



AGENZIA DEL DEMANIO

INFORMATION MEMORANDUM

settembre 2017



Faro di Riposto, Riposto (CT)

Indice

<i>Premessa</i>	<i>pag 4</i>
1. Indicazioni progettuali	
1.1 Coerenza con il progetto “Valore Paese – DIMORE”	pag 6
1.2 Principi generali	pag 7
1.3 Vantaggi del network e del brand	pag 9
1.4 Nuove funzioni	pag 10
1.5 Modalità di intervento	pag 11
1.6 Valorizzazione del l’immobile	pag 17
2. Inquadramento territoriale	
2.1 Ambito geografico di riferimento	pag 19
2.2 Sistema infrastrutturale e logistico	pag 20
2.3 Attrattività culturale ed emergenze ambientali	pag 21
2.4 Offerta turistica	pag 25

Indice

3. Immobile

3.1 Localizzazione	pag 27
3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo	pag 28
3.3 Caratteristiche fisiche	pag 29
3.4 Qualità architettonica e paesaggistica	pag 30
3.5 Rilevanza storico-artistica	pag 32
3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica	pag 33
3.7 Disciplina urbanistica ed attuativa	pag 35

4. Iter di Valorizzazione e strumenti

4.1 La trasformazione	pag 36
4.2 La concessione di valorizzazione	pag 37
4.3 Percorso amministrativo	pag 38

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 faro di Riposto (CT), nonché una panoramica generale del contesto territoriale e normativo di riferimento, utili all'elaborazione della proposta da presentare per la partecipazione alla gara, secondo le linee guida di seguito descritte, con particolare riferimento alle nuove funzioni e alle modalità di intervento ammesse, nel rispetto degli strumenti di tutela storico-artistica e ambientale e di pianificazione urbana e territoriale.

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

“Valore Paese – DIMORE” è un progetto volto al rafforzamento dell'offerta culturale e della competitività del Paese attraverso la leva del turismo sostenibile, secondo una strategia di valorizzazione del patrimonio storico italiano mirata al rafforzamento dell'integrazione tra i settori del turismo, dell'arte e della cultura, dello sviluppo economico e della coesione territoriale.

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

Sul modello dei "Paradores" in Spagna e delle "Pousadas" in Portogallo, "DIMORE" vuole essere una rete di strutture ricettivo-culturali diffuse a scala nazionale, da realizzare in edifici di grande valore storico-artistico e in siti di pregio ambientale e paesistico, allo scopo di potenziare lo sviluppo dei territori e promuovere l'eccellenza italiana: paesaggio, arte, storia, musica, moda, design, sport, industria creativa, innovazione, enogastronomia.

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

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

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

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

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

In tal senso, il recupero del patrimonio di pregio, di proprietà dello Stato e di altri enti pubblici, attraverso lo strumento della concessione di lunga durata e in una logica di partenariato pubblico-privato, ha la possibilità di essere letto come significativa leva di sviluppo e rilancio dei territori e rappresenta un’importante opportunità per promuovere l’avvio di processi di innovazione sociale e culturale e nuovi modelli di gestione di spazi innovativi da dedicare ad iniziative che coinvolgano attivamente i cittadini, le imprese e le istituzioni, trovando nuove soluzioni e nuove aree di investimento anche secondo un sistema a rete.

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

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

1. Indicazioni progettuali

1.1 Coerenza con il progetto Valore Paese – DIMORE

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



® marchio depositato
con domanda n. MC2013C000170 in data 10.05.2013

1. Indicazioni progettuali

1.2 Principi generali

Il progetto “Valore Paese – FARI, TORRI ED EDIFICI COSTIERI” riprende molti dei tratti distintivi della più ampia iniziativa “DIMORE”, consistenti in una specifica forma di ospitalità che intende affiancare ai tradizionali servizi alberghieri, extra-alberghieri e ricettivi, un’ampia offerta di veri e propri servizi socio-culturali, ricreativi e di scoperta del territorio, delle risorse e prodotti locali.

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

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

In linea con i principi di tutela e con gli indirizzi degli strumenti di pianificazione vigenti, andranno sviluppate proposte progettuali che tengano conto del valore storico-artistico e paesaggistico degli immobili nonché delle nuove funzioni e delle modalità di intervento ammesse.

Le proposte presentate dovranno, pertanto, essere corredate da un programma di valorizzazione e da un piano di gestione coerenti con l’iniziativa.

Nelle fasi di progettazione definitiva ed esecutiva, successive all’aggiudicazione, la proposta vincitrice sarà soggetta, ai sensi dell’art. 21 del D.Lgs. n. 42/2004, alla preventiva autorizzazione della competente amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali e al successivo iter dell’amministrazione comunale, ai fini della verifica di compatibilità degli interventi proposti con la tutela dei beni e con le previsioni e prescrizioni urbanistiche ed edilizie alle quali gli stessi sono sottoposti.

Attenzione ai grandi attrattori turistico-culturali esistenti

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

Modello di lighthouse accommodation

Le proposte progettuali dovranno essere in linea con il progetto “FARI, TORRI ED EDIFICI COSTIERI” e coerenti con il modello proposto, rispettoso del paesaggio e dell’ambiente, che nei contesti costieri prescelti emergono per assoluta bellezza e massima fragilità.

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

I programmi di valorizzazione potranno dunque spaziare dalle forme più tradizionali di ospitalità alberghiera a strutture di tipo extra-alberghiero, caratterizzate, ad esempio, da un’offerta diversificata di attività ristorative, bar tematici, piccole botteghe etc. Oltre all’offerta ricettiva potranno essere sviluppati servizi e attività di varia natura: sociali, culturali, legati all’arte, allo spettacolo, alla didattica, al tempo libero, al benessere, allo sport, all’escursionismo, alla conoscenza del mare e del contesto costiero etc.

1. Indicazioni progettuali

1.2 Principi generali

Trasformabilità ed economicità dell'iniziativa

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

Fruibilità pubblica delle struttura

La proposta dovrà garantire la fruizione collettiva dell'immobile e delle aree esterne di pertinenza e indicare la tipologia di apertura al pubblico prevista (tempi e modalità): permanente o temporanea, in determinati periodi o fasce orarie, in occasione di eventi o attività culturali, ricreative, sportive, sociali e di scoperta del territorio che tengano conto del contesto e dei fabbisogni locali.

Contributo allo sviluppo locale sostenibile e alla 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

1.3 Vantaggi del *network* e del *brand*

Nel tentativo di colmare le disparità territoriali, promuovendo lo sviluppo, l'innovazione e la coesione dell'intero Paese, attraverso la leva del turismo culturale e della valorizzazione del patrimonio pubblico, si è dato vita ad una compagine di cooperazione interistituzionale e interministeriale volta a garantire al progetto un'impostazione di tipo sistemico nazionale.

In tal senso, le singole iniziative raccolte sotto il marchio "Valore Paese – FARI, TORRI ED EDIFICI COSTIERI" dovranno rispondere ai requisiti di qualità definiti e potranno godere di diversi vantaggi:

Vantaggi del network

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

Vantaggi del brand

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

1. Indicazioni progettuali

1.4 Nuove funzioni

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

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

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

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

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

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

1. Indicazioni progettuali

1.5 Modalità di intervento

Principi generali

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

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

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

Da tali presupposti, quindi, potranno essere tratte le prime linee d’indirizzo, utili come riferimento per le fasi di analisi e di impostazione dell’idea progettuale di *lighthouse accommodation*, con particolare riferimento alle soluzioni di recupero e di manutenzione, conservazione e monitoraggio dell’immobile.

Il recupero degli immobili proposti sarà volto principalmente alla salvaguardia degli edifici, alla conservazione delle loro caratteristiche materiali e storico-artistiche, ovvero della loro integrità architettonica, nel rispetto dei caratteri morfologici, tipologici, strutturali e distributivi, nonché degli elementi decorativi di pregio presenti.

Le soluzioni proposte dovranno coniugare la tutela e la conservazione dei beni con il loro riuso, anche in relazione alla componente paesaggistico-ambientale, ossia alla possibilità di nuova integrazione dell’immobile con l’ambiente naturale e il contesto urbano di riferimento, in una logica di intervento armonica ed integrata tra costruito e spazi aperti. Gli interventi previsti, quindi, nel loro complesso dovranno valorizzare l’identità del bene e del paesaggio, guardando alle caratteristiche del territorio e del tessuto socio-economico e culturale di appartenenza.

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

1. Indicazioni progettuali

1.5 Modalità di intervento

Minimo intervento, compatibilità, reversibilità ed eco-sostenibilità

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

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

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

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

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

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

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

1. Indicazioni progettuali

1.5 Modalità di intervento

Tutela e recupero degli immobili storici

Il recupero e la rifunzionalizzazione degli immobili proposti saranno volti principalmente alla salvaguardia degli edifici, alla conservazione delle loro caratteristiche materiali e storico-artistiche, ovvero della loro integrità architettonica, nel rispetto dei caratteri morfologici, tipologici, strutturali e distributivi, nonché degli elementi decorativi di pregio presenti.

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

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

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

Unitarietà, reversibilità e sostenibilità dell'intervento

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

Mantenimento delle consistenze e riconoscibilità delle tipologie architettoniche

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

1. Indicazioni progettuali

1.5 Modalità di intervento

Tecniche costruttive ed uso dei materiali

Nella scelta delle tecniche d'intervento - tradizionali e innovative - andrà comunque privilegiata la meno invasiva, la più reversibile e maggiormente compatibile con i valori storici, tenendo conto dei requisiti di sicurezza, durabilità e compatibilità; sarà eventualmente preferibile un intervento minimo iniziale che lasci la possibilità di una valutazione progressiva dei benefici, adottando successivamente soluzioni integrative o correttive.

Quando possibile, sarà utile optare per interventi reversibili, che possano essere rimossi e sostituiti con eventuali misure alternative, ritenute più opportune, alla luce di nuove conoscenze acquisite in materia di innovazione tecnologica. Qualora non ci sia modo di condurre interventi totalmente removibili, sarà preferibile lasciare la possibilità di loro rinnovamenti ed integrazioni.

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

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

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

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

1. Indicazioni progettuali

1.5 Modalità di intervento

Interventi sulle superfici

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

Interventi sulle strutture

Sarà opportuno che gli interventi sulle strutture (fondazioni, orizzontamenti e strutture verticali) considerino le peculiarità dell'edificio storico (caratteristiche fisiche, costruttive, comportamento strutturale, stato fessurativo, deformativo e di conservazione) e siano orientati verso i principi di minimo intervento e monitoraggio in progress, assicurando la compatibilità tra materiali che costituiscono l'edificio storico e quelli impiegati nell'intervento di restauro (da esplicitarsi nelle successive fasi di progetto – definitivo e/o esecutivo).

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

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

1. Indicazioni progettuali

1.5 Modalità di intervento

Soluzioni distributive

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

Soluzioni impiantistiche

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

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

Accessibilità e adattabilità

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

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

1. Indicazioni progettuali

1.6 Valorizzazione dell'Immobile

La valorizzazione del Faro di Riposto, in coerenza con il progetto “Valore Paese – DIMORE” e con la specifica rete “*Fari, torri ed edifici costieri*”, propone un modello di valorizzazione turistico-culturale principalmente legato ai temi del turismo sostenibile, alla scoperta del territorio ed alla salvaguardia del paesaggio. In aree di particolare interesse naturalistico come il Parco dell'Etna, attraverso il “turismo verde”, possono essere sviluppate diverse attività che associno alla conoscenza dell'ambiente e agli sport nella natura, azioni a sostegno della ricerca e della tutela del patrimonio naturale e storico-culturale. Il Parco dell'Etna, infatti, rappresenta un'area naturale protetta della Regione Siciliana gestito dall'Ente Parco dell'Etna, ente di diritto pubblico sottoposto a controllo e vigilanza della Regione siciliana. Per la sua posizione Riposto, soprannominata anche “Porto dell'Etna”, può essere considerata una cittadina strategicamente importante dal punto di vista turistico per la sua privilegiata posizione che unisce lo sbocco al mare e la vicinanza al vulcano più alto d'Europa.

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

Si farà riferimento ad un concetto di turismo sostenibile in termini di uso ottimale delle risorse naturali, nel rispetto degli essenziali processi ecologici, del patrimonio naturale e della biodiversità, esaltando l'identità del territorio e valorizzando le tradizioni e le tipicità locali (gastronomia, prodotti agricoli, prodotti tipici, etc.).

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 originarie, nonché l'utilizzo di materiali locali, compatibili con l'ambiente e con l'architettura storica, sia all'interno che all'esterno. Non saranno previste la realizzazione di nuove volumetrie, l'alterazione dei prospetti e l'installazione di strutture esterne quali tettoie, pensiline e pergolati. Inoltre, sarà garantito il recupero e la manutenzione dell'intero compendio nella sua unitarietà.

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

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

1. Indicazioni progettuali

1.6 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 stata sottoscritta in data 2.3.2015, una **Dichiarazione comune d'intenti tra Agenzia del Demanio e Regione Siciliana** per l'attuazione del processo di valorizzazione dei compendi immobiliari localizzati nel territorio regionale e inseriti nel network "Valore Paese – DIMORE". Nella suddetta Dichiarazione è stato inserito, tra gli altri, il Faro di Riposto;
- la suddetta Dichiarazione comune d'intenti è stata aggiornata con l'**Accordo Integrativo** stipulato in data 14 marzo 2017, con il quale è stato, tra l'altro, costituito il Tavolo Tecnico Operativo previsto nell'intesa, per l'attuazione degli obiettivi condivisi;
- è stato sottoscritto, in data 21/07/2016, un **Protocollo d'intesa tra Agenzia del Demanio e Comune di Riposto** per la valorizzazione degli immobili ricadenti nel territorio comunale, tra cui il Faro di Riposto;
- è stato espresso **parere favorevole da parte della Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali di Catania alla concessione** in uso del Faro di Riposto ai sensi dell'art. 57 bis del D.Lgs. 42/2004, con nota prot. n. 16267 dell'08/09/2017.

2. Inquadramento territoriale

2.1 Ambito geografico di riferimento

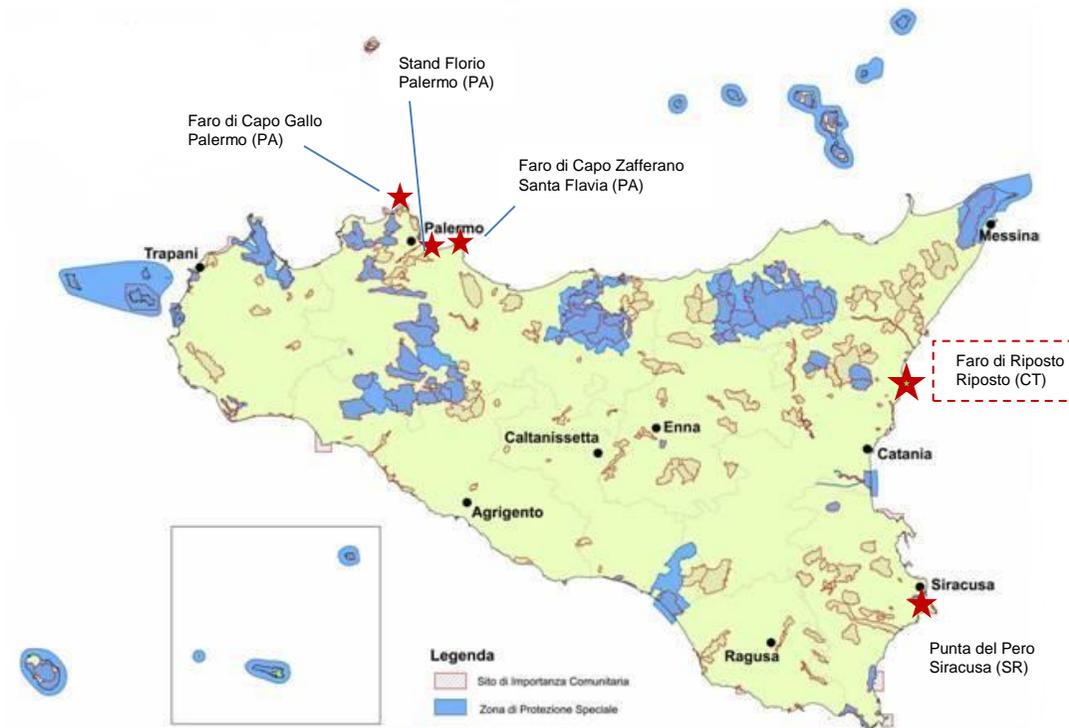
La Sicilia

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

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

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

Il Faro di **Riposto** si trova all'interno del porto turistico di Riposto, in provincia di Catania. Il comune rappresenta uno dei più storici e caratteristici paesi marinari dell'area jonico-etnea. È praticamente congiunta alla cittadina di Giarre, dove si trova la stazione ferroviaria. Possiede un grande e moderno porto turistico denominato "Marina di Riposto" o "Porto dell'Etna" per la sua posizione. La storia di Riposto è strettamente connessa a quella di di Mascali, della cui Contea faceva parte come suo scalo commerciale: il suo nome deriva infatti dal siciliano *u ripostu* ovvero il ripostiglio o la cantina. Nel 1812 la vicina Giarre chiese di staccarsi da Mascali e nel 1841 Riposto ottenne l'autonomia da Giarre. Nel 1939 Riposto e Giarre furono di nuovo riunite e crearono il Comune di Jonia. Numerose polemiche conseguirono all'accentramento dei servizi pubblici a Giarre, soprattutto in considerazione delle differenti origini e vocazioni delle popolazioni dei due comuni e della differente estrazione sociale. Pertanto nel 1945 i due comuni, specie per le pressioni dalla parte ripostese furono nuovamente separati, riprendendo le rispettive denominazioni.



2. Inquadramento territoriale

2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

Collegamenti autostradali

La Sicilia si raggiunge:

A1 dal Nord Italia a Napoli, A3 da Napoli fino a Villa San Giovanni e Reggio Calabria dove si trovano gli imbarchi per Messina.

Dal Centro-Sud si può scegliere fra la A1-A3 o la A14 fino a Taranto.

Collegamenti ferroviari

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

Collegamenti marittimi

I principali porti turistici per navi da crociera e traghetti si trovano a:

- Palermo => collegamenti con l'isola di Ustica
- Trapani => collegamenti con le isole Egadi e Pantelleria
- Messina
- Catania
- Siracusa
- Porto Empedocle => collegamenti con le Pelagie
- Mazara del Vallo
- Milazzo => collegamenti con le isole Eolie

Collegamenti aerei

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

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

Come muoversi

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



2. Inquadramento territoriale

2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

Sistema portuale

LEGENDA

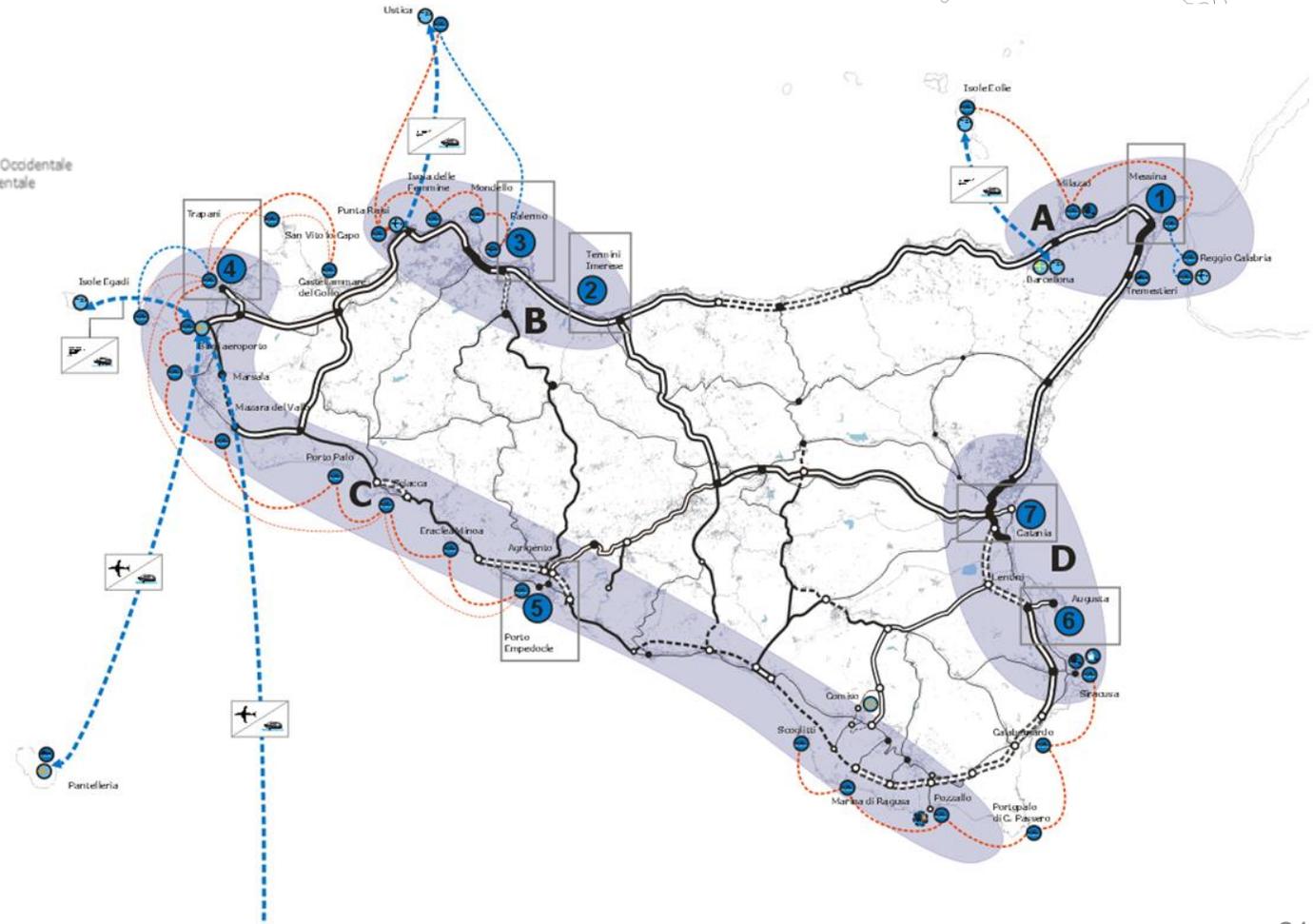
Aree di integrazione logistico/funzionale.

A: Sistema Portuale dello Stretto di Messina;

B: Sistema Portuale tirrenico

C: Sistema Portuale del Canale di Sicilia e del Mediterraneo Occidentale

D: Sistema Portuale ionico, adriatico e del Mediterraneo Orientale



2. Inquadramento territoriale

2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

Sistema portuale Sicilia Orientale

LEGENDA

Aree di integrazione logistico/funzionale.

A: Sistema Portuale dello Stretto di Messina;

B: Sistema Portuale tirrenico

C: Sistema Portuale del Canale di Sicilia e del Mediterraneo Occidentale

D: Sistema Portuale ionico, adriatico e del Mediterraneo Orientale

Collegamenti aerei/elicotteristici

Interoperabilità nave/aereo

Interoperabilità nave/elicottero

Specializzazione prevalente

Traffico container

Traffico Roll-on Roll-off

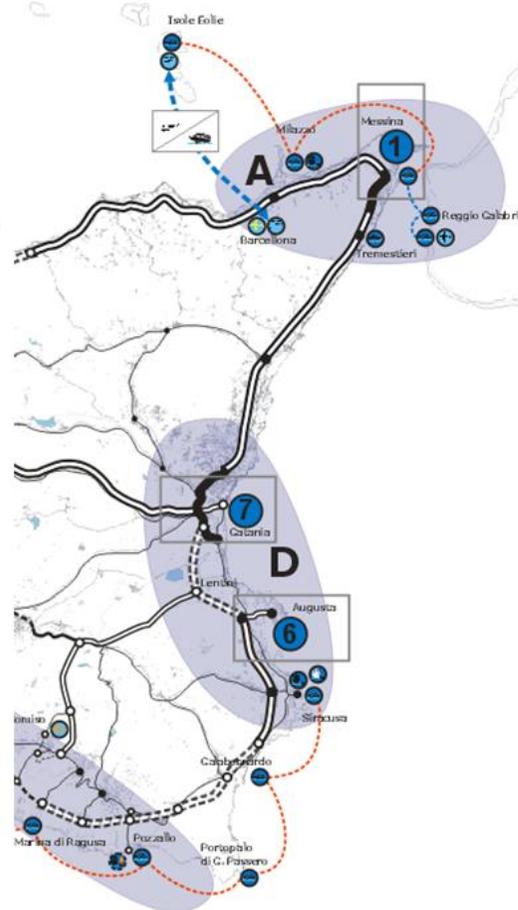
Traghetti veloci

Traffico crocieristico

Traffico convenzionale

Traghetamento veicoli leggeri/pesanti

Traghetto treni merci



2. Inquadramento territoriale

2.3 Attrattività culturale ed ambientale

Patrimonio storico-culturale di Riposto



Il nome Riposto, secondo accurati studi storici, deriva dalla vocazione commerciale della zona, che aveva fatto sorgere un luogo attrezzato quale deposito (per "riporre") per le botti e le merci da spedire via mare. La storia di Riposto ha avuto nel suo rapporto con il mare il principale fattore di sviluppo, anche se, dal punto di vista demografico, le sue fortune furono legate alla nascita e allo sviluppo della Contea di Mascali. Sin da tempi antichi, Mascali e le sue grandi estensioni terriere appartenevano alla Mensa episcopale di Catania che li concedeva in gabella.

Alla fine del secolo XVI, i tre gruppi: coloni, pescatori e barcaioli-costruttori si fusero creando il primo nucleo di una nuova comunità che prese il nome di Riposto da "Res Ponere" e si stabilì definitivamente tra il torrente Macchia, il limite sud della palude dell'Auzzanetto e il torrente Jungo, e il limite nord di grandi distese di boschi e vigne.

L'inizio del XIX secolo fece registrare un periodo di grande tensione. Nel 1812 la vicina Giarre chiese di staccarsi da Mascali e nel 1841 Riposto ottenne l'autonomia da Giarre. Nel 1939 Riposto e Giarre furono di nuovo riunite e crearono il Comune di Jonia.

Numerose polemiche conseguirono all'accentramento dei servizi pubblici a Giarre, soprattutto in considerazione delle differenti origini e vocazioni delle popolazioni dei due comuni e della differente estrazione sociale. Pertanto nel 1945 i due comuni, specie per le pressioni dalla parte ripostese furono nuovamente separati, riprendendo le rispettive denominazioni.

L'architettura storica più comune a Riposto è quella neoclassica rappresentata dalla Basilica di san Pietro (nella foto a destra) e dalla chiesa della Madonna della Lettera, quest'ultima alla sua quarta ricostruzione dopo aver attraversato i periodi arabo-normanno, spagnolo e settecentesco. Altri luoghi di interesse sono il porto turistico, denominato anche "Porto dell'Etna" per la sua posizione; il Parco botanico delle Kentie; il Palazzo Comunale risalente agli anni 20 del secolo scorso; la Chiesa della Badia dedicata alla Madonna dell'Addolorata. Per la sua particolare posizione geografica, da Riposto è possibile visitare, percorrendo pochi chilometri, i luoghi più belli della Sicilia Orientale come ad esempio: Catania, la costa dei Ciclopi, Taormina, il Parco dell'Etna, le Gole dell'Alcantara.



2. Inquadramento territoriale

2.3 Attrattività culturale ed ambientale

Patrimonio ambientale del Parco dell'Etna ()*



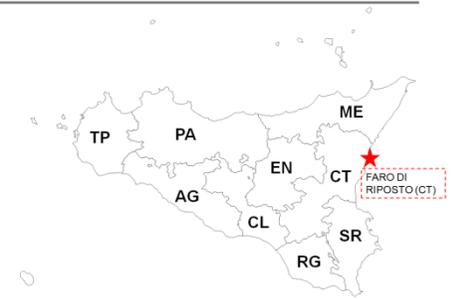
Il Parco dell'Etna, il primo ad essere istituito tra i Parchi siciliani con il Decreto del Presidente della Regione del 17 marzo del 1987, con i suoi 59000 ettari ha il compito primario di proteggere un ambiente naturale unico e lo straordinario paesaggio che circonda il vulcano attivo più alto d'Europa e di promuovere lo sviluppo ecocompatibile delle popolazioni e delle comunità locali.

Con i suoi boschi, i sentieri, gli irripetibili panorami, i prodotti tipici, i centri storici dei suoi comuni, il Parco è in ogni stagione dell'anno un accattivante invito per i viaggiatori e gli amanti della natura, dell'enogastronomia, degli sport all'aria aperta in scenari irripetibili. Il Parco è un magnifico territorio della Sicilia orientale, che si propone di valorizzare e tutelare al tempo stesso questo ambiente davvero unico al mondo che evidenzia la forza di una natura possente, che però sa poi essere anche molto generosa con la straripante fertilità della sua terra, con la mitezza e la generosità della "Muntagna". Il territorio è stato suddiviso in quattro zone, alle quali corrispondono diversi livelli di tutela, così come stabilito dal legislatore.

Nell'area di "riserva integrale" (zona "A"), la natura è conservata nella sua integrità, limitando al minimo l'intervento dell'uomo; nell'area di riserva generale (zona "B"), si coniuga la tutela con lo sviluppo delle attività economiche tradizionali: è caratterizzata da piccoli appezzamenti agricoli ed è contrassegnata da splendidi esempi di antiche case contadine, esempi molto significativi di architettura rurale; nell'area di "protezione a sviluppo controllato" (pre-Parco) costituita dalle zone "C" e "D", che si presenta notevolmente antropizzata, si persegue uno sviluppo economico compatibile con il rispetto del paesaggio e dell'ambiente.

Al centro dell'ecosistema del Parco c'è l'Etna, con il suo confine litologico di 250 km, l'altezza di circa 3350 m. e una superficie di circa 1260 chilometri quadrati. Ricadono nel territorio del Parco venti comuni (Adrano, Belpasso, Biancavilla, Bronte, Castiglione di Sicilia, Giarre, Linguaglossa, Maletto, Mascali, Milo, Nicolosi, Pedara, Piedimonte Etneo, Ragalna, Randazzo, Santa Maria di Licodia, Sant'Alfio, Trecastagni, Viagrande, Zafferana Etnea), con una popolazione di circa duecentocinquantamila abitanti.

(*) Fonte informazioni www.parcoetna.it



2. Inquadramento territoriale

2.4 Offerta turistica



Punti di interesse

Gole dell'Alcantara

Sono delle gole alte fino a 25 metri e larghe nei punti più stretti 2 metri e nei punti più larghi 4-5 metri;,, situate nella Valle dell'Alcantara dove termina la catena montuosa dei Peloritani tra i comuni di Castiglione di Sicilia e di Motta Camastra.

Taormina

Taormina è un comune italiano di 11.086 abitanti[situato nella Città metropolitana di Messina, in Sicilia. È uno dei centri turistici internazionali di maggiore rilievo della regione siciliana, conosciuta per il suo paesaggio naturale, le bellezze marine e i suoi monumenti storici.

Catania

Seconda città siciliana per popolazione , è il comune non capoluogo di regione più popoloso d'Italia, nonché una delle dieci maggiori città italiane. Fondata nel 729 a.C. dai Calcidesi, vanta una storia millenaria caratterizzata da svariate dominazioni i cui resti ne arricchiscono il patrimonio artistico, architettonico e culturale. Sotto la dinastia aragonese fu capitale del Regno di Sicilia. Il barocco del suo centro storico è stato dichiarato dall'UNESCO Patrimonio dell'umanità.

Isole dei Ciclopi

Le isole Ciclopi sono comprese nell'Area marina protetta Isole Ciclopi, nel territorio comunale di Aci Castello. L'arcipelago è composto da: l'isola Lachea, il faraglione Grande, il faraglione Piccolo, altri quattro scogli disposti ad arco. Il nome dell'arcipelago deriva dalla leggenda secondo la quale i faraglioni e gli altri scogli siti di fronte ad Aci Trezza siano le pietre scagliate dal ciclope Polifemo contro Ulisse in fuga, come narrato nell'Odissea di Omero.

Eventi

La rassegna di musica "Musiche Migranti" che si tiene sul finire dell'estate e che vede esibirsi gruppi provenienti da tutti i Paesi del bacino del Mediterraneo e "l'Atelier Internazionale della Musica" che nasce a Riposto nel 1999 e da qui si sviluppa quale manifestazione concertistica regionale in venti comuni della Sicilia, vedendo personalità del concertismo internazionale.

2. Inquadramento territoriale

2.4 Offerta turistica

Enogastronomia



Riposto è un paese di mare ed è, pertanto, naturale che uno dei fulcri della sua economia sia legato al comparto ittico, nonostante il vasto agro ripostese offra ai buongustai prodotti rinomatissimi quali soprattutto patate e agrumi di ottima qualità. Volendo parlare di eccellenze provenienti dal mare possiamo citare tutto il pescato fresco, catturato dalle flotta di unità dedite alla pesca costiera con metodi artigianali che affondano le loro origini nella notte dei tempi. Nell'antica pescheria in stile liberty è possibile trovare quotidianamente il pesce letteralmente vivo e guizzante. Si trova di tutto dal pesce azzurro con tutti i tonnidi di stagione (tonno rosso, palamiti, tombarelli) alle onnipresenti acciughe pescate di notte nel mare di Fondachello, ai rinomatissimi sauri della lenza, vero pesce simbolo di Riposto pescato quotidianamente con lenze assolutamente uniche al mondo.

Tra i piatti tipici di Riposto troviamo molti piatti a base di pesce come ad esempio: Masculini in carrozza, Alalonga ca cipuddata, spaghetti con le patelle. Il dolce tradizionale è rappresentato dalle Cuzzole (frittelle di pasta di pane). (*)

Come viticoltura Riposto è influenzata dalla cultura del vino dell'Etna. I vini più prodotti sono il Sicilia DOC e Terre Sidiane IGT.

(*) Fonte informazioni : www.prolocoriposto.it

3. Immobile

3.1 Localizzazione: Riposto

LEGENDA

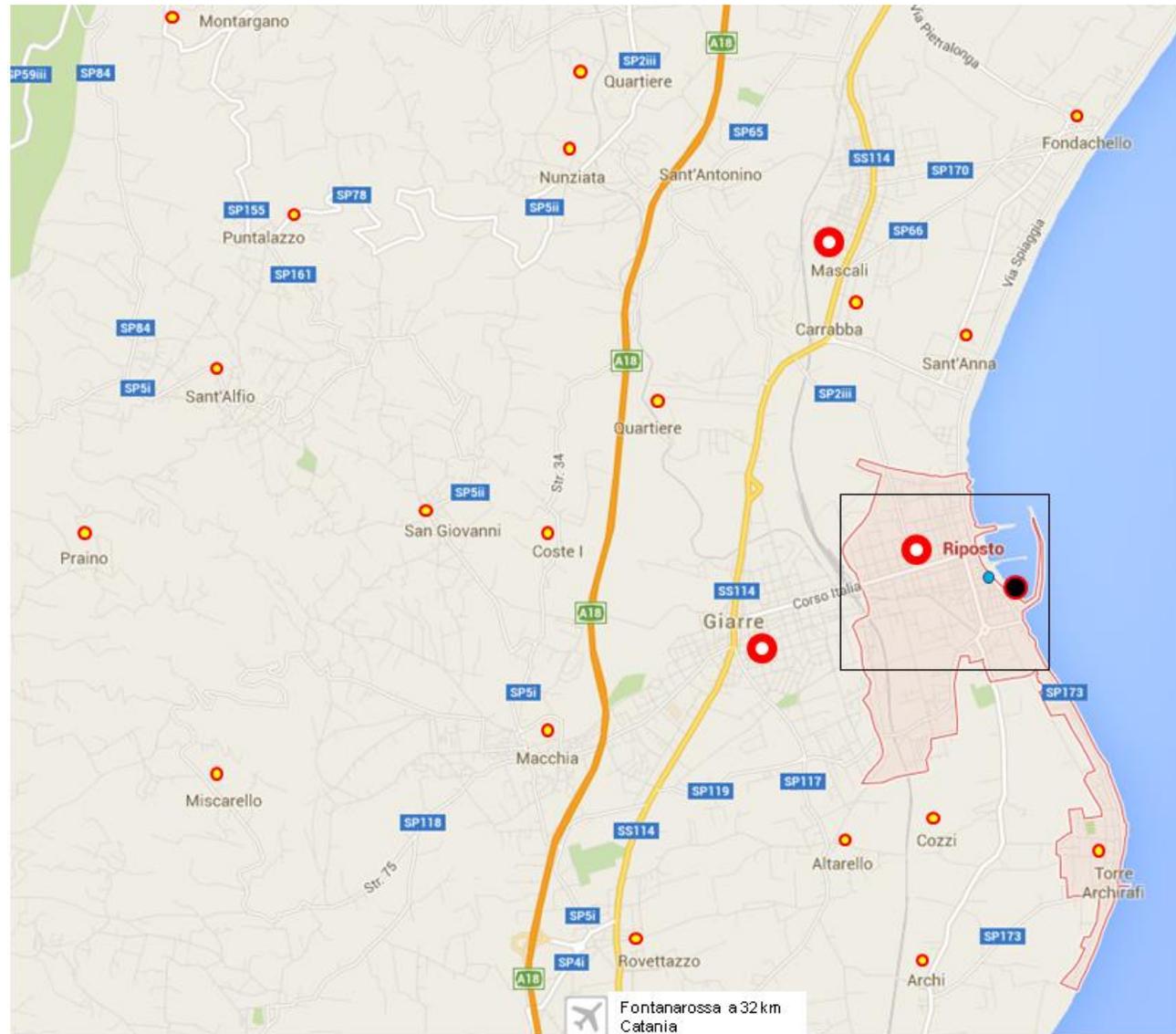
Il territorio e i collegamenti

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

Palermo e il territorio comunale e provinciale

LEGENDA

-  Il Comune
- 14.932 abitanti.
-  La Provincia
- 58 comuni
- 1.116.168 abitanti.



3. Immobile

3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo . Scheda di sintesi

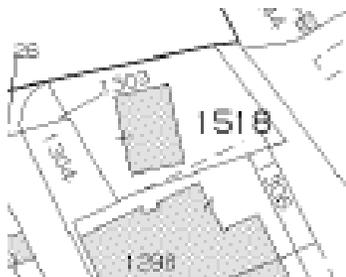
BENE DELLO STATO

L'edificio appena costruito nel 1911 fu consegnato al ministero della Marina. Trattasi di costruzione di inizio XX secolo in stile vagamente goticheggiante a forma quadrata, sovrastata da una torretta merlata.

La costruzione che occupa circa 120 mq, è posta su di un'area a giardinetto sopraelevata rispetto alla strada e circondata da un muro di cinta con accesso lato nord.

La pianta del piano terra, costituito da tre vani più accessori, si svolge attorno alla scala centrale che dal livello inferiore raggiunge la torretta: da questo vano che affaccia sulla terrazza di copertura, si accede, con una scala a pioli ed attraverso una botola, alla copertura della torretta ove era alloggiato il faro.

Il bene è stato dismesso nel 1992 e consegnato alla Capitaneria di Porto. Nel febbraio 2016 il bene è stato consegnato all'Agenzia del Demanio che ne detiene la disponibilità.



Catasto terreni
Foglio 2, particella
1518

Catasto fabbricati
Foglio 2, particella
1518 sub 1 e 2



COMUNE: Riposto (CT)

INDIRIZZO: Via Duca degli Abruzzi 2

DEMANIO MARITTIMO: SI

DEMANIO STORICO ARTISTICO: SI

STATO CONSERVATIVO: mediocre

SUPERFICIE TERRITORIALE: 450 mq

SUPERFICIE LORDA: 120 mq



3. Immobile

3.3 Caratteristiche fisiche

Dati generali

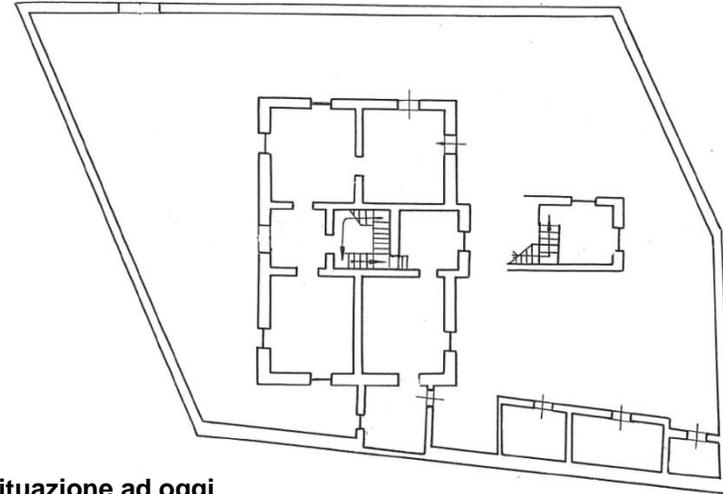
Consistenze

Superficie territoriale:	mq 450 (sedime + spazi cortilizi)
Superficie sedime:	mq 107
Superficie utile lorda:	mq 120
Superficie netta:	mq 90
Volume lordo:	mc 594

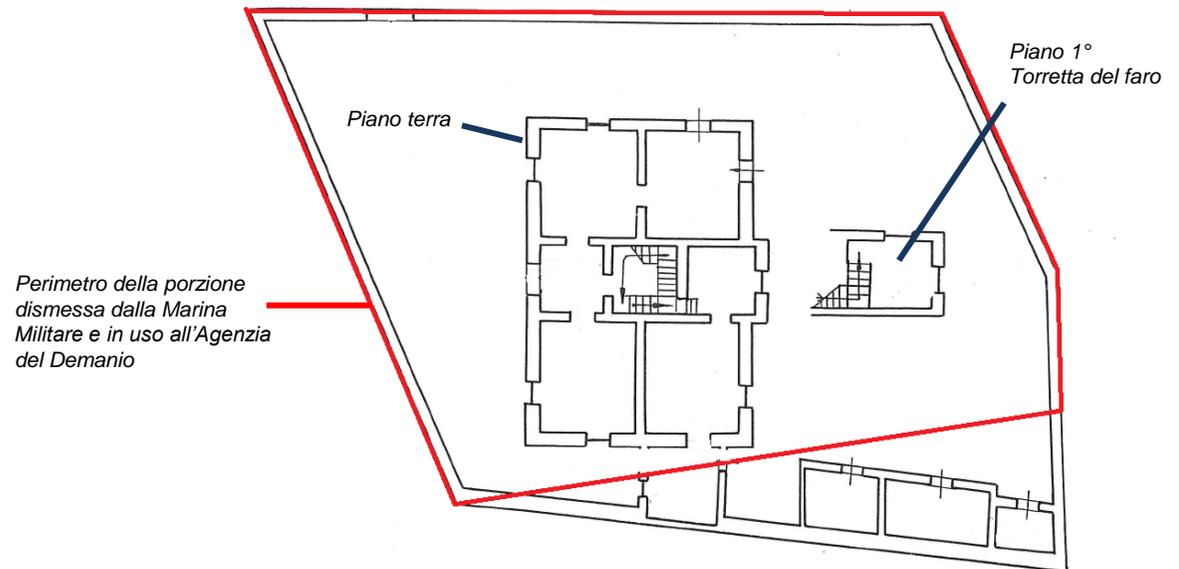
Parametri edilizi

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

Planimetria storica



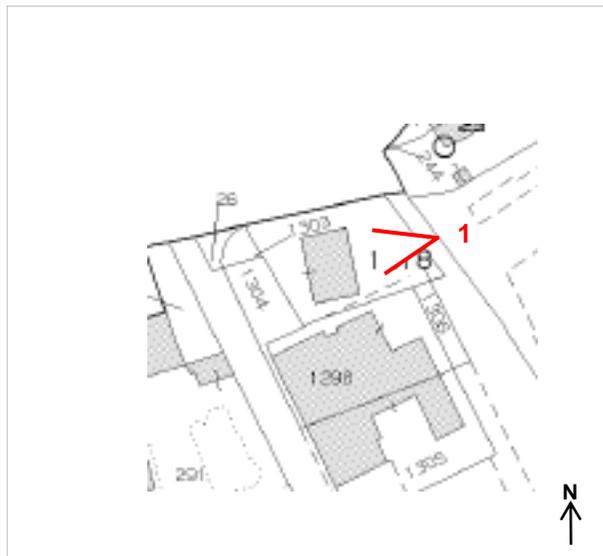
Situazione ad oggi



3. Immobile

3.4 Qualità architettonica e paesaggistica

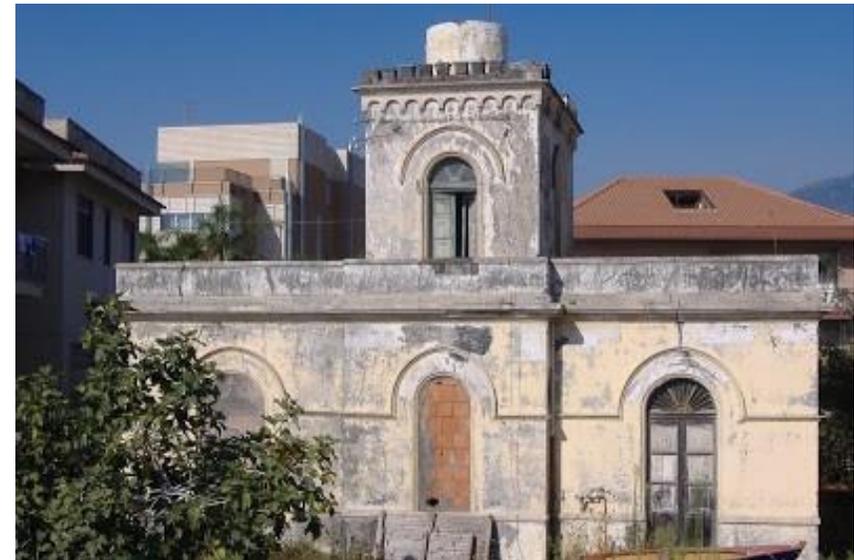
Documentazione fotografica



— Perimetro proprietà



1

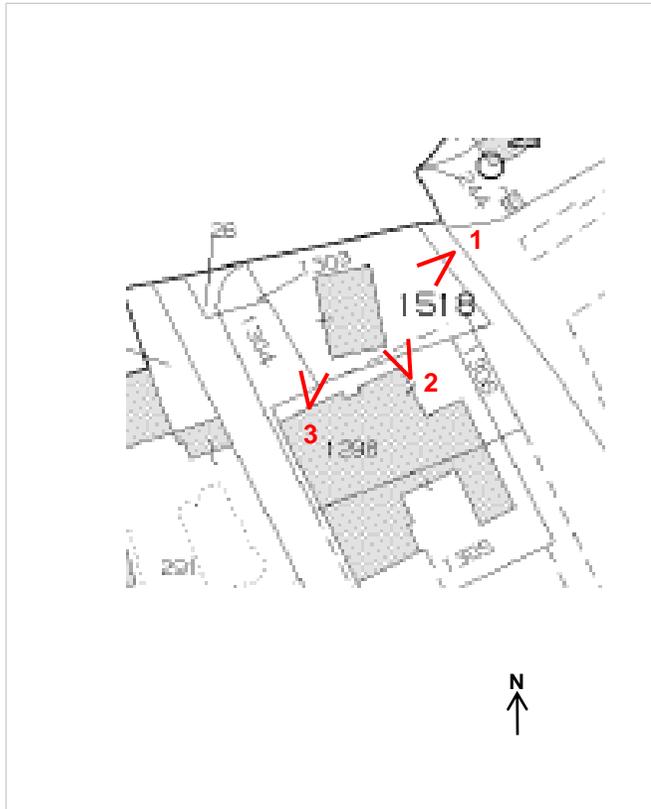


Base: estratto mappa catastale (stralcio)

3. Immobile

3.4 Qualità architettonica e paesaggistica

Documentazione fotografica



Base: estratto mappa catastale (stralcio)



3. Immobile

3.5 Rilevanza storico-artistica

Provvedimenti di tutela

L'IMMOBILE

Immobile dichiarato di **interesse storico-architettonico culturale** ai sensi dell'art. 1 L. 1089/1939 e art. 2 L. 80/1977 in data 22/06/1999.

A. n. 6665 151 *Costa*
 COMUNE DI CATANIA
 SEGRETERIA GENERALE
 30. LUG. 1999
 UFFICIO PARTICOLARE
 PROT. N. 1360
 Mod. 15 s.c. - R.S.
 MINISTERO DELLE FINANZE
 UFFICIO DEL TERRITORIO DI CATANIA
 - 6 AGO. 1999
 REGIONE SICILIANA
 PROT. N. 26416
 L'ASSESSORE AI BENI CULTURALI ED AMBIENTALI E P.L.

VISTO lo Statuto della Regione Siciliana;
 VISTA la legge 1.6.39 n.1089 sulla tutela dei Beni di interesse artistico e storico;
 VISTA la legge 1.3.1975 n. 44 recante le misure intese alla protezione del patrimonio archeologico, artistico e storico nazionale;
 VISTO il D.P.R. del 30.8.1975 n.637 recante le norme di attuazione dello Statuto della Regione Siciliana in materia di tutela del paesaggio e di antichità e belle arti;
 VISTA la legge regionale 1.8.1977 n. 80 contenente le norme per la tutela, la valorizzazione e l'uso sociale dei beni culturali ed ambientali nel territorio della Regione Siciliana.
 VISTO l'art. 822 del C.C.;
 VISTA la relazione tecnica della sezione per i Beni Paesaggistici Architettonici ed Urbanistici della Soprintendenza BB.CC.AA. di Catania che fa parte integrante del presente decreto;
 CONSIDERATO che il Faro sito nel comune di Riposto, in via Duca degli Abruzzi n. 2, segnato in catasto al fgl. 2, partita: 528, p.lle: 319 - 329 confinante: ad est con via Lungomare Pantano a sud con area di proprietà demaniale ad ovest con via della Vittoria, di proprietà del Demanio dello Stato ramo Marina, rivesteparticolare interesse storico-artistico ai sensi dell'art. 1 della legge 1.6.1939 n. 1089 e art. 2 della l.r. 1.8.1977 n. 80 in quanto costituisce significativo esempio di architettura degli inizi del sec. XX, con funzione pubblica specifica di segnalamento.
 RITENUTO che l'immobile sopra descritto è da considerarsi assoggettato "ipso iure" ai sensi dell'art. 4 della citata legge 1089/1939, alle disposizioni di tutela contenute nella legge stessa in quanto di proprietà del Demanio dello Stato ramo Marina;
 RITENUTA l'opportunità di esplicitare il vincolo gravante "ope legis" sull'immobile, notificandolo al soggetto proprietario;

D E C R E T A

Art. 1) Per le motivazioni esposte in premessa e nella allegata relazione tecnica, è confermato l'interesse storico-artistico del faro sito nel comune di Riposto in via Duca degli Abruzzi n. 2 segnato in catasto al

Mod. 15 s.c. - R.S.
 D. A. n. _____
 REPUBBLICA ITALIANA
 REGIONE SICILIANA
 L'ASSESSORE - 2 -
 fgl. 2, partita 528 p.lle 319 e 329, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1 della legge 1.6.1939 n. 1089 e art. 2 della l.r. 1.7.1977 n. 80 ed esso è pertanto sottoposto alle prescrizioni di tutela contenute nelle leggi stesse;
 Art. 2) In conseguenza del presente decreto è fatto obbligo all'Ente proprietario ed a chiunque ne abbia il possesso o la detenzione a qualsiasi titolo, di sottoporre alla competente Soprintendenza i progetti di eventuali opere che intendessero eseguire sul predetto immobile al fine di ottenere la preventiva autorizzazione; Soltanto nei casi di assoluta urgenza possono essere eseguiti lavori provvisori indispensabili ad evitare danni materiali al bene tutelato, purché ne sia data immediata comunicazione alla Soprintendenza competente, alla quale dovranno essere inviati tempestivamente i progetti definitivi per l'approvazione,
 Art. 3) Per quanto non espressamente contemplato nel presente provvedimento si fa rinvio alle apposite disposizioni in materia di tutela contenute nella summenzionata legge n. 1089 del 1939 e successive modificazioni;
 Art. 4) La relazione tecnica forma parte integrante del presente decreto che sarà a cura della Soprintendenza notificato al Ministero della difesa ramo Marina Militare; copia del decreto sarà notificato all'Amministrazione del comune nel cui territorio ricade il bene e al Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali;
 Avverso il presente decreto è ammesso ricorso giurisdizionale al TAR competente per territorio ovvero ricorso straordinario al Presidente della Regione, ai sensi del D.P.R. 24.11.1971 n. 1199, rispettivamente entro gg. 60 e 120 dalla data di avvenuta notificazione del presente decreto.
 PALERMO, 11 22 GIU. 1999
 L'ASSESSORE
 S. MORINELLO
 etno176
 fp
 CERSO - Presidenza della Regione Siciliana

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

3. Immobile

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

RIFERIMENTI NORMATIVI REGIONALI

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

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

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

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

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

STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

Piano Territoriale Urbanistico Regionale (P.T.U.R.)

In fase di elaborazione

Linee Guida del Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) - Regione Sicilia

Linee Guida approvate con D.A. 6080 del 21/5/1999

Piano di Tutela delle Acque della Sicilia

Ai sensi dell'art. 121 del D.Lgs. n. 152 del 03/04/2006 e della Direttiva Europea n. 60/2000

Piano Territoriale della Provincia Regionale di Catania

Schema di massima approvato dalla 4^a Commissione Consiliare in data 22/02/2002

Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) AREA 095, Area Teritoriale tra i Bacini del F. Simeto e del F. Alcantara Codice 095-E-3GI-E35/3RI-E15/3MS-E17

Approvato con D.P. Regione Siciliana n. 270 del 02/07/2007

Linee guida per la redazione dei piani di utilizzo del Demanio Marittimo della Regione Siciliana

D.A. del 04/07/2011 pubblicato in G.U.R.S. N. 35 del 19/08/2011

STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE COMUNALE

P.R.G.

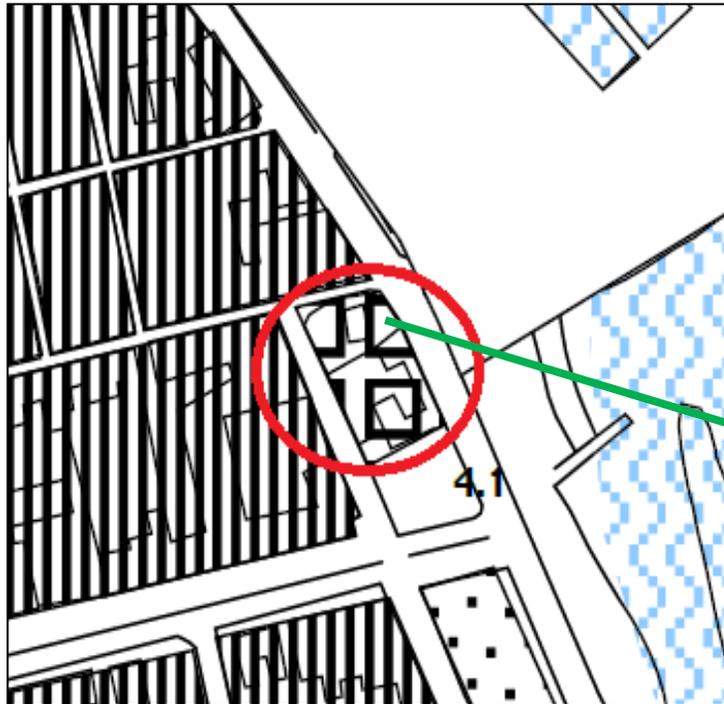
Approvato con D. Dir. n. 943 del 2008 e pubblicato in G.U.R.S. n. 50 del 31/10/2008

3. Immobile

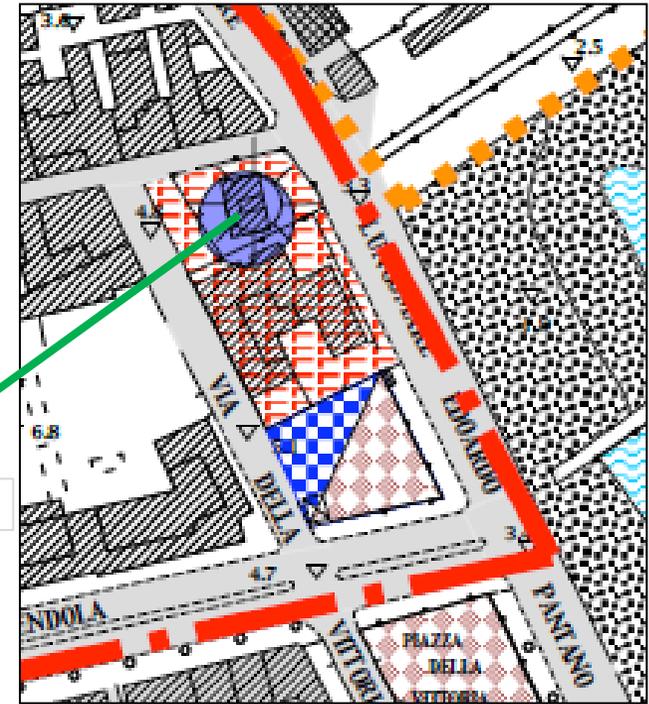
3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

P.R.G.

Approvato con D. Dir. n. 943 del 2008 e pubblicato in G.U.R.S. n. 50 del 31/10/2008



Posizione del faro di Riposto



LEGENDA	
ES-I	AREE PER L'ISTRUZIONE 0 ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE
I	ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE
	VINCOLI D.L. 490/990 (GIÀ L.1089/39)

3. Immobile

3.7 Disciplina urbanistica ed attuativa

P.R.G. - Approvato con D. Dir. n. 943 del 2008

Norme tecniche di attuazione

Zona Territoriale Omogenea I; A – (Centro Storico):

I: Attrezzature di interesse comune.

A: Centro Storico: densità fondiaria mc/mq 3,0; rapp. Coper. 7/10; H max 7,40 ml; distanza minima tra fabbricati \geq a quelle esistenti.

La zona del faro risulta vincolata ex D.L. 490/90 già L. 1089/39



CITTA' DI RIPOSTO
CITTA METROPOLITANA DI CATANIA
AREA VIII - UFFICIO TECNICO - SERVIZI
LAVORI PUBBLICI - URBANISTICA
VIABILITA' - DEMANIO
CONDONO EDILIZIO - ABUSIVISMO
TUTELA BENI CULTURALI E AMBIENTALI

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA N° 31/17

Vista la Legge 28 febbraio 1985, n. 47;

Vista la domanda presentata dall' Agenzia del demanio in data 10/07/2017, prot. n. 11986 nella qualità di Demanio Pubblico dello Stato;

Visto il P.R.G. con annesse prescrizioni esecutive, approvato dall'Assessorato Regionale del Territorio e Ambiente con D. Dir. n. 943/D.R.U. del 23 settembre 2008;

Visto il P.P. Centro Storico, adottato con delibera Commissariale n. 71 del 24 Aprile 2016;

Vista la Determina di settore Ufficio Tecnico URB.LL.PP n. 50 del 23.11.2015;

Visti gli Atti d'Ufficio;

CERTIFICA

che l'immobile:

Fg. 2 particella n. 1518 (FARO DI RIPOSTO) ricade in Z.T.O.: I ; A – (Centro Storico).

PRESCRIZIONI URBANISTICHE:

I: Attrezzature di interesse comune.

A: **Centro Storico**: Densità Fondiaria Mc/Mq 3,0; Rapp. Coper. 7/10; H max 7,40 ml ;

Distanza minima fra i fabbricati \geq a quelle esistenti;

Vincolo D.L. 490/90 Già L. 1089/39.

Si applicano altresì le prescrizioni previste nelle norme tecniche di attuazione annesse al P.R.G.

Gli estratti di mappa allegati fanno parte integrante del presente certificato.

Riposto, 31 luglio 2017

Il Tecnico Istruttore.
(Geom. Daniele Tomarchio)



Il Titolare della P.O.
(Dot. Arch. Salvatore Cali')

4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.1 La trasformazione

I dati della trasformazione

Consistenze

Superficie territoriale:	mq 450 (sedime + spazi cortilizi)
Superficie sedime:	mq 107
Superficie utile lorda:	mq 120
Superficie netta:	mq 90
Volume lordo:	mc 594

Parametri edilizi

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

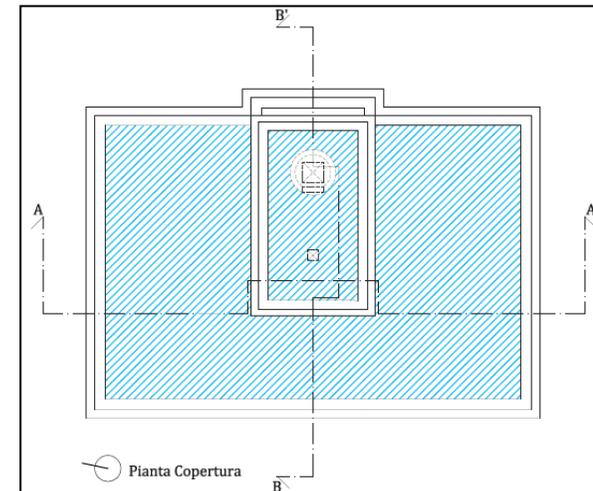
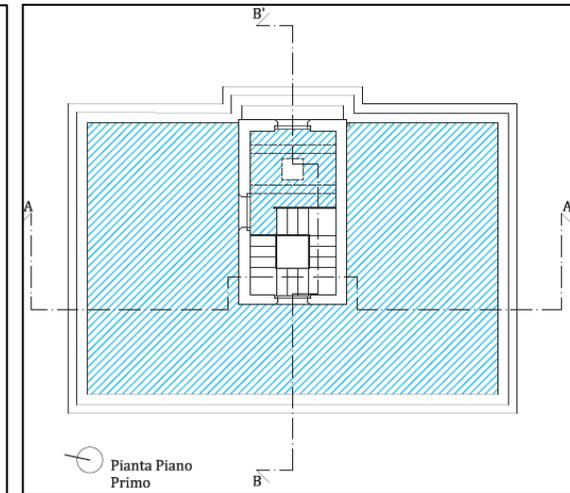
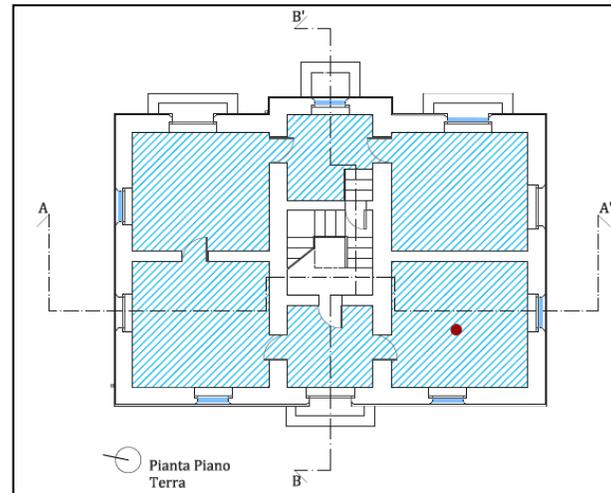
Nuovi usi

Per l'intera superficie si prevede una **destinazione d'uso culturale-scientifica, didattica-ricreativa**,

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

Tipologie di intervento

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



4. Iter di valorizzazione e strumenti

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

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

Attraverso lo strumento della concessione, l'investitore privato non grava il proprio business plan dei costi per l'acquisto degli immobili che rimangono di proprietà pubblica, mentre lo Stato, oltre ad incassare un canone per l'intera durata della concessione, risparmia gli oneri improduttivi di vigilanza, custodia, messa in sicurezza, manutenzione e riattiva nel contempo circuiti virtuosi di trasformazione urbana e sviluppo territoriale.

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

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

Il canone della concessione è determinato secondo valori di mercato, tenendo conto degli investimenti necessari per la riqualificazione e riconversione degli immobili e della ridotta 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

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

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

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

La totalità delle opere, infatti, è per legge soggetta al parere dell'Assessorato Regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana e agli indirizzi eventualmente emessi, affinché l'intervento di valorizzazione proposto possa garantire la massima tutela e salvaguardia degli immobili di pregio.

I progetti sottoposti all'attenzione dell'Amministrazione Comunale e dell'Assessorato Regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana dovranno, comunque, conservare caratteristiche di piena aderenza con quanto esplicitato in fase preliminare nell'ambito del programma di valorizzazione.



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

