



INFORMATION MEMORANDUM 2026

per procedura di Concessione di valorizzazione

Faro di Gelso, Isola di Vulcano - Lipari (ME) - SICILIA

Indice

Premessa	pag. 3
-----------------	--------

1. Principi

1.1 Filosofia del progetto	pag. 6
1.2 Elementi qualitativi di valutazione della proposta	pag. 7
1.3 Nuove funzioni	pag. 8
1.4 Modalità di intervento	pag. 9

2. Inquadramento territoriale

2.1 Contesto geografico	pag. 11
2.2 Sistema infrastrutturale e logistico	pag. 12
2.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali	pag. 13

3. Immobile

3.1 Localizzazione	pag. 15
3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo	pag. 16.
3.3 Caratteristiche fisiche	pag. 17
3.4 Documentazione fotografica	pag. 18
3.5 Rilevanza storico - artistica	pag. 19
3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica	pag. 20

4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.1 Trasformazione	pag. 21
4.2 Strumenti di valorizzazione	pag. 22
4.3 Percorso amministrativo	pag. 23

5. Indicazioni

5.1 Provvedimenti e pareri	pag. 24
5.2 Focus indicazioni progettuali	pag. 25

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 e 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.) i.
- 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.

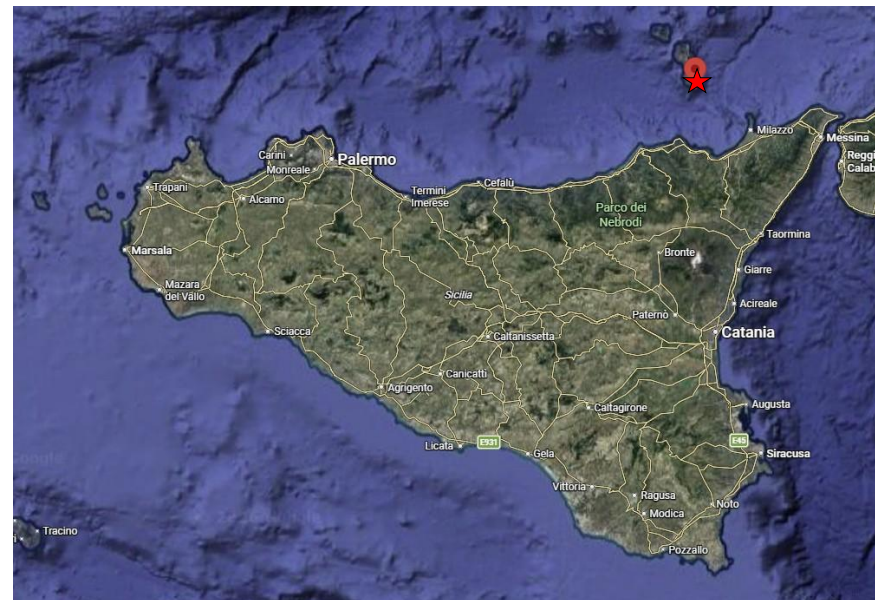
2. Inquadramento territoriale

2.1 Contesto geografico

Regione Sicilia

L'immobile è ubicato sull'Isola di Vulcano, situata nel mar Tirreno meridionale a nord della costa siciliana. Detta isola, assieme a quelle di Lipari, Salina, Stromboli, Alicudi, Filicudi e Panarea, costituisce l'arcipelago delle Eolie dichiarato patrimonio dell'umanità dall'UNESCO.

Località Gelso – Isola di Vulcano – Comune di Lipari (ME)
 (★ Faro di Gelso)



Il Faro di Gelso sorge sull'estremità meridionale dell'isola di Vulcano (arcipelago delle Eolie), nella costa opposta al porto principale. Collocato nei pressi della piccola Chiesa del '700 della Madonna delle Grazie è raggiungibile dal centro abitato di Vulcano attraverso la strada comunale panoramica direzione Vulcano Piano, oppure via mare mediante un piccolo approdo situato nelle vicinanze. L'Immobile appartiene al Demanio Storico Artistico dello Stato, vincolato con D.D.G. n. 1479 del 07/04/2017

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

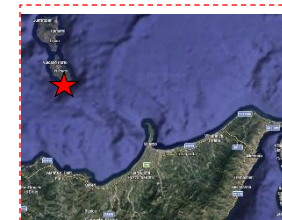
- Aeroporto internazionale di Palermo
- Aeroporto internazionale di Catania
- Aeroporto internazionale di Trapani

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

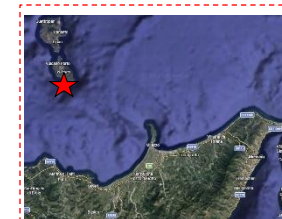
Patrimonio storico-culturale e naturalistico

L'immobile è ubicato sull'Isola di Vulcano che, assieme a quelle di Lipari, Salina, Stromboli, Alicudi, Filicudi e Panarea, costituisce l'arcipelago delle Eolie, dichiarato patrimonio dell'umanità dall'UNESCO.

L'isola, di origine vulcanica, presenta al suo interno l'omonimo vulcano attivo.

Essa offre un paesaggio primordiale e suggestivo, plasmato da un'incessante attività vulcanica. Il suo ambiente è caratterizzato da colate laviche, crateri maestosi, una vegetazione tipicamente mediterranea e un'intensa attività geotermica che da secoli regala acque calde e fanghi termali terapeutici. Caratteristiche sono le spiagge di sabbia finissima e nera, originata dall'erosione delle rocce laviche.

In tale contesto si inserisce il Faro di Gelso che rappresenta una testimonianza esemplificativa del patrimonio architettonico faristico del XIX secolo e memoria storica del luogo e, pertanto, vincolato e dichiarato di interesse culturale.



Elementi di attrattività del territorio

L'isola di Vulcano è un paradiso naturale e termale famoso per i suoi fenomeni geotermici.

A breve distanza dalla costa siciliana e da Lipari offre un paesaggio suggestivo caratterizzato da spiagge di sabbia nera e il caratteristico odore di zolfo, ideale per chi cerca una vacanza all'insegna del benessere e della natura.

Il contesto turistico dell'isola si articola in diverse esperienze uniche:

- **Benessere Naturale e Terme:** Le celebri acque sulfuree e i fanghi caldi alimentati dalle fumarole, storicamente rinomati per le proprietà terapeutiche, offrono un'esperienza di spa a cielo aperto;
- **Trekking ed Escursioni:** La salita al Gran Cratere della Fossa richiede circa un'ora di cammino tra polveri gialle e rosse e regala una vista mozzafiato su tutto l'arcipelago eoliano.;
- **Mare e Relax:** Oltre ai fanghi, sono imperdibili la Spiaggia delle Acque Calde (dove le fumarole riscaldano il mare creando un idromassaggio naturale) e la suggestiva spiaggia delle Sabbie Nere.

3. Immobile

3.1 Localizzazione

Località Gelso – Isola di Vulcano – Comune di Lipari (ME)
(★ Faro di Gelso)

LEGENDA

Il territorio e i collegamenti

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

La località

Gelso

Isola di Vulcano



Comune di riferimento e il territorio comunale e provinciale

- Il Comune di Lipari (isole di Lipari, Vulcano, Stromboli, Filicudi, Alicudi e Panarea)
- 13.000 ab. (**solo isola di Vulcano n. abitanti circa 500.**)
- La Provincia di Messina
-numero comuni: 108
-numero abitanti: 593.000

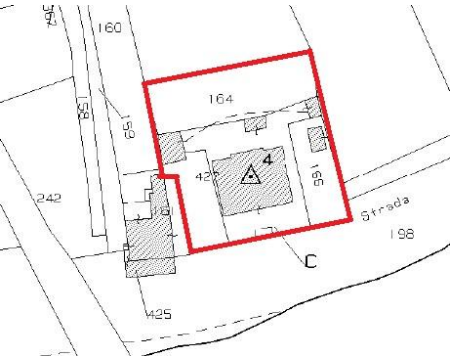
3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo

Scheda di sintesi

BENE DELLO STATO

Il Faro di Gelso, edificato intorno alla fine dell'800 è costituito da due elevazioni fuori terra con copertura a terrazza e soprastante torre a base ottagonale posta in zona centrale all'edificio; quest'ultima esclusa dalla valorizzazione in quanto in uso alla M.M. Il piano terra è composto da n° 6 ampi locali oltre disimpegno e ingresso, mentre il piano primo è composto da n° 5 ampi locali oltre disimpegno. Detti locali costituiscono gli ex alloggi dei fanalisti. Delimitata da muri in pietrame lavico, il complesso demaniale è servito da una pertinenza esterna in parte pavimentata di battuto di cemento, sulla quale insistono due corpi di fabbrica accessori (ex forno ed ex deposito bombole) in pessimo stato di manutenzione ed in parte diruti. Nell'area esterna è presente anche una cisterna interrata per l'approvvigionamento idrico. Altra area scoperta facente parte del complesso è identificata dalla particella 164 posta sul confine Nord ad un livello di quota superiore rispetto al piano stradale di accesso al faro. Tale area, non recintata, è costituita da un terreno ricoperto da vegetazione spontanea e accessibile per mezzo di una stradella sterrata che costeggia il lato Nord-Est del complesso demaniale.

Si evidenzia che nell'estratto di mappa catastale è possibile riscontrare altri due copri di fabbrica accessori che di fatto non sono più esistenti sui luoghi poiché demoliti.



DATI CATASTALI

Comune di Lipari – Isola di Vulcano.
NCT
Foglio 20, p.lle 164, 166 e 427
NCEU
Foglio 20, p.lla C

Perimetro proprietà

COMUNE: Lipari (ME)
● LOCALITA': Gelso – Isola di Vulcano
INDIRIZZO: Gelso
COORDINATE GEORIFERITE: lat. 38.36727, long. 14.99166
DEMANIO STORICO-ARTISTICO: SI
STATO CONSERVATIVO: Pessimo
Sup. territoriale: 1.591 mq**
Sup. lorda: 380 mq (escluso basamento torre in uso MM)



**Accertarsi che tali dati siano allineati con quelli indicati nella slide 3.2*

3.3 Caratteristiche fisiche

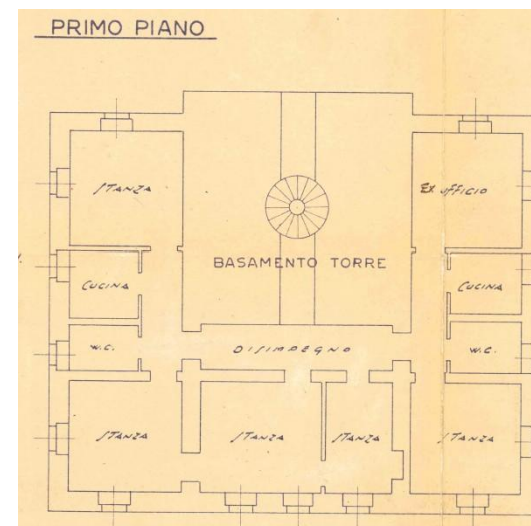
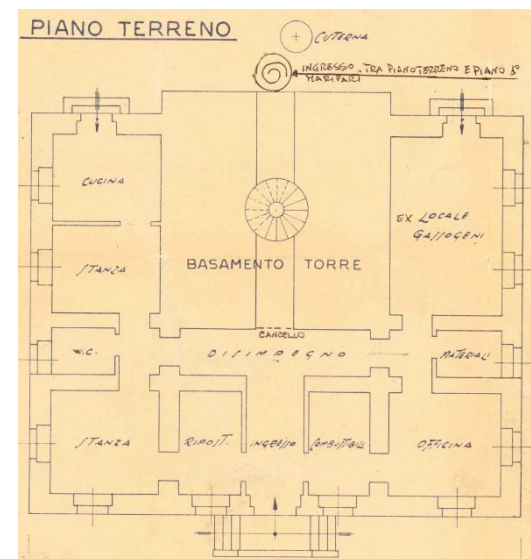
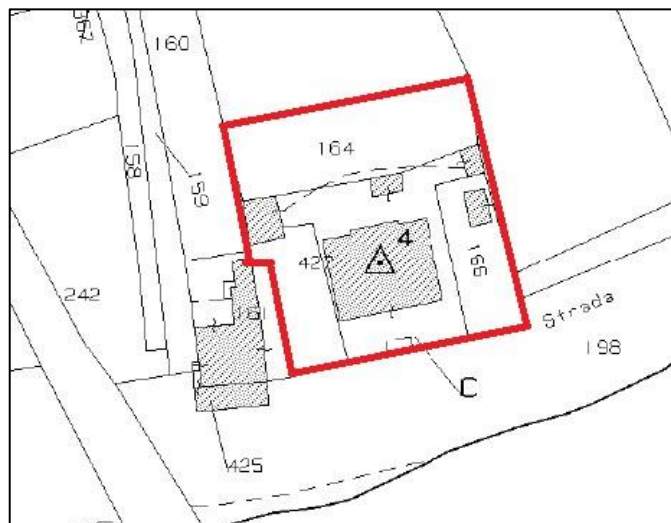
Dati generali

Consistenze*

Superficie territoriale:	mq 1.591 (catastale)
Superficie sedime:	mq 190 (esclusa torre in uso alla MM)
Superficie utile lorda:	mq 380 (esclusa torre in uso alla MM)
Superficie netta:	mq 243 (esclusa torre in uso alla MM)
Volume fuori terra:	mc 1.634 (esclusa torre in uso alla MM)

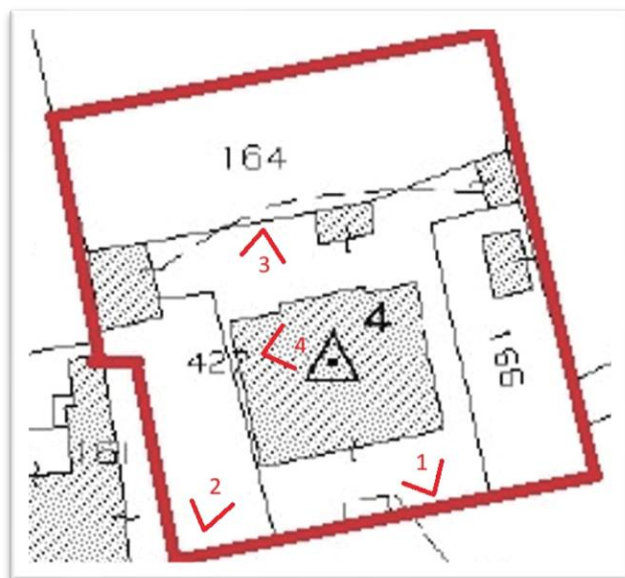
Parametri edilizi

Incidenza media della muratura 36% della s.u.l.



3.4 Documentazione fotografica

Documentazione fotografica



Base: mappa catastale (stralcio) con indicazione dei coni ottici



Foto immobile cono ottico n°1



Foto immobile cono ottico n°2



Foto immobile cono ottico n°3



Foto immobile cono ottico n°4

3.5 Rilevanza storico-artistica

Provvedimenti di tutela

L'IMMOBILE

- **Interesse culturale** ai sensi del D.Lgs. 42/2004, con decreto D.D.G. n. 1479 del 07/04/2017

IL CONTESTO

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

- **Vincoli SIC, ZPS e Vincolo Idrogeologico**

- **Zone di Rispetto R1** linea di arretramento dalla battigia 150 m

Zone di piano PRG - PTP:

A1 – Edifici e/o complessi con caratteri storico-artistici e di pregio ambientale;

TO3 – Tutela orient. diretta alla fruizione termale, terapeutica e ludica nonché alla fruizione sociale e di pubblica utilità del mare nel PTP;

E1 – aree agricole nel PRG.

- D.D.G. n. 1479

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

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

VISTO lo Statuto della Regione Siciliana;
VISTO il D.P.R. n. 637 del 30.8.1975 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 dell'1.8.1977, recante "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 22.01.04 recante "Codice per i beni culturali ed il paesaggio" e ss.mm. ed ii.;
VISTO il D.D.G. n. 6434 del 26 maggio 2008 recante "Modalità per la verifica ex art. 12 del D.L.vo n. 42/2004, dell'interesse culturale dei beni immobili di utilità pubblica";
VISTO l'accordo stipulato 28.07.2008 tra l'Agenzia del Demanio e l'Assessorato Regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana;
VISTA la nota prot. n. 2016/8170DR/ST-PA2 del 25.10.2016 con la quale l'Agenzia del Demanio Direzione Regionale Sicilia e chiede la verifica dell'interesse culturale, ai sensi dell'art. 2 del D.Lgs. 42/2004, del Faro di Vulcano di proprietà del Demanio;
VISTO il parere prot. n. 1587 del 15.03.2017, e la documentazione di rito allegata, con il quale la Soprintendenza BB.CC.AA. di Messina verifica sussistente l'interesse culturale del bene;
RITENUTO che il complesso immobiliare sopraindicato composto dalla torre del faro, dall'alloggio per i fanalisti dal cortile circostante e dall'area di pertinenza, denominato "Faro di Vulcano – Isola di Vulcano località Gelso – Scheda MEB0191" provincia di Messina comune di Lipari località Vulcano Piano sito in località Gelso distinto nel catasto del comune di Lipari al foglio 20 particelle C, 164, 165 oggi 427 e 166, così come individuato con perimetrazione in rosso nell'allegata planimetria catastale, presenta interesse culturale ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lgs. 42 del 22/01/2004 e ss. mm. ii. in quanto testimonianza esemplificativa del patrimonio architettonico faristico del XIX secolo e memoria storica del luogo, come meglio espresso nella relazione storico-artistica allegata.

DECRETA

ART. 1) Per le motivazioni espresse in premessa che qui si intendono integralmente riportate, il complesso, denominato "Faro di Vulcano – Isola di Vulcano località Gelso – Scheda MEB0191", sito nel comune di Lipari località Vulcano così come

individuato in premessa, viene dichiarato di interesse culturale ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lgs. n. 42 del 22.01.2004 e ss.mm. ii. e rimane sottoposto a tutte le prescrizioni di tutela contenute nello stesso decreto legislativo.
La planimetria catastale e la relazione storico-artistica fanno parte integrante del presente decreto che verrà notificato ai proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo del bene che ne forma oggetto.
Ai sensi del comma 7 dell'art. 12 del D.Lgs. n. 42/2004 e ss. mm. ii. il presente provvedimento sarà trascritto, a cura della Soprintendenza BB.CC.AA. di Messina, presso l'Ufficio del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare ed avrà efficacia nei confronti di tutti i successivi proprietari, possessori e detentori a qualsiasi titolo.
Avverso il presente provvedimento è ammesso, entro 30 giorni dalla notifica dello stesso, ricorso a questo Assessorato regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana ai sensi dell'art. 16 del D.Lgs. n. 42/04 e ss. mm. ii., nonché ricorso giurisdizionale al T.A.R. competente per territorio, ai sensi della L. n. 1034 del 6.12.1971 entro 60 giorni dalla data di avvenuta notifica del presente decreto. Il presente decreto verrà pubblicato ai sensi dell'art. 68 della L.R. n. 21 del 12.08.2014.

PALERMO, li 07 APR. 2017,

IL DIRIGENTE GENERALE
Gaetano Azzone



[Handwritten signature]

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

Sintesi degli strumenti vigenti

Secondo le previsioni del PRG del Comune di Lipari, adottato con Delibera del Commissario ad Acta n. 1 del 05/05/2007, il compendio demaniale iscritto in catasto al fg. 20, p.lle C, 164, 166 e 427 nel P.R.G. Ricade, parte in Zona Territoriale Omogenea A1 «Edifici e/o complessi con caratteri storico-artistico monumentali», parte in Zona Territoriale Omogenea TO3 «tutela orientata alla fruizione del mare e delle aree termali» e parte in Zona Territoriale Omogenea E1 «Agricole». Inoltre, ricade all'interno di zona sottoposta a vincolo SIC (Sito di importanza Comunitaria), ZPS (Zona di Protezione Speciale) e VI (Vincolo Idrogeologico). Infine, ricade, altresì, in Zona di Rispetto R1 «linea di arretramento dalla battigia 150 m» (art. 15 L.R. n. 78/1976).

- **Nuove categorie, funzioni e modalità di intervento ammesse:** Al fine di favorire la utilizzazione del patrimonio edilizio esistente della zona storica "A1" sono consentite destinazioni d'uso alternative stagionali e attrezzature volte a potenziare la cultura dell'accoglienza. Sono altresì ammesse destinazioni d'uso degli immobili esistenti ad albergo (o ad analoga tipologia di destinazione d'uso), ristoranti, trattorie, bar, luoghi di svago e di riunione, purché gli interventi siano eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche e senza alterazione dei volumi. Il rilascio della concessione o della autorizzazione edilizia è subordinato alla verifica di compatibilità delle specifiche destinazioni alla accessibilità carrabile dei siti, nonché al rispetto delle vigenti norme di sicurezza. Le Zto TO3 definiscono in generale le aree per la diretta fruizione del mare che ricadono nella fascia di rispetto dei 150 ml di distanza dalla battigia regolata dalla Lr 78/76. Detta zona ha finalità particolari di conservazione della fascia costiera diretta alla fruizione del mare, senza alterazione o distruzione della risorsa stessa e della fruibilità sociale della risorsa termale con attività e servizi coerenti senza l'alterazione o la distruzione della risorsa stessa.
- Per la tutela orientata in TO3, nell'ambito del divieto assoluto di nuova edificabilità, sono previste attività di ricerca scientifica, monitoraggio e protezione civile, attività culturale didattica informativa, parchi pubblici attrezzati con strutture leggere, recupero edilizio senza ampliamento, servizi per funzioni pubbliche entro edilizia di recupero, alimentazione con sorgenti energetiche alternative paesisticamente compatibili, recupero dell'attività marinara e dei servizi ad essa connessi, esclusivamente nell'ambito del recupero dei luoghi della cultura marinara e dell'attività commerciale ad essa connessa, purché realizzata nell'edificio esistente, recupero sentieristica storica; recupero edilizio senza ampliamento e senza variazione tipologica, fatti salvi limitati ampliamenti per attrezzature igienico sanitarie, ove non esistenti. Costituiscono attività non compatibili l'attività estrattiva, l'attività residenziale e turistico alberghiera ove non esercitate in strutture già esistenti, la demolizione e ricostruzione dei ruderi esistenti, le variazioni dell'impianto originario (tipologico) delle costruzioni storiche esistenti e la nuova edificazione;
- Le Zone E1 comprendono le aree destinate esclusivamente all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio. Sono ammessi esclusivamente, edifici per la residenza dei proprietari diretti conduttori del fondo, di coltivatori diretti o conduttori in economia, delle cooperative agricole, nonché degli affittuari e dei mezzadri che hanno acquistato il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere soggette alle concessioni.

Il P.R.G. si attua per intervento diretto, (concessione edilizia) nel rispetto dei seguenti indici:

indice di fabbricabilità fondiario per abitazioni: If 0,03 mc/mq della superficie fondiaria

distanza minima dai confini 10,00 ml

altezza massima: Hm 7,50 ml, con 2 piani fuori terra

- **Per quanto non specificatamente riportato si rimanda agli art. 36, 54 e 65 delle Norme Tecniche di Attuazione**

4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.1 Trasformazione

I dati della trasformazione

Consistenze

Superficie territoriale:	mq 1.591 (catastale)
Superficie sedime:	mq 190 (esclusa torre in uso alla MM)
Superficie utile lorda:	mq 380 (esclusa torre in uso alla MM)
Superficie netta:	mq 243 (esclusa torre in uso alla MM)
Volume fuori terra:	mc 1.634 (esclusa torre in uso alla MM)

Parametri edilizi

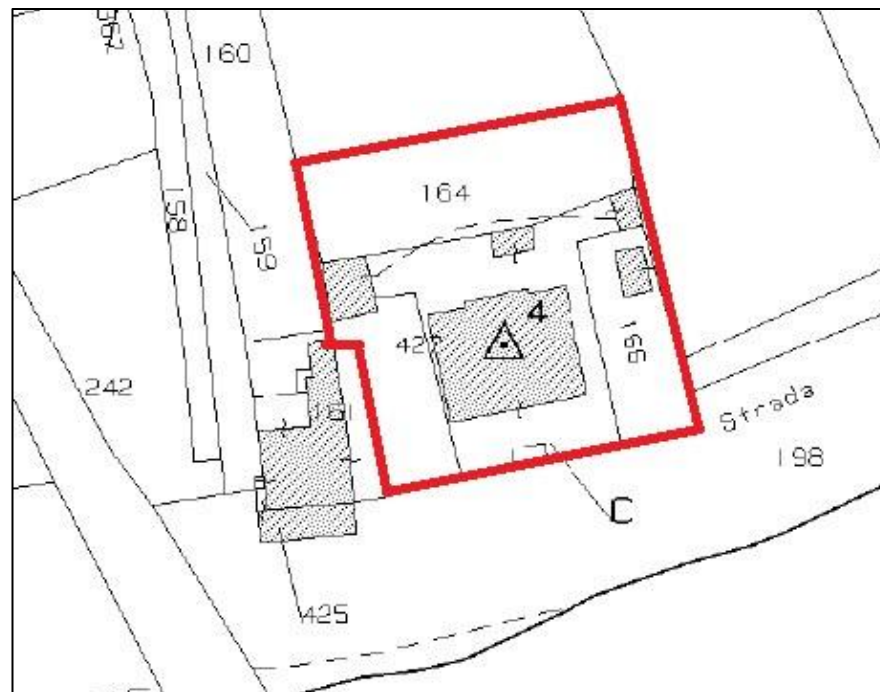
Incidenza media della muratura 36% della s.u.l.

Nuovi usi

- Per l'intera superficie, si prevede una destinazione d'uso conforme agli strumenti di pianificazione urbana e territoriale e di tutela vigenti
- Per l'eventuale superficie esterna si prevede la realizzazione di aree destinate all'accessibilità, ai servizi e alle dotazioni. Per quanto riguarda gli standard urbanistici si potrà concordare con l'Amministrazione Comunale la loro realizzazione nelle vicinanze dell'immobile o la loro monetizzazione

Tipologie di intervento

Per l'intera superficie sono previste le tipologie di intervento in linea con i principi del progetto e conformi agli strumenti urbanistici e di tutela vigenti



STANDARD E ONERI URBANISTICI



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

4.2 Strumenti di valorizzazione

Concessione 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 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 Regionale dei BB.CC.AA, ai sensi del D.Lgs. 42/2004, con Decreto prot. n. 1479 del 07/04/2017.

Trattandosi di un compendio appartenente al Demanio Storico Artistico è stata inoltrata la richiesta di autorizzazione, ai sensi dell'art. 57-bis del D.Lgs. 42/2004, ai fini della concessione di valorizzazione alle competenti articolazioni Regionali con nota prot. 9465 del 29/05/2026.

La Soprintendenza BB.CC.AA. – Dip.to BB.CC. e dell'I.S. della Regione Siciliana, con nota prot.n. 10787 del 10/07/2026, ha rilasciato, ai sensi dell'art. 55 comma 3 del Codice dei Beni Culturali, il proprio Nulla Osta alla concessione del complesso demaniale in oggetto, alle seguenti condizioni:

- A) il servizio di progettazione di architettura e ingegneria deve essere realizzato da professionisti con esperienza almeno decennale ed in possesso della seguente qualificazione: **Categoria «E22» – Edifici e manufatti esistenti soggetti a tutela secondo il D.Lgs 42/04;**
- B) l'esecuzione dei lavori di adeguamento, restauro e consolidamento devono essere realizzati da imprese in possesso della **SOA categoria «OG2»** livello da stabilire in base all'importo dei lavori a.b.a.;
- C) Il progetto di adeguamento, restauro e consolidamento dovrà essere presentato sul Portale Paesaggistica Regionale all'indirizzo www.paesaggistica.it per il rilascio del nulla osta ai sensi dell'ex art. 21 D.Lgs 42/2004 e ss.mm.i.;
- D) la Scrivente Soprintendenza si riserva la facoltà di poter dettare ulteriori condizioni relativamente alla destinazione d'uso e alla fruizione pubblica del bene.

Come indicato dalla Soprintendenza con la sopracitata nota, tali condizioni dovranno essere riportate nell'atto di concessione in uso e trascritte presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Messina, come previsto dall'art. 57-bis comma 2 del Codice.

Con nota prot. 9464 del 29/05/2026 è stato richiesto al Comune di Lipari il certificato di destinazione urbanistica del compendio demaniale, ad oggi non ancora rilasciato.

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 costiero di riferimento.

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

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

- saranno previste le seguenti categorie e modalità di intervento:
 - ***Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro.***
- saranno previste le seguenti nuove funzioni:
 - **Attività di tipo culturale, sociale, civico, turistico o altri usi conformi con gli strumenti di governo del territorio e tutela che consentano la conservazione del bene e la massima fruizione pubblica.**

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 prot.n. 1479 del 07/04/2017.**
- **Autorizzazione alla concessione, prot.n. 10787 del 10/07/2026.**



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

II DIRIGENTE DEL SERVIZIO

- VISTO lo Statuto della Regione Siciliana;
- VISTO il D.P.R. n. 637 del 30.8.1975 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 dell'1.8.1977, recante "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 22.01.04 recante "Codice per i beni culturali ed il paesaggio" e ss.mm. ed ii.;
- VISTO il D.D.G. n. 6434 del 26 maggio 2008 recante "Modalità per la verifica ex art. 12 del D.L.vo n. 42/2004, dell'interesse culturale dei beni immobili di utilità pubblica";
- VISTO l'accordo stipulato 28.07.2008 tra l'Agenzia del Demanio e l'Assessorato Regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana;
- VISTA la nota prot. n. 2016/8170DR/ST-PA2 del 25.10.2016 con la quale l'Agenzia del Demanio Direzione Regionale Sicilia e chiede la verifica dell'interesse culturale, ai sensi dell'art. 2 del D.Lgs. 42/2004, del Faro di Vulcano di proprietà del Demanio;
- VISTO il parere prot. n. 1587 del 15.03.2017, e la documentazione di rito allegata, con il quale la Soprintendenza BB.CC.AA di Messina verifica sussistente l'interesse culturale del bene;
- RITENUTO che il complesso immobiliare sopraindicato composto dalla torre del faro, dall'alloggio per i fanalisti dal cortile circostante e dall'area di pertinenza, :
denominato **"Faro di Vulcano – Isola di Vulcano località Gelso – Scheda MEB0191"**
provincia di **Messina**
comune di **Lipari**
località **Vulcano Piano**
sito in località **Gelso**
distinto nel catasto del comune di Lipari al **foglio 20 particelle C, 164, 165 oggi 427 e 166**, così come individuato con perimetrazione in rosso nell'allegata planimetria catastale, **presenta interesse culturale** ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lgs. 42 del 22/01/2004 e ss. mm. ii. in quanto testimonianza esemplificativa del patrimonio architettonico faristico del XIX secolo e memoria storica del luogo, come meglio espresso nella relazione storico-artistica allegata.

DECRETA

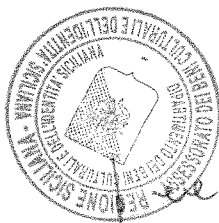
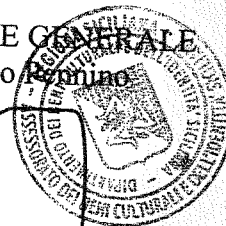
- ART. 1) Per le motivazioni esposte in premessa che qui si intendono integralmente riportate, il complesso, denominato **"Faro di Vulcano – Isola di Vulcano località Gelso – Scheda MEB0191"**, sito nel comune di Lipari località Vulcano così come

individuato in premessa, viene dichiarato di interesse culturale ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lgs. n. 42 del 22.01.2004 e ss.mm. ii. e rimane sottoposto a tutte le prescrizioni di tutela contenute nello stesso decreto legislativo.

- ART. 2) La planimetria catastale e la relazione storico-artistica fanno parte integrante del presente decreto che verrà notificato ai proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo del bene che ne forma oggetto.
- ART. 3) Ai sensi del comma 7 dell'art. 12 del D.Lgs. n. 42/2004 e ss. mm. ii. il presente provvedimento sarà trascritto, a cura della Soprintendenza BB.CC.AA. di Messina, presso l'Ufficio del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare ed avrà efficacia nei confronti di tutti i successivi proprietari, possessori e detentori a qualsiasi titolo.
- ART. 4) Avverso il presente provvedimento è ammesso, entro 30 giorni dalla notifica dello stesso, ricorso a questo Assessorato regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana ai sensi dell'art. 16 del D.Lgs. n. 42/04 e ss. mm. ii., nonché ricorso giurisdizionale al T.A.R. competente per territorio, ai sensi della L. n. 1034 del 6.12.1971 entro 60 giorni dalla data di avvenuta notifica del presente decreto.
- ART. 5) Il presente decreto verrà pubblicato ai sensi dell'art. 68 della L.R. n. 21 del 12.08.2014.

PALERMO, li 07 APR. 2017

IL DIRIGENTE GENERALE
Gaetano Rizzuto



[Handwritten signature]

Relazione Allegata

Identificazione del Bene

Denominazione

Regione

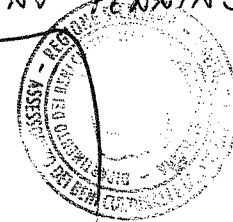
Provincia

Comune

Località

Cap

Allegato al D.D.S. n. 1479 del 07 APR. 2017

IL DIRIGENTE GENERALE
GAETANO PENNINGO

Relazione Storico-Artistica

L'isola di Vulcano, dai greci detta "Hiera", è una delle sette isole che formano l'Arcipelago delle Eolie. A causa dei fenomeni eruttivi, fino alla seconda guerra mondiale l'isola era abitata quasi esclusivamente nella parte a monte, in località "Piano", il suo piccolo porto era situato a Gelso nel tratto di mare che guarda la costa siciliana. Proprio a Gelso si attesta il nucleo abitato più antico dell'isola, costituito da poche case sparse ed una chiesetta del '700. Qui sorge anche il faro, con annesso un edificio destinato ad abitazione dei faristi. Un'importante testimonianza sulla località Gelso "Cieusu", ci viene fornita da Luigi Salvatore d'Austria, che alla fine dell'Ottocento visitò le Isole Eolie. Egli così descrisse il faro: "...un edificio bianco quadrangolare su basi in muratura. Sul prospetto compaiono quattro finestre e un ingresso ...altre quattro finestre si aprono sul prospetto laterale...L'edificio ha un atrio sul quale si affacciano lateralmente le stanze. Salendo otto gradini si raggiunge la scala a chiocciola, di fronte all'ingresso, che conta centosessantacinque gradini in lava di Vurcanu ...La torre ottagonale che si eleva da una base quadrata sulla terrazza, è costituita con pietre di cava e mattoni e rifinita con con bogne bianche e grigie...Dodici gradini in ferro conducono agli impianti da cui si giunge alla terrazza, mentre altri otto portano alla lanterna. Il Faro sussidiario si trova a quarantacinque metri dal bagnasciuga ed è alto quarantatre metri e mezzo slm, alla stessa altezza della piattaforma della lanterna. Le luci dell'apparato a lampade centrali, fornito da Barbier e Fenestre di Parigi, nel 1885, possono essere captate fino a una distanza di venticinque miglia marine. Dalla terrazza, guarnita di ringhiera in ferro a triplice barra, si gode una splendida vista del canale. La lanterna funziona dal maggio 1887. I tre guardiani che abitano nell'edificio con le loro famiglie, dispongono di una barca per recarsi a Lipari o in altri porti, da dove trasportano vettovaglie e quant'altro occorre." Lo stesso autore descrive anche l'ambiente circostante, la vicina chiesetta "Criesia o Ceusu", con la volta scoperchiata, attornata da vigneti e case sparse. Si ha altresì notizia di un faro più antico "Vecchio Faru", di cui oggi restano solo i ruderi. Luigi Salvatore d'Austria lo descrive come un "...edificio quadrato..." in cui vi erano stanze, magazzini e cisterne, per ciascun guardiano. "Poco discosta la torre circolare..." la cui "...lanterna, costruita a Parigi da H. Lepaute, fu sostituita e

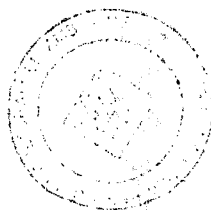
trasferita a Milazzo..." A partire dalla seconda metà del Novecento Vulcano è diventata un'ambita meta turistica, le strutture alberghiere e ricettive, le case private ed i locali pubblici sono concentrati nell'area di Vulcano Porto, dove approdano navi e aliscafi. Gelso, avendo perso il suo ruolo di centralità marittima, è oggi una piccola località isolata costituita da poche case rurali. Il faro è ancora in funzione e assolve alla sua funzione originaria. Sin dai tempi più remoti si hanno testimonianze di segnalatori luminosi collocati sulle coste, affinché le imbarcazioni avessero dei punti di riferimento durante la navigazione. Nel Regno delle due Sicilie, i Borbone nel 1848 avevano istituito il "Regolamento del Servizio Fari" che stabiliva una serie di normative, ivi comprese le mansioni dei guardiani. I Borbone furono i primi in Italia ad adottare il sistema di diporto con segnalazione lenticolare a luce costante. Dopo l'unità d'Italia, nel 1868 Vittorio Emanuele II istituì la "Reale Commissione dei Porti, Spiagge e Fari"; dal 1910 la gestione dei fari è affidata alla Marina Militare. I fari sono classificati per "ordini" che variano in base all'intensità della sorgente luminosa, che è direttamente proporzionale alla distanza tra la lampada ed il sistema di lenti di cui è dotata. Il complesso in esame originariamente era composto dall'edificio destinato ad alloggio per i fanalisti, dalla torre del faro, dal cortile circostante e dall'area di pertinenza. Allo stato attuale il fabbricato ex alloggio dei fanalisti, nonostante lo stato di totale abbandono e gli interventi di manutenzione succedutisi nel corso del tempo, mantiene la morfologia originaria sia nella distribuzione interna che nei prospetti esterni, così pure la torre del faro che è stata ristrutturata ma senza alterazioni di alcun tipo. Da quanto sopra esposto si evince che l'intero complesso conserva pressoché inalterato l'impianto planimetrico ed i manufatti ottocenteschi descritti da Luigi Salvatore d'Austria. Per le suddette motivazioni, questa Soprintendenza, accertato che il complesso del Faro catastalmente individuato alle particelle n° 166, 164, 165 (oggi 427) e C del foglio di mappa n° 20 del Comune di Lipari, isola di Vulcano, località Gelso, conserva i caratteri morfologici tipici della dell'edilizia militare di appartenenza e, considerato inoltre che nell'isola di Vulcano non vi sono altri manufatti simili, ritiene che lo stesso costituisca memoria storica di interesse culturale da mantenere e tutelare, secondo quanto previsto dall'art. 10 comma 1 del D. Lgs. 42/04 e ss. mm. e ii., a testimonianza esemplificativa del patrimonio architettonico faristico del XIX secolo. BIBLIOGRAFIA ESSENZIALE: "Le Isole Lipari" primo volume: Vulcano - Riproduzione litografica dall'originale con traduzione in italiano a cura di Pino Paino - Fotocomposizione e stampa litografica "Industria Poligrafica della Sicilia" - Messina 1987, by Edinix Editrice - Stomboli (Isole Eolie) Centro Studi Eoliani "Luigi Salvatore d'Austria" - Lipari 1987. Il volume è la riproduzione litografica dall'originale con traduzione in italiano di "Liparischen Inseln" - Zweites Heft - Stampato e pubblicato da Heinr Mercy - Praga 1893

FVN2. ARCH. MICHELANGELO ALICATA

Michelangelo Alicata

IL SOPRINTENDENTE
(Arch. ORAZIO TICALI)

[Signature]



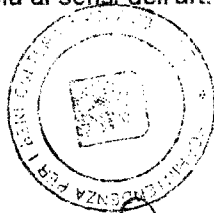
[Signature]
Dot. Arch. Mirella Vinici

Isola di Vulcano - Località Gelso - Faro di Vulcano
Comune di Lipari F° 20 partt. 166, C, 164, 165

IL DIRIGENTE GENERALE
GAETANO PENNINO



Immobile da sottoporre a tutela ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.L.vo n° 42/04 e ss. mm. ed ii.

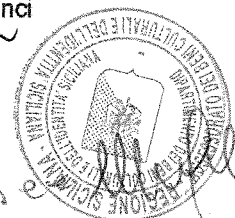


Il Dirigente Responsabile della U.O.3
Sezione beni architettonici e storico artistici

arch. Mirella Vinci

Il Soprintendente

arch. Orazio Micali





REGIONE SICILIANA
Dipartimento dei Beni Culturali e dell'identità Siciliana
Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali
Viale Boccetta, 38 - 98121 Messina
tel. +39 09036746411 - fax +39 090363589
www.regione.sicilia.it/beniculturali/soprime
PEC: soprime@certmail.regione.sicilia.it

Unità Operativa 2
Sezione Beni architettonici e Storico artistici, paesaggistici e
demoetnoantropologici
Mail: soprime.uo2@regione.sicilia.it

Prot. int. n. 0010787 del 10 LUG. 2026

Rif. prot. n. 11449724 del 29/05/2026

Allegati n. _____

Oggetto: MED0035 – immobile appartenente al demanio storico artistico dello Stato, sito nell'Isola di Vulcano loc.tà Gelso del Comune di Lipari denominato Ex Faro di Gelso – Autorizzazione ai sensi del Capo IV, Sezione I del D. Lgs n. 42/2004, alla concessione di immobili pubblici di interesse culturale per le finalità di cui al comma 1 dell'art. 57-bis D. Lgs n. 42/2004.

Al Dipartimento dei Beni Culturali e
dell'Identità Siciliana
PEC: dipartimento.beni.culturali@cert.mail.regione.sicilia.it

e p.c. All' Agenzia del Demanio
Direzione Regionale Sicilia
- Area Governo del Patrimonio -
PEC: dre_sicilia@pce.agenziademanio.it

In riscontro alla richiesta in epigrafe relativa alla valorizzazione e utilizzazione, anche ai fini economici, dell'immobile denominato "Ex Faro di Gelso" sito in Lipari isola di Vulcano, appartenente al demanio storico artistico dello Stato, mediante la concessione in uso a privati in una logica di partenariato pubblico-privato e in coerenza al dettato normativo previsto all'art. 57-bis comma 1 del Codice dei Beni Culturali, la scrivente per quanto di competenza esprime quanto segue:

Premesso che - 1) il bene in oggetto è stato dichiarato di notevole interesse storico architettonico giusto D.A. 07 Aprile 2017 n°1479 dell'Assessorato Beni Culturali e dell'Identità Siciliana e ricade fra quei beni inalienabili previsti all'art. 54 comma 1 lett. d-bis) del Codice; 2) nel vigente P.R.G. del Comune di Lipari esso ricade in parte all'interno della Zona Territoriale Omogenea "A1" e in parte all'interno della Zona Territoriale Omogenea "E1"; 3) la Torre di segnalamento facente parte integrante del bene è attualmente in uso governativo alla Marina Militare ed è esclusa dalla richiesta;

Considerato che la richiesta di autorizzazione alla concessione del bene immobile, ha come scopo il

Responsabile procedimento				Il Soprintendente: Orazio Micali		DPRS n.19 del 28/02/2012, GURS n.14 del 06/04/2012			
Stanza	3	Piano	2	Tel.		Durata	30	Adozione	Ritardo
Ufficio Relazioni con il Pubblico (URP) – urpsoprime@regione.sicilia.it -						Responsabile: <u>Dott. Luigi Giacobbe</u>			
Stanza	433	Piano	1*	Tel.	+3909036746433	Orario e giorni ricevimento		Lunedì dalle ore 09.30 alle ore 12.30 Mercoledì dalle 9,30 alle 12.30 e dalle 15.30 alle 17.30	

raggiungimento di una serie positiva di obbiettivi quali il recupero, la valorizzazione, la fruizione e non ultimo la gestione, e ogni altra attività prevista in normativa, per una ricaduta sull'economia della Regione Siciliana mediante una riduzione della spesa nonché una rigenerazione del territorio e una maggiore attrattiva per l'investimento privato che sia in grado di sostenere importanti costi di investimento;

Constatato e verificato lo stato di grave decadimento in cui vige il complesso demaniale;

Vista la necessità di un urgente intervento di restauro e consolidamento del bene, atto alla salvaguardia conservazione e tutela in quanto riconosciuto di notevole interesse storico-architettonico;

Vista l'ipotesi di fruibilità pubblica del bene prevista nella nota di richiesta indicata a margine, nonché gli usi previsti quale attività di tipo turistico, civico, culturale, sociale, etc., qui richiamati integralmente;

ai sensi dell'art. 55 comma 3 del Codice dei Beni Culturali rilascia nulla osta alla concessione in uso del complesso demaniale denominato "Ex Faro di Gelso" sito in Lipari isola di Vulcano, che intende perseguire codesta Direzione Regionale, alle seguenti condizioni:

a) *il servizio di progettazione di architettura e ingegneria deve essere realizzato da professionisti con esperienza almeno decennale ed in possesso della seguente qualificazioni: - **Categoria "E22" – Edifici e manufatti esistenti soggetti a tutela secondo il D. Lgs 42/2004** ;*

b) *l'esecuzione dei lavori di adeguamento, restauro e consolidamento devono essere realizzati da imprese in possesso della **SOA categoria "OG2"** livello da stabilire in base all'importo dei lavori a.b.a.;*

c) *il progetto di adeguamento, restauro e consolidamento dovrà essere presentato sul Portale Paesaggistica Regionale all'indirizzo www.paesaggistica.it per il rilascio del nulla osta ai sensi dell'ex art. 21 D. Lgs n° 42/2004 e ss.mm.ii.;*

d) *la scrivente si riserva la facoltà di poter dettare ulteriori condizioni relativamente alla destinazione d'uso e alla fruizione pubblica del bene;*

Tali condizioni dovranno essere riportate nell'atto di concessione in uso e trascritte presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Messina così come previsto all'art. 57-bis comma 2 del Codice.

Si inoltra la presente al Dipartimento in indirizzo per i seguiti di competenza.



Il Soprintendente
(Orazio Micali)

Funz. Dir. Geom. M. Ciruolo/

Responsabile procedimento				Il Soprintendente: Orazio Micali				DPRS n.19 del 28/02/2012, GURS n.14 del 06/04/2012			
Stanza	3	Piano	2	Tel.		Durata	30	Adozione		Ritardo	
Ufficio Relazioni con il Pubblico (URP) – urpsoprime@regione.sicilia.it -						Responsabile: Dott. Luigi Giacobbe					
Stanza	433	Piano	1°	Tel.	+3909036746433	Orario e giorni ricevimento		Lunedì dalle ore 09.30 alle ore 12.30 Mercoledì dalle 9.30 alle 12.30 e dalle 15.30 alle 17.30			