



INFORMATION MEMORANDUM 2026

per procedura di Concessione di valorizzazione

Faro Punta Cavazzi, Ustica (PA) – SICILIA



Indice

Premessa	pag. 4
-----------------	--------

1. Principi

1.1 Filosofia del progetto	pag. 7
1.2 Elementi qualitativi di valutazione della proposta	pag. 8
1.3 Nuove funzioni	pag. 9
1.4 Modalità di intervento	pag. 10

2. Inquadramento territoriale

2.1 Contesto geografico	pag. 12
2.2 Sistema infrastrutturale e logistico	pag. 13
2.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali	pag. 14

3. Immobile

3.1 Localizzazione	pag. 16
3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo	pag. 17
3.3 Caratteristiche fisiche	pag. 18
3.4 Documentazione fotografica	pag. 19
3.5 Rilevanza storico - artistica	pag. 22
3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica	pag. 23

4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.1 Trasformazione	pag. 26
4.2 Strumenti di valorizzazione	pag. 27
4.3 Percorso amministrativo	pag. 28

5. Indicazioni

5.1 Accordi, provvedimenti e pareri	pag. 29
5.2 Focus indicazioni progettuali	pag. 30

Premessa

- L'Agenzia del Demanio, nell'ambito della missione istituzionale e in linea con l'Atto di indirizzo per il conseguimento degli obiettivi di politica fiscale per gli anni in corso, ha il compito di curare e generare valore attraverso il patrimonio immobiliare pubblico di propria competenza, applicando modelli sostenibili e innovativi che attraggano gli investimenti privati e facilitino soluzioni per la modernizzazione dei servizi resi alle Pubbliche Amministrazioni Centrali (PAC) e ai cittadini. Nell'ottica della valorizzazione degli immobili pubblici e di rigenerazione dei territori, all'Agenzia si richiedono progetti innovativi con azioni mirate, puntuali e a rete, finalizzati anche alla valorizzazione sociale e ambientale degli immobili in gestione, che favoriscano la rigenerazione dei territori e una pronta risposta anche al fabbisogno di infrastrutture per uso sociale.
- Tra gli obiettivi dell'Agenzia vi è anche la promozione di iniziative innovative di valorizzazione di immobili pubblici di proprietà dello Stato dismessi, da affidare a privati ed enti del terzo settore per attività di tipo turistico, civico, culturale, sociale, di tutela ambientale, scoperta del territorio e mobilità sostenibile, eventi, favorendo la fruibilità collettiva, l'inclusività e l'accessibilità per tutti gli individui con particolari bisogni (anziani, famiglie, bambini, diversamente abili, ecc.), in coerenza con gli strumenti di tutela e di governo del territorio vigenti.
- Il recupero del patrimonio di pregio, di proprietà dello Stato e di altri Enti Pubblici, è inteso in una logica di partenariato pubblico-privato, ed 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 a 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.

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

- **Concessione di valorizzazione (max 50 anni) ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001, conv. in L. n. 410/2001** a privati che siano in grado di sostenere importanti costi di investimento per il recupero degli immobili.

L'INFORMATION MEMORANDUM fornisce un quadro informativo una panoramica generale del contesto territoriale e normativo di riferimento, nonché sull'immobile, utili all'elaborazione della proposta di valorizzazione da presentare per la partecipazione alla gara per l'affidamento in concessione/locazione, secondo quanto di seguito descritto, con particolare riferimento alle nuove funzioni e alle modalità di intervento ammesse, sempre nel rispetto degli strumenti di tutela storico-artistica e ambientale e di pianificazione urbana e territoriale vigenti, fornisce inoltre le indicazioni circa gli strumenti di supporto economico finanziario che possono essere messi a disposizione da parte di soggetti titolari di risorse attivabili dai concessionari, nonché partner dell'iniziativa.

1. Principi

1.1 Filosofia del progetto

Rigenerazione del patrimonio pubblico

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

Cultura, ambiente ed eco-sostenibilità

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

Tutela

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

Partecipazione e apertura a diversi soggetti

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

1.2 Elementi qualitativi di valutazione della proposta

A partire dai principi generali sono stati definiti gli elementi qualitativi di valutazione dell'offerta a cui verrà attribuito un punteggio:

Ipotesi di Recupero e Riuso

Descrizione dell'ipotesi di recupero e riuso che il proponente intende sviluppare per la valorizzazione del bene. La proposta dovrà essere in linea con i principi di conservazione e valorizzazione del patrimonio pubblico, e con il contesto di riferimento, conforme agli strumenti di tutela e di governo del territorio vigenti. La scelta delle nuove funzioni e delle modalità di intervento previste, dovrà rispettare la natura del bene, la presenza o meno di un vincolo e del grado di vincolo ai fini della tutela del carattere storico, artistico, archeologico, paesaggistico identitario e dell'autenticità del bene, nonché al fine di garantire l'integrazione con il sistema territoriale, ambientale, e con la storia, la cultura, l'identità locale e il tessuto socio-economico, favorendo l'accessibilità alla struttura anche attraverso l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Ritorno per il Territorio

Descrizione delle attività che il proponente intende sviluppare per la valorizzazione del bene. La proposta sarà valutata in termini di beneficio economico e sociale per il territorio coinvolto, ma anche di contributo allo sviluppo di nuove attività in risposta alle esigenze emergenti, turistiche, culturali, sociali, eventi, iniziative connesse alla tutela dell'ambiente, alla promozione del territorio e alla mobilità dolce, ed altre nuove funzioni in coerenza con quanto previsto dagli strumenti di tutela e di governo del territorio attraverso una progettualità che favorisca l'inclusività, l'apertura dell'immobile alla comunità locale, lo sviluppo dell'attrattività del territorio e dell'occupazione, secondo modalità rispettose dell'ambiente e del contesto circostante. Il punteggio sarà inoltre attribuito con riferimento ai seguenti aspetti: Innovatività dei servizi/prodotti offerti, fruibilità pubblica; networking; sviluppo locale.

Sostenibilità Ambientale ed Efficienza Energetica

Descrizione degli elementi caratterizzanti la proposta secondo i principi di sostenibilità ambientale e di efficienza energetica, nonché delle specifiche azioni "green friendly" in coerenza con i principi del Green Deal europeo, del PNRR e con le politiche nazionali sulla transizione ecologica, che il proponente intende mettere in campo in termini di valorizzazione e salvaguardia dell'ambiente e di miglioramento della performance energetica del bene, con riferimento alle "Linee di indirizzo per il miglioramento dell'efficienza energetica nel patrimonio culturale" (DDG Rep. 701 del 20 agosto 2013) nel caso di beni vincolati. Il punteggio sarà inoltre attribuito in relazione ai seguenti aspetti: materiali bio-eco compatibili, tecniche e dispositivi bioclimatici; gestione sostenibile del cantiere; soluzioni a favore della mobilità dolce; miglioramento delle prestazioni energetiche dell'immobile e utilizzo di dispositivi a basso consumo.

1.3 Nuove funzioni

In funzione del territorio e della storia dell'immobile, secondo modalità di intervento e dei nuovi usi ammessi dagli strumenti di tutela e di pianificazione vigenti, potranno essere sviluppate:

- ATTIVITÀ DI TIPO **turistico, civico, culturale, sociale, di tutela ambientale, scoperta del territorio e mobilità sostenibile**, eventi, favorendo la fruibilità collettiva, l'inclusività e l'accessibilità per tutti gli individui con particolari bisogni, (anziani, famiglie, bambini, diversamente abili, ecc.)
- ATTIVITA' IN GRADO di innescare processi 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 a iniziative che coinvolgano attivamente i cittadini, le imprese e le istituzioni.
- ATTIVITA' CHE GARANTISCANO l'apertura al pubblico e la fruibilità del bene da parte della collettività, la tutela e valorizzazione del bene e la valorizzazione del contesto socio culturale e paesaggistico ambientale di riferimento, favorendo la fruibilità collettiva, l'inclusività e l'accessibilità per tutti gli individui con particolari bisogni, (anziani, famiglie, bambini, diversamente abili, ecc.)
- ALTRE ATTIVITA' per nuove funzioni **coerenti con gli strumenti di tutela e di governo del territorio vigenti.**

1.4 Modalità di intervento

Minimo intervento, compatibilità, reversibilità ed eco-sostenibilità

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

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

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

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

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

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

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

Interventi sulle superfici e sulle strutture

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

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

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

Soluzioni distributive e impiantistiche

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

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

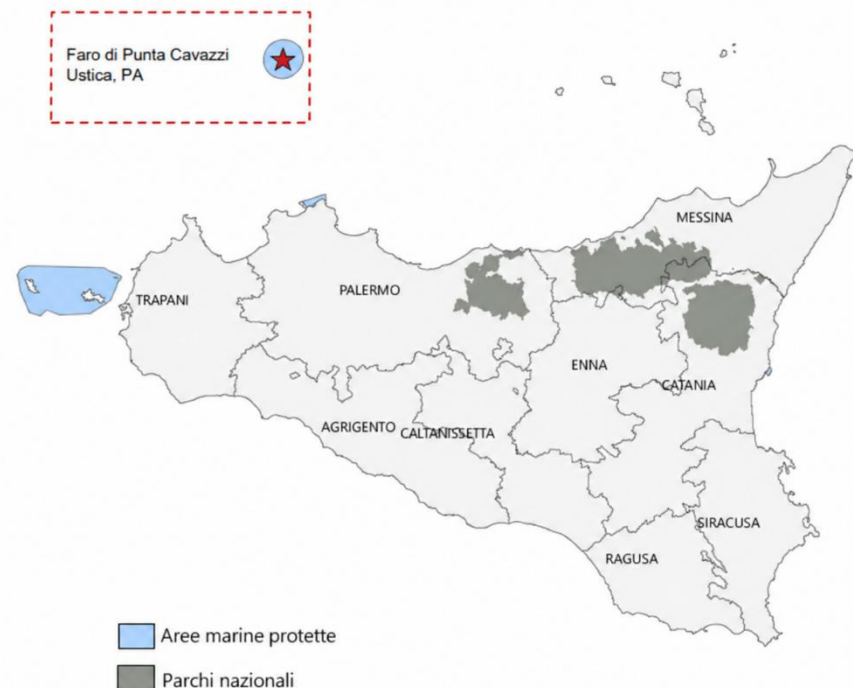
2. Inquadramento territoriale

2.1 Contesto geografico

La 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.



Ustica si trova nel Mar Tirreno a circa 67 km a nord-ovest di Palermo e a 95 km a nord-ovest di Alicudi; è famosa soprattutto per le sue coste frastagliate che nascondono bellissime grotte, insenature e calette. Geologicamente essa è affine alle isole Eolie ed è di origine vulcanica. Dopo essere stata abitata dall'eneolitico fino alla fine del periodo antico, Ustica fu sottoposta alle scorrerie dei pirati fino al periodo borbonico, quando vi si stabilirono alcuni abitanti provenienti da Lipari. Colonia penale attiva fino agli anni '50, Ustica è diventata, grazie alle sue acque trasparenti e alle sue coste rocciose, una meta per gli amanti delle immersioni subacquee.

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

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)
- Palermo - Mazara del Vallo e Trapani (A 29).





2.3 Attrattività turistico-culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio storico-culturale e naturalistico

Pittoresca e colorata, l'isola, parte emersa di un grande vulcano sottomarino, è anche la più antica, affiorata molto prima delle Eolie. La sua origine ed il colore nero della lava determinano la scelta del nome, il latino Ustum, bruciato (per i Greci invece era Osteodes, "ossario o isola delle ossa", per i resti umani di una deportazione cartaginese di soldati mercenari ammutinati che qui trovarono la morte). Una delle caratteristiche peculiari delle sue abitazioni

è che i muri delle case sono stati "trasformati" in tele e gli artisti vi hanno dipinto paesaggi, trompe-l'oeil, ritratti, nature morte, soggetti fantastici. Cuore di Ustica è la piazza Umberto I, dove una targa in marmo sulla facciata di una casa rosa ricorda che qui, fra la fine del 1926 e l'inizio del 1927, alloggiò Antonio Gramsci, il più illustre esiliato politico di Ustica. La piazza è chiusa alle spalle da un piccolo giardino recintato oltre il quale si staglia la settecentesca Chiesa di San Ferdinando, con una facciata movimentata da nicchie e sculture e, all'interno, numerose lapidi di isolani illustri. Poco fuori il paese, c'è la Rocca della Falconeria di epoca borbonica, che campeggia accanto al cono di un vulcano estinto. In parte restaurato, il maniero ospita saltuariamente rassegne di fotografia e mostre d'arte. A sinistra del paese, nella borbonica Torre di Santa Maria, ex carcere, c'è il Museo Archeologico dove sono conservati i principali reperti di Capo Falconeria, del Villaggio Preistorico presso i Faraglioni e i resti di tombe di età ellenistico-romana. Questo

antico villaggio con i resti di circa 200 abitazioni, risalente al periodo del bronzo, presenta analogie abitative con il villaggio preistorico di Panarea; difeso da una possente cinta muraria, è percorso da una "strada principale" che denota l'esistenza di un piano urbanistico (anche se essenziale) e quindi il riconoscimento di luoghi pubblici, caratteristica singolare per l'epoca.

Si raggiunge a piedi la cima del paese salendo il sentiero a gradoni che si incontra uscendo dalla piazza principale verso destra. Arrivati in cima, a 157 metri sopra il mare, si domina tutta Ustica: il porto, i campi e i vigneti intervallati alla terra rosso-bruna su cui spuntano case isolate.

La Riserva naturale orientata di Ustica, istituita nel 1997, si distingue sia per gli interessanti siti archeologici (Rocca naturale della Falconeria e ai suoi piedi la necropoli risalente all'età romana imperiale) che per gli aspetti naturalistici (aree ricche di specie endemiche di vegetazione e di diverse specie di uccelli stanziali).

Elementi di attrattività del territorio

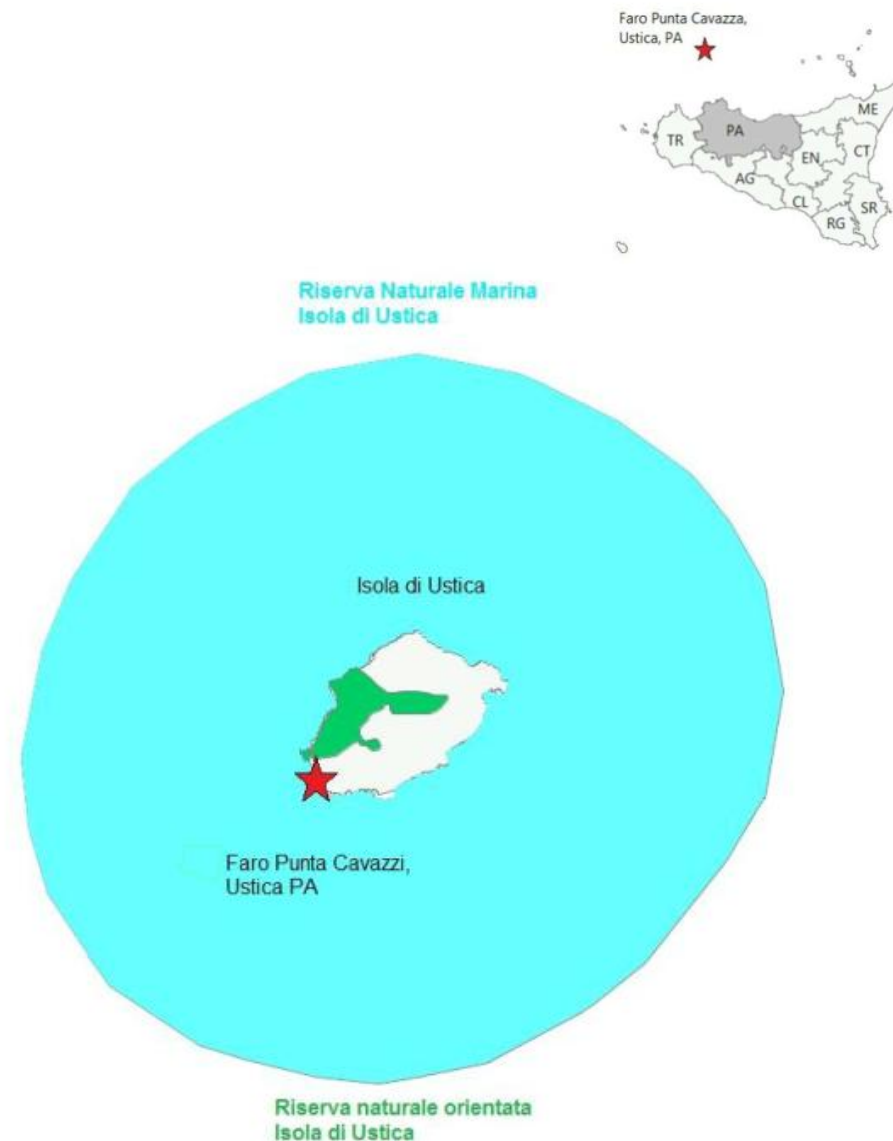
La costa di Ustica è frastagliata e ricca di grotte che possono essere scoperte in barca (i pescatori al porto si offrono di accompagnare i turisti con le loro piccole imbarcazioni), ma anche da terra: vi si scoprono piccole spiagge (Cala Sidoti, Punta dello Spalmatore, al Faro) e bellissime baie rocciose concentrate lungo il versante occidentale. Nel versante orientale si trovano invece la Grotta Azzurra, la Grotta Verde e la Grotta delle Barche. In particolare quest'ultima è raggiungibile percorrendo un bel sentiero in mezzo a pini e fichi d'india. Lungo il versante occidentale, proprio nella zona di riserva integrale, si trova la Grotta Segreta, o Grotta Rosata, il cui accesso è celato da rocce sia via mare che via terra. Qui le incrostazioni di bellissime alghe calcaree, dal rosa chiaro al rosa antico intenso, le conferiscono il colore che le vale il nome.

La caratteristica naturale peculiare dell'isola è la presenza di numerose grotte che si aprono lungo le coste alte e scoscese, così come di numerosi scogli e secche presenti tutt'intorno all'isola; sono da menzionare la Grotta Verde, la Grotta Azzurra, la Grotta della Pastizza, la Grotta dell'Oro, la Grotta delle Colonne e gli Scogli del Medico e della Colombara.

La vera ricchezza dell'isola di Ustica è costituita dal suo patrimonio naturale soprattutto sottomarino.

La superficie dell'isola, 9 kmq, è in realtà una piccola parte di una più vasta barriera vulcanica sottomarina che si estende per decine di chilometri nel mare.

Nasce nel 1987 la Riserva Naturale Marina per preservare e proteggere l'immenso patrimonio faunistico ed ambientale che si cela nel mondo sommerso intorno ad Ustica. Tre sono le zone in cui è suddivisa: la zona A di riserva Integrale in cui è consentita la balneazione ma è vietato accostarsi con le barche o pescare, la zona B di riserva generale circonda la zona A e si estende da Punta Cavazzi a Punta Omo Morto. Qui è consentita la balneazione, la fotografia subacquea e la pesca con lenza e traino o professionale (ma in quest'ultimo caso dietro autorizzazione del Comune); il tratto di mare restante costituisce la zona C di riserva parziale dove vigono le regole nazionali ed è consentita anche la pesca subacquea.



3. Immobile

3.1 Localizzazione

LEGENDA

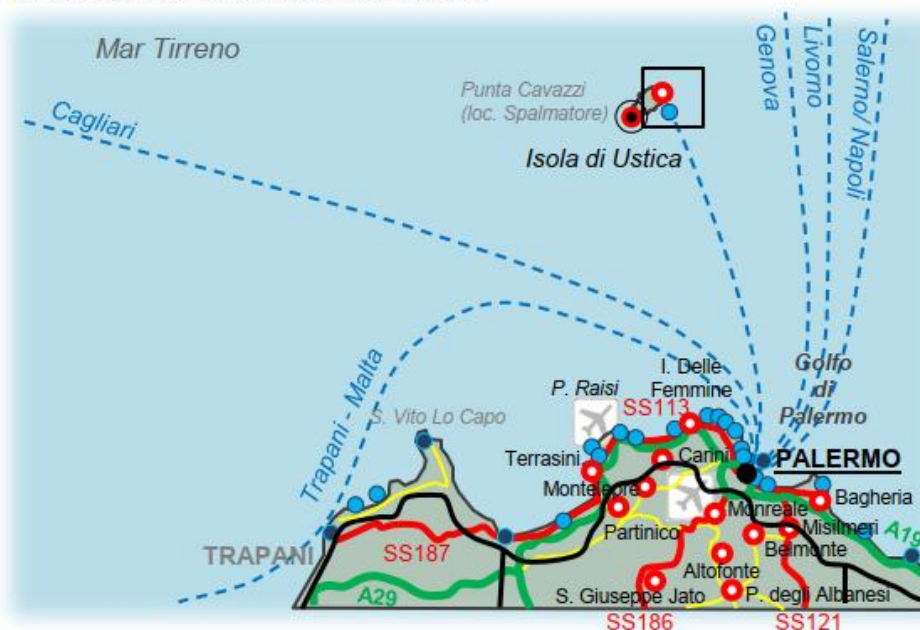
Il territorio e i collegamenti

-  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

La località

1. Punta Cavazzi - località Lo Spalmatore

Ustica e la zona costiera di Palermo



Palermo e il territorio comunale e provinciale

LEGENDA

-  Il Comune
- 653.800 abitanti.
-  La Provincia
- 82 comuni
- 1.244.00 abitanti.

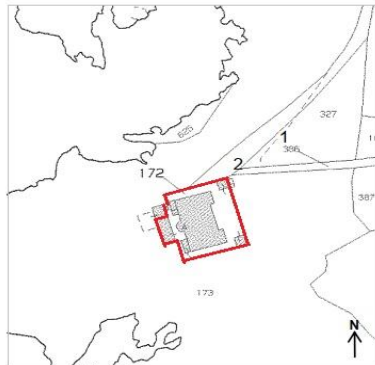


3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo

Scheda di sintesi

BENE DELLO STATO

Il bene, il cui impianto risale al 1883, è stato dichiarato di interesse storico nel 1999. E' ubicato in località Punta dello Spalmatore, nell'estrema punta S-O dell'isola di Ustica, a circa 5 Km dal centro abitato, all'interno di un'area marina protetta. La zona è suggestiva dal punto di vista paesaggistico: il faro sorge, infatti, in prossimità di 2 siti naturali di particolare bellezza (la "grotta Pirciata", un cunicolo da cui è possibile raggiungere il mare, e il "Fussazzu", una specie di piscina naturale) e nelle immediate vicinanze della borbonica Torre dello Spalmatore. Il bene insiste su un lotto a pianta quadrangolare e comprende: la torre del Faro a base circolare, alta circa 30 metri, un fabbricato principale ad un piano fuori terra, che si sviluppa attorno alla torre, con copertura piana nella parte centrale e due volumi coperti a falde con coppi di laterizio disposti ai lati lungo l'asse est/ovest, 3 piccoli fabbricati di servizio ubicati lungo il perimetro (delimitato da muretti in pietra con soprastante rete metallica) e uno spiazzo esterno in battuto di cemento. Il fanale è raggiungibile tramite una scala a chiocciola ed un terrazzino esterno. Le bucatore dei prospetti sono in prevalenza regolari e di forma quadrangolare ad eccezione di quella sul lato sud che è ad arco a tutto sesto. Il complesso non versa in buono stato di manutenzione per il mancato totale utilizzo. La torre (ove è dislocata la lampada di segnalazione) e 2 ambienti a piano terra sono in uso governativo alla M.M.



DATI CATASTALI
Comune di Ustica
NCT e NCEU
Foglio 10 p.IIe A e 172

— Perimetro proprietà

SCOGLIERA

COMUNE: Ustica (PA)

LOCALITA: Punta dello Spalmatore

INDIRIZZO: Punta Cavazzi snc

COORDINATE GEORIFERITE:
38°41'39.14"N - 13° 9'17.84"E

DEMANIO STORICO-ARTISTICO > SI

STATO CONSERVATIVO: MEDIOCRE

Sup. territoriale 671 mq

Sup. lorda 366 mq



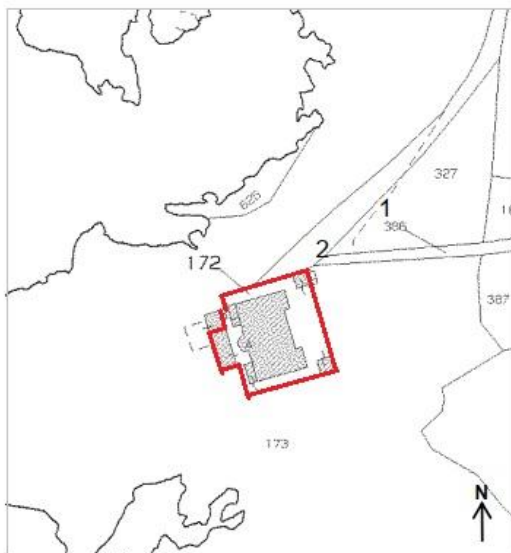
3.3 Caratteristiche fisiche

Dati generali

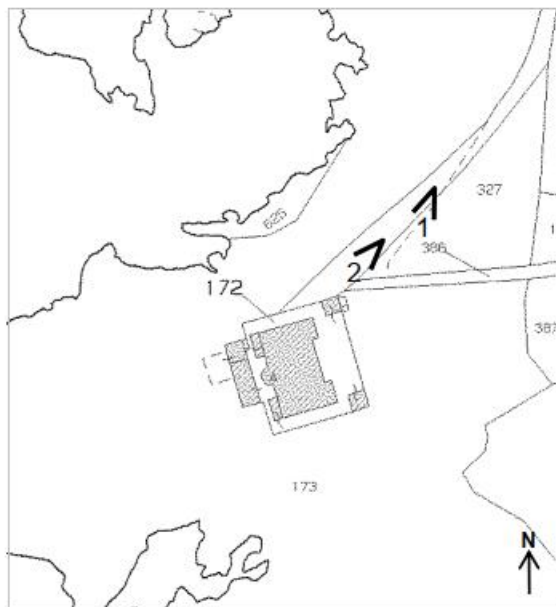
Consistenze

Superficie territoriale:	mq 671
Superficie sedime totale:	mq 366
Superficie utile lorda totale:	mq 366
Superficie utile lorda da concedere:	mq 315 *

* Superficie utile lorda corpo principale: mq 241
Superficie utile lorda n. 3 corpi accessori: mq 74



3.4 Documentazione fotografica

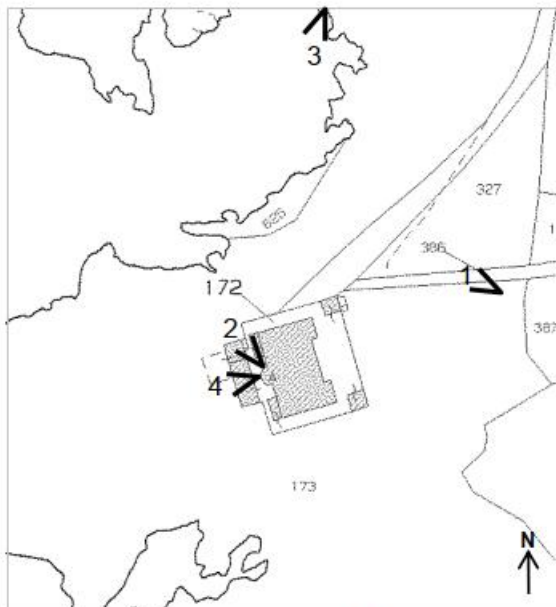


Base: estratto mappa catastale (stralcio)



3.4 Documentazione fotografica

Documentazione fotografica

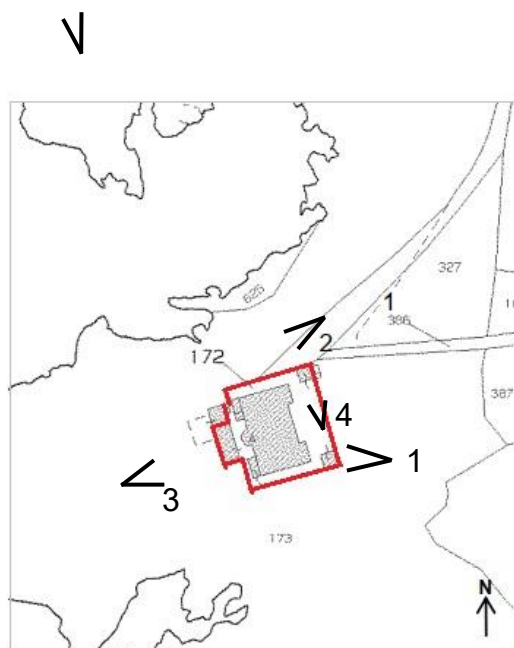


Base: estratto mappa catastale (stralcio)



3.4 Documentazione fotografica

Documentazione fotografica



3.5 Rilevanza storico-artistica

Provvedimenti di tutela

L'IMMOBILE

- Immobile dichiarato di interesse storico particolarmente importante ai sensi dell'art. 1 della L. n. 1089/1939 e art. 2 della L. n. 80/1977, in data 04.08.1999

IL CONTESTO

- Vincolo di interesse paesaggistico ai sensi della L. n. 1497/39
- Area Marina Protetta dell'Isola di Ustica (D.M. 12/11/1986)
- Riserva naturale orientata dell'Isola di Ustica (D.A. n. 822/44 del 20/11/1997)
- SIC e ZPS della Regione Siciliana:

ITA 020010 Isola di Ustica
ITA020046 Fondali dell'Isola di Ustica

Mod. 10 s.c.-R.S.

D. A. n. 6896

REPUBBLICA ITALIANA

REGIONE SICILIANA

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

VISTO lo Statuto della Regione Siciliana;

VISTA la Legge 1.6.39 n.1089 sulla tutela dei Beni di interesse artistico e storico;

VISTA la legge 1.3.1975 n. 44 recante le misure intese alla protezione del patrimonio archeologico, artistico e storico nazionale;

VISTO il D.P.R. del 30.8.1975 n.637 recante le norme di attuazione dello Statuto della Regione Siciliana in materia di tutela del paesaggio e di antichità e belle arti;

VISTA la legge regionale 1.6.1977 n. 80 recante norme per la tutela, la valorizzazione e l'uso sociale dei beni culturali ed ambientali nel territorio della Regione Siciliana;

VISTO l'art. 822 del codice civile;

VISTA la proposta di vincolo della Soprintendenza BB.CC.AA. di Palermo;

CONSIDERATO che il faro Cavazzi sito nel comune di Ustica, in località Spalmatore, in provincia di Palermo, con i locali di pertinenza, segnato in catasto al fgl. di mappa n. 10, ricadente nella particella n. 172, confinante con la p.l.l. n. 173, di proprietà del Demanio dello Stato, Naso Marina, per i motivi illustrati nella relazione tecnica riveste interesse storico ai sensi degli artt. 1 della l. 1089/1939 e dell'art. 2 della l. 80/1977, perché pregevole testimonianza di Architettura Militare della fine dell'Ottocento;

RITENUTO che il faro Cavazzi e i locali annessi siti a Ustica in provincia di Palermo, sono da considerarsi assoggettati "ipso iure", ai sensi dell'art. 4 della citata l. n. 1089/1939, alle disposizioni di tutela contenute nella legge stessa;

RITERVATA l'opportunità di esplicitare il vincolo gravante "ope legis" sull'immobile notificandolo al soggetto proprietario;

RILEVATO che gli accertamenti tecnici condotti dalla competente Soprintendenza forniscono, di per sé, elementi sufficienti per giustificare l'adozione di provvedimenti volti a tutelare il predetto bene;

PER COPIA CONFORME

Palermo, li 8.10.99

DECRETA

Art. 1) Per le motivazioni esposte in premessa, è confermato l'interesse storico particolarmente importante del faro Cavazzi e i locali ad esso annessi, sito nel comune di Ustica, in località Spalmatore, in provincia di Palermo, meglio descritto nella relazione tecnica e individuata nell'allegata planimetria, che fanno parte integrante

Mod. 10 s.c.-R.S.

A. n. _____

REPUBBLICA ITALIANA

REGIONE SICILIANA

L'ASSESSORE - 2 -

del presente provvedimento, ai sensi dell'art. 1 della legge 1.6.1939 n. 1089 e art. 2 della l. 80/1977, e viene quindi sottoposto alle prescrizioni di tutela contenute nelle predette leggi.

Art. 2) In conseguenza del vincolo imposto con il presente provvedimento, al proprietario ed a chiunque ne abbia il possesso o la detenzione a qualsiasi titolo, è fatto in particolare divieto di demolire, modificare, restaurare gli immobili di cui al precedente art. 1) senza l'autorizzazione prescritta dal combinato disposto degli artt. 11, 12, e 18 della citata legge 1089 del 1.6.1939.

E' fatto, altresì, obbligo ai medesimi di sottoporre alla competente Soprintendenza i progetti di eventuali opere che intendessero eseguire sugli immobili medesimi al fine di ottenere la preventiva autorizzazione.

Soltanto nei casi di assoluta urgenza possono essere eseguiti lavori provvisori indispensabili ad evitare danni materiali agli immobili ricadenti nell'area sottoposta a vincolo, purché ne sia data immediata comunicazione alla Soprintendenza competente, alla quale dovranno essere inviati tempestivamente i progetti definitivi per l'approvazione come disposto dal successivo art. 19 della stessa legge 1089/1939.

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

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

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

PALERMO, li 4 AGO. 1999

L'ASSESSORE

G. MORINELLO

PER COPIA CONFORME

Palermo, li 8.10.99

IL DIRETTORE

M. M. M.

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

Sintesi degli strumenti vigenti

PIANO a scala comunale

Piano Regolatore Generale del Comune di Ustica Approvato con D.A. n. 721 del 12/09/2005

PIANO a scala 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 Progetto Integrato Territoriale (P.I.T.) "Isole Minori"

In fase di elaborazione

Piano Territoriale Provinciale della Provincia Regionale di Palermo

Schema di massima approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 435 del 14/12/2009 Piano Territoriale Paesistico dell'Isola di Ustica

Approvato con D.A.n. 6293 del 28/05/1997

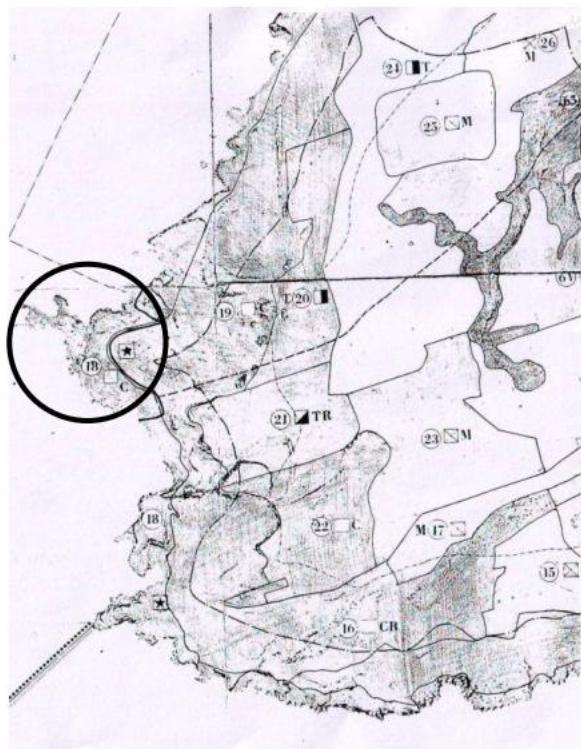
Regime vincolistico

- Area demaniale
- ex L.R. n. 78/76 Provvedimenti per lo sviluppo del turismo in Sicilia
- ex L. n. 1497/39 Protezione delle bellezze naturali
- ex L. n. 431/85 Disposizioni per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale (Galasso)
- Riserva marina – zona A
- Riserva naturale – zona A
 - Previsioni di P.R.G.: riserva naturale orientata
 - Beni culturali di interesse storico-testimoniale: faro
 - Elementi scenografici e di grande visibilità: [...] ponte: Cavazzi, Spalmatore [...]
 - Invarianti del paesaggio: costa bassa e rocciosa, spiagge, grotte, punte, cale, vegetazione alofila di scogliera
 - Sensibilità del paesaggio: molto alta
 - Attività compatibili: culturali-scientifiche, culturali-ricreative
 - Livelli di tutela: ambito della tutela attiva
- Regimi normativi: conservazione, restauro ambientale e paesistico
- Indirizzi di intervento: interventi di restauro ambientale e paesistico degli accessi al mare e dell'approdo Spalmatore. Sono vietate le opere a mare e i manufatti costieri che alterano la morfologia della costa e la fisionomia del processo erosione-trasporto-deposito di cui sono protagonisti le acque marine, le opere che alterano il percorso delle correnti costiere, che creano danni alla flora e alla fauna marina e che alterano l'ecosistema dell'interfaccia costa mare.

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

Piano Territoriale Paesistico dell'Isola di Ustica

Approvato con D.A.n. 6293 del 28/05/1997

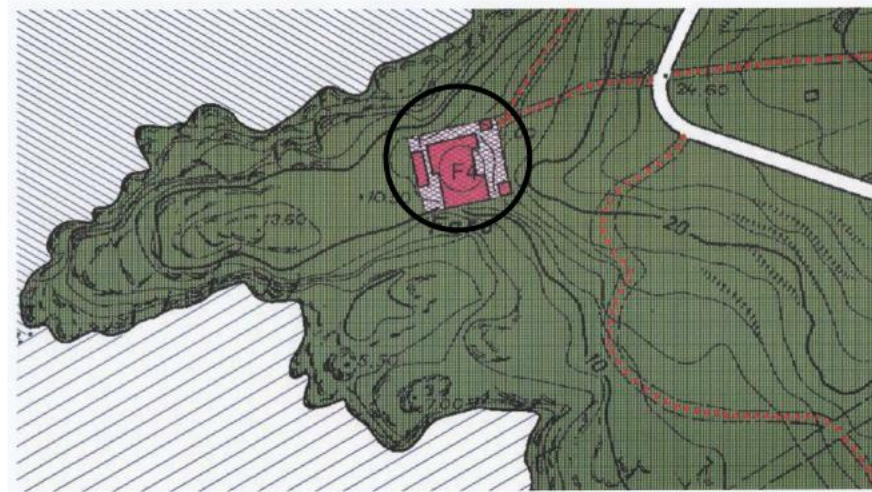


Ambito 18

Beni culturali di interesse storico-testimoniale

Piano Regolatore Generale del Comune di Ustica

Approvato con D.A. n. 721 del 12/09/2005



Zone F Attrezzature e Servizi di interesse generale

F4 Aree Militari

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI USTICA

L'immobile ricade nel P.R.G. sia nella Tutela dei beni storico culturali e ambientali quale “Bene storico monumentale e culturale” che nel Sistema delle Attrezzature e dei Servizi Pubblici quale Zona “F” ed pertanto sottoposto alla normativa di seguito riportata:
NTA, TITOLO IV – DISCIPLINA GENERALE DEL TERRITORIO

- Capo II – Tutela dei beni storico culturali ed ambientali
- Art.33 Beni storico monumentali
- Art.34 Beni storico culturali
- Art.35 Beni storico ambientali

NTA, TITOLO V – DISCIPLINA DELL'USO DEL SUOLO Art.64

Zone F Attrezzature e Servizi di interesse generale

Le Zone F comprendo gli spazi per le attrezzature pubbliche di interesse generale [...] F4 Aree Militari [...] Nelle zone F sono ammessi unicamente interventi destinati ad attrezzature di interesse generale da parte dei soggetti istituzionalmente competenti. I servizi e le attrezzature pubbliche di interesse generale nelle zone F possono essere realizzati anche da privati previa convenzione con il Comune volta ad assicurare l'effettiva destinazione pubblica delle opere. Le previsioni del P.R.G. relative ad attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico si attuano a mezzo di progetti di Opera Pubblica, ovvero di interventi edilizi diretti nel rispetto della normativa di settore relativa alla specifiche destinazioni d'uso. [...] Le attrezzature per attività collettive di cui al presente articolo sono realizzate [...] curando il razionale inserimento nel contesto urbanistico e paesaggistico, nonché il rispetto dei caratteri tipologici della zona, oltre che la compatibilità con i manufatti storici eventualmente presenti.

4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.1 Trasformazione

I dati della trasformazione

I dati della trasformazione

Consistenze

Superficie territoriale:	mq 671
Superficie sedime totale:	mq 366
Superficie utile lorda totale:	mq 366
Superficie utile lorda da concedere:	mq 315 *

* Superficie utile lorda corpo principale: mq 241

Superficie utile lorda n. 3 corpi accessori: mq 74

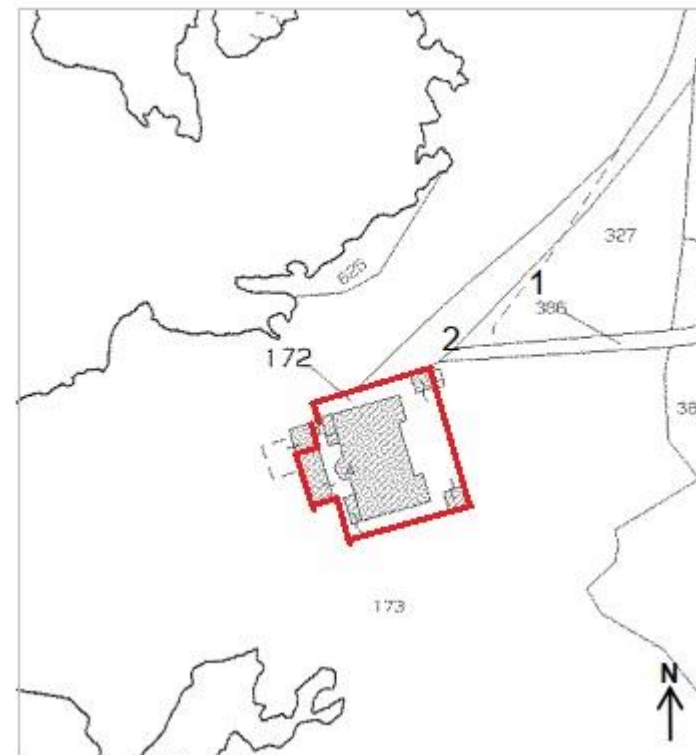
Nuovi usi

- Per l'intera superficie, ad eccezione degli usi governativi, si prevede una destinazione d'uso culturale-scientifica, culturale-ricreativa, con la possibilità di sviluppare una parte destinata a foresteria.
- Per la superficie in uso governativo è previsto il mantenimento del servizio di pubblica utilità (lanterna di segnalazione attiva in gestione al Ministero della Difesa)
- Per l'intera superficie esterna si prevede la realizzazione di aree destinate all'accessibilità, ai servizi e alle dotazioni.

Verificare con l'Amministrazione Comunale i contenuti e le modalità del percorso di valorizzazione, valutando eventualmente l'opportunità di intraprendere un iter di adeguamento urbanistico, anche attraverso l'ipotesi di realizzazione di un progetto di Opera Pubblica.

Tipologie di intervento

Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nelle modalità definite dalle N.T.A. del P.R.G



STANDARD E ONERI URBANISTICI



Il concessionario dovrà concordare con l'Amministrazione Comunale le modalità di calcolo e realizzazione, eventualmente anche attraverso monetizzazione.

4.2 Strumenti di valorizzazione

Concessione / Locazione di valorizzazione (art. 3-bis D.L. n. 351/2001, conv. in L. n. 410/2001 e s.m.i.)

Si tratta di uno strumento di partenariato pubblico-privato che consente di sviluppare e valorizzare il patrimonio immobiliare pubblico, attraverso l'affidamento a primari operatori privati, selezionati con procedure ad evidenza pubblica e dotati di idonei requisiti economico-finanziari e tecnico-organizzativi, del diritto di utilizzare gli immobili a fini economici per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario del piano degli investimenti e della connessa gestione, e comunque non eccedente i 50 anni, a fronte della loro riqualificazione, riconversione funzionale e manutenzione ordinaria e straordinaria.

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

Il canone della concessione è determinato secondo valori di mercato, tenendo conto sia degli investimenti necessari per la riqualificazione e riconversione degli immobili, sia della ridotta remuneratività iniziale dell'operazione.

Con l'art. 58 co. 6 D.L. n. 112/2008, conv. in L. n. 133/2008, è stata estesa l'applicabilità dello strumento anche in favore di Regioni, Province, Comuni e altri Enti Locali (es. Consorzi di Comuni, Comunità Montane etc.) nonché società o Enti a totale partecipazione dei predetti Enti.

Alla scadenza della concessione, l'Ente proprietario/gestore rientra automaticamente nella piena disponibilità degli immobili concessi in uso, con l'acquisizione di ogni trasformazione, miglioria, addizione e accessione ad essi apportate.

Il D.L. n. 95/2012 ha introdotto ulteriori disposizioni, prevedendo, da un lato, il riconoscimento al Comune che abbia contribuito alla valorizzazione urbanistica di una aliquota pari al 10% del canone riscosso dallo Stato e, dall'altro, la possibilità di sub-concedere a terzi le attività economiche o di servizio previste dal piano di gestione.

In caso di concessione di beni culturali pubblici, così come definiti dal D.Lgs. n. 42/2004, qualunque soggetto, indipendentemente dalla natura e dalla forma giuridica, intenda effettuare erogazioni liberali per la realizzazione degli interventi di manutenzione, protezione e restauro, potrà godere di benefici fiscali ai sensi dell'art. 1 D.L. n. 83/2014. Tutte le informazioni sono disponibili sulla pagina ufficiale www.artbonus.gov.it

4.3 Percorso amministrativo

Nella fase di progettazione architettonica, definitiva ed esecutiva, successiva all'aggiudicazione, la proposta vincitrice dovrà essere sottoposta all'approvazione degli Enti competenti in materia edilizia, di pianificazione e di tutela e le scelte relative 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 dell'Amministrazione comunale per gli aspetti di coerenza urbanistica ed edilizia, dagli Enti sovraordinati competenti in materia di pianificazione territoriale 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, documentale e identitario o sottoposti a precisi vincoli di tutela artistica, paesaggistica, ambientale.

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.

5. Indicazioni

5.1 Accordi, provvedimenti e pareri

Il percorso di valorizzazione del bene è l'esito di un processo di concertazione istituzionale intrapreso dall'Agenzia del Demanio, con gli Enti locali e le Amministrazioni competenti in materia di pianificazione urbana e territoriale e di tutela.

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

- **Vincolo di interesse storico artistico** emesso dall'Assessorato ai BB.CC. e dell'identità Siciliana della Regione Siciliana, ai sensi dell'art. 1 della L. n. 1089/1939 e art. 2 della L. n. 80/1977, con D.A. n. 6896 del 04/08/1999.
- **Parere favorevole** alla concessione emesso dalla Soprintendenza BB.CC.AA. di Palermo con nota prot. n. 2485/516.6 del 17/04/2015 ai sensi dell'art. 57 bis del D.Lgs. 42/2004 e successivo **Decreto di autorizzazione alla concessione** emesso dall'Assessorato ai BB.CC. e dell'identità Siciliana della Regione Siciliana con D.D.G. n. 1307 del 14/05/2015

L'autorizzazione consente la concessione in uso del bene con destinazione culturale, scientifica e ricreativa, prevedendo altresì la possibilità di sviluppare una porzione da destinare a foresteria.



EVENTUALE ADEGUAMENTO URBANISTICO

Nel caso si rendesse necessaria una variante urbanistica, il conseguimento sarà a carico del concessionario secondo quanto definito di concerto con le amministrazioni competenti, fermo restando il ruolo dell'Agenzia del Demanio nel coordinamento del progetto

5.2 Focus indicazioni progettuali

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

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

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

▪ saranno previste le seguenti categorie e modalità di intervento:

1. Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nelle modalità definite dalle N.T.A. del P.R.G.

▪ saranno previste le seguenti nuove funzioni

1. Per l'intera superficie, ad eccezione della porzione mantenuta in uso governativo dal Ministero della Difesa – Marina Militare, si prevede una destinazione d'uso culturale-scientifica, culturale-ricreativa, con la possibilità di sviluppare una parte destinata a foresteria.
2. Per la superficie in uso governativo è previsto il mantenimento del servizio di pubblica utilità (lanterna di segnalazione attiva in gestione al Ministero della Difesa)
3. Per l'intera superficie esterna si prevede la realizzazione di aree destinate all'accessibilità, ai servizi e alle dotazioni.

5.2.1 Focus indicazioni progettuali – assi strategici

La proposta di recupero e riuso presentata dovrà essere in linea con gli assi strategici che l'Agenzia del Demanio, nell'ambito dei Piani Città degli Immobili pubblici, definisce gli Assi Strategici per orientare gli interventi sul patrimonio pubblico e i più ampi processi di rigenerazione territoriale e urbana, come sotto elencati:

ASSE 1 – Rigenerazione, puntando su prossimità, mix funzionale, consumo di suolo zero e sostenibilità economica

Creazione di città più vivibili attraverso la densificazione sostenibile, il riuso degli immobili pubblici e il mix funzionale degli spazi. Riduzione del consumo di suolo e valorizzazione di partenariati pubblico-privati per garantire attrattività economica

ASSE 2 – Neutralità e resilienza climatica

Riduzione delle emissioni, miglioramento della resilienza climatica e adattamento ai cambiamenti attraverso energie rinnovabili, efficienza energetica, soluzioni bioclimatiche e di greening, mitigando fenomeni estremi come siccità, alluvioni e isole di calore

ASSE 3 – Efficienza e circolarità delle risorse

Ottimizzazione dell'uso delle risorse con economia circolare e gestione ecologica, riducendo rifiuti, favorendo il riuso di materiali e acqua, e incentivando componenti ecocompatibili a basso impatto ambientale per ridurre impronte di carbonio ed energia

ASSE 4 – Qualità ambientale

Rigenerazione degli ecosistemi e aumento della biodiversità con infrastrutture verdi e blu e miglioramento del comfort ambientale con interventi su qualità dell'aria, acqua e suolo, riduzione dell'inquinamento acustico, luminoso ed elettromagnetico

ASSE 5 – Transizione energetica

Riduzione della domanda energetica con efficienza, bioclimatica e rinnovabili, migliorando la produzione e gestione dell'energia tramite reti smart, innovazioni di stoccaggio e distribuzione sostenibile, riducendo la dipendenza dalle fonti fossili

5.2.1 Focus indicazioni progettuali – assi strategici

ASSE 6 – Mobilità sostenibile

Diminuzione del traffico e dell'inquinamento urbano con il potenziamento del trasporto pubblico, della sharing mobility e delle tecnologie ICT. Ampliamento delle reti ciclabili e pedonali, sviluppo di infrastrutture per veicoli elettrici e promozione di sistemi di mobilità integrata per una città più accessibile ed efficiente

ASSE 7 – Condivisione e partecipazione sociale

Rafforzamento della coesione sociale e della partecipazione attiva attraverso processi decisionali inclusivi, attività culturali, aggregazione, reti sociali e sensibilizzazione per una gestione condivisa delle risorse

ASSE 8 – Inclusione e accessibilità a spazi e servizi della città

Creazione di ambienti inclusivi e accessibili per tutte le categorie di utenti, garantendo servizi di prossimità e applicando i principi dell'universal design. Miglioramento della sicurezza e del benessere psico-fisico e sociale per una fruizione equa e di qualità degli spazi urbani

ASSE 9 – Tutela e valorizzazione dell'identità storico-culturale-scientifica e promozione dell'accesso alla cultura

Rafforzamento dell'identità culturale e scientifica attraverso iniziative partecipative, tutela del patrimonio materiale e immateriale e ampliamento dell'accesso alla cultura con soluzioni immersive e reti di cooperazione culturale a livello nazionale e internazionale

ASSE 10 – Tutela e rigenerazione del patrimonio storico-culturale

Recupero e valorizzazione del patrimonio storico. Integrazione delle strategie ambientali con la tutela storica e promozione di una manutenzione preventiva per garantire una gestione sostenibile e durevole del patrimonio.

ALLEGATI TECNICI ALL'INFO MEMO

- Decreto di vincolo D.A. n. 6896 del 04/08/1999
- Parere favorevole alla concessione emesso dalla Soprintendenza BB.CC.AA. di Palermo prot. n. 2485/516.6 del 17/04/2015
- Decreto di autorizzazione alla concessione D.D.G. n. 1307 del 14/05/2015

D. A. n. 6896

REPUBBLICA ITALIANA



REGIONE SICILIANA

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

- VISTO lo Statuto della Regione Siciliana;
- VISTA la Legge 1.6.39 n.1089 sulla tutela dei Beni di interesse artistico e storico;
- VISTA la legge 1.3.1975 n. 44 recante le misure intese alla protezione del patrimonio archeologico, artistico e storico nazionale;
- VISTO il D.P.R. del 30.8.1975 n.637 recante le norme di attuazione dello Statuto della Regione Siciliana in materia di tutela del paesaggio e di antichità e belle arti;
- VISTA la legge regionale 1.8.1977 n. 80 recante norme per la tutela, la valorizzazione e l'uso sociale dei beni culturali ed ambientali nel territorio della Regione Siciliana;
- VISTO l'art. 822 del codice civile;
- VISTA la proposta di vincolo della Soprintendenza BB.CC.AA. di Palermo;
- CONSIDERATO che il faro Cavazzi sito nel comune di Ustica, in località Spalmatore, in provincia di Palermo, con i locali di pertinenza, segnato in catasto al fgl. di mappa n. 10, ricadente nella particella n. 172, confinante con la p.lla n. 173, di proprietà del Demanio dello Stato, Ramo Marina, per i motivi illustrati nella relazione tecnica riveste interesse storico ai sensi degli artt. 1 della l. 1089/1939 e dell'art. 2 della l. 80/1977, perché pregevole testimonianza di Architettura Militare della fine dell'Ottocento;
- RITENUTO che il faro Cavazzi e i locali annessi siti a Ustica in provincia di Palermo, sono da considerarsi assoggettati "ipso jure", ai sensi dell'art. 4 della citata l. n. 1089/1939, alle disposizioni di tutela contenute nella legge stessa;
- RITENUTA l'opportunità di esplicitare il vincolo gravante "ope legis" sull'immobile notificandolo al soggetto proprietario;
- RILEVATO che gli accertamenti tecnici condotti dalla competente Soprintendenza forniscono, di per sé, elementi sufficienti per giustificare l'adozione di provvedimenti volti a tutelare il predetto bene;

D E C R E T A

- Art. 1) Per le motivazioni esposte in premessa, è confermato l'interesse storico particolarmente importante del faro Cavazzi e i locali ad esso annessi, sito nel comune di Ustica, in località Spalmatore, in provincia di Palermo, meglio descritto nella relazione tecnica e individuato nell'allegata planimetria, che fanno parte integrante

D. A. n.

REPUBBLICA ITALIANA



REGIONE SICILIANA

L'ASSESSORE - 2 -

del presente provvedimento, ai sensi dell'art. 1 della legge 1.6.1939 n. 1089 e art. 2 della l. 80/1977, e viene quindi sottoposto alle prescrizioni di tutela contenute nelle predette leggi.

Art. 2) In conseguenza del vincolo imposto con il presente provvedimento, al proprietario ed a chiunque ne abbia il possesso o la detenzione a qualsiasi titolo, è fatto in particolare divieto di demolire, modificare, restaurare gli immobili di cui al precedente art. 1) senza l'autorizzazione prescritta dal combinato disposto degli artt. 11, 12, e 18 della citata legge 1089 del 1.6.1939.

E' fatto, altresì, obbligo ai medesimi di sottoporre alla competente Soprintendenza i progetti di eventuali opere che intendessero eseguire sugli immobili medesimi al fine di ottenere la preventiva autorizzazione.

Soltanto nei casi di assoluta urgenza possono essere eseguiti lavori provvisori indispensabili ad evitare danni materiali agli immobili ricadenti nell'area sottoposta a vincolo, purché ne sia data immediata comunicazione alla Soprintendenza competente, alla quale dovranno essere inviati tempestivamente i progetti definitivi per l'approvazione come disposto dal successivo art. 19 della stessa legge 1089/1939.

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

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

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

PALERMO, li

4 AGO. 1999

ASSESSORE

(On. S. MORINELLO)

T84
LTDirigente coordinatore
Funzionario istruttore

REGIONE SICILIANA
SOPRINTENDENZA BENI CULTURALI ED AMBIENTALI
SEZIONE PER I BENI PAESAGGISTICI ARCHITETTONICI ED URBANISTICI
PALERMO



PROPOSTA DI VINCOLO
(ai sensi della L. 1089/39 artt. 1-2-4)

FARO CAVAZZI
(Ustica)
Palermo



RELAZIONE

NOTIZIE STORICHE SULL'ORIGINE DEI FARI

Fin dai tempi dei Fenici, i naviganti per potersi orientare seguivano le stelle, ma naturalmente quando il cielo era coperto avevano serie difficoltà a navigare e fu così che si ricorse ai bracieri o alle pire di legna che posti lungo la costa segnalavano la strada da seguire delle stelle.

L'origine del faro risale ad epoche antiche ed è assimilabile dal punto di vista costruttivo ad altre tipologie come le torri, i minareti o le torri campanarie; rispetto alle torri vi è però una differenza nella tecnica di costruzione ed infatti mentre per la torre si privilegia l'aspetto che riguarda l'avvistamento e la difesa, per i fari ciò che importa è essere visto anche da lontano.

Un esempio in tal senso ci viene dato dal famoso Faro di Alessandria, uno dei più antichi del mondo (305-283 a.C.), la cui torre secondo il geografo arabo Edrisi misurava "70 braccia da terra alla prima galleria e 26 da qui alla sommità"; esso non riportava sulla sua sommità alcuna fiamma ma era riconoscibile dall'orizzonte per la sua altezza e forma.

Anche il Colosso di Rodi, statua altissima posta all'ingresso del porto di Rodi, aveva la funzione di faro, anche perché in questo caso un braciere sempre acceso era posto in una delle due mani.

Un altro faro dell'antichità risalente al 650 a.C. sembra esistesse nella Troade ed in questo caso era costituito da un semplice braciere ove bruciava carbone di legna.

Da un punto di vista simbolico, il faro rappresenta la luce che illumina il percorso dei naviganti e che conduce alla salvezza e proprio con questo scopo nel 50 d.C., Claudio ampliò il porto di Ostia e vi costruì il faro, che rappresenta uno dei più antichi del mondo.

I Romani costruirono decine di fari in tutta Europa ed ancora oggi vi è un faro che ha 2000 anni, la famosa "columna" detta poi torre di Hercules.

In Sicilia tra i fari fondati dai Romani vi era quello di Capo Peloro, a Messina.

La prima documentazione tecnica dei fari si ha solo nel 1916 quando la Marina Militare Italiana incaricò un Ingegnere ed un Ammiraglio di documentare e riassumere le tecniche di illuminazione dei fari, la loro costruzione e tutto ciò che poteva tornare utile.

Grazie a questo studio si è visto che nei secoli tra il Cinquecento e l'Ottocento, la tipologia del faro subì un'evoluzione, infatti con l'utilizzazione del ferro e del vetro si coprono i fuochi determinando così il cambiamento dell'aspetto esterno del faro.

Al fine di rendere riconoscibili di giorno le torri furono cambiate anche le colorazioni esterne: rosso mattone, quelle costruite in laterizio, mentre quelle in calcare, il cui colore varia dal bianco opaco al giallo tufo, sono bianche dipinte a calce.

I bracieri in ferro, all'inizio posati su dei cumuli di pietra e poi spostati sulla sommità delle torri, sostituirono le pire di legna, che bruciavano nei punti più alti della scogliera.

Oltre al braciere fisso vi era pure un braciere mobile, più piccolo che in realtà era un cesto di ferro battuto dentro il quale era inserito un altro cesto metallico per la raccolta delle ceneri.



Lo sviluppo tecnologico introdusse l'olio per lanterne che si rivelò un ottimo sistema di illuminazione sia per l'autonomia che offriva sia per la stabilità della fiamma: le lampade ad olio di oliva nel Mediterraneo furono diffusissime.

A Trieste invece nel 1818 nel Faro di Punta Salvatore fu predisposta una luce la cui fonte era a gas.

Con il trascorrere del tempo si utilizzarono il propano, il butano e l'acetilene, e ciò favorì una vera industria il cui obiettivo era rifornire i fari.

Utilizzando il vetro attorno alla fiamma, venne costruito attorno alla lanterna un terrazzino, necessario per tenere puliti i vetri ed effettuare i lavori di manutenzione.

Anche l'altezza della torre subì una variazione: aumentava con il passare del tempo anche perché aumentavano le distanze tra città e città.

Ma l'aspetto più importante che si è andato modificando nel tempo è quello luminoso e a questo proposito si sono distinte tre fonti: fuochi con legna o carboni, fiamme prodotte da sostanze grasse, oleose o a gas, ed in ultimo l'elettricità tuttora utilizzata.

Le sorgenti ad olio vegetale potevano essere di oliva, di colza, cioè rape ed infine di lino.

Nel nord Europa invece si usava l'olio animale ricavato dal grasso di balena. Successivamente si introdusse l'olio minerale che costava molto meno.

Le parti principali della lampada erano il "becco" o "bruciatore" e l'apparato di alimentazione.

Il becco può avere uno o più lucignoli a seconda dell'intensità luminosa; inizialmente il lucignolo era piatto, fu un certo Argand che inventò poi il lucignolo cavo in modo tale da far entrare l'aria nel centro della fiamma e ravvivarla.

Per diffondere la luce sono stati sperimentati pure dei sistemi chiamati catottrici, il cui funzionamento in poche parole è il seguente: il raggio di luce colpisce una superficie riflettente e viene rimandata indietro con un certo angolo.

L'idea di applicare i riflettori alle luci dei fari, venne all'Ing. Toulère nel 1783 che utilizzò uno strumento chiamato fotoforo.

La lanterna in vetro si ebbe solo con l'avvento dell'olio minerale.

Questa struttura è tecnicamente suddivisa in tre parti: la parte bassa, detta piedistallo o muretta, la parte intermedia, chiamata "invetriata" ed infine il tetto a forma di cupolino semisferico, a più strati, con un vero e proprio ventilatore di aspirazione dei fumi.

Le dimensioni della lanterna variavano a seconda della grandezza della torre, la quale era determinata dall'ordine dell'ottica, se variava e cioè dal primo al sesto ordine.

La rotazione delle lenti avveniva con meccanismi di vario tipo, il più comunemente usato era quello a "orologeria a peso motore". Quest'ultimo discendeva dentro un tubo metallico inserito nella muratura. Il meccanismo aveva un dispositivo che avvertiva il fanalista della fine della carica.

La torre poteva essere a pianta poligonale o circolare, secondo la base che la supportava.

Lo spessore del muro perimetrale delle torri, alla base era di 1,5-2 metri e andava rastremando man mano che la costruzione si sviluppava in altezza fino a raggiungere uno spessore di mezzo metro.

I tipi di segnali riconosciuti si distinguono in: intermittenti, lampeggianti, ad eclissi, isofosse, in codice Morse.

Una ricca documentazione architettonica sui fari siciliani dell'Ottocento si trova invece presso l'Archivio di Stato di Palermo, nel fondo Lavori Pubblici. La documentazione è composta da volumi di disegni esecutivi, alcuni dei quali racchiudono un capitolato d'appalto.

Nel 1856 il Regno Borbonico pensò fosse necessario fornire la costa siciliana di fari.

Fu, così, affidato il compito all'Ingegnere Diliberto D' Anna, che ricopriva pure l'incarico di Ispettore del Regno delle due Sicilie.

Il progettista eseguì un censimento dei fari e dei fanali già esistenti e fece una distinzione tra quelli da costruire e quelli già costruiti e per questi ultimi tra funzionanti e da sistemare.

Egli studiò i siti ove erano ubicati i fari dando priorità ai posti più pericolosi e meno visibili dalla costa come per esempio gli isolotti, gli scogli e poi diede anche priorità a quelle parti della costa più sporgenti ed ai punti più alti.

Il progetto prevedeva 19 fari e fanali e solo successivamente fu ampliato a 23.

I progetti furono realizzati e si pensò di fornire ogni faro di due appartamenti per i custodi.

La custodia era infatti necessaria visto il funzionamento dei fari che era a quei tempi a petrolio o a carburo o a gas; la presenza del fanalista era quindi indispensabile per la manutenzione e il governo del faro.

Oggi la figura del fanalista va scomparendo poichè si tende ad automatizzare i fari.

I materiali da costruzione venivano reperiti nelle vicinanze, mentre l'approvvigionamento idrico prevedeva la raccolta dell'acqua piovana in cisterne sotterranee.

La torre dove è piazzata la parte ottica è normalmente alta circa 30 metri ed è costruita in muratura con pietra conca legata con malta.

All'interno, la scala a chiocciola a raggio costante è formata da scalini che sono di un solo blocco con l'anima centrale, mentre la parte centrale dell'asse della scala è cava.

Queste torri erano munite pure di oscillografi per verificare, in caso di vento, l'eventuale spostamento della parte superiore della torre.

Molti progetti di D'Anna furono eseguiti su costruzioni già esistenti e in punti anticamente utilizzati come segnalazioni sulla costa per i naviganti.

Questi manufatti furono armonicamente inseriti nel contesto naturale dei luoghi e l'abilità progettuale è messa in evidenza proprio laddove il nuovo si inserisce perfettamente in costruzioni di secoli precedenti, intervenendo talvolta solo con la lanterna per l'ottica, in altri aggiungendo una piccola torre, che non altera la costruzione eventualmente preesistente.

Il Dir. Tecnico Etno-Antropologo

(Dott.ssa Laura Stassi)

Laura Stassi

SCHEDA TECNICA

BENE : Faro Cavazzi

LOCALITA' : Punta dello Spalmatore

COMUNE DI : Ustica

PROVINCIA DI : Palermo

PERIODO DI COSTRUZIONE : 1883

DATI CATASTALI : M.U. F° 10 part. 172

PROPRIETA' : Demanio Marittimo

VINCOLO : ope legis L. 1089/39

L. 1497/39 D. n° 4756 del 25/8/1967 , Pubblicato nella G.U.R.S. n° 38 del 2/9/1967

RIFERIMENTI CARTOGRAFICI : I.G.M. scala 1:25.000 F° 249 IV N.E.

NOTIZIE STORICHE

Il Faro automatico di Punta Cavazzi, detto "Lanterna" fu costruito, come quello di Omo morto, nel 1883. La torre è circolare con le abitazioni dei faristi alla base. Per accedere alla parte ottica della torre si utilizza una scala a chiocciola ed un terrazzino esterno permette la manutenzione della lampada che ha una potenza luminosa da 24 a 36 miglia.

L'edificio inizialmente ospitava tre famiglie ed era dotato pure di un radiofaro che mandava impulsi , captabili sia dalle navi sia dagli aerei. Il traliccio dell'antenna del Radiofaro è stato successivamente rimosso ed il faro funziona oggi automaticamente. La sua manutenzione è affidata ai faristi di Punta Omo morto, che quotidianamente ne verificano il funzionamento. Attorno al faro è sorto un gruppo di villette ed una serie di attrezzature turistiche. La Lanterna è molto caratteristica dal punto di vista paesaggistico poiché sorge nei pressi della grotta Pirciata (a rutta pirciata), un cunicolo forse originato da una colata lavica, a cui si giunge da un sentiero. Attraverso un grosso buco si può accedere alla grotta e da lì giungere fino al mare.

Sempre vicino al Faro troviamo, vicino un dicco di roccia conchigliifera, una strada che porta al *Fussazzu* (u fussazzu) una specie di vasca a mare, che alcuni chiamano "piscina naturale" e nei pressi è ubicata pure la torre dello Spalmatore, fatta costruire dai Borboni per difendere la zona dai pirati. Il faro è stato dotato di un sistema automatico nel 1973 e presenta una lampada a ottica fissa.

Bibliografia

* CARMELO GAETANO SEMINARA - "Ustica, Itinerari Turistici" - Edizioni Giada

Il Direttore di Sezione

(Arch. Guido Meli)

Visto

Il Soprintendente

(Dott.ssa C. A. Di Stefano)

Il Dir. Tecnico Etno-Antropologo

(Dott. Laura Stassi)

Il Dir. Tecnico

(Arch. Luchina Terranova)



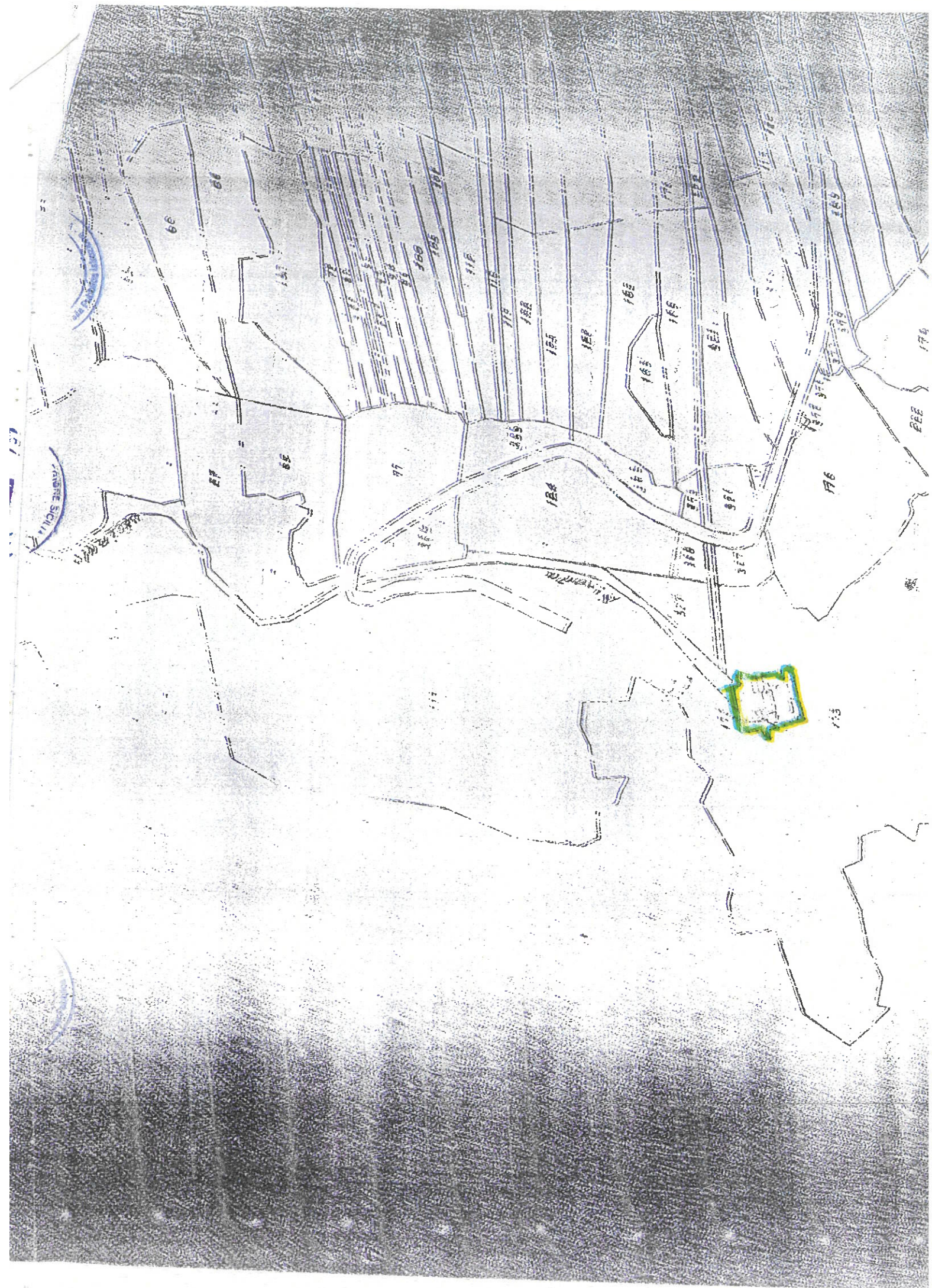
Per copia conforme

S. PERRICONE DIRETTIVO
Sig. Perricone Fabio

VISTO

ASSESSORE

(On. Prof. Salvatore Morinella)



**Regione Siciliana**

Assessorato dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana
Dipartimento dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana
www.regione.sicilia.it/beniculturali
Posta certificata del Dipartimento:
dipartimento.beni.culturali@certmail.regione.sicilia.it

Servizio Soprintendenza

Beni Culturali e Ambientali di Palermo
via Pasquale Calvi, 13 – 90139 Palermo
tel. 0917071402 – fax 0917071213
sopripa@regione.sicilia.it
sopripa@certmail.regione.sicilia.it
www.regione.sicilia.it/beniculturali/sopripa

Partita Iva 02711070827
Codice Fiscale 80012000826

S16.6 - Unità Operativa di base
Sezione per i Beni Architettonici
Via Pasquale Calvi, 13 – 90139 Palermo
tel. 0917071420 – fax 0917071213
sopripa.uo6@regione.sicilia.it

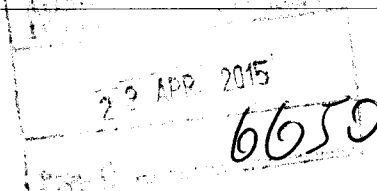
Prot. n. 2685 / S16.6 del **17 APR. 2015**

allegati: _____

Mon..4306 Fasc.375

U.O.	O	C	
Direttore			
STAF			
POTS			
ST PA 1	✓	✓	SOLES
ST PA 2			
ST CT			
ENTI	✓		CIOCU

Rif. nota: _____ Prot. n. _____ del _____



All'Assessorato Regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana
Dipartimento dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana
Servizio Tutela ed Acquisizioni – U.O. XXVIII
via delle Croci, 8 - 90139 PALERMO

All'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Sicilia
piazza Marina – Salita Indipendenza, 2 – 90133 PALERMO

e p.c.

Al Comune di Ustica
via Petriera – 90010 USTICA (PA)

Oggetto: Comune di USTICA – località Punta Spalmatore – **Faro di Punta Cavazzi**
Proprietà: Demanio dello Stato – Ramo Marina Militare Divisione Fari
Progetto “Valore Paese-DIMORE” E LA RETE “Fari, torri ed edifici costieri”– Scheda
PAD0039 Faro di Punta Cavazzi - Richiesta autorizzazione ai fini della concessione ai sensi del
comma 1 art.57 bis D.lgs 42/2004

In riferimento alla nota dell'Agenzia del Demanio prot. n. 2015/04161/DR-E del 11.03.2015, assunta al prot. gen. 2975 di questa Soprintendenza in data 12.03.2015 relativa alla richiesta della “necessaria autorizzazione prevista ex art. 57 bis del D.lgs n. 42/2004 ai fini della procedura di valorizzazione e utilizzazione, anche ai fini economici, del bene immobile in oggetto...”

Considerato che

- l'intero complesso di Punta Cavazzi, pregevole testimonianza di Architettura Militare di fine Ottocento, con D.A.n.6896 del 4 agosto 1999 è stato sottoposto a provvedimento tutorio ex legge 1089/39;
- la porzione del bene consistente in “un corpo di fabbrica principale avente una superficie coperta di mq.244, tre manufatti secondari adibiti a magazzini aventi una superficie coperta complessiva di mq.86 e un'area cortilizia estesa mq. 346”, ad esclusione del faro e di due ambienti a pianoterra attualmente in uso all'Amministrazione militare, è stata dismessa dall'Ente proprietario, il Demanio dello Stato - Ramo Marina Militare Divisione Fari, in data 13.11.2001 e risulta in atto inutilizzata;

Visto

- la “Dichiarazione comune di intenti” tra l'Agenzia del Demanio-Direzione Regionale Sicilia e la Regione Siciliana (Assessorato Regionale del Turismo, dello Sport e dello Spettacolo – Assessorato Regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana – Assessorato Regionale del Territorio e dell'Ambiente) sottoscritta in data 2 marzo 2015 nell'ambito del programma in oggetto;
- il parere preventivo favorevole ai sensi dell'art.57 bis comma 2 del D.lgs 42/2004 *Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio* concernente la compatibilità della destinazione d'uso turistico-ricettiva con l'esigenza di tutela del bene denominato “Faro di Punta Cavazzi”, espresso da questo Ufficio con nota prot.n. 1749/VII del 06.03.2013;

Tutto ciò premesso, per quanto previsto dall'art. 57 bis del D.lgs 42/2004 *Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio*, questa Soprintendenza, nel ribadire quanto già detto nella succitata nota, esprime

parere favorevole alla concessione in uso “culturale-scientifica-ricreativa, con la possibilità di sviluppare una parte destinata a foresteria...” dell'immobile denominato “Faro di Punta Cavazzi”. Le modalità di intervento potranno essere esclusivamente di “restauro” nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche del bene; dovrà altresì essere assicurata la conservazione del medesimo mediante una coerente, coordinata e programmata attività di prevenzione e manutenzione garantita dagli enti proprietario e detentore, ciascuno per quanto di competenza, ai sensi degli artt. 29 e 30 del D.lgs.vo 42/2004.

Il Soprintendente

V. Lina



Responsabile procedimento	arch. Lina Bellanca			
Stanza	308	Piano	III	Tel. 091 7071419
Istruttore del procedimento	arch. Giovanni Parrinelli			
Stanza	301	Piano	III	Tel. 091 7071430
Ufficio Relazioni con il Pubblico (URP) -	urpsopripa@regione.sicilia.it -		Responsabile	sig. Giovanni Rera
Stanza	221	Piano	II	Tel. 091 7071408
Ricevimento	Mercoledì 15.00/17.30, Venerdì 9.30/13.00			



Regione Siciliana
Assessorato dei Beni Culturali
e dell'Identità Siciliana

Dipartimento dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana

90139 Palermo – via delle Croci, 8
Tel. 091 7071823 - 824 - 737
www.regione.sicilia.it/beniculturali

Posta certificata del Dipartimento:
dipartimento.beni.culturali@certmail.regione.sicilia.it

Servizio Tutela

90139 Palermo – Via delle Croci, 8
Tel. 091 7071823-824
Serv.tutelabca@regione.sicilia.it

Unità operativa 28 – Tutela dei beni culturali
Tel. 091 7071699 –
uo28bci@regione.sicilia.it

Codice Fiscale 80012000826
Partita Iva 02711070827

Rif. nota: Prot. n. _____ del _____

Palermo Prot. n. 24769 del 21/05/2015
Allegati n. _____

OGGETTO: Ustica (PA) – Faro di Punta Cavazzi.

Trasmissione D.D.G. n. 1307 del 14/05/2015 di autorizzazione alla concessione in uso, ai sensi dell'art. 57 bis del D.Lgs. n. 42/2004 e ss. mm. ii..

Racc. A./R.

All'Agenzia del Demanio
Direzione Regionale Sicilia
Piazza Marina – Salita Intendenza n. 2
90133 - PALERMO

PEC

Alla Soprintendenza BB.CC.AA. di Palermo
S16.6 – Sezione per i Beni Architettonici
Via Pasquale Calvi n. 13
90139 – PALERMO

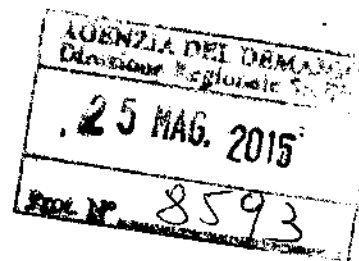
Con effetto di notifica, con la presente si trasmette il provvedimento in oggetto e si prega di far pervenire a questa Unità Operativa 28 apposita dichiarazione attestante l'avvenuta notifica.

Copia conforme del medesimo provvedimento è trasmessa alla Soprintendenza BB.CC.AA. di Palermo.

U.O.	O	C
Direttore		
STAF		
POTS		
ST PA 1	✓	
ST PA 2		
ST CT		
ENTI	✓	

Il Dirigente del Servizio
(Dott.ssa Daniela Mazzeola)

25/05/2015



Responsabile procedimento Dott.ssa Caterina Perino

Stanza 3 Piano 1° Tel. 091/7071699 e-mail un28bci@regione.sicilia.it

Responsabile dell'istruttoria Dott. Fabio Marcello

Stanza 6 Piano 1 Tel. 091/7071647 e-mail: fabio.marcello@regione.sicilia.it

Ufficio Relazioni con il Pubblico (U.R.P.) - email urpbca@regione.sicilia.it Responsabile: Dott. G. Tagliavero

Stanza 11 Piano 4 Tel. 091/7071736

Ricevimento: lunedì e venerdì 9,00 -13,00 e mercoledì
15,00 -18,00



REPUBBLICA ITALIANA
REGIONE SICILIANA
Assessorato dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana
Dipartimento dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana

IL DIRIGENTE GENERALE

- VISTO lo Statuto della Regione Siciliana;
- VISTO il D.P.R. n. 637 del 30 agosto 1975 recante le norme di attuazione dello Statuto della Regione Siciliana in materia di tutela del paesaggio e di antichità e belle arti;
- VISTA la L.R. n. 80 del 1 agosto 1977, recante le norme per la tutela, la valorizzazione e l'uso sociale dei beni culturali ed ambientali nel territorio della Regione Siciliana;
- VISTO il D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004, recante il Codice dei BB.CC. e del Paesaggio e ss.mm. e ii.;
- VISTO il D.P.R. n. 296 del 13 settembre 2005, recante il regolamento concernente i criteri e le modalità di concessione in uso e in locazione dei beni immobili appartenenti allo Stato;
- VISTO il D.A. n. 6896 del 04 agosto 1999 con il quale viene dichiarato, ai sensi dell'art. 1 della L. 1089/1939 e dell'art. 2 della L. 80/1977, l'interesse storico particolarmente importante del "Faro Cavazzi" ed i locali ad esso annessi, sito nel Comune di Ustica (PA) – Località Spalmatore, di proprietà del Demanio dello Stato – Ramo Marina Militare Divisione Fari;
- VISTA la nota prot. n. 2015/04161/DR-E del 11/03/2015, con la quale l'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Sicilia chiede l'autorizzazione alla concessione in uso della porzione di bene consistente in un corpo di fabbrica principale avente una superficie coperta di mq. 244, tre manufatti secondari adibiti a magazzini aventi una superficie coperta complessiva di mq. 86 ed un'area cortilizia estesa mq. 346, ad esclusione del faro (ove è dislocata la lampada di segnalazione) e di due ambienti a piano terra, attualmente in uso governativo all'Amministrazione militare;

- VISTA la "Dichiarazione Comune di Intenti" tra l'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Sicilia e la Regione Siciliana (Assessorato Regionale del Turismo, dello Sport e dello Spettacolo – Assessorato Regionale dei Beni Culturali e dell'identità Siciliana – Assessorato Regionale del Territorio e dell'Ambiente) sottoscritta il 02 marzo 2015 nell'ambito del Progetto "Valore Paese – Dimore" che prevede la costituzione di una rete dei fari, torri ed edifici costieri di pregevole valore storico e paesaggistico e la loro valorizzazione;
- CONSIDERATO che la destinazione d'uso turistico-ricettiva è compatibile con l'esigenza di tutela del bene de quo, giusta parere preventivo della Soprintendenza BB.CC.AA. di Palermo prot. n. 1749/VII del 06/03/2013;
- VISTO il parere favorevole alla concessione in uso dell'immobile denominato "Faro di Punta Cavazzi" espresso dalla Soprintendenza BB.CC.AA. di Palermo, giusta parere della Soprintendenza BB.CC.AA. di Palermo prot. n.2485/S16.6 del 17/04/2015;

DECRETA

- ART. 1) Per le motivazioni espresse in premessa, si autorizza, ai sensi dell'art. 57 bis del D.Lgs. n. 42/2004, l'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Sicilia alla concessione in uso del bene denominato "Faro di Punta Cavazzi", sito nel Comune di Ustica (PA) – Località Spalmatore;
- ART. 2) Il presente provvedimento autorizza la concessione a condizione che:
- Le modalità di intervento potranno essere esclusivamente di restauro nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche del bene;
 - siano adottate tutte le misure a tutela del bene;
 - sia assicurata e garantita dagli enti proprietario e detentore la conservazione del bene, ai sensi degli artt. 29 e 30 del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm. e ii., mediante una coerente, coordinata e programmata attività di prevenzione, manutenzione e restauro;
 - l'esecuzione di eventuali opere e lavori di qualunque genere è subordinata al nulla osta della competente Soprintendenza, ai sensi dell'art. 21 commi 4 e 5 e dell'art. 22 del D.Lgs. n. 42/2004;
- ART. 3) Ai sensi del comma 2 dell'art. 57 bis del già citato D.Lgs. n. 42/2004, le prescrizioni e condizioni di cui al precedente art. 2) dovranno essere riportate nell'atto di concessione. L'inosservanza delle medesime, da parte del concessionario, comunicata dal Soprintendente all'Amministrazione cui i beni pertengono dà luogo, su richiesta della stessa Amministrazione, alla revoca della concessione;
- ART. 4) Per quanto non espressamente contemplato nel presente decreto, si fa rinvio alle disposizioni in materia di tutela contenute nel sopracitato D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm. e ii.
- ART.5) Il presente provvedimento sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 68 della legge regionale 12 agosto 2014 n. 21;

ART.6)

Il presente provvedimento sarà notificato all'Agenzia del Demanio - Direzione Regionale Sicilia.

PALERMO, lì.....14 11 2015

IL DIRIGENTE GENERALE
Gaetano Pennino