ha origini antiche. La Torre Mastia fu edificata nel 1300 e può essere considerata il nucleo più antico della fortezza: il suo scopo era quello di avvistare l'avanzamento dei nemici, che in quel periodo erano soprattutto saraceni dediti a devastazioni e scorrerie.

Nonostante i successivi ampliamenti e fortificazioni del periodo aragonese, solamente nel 1480 con Ferdinando I di Napoli (1424-1494) si iniziò la costruzione delle mura e di altri edifici difensivi.

Il castello non venne mai utilizzato come residenza nobile, ma solo come prigione o fortificazione militare, esso rientrava in quel processo di fortificazione delle coste dell'Italia meridionale il cui scopo era quello di contenere le scorrerie saracene che infestavano i mari del Sud.



### Patrimonio storico-culturale – **Chiesetta di Piedigrotta**

La chiesetta della Madonna di Piedigrotta è, in realtà, una grotta scavata nella roccia. Sorge in prossimità delle spiagge di Pizzo Calabro, ai piedi di una collina che sovrasta i lidi balneari. Spesso si dice che sia scavata nel tufo, mentre invece si tratta di roccia sedimentaria di origine marina.

La storia della Chiesetta di Piedigrotta è intrisa di un certo fascino leggendario, dovuto ad un racconto, tramandato di generazione in generazione, che ruoterebbe intorno a un naufragio di un vascello verso la fine del 1600. Per essere stati risparmiati dalla furia della tempesta, i marinai napoletani superstiti edificarono una cappella votiva alla Vergine, nel punto stesso in cui un quadro della Madonna, custodito nella cabina del capitano, venne ritrovato, intatto, sulla spiaggia.

Per quanto la facciata esterna possa essere semplice, realizzata in stile povero, l'ambiente interno, umido e fresco, oltre ad offrire riparo dal caldo torrido delle giornate estive, regala uno spettacolo unico: lo spazio si divide in tre grandi grotte, popolate di personaggi sacri che prendono forma dalle rocce.



Chiesetta della Madonna di Piedigrotta



### *Patrimonio storico-culturale – Zungri, la città di pietra*

A una manciata di chilometri da Tropea e dalle innumerevoli meraviglie della Costa degli Dei, c'è una località che non offre né spiagge da sogno e né boschi da favola, come fa invece la vicina zona della Sila, ma che è immersa in uno scenario che definirlo fuori dal tempo potrebbe non rendere bene l'idea.

La Calabria possiede molte testimonianze del periodo relativo alla presenza sul territorio dei monaci "Basiliani" e conserva tuttora grotte utilizzate come grange, romitori e cenobi.

La più alta espressione di queste testimonianze è proprio a Zungri, nella cosiddetta "città di pietra", ovvero l'Insediamento Rupestre degli Sbariati.

Si tratta di un sito archeologico la cui area d'interesse è molto vasta, circa 3000 mq. Frequentato fino al XIV secolo, è stato datato dagli studiosi fra il XII e il XIV secolo, ma da studi speleologici più recenti si ipotizza la nascita tra il IX e il X secolo.

Il villaggio è costituito da circa 100 case-grotta scavate nella roccia con ambienti singoli o doppi, alcuni anche su più livelli. Le strade interne sono costituite da percorsi-scalinate in direzione da monte a valle che conducono alle abitazioni ipogee, cioè sotterranee. Queste particolari strutture hanno forma varia, sono infatti sia di forma circolare che di forma quadrata o rettangolare, con una copertura a cupola ed un foro centrale per l'aerazione, altri hanno delle finestre circolari o rettangolari.

È quello che è possibile ammirare all'interno delle grotte di Zungri, tuttavia, a fornire al visitatore maggiori informazioni circa lo stile di vita e le abitudini delle popolazioni rupestri che hanno dato vita a questo straordinario insediamento nel cuore della Calabria.

Le nicchie scavate nella roccia, dentro le cavità delle grotte, fanno pensare che quegli spazi venissero sfruttati come dispense e ripostigli, oppure come giacigli.

Stupisce, ancora, il modo in cui si siano ingegnati per sfruttare al meglio le risorse idriche concesse loro in dono da Madre Natura: sia all'interno che all'esterno delle abitazioni, furono abili a creare degli utilissimi canali di collegamento tra vasche e canalette, facendo in modo che l'acqua piovana convogliasse direttamente in un vano preciso della grotta.





### **Patrimonio naturalistico – Parco delle Serre Vibonese**

Il Parco naturale regionale delle Serre è un'area naturale protetta della regione Calabria, istituita nel 2004. Situato tra l'Aspromonte e la Sila, è percorso da due lunghe catene montuose, da grandi boschi, tra cui il bosco di Stilo, e da corsi d'acqua con cascate come la cascata del Marmarico (la più alta, di 118 m), nel comune di Bivongi, e la cascata di Pietra Cupa, sulla fiumara Assi di Guardavalle. Accanto alle bellezze della natura percorrendo i tanti itinerari ecologici-naturalistici, si possono ammirare luoghi di culto di notevole importanza, come la secolare Abbazia dei Monaci Certosini di Serra S. Bruno, una delle poche rimaste ancora in attività, il Santuario di Santa Maria del Bosco e il sepolcro del fondatore dell'Ordine dei Certosini, San Bruno di Colonia, sempre a Serra S. Bruno, nonché le testimonianze dell'archeologia industriale dell'epoca borbonica. All'interno del parco, a Mongiana è ammirabile il Parco di Villa Vittoria, 400 ettari di giardino botanico, all'interno del parco, immersa nella natura si trova uno dei più importanti complessi siderurgici della dinastia dei Borbone di Napoli, le Reali ferriere ed Officine di Mongiana, destinato a realizzare armi e materiali grezzi per il Regno delle Due Sicilie.



Antiche fonderie borboniche, Mongiana

### **Patrimonio naturalistico – Laghetto dell'Angitola**

Il lago Angitola o lago dell'Angitola è un lago artificiale in provincia di Vibo Valentia, nel territorio dei comuni di Maierato e Monterosso Calabro. Il lago occupa una superficie di circa 1,96 km<sup>2</sup> ed è situato all'estremo sud della piana di Sant'Eufemia, a circa 3 km dal golfo di Sant'Eufemia (Costa degli Dei).

È stato creato nel 1966 sbarrando il corso del fiume Angitola, da cui prende nome. Nel 1975 l'area del lago è stata riconosciuta come oasi naturalistica e affidata in gestione al WWF Calabria. Dal 1985 è stata definita zona umida di importanza internazionale., ai sensi della convenzione di RAMSAR, il lago è una vera perla in Calabria per tutte le specie di flora e fauna che ospita. Inoltre, il lago di Angitola e le dune di Angitola sono due siti di interesse comunitario riconosciuti dal Ministero dell'Ambiente.

Il lago e tutta l'area intorno, che comprende circa 875 ettari, di cui 196 ettari di acqua, costituiscono l'Oasi Naturalistica del Lago dell'Angitola, una delle riserve più importanti del mediterraneo, affidata alla gestione del WWF.



Lago Angitola





### Offerta Turistica - "**Costa degli dei**"

Viene chiamata "*la costa degli dei*" perché secondo alcuni miti collegati alla polis greca di Hipponion (odierna Vibo Valentia), anticamente avevano dimora gli dei che la scelsero per la sua bellezza paesaggistica.

La costa viene anche chiamata "*La Costa Bella*" per i suggestivi panorami con le Isole Eolie che distano solo 32 miglia nautiche o più semplicemente "Costa Vibonese". A lunghe spiagge bianche, si succedono rocce frastagliate creando piccole calette raggiungibili solo a piedi o in barca.

In questo panorama, Tropea riveste un ruolo importantissimo, che la rende una località di elevata vocazione turistica a livello internazionale, tanto da meritare la dicitura "*Perla del Tirreno*", per la sua bellezza paesaggistica.

La parte antica della città è posta su un terrazzo a picco sul mare, dove di fronte sorge lo spettacolare isolotto che ospita la Chiesa di S. Maria dell'Isola, che rappresenta il simbolo della città ed è anche uno dei luoghi più fotografati dell'intera Calabria.

Il santuario Santa Maria dell'Isola è raggiungibile tramite una ripida scalinata ricavata nella stessa roccia dell'isolotto e intorno alla chiesa si può ammirare uno splendido giardino ricco di piante mediterranee, con una stupenda vista sul mare che offre una panoramica molto suggestiva di tutta la costa. Sullo sfondo si intravedono le Isole Eolie con Stromboli e Vulcano, e la Sicilia con l'Etna e la distesa del mare Tirreno di fronte.

Il centro storico è ricco di chiese delle varie epoche e di suggestivi palazzi nobiliari che custodiscono al loro interno ricchi tesori e preziosi arredi urbani in ottime condizioni. Tutti i palazzi offrono alla vista settecenteschi balconi, dei quali molti sono a picco sul mare e imponenti portali posti agli ingressi e costruiti da abili artigiani. Il borgo è racchiuso in un labirinto di stradine strette che si aprono improvvisamente in meravigliose piazzette che si affacciano sul mare o su verdeggianti terrazzi. Eppure, la meraviglia nella Costa degli Dei non si esaurisce nelle mete inserite nel grande e rinomato circuito turistico regionale che riguarda la provincia di Vibo, infatti poco distante da Pizzo Calabro, numerose spiagge incontaminate costituiscono delle destinazioni turistiche «lente» ideali per un'autentica esperienza di relax, mare e divertimento tutta da scoprire.



Tropea



La Baia di Riace



# 3. Immobile

## 3.1 Localizzazione

★ Carceri Mandamentali (VVD0006)

### LEGENDA

#### Il territorio e i collegamenti

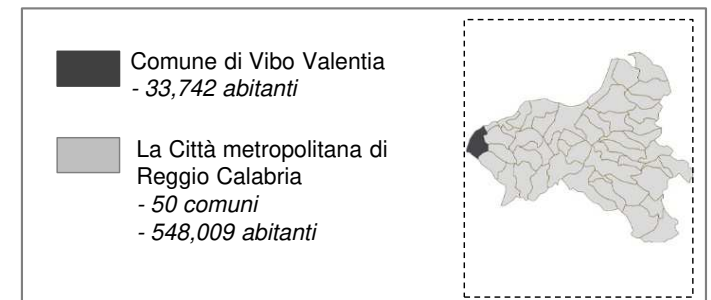
-  Viabilità principale (Autostrada)
-  Viabilità principale (Autostrada)
-  Viabilità secondaria (SP)
-  Viabilità ferroviaria
-  Comuni principali
-  Altri comuni o frazioni
-  Localizzazione del bene

### Vibo Valentia



#### La località

Via Normanno Ruggero – Vibo Valentia (VV)



### 3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo

#### Scheda di sintesi

##### BENE DELLO STATO

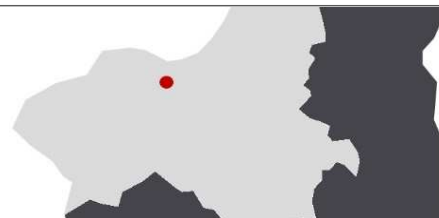
Il complesso denominato “Carceri Mandamentali” è ubicato nella zona più antica del centro storico di Vibo Valentia in adiacenza ad una serie di complessi architettonici che ospitano funzioni di tipo culturale. Circondato da alte mura, è servito da due accessi (uno pedonale ed uno carrabile) ed è composto da un volume a due piani fuori terra ed aree pertinenziali consistenti in una fascia libera compresa tra le mura e l'ex edificio carcerario. L'accessibilità è garantita da una serie di assi stradali N/S ed E/O che si collegano alle funzioni principali presenti in città. Fu realizzato all'interno di un antico convento Agostiniano intorno al XV secolo come “struttura fortificata” circondata da mura e collegata al sovrastante castello aragonese. Le modificazioni intervenute nel tempo con le successive trasformazioni, la prima in ospedale e la seconda in carcere, non permettono di avere una chiara identificazione dell'impianto originario del convento agostiniano.



##### DATI CATASTALI

Comune di Vibo Valentia (VV)  
 NCT  
 Foglio 33, p.IIa 1324  
 NCEU  
 Foglio 33, p.IIa 1324

— Perimetro proprietà



COMUNE: Vibo Valentia (VV)

INDIRIZZO: via Michele Morelli

COORDINATE GEORIFERITE:

Latitudine 38.671405 N

Longitudine 16.10680 E

DEMANIO STORICO-ARTISTICO > SI

STATO CONSERVATIVO: pessimo

Sup. territoriale 2.780 mq

Sup. lorda 3.030 mq



### 3.3 Caratteristiche fisiche

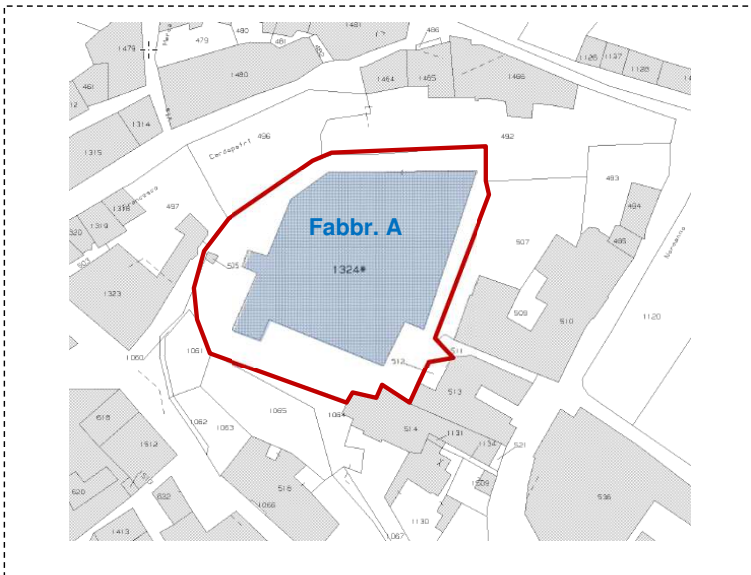
#### Dati generali

#### Consistenze

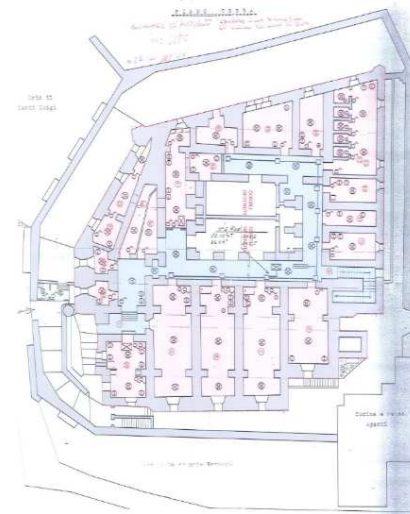
Superficie territoriale:	mq 2.780
Superficie sedime:	mq 1.590
Superficie utile lorda:	mq 3.030
Superficie netta:	mq $\approx$ 2.270
Volume fuori terra:	mc $\approx$ 13.600,00

#### Parametri edilizi

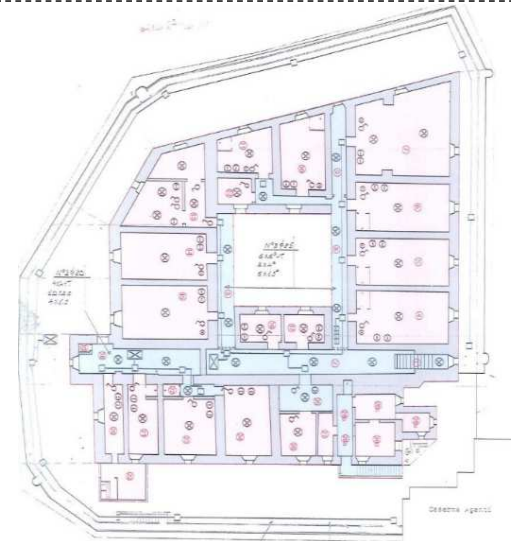
Incidenza media della muratura  $\approx$  25 % della s.u.l.



Piano terra

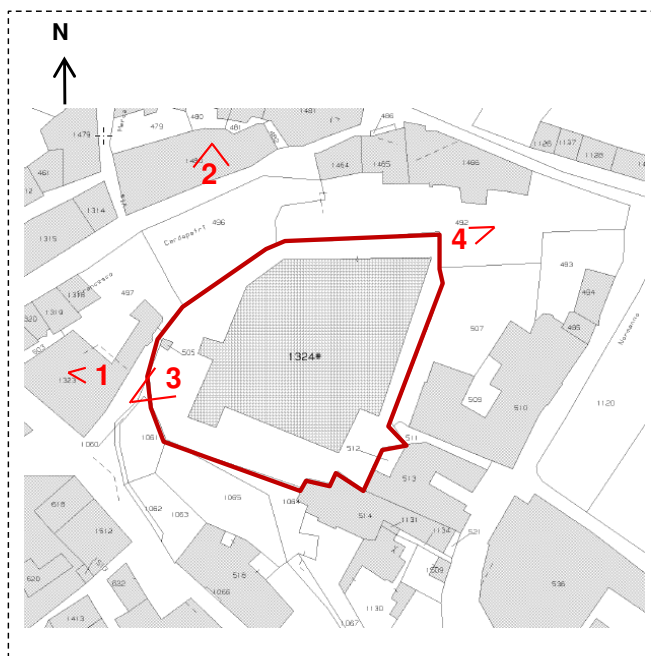


Piano primo



### 3.4 Documentazione fotografica

#### Documentazione fotografica



1



2



3



4



### 3.5 Rilevanza storico-artistica

#### Provvedimenti di tutela


#### L'IMMOBILE

- **Interesse culturale** ai sensi del D.Lgs. 42/2004, con declaratoria prot. n.18 del 20/02/2004

#### IL CONTESTO

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

▪ **SIC e ZPS**  
**NO**



*Ministero per i Beni e le Attività Culturali*  
Soprintendenza Regionale per i Beni e le Attività Culturali della Calabria  
Catanzaro

DECLARATORIA N. <sup>18</sup> 2004

**IL SOPRINTENDENTE REGIONALE PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI DELLA CALABRIA**


VISTO	il D.Lgs 3 febbraio 1993 n. 29; così come modificato dal D.Lgs 31/03/1998 n° 80
VISTO	il D.P.R. 20 dicembre 2000 n. 441 (Regolamento recante norme di organizzazione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali);
VISTO	il D.L.vo 490 del 29.10.1999, recante "Testo Unico delle disposizioni legislative in materia di Beni Culturali e Ambientali";
VISTO	il D.L.vo 20/10/1998, n° 368, recante "Istituzione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, a norma dell'art. 11 della Legge 15/03/1957, n° 39";
VISTO	il D.L.vo 30 marzo 2001 n. 165,
VISTO	il D.P.R. 7 settembre 2000 n. 283;
VISTO	l'art. 822 del Codice Civile;
VISTO	la Legge 23.11.2001 n. 410
VISTO	il Decreto del Direttore dell'Agenzia del Demanio, 19 luglio 2002, Individuazione dei beni immobili di proprietà dello Stato appartenenti al patrimonio indisponibile e indisponibile, predisposto ai sensi dell'art. 1, comma 1, della Legge 410/2001;
VISTA	la nota prot. n. 1029/M del 03/10/2002 con la quale la Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio ha proposto a questa Soprintendenza Regionale l'emanazione del Provvedimento di Tutela ai sensi del titolo I del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999 n. 490, dell'immobile appresso descritto;

**DICHIARA**

Che l'immobile denominato "CARCERI MANDAMENTALI" sito in provincia di Vibo Valentia, Comune Vibo Valentia, di distinto al NCEU al foglio n. 33 particella 453, come nella planimetria catastale; presenta interesse particolarmente importante ai sensi dell'art. 2 (comma 1) del citato Decreto Legislativo n. 490/99, per i seguenti motivi: l'edificio dal semplice stile architettonico, a due piani ft. con piccole bucnature, fu costruito nel XV secolo, primo carcere della città di Vibo, successivamente adibito a convento ed attualmente non in uso.  
La planimetria catastale fa parte integrante del presente provvedimento.

Catanzaro, li 20 FEB. 2004

**IL SOPRINTENDENTE REGIONALE**  
Attilio MAURANO



### 3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

#### *Sintesi degli strumenti vigenti*

**PIANO - PRG e NTA adottati con delibera del Commissario Prefettizio n. 648 del 11/04/1988**

**PIANO - PSC e REU – Presa atto elaborati tecnici con delibera del Consiglio Comunale n. 91 del 10/11/2017**

**PIANO PRG – «zona per insediamenti a prevalenza residenziale – zona degli insediamenti storici RS» regolata dall'art. 35 delle NTA**

**PIANO PSC – «ATU del tessuto urbano consolidato - ATU orientato prevalentemente orientatio al conservazione della città antica» regolato dall'Art. 49 del REU**

## PIANO URBANISTICO VIGENTE A LIVELLO COMUNALE

## PRG adottato con delibera del Commissario Prefettizio n. 648 del 11/04/1988

## NTA:

Titolo III – Previsioni della variante

Capo III – Zone per insediamenti a prevalenza residenziale

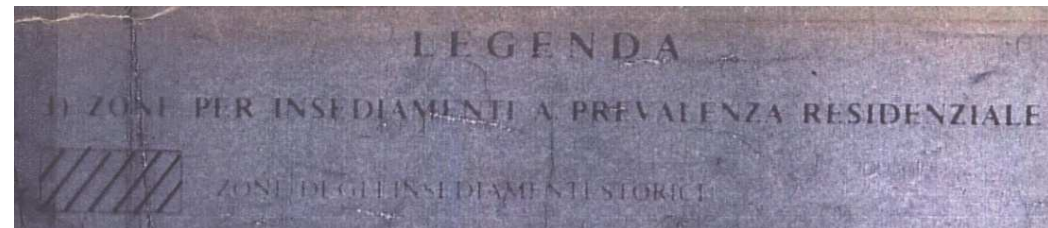
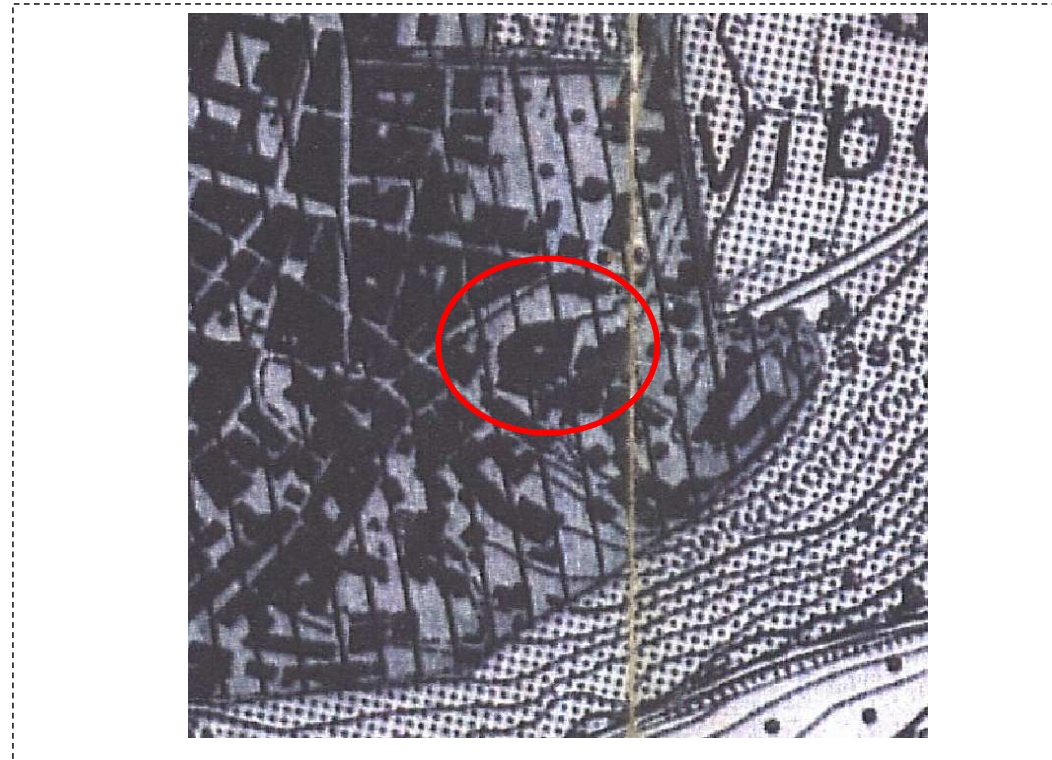
Art. 35 – Zone degli insediamenti storici, RS

Funzioni ammesse:

- Residenza
- Servizi sociali di proprietà pubblica
- Istituzioni pubbliche, statali e rappresentative
- Ristoranti, bar e locali di divertimento
- Artigianato di servizio
- Attrezzature a carattere religioso
- Commercio al dettaglio
- Teatri e cinematografi
- Uffici pubblici e privati, studi professionali
- Alberghi e pensioni
- Garages di uso pubblico

Modalità di intervento ammesse

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Restauro e risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia
- Ristrutturazione urbanistica





## PIANO URBANISTICO VIGENTE A LIVELLO COMUNALE

## PSC – Presa atto elaborati tecnici con delibera del Consiglio Comunale n. 91 del 10/11/2017

**REU:**

Parte IV– Regole nel processo di Conservazione e Trasformazione

Titolo II – Classificazione del territorio e relative prescrizioni

Art. 49 – Zone degli insediamenti storici, RS

Funzioni ammesse:


- Residenza
- Attività commerciali e per medie strutture
- Attività terziarie
- Servizi e attrezzature di uso pubblico
- Infrastrutture e attrezzature per la mobilità


Modalità di intervento ammesse

Conservazione degli edifici esistenti mediante interventi di :

- manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione
- adeguamenti sismici
- cambi di destinazione d'uso

**LEGENDA****ATU DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

 L.L.0 ATU orientato prevalentemente alla conservazione della città antica, gli immobili antichi a carattere sparso sono identificati con la sigla "W 00"

 Area per Servizi esistente

## 4. Iter di valorizzazione e strumenti

### 4.1 Trasformazione

#### *I dati della trasformazione*

##### **Consistenze**

Superficie territoriale:	mq 2.780
Superficie sedime:	mq 1.590
Superficie utile lorda:	mq 3.030
Superficie netta:	mq ≈ 2.270
Volume fuori terra:	mc ≈ 13.600,00

##### **Parametri edilizi**

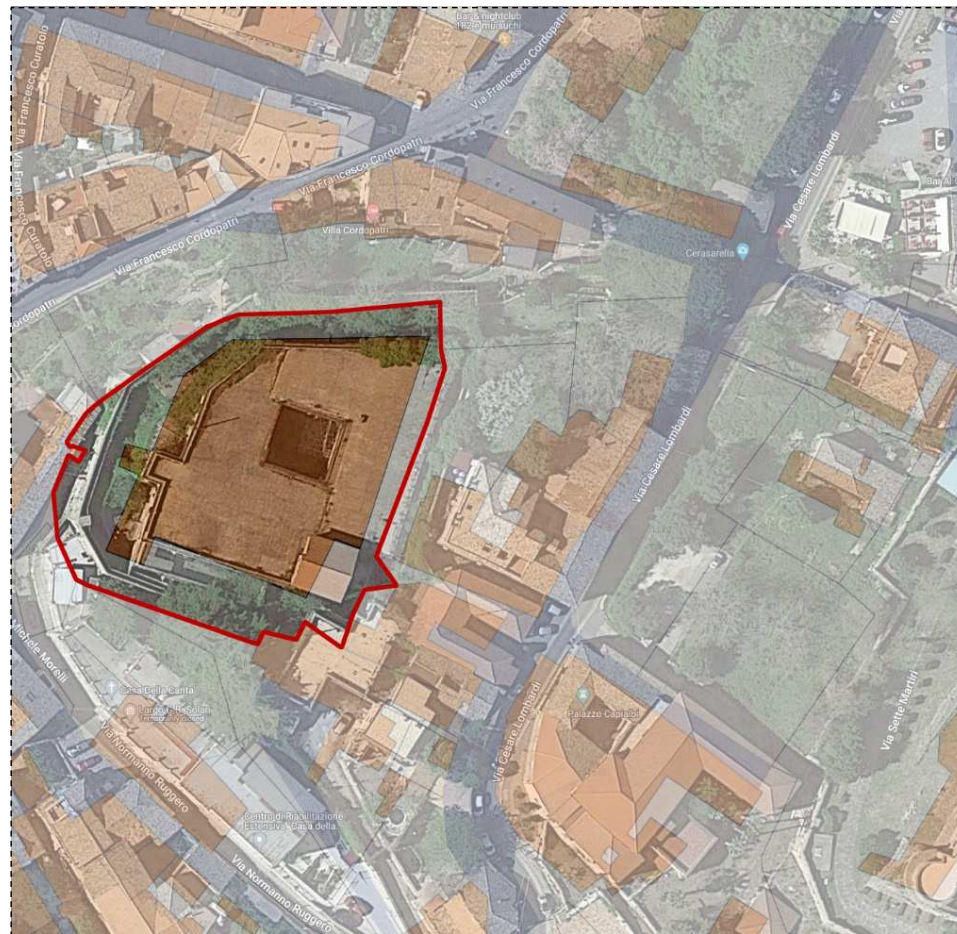
Incidenza media della muratura ≈ 25 % della s.u.l.

##### **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 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](http://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 Accordi, provvedimenti e pareri

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

- garantire la piena conformità e coerenza dei programmi di valorizzazione con le previsioni dei vigenti strumenti di pianificazione urbanistica, in particolare, verificando la compatibilità dello status urbanistico degli immobili rispetto all'iter di valorizzazione, provvedendo - ove necessario - all'attivazione delle opportune procedure amministrative di adeguamento urbanistico e semplificazione amministrativa; (nel caso di protocollo con le Amministrazioni Comunali);
- facilitare l'espletamento delle azioni amministrative necessarie, nonché formulare le richieste di autorizzazione alle Amministrazioni competenti in materia di pianificazione territoriale e urbana sovraordinata e di tutela, per il raggiungimento degli obiettivi di cui all'art. 2 del presente Protocollo, anche mettendo a disposizione le competenze e le prerogative ad esso espressamente attribuite dalla Legge.

**Il percorso di valorizzazione è stato inoltre condiviso con gli Enti competenti in materia di tutela e pertanto:**

- **Vincolo di interesse storico artistico** emesso del Ministero dei Beni Culturali – Soprintendenza regionale per i Beni e le Attività Culturali della Calabria di Catanzaro- ai sensi del D.Lgs. 42/2004, con declaratoria n. 18/2004 del 20/02/2004
- **Parere favorevole** alla concessione è stato e emesso da Ministero della Cultura Direzione Generale Archeologia Belle arti e paesaggio – Soprintendenza archeologia benne arti e paesaggio per la città metropolitana di Reggio Calabria e la provincia di Vibo Valentia, del 07.11.2023 ai sensi dell'art. 57 bis del D.Lgs. 42/2004, con nota assunta al protocollo al n. 19555 del 07.11.2023 della Direzione Regionale Calabria dell'Agenzia delle Entrate.

**La concessione è autorizzata a condizione che:**

- *La destinazione d'uso prevista per il bene dovrà essere compatibile con il carattere storico-artistico del Palazzo e, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 20, co. 1 del già citato D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., non dovrà arrecare pregiudizio alla sua conservazione e dovrà essere appropriato al suo carattere culturale.*
- *L'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere negli ambienti destinati a concessione dovrà essere preventivamente sottoposta ad autorizzazione di questa Soprintendenza, ai sensi dell'art. 21, co. 4 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.; per effetto di quanto disposto dal medesimo articolo, eventuale mutamento di destinazione d'uso del Bene dovrà essere comunicato al Soprintendente per le finalità di cui all'art. 20, co. 1 del già citato D. Lgs. 42/2004 e s.m.i..*
- *Eventuali opere comportanti modifiche interne ed esterne del Bene e degli spazi circostanti dovranno essere sottoposte, sussistendone le condizioni, a procedura di rilascio di autorizzazione ai sensi dell'art. 21 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., in quanto tutelato con provvedimento specifico (Declaratoria n. 11 del 20 febbraio e Decreto n. 481 del 4.01.2010).*



## 6.2 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 un 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: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, adeguamenti sismici e cambi di destinazione d'uso
- saranno previste le seguenti funzioni residenziale, attività commerciali e per medie strutture, attività terziarie, servizi e attrezzature di uso pubblico e infrastrutture e attrezzature per la mobilità.



# CITTÀ DI VIBO VALENTIA

AREA 3 – SETTORE 4

Territorio e Pianificazione Urbana Sostenibile Servizio

Prot. **54132**

del **30 OTT. 2023**

AGENZIA DEL DEMANIO  
DIREZIONE REGIONALE CALABRIA



**Oggetto: Certificato di destinazione e prescrizioni urbanistiche (ex art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380).**

## IL FUNZIONARIO P.O.

- Visto il registro del DEMANIO.AGDCL01.REGISTRO UFFICIALE.0018312.19-102023.U con la quale L'AGENZIA DEL DEMANIO, chiede il rilascio del presente certificato;
- Vista la Legge Regionale 16 aprile 2002, n.19 e successive modifiche ed integrazioni;
- Vista la Variante al Piano Regolatore Territoriale del Consorzio per il Nucleo di Sviluppo Industriale di Vibo Valentia, approvata con delibera del Commissario Straordinario 20.4.98, n.56 (presa d'atto di approvazione implicita), e successiva Variante di assestamento (denominata Variante seconda) di cui al deliberato del Comitato Direttivo 21.12.98, n.80 (deliberazione anch'essa di presa d'atto di approvazione implicita);
- Vista la legge 17.7.2013, n.37 – modifiche ed integrazioni alla legge regionale 16 aprile 2002, n.19 e s.m. e i. (Norme per la tutela, governo ed uso del territorio – Legge urbanistica della Calabria);
- Visti gli articoli 58 e 60 della L.R. n. 19/2002 e l'art. 12 del DPR 380/2001 e s.m.i.;
- Vista la delibera di adozione del PSC n. 84 del 05/12/2014;
- Visto l'avviso pubblico inerente l'adozione del PSC pubblicato sul B.U.R.C. del 09/02/2015;
- Vista la deliberazione del C.C. n.52 del 27.06.2020 inerente la presa d'atto della tacita approvazione della predetta Variante;
- Visto l'avviso pubblico inerente il PSC pubblicato sul B.U.R.C. n.92 del 28 settembre 2020;
- Visti gli atti d'ufficio;
- Visto il D.P.R. n.380/01;

## CERTIFICA

- Che L'immobile sito in agro di Vibo Valentia, distinto in catasto al foglio di mappa n.33, particella n.1324 così come si individua nella cartografia in atti, ha la seguente destinazione urbanistica:
- L'immobile ricade in *ATU (1.1.0) orientato prevalentemente alla conservazione della città consolidata antica* - (ex art. 49 del RU) ed inoltre ricade in *area per servizi esistenti*;
- Tale immobile ricade in *area per servizi esistenti*;
- Le prescrizioni urbanistiche dell'ATU (1.1.0), prevalentemente orientato alla conservazione della città consolidata antica, sono disciplinate dall'art.49 del RU del PSC, di cui si allega lo stralcio per farne parte integrante e sostanziale del presente certificato;

- Per dette zone sono, comunque, fatte salve tutte le intervenute norme di cui alla Legge Regionale n.19/2002 nonché le disposizioni contenute nelle linee guida ad essa collegate e pubblicate sul B.U.R. del 4.12.2006;

Sono fatte salve tutte le altre disposizioni di carattere generale, vigenti in materia di edilizia ed urbanistica, comprese quelle inerenti la protezione del nastro stradale ai sensi del D.M. 1.4.68, n.1404 e successivo D.P.R n.147/93 in esecuzione e attuazione del nuovo codice della strada, nonché tutte le altre prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione e del Regolamento Edilizio Comunale.

*Si rilascia a richiesta dell'interessato per gli usi consentiti dalla legge*

Vibo Valentia, li 30/10/2023



RESPONSABILE F.Q.  
Arch. Andrea Nocita

Articolo 48 -

1. Gli ATU han
  - o ATU pr
  - o ATU pr
  - o ATU pr
  - o ATU pr
  - o ATU p comple
  - o ATU p
  - o ATU p
  - o ATU p
  - o ATU p
  - o ATU d
 Nel seguito numero inc disegno ca medesima la tipologia corrispond

Articolo 49

1. La città c '50 sia in storico. N di Giunta individua Per l'am tutela, s territorio recuper del 26 a
3. Il PSC e SCP, ca
4. Interver le indica
  - a)
  - b)
  - c)
  - d)
5. Per gli
  - a)
  - b)
  - c)
  - d)
6. Per gli
  - a)
  - b)
  - c)
  - d)



**TITOLO II - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E RELATIVE PRESCRIZIONI****Articolo 48 – Classificazione degli ATU**

1. Gli ATU hanno la seguente classificazione descrittiva:

- o ATU prevalentemente orientati al consolidamento e alla conservazione della città antica;
- o ATU prevalentemente orientati al consolidamento della città recente;
- o ATU prevalentemente orientati alla trasformazione e al completamento della città in formazione;
- o ATU prevalentemente orientati alla trasformazione del territorio per sviluppare la città di nuova formazione;
- o ATU prevalentemente orientati allo sviluppo dell'attività produttiva nel settore agricolo – forestale, diretta, indotta e complementare;
- o ATU prevalentemente orientati a completare e sviluppare la conservazione delle aree naturalistiche;
- o ATU prevalentemente orientati a sviluppare le attività artigianali, industriali e complementari a loro servizio;
- o ATU prevalentemente orientati allo sviluppo delle attività commerciali e complementari a loro servizio;
- o ATU prevalentemente orientati allo sviluppo delle attività terziarie - turistiche e complementari a loro servizio;
- o ATU di riqualificazione urbanistica per la città costruita prevalentemente in forma illegale.

Nel seguito sono indicate, con riferimento alla identificazione cartografica, le varie tipologie con la sigla "0.0.0" in cui il primo numero indica la categoria di classificazione, il secondo la tipologia in base alla densità, il terzo invece fa esclusivo riferimento al disegno cartografico dove è seguito da un quadratino con dentro un numero il quale numera progressivamente gli ATU con la medesima tipologia. Negli ATU produttivi di nuova formazione la numerazione progressiva è preceduta dalla sigla che identifica la tipologia della produttività. L'ATU anche se privo di numerazione si intende definito dalla tipologia del segno grafico e dalla corrispondente normativa.

**Articolo 49 – ATU prevalentemente orientati alla conservazione della città consolidata antica**

1. La città consolidata antica (**sigla di identificazione cartografica 1.1.0**) comprende la città realizzata mediamente fino agli anni '50 sia in riferimento a Vibo centro sia alle frazioni geografiche comunali, nonché agli immobili sparsi avente valore identitario storico. Nella città consolidata antica è compreso anche il nucleo antico storico della vecchia Vibo città secondo la deliberazione di Giunta regionale n. 44 del 10/02/2011, che definisce l'"Elenco dei centri storici calabresi o degli insediamenti storici minori" individuato nel Q.C. tav. 2 SCP (sistema culturale e del paesaggio) annesso al Documento Preliminare del PSC.

Per l'ambito della città consolidata antica il PSC individua la perimetrazione e le specifiche politiche al fine di garantire la corretta tutela, salvaguardia e valorizzazione del patrimonio di valore storico-culturale, attraverso la ridefinizione del ruolo urbano e territoriale dei tessuti che lo compongono e secondo i criteri minimi fissati dall'art. 3, 4 e 5 del "disciplinare per gli interventi di recupero, conservazione e messa in sicurezza del patrimonio storico costruito" di cui alla deliberazione della Giunta regionale del 26 aprile 2012, n. 166.

3. Il PSC e l'annesso Quadro Conoscitivo, relativamente alla relazione e al sistema culturale e del paesaggio Tav. 2 SCP e Tav. 3 SCP, caratterizza e individua gli immobili ai sensi dell'art. 15 e 16 della legge regionale del 10 agosto 2012, n. 35.

4. Interventi ammessi e regole sono quelli indicati nel citato disciplinare di cui al precedente comma 2 che abbiano attinenza con le indicazioni contenute nelle tavole di PSC e nel REU, in particolare:

- a) *Nell'ambito della città consolidata antica si prevede la conservazione degli edifici esistenti mediante interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, adeguamenti sismici, cambi di destinazione d'uso.*
- b) *Sono vietate nuove costruzioni e ampliamenti con aumenti volumetrici.*
- c) *Per tutti gli edifici l'altezza consentita è quella di gronda e di colmo quale esistente nei diversi punti dell'edificio.*
- d) *Per i cambi di destinazione d'uso non sono richiesti parcheggi pertinenziali.*

5. Per gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo sono previsti in ogni caso:

- a) Il rispetto delle orditure strutturali verticali e orizzontali;
- b) Il rispetto di ogni elemento architettonicamente rilevante come facciate interne ed esterne, androni, porticati, cortili, scale, pavimentazioni, ambienti particolari, coloriture e tecniche di rivestimento;
- c) L'eliminazione delle superfetazioni e trasformazioni estranee ai caratteri architettonici dell'edificio compreso coloriture improprie;
- d) L'installazione di pannelli fotovoltaici o termici in copertura degli edifici è consentita previa valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale dal punto di vista estetico nei confronti dell'edificio di pertinenza, nei confronti del contesto urbano e delle vedute in generale.

6. Per gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo non sono comunque ammessi:

- a) Le alterazioni delle coperture e dei profili a eccezione degli abbaini necessari al raggiungimento dei rapporti aerodinamici per i sottotetti abitabili. Sono consentite alterazioni delle coperture solo nel caso di interventi finalizzati al ripristino della situazione originaria.
- b) La sostituzione dei materiali di copertura tradizionali con materiali incongrui al contesto.
- c) L'alterazione delle partiture di facciata.
- d) L'occupazione di superficie (anche se con costruzioni smontabili) degli spazi liberi dei cortili e dei giardini.

- e) L'alterazione degli intonaci, delle coloriture di facciata e degli infissi non rispondenti a quelli di tipo tradizionale in uso nel contesto di pertinenza.
7. Negli interventi di restauro e risanamento conservativo è comunque ammessa la variazione del numero di unità immobiliari a condizione che questa non alteri le caratteristiche architettoniche e tipologiche degli edifici.
  8. Negli interventi di risanamento conservativo, laddove, più che superfetazioni, si rilevino vere e proprie costruzioni incongrue con l'originario edificio, previo approfondito studio storico e tipologico che ne dimostri l'incongruità e in base a un progetto complessivo, è possibile dar luogo a demolizioni e ricostruzioni finalizzate unicamente a una valorizzazione dell'edificio storico.
  9. Per gli edifici costruiti o trasformati in maniera rilevante e irreversibile in epoca recente (e comunque successivamente al 1945) e per gli edifici di nessun pregio storico e architettonico o non recuperabili dal punto di vista sismico, presenti all'interno dell'ambito, è ammesso l'intervento di ristrutturazione che può prevedere anche la sostituzione parziale o totale dell'edificio preesistente allineando, per quanto possibile, la facciata principale e la gronda agli edifici vicini ma senza aumento della volumetria esistente e previa verifica di inserimento del nuovo edificio con orto-foto tridimensionale nel contesto urbano di pertinenza. La SL può variare nel rispetto della volumetria esistente.
  10. L'intervento di ristrutturazione dovrà in ogni caso essere rispettoso degli elementi originari residui, nonché del contesto ambientale, storico e architettonico.
  11. Negli spazi privati liberi costituiti da terrapieni che siano pertinenziali dei fabbricati contemplati nel precedente comma n. 8 e in contemporanea con gli interventi di demolizione e ricostruzione ivi previsti è ammessa la realizzazione di autorimesse interrata. La copertura, obbligatoriamente piana, deve essere a giardino pensile o a piazzuola di servizio.
  12. In relazione al precedente comma, al fine di salvaguardare i grandi spazi privati aperti, anche recintati, di cui se ne rimarca l'inedificabilità, sono considerati spazi pertinenziali quelli inferiori a mq 500,00 che siano in aderenza per oltre 1/3 al perimetro dell'edificio di riferimento.
  13. I ruderi di edifici costituiti da strutture incomplete o da semplici mura fuori terra anche in parte diroccate e gli edifici già demoliti di cui non ne è prevista la ricostruzione al momento dell'entrata in vigore del PSC, non possono essere ripristinati e gli edifici non possono essere ricostruiti, le relative aree di sedime sono spazi da sistemare a giardino. I ruderi se non hanno valore archeologico o storico o se non sono necessari per fini statici devono essere demoliti o adeguatamente recuperati nel contesto urbano di riferimento.
  14. Destinazioni d'uso ammesse:
    - Residenza, attività commerciali di vicinato e per medie strutture, attività terziarie, servizi e attrezzature di uso pubblico, infrastrutture e attrezzature per la mobilità. Sono vietate attività industriali e artigianali, salvo le attività artigianali compatibili con la residenza. Sono vietate le "Attività agricole e rurali" (salvo il turismo rurale se ne esistono i presupposti), i servizi tecnologici (per particolari esigenze sono ammesse deroghe da parte del Consiglio Comunale), le grandi strutture di vendita (salvo quelle esistenti), i distributori di carburante.
  15. Per gli ambiti consolidati antichi di Vibo Marina, Bivona, Portosalvo, Longobardi – San Pietro, Tripami, Vena Inferiore, Vena Media e Vena Superiore, Piscopio valgono le regole espresse nei commi precedenti, salvo che per i lotti, che non siano spazi pertinenziali di unità immobiliari esistenti, liberi e interclusi su tutti i lati da viabilità e/o edifici, nel qual caso possono essere edificati, secondo le prescrizioni del Codice Civile e del D.M. 1444/68, fino ad altezza di gronda riferita agli edifici limitrofi, mantenendo gli allineamenti rispetto agli edifici preesistenti e monetizzando la SL occorrente direttamente all'Amministrazione Comunale.
  16. Gli edifici e gli immobili in ambito storico a carattere sparso cartografati nelle tavole di PSC con la **sigla di identificazione cartografica: W 00** sono soggetti a restauro, risanamento conservativo, adeguamento sismico. Inoltre se sono al servizio di attività agricole possono continuare a mantenere l'attuale destinazione d'uso.
  17. La Pubblica Amministrazione può accedere a esproprio di spazi d'isolamento privati per comprovata necessità pubblica o di aree libere, anche pertinenziali, per motivi di decoro urbano o per servizi alla Comunità.
  18. Per gli aspetti di riqualificazione urbanistica si rimanda al successivo art. 55 del presente RU.
  19. Gli ampliamenti e le nuove costruzioni, qualora sono sottese ad aree con condizioni ostative di natura idrogeologica, sono ammessi dopo l'eliminazione di tali condizioni, così come è previsto dall'art. 26 del presente RU.

## Articolo 50 – ATU prevalentemente orientati al consolidamento della città recente

1. La città consolidata recente fa parte della città contemporanea. Per tale ambito, il PSC individua specifiche politiche al fine di garantire il miglioramento della qualità urbana e architettonica, dei requisiti tecnologici e funzionali della generalità del patrimonio edilizio, della sicurezza delle costruzioni, da perseguire anche attraverso sostituzioni parziali o totali, con la presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.
2. Interventi ammessi e regole:
  - a) *Nell'ambito della città di recente formazione sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, ampliamento, adeguamenti sismici, cambi di destinazione d'uso.*
  - b) *Le nuove costruzioni e gli ampliamenti devono rispettare i seguenti indici di utilizzazione fondiaria e relative altezze:*
    - **Aree a densità elevata (sigla di identificazione cartografica: 1.2.0):**
      - o Indice perequativo di base  $IF_{min}$  0,6 mq/mq, da incrementare fino a un  $IF_{max}$  0,8 mq/mq in presenza di compensazione, in alternativa l'incremento può essere monetizzato all'Amministrazione Comunale.
      - o HA = m 18,80;

AC-3



*Ministero per i Beni e le Attività Culturali*  
 Soprintendenza Regionale per i Beni e le Attività Culturali della Calabria  
 Catanzaro

DECLARATORIA N. <sup>18</sup> /2004

**IL SOPRINTENDENTE REGIONALE PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI  
 DELLA CALABRIA**

- VISTO il D.Lgs 3 febbraio 1993 n. 29; così come modificato dal D.Lgs 31/03/1998 n° 80  
 VISTO il D.P.R. 20 dicembre 2000 n. 441 (Regolamento recante norme di organizzazione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali);  
 VISTO il D.L.vo 490 del 29.10.1999, recante "Testo Unico delle disposizioni legislative in materia di Beni Culturali e Ambientali";  
 VISTO il D.L.vo 20/10/1998, n° 368, recante "Istituzione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, a norma dell'art. 11 della Legge 15/03/1957, n° 59";  
 VISTO il D.L.vo 30 marzo 2001 n. 165,  
 VISTO il D.P.R. 7 settembre 2000 n. 283;  
 VISTO l'art. 822 del Codice Civile;  
 VISTO la Legge 23.11.2001 n. 410  
 VISTO il Decreto del Direttore dell'Agenzia del Demanio, 19 luglio 2002, Individuazione dei beni immobili di proprietà dello Stato appartenenti al patrimonio indisponibile e indisponibile, predisposto ai sensi dell'art. 1, comma 1, della Legge 410/2001;  
 VISTA la nota prot. n. 1029/M del 03/10/2002 con la quale la Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio ha proposto a questa Soprintendenza Regionale l'emanazione del Provvedimento di Tutela ai sensi del titolo I del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999 n. 490, dell'immobile appresso descritto;

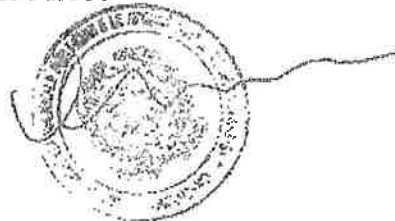
**DICHIARA**

Che l'immobile denominato "CARCERI MANDAMENTALI" sito in provincia di Vibo Valentia, Comune Vibo Valentia, di distinto al NCEU al foglio n. 33 particella 453, come nella planimetria catastale; presenta interesse particolarmente importante ai sensi dell'art. 2 (comma 1) del citato Decreto Legislativo n. 490/99, per i seguenti motivi: l'edificio dal semplice stile architettonico, a due piani f.t. con piccole lucature, fu costruito nel XV secolo, primo carcere della città di Vibo, successivamente adibito a convento ed attualmente non in uso.

La planimetria catastale fa parte integrante del presente provvedimento.

Catanzaro, li 20 FEB. 2004

**IL SOPRINTENDENTE REGIONALE**  
 Attilio MAURANO





Ministero della cultura

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO  
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LA CITTA'  
METROPOLITANA DI REGGIO CALABRIA E LA PROVINCIA DI VIBO VALENTIA

Lettera inviata solo tramite PEC/PEO  
ai sensi dell'art. 47 del D.Lgs. n. 82/2005  
e dell'art. 14, c. 1-bis della L. n. 98/2013

DEMANIO.AGDCL01.REGISTRO  
UFFICIALE.0019555.07-11-2023.I

*M*

Segretariato Regionale MiC per la Calabria  
sr-cal@pec.cultura.gov.it

Agenzia del Demanio  
Direzione Regionale Calabria  
dre\_Calabria@pce.agenziademanio.it

*E.p.c.*

Comune di Vibo Valentia  
protocollocomunevibo@pec.it

*Oggetto:* VIBO VALENTIA (RC)

Immobile di proprietà dello Stato, sito in Vibo Valentia (VV) denominato "Carceri Mandamentali" - Autorizzazione ai sensi del Capo IV, Sezione I del D.Lgs. n. 42/2004, alla concessione di immobili pubblici di interesse culturale per le finalità di cui al comma 1 dell'art. 57-bis D.Lgs. n. 42/2004  
Autorizzazione alla concessione a titolo gratuito del bene ai sensi dell'art. 57-bis del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i  
Atto: Parere favorevole con prescrizioni

Si fa seguito alla richiesta di autorizzazione definitiva in oggetto, pervenuta, da parte dell'Agencia del Demanio (Ente proprietario del Bene), in data 02.10.2023 e assunta a prot. n. 9780-A del 03.10.2023 e si comunica quanto segue.

Considerato quanto specificato nella sopra richiamata nota (con riferimento allo stato di fatto del Bene, nonché alle finalità della concessione) questa Soprintendenza esprime, per quanto di competenza, parere favorevole alla concessione del Bene di cui trattasi, vincolando l'efficacia dello stesso al rispetto delle seguenti prescrizioni:

- La destinazione d'uso prevista per il bene dovrà essere compatibile con il carattere storico-artistico del Palazzo e, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 20, co. 1 del già citato D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., non dovrà arrecare pregiudizio alla sua conservazione e dovrà essere appropriato al suo carattere culturale.
- L'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere negli ambienti destinati a concessione dovrà essere preventivamente sottoposta ad autorizzazione di questa Soprintendenza, ai sensi dell'art. 21, co. 4 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.; per effetto di quanto disposto dal medesimo articolo, eventuale mutamento di destinazione d'uso del Bene dovrà essere comunicato al Soprintendente per le finalità di cui all'art. 20, co. 1 del già citato D. Lgs. 42/2004 e s.m.i..
- Eventuali opere comportanti modifiche interne ed esterne del Bene e degli spazi circostanti dovranno essere sottoposte, sussistendone le condizioni, a procedura di rilascio di autorizzazione ai sensi dell'art. 21 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., in quanto tutelato con provvedimento specifico (Declaratoria n. 11 del 20 febbraio e Decreto n. 481 del 4.01.2010).

Si rammenta inoltre che sussistono in capo al proprietario, possessore e/o detentore del Bene gli obblighi conservativi previsti dall'art. 30 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. e che la conservazione del Bene dovrà essere garantita mediante una "coerente, coordinata e programmata attività di studio, prevenzione, manutenzione e restauro", così come indicato nell'art. 29 del già citato D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.

Le prescrizioni e le condizioni del presente parere, così come previsto dall'art. 57-bis del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., dovranno essere riportate nell'atto di concessione, del quale costituiscono obbligazione ai sensi dell'art. 1456 del codice civile ed oggetto di apposita clausola risolutiva espressa.

Si rammenta, inoltre, che il futuro atto di concessione, come ogni altro analogo e successivo atto, dovrà essere notificato a questa Soprintendenza, così come previsto dall'art. 59 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO  
PER LA CITTA' METROPOLITANA DI REGGIO CALABRIA E LA PROVINCIA DI VIBO VALENTIA  
Via Fata Morgana, 3 – 89125 Reggio Calabria (RC) – Tel. 0965. 898272  
PEC: sabap-rc@pec.cultura.gov.it - PEO: sabap-rc@cultura.gov.it

Si fa presente che l'atto finale di autorizzazione sarà rilasciato a cura della Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. Roberta Filocamo



IL SOPRINTENDENTE

Dott. Fabrizio Sudano

Firmato digitalmente da  
**Fabrizio Sudano**

CN = Sudano Fabrizio  
O = Ministero per i Beni e le Attività Culturali e  
Turismo  
C = IT

