

INFORMATION MEMORANDUM

Settembre 2017



Torre del Cupo loc. Schiavonea di Corigliano Calabro, (CS)

Indice

<i>Premessa</i>	<i>pag 4</i>
1. Indicazioni progettuali	
1.1 Principi generali	pag 7
1.2 Nuove funzioni	pag 9
1.3 Modalità di intervento	pag 10
1.4 Valorizzazione di Torre del Cupo	pag 14
2. Inquadramento territoriale	
2.1 Ambito geografico di riferimento	pag 15
2.2 Sistema infrastrutturale e logistico	pag 16
2.3 Attrattività culturale ed emergenze ambientali	pag 21
2.4 Offerta turistica	pag 24

Indice

3. Immobile

3.1 Localizzazione	pag 26
3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo	pag 27
3.3 Caratteristiche fisiche	pag 28
3.4 Qualità architettonica e paesaggistica	pag 29
3.5 Rilevanza storico-artistica	pag 30
3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica	pag 32
3.7 Disciplina urbanistica ed attuativa	pag 36

4. Iter di Valorizzazione e strumenti

4.1 La trasformazione	pag 37
4.2 La concessione di valorizzazione (art. 3-bis D.L. n. 51/2001 conv. dalla L. n. 410/2001 e ss.mm.ii.)	pag ...
4.3 Percorso amministrativo	pag ...

Premessa

Nell'ambito del progetto "FARI, TORRI ED EDIFICI COSTIERI", inserito nella più ampia iniziativa "Valore Paese – DIMORE", il presente Information Memorandum fornisce un quadro informativo sul Torre denominata 'Torre del Cupo' ubicata nel Comune di Corigliano Calabro in Loc. Schiavonea, 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.

Open Days, ovvero giornate di apertura al pubblico della Torre denominata 'Torre del Cupo', sono verranno organizzate presumibilmente nel mese di novembre 2017, con il sostegno del WWF Italia e del Touring Club Italia, con l'intento di riscuotere un interesse notevole e una grande partecipazione.



Le giornate di apertura contribuiranno a consolidare il processo partecipativo alla base del progetto Valore Paese – FARI, TORRI ED EDIFICI COSTIERI, a completamento della lunga e complessa attività di concertazione istituzionale con le diverse amministrazioni interessate (Comuni, Regioni, SR MiBACT e Soprintendenze) per definire congiuntamente le possibili forme di valorizzazione.

1. Indicazioni progettuali

1.1 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

1.1 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 stagionalizzazione 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 stagionalizzazione 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

1.2 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

1.3 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

1.3 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

1.3 Modalità di intervento

Interventi sulle superfici e sulle strutture

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

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

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

Soluzioni distributive e impiantistiche

Le soluzioni distributive contempleranno: la conservazione e la massima rispondenza all'impianto originario dell'edificio ed alle sue caratteristiche di rilievo; ove possibile il miglioramento della percorribilità esterna ed interna con riferimento agli spazi connettivi ed ai collegamenti verticali, secondo il parere vincolante emesso dai competenti Enti 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.

1. Indicazioni progettuali

1.4 Valorizzazione dell'immobile

Il percorso di valorizzazione del bene è l'esito di un processo di concertazione istituzionale intrapreso dall'Agenzia del Demanio, nell'ambito del progetto "Valore Paese – FARI, TORRI ED EDIFICI COSTIERI", con gli Enti locali e le Amministrazioni competenti in materia di pianificazione urbana e territoriale e di tutela.

In tale contesto:

- è stato sottoscritto, in data 18 settembre 2017, un **Protocollo d'intesa tra Agenzia del Demanio e Comune di Corigliano Calabro** per la valorizzazione dell'immobile ricadenti nel Comune di Corigliano Calabro tra cui il Torre denominata Torre del Cupo
- è stato espresso **parere favorevole da parte della Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali di Cosenza alla concessione** in uso della Torre del Cupo ai sensi dell'art. 57 bis del D.Lgs. 42/2004, con nota prot. 12353 del 25/09/2017;

In coerenza con il progetto "FARI, TORRI ED EDIFICI COSTIERI", il modello di valorizzazione turistico-culturale proposto è 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. Il modello che si intende sviluppare comprendere attività ricettive, intese quali piccoli alberghi, ostelli e agriturismo, e prevede funzioni complementari come ristorazione, bar e punti di ristoro, punti informativi e didattici, strutture espositive e quant'altro connesso con la fruizione ricreativa, sportiva e culturale del territorio. La nuova struttura turistico-culturale potrà essere un punto di riferimento per lo sviluppo di tali attività connesse all'importanza dell'area marina protetta per le immersioni subacquee e per l'osservazione degli uccelli marini.

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 tipologie costruttive tradizionali consolidate nel paesaggio locale, nonché l'utilizzo di materiali compatibili con l'ambiente e con l'architettura storica. Verrà poi garantita la salvaguardia del rapporto percettivo e favorita la fruizione pubblico-collettiva tra l'entroterra e il mare.

Non saranno previste la realizzazione di nuove volumetrie, l'alterazione dei prospetti, nonché l'installazione di strutture esterne quali tettoie, pensiline e pergolati. Inoltre, sarà garantito il recupero e la manutenzione dell'intero compendio.

1. Indicazioni progettuali

1.4 Valorizzazione dell' immobile

La valorizzazione dell'immobile 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 dall'immobile denominato Torre del Cupo, nel rispetto del contesto territoriale, della morfologia e della tipologia architettonica originaria .

Inoltre, l'intervento ipotizzato terrà in considerazione, da un lato, la qualità ambientale del territorio, che si estende tra nella piana della Sibaritide.

Dall'altro, sarà l'occasione di valorizzare l'importanza storico-culturale e il carattere identitario che il bene rappresenta in quanto elemento primario nella percezione del paesaggio, oltre che garantire la salvaguardia del rapporto percettivo e favorire la fruizione pubblico-collettiva tra l'entroterra e il mare.

Il modello che si intende sviluppare comprende attività ricettive, come ad esempio piccoli alberghi, ostelli e agriturismo, e prevede funzioni complementari come ristorazione, bar e punti di ristoro, punti informativi e didattici, strutture espositive e quant'altro connesso con la fruizione ricreativa, sportiva e culturale del territorio.

La nuova struttura turistico-culturale potrà essere un punto di riferimento per lo sviluppo di tali attività connesse all'importanza del contesto culturale di riferimento e la scoperta delle bellezze paesaggistiche della piana di Sibari che incantarono con le sue bellezze naturalistiche gli antichi Achei. I nuovi usi, in ogni caso, dovranno essere compatibili con la destinazione d'uso attuale, nel rispetto della valenza storico-artistica del bene.

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 tipologie costruttive tradizionali consolidate nel paesaggio locale, nonché l'utilizzo di materiali compatibili con l'ambiente e con l'architettura storica. Verrà poi garantita la salvaguardia del rapporto percettivo e favorita la fruizione pubblico-collettiva tra l'entroterra e il mare.

non saranno previsti invece:

non saranno previste la realizzazione di nuove volumetrie, l'alterazione dei prospetti, nonché l'installazione di strutture esterne quali tettoie, pensiline e pergolati. Inoltre, sarà garantito il recupero e la manutenzione dell'intero compendio nella sua unitarietà.

Nella progettazione degli impianti tecnologici sarà posta particolare attenzione ai tracciati, evitando rischi e pericoli ai danni dell'ambiente e del paesaggio.

Dovrà essere assicurata la conservazione del bene, mediante una coerente, coordinata e programmata attività di prevenzione, manutenzione e restauro; nonché garantita sempre la sua fruibilità pubblica, in orari compatibili e nel rispetto della futura destinazione d'uso.

Saranno tutelati i percorsi di particolare valore storico, paesaggistico o ambientale di accesso all'immobile, sia per quanto riguarda gli aspetti strutturali, sia per quanto attiene l'arredo e le pertinenze, prevedendone una riqualificazione mediante opere e materiali idonei ed ecocompatibili.

Sarà promossa, infine, la creazione di una rete che metta in relazione gli ambiti di maggiore interesse, anche attraverso l'individuazione di itinerari specifici che, garantendo la continuità ecologica, li colleghino tra loro e favoriscano una fruizione lenta del paesaggio, costituendo un'alternativa alle modalità tradizionali di accesso maggiormente rispettosa dell'ambiente naturale (percorsi ciclabili e/o pedonali, percorsi dedicati all'escursionismo a cavallo, etc.).

2. Inquadramento territoriale

2.1 Ambito geografico di riferimento

La Calabria

Regione dell'Italia Meridionale; confina a nord con la Basilicata e a sud-ovest un braccio di mare la separa dalla Sicilia ed è bagnata a est dal mar Ionio e ad ovest dal mar Tirreno. La Calabria si caratterizza per la diversità dei paesaggi e per la prossimità delle montagne al mare: persino nell'entroterra c'è sempre un luogo da cui è possibile intravedere un lembo di mare da raggiungere in breve tempo. In un'ora si può passare dai 300 ai 1000 metri di altitudine e da una costa all'altra. Questa, tra le altre, è una peculiarità della vacanza in questa meravigliosa terra, in grado di soddisfare gusti ed esigenze diverse con un'offerta turistica dinamica e potenzialmente ricca di relax e stanzialità. Il clima è generalmente di tipo mediterraneo. Il litorale ionico è più secco e arido di quello tirrenico che si presenta con un clima più mite. Le temperature in genere lungo le coste non scendono mai sotto i 10 gradi e non salgono mai sopra i 40 °C, con punte di 42-44 °C nei mesi estivi. Lungo gli Appennini e nelle zone interne, dal Pollino, alla Sila fino all'Aspromonte, il clima è montano appenninico con inverni freddi e nevosi, l'estate è tiepida e non mancano i temporali. Le città principali sono Reggio Calabria, Catanzaro, Lamezia Terme, Cosenza e Crotona



Chi è in viaggio in Calabria non può sottrarsi dal fare una tappa nella Piana di Sibari, e in particolare a Corigliano Calabro, sullo Jonio Cosentino. Corigliano Calabro, un connubio perfetto tra mare, montagna e campagna, cultura, relax e divertimento, si articola in un Borgo Antico dominato da un suggestivo Castello, fra i più belli e conservati di tutto il Mezzogiorno, che domina la città ed è visibile da molte prospettive sia in collina che in pianura, da un borgo marinaro, Schiavonea, noto per la sua tradizione gastronomica, per i suoi stabilimenti balneari e le bellissime spiagge e, non per ultima, per la sua vivace movida notturna.

2. Inquadramento territoriale

2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

Collegamenti autostradali

La strada statale 106 Jonica (SS 106). Nota anche come statale 106, denominata E90 della rete stradale Europea, è una strada statale italiana che si estende per 491 km da Reggio Calabria a Taranto, percorrendo tutta la costa jonica di Calabria, Basilicata e parte di quella pugliese.

Si tratta di un'arteria fondamentale per collegare la Calabria e la Puglia e l'A14 oltre che per il trasporto interno fra l'area della Sibaritide, il Crotonese, lo Ionio Catanzarese, la Locride e il versante sud-orientale dell'Aspromonte

Collegamenti ferroviari

Percorrendo 4,3 km sulla Via Provinciale si raggiunge la Stazione di Corigliano Calabro

Percorrendo 14,2 km di SS106 si raggiunge la Stazione ferroviaria di Rossano

Percorrendo 15,3 km di SS 106 si raggiunge la Stazione ferroviaria di Sibari

Collegamenti marittimi

Percorrendo da Schiavonea via Salerno per 2,6 km si raggiunge il porto di Corigliano Calabro in 8 min.

Percorrendo da Schiavonea la SS106 13,7 km si raggiunge in 17 minuti il porto di Sibari

Collegamenti aerei

Percorrendo da Schiavonea l'A2/E45 per 131 km a sud si raggiunge l'aeroporto internazionale di Lamezia Terme in 1H36min.

Percorrendo da Schiavonea la SS106/E90 per 118 km a sud si raggiunge l'aeroporto di S:ANNA –KR in 2H20min.



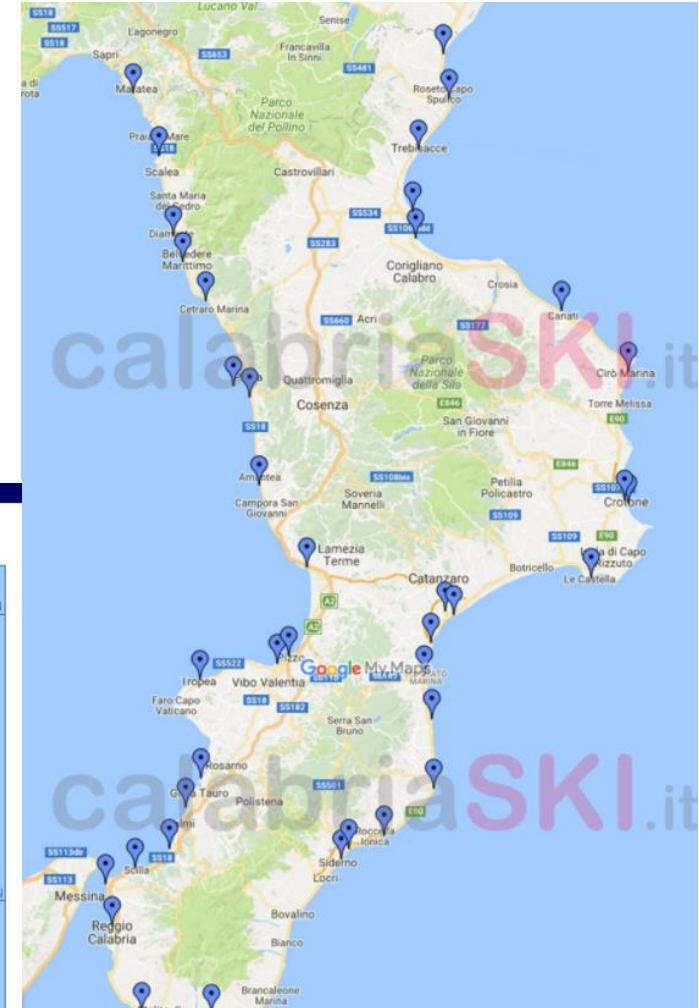
2. Inquadramento territoriale

2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

Sistema portuale

Elenco e localizzazione dei porti

1. Porto di Corigliano Calabro
2. Approdo Laghi Marina di Sibari
3. Trebisacce
4. Sant'Angelo
5. Roseto Capo Spulico
6. Rocca imperiale
7. Marina di Policoro
8. Porto degli Argonauti
9. Porto di Cariati



Giovedì, 14 Settembre 2017 09:49:43 GMT +0200

CARTE DEI MARI ITALIANI ELENCO PORTI E MARINA

Tavola 29

DA PUNTA COSCIO ALLA TORRE DI SCANSANO
CON IL BANCO AMENDOLARA

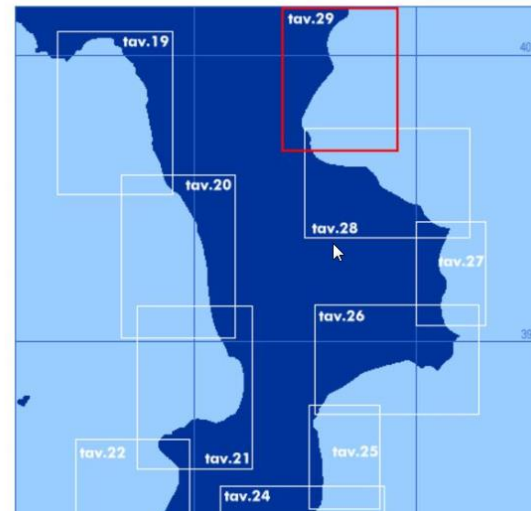
- Descrizione della costa
- Altre tavole in Calabria
- Altre regioni

Porti disponibili

- CAL 35 SANT'ANGELO
- CAL 36 CORIGLIANO CALABRO
- CAL 37 MARINA LAGHI DI SIBARI
- CAL 38 TREBISACCE
- CAL 39 ROSETO
- CAL 40 ROCCA IMPERIALE
- BAS 2 MARINA DI POLICORO
- BAS 3 PORTO DEGLI ARGONAUTI

■ CONTATTACI SUBITO
per promuovere in questa pagina la tua attività
commerciale o imprenditoriale

CALABRIA - 29



2. Inquadramento territoriale

2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

Focus porti turistici



Fonte: www.paginegialle.com

Porti turistici	Posti Barca	Lunghezza max barche	Pescaggio barche	Servizi nautici offerti	Distanza Dalla Torre
1. CORIGLIANO CALABRO	n.p.	n.p.	Da 7 a 12 mt	Carburante (rifornimento a mezzo autobotte con relativa autorizzazione, tempo 1-2 ore) – scivolo – scalo d'alaggio - gru mobile (4 gru di proprietà dell'impresa portuale)– guardianaggio – pilotaggio – ormeggiatori –sommozzatori, il porto di Corigliano Calabro è l'unico porto peschereccio commerciale dell'Alto Ionio Cosentino con 270.000 m2 di piazzali	0 NM
2. MARINA LAGHI DI SIBARI	205	30	Da 3 a 3,20 mt in banchina	Distributore di benzina, gasolio e miscela in banchina (h. 07,30/20) - prese acqua ed energia elettrica - illuminazione banchine - scalo di alaggio - gru mobile fino a 50 t - rimessaggio all'aperto - riparazione motori - riparazioni elettriche ed elettroniche - riparazione scafi in vtr ed acciaio – riparazioni vele guardianaggio - pilotaggio - ormeggiatori - ritiro rifiuti - servizio meteo – servizi igienici e docce – rifornimento alimentare - parcheggio auto	9 NM
3. TREBISACCE	n.p.	n.p.	Da 2 a 3,5 mt	Carburante a mezzo autobotte - fontanella acqua	16 NM
4. ROSETO	n.p.	n.p.	n.p.	E' una spiaggia dove ormeggiano piccole barche da pesca locali; l'approdo è privo di servizi	25 NM

2. Inquadramento territoriale

2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

Focus porti turistici



Fonte: www.paginegialle.com

Porti turistici	Posti Barca	Lunghezza max barche	Pescaggio barche	Servizi nautici offerti	Distanza Dalla Torre
5. ROCCA IMPERIALE	n.p.	n.p.	n.p.	Si tratta di una spiaggia non attrezzata priva di servizi. Vi è possibilità di ricarica A.R.A. a 10 km	32 NM
6. SANT'ANGELO	n.p.	n.p.	n.p.	Cabina telefonica - officina meccanica	92 NM
7. MARINA DI POLICORO	850	40	3,5 m.	Distributore di benzina e gasolio in banchina (h. 08/20) – prese acqua ed energia elettrica – illuminazione banchine – scivolo - scalo di alaggio – gru mobile fino a 3,5 t – travel lift da 100 t – rimessaggio all'aperto/coperto – riparazione motori – riparazioni elettriche ed elettroniche – riparazione scafi in legno, vtr e acciaio – riparazione vele – servizio wi-fi – guardianaggio – ormeggiatori – sommozzatori - servizi antincendio – ritiro rifiuti – servizio meteo - servizi igienici e docce – rifornimento alimentare – rivendita ghiaccio – parcheggio auto	43 NM
8. PORTO DEGLI ARCONAUTI	450	40	Da 2 a 5 m.	Rifornimento carburante sulla strada statale Domiziana - fontanella acqua - prese per manichetta - scivolo - scalo d'alaggio - gru fissa - rimessaggio all'aperto - riparazione motori - assistenza elettronica - riparazione scafi in legno – guardianaggio - rifornimento alimentare – servizi igienici - rivendita ghiaccio - parcheggio auto.	51 NM

2. Inquadramento territoriale

2.3 Sistema infrastrutturale e logistico

Focus porti turistici



Fonte: www.pagineazzurre.com

Porti turistici	Posti Barca	Lunghezza max barche	Pescaggio barche	Servizi nautici offerti	Distanza Dalla Torre
9. ROCCA IMPERIALE	n.p.	n.p.	Da 3,5 a 4 m.	Riparazioni motori	24 NM

2. Inquadramento territoriale

2.3 Attrattività culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio storico-culturale di Corigliano Calabro e della provincia di Cosenza



Le origini di Corigliano sarebbero da riportare all'epoca dell'incursione araba del 977 da parte dell'emiro di Palermo, al Quasim, quando alcuni abitanti della Terra di Aghios Mavros (Ἅγιος Μαύρος in greco ossia San Mauro, nei pressi dell'attuale frazione di Cantinella) si spostarono in luoghi più elevati, determinando lo sviluppo del piccolo villaggio di Corellianum sul colle secoli dopo denominato delli Serraturi (nome derivato dalla concentrazione nella zona di un consistente numero di segantini: la denominazione è stata successivamente adeguata all'italiano nella forma "Serratore").

Dopo la conquista normanna, a Roberto il Guiscardo viene attribuita nel 1073 la fondazione di un castello, con annessa chiesa dedicata a San Pietro. La città si sviluppa progressivamente intorno al castello e alle chiese di "Santoro" e di "Santa Maria"

Durante il XIV secolo vi era stata accolta una comunità ebraica e nella località "Pendino" venne costruito il monastero francescano. Nel 1276 la città arrivò a circa 2700 abitanti. Nel XIV secolo fu sotto il dominio dei conti di Sangineto per passare in seguito ai Sanseverino. Un arresto dello sviluppo si ebbe nel XV secolo, a causa del continuo stato di guerra tra Angioini e Aragonesi. Nel 1532 il numero degli abitanti era cresciuto quasi a 4.000 e nel 1538 la città riuscì a respingere l'attacco del pirata saraceno Barbarossa.

I Sanseverino tennero il dominio su Corigliano fino alla morte dell'ultimo Sanseverino del ramo di Tricarico, il prodigo Niccolò Bernardino, principe di Bisignano. Nel 1616, per ripianare i debiti lasciati dal Sanseverino, il governo dispose la vendita dei suoi beni feudali e tra questi Corigliano, che fu acquistato da Agostino e Giovan Filippo Saluzzo, ricchi finanziari impegnati nelle attività economiche del Regno di Napoli. Dopo alcuni passaggi ereditari la signoria si consolidò progressivamente nelle mani di Giacomo Saluzzo, presidente della "Regia Camera della Sommaria", che dispose del feudo in favore del figlio Agostino. Questi, dopo aver sostenuto un lungo assedio nel Castello e aver respinto le forze repubblicane del duca di Guisa (1647-48), ottenne, l'8 maggio del 1649 il titolo di duca di Corigliano da parte di Filippo IV di Spagna.

Durante il XVII secolo i Saluzzo non riuscirono a fermare la progressiva decadenza economica: molte delle terre della pianura erano state abbandonate ed erano divenute paludose, provocando un'accentuazione della malaria, a cui si aggiunse un'epidemia di peste nel 1656.

Nel XVIII secolo si ebbe un miglioramento delle condizioni, grazie alle opere di bonifica intraprese dai duchi e alla produzione della liquirizia. Gli abitanti raggiunsero la cifra di 6.800 nel 1743 e la città si era sviluppata con nuovi quartieri fuori della mura ("Gradoni Sant'Antonio" e "San Francesco").

I Saluzzo alienarono i loro beni coriglianesi nel 1828 al barone Giuseppe Compagna, (1780-1834), che abilmente ricompose nelle mani proprie e dei suoi eredi Luigi (1823-1872) e Francesco (1848-1925), il potere economico che era stato dei duchi.

Tra il 1814 e il 1951 gli abitanti passarono da poco più di 8.000 a circa 21.000: lo sviluppo si deve alla riforma agraria e alla bonifica della pianura, dove si impiantano vasti agrumeti. Crebbero considerevolmente le varie frazioni, alcune delle quali si svilupparono come località turistiche (Piano Caruso).

Nel 1863 Corigliano prese la denominazione di "Corigliano Calabro" per evitare la confusione con Corigliano d'Otranto

2. Inquadramento territoriale

2.3 Attrattività culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio storico-culturale – elementi di focus

Luogo di antica tradizione turistica, Corigliano ha un territorio dove si sente l'opposizione e l'unione geografica e umana, culturale ed economica, fra montagna, pianura e mare, sia che si pensi alla spiaggia e al limpido mare di Schiavonea, o ai verdi agrumeti di Apollinara, Thurio, Fabrizio, Torricella, o ai secolari ulivi dell'Insiti e della Valle del Coriglianeto, sia che si vagheggi i pendii boscosi che dal Patirion e da Giustopago si allungano verso la Sila. Lungo le spiagge assolate, in mezzo alle pinete, nelle pianure fertili, sulle colline degradanti e nei boschi delle montagne rivivono fasti e nefasti di antiche civiltà: greca, latina, araba, normanna, aragonese, angioina e dove fanno ancora eco le gesta dei briganti. Ebbero la Signoria su Corigliano alcune fra le più nobili e ricche famiglie del Regno di Napoli: i principi Sanseverino (dal 1192 al 1606), i duchi Saluzzo (dal 1616 al 1828) e i baroni Compagna (dal 1828 al 1971). Al centro di tutta la storica vita di Corigliano vi è il Castello Ducale, integro nella sua grandezza e visitabile in ogni suo splendore. Intorno al Castello, tra le strette vie e le piccole case abbarbicate sulla collina è possibile ancora oggi leggere il nucleo urbano originario, quello nato intorno al 977 dopo Cristo alla destra della valle del Torrente Coriglianeto nella zona sud della Piana di Sibari. In questi rioni è ancora possibile ammirare le tante chiese e i tanti palazzi antichi e piazze (slarghi) nonché l'acquedotto (Ponte Canale) con elementi artistici di notevole interesse che sovrasta Via Roma. E poi ancora nella piana il Castello di San Mauro lungo la s.s. 106 a Cantinella, il Quadrato Compagna (Palazzo delle Fiere), la Torre dei Cupo e la Taverna a Schiavonea e molti altri monumenti



2. Inquadramento territoriale

2.3 Attrattività culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio naturalistico

I reperti archeologici, affermano che questo territorio è stato frequentato dall'uomo nell'età del bronzo e in quella del ferro da popolazioni indoeuropee. Il nome della pianura deriva da Sybaris, una famosa città della Magna Grecia. Divenne in breve tempo un importante centro commerciale. Leggendarie divennero le raffinatezze dei costumi degli abitanti di questo territorio finché nel 510 a.C. venne distrutta dalla rivale Crotona. Venne successivamente abitata da popolazioni come gli Enotri e i Bruzi dediti ad attività come pastorizia e agricoltura. Sul finire degli anni '50, la piana di Sibari conobbe un periodo di importante evoluzione economica non solo della Calabria ma di tutto il Mezzogiorno. Un tratto della costa di Sibari è Riserva Naturale Regionale. Si tratta della Foce del Crati ed interessa un'area di 400 ettari circa nei comuni di Cassano Jonio, Corigliano Calabro (CS). Quando le acque del Crati, il maggior fiume della Calabria per ampiezza di bacino (2.440 kmq), giungono alla foce, la loro velocità è di molto ridotta. Una variegata vegetazione umida e palustre, in passato molto più estesa, formata da tamerici, canne palustri, salici, pioppi, che costituisce un biotopo di grande interesse naturalistico. La flora comprende specie molto particolari come il corniolo sanguinello, le tamerici di fiume ed il papavero cornuto. Molto variegata la fauna: tra i pesci ricordiamo la carpa, la spigola, il pesce gatto e l'anguilla, ma negli acquitrini dell'area sono presenti anche rane e tartarughe palustri; sulla terraferma dominano la scena l'arvicola, l'istrice ed il tasso. Una menzione a parte meritano i volatili: questa importante zona umida calabrese è un punto di riferimento per le rotte migratorie di diverse specie. Ma in generale l'avifauna migratoria di questa oasi naturalistica di Sybaris è di grande interesse sia per la rarità di alcune specie che per l'elevato livello di densità presente. Fra gli avvistamenti di rilievo le spatole, le cicogne, i mignattai, le garzette ecc.

L'area assume una importanza quasi unica al mondo, perché sotto l'attuale letto del fiume si trovano, quasi con certezza, parte dei resti dell'antica Sibari, distrutta dai Crotoniati e fatta ricoprire dai sedimenti del fiume Sibaris (forse l'odierno Coscile), opportunamente deviato nel 510 a.C.



2. Inquadramento territoriale

2.4 Offerta turistica

Sport e divertimento



Proiettata centralmente nella Piana di Sibari, e circondata da verdi uliveti e variopinti agrumeti, protetta a Sud dall'imponente massiccio Silano, a Nord dalla catena del Monte Pollino e ad Est dalle turchesi acque del Mar Jonio; luogo dove la posizione mediterranea offre un clima mite per tutto l'anno, con punte di caldo nel periodo estivo. Questa è Schiavonea la Marina di Corigliano, luogo turisto-balneare, dove, accarezzati dal caldo sole estivo, coccolati dalle sue acque intense, dai limpidi fondali e intrattenuti dalla sua gente ricca di accoglienza e tradizioni, potrete trascorrere meravigliose vacanze, nel più sano passatempo, senza rinunciare a nessuna moderna comodità.

I lidi vi offrono infatti tutti i servizi ricettivi, per la vostra accoglienza: campings, hotels, B&B, appartamenti, discoteche, centri ricreativi e sportivi, per allietare le lunghe notti estive, all'insegna del più sfrenato divertimento.

Prospiciente troviamo Corigliano, che si erge, maestosa su una piccola collinetta dove primeggia il suo Castello Ducale, fortificazione edificata nel 1073, recentemente restaurato e riportato agli antichi splendori, che rappresenta una delle tappe obbligatorie per tutti i turisti. Questo sito nobile di arte e storia, cela numerose bellezze cariche di fascino e mistero.

Attraversare il centro storico, con i suoi vicoli, le dimore rurali, gli antichi luoghi di culto religioso, suscita un fascino e delle emozioni intense alle quali è impossibile sottrarsi, senza dimenticare gli itinerari archeologici, con il collegamento storico ed ideale all'antica Sibari.

A soli 5 Km. dal centro storico, per rinfrescarsi dalla calura estiva, vi è la montagna di Corigliano folta di vegetazione, fauna e di ricchezze ambientali, con il parco e le sue foreste di castagni, pini querce ed abeti. Nella Vicina Sibari si può passare un pomeriggio tra divertimenti, avventura e visite all'antica Sibari, ma anche visitare Sibari Avventura, un grande parco che offre più di 2 chilometri di percorsi tra arrampicate, ponti sospesi, scalate e carrucole in un ambiente naturalistico spettacolare nella piana di Sibari. In questo parco si trovano percorsi avventura per tutte le età, da semplici passaggi sospesi a vere e proprie scalate su pareti verticali all'ombra dei maestosi eucalipti che dominano l'intera area. Oltre alle divertenti attrazioni sportive, l'amministrazione del parco organizza sia gite guidate nell'area archeologica dell'antica Sibari sia un'avventurosa spedizione nelle meravigliose Gole del Raganello, un canyon di 13 chilometri scavato nella roccia viva dall'erosione dell'acqua che offre scorci indimenticabili e la possibilità di immergersi nella natura incontaminata. Dopo scalate ed escursioni, è possibile dirigersi verso lo stabilimento termale di Sibari, le Terme Sibarite, dove si trova una sorgente sulfurea conosciuta fin dai tempi dell'arrivo dei primi coloni greci. In questa struttura termale si trova ogni genere di rilassante servizio benessere, dalle vasche di acqua sulfurea ai fanghi terapeutici.

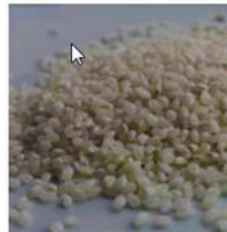
2. Inquadramento territoriale

2.4 Offerta turistica

Enogastronomia



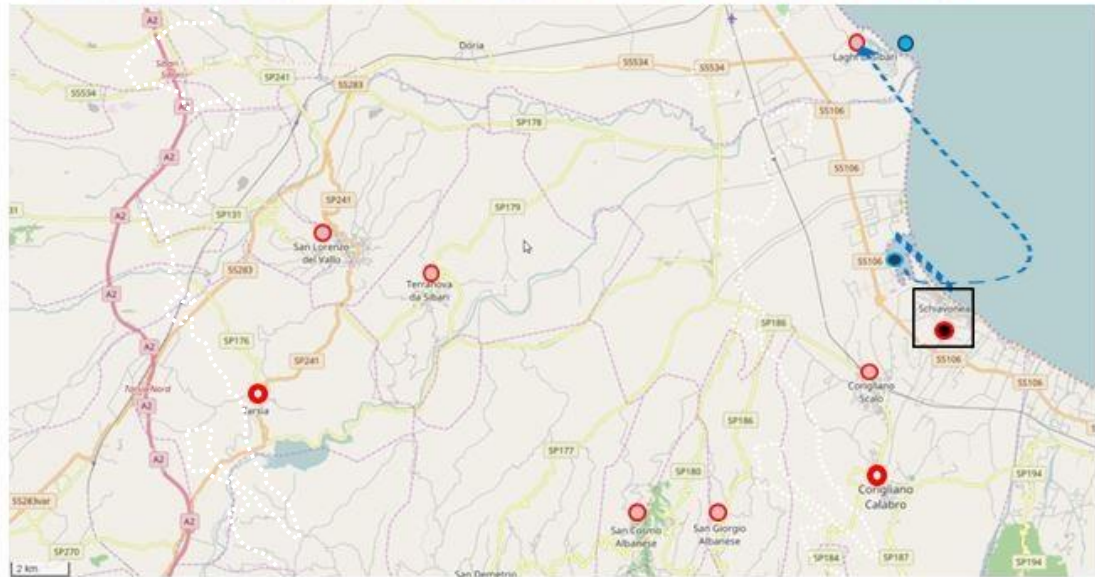
Le antiche tradizioni tramandati da una cultura secolare hanno influenzato anche la cucina, rendendola varia e ricca di sapori particolari. Nella gastronomia Sibaritide si rispecchiano le caratteristiche di tutte le cucine meridionali, in cui l'olio, il vino e le verdure abbondano, così come la pasta fresca fatta in casa. È proprio nella cucina che si manifesta il calore ed il piacere di vivere degli abitanti di questa terra. La gastronomia Sibaritide offre ai suoi ospiti i più genuini piatti, tutti preparati con prodotti freschi di stagione. Un posto di rilievo occupano la pasta fresca fatta in casa condita con sughi delicati, le tagliatelle con i ceci e il pane casereccio cotto nel forno a legna. La cucina è molto curata e propone una vasta scelta di piatti: rustici, salumi, zuppe di legumi, peperonate, insalate di mare, formaggi, pizze caserecce, carne di capretto, e carne di agnello. Ma il vero protagonista di tutte le pietanze è il pesce, sempre freschissimo, che viene preparato con ingredienti di qualità ed elaborato in maniera originale e creativa. Un dei prodotto della terra di Sibari che ha ottenuto il marchio IGP (Identificazione Geografica Protetta), la clementina è coltivata in questo territorio della provincia di Cosenza da quasi due secoli e la produzione è pari a circa il 50% di quella nazionale. Tale agrume dal colore arancio intenso e dalla buccia sottile, considerato un ibrido tra il mandarino e l'arancio amaro. La polpa del frutto è molto succosa, aromatica e ricca di carboidrati, zuccheri, vitamine e potassio; il suo sapore presenta un perfetto equilibrio tra zuccheri ed acidi. Nella piana di Sibari, territorio tra i più fertili in Calabria, la pratica della coltivazione del riso è già nota in età ellenistica. Le antiche risaie ivi esistenti, con il trascorrere del tempo, hanno raggiunto una superficie di circa 700 ettari. In quest'area, dominata da un clima temperato tutto l'anno e da brezze di mare, si coltiva un riso dal sapore e dall'aroma originale. Le varietà di riso prodotte sono: gange, carnaroli, thaibonnet, karnak. Il sistema di lavorazione messo in atto dalle riserie della piana di Sibari è del tutto artigianale e finalizzato a non alterare le sostanze organolettiche e nutritive del prodotto. La Liquirizia è una pianta selvatica, il cui nome deriva dalla parola greca "glycer-rhiza" (radice dolce), anticamente adoperata a scopo curativo, nasce spontaneamente nell'area della piana di Sibari, tra Corigliano Calabro e Rossano Calabro, in terreni incolti od in coltivazioni estensive (per es. coltivazione di piante di ulivo); proprio qui nascono le qualità "echinata" e "glabra" ritenute, dall'autorevole fonte dell'Enciclopedia Britannica, le migliori al mondo. La produzione degli uliveti è concentrata soprattutto nell'alto Ionio Cosentino, abbraccia una fascia molto estesa di uliveti sia secolari che impianti giovani con diverse cultivar; ROGGIANELLA, NOCELLARA MESSINESE, CASSANESE, CAROLEA. Da dati rilevati dall'Istituto Nazionale di Statistica si rileva che circa il 36% del territori della provincia di Cosenza è costituito da superfici olivetate, questo ciò significa che i prodotti sono solo esclusivamente di origine ITALIANA.



3. Immobile

3.1 Localizzazione

Marina di Schiavonea – Porto di Corigliano Calabro – Piana della Sibaritide



LEGENDA

Il territorio e i collegamenti

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

La località

Il Bene: la località

Località Schiavonea di Corigliano Calabro

Comune di Corigliano Calabro e il territorio comunale e provinciale





3. Immobile

3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo

Scheda di sintesi

BENE DELLO STATO
Torre del Cupo

DATI CATASTALI
Comune di **Corigliano calabro**
NCT/NCEU
Foglio **72 p.IIa/e 84**

Perimetro proprietà



COMUNE: Corigliano Calabro (CS)

● LOCALITA': Schiavonea

INDIRIZZO: Piazza Santa Maria de Nives

COORDINATE GEORIFERITE:
lat. 39°65'21.28"N long. 16°54'02.37"E

DEMANIO MARITTIMO > **no**

DEMANIO STORICO-ARTISTICO > **si**

STATO CONSERVATIVO: buono

 Sup. territoriale 550 mq
 Sup. lorda 190 mq




3. Immobile

3.3 Caratteristiche fisiche

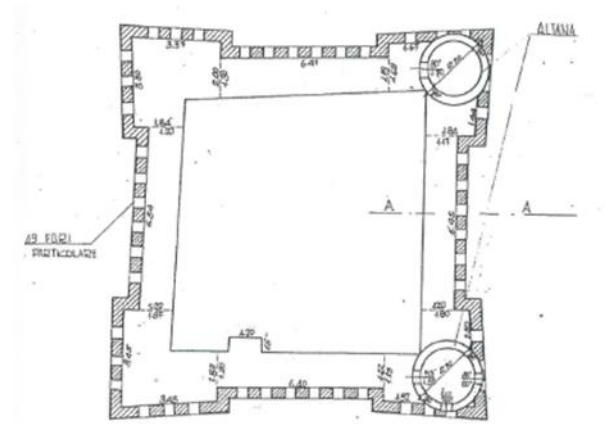
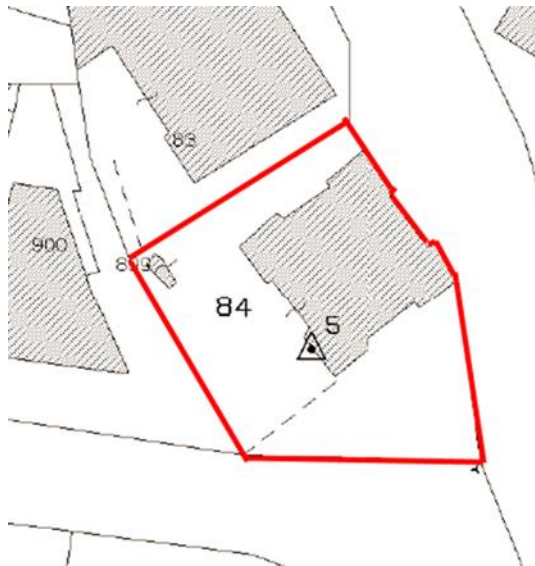
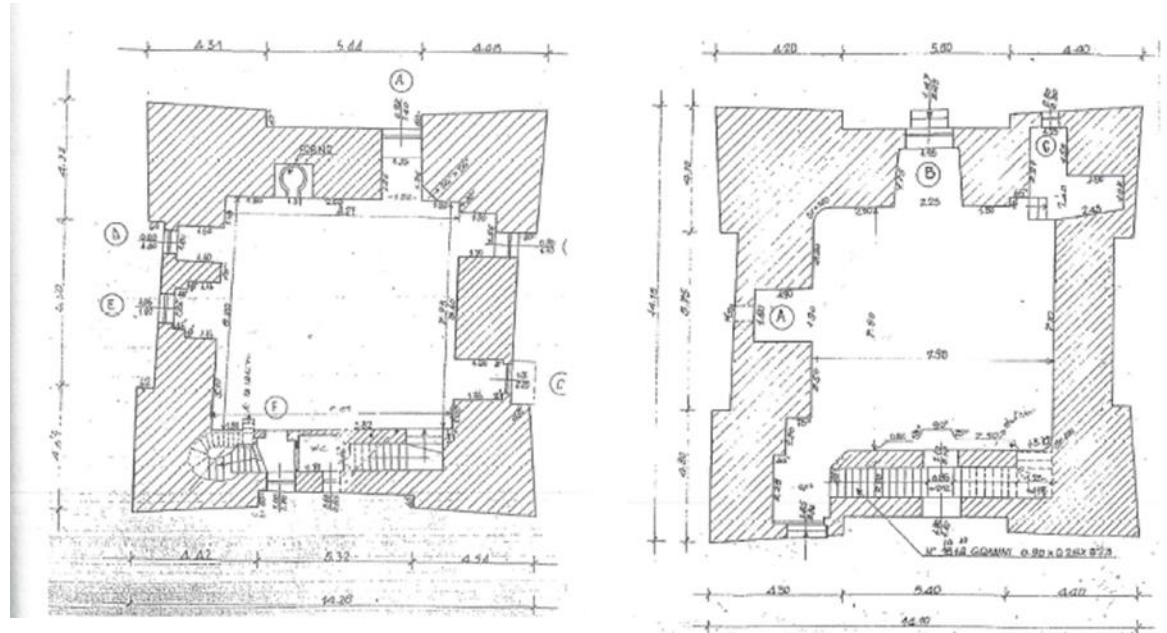
Dati generali

Consistenze

Superficie territoriale:	mq 550
Superficie sedime:	mq 190 circa
Superficie utile lorda:	mq 407
Superficie netta:	mq 230
Volume fuori terra:	mc 1524

Parametri edilizi

Incidenza media della muratura 43% della s.u.l.



3. Immobile

3.4 Qualità architettonica e paesaggistica

Documentazione fotografica

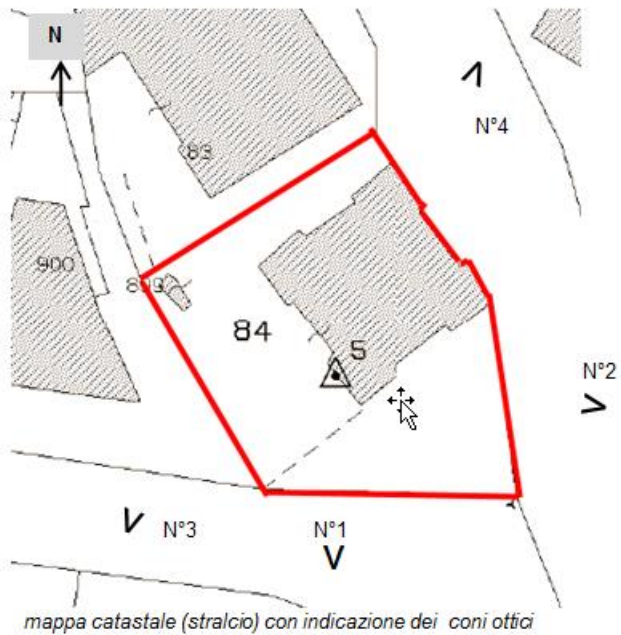


Foto immobile cono ottico n°1



Foto immobile cono ottico n°3



Foto immobile cono ottico n°2



Foto immobile cono ottico n°4

3. Immobile

3.5 Rilevanza storico-artistica

Provvedimenti di tutela*

L'IMMOBILE

Immobile dichiarato di interesse culturale ai sensi del ex art. 136 e 142 D.Lgs. n. 42/2004

IL CONTESTO

Beni paesaggistici ex art. 136 e 142 D.Lgs. n. 42/2004 Declaratoria nr 8/2004 del 17/02/2004

vincolo:
- storico, artistico, archeologico


Ministero per i Beni e le Attività Culturali
Soprintendenza Regionale per i Beni e le Attività Culturali della Calabria
Catanzaro
DECLARATORIA N. 8/2004

IL SOPRINTENDENTE REGIONALE PER I BENI E LE ATTIVITÀ 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, la 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. 19537 del 01/10/2002 con la quale la Soprintendenza per i Beni Archeologici 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, per i motivi contenuti nella relazione storico artistica allegata;
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 appreso descritto;

D I C H I A R A

Che l'immobile denominato "TORRE DI SCHIAVONEA O TORRE CUPO" sito in provincia di Cosenza Comune di Corigliano distinto al NCEU al foglio n. 72 particella 84, come dall'unità planimetria catastale; presenta interesse particolarmente importante ai sensi dell'art. 2 (comma 1) del citato Decreto Legislativo n. 490/99 poiché costituisce un compendio significativo a livello di presenza storico-architettonica. L'immobile a due piani f.t. presenta forma quadrangolare con rientranze centrali e riflette la composizione architettonica rapportata alla destinazione originaria. Infatti, veniva utilizzato come punto di avvistamento e di difesa della fascia costiera, facente parte integrante delle strutture fortificate del XVI sec. Le strutture verticali sono costruite in muratura di pietra con spessori murari notevoli, presenta all'interno volte di separazione dei piani di sviluppo, quest'ultimi collegati con scale ricavate nello spessore murario. Per tali motivi la Torre costituisce un compendio di elevata qualità architettonica e di notevole interesse storico per il ruolo svolto nel contesto della storia militare degli apprestamenti difensivi calabresi.

La planimetria catastale fa parte integrante del presente provvedimento
Catanzaro, li 29 FEB. 2004

IL SOPRINTENDENTE REGIONALE
Artilio MAURA




3. Immobile

3.5 Rilevanza storico-artistica

AUTORIZZAZIONE ALLA CONCESSIONE

- Parere favorevole da parte della Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali di Cosenza rilasciata con nota prot 12353 del 25/09/2017

La concessione è autorizzata a condizione che:

- Rispetto dei manufatti storici
- Adozione di destinazioni d'uso compatibili con i caratteri storico tipologici dell'ex fortino militare.

3. Immobiliare

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

RIFERIMENTI NORMATIVI REGIONALI

- L.R. n. 19/2002 e s.m.i. "Norme per la tutela, governo ed uso del territorio" (Legge Urbanistica Regionale - Calabria).
- Linee Guida (definitive) della Pianificazione Regionale approvate con D.C.R. n. 106 del 10 novembre 2006 pubblicate sul BUR Calabria – suppl. straordinario al n. 1 al B.U. della Regione Calabria – parti I e II, dell'1 dicembre 2006.
- Documento per la Politica del Paesaggio in Calabria approvato con D.G.R. n. 501 del 30 Dicembre 2013.

STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA SOVRAORDINATA

STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

1) Quadro Territoriale Regionale a valenza Paesaggistica (QTRP) adottato con D.C.R. n. 300 del 22 aprile 2013 approvato con D.C.R. n. 134 del 01 agosto 2016.

Il QTRP è lo strumento attraverso cui la Regione Calabria persegue il governo delle trasformazioni del proprio territorio e congiuntamente del paesaggio, assicurando la conservazione dei loro principali caratteri identitari e finalizzando le diverse azioni alla prospettiva dello sviluppo sostenibile, competitivo e coeso, nel rispetto delle disposizioni della LR 19/2002 e delle Linee Guida della pianificazione regionale di cui al D.C.R. n.106/2006. Il QTRP costituisce il quadro di riferimento e di indirizzo per lo sviluppo sostenibile dell'intero territorio regionale, degli atti di programmazione e pianificazione statali, regionali, provinciali e comunali nonché degli atti di pianificazione per le aree protette. .

2) Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) Il P.T.C.P. della Provincia di Cosenza, adottato con Delibera di Consiglio Provinciale n. 38 del 27.11.2008

3) Piano di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI) approvato nel 2001.

4) Piano di Bacino per l'Erosione Costiera (PSEC) adottato con Delibera di Comitato Istituzionale - n. 4/2016 del 11 aprile 2016 ("Piano di Bacino Stralcio di Erosione Costiera").

STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE COMUNALE

1) P.R.G. approvato con D.P.G.R. della Calabria n°1067 del 22.08.1986

2) D.P.R. 6 giugno 2001 n°380 recante T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia

3) P.f.F. Programma di Fabbricazione approvato con DCM n. 376 del 17.03.1975

3. Immobiliare

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

Sintesi degli strumenti vigenti

PIANO PAESAGGISTICO VIGENTE (QTRP – QUADRO TERRITORIALE REGIONALE A VALENZA PAESAGGISTICA – 13 Gennaio 2010 con D.G.R. n°10 la Giunta Regionale ha approvato il Documento Finale del QTR/P e le Norme Tecniche di Attuazione)	PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI CORIGLIANO CALABRO approvato con D.P.G.R. della Calabria n°1067 del 22.08.1986
<p>Quadro Territoriale Regionale a valenza paesaggistica (QTRP) è lo strumento attraverso cui la Regione Calabria persegue il governo delle trasformazioni del proprio territorio e congiuntamente del paesaggio, assicurando la conservazione dei loro principali caratteri identitari e finalizzando le diverse azioni alla prospettiva dello sviluppo sostenibile, competitivo e coeso, nel rispetto delle disposizioni della LR 19/2002 e delle Linee Guida della pianificazione regionale di cui al D.C.R n.106/2006. Il QTRP costituisce il quadro di riferimento e di indirizzo per lo sviluppo sostenibile dell'intero territorio regionale, degli atti di programmazione e pianificazione statali, regionali, provinciali e comunali nonché degli atti di pianificazione per le aree protette. L'ambito di applicazione del QTRP riguarda l'intero territorio regionale, comprensivo degli spazi naturali, rurali, urbani ed extraurbani. RIFERIMENTI NORMATIVI REGIONALI</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. L.R. n. 19/2002 e s.m.i. "Norme per la tutela, governo ed uso del territorio" (Legge Urbanistica Regionale - Calabria). 2. Linee Guida (definitive) della Pianificazione Regionale approvate con D.C.R. n. 106 del 10 novembre 2006 pubblicate sul BUR Calabria – suppl. straordinario al n. 1 al B.U. della Regione Calabria – parti I e II, dell'1 dicembre 2006. 3. Documento per la Politica del Paesaggio in Calabria approvato con D.G.R. n. 501 del 30 Dicembre 2013. <p>STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Quadro Territoriale Regionale a valenza Paesaggistica (QTRP) adottato con D.C.R. n. 300 del 22 aprile 2013 approvato con D.C.R. n. 134 del 01 agosto 2016. 2. Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) della Provincia di Cosenza adottato con Delibera di Consiglio Provinciale n. 38 del 27.11.2008 3. Piano di bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI) approvato nel 2001. 4. Piano di Bacino per l'Erosione Costiera (PSEC) adottato con Delibera di Comitato Istituzionale - n. 4/2016 del 11 aprile 2016 ("Piano di Bacino Stralcio di Erosione Costiera"). 	<p>STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE COMUNALE</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) P.R.G. approvato con D.P.G.R. della Calabria n°1067 del 22.08.1986 2) D.P.R. 6 giugno 2001 n°380 recante T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia 3) P.f.F. Programma di Fabbricazione approvato con DCM n. 376 del 17.03. 5 197

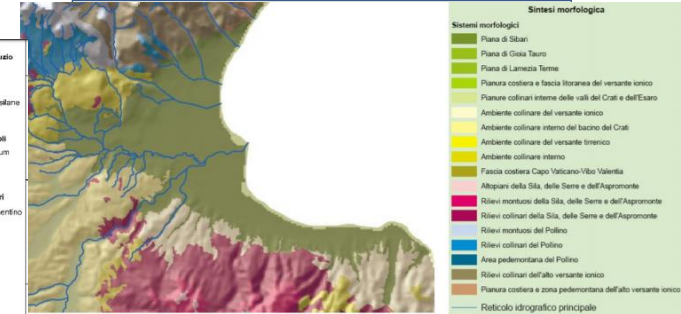
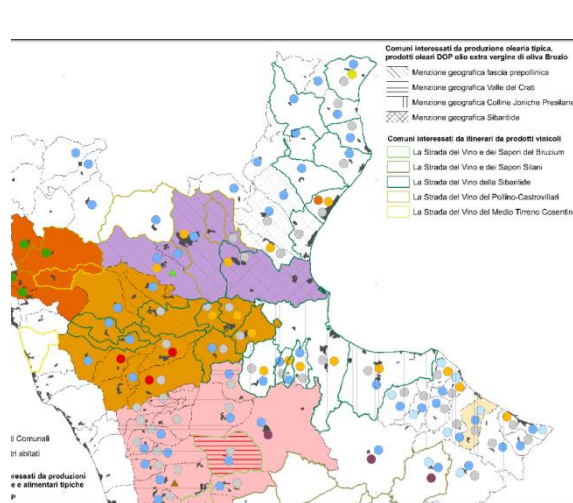
3. Immobile

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) della Provincia di Cosenza adottato con Delibera di Consiglio Provinciale n. 38 del 27.11.2008

Ambito regionale **Regione Calabria**

Fig. 7 - PLANIMETRIA GENERALE
AGGLOMERATO INDUSTRIALE DI
SCHIAVONEA

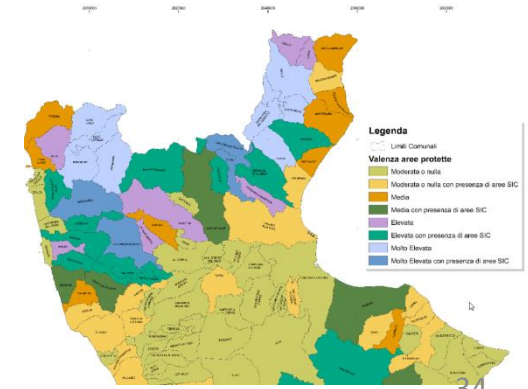
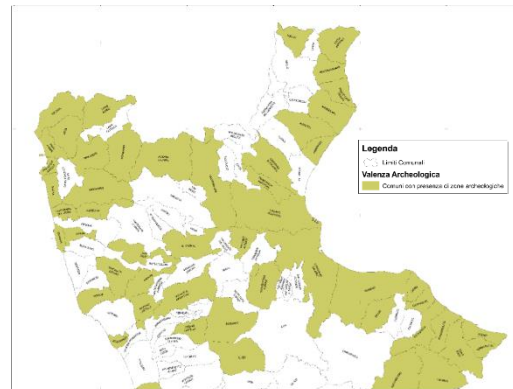


Sintesi morfologica dal QC_QTRP Regione Calabria per l'area di Piana

ra le 18 unità morfologiche identificate a scala regionale, quella della Piana di Sibari viene come di seguito caratterizzata:

Ambito morfologico	Litologia	Morfologia	Altimetria m s.l.m.	Pendenza %
Piana di Sibari	Sedimenti olocenici e pleistocenici	Pianura costiera, pianura fluviale e terrazzi antichi	< 300	< 5

QTR/P_ Descrizione delle caratteristiche degli ambiti morfologici



3. Immobile

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

PIANO REGOLATORE GENERALE

approvato con D.P.G.R. della Calabria n°1067 del 22.08.1986

NTA:

L'immobile ricade zona di completamento B.3 normata da Programma di fabbricazione approvato con DCM 376 del 17/03/75

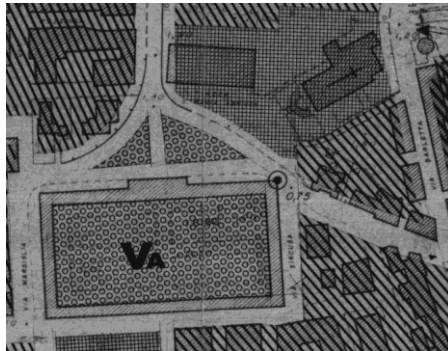
I.F. 2,00 mc/mq – H.max mt 11

La p.IIa 72 del fg 84 ricade:

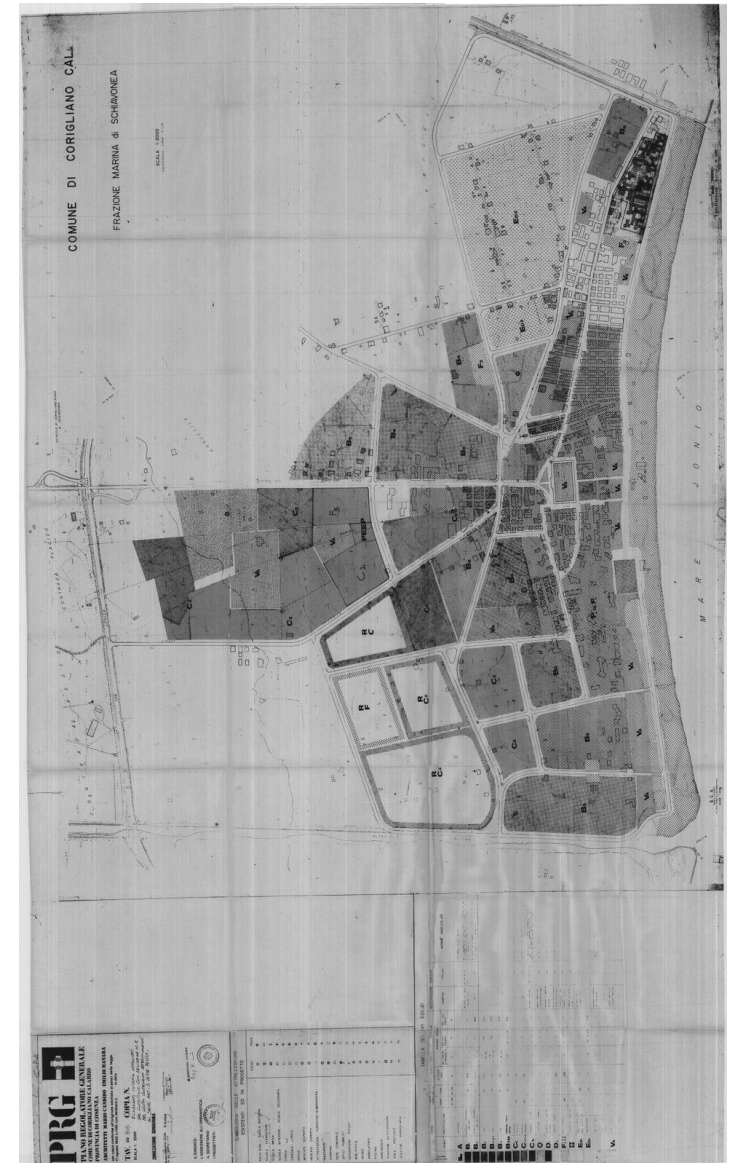
- Fascia di rispetto stradale
- Sito di interesse Storico – artistico

TABELLA DEI TIPI EDILIZI

TIPO	DESCRIZIONE	AREA	ALTEZZA	COEFFICIENTE DI OPACITÀ	COEFFICIENTE DI TRASPARRENZA	COEFFICIENTE DI RIFLESSIVITÀ	COEFFICIENTE DI ASSORBIMENTO	COEFFICIENTE DI RIFLESSIVITÀ	COEFFICIENTE DI ASSORBIMENTO	COEFFICIENTE DI RIFLESSIVITÀ	COEFFICIENTE DI ASSORBIMENTO
A
B
B.1
B.2
B.3
B.4
B.5
C
C.1
C.2
D
D.1
D.2
E
E.1
Va



Tav 2d BIS



3. Immobile

3.7 Disciplina urbanistica ed attuativa (approfondimento)

PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI CORIGLIANO CALABRO



DEMANIO - AGDCL01 - REGISTRO UFFICIALE - 0012586.23-08-2017-I

COMUNE DI CORIGLIANO CALABRO
Prot. Partenza N° 004/1921 del 22-08-2017

CITTÀ DI CORIGLIANO CALABRO
C.A.P. 87064 - PROVINCIA DI COSENZA
3° SETTORE - LL.PP. E GOVERNO DEL TERRITORIO
CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
D.P.R. 6 giugno 2001, n°380

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

- Vista la richiesta a nome di ARNONI Antonio in qualità di Responsabile Servizi Territoriali CZ2 della Direzione Regionale Calabria dell'Agenzia del Demanio, pervenuta in data 24/05/2017 al n° 27483 di protocollo;
- Visto lo Strumento Urbanistico vigente (P.R.G.) approvato con D.P.G.R. della Calabria n°1067 del 22.08.1986 e la normativa regolamentare ad esso relativa;
- Visto il D.P.R. 6 giugno 2001, n°380, recante: "T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e successive modificazioni;
- Visto il Programma di Fabbricazione (P.d.F.) approvato con DCM n. 376 del 17/03/1975;
- Visto il decreto del Sindaco n° 11 del 30/06/2016 di conferimento della nomina per l'esercizio delle funzioni di direzione, coordinamento e responsabilità gestionale di questo Settore;
- Visti gli atti d'Ufficio:

CERTIFICA

- Che la destinazione urbanistica della particella n° 84 del foglio di mappa n° 72 è la seguente: "Zona B3 (Zona di Completamento normata dal P.d.F.) con I.P. 2,00 mc/mq. - H_{max} mt. 11,00 - n° 3 piani f.t. - distanza tra fabbricati pari all'altezza del fabbricato più alto".
N.B.: - La particella n° 84 del foglio di mappa n. 72 ricade in parte in "Fascia di rispetto stradale".
N.B.: - La particella n° 84 del foglio di mappa n. 72 è il Sito di Interesse Storico Artistico - I.I.S.A.A. denominato "Torre del Cupo".
NB: - La particella n. 84 del foglio di mappa n. 72 non ricade:
- in zona a vincolo paesaggistico;
- in zona a vincolo archeologico;
- in zona vincolo idrogeologico;
- in area a rischio frana o a rischio di inondazione del PAI della Regione Calabria;

Si rilascia a richiesta dell'interessato ai sensi e per gli effetti dell'Art. 30, comma 3., del D.P.R. di cui in epigrafe, significando che la validità del presente certificato è di anni 1 (Uno) dalla data del rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei dividendi, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Ai sensi del comma 2. del richiamato Art. 30, gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata.

Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscono pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.

I vincoli urbanistici di immobili preordinati all'espropriazione, trascorsi i cinque anni dall'approvazione del P.R.G. ed in mancanza di strumenti attuativi approvati sono da ritenere decaduti e, conseguentemente, gli interventi su detti immobili sono regolati con le limitazioni previste dall'Art. 9 del precitato T.U.

Corigliano Calabria, 12/06/2017

Il Responsabile del Servizio
(Ing. Francesco Cropanise)

Il Responsabile del Settore
(Arch. Tiziana Monterà)

4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.1 La trasformazione

I dati della trasformazione

Consistenze

Superficie territoriale:	mq 550
Superficie sedime:	mq 190 catastali circa
Superficie utile lorda:	mq 407
Superficie netta:	mq 230
Volume fuori terra:	mc 1524

Parametri edilizi

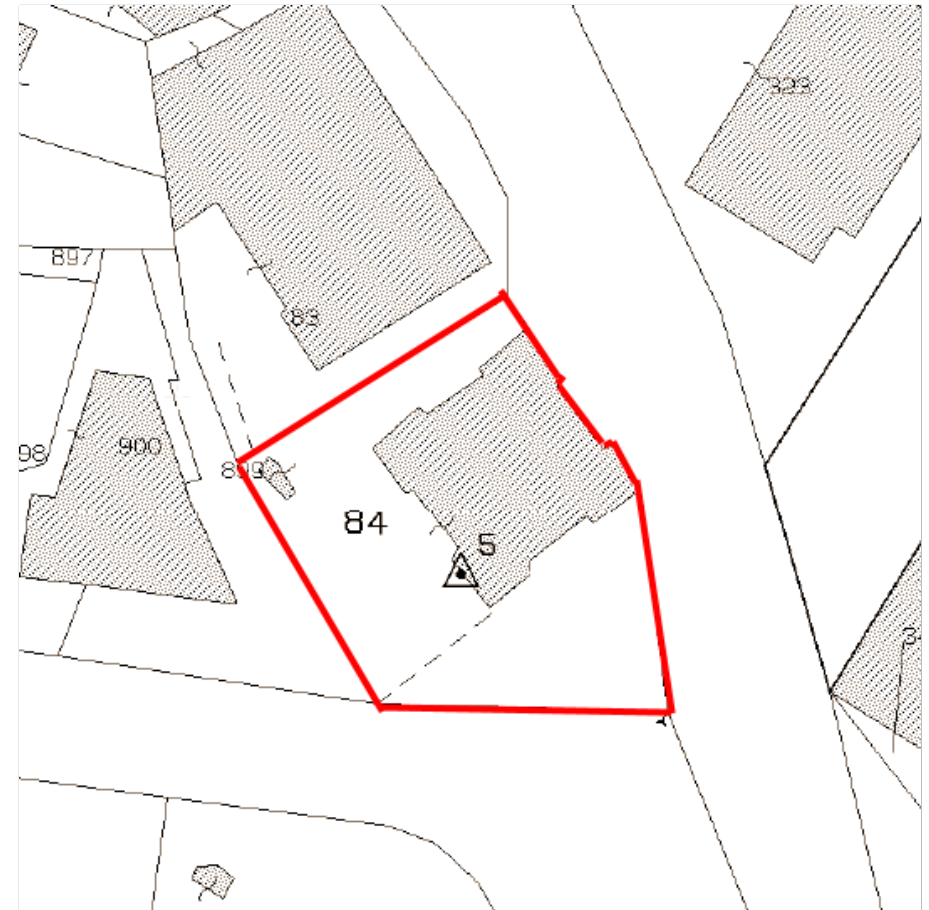
Incidenza media della muratura 43 % della s.u.l.

Nuovi usi

Per l'intera 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 previsti interventi nelle modalità definite dal Regolamento Edilizio del P.R.G. del Comune di *Corigliano Calabro* e secondo le indicazioni e prescrizioni definite dalla Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali di Cosenza



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 s.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, migioria, 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 remuneratività 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

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

In particolar modo, gli elaborati progettuali e le relative relazioni tecnico-illustrative, saranno oggetto di valutazione da parte del Comune, per gli aspetti della coerenza urbanistica e del rispetto dei parametri edilizi, in relazione agli strumenti di pianificazione vigenti e da parte delle Amministrazioni competenti in materia di tutela dei beni culturali.

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

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

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



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



PROT 13816
R-09-2017

**PROTOCOLLO D'INTESA
TRA
AGENZIA DEL DEMANIO
E
COMUNE DI CORIGLIANO CALABRO**

*per l'avvio di un rapporto di collaborazione finalizzato alla
valorizzazione di immobili di particolare interesse storico-artistico,
ricadenti nella località marina di Schiavonea,
ai sensi dell'art. 15 L. n. 241/1990*

VALORE PAESE
DIMORE



VALORE PAESE
FARI



Oggi, 18-09-2017, in Catanzaro, tra

L'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Calabria, in persona del Direttore Regionale Giuseppe Tancredi (di seguito denominata anche "Agenzia")

e

COMUNE DI CORIGLIANO CALABRO, in persona del sindaco Giuseppe Geraci (di seguito denominato anche "Sindaco")

PREMESSO CHE

- il patrimonio immobiliare del settore pubblico, centrale e territoriale, costituisce un valore sociale ed economico di fondamentale importanza per il Paese, poiché rappresenta uno strumento strategico di crescita e sviluppo per l'economia territoriale, nonché fattore di valorizzazione e diffusione delle identità locali;
- tali opportunità possono essere impiegate al meglio solo se adeguatamente supportate da modelli, informazioni e competenze, diretti alla promozione di iniziative di valorizzazione storico-culturale e di massimizzazione del potenziale ritorno economico, ottenibile dalla messa a reddito degli immobili interessati, con riduzione dei costi materiali e immateriali, connessi al degrado di detto patrimonio;
- in tale ottica di valorizzazione territoriale ed economica, il Comune di Corigliano Calabro ha manifestato la volontà di avviare un percorso coordinato di valorizzazione del patrimonio immobiliare presente sul territorio, ponendosi come principale obiettivo lo sviluppo del territorio medesimo, attraverso il rafforzamento del binomio turismo e cultura;
- per l'attuazione di processi di valorizzazione territoriale, il Comune di Corigliano Calabro e l'Agenzia intendono attivare idonee forme di cooperazione, anche in ragione delle specifiche competenze istituzionali attribuite all'Agenzia in materia di valorizzazione, trasformazione, gestione e dismissione territoriale dei patrimoni immobiliari pubblici;
- l'Agenzia, infatti, promuove le azioni necessarie alle verifiche di prefattibilità giuridico-amministrativa, tecnica, economico-finanziaria e di mercato per l'individuazione degli strumenti più efficaci di attuazione delle politiche di sviluppo territoriale e di crescita economica locale;
- tra le molteplici azioni di sviluppo, l'Agenzia ha di recente avviato, in collaborazione con Invitalia, ANCI-FPC e la Conferenza delle Regioni e delle Province Autonome, il progetto "Valore Paese – DIMORE", per la valorizzazione dei beni immobili pubblici localizzati sul

territorio nazionale in tessuti storici e paesaggistici di qualità, mete turistiche e culturali affermate o potenziali che presentano una ricchezza di storia, tradizione e prodotti locali;

- in linea con gli obiettivi della strategia Europa 2020, il progetto “Valore Paese – DIMORE”, secondo principi di coesione territoriale, punta al rafforzamento delle eccellenze del Paese ed intende intercettare le molteplici opportunità offerte dalla nuova programmazione Europea 2014-2020 (fondi strutturali, relativi co-finanziamenti nazionali e regionali, anche con ricorso a strumenti di ingegneria finanziaria messi a punto dalla CE, insieme alla Banca Europea per gli investimenti e alla Banca di sviluppo del Consiglio d’Europa);
- il progetto “Valore Paese – DIMORE” mira, infatti, alla creazione di un *network* di strutture turistico-ricettive, caratterizzato da elevati *standard* di qualità, che si proponga 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, nel rispetto delle identità territoriali interessate ed in linea con la salvaguardia dell’ecosistema ambientale;
- l’elemento distintivo del *network* “DIMORE” 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;
- allo stato, il portafoglio “DIMORE”, composto da più di 200 immobili selezionati dall’Agenzia secondo precisi requisiti di qualità architettonica, attrattività turistica e potenzialità di mercato, è composto per metà da beni di proprietà dello Stato e per metà da beni di altri Enti Pubblici, in gran parte Comuni, che hanno risposto all’invito pubblico lanciato dall’Agenzia del Demanio nel corso del 2013;
- con gli Enti Locali proprietari dei suddetti beni, l’Agenzia e gli altri partner promotori hanno avviato un percorso di proficua collaborazione, finalizzato all’attuazione e al completamento dei programmi di valorizzazione presentati per ciascuno dei compendi immobiliari candidati e già selezionati per l’iniziativa;
- nell’ambito del progetto “Valore Paese – DIMORE”, è stata definita una particolare tipologia di *network* turistico-ricettivo, ispirata ad un modello rispettoso del paesaggio e in linea con le identità territoriali e con la salvaguardia dell’ecosistema ambientale, che nei contesti prescelti emerge per assoluta bellezza e massima fragilità, comprendente immobili riconducibili alla tipologia “*fari, torri ed edifici costieri*”;

CONSIDERATO CHE

- l’Agenzia sta avviando sul territorio nuovi rapporti di collaborazione con Enti Pubblici proprietari, tutti finalizzati allo sviluppo, alla strutturazione e alla gestione di idonee iniziative

di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, anche attraverso l'espletamento di propedeutiche attività di promozione e diffusione a livello nazionale del progetto "Valore Paese – DIMORE" e del progetto FARI, TORRI ED EDIFICI COSTIERI;

- in tale contesto, attraverso la promozione e la diffusione degli obiettivi strategici che i progetti si propongono, l'Agenzia del Demanio e il Comune di Corigliano Calabro intendono avviare un proficuo rapporto di collaborazione per l'avvio di tutte le attività preordinate alla valorizzazione degli immobili che saranno individuati e/o di eventuali altri beni, di proprietà dello Stato o di altri Enti, ricadenti nel territorio di riferimento, a partire dall'immobile di proprietà dello Stato, denominato "Torre Cupo";

VISTI

- la L. 7 agosto 1990 n. 241, recante "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi";
- l'art. 61, co. 1 D.Lgs. 30 luglio 1999, n. 300, così come modificato dall'art. 1 co. 1 lett. f) D. Lgs. 3 luglio 2003 n. 173, il quale ha trasformato l'Agenzia del Demanio in Ente Pubblico Economico;
- l'art. 65, co. 1 D.Lgs. 30 luglio 1999, n. 300 e s.m.i., che attribuisce all'Agenzia l'amministrazione dei beni immobili di proprietà dello Stato con il compito di razionalizzarne e valorizzarne l'impiego, di sviluppare il sistema informativo sui beni del demanio e del patrimonio, utilizzando in ogni caso, nella valutazione dei beni a fini conoscitivi e operativi, criteri di mercato, di gestire con criteri imprenditoriali i programmi di vendita, di provvista, anche mediante l'acquisizione sul mercato, di utilizzo e di manutenzione ordinaria e straordinaria di tali immobili;
- l'art. 65, co. 2 D. Lgs. 30 luglio 1999, n. 300 che prevede la possibilità per l'Agenzia di stipulare convenzioni con Regioni, Enti locali ed altri Enti pubblici, per la gestione dei beni immobili di rispettiva proprietà, previsione espressamente recepita dallo Statuto dell'Agenzia del demanio all'art. 2, co. 3;
- l'art. 3-bis D.L. 25 settembre 2001, n. 351 convertito con modificazioni dalla L. 23 novembre 2001, n. 410 s.m.i. che disciplina la valorizzazione e l'utilizzazione a fini economici dei beni immobili di proprietà dello Stato tramite concessione o locazione ad investitori privati;
- l'art. 3-ter D.L. 25 settembre 2001, n. 351 convertito con modificazioni dalla L. 23 novembre 2001, n. 410, introdotto dal co. 2 dell'art. 27 D.L. 6 dicembre 2011, n. 201 convertito con modificazioni dalla L. 22 dicembre 2011, n. 214, che disciplina la formazione di "Programmi Unitari di Valorizzazione Territoriale" per il riutilizzo funzionale e la rigenerazione degli immobili di proprietà della Regione, della Provincia e dei Comuni e di ogni soggetto pubblico, anche statale, proprietario, detentore o gestore di immobili pubblici;

- il D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e ss.mm.ii.;
- l'art. 112 co. 4 D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, secondo il quale *“lo Stato, le regioni e gli altri enti pubblici territoriali stipulano accordi per definire strategie ed obiettivi comuni di valorizzazione, nonché per elaborare i conseguenti piani strategici di sviluppo culturale e i programmi relativamente ai beni culturali di pertinenza pubblica, promuovendo altresì l'integrazione, nel processo di valorizzazione concordato, delle infrastrutture e dei settori produttivi collegati”*;
- l'art. 58 D.L. 25 giugno 2008, n. 112 convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2008, n. 133, il quale estende l'applicabilità dell'art. 3-bis del citato D.L. 25 settembre 2001, n. 351 ai beni immobili appartenenti alle Regioni, alle Province, ai Comuni e ad altri Enti locali;
- l'art. 33 D.L. 6 luglio 2011, n. 98, convertito con modificazioni dalla L. 15 luglio 2011, n. 111, modificato dall'art. 3, co. 15, D.L. 6 luglio 2012, n. 95, convertito con modificazioni dalla L. 7 agosto 2012, n. 135, che ha istituito una Società di gestione del risparmio (SGR), con il compito di avviare un sistema integrato di fondi che partecipano anche a quelli immobiliari costituiti da Enti Territoriali, anche tramite società interamente partecipate, a cui siano conferiti immobili oggetto di progetti di valorizzazione;
- l'art. 33-bis D.L. 6 luglio 2011, n. 98, convertito con modificazioni dalla L. 15 luglio 2011, n. 111, modificato dall'art. 3, co. 15, D.L. 6 luglio 2012, n. 95, convertito con modificazioni dalla L. 7 agosto 2012, n. 135, che attribuisce all'Agenzia il compito di promuovere iniziative volte alla costituzione di fondi immobiliari, società e consorzi per la valorizzazione, trasformazione, gestione e alienazione del patrimonio immobiliare pubblico di proprietà degli enti territoriali, dello Stato e degli enti dagli stessi vigilati;
- l'art. 24 D.L. n. 133/2014, conv. in L. n. 164/2014, il quale consente ai Comuni di definire, con apposita delibera, i criteri e le condizioni per la realizzazione di interventi di recupero e riuso di aree e beni immobili inutilizzati e, in generale, per la valorizzazione di una limitata zona del territorio urbano o extraurbano, sulla base di progetti presentati da cittadini singoli o associati, prevedendo eventualmente riduzioni o esenzioni di tributi relativi al tipo di attività sussidiaria posta in essere.
- l'art. 26 D.L. n. 133/2014, conv. in L. n. 164/2014, recante misure urgenti per il recupero di immobili pubblici inutilizzati, in considerazione dell'eccezionalità della situazione economico-finanziaria del Paese, al fine di contribuire alla stabilizzazione finanziaria nazionale anche ai sensi dell'articolo 81 della Costituzione e di promuovere iniziative di valorizzazione del patrimonio pubblico volte allo sviluppo economico e sociale.

Articolo 4

(Impegni delle Parti)

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

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

4.a Impegni assunti dall'Agenzia del Demanio

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

- nella fase di sviluppo, individuare il più idoneo percorso di valorizzazione e messa a reddito per ciascuno degli immobili del portafoglio immobiliare di riferimento di cui all'art. 3 del presente Protocollo, a partire dall'immobile dello Stato denominato 'Torre Cupo';
- nella fase di avvio dell'azione, curare lo svolgimento di tutte le attività propedeutiche alla definizione dei singoli programmi di valorizzazione;
- nella fase di esecuzione dell'azione, fornire il necessario supporto tecnico all'attuazione e al completamento dell'iter di valorizzazione, fino all'immissione dell'immobile sul mercato tramite i più idonei strumenti previsti dalle vigenti normative;
- ai fini dell'ampliamento del portafoglio immobiliare del progetto, valutare preliminarmente e sotto il profilo tecnico-amministrativo la candidatura di nuovi immobili oggetto del presente Protocollo, da sottoporre successivamente all'approvazione del TTO;

4.b Impegni assunti dal Comune di Corigliano Calabro

L'Ente si impegna a:

- individuare *ulteriori ed eventuali* immobili di proprietà da candidare nel portafoglio immobiliare di riferimento, da sottoporre alla preventiva valutazione dell'Agenzia, ai fini del loro inserimento nel Progetto, e all'approvazione del TTO, ai fini dell'ampliamento del portafoglio immobiliare di riferimento di cui all'art. 3 del presente Protocollo;
- garantire la piena conformità e coerenza dei programmi di valorizzazione con le previsioni dei vigenti strumenti di pianificazione urbanistica, in particolare, verificando la compatibilità dello status urbanistico degli immobili rispetto all'*iter* di valorizzazione, provvedendo - ove necessario - all'attivazione delle opportune procedure amministrative di adeguamento urbanistico e semplificazione amministrativa;

–facilitare l'espletamento delle azioni amministrative necessarie, nonché formulare le richieste di autorizzazione alle Amministrazioni competenti in materia di pianificazione territoriale e urbana sovraordinata e di tutela, per il raggiungimento degli obiettivi di cui all'art. 2 del presente Protocollo, anche mettendo a disposizione le competenze e le prerogative ad esso espressamente attribuite dalla Legge;

Articolo 5

(Tavolo Tecnico Operativo)

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

- per l'Agenzia del Demanio: Antonella Celico
- per il Comune di Corigliano Calabro: Raffaele Granata

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

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

Articolo 6

(Disposizioni finali)

La durata del presente Protocollo è stabilita in 3 anni, decorrenti dalla data della sua sottoscrizione, rinnovabili su accordo delle Parti.



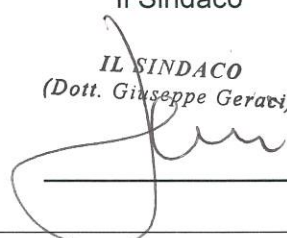

Nell'ipotesi in cui le previsioni del presente Protocollo non potessero trovare integrale attuazione, le Parti potranno sciogliersi dagli impegni assunti, mediante comunicazione scritta per raccomandata con avviso di ricevimento o per posta elettronica certificata.

In tal caso, le Parti si impegnano a verificare la possibilità di rimodulare obiettivi e finalità del Protocollo, ai fini della sua attuazione, anche parziale, ovvero a regolarizzare le situazioni medio tempore verificatesi.

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

Ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dal D.Lgs. n. 196/2003 e ss.mm.ii., le Parti acconsentono al trattamento dei dati personali derivanti dall'attuazione degli impegni contenuti nel presente Protocollo.

CATANZARO, li 18-09-2017

Letto, confermato e sottoscritto	Letto, confermato e sottoscritto
Per l'Agenzia del Demanio	Per il Comune di Corigliano Calabro
Il Direttore Regionale  	Il Sindaco <i>IL SINDACO</i> <i>(Dott. Giuseppe Geraci)</i>  



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

Catanzaro

DECLARATORIA N. 8 /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. 19537 del 01/10/2002 con la quale la Soprintendenza per i Beni Archeologici 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, per i motivi contenuti nella relazione storico artistica allegata;
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 "TORRE DI SCHIAVONEA O TORRE CUPO" sito in provincia di Cosenza Comune di Corigliano distinto al NCEU al foglio n. 72 particella 84, come dall'unità planimetria catastale; presenta interesse particolarmente importante ai sensi dell'art. 2 (comma 1) del citato Decreto Legislativo n. 490/99 poiché costituisce un compendio significativo a livello di presenza storico-architettonica. L'immobile a due piani f.t. presenta forma quadrangolare con rientranze centrali e riflette la composizione architettonica rapportata alla destinazione originaria. Infatti, veniva utilizzato come punto di avvistamento e di difesa della fascia costiera, facente parte integrante delle strutture fortificate del XVI sec. Le strutture verticali sono costruite in muratura di pietrame con spessori murari notevoli, presenta all'interno volte di separazione dei piani di sviluppo, quest'ultimi collegati con scale ricavate nello spessore murario. Per tali motivi la Torre costituisce un compendio di elevata qualità architettonica e di notevole interesse storico per il ruolo svolto nel contesto della storia militare degli apprestamenti difensivi calabresi.

La planimetria catastale fa parte integrante del presente provvedimento

Catanzaro, li

7 FEB. 2004

IL SOPRINTENDENTE REGIONALE

Attilio MAURANO





Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo
SECRETARIATO REGIONALE PER LA CALABRIA

PROV. 5843 DEL 26 09 2017
cl. 34. OF. OF/3-6

Lettera inviata solo tramite E-Mail
SOSTITUISCE L'ORIGINALE
Ai sensi art.43 comma 6 DPR 445/2000
e art.47, commi 1 e 2, D.lg.82/2005

All'Agenzia del Demanio – Direzione
Regionale della Calabria
Via Gioacchino da Fiore ,34
88100- CATANZARO



OGGETTO: Corigliano Calabro (CS) – loc. Schiavonea – “Torre Cupo” – Immobile di proprietà dello Stato – scheda patrimoniale CSD0021 – Autorizzazione ai sensi dell’art.57-bis del D.lgs n.42/2004. – Trasmissione parere.

Con riferimento a quanto indicato in oggetto, si trasmette il parere della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le province di Cosenza, Catanzaro e Crotona pervenuto allo scrivente con nota prot. n. 12353 del 25.09.2017 e acquisito al protocollo con il n. 5842 del 26.09.2017 , questo Segretariato preso atto di quanto motivato e di quanto prescritto dal Soprintendente per l’Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Cosenza , Catanzaro e Crotona , conferma il parere favorevole già espresso nella nota che si allega.

IL SEGRETARIO REGIONALE

Dott. Salvatore Patamia





Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo
 DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO
 SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE
 PROVINCE DI CATANZARO COSENZA E CROTONE
 - COSENZA -

MIBACT-SABAP-CS
 SABAP-CS
 0012353 25/09/2017
 CI 34.07 07.01/3.2

Al Segretariato Regionale del MiBACT per la
 Calabria
 Via Scylletion, 1
 88023 Roccelletta di Borgia (CZ)
 mbac-dr-cal@mailcert.beniculturali.it

Alligati Classe

Rif. Foglio n. 5758..... Del 22.09.2017

MIBACT-SR-CAL DR C 3
 5842 del 26.09.2017
 a 34.07.07/3.6

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:
 Arch. Pasquale LOPETRONE

OGGETTO: Corigliano Calabro (CS) – loc. Schiavonea – “Torre Cupo”- Immobile di proprietà dello Stato –scheda patrimoniale CSD0021-
 Autorizzazione ai sensi dell’art. 57-bis del D.Lgs n. 42/2004.

Con riferimento alla nota marginata, di pari oggetto, acquisita in atti il 25 settembre 2017 col prot. N. 12335 del 25.09.2017, questa Soprintendenza, per quanto di propria competenza, esprime parere favorevole al Programma di Valorizzazione presentato dall’Agenzia del Demanio-Direzione Regionale Calabria- prescrivendo, nel contempo, il rispetto totale dei manufatti storici e l’adozione di destinazioni d’uso compatibili con i caratteri storico-tipologici dell’ex fortino militare, pregevole complesso monumentale del sec. XVI, considerate le finalità della procedura che investe il Bene tutelato in oggetto, il quale “è stato inserito nel progetto “Valore Paese – DIMORE”, promosso dall’Agenzia del Demanio, Invitalia e ANCI-FPC, con la partecipazione del MiBACT e del MiSE e di altri soggetti pubblici e privati interessati” a “promuovere sia le eccellenze del nostro Paese, sia lo sviluppo economico e la qualità dei territori sui quali insistono i compendi immobiliari oggetto di valorizzazione.”

Non si restituisce copia del Programma di Valorizzazione poiché pervenuto in unico esemplare.

Visto: il Responsabile dell’area IV
 (Arch. Pasquale LOPETRONE)

IL SOPRINTENDENTE
 (Dott. Mario PAGANO)



COMUNE DI CORIGLIANO CALABRO
 Prof. Partenza N° 0041921 del 22-08-2017



DIR	UFF. P.	SS	MI	CZI	←	93
COPIA						

CITTÀ DI CORIGLIANO CALABRO

C.A.P. 87064 - PROVINCIA DI COSENZA

3° SETTORE - LL.PP. E GOVERNO DEL TERRITORIO

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

D.P.R. 6 giugno 2001, n°380

CELICO

[Handwritten signature]

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

- Vista la richiesta a nome di **ARNONI Antonio** in qualità di Responsabile Servizi Territoriali CZ2 della Direzione Regionale Calabria dell'Agenzia del Demanio, pervenuta in data **24/05/2017** al n° **27483** di protocollo;
- Visto lo Strumento Urbanistico vigente (**P.R.G.**) approvato con **D.P.G.R.** della Calabria n°**1067** del **22.08.1986** e la normativa regolamentare ad esso relativa;
- Visto il **D.P.R. 6 giugno 2001, n°380**, recante: **"T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"** e successive modificazioni;
- Visto il Programma di Fabbricazione (**P.d.F.**) approvato con **DCM n. 376** del **17/03/1975**;
- Visto il decreto del Sindaco n° **11** del **30/06/2016** di conferimento della nomina per l'esercizio delle funzioni di direzione, coordinamento e responsabilità gestionale di questo Settore;
- Visti gli atti d'Ufficio:

CERTIFICA

- Che la destinazione urbanistica della particella n° **84** del foglio di mappa n° **72** è la seguente: **"Zona B3 (Zona di Completamento normata dal P.d.F.) con I.F. 2,00 mc./mq. - H.max mt. 11,00 - n° 3 piani f.t. - distanza tra fabbricati pari all'altezza del fabbricato più alto"**. =====
- N.B.: - La particella n° **84** del foglio di mappa n. **72** ricade in parte in **"Fascia di rispetto stradale"**.
- N.B.: - La particella n° **84** del foglio di mappa n. **72** è il Sito di Interesse Storico Artistico - **I.I.S.A.A.** denominato **"Torre del Cupo"**. =====
- NB: - La particella n. **84** del foglio di mappa n. **72** non ricade:
 - in zona a vincolo paesaggistico; =====
 - in zona a vincolo archeologico; =====
 - in zona vincolo idrogeologico; =====
 - in area a rischio frana o a rischio di inondazione del PAI della Regione Calabria; =====

Si rilascia a richiesta dell'interessato ai sensi e per gli effetti dell'Art. 30, comma 3., del D.P.R. di cui in epigrafe, significando che la validità del presente certificato è di anni **1 (Uno)** dalla data del rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei dividendi, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici. =====

Ai sensi del comma 2. del richiamato Art. 30, gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. =====

Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a **5.000** metri quadrati. =====

I vincoli urbanistici di immobili preordinati all'espropriazione, trascorsi i cinque anni dall'approvazione del P.R.G. ed in mancanza di strumenti attuativi approvati sono da ritenere decaduti e, conseguentemente, gli interventi su detti immobili sono regolati con le limitazioni previste dall'art. 9 del precitato T.U. =====

Corigliano Calabro, 12/06/2017

Il Responsabile del Servizio
(Ing. Francesco Cropanise)

[Handwritten signature of Ing. Francesco Cropanise]



Il Responsabile del Settore
(Arch. Tiziana Montera)

[Handwritten signature of Arch. Tiziana Montera]

ANAGRAFICA E LOCALIZZAZIONE		CONSISTENZE TOTALI STATO DI FATTO	
Denominazione	Torre del Cupo	Superficie territoriale (mq)	550,0
Indirizzo	Piazza Santa maria de Nives	Superficie utile lorda (mq)	407
Città (Provincia), Regione	Corigliano Calabro (CS) / Calabria	Superficie coperta (mq)	407
Ambito	Marittimo	Volume fuori terra (mc)	1.524
Posizione dal centro urbano di riferimento	Centrale	GRADO DI FRUIBILITA'	
Coordinate GPS (Lat., Long.)	39°55'21.28"N long. 16°54'02.37"E	Accessibilità pedonale	Buona
Datazione dell'immobile	XV° secolo circa	Accessibilità carrabile	Buona
		Visitabilità	Ottima
INQUADRAMENTO CATASTALE		CONFORMITA' URBANISTICA	RIFERIMENTI VINCOLI
CATASTO TERRENI: Sezione, Fogli, Particelle	CATASTO FABBRICATI: Sezione, Fogli, Particelle, Subalterni	Conformità con gli usi turistico-ricettivi-culturali	Storico-artistici, paesaggistici, idrogeologici
	Fg 72 p.lla 84	Conforme	declaratoria n. 8/2004 del 17/02/2004
STATO CONSERVATIVO*			
Faro			
altro	Buono		

nota *

- **mediocre:** edifici con problemi di dissesto statico-strutturale localizzati o di lieve entità
- **sufficiente (i):** edifici che non presentino almeno problemi di dissesto statico-strutturale
- **buono (ii):** edifici di cui al punto precedente (i) non aventi particolari problemi di degrado delle superfici

CORPI DI FABBRICA															
TIPOLOGIA ARCHITETTONICA DEL COMPLESSO	CARATTERISTICHE GENERALI						STRUTTURE			TIPOLOGIA DELLE COPERTURE	COLLEGAMENTI				
	Corpi di fabbrica	N° corpi di fabbrica	N° piani f.t.	N° piani int./semint.	Altezza max alla gronda (ml)	Elementi stilistici di rilievo	Tipologia strutture portanti	Verticali	Orizzontali		VERTICALI			ORIZZONTALI	
											Tipologia	Distanza max tra corpi scala (ml)	Adattabilità per l'uso Pubblico	Percorribilità	Adattabilità per l'uso Pubblico
Faro-Torre	1	1	3	0	11 metri circa	Si	Continua	Muratura portante	In laterizio a volta	Piana	Scale	8 metri circa	Si	Totale	Si

SISTEMA IMPIANTISTICO					
		UTENZE E CONTRATTI	STATO MANUTENTIVO	CONFORMITA'	NOTE
RETE IDRICA	Acqua corrente	No	Medio	Si (parziale)	
	Acque reflue		Medio	Si (parziale)	
	Fogne		Medio	Si (parziale)	
RETE ELETTRICA	-----	No	Impianto non funzionante	Si (parziale)	
RETE GAS	-----	No	Da verificare	Da verificare	
RETE TELEFONICA	-----	No	Impianto non funzionante	Da verificare	
CLIMATIZZAZIONE	-----	no			
SMALTIMENTO ACQUE PIOVANE Grondaie, pluviali, scarichi	-----	si	Medio	Da verificare	
RISALITA MECCANICA Ascensori e/o montacarichi	-----	no			
PROTEZIONE - SICUREZZA	Sistema di protezione dalle scariche elettriche atmosferiche	da verificare			
	Antincendio	no			
ALTRO	Specificare, qualora presente				