

# INFORMATION MEMORANDUM

Agosto 2016



Padiglione Punta del Pero (SR)

# Indice

<i>Premessa</i>	<i>pag 4</i>
<b>1. Indicazioni progettuali</b>	
1.1 Coerenza con il progetto “Valore Paese – DIMORE”	pag 6
1.2 Principi generali	pag 7
1.3 Vantaggi del network e del brand	pag 9
1.4 Nuove funzioni	pag 10
1.5 Modalità di intervento	pag 11
1.6 Valorizzazione del Padiglione di Punta del Pero	pag 17
<b>2. Inquadramento territoriale</b>	
2.1 Ambito geografico di riferimento	pag 18
2.2 Sistema infrastrutturale e logistico	pag 19
2.3 Attrattività culturale ed emergenze ambientali	pag 22
2.4 Offerta turistica	pag 25

# Indice

## 3. Immobile

3.1 Localizzazione	pag 26
3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo	pag 27
3.3 Caratteristiche fisiche	pag 28
3.4 Qualità architettonica e paesaggistica	pag 29
3.5 Rilevanza storico-artistica	pag 31
3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica	pag 32
3.7 Disciplina urbanistica ed attuativa	pag 36

## 4. Iter di Valorizzazione e strumenti

4.1 La trasformazione	pag 37
4.2 La concessione di valorizzazione	pag 38
4.3 Percorso amministrativo	pag 39

## Premessa

*Nell'ambito del progetto "FARI, TORRI ED EDIFICI COSTIERI", inserito nella più ampia iniziativa "Valore Paese – DIMORE", il presente Information Memorandum fornisce un quadro informativo sul Padiglione Punta del Pero di Siracusa nonché una panoramica generale del contesto territoriale e normativo di riferimento, utili all'elaborazione della proposta da presentare per la partecipazione alla gara, secondo le linee guida di seguito descritte, con particolare riferimento alle nuove funzioni e alle modalità di intervento ammesse, nel rispetto degli strumenti di tutela storico-artistica e ambientale e di pianificazione urbana e territoriale.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 1. Indicazioni progettuali

### 1.1 Coerenza con il progetto Valore Paese – DIMORE

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



® marchio depositato  
con domanda n. MC2013C000170 in data 10.05.2013

# 1. Indicazioni progettuali

## 1.2 Principi generali

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

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

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

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

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

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

### Attenzione ai grandi attrattori turistico-culturali esistenti

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

### Modello di lighthouse accommodation

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

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

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

# 1. Indicazioni progettuali

## 1.2 Principi generali

### Trasformabilità ed economicità dell'iniziativa

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

### Fruibilità pubblica delle struttura

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

### Contributo allo sviluppo locale sostenibile e alla stagionalizzazione della domanda turistica

La proposta dovrà, inoltre, contribuire ad un processo di sviluppo locale sostenibile, volto a migliorare nel tempo la visibilità del contesto in cui l'immobile è inserito e ad attivare iniziative che favoriscano la stagionalizzazione con il coinvolgimento del territorio (utilizzo di risorse e prodotti locali, eventuali ricadute occupazionali, etc.); ciò nell'ottica di sviluppare prodotti turistici con proprie specificità, in grado di attrarre nuovi segmenti di domanda, anche fuori stagione, e di valorizzare il capitale socio-economico e culturale delle comunità locali.

### Attività di networking

Data la connotazione “a rete” del progetto “FARI, TORRI ED EDIFICI COSTIERI”, la proposta dovrà prevedere modalità di comunicazione, condivisione e promozione atte a favorire: la creazione di reti funzionali all'attività prevista, lo scambio di informazioni e di buone pratiche, la condivisione di attività tra i soggetti del network e/o del territorio, il mantenimento delle relazioni tra le imprese al fine di trasferire le conoscenze di ciascun gestore. Potranno essere coinvolti nello sviluppo dell'iniziativa anche altri beni (pubblici – Statali e di altri Enti – e privati) di valore storico-artistico, paesaggistico, eventualmente in aree territoriali diverse.

### Valorizzazione della location

Nella valorizzazione dovranno essere considerate le relazioni degli immobili con il sistema di riferimento e con il tessuto urbano e naturale, esaltando le potenzialità della location, rispettandone, anche in relazione all'integrità materiale del bene, i caratteri di interesse storico-artistico, di pregio naturalistico-ambientale e paesaggistico, gli elementi prospettici e di contesto, le distanze, i rapporti pieno-vuoto etc.

## 1. Indicazioni progettuali

### 1.3 Vantaggi del *network* e del *brand*

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

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

#### Vantaggi del network

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

#### Vantaggi del brand

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

## 1. Indicazioni progettuali

### 1.4 Nuove funzioni

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

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

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

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

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

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

## 1. Indicazioni progettuali

### 1.5 Modalità di intervento

#### Principi generali

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

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

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

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

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

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

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

# 1. Indicazioni progettuali

## 1.5 Modalità di intervento

### Minimo intervento, compatibilità, reversibilità ed eco-sostenibilità

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

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

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

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

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

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

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

# 1. Indicazioni progettuali

## 1.5 Modalità di intervento

### Tutela e recupero degli immobili storici

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

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

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

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

### Unitarietà, reversibilità e sostenibilità dell'intervento

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

### Mantenimento delle consistenze e riconoscibilità delle tipologie architettoniche

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

## 1. Indicazioni progettuali

### 1.5 Modalità di intervento

#### Tecniche costruttive ed uso dei materiali

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

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

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

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

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

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

# 1. Indicazioni progettuali

## 1.5 Modalità di intervento

### Soluzioni distributive

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

### Soluzioni impiantistiche

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

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

### Accessibilità e adattabilità

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

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

# 1. Indicazioni progettuali

## 1.5 Modalità di intervento

### Interventi sulle superfici

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

### Interventi sulle strutture

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

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

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

## 1. Indicazioni progettuali

### 1.6 Valorizzazione del Padiglione di Punta del Pero

La valorizzazione del padiglione di Punta del Pero, in coerenza con il progetto “Valore Paese – DIMORE” e con la specifica rete “*Fari, torri ed edifici costieri*”, propone un modello di valorizzazione turistico-culturale principalmente legato ai temi del turismo sostenibile, alla scoperta del territorio ed alla salvaguardia del paesaggio.

Attraverso il “turismo verde” possono essere sviluppate diverse attività e azioni a sostegno della conoscenza dell’ambiente e della sua salvaguardia, anche in relazione all’uso di nuove tecnologie nel settore dell’efficientamento energetico. In aree di particolare interesse naturalistico come la Penisola della Maddalena, a sud di Siracusa, l’organizzazione di attività legate alla scoperta del territorio e allo sport nella natura, può essere associata alla ricerca, alla salvaguardia delle risorse naturali e del patrimonio. L’ambito, infatti, è riconosciuto quale SIC e ZPS “Capo Murro di Porco, Penisola della Maddalena e Grotta Pellegrino”.

L’intervento ipotizzato terrà in considerazione, da un lato, la qualità ambientale del territorio, che si estende tra l’imponente profilo dei Monti Iblei e il mare e presenta una vocazione prevalentemente agricola e rurale verso l’interno e turistico-ricettiva lungo la costa. Dall’altro, sarà l’occasione di valorizzare l’importanza storico-culturale e il carattere identitario che il padiglione rappresenta in quanto elemento primario nella percezione del paesaggio, oltre che testimonianza dell’attività di tutela delle coste.

Il modello che si intende sviluppare comprendere attività ricettive, intese quali piccoli alberghi, ostelli e agriturismo, e prevede funzioni complementari come ristorazione, bar e punti di ristoro, punti informativi e didattici, strutture espositive e quant’altro connesso con la fruizione ricreativa, sportiva e culturale del territorio. La nuova struttura turistico-culturale potrà essere un punto di riferimento per lo sviluppo di tali attività connesse all’importanza dell’ambito SIC e ZPS.

Nella trasformazione saranno previsti: la conservazione dei manufatti originari e il loro miglior inserimento nel paesaggio sia da un punto di vista ambientale che percettivo, il riferimento alle tipologia costruttiva tradizionale consolidata nel paesaggio locale, nonché l’utilizzo di materiali compatibili con l’ambiente e con l’architettura storica. Verrà poi garantita la salvaguardia del rapporto percettivo e favorita la fruizione pubblico-collettiva tra l’entroterra e il mare.

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

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

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

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

## 2. Inquadramento territoriale

### 2.1 Ambito geografico di riferimento

#### La Sicilia

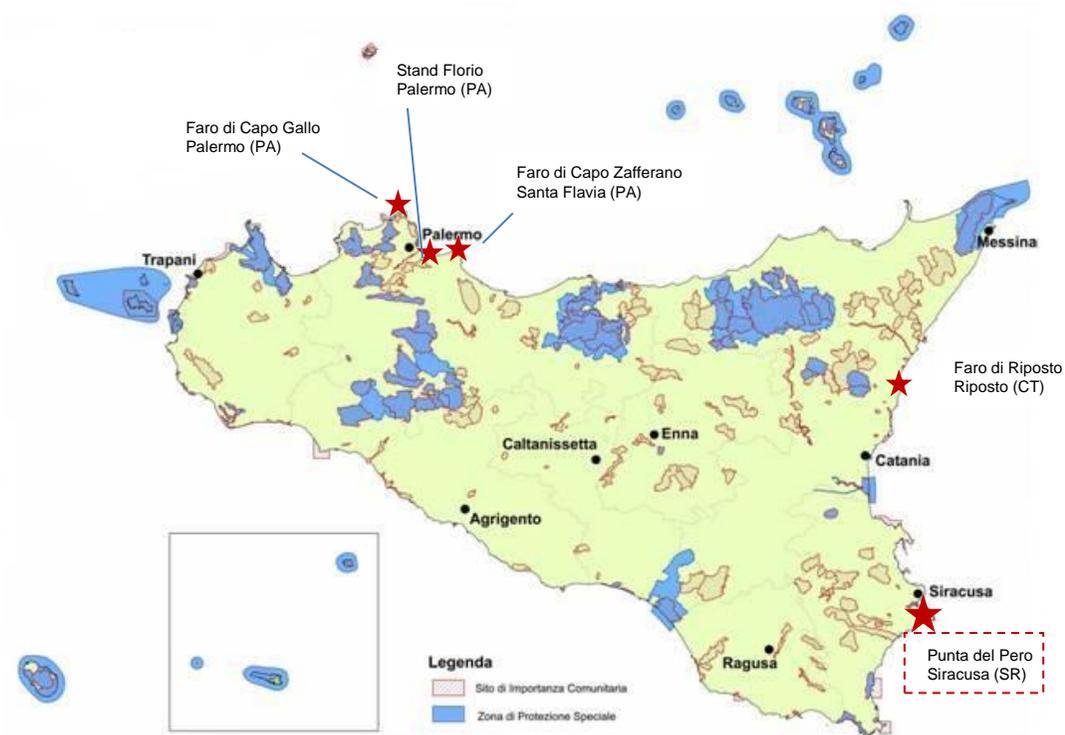
La **Sicilia** è l'isola più grande del Mar Mediterraneo e vanta ben 1500 km di coste. Sul territorio essenzialmente montuoso e collinare domina il *vulcano Etna* (3323 m).

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.

Posta sulla costa sud-orientale dell'isola, **Siracusa** è la quarta città della Sicilia per numero di abitanti, dopo Palermo, Catania e Messina e in passato fu una fra le metropoli più grandi del mondo antico. Inoltre, per oltre un millennio, fino alla conquista islamica della Sicilia, è stata la più importante città siciliana ed il capoluogo dell'isola nel periodo romano ed in quello bizantino.

Caratterizzata da ingenti ricchezze ed importanti rilevanze storiche, archeologiche e paesaggistiche, nel 2005 la città è stata insignita del titolo di Patrimonio dell'Umanità da parte dell'UNESCO insieme con la Necropoli Rupestre di Pantalica.



## 2. Inquadramento territoriale

### 2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

#### Collegamenti autostradali

La Sicilia si raggiunge:

A1 dal Nord Italia a Napoli, A3 da Napoli fino a Villa San Giovanni e Reggio Calabria dove si trovano gli imbarchi per Messina.  
Dal Centro-Sud si può scegliere fra la A1-A3 o la A14 fino a Taranto.

#### Collegamenti ferroviari

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

#### Collegamenti marittimi

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

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

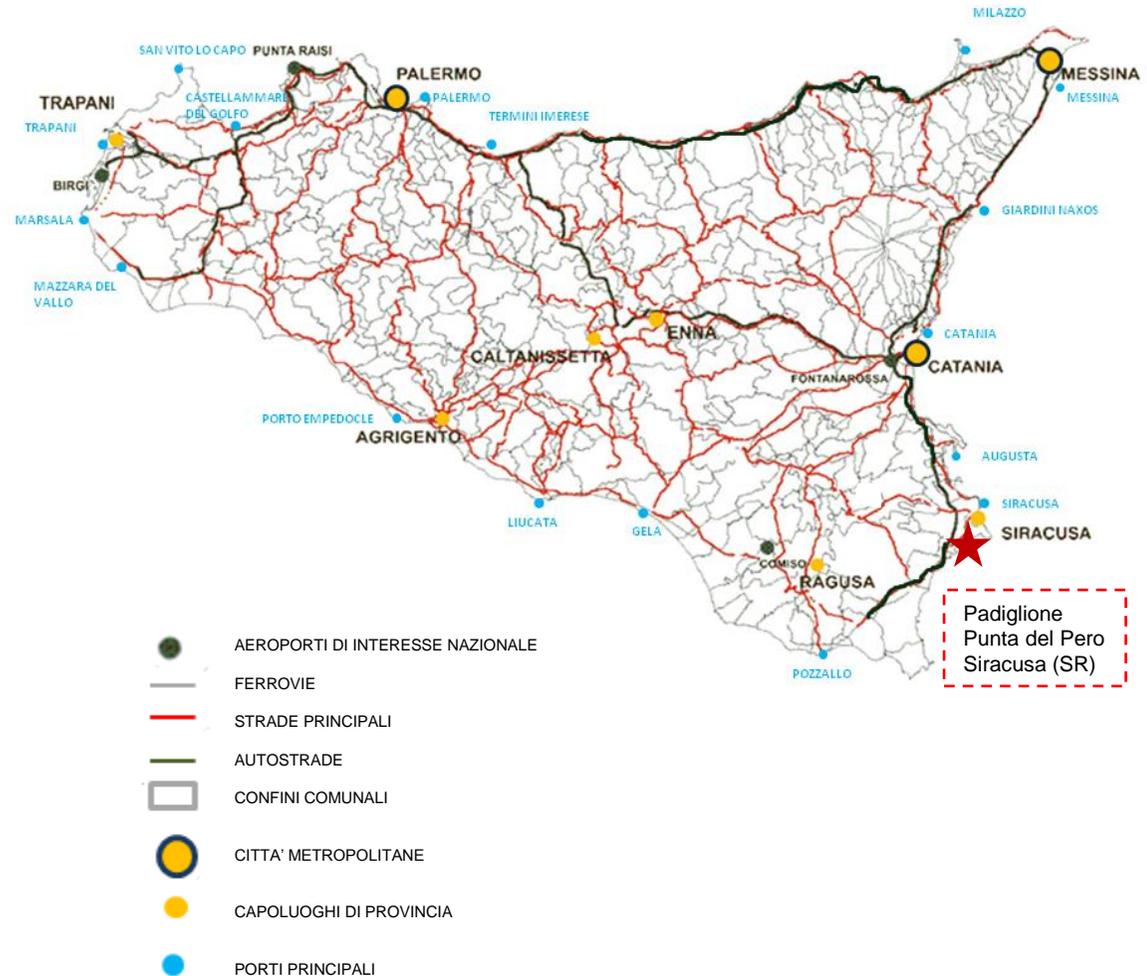
#### Collegamenti aerei

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

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

#### Come muoversi

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



## 2. Inquadramento territoriale

### 2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

#### Sistema portuale

#### LEGENDA

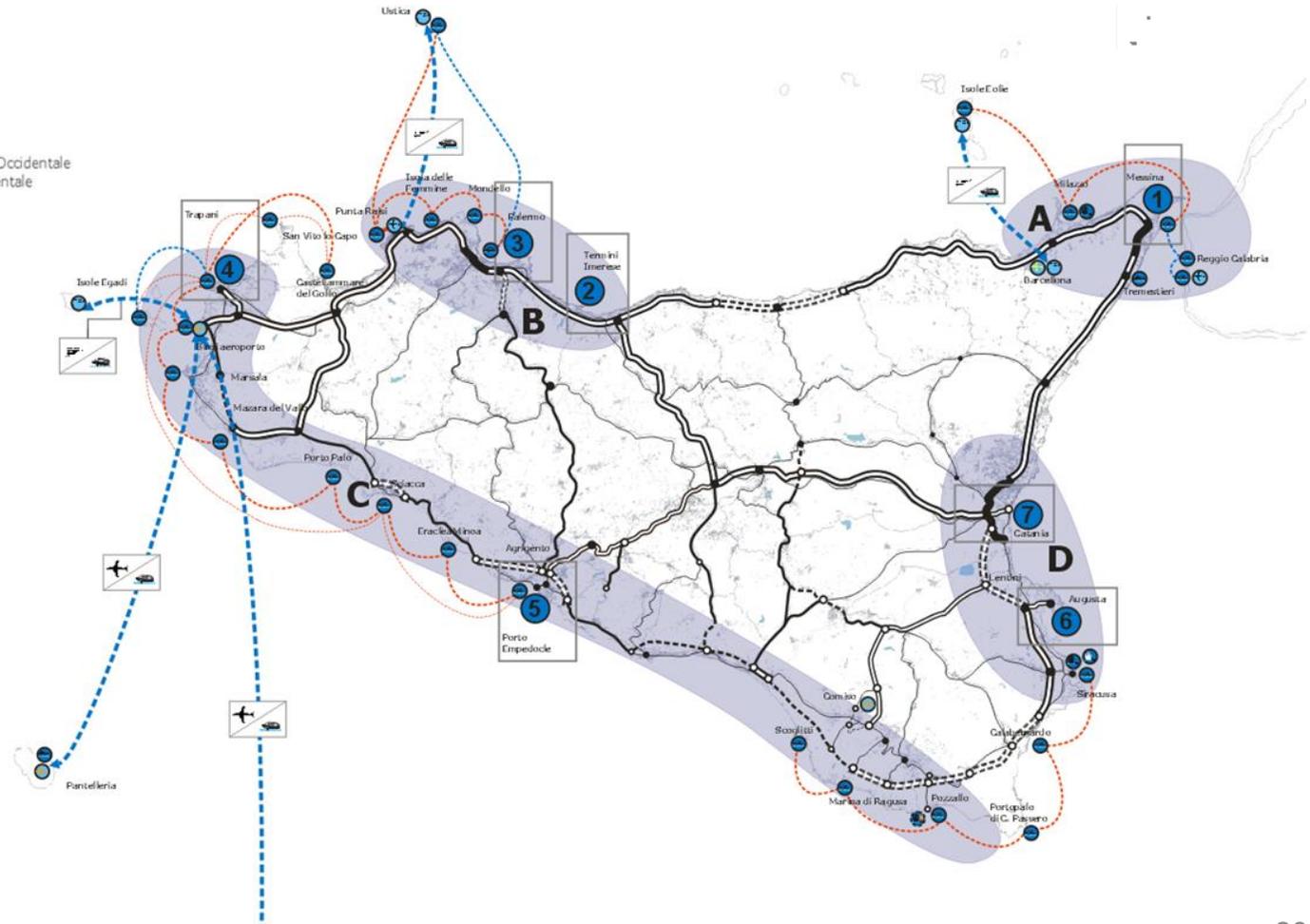
Aree di integrazione logistico/funzionale.

A: Sistema Portuale dello Stretto di Messina;

B: Sistema Portuale tirrenico

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

D: Sistema Portuale ionico, adriatico e del Mediterraneo Orientale



## 2. Inquadramento territoriale

### 2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

#### Sistema portuale Sicilia Orientale



### LEGENDA

- Are di integrazione logistico/funzionale.
- A: Sistema Portuale dello Stretto di Messina;
  - B: Sistema Portuale tirrenico
  - C: Sistema Portuale del Canale di Sicilia e del Mediterraneo Occidentale
  - D: Sistema Portuale ionico, adriatico e del Mediterraneo Orientale

 Collegamenti aerei/elicotteristici

 Interoperabilità nave/aereo

 Interoperabilità nave/elicottero

 Specializzazione prevalente

 Traffico container

 Traffico Roll-on Roll-off

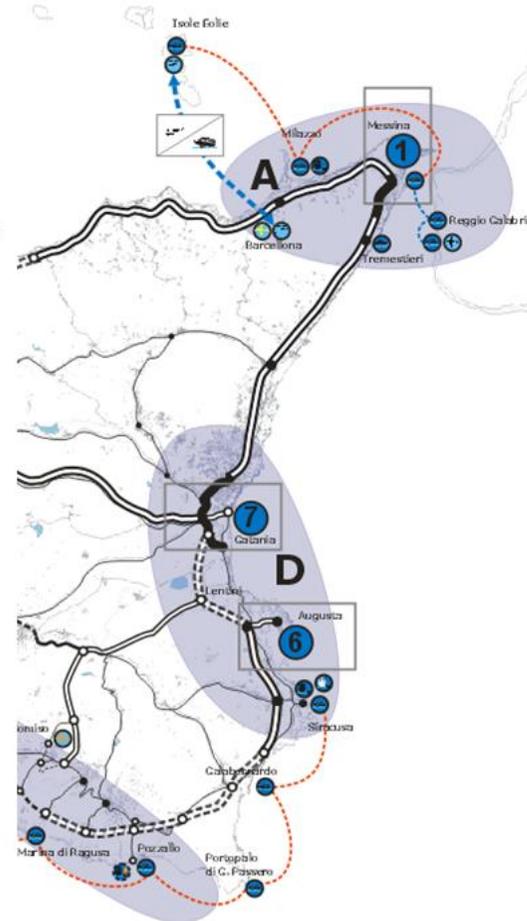
 Traghetti veloci

 Traffico crocieristico

 Traffico convenzionale

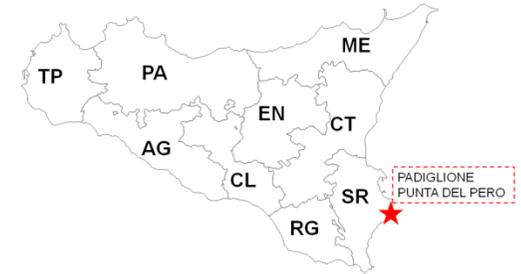
 Traghetto veicoli leggeri/pesanti

 Traghetto treni merci



## 2. Inquadramento territoriale

### 2.3 Attrattività culturale ed emergenze ambientali



#### *Patrimonio storico-culturale di Siracusa e Provincia*

Questa zona della Sicilia, culla della civiltà da più di 3.000 anni, presenta un patrimonio culturale straordinariamente diversificato. L'architettura raggruppa gli stili di diverse epoche (greca, romana, barocca). La città di Siracusa, fondata nel 734 a.C., nel V sec. a.C. divenne la capitale della Magna Grecia rivaleggiando con Atene prima e Roma dopo. Qui sono vissuti molti personaggi illustri: primo fra tutti il grande genio Archimede, ma anche lo scrittore Elio Vittorini, l'archeologo Paolo Orsi, il poeta August von Platen e molti altri.

Tra le numerose bellezze della città di Siracusa troviamo *Ortigia* l'isola che costituisce la parte più antica della città; il *Parco archeologico* della Neapolis; le *Catacombe di San Giovanni*; la *Basilica di Santa Lucia* dove è ubicato il famoso dipinto del Caravaggio *“Il seppellimento di Santa Lucia”*; il *Castello Eurialo* resti di una fortezza greca del V sec. a.C.; il *Castello Maniace* voluto dall'imperatore Federico II di Svevia; le *Catacombe di Vigna Cassia* complesso di catacombe e sepolcri paleocristiani più antico della città ed il *Tempio di Giove* ove sorgono ruderi di uno dei templi greci più antichi di Sicilia. La città di Siracusa e l'area delle vicine necropoli rupestri di Pantalica sono state insignite dell'ambito riconoscimento di *“Patrimonio dell'Umanità”*, aggiungendosi così agli oltre 800 siti presenti in tutto il mondo.

I Musei più importanti sono Il *Museo Archeologico Nazionale*, uno dei principali nel suo genere, conserva infatti materiale fondamentale per la conoscenza della preistoria e protostoria della Sicilia ed il *Museo Archeologico Regionale Paolo Orsi* che ospita ben 18.000 reperti archeologici. Altri luoghi d'arte da visitare sono il *Museo del Papiro*, il *Museo del Cinema*, il *Museo Nazionale di Palazzo Bellomo*, la *Galleria civica d'arte contemporanea* e il *Tecnoparco Archimede*.

La Provincia di Siracusa rappresenta un rilevante polo d'attrazione turistico, storico, artistico ed archeologico. Infatti, ha il privilegio di annoverare due siti *Patrimonio dell'Umanità*: le Città tardo barocche del Val di Noto con Noto e Palazzolo Acreide; Siracusa e le necropoli rupestri di Pantalica, di cui fanno parte anche Cassaro, Ferla e Sortino.

## 2. Inquadramento territoriale

### 2.3 Attrattività culturale ed emergenze ambientali

#### *Patrimonio naturalistico*

In provincia di Siracusa si conta il più alto numero di riserve naturali della Sicilia, in tutto otto.

La *Riserva Naturale di Pantalica*, istituita nel 1997, si estende nella Valle dell'Anapo, un fiume il cui percorso ha creato diversi canyon che prendono il nome di Gole di Pantalica. In questa area è interessante visitare la *necropoli di Pantalica* che è una delle più estese del Mediterraneo con più di mille tombe distribuite sulla parete rocciosa. La flora è caratterizzata da platani orientali, pioppi neri e bianchi, salici ed un ricco sottobosco. La *Riserva Naturale di Villasmundo S. Alfio* è formata da due valli fluviali che sono separate da un altopiano. Le due valli sono chiamate cave e sono quella del torrente Belluzza e quella del torrente Cugno di Rio.

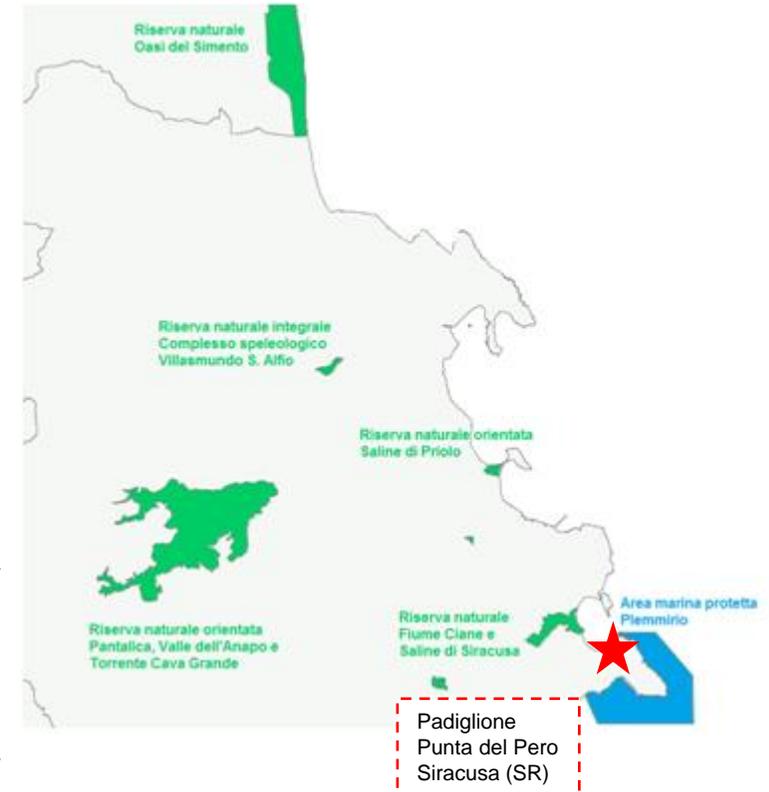
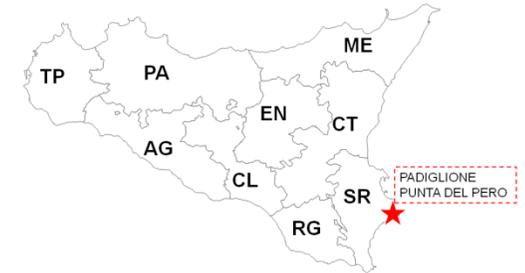
La *Riserva di Fiume Ciane e Saline* è stata istituita nel 1984 a tutela del papiro che cresce lungo il corso del fiume Ciane. Le acque del fiume sono particolarmente fredde e molto limpide ed ospitano le ultime specie di trote autoctone. Le saline, a breve distanza, sono formate da un ambiente palustre ideale per l'attività dell'estrazione del sale. Queste saline sono state attive dal '600 fino agli anni '80 e hanno rappresentato un'importantissima fonte economica.

La *Riserva Naturale delle Saline di Priolo* istituita nel 2000 e gestita dalla Lega Italiana Protezione Uccelli, si estende per 50 ettari al centro di uno dei più vasti poli petrolchimici d'Europa.

A cavallo fra le province di Catania e Siracusa, l'*Oasi del Simeto* è stata istituita nel 1984 per permetterne lo svernamento agli uccelli migratori, e per recuperare l'originaria popolazione vegetale alofila e mediterranea.

Si segnala inoltre la presenza di altre importanti riserve: tra i comuni di Noto, Avola e Siracusa si estende la *Riserva Naturale di Cavagrande del Cassibile*, istituita nel 1984; l'*Oasi faunistica di Vendicari* una delle riserve più importanti dell'intera Sicilia, soprattutto dal punto di vista archeologico; la *Riserva di Grotta Monello* caratterizzata per la presenza massiccia di stalattiti e stalagmiti; la *Riserva Naturale di Grotta Palombara* istituita nel 1998 al fine di tutelare una delle più importanti grotte di origine carsica dell'intera Sicilia.

Le coste della provincia di Siracusa, si estendono per oltre 100 km, presentano alcune tra le più belle spiagge italiane. Le più belle della provincia di Siracusa sono sicuramente la *spiaggia di Brucoli*, situata in un fiordo naturale, *Cala Mosche*, *Penisola della Maddalena*, *Pergole*, *Punta Asparano*, *Spiaggia di Vendicari*, *Spiaggia di Agnone*, *Spiaggia Gallina*, *Spiaggia do'Iancu*, *Spiaggia di Fontane Bianche*, *Spiaggia delle Formiche*, *Spiaggia di Marzamemi*, *Spiaggia di Isola delle Correnti* e *Arenella*.



## 2. Inquadramento territoriale

### 2.4 Offerta turistica

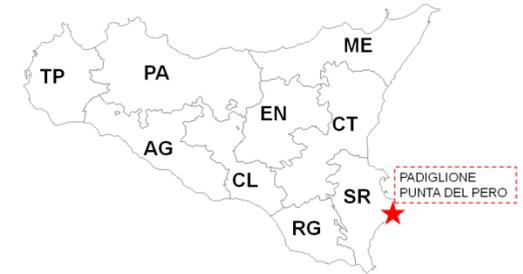
#### *Sport e divertimento*

Il turismo subacqueo sta avendo un grande sviluppo e notevoli sono le potenzialità in prospettiva del settore; in particolare, la Regione Siciliana ha individuato nel settore subacqueo un'importante volano di promozione tant'è che la Sicilia è l'unica regione in Italia ad avere una soprintendenza per i beni culturali ed ambientali del mare.

La Penisola della Maddalena, la spiaggia di Punta Asparano, la spiaggia di Agnone Bagni e la spiaggia di Brucoli sono mete particolarmente indicate per coloro che amano le attività subacquee come l'immersione e lo snorkeling.

La Località balneare di *Ognina* è famosa per la sua varietà di coste, l'acqua cristallina e i fondali ricchi di fascino. Tutta la zona è circondata dalla tipica macchia mediterranea che vede alternarsi, nella sua costa, scogliere rocciose, grotte marine e calette e baie solitarie di sabbia finissima. Per chi ama la pesca o solo ammirare o fotografare i fondali marini, Ognina rappresenta una bellissima occasione.

Tra gli *eventi* del territorio siracusano si citano: la *Festa patronale di Santa Lucia* che ricorre il 13 dicembre e la *Sagra del miele*, manifestazione della cittadina di Sortino, che vanta antiche tradizioni nell'attività apicola e nella produzione del miele.



## 2. Inquadramento territoriale

### 2.4 Offerta turistica

#### *Enogastronomia*

La Sicilia ha una gastronomia tipicamente mediterranea, basata su olio, pasta, pesce, frutta, ortaggi, erbe aromatiche. La gastronomia sicula è probabilmente la più antica d'Italia ed ogni cultura vi ha lasciato qualche eredità di sapori. Ricotta, miele, vino e olive conciate risalgono alla Magna Grecia; macco di fave e seppie farcite sono piatti della Roma antica; couscous, zafferano, agrumi, zucchero e riso furono portati dagli arabi; “*pescestocco*” e “*baccalaru*” sarebbero stati introdotti dai Normanni. Il “*farsumagru*” (rotolone arrosto di carne bovina, uova sode, formaggio, lardo, salsiccia) venne creato al tempo degli Angioini, mentre “*tortillas*” e *caponata* coincisero con il dominio Spagnolo.

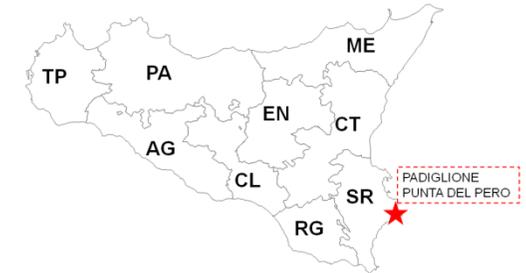
La ricchezza alimentare della città di Augusta è data soprattutto dall'abbondanza del pescato (proveniente dal mare antistante la costa megarese). Buona parte di esso viene lavorato e conservato o sott'olio o sotto sale. Vanno citati i numerosi dolci preparati nella città megarese. I nomi sono fantasiosi e ispirati alle varie festività; i “*Cudduri i San Brasi*” (ciambelle dolci) sono preparate per la festività liturgica di “San Biagio”; i “*Vastuna ri San Giuseppi*” (biscotti caramellati più o meno lunghi cosparsi con mandorle e zucchero colorato) vengono preparati per la festività di “San Giuseppe”; gli “*Acieddi*” e i “*Panareddi cu l'ova*” (pani dolci recanti all'interno un uovo sodo), i “*Cavadduzzi r'Apostoli*” (pani dolci a forma di cavallo cosparsi con miele e zucchero colorato) e le varie “*Cuddure*” (ciambelle dolci) e “*Cassateddi*” (focacce dolci farcite con ricotta) vengono preparate per Pasqua; i “*Viscutteddi ro Cori i Gesù*” sono preparati per la festa consacrata al “Sacro Cuore di Gesù”; i “*Cucchi*” sono dolci preparati per la festa dei Morti; i dolci della “*Pruvvirenzia*” e i “*Cudduri re Sardari*” sono offerte per le feste consacrate rispettivamente alla “*Madonna della Provvidenza*” e a “*Sant'Andrea*”; per Natale viene preparato il *Torrone*, i “*Mustazzola*” (pani dolci con di mandorle e miele) e numerosi biscotti natalizi.

Un altro prodotto di particolare pregio è l'olio extravergine d'oliva, tutelato dal *marchio DOP* che ne riconosce la fragranza ed il gusto. Tra i prodotti a marchio DOP troviamo anche il *Ragusano DOP*, il formaggio per eccellenza, leggermente piccante e dal gusto intenso. In attesa del riconoscimento del *marchio IGP* sono, invece, due prodotti tipici del ragusano: il *cioccolato di Modica*, lavorato a freddo e senza l'aggiunta di sostanze che non siano spezie o aromi naturali, e la *carota di Ispica*, dall'intenso profumo e gusto e dalle ricche proprietà vitaminiche. Tra i vini a marchio DOC si citano *Eloro Frappato*, *Eloro Pachino Riserva*, *Moscato di Siracusa*, il famosissimo *Nero d'Avola*, vitigno dalle antiche origini risalenti al periodo Greco. I pomodorini di Pachino godono del *marchio IGP* per le eccellenti caratteristiche del frutto coltivato tra i territori di *Pachino* e *Portopalo di Capo Passero*.

La tradizione vitivinicola dell'area sud orientale della Sicilia propone percorsi enogastronomici fra le bellezze paesaggistiche e artistiche del territorio.

Si parte da Siracusa per assaporare il gustosissimo *Moscato* di Siracusa e Noto per proseguire alla volta del pregiato *Nero d'Avola* le cui radici hanno origini antichissime. Dopo avere assaporato l'emozione del vino avolese si arriva al vino di Pachino, il “*quarantottore*”, il vino nero dell'antica tradizione di Pachino, proprio per la permanenza nelle vasche di fermentazione con le bucce per 48 ore, il nome *BachYnum* vuole riprendere l'antico modo con cui i contadini di Pachino chiamavano il paese.

Infine il viaggio culmina nella zona di Eloro, dove si produce nelle tipologie rosso, bianco e rosato l'*Eloro DOC*.

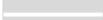


### 3. Immobile

#### 3.1 Localizzazione: Maddalena

##### LEGENDA

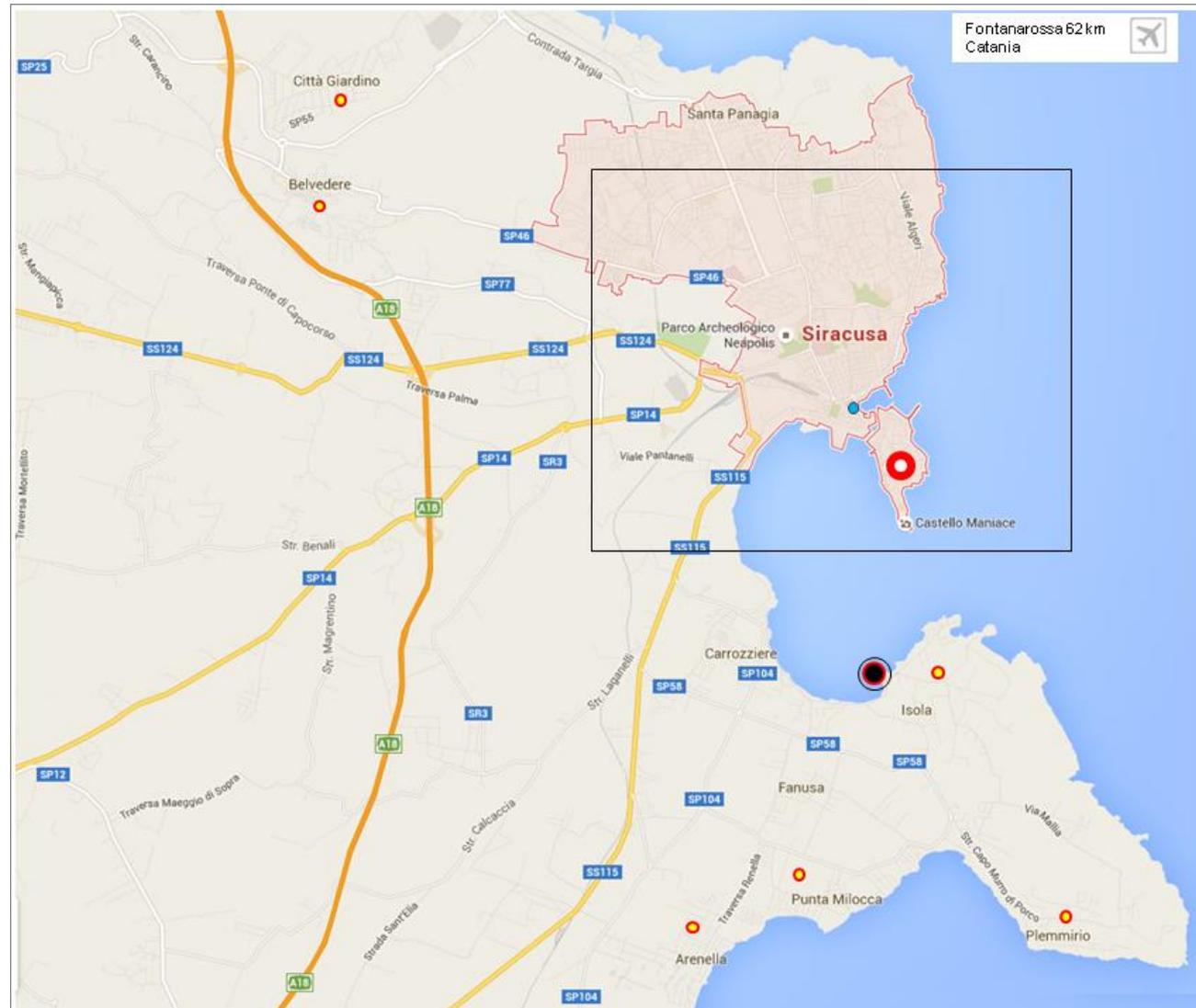
##### Il territorio e i collegamenti

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

##### Siracusa il territorio comunale

##### LEGENDA

-  Il Comune  
- 122.304 abitanti.
-  La Provincia  
- 21 comuni  
- 404.847 abitanti.



### 3. Immobile

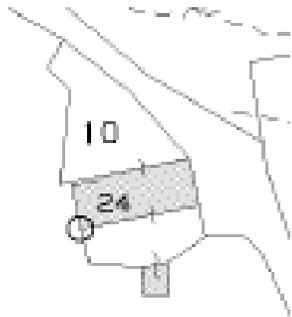
#### 3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo . Scheda di sintesi

##### BENE DELLO STATO

L'immobile, la cui epoca di costruzione risale all'inizio del secolo scorso, è ubicato nel comune di Siracusa, contrada Maddalena, in località extraurbana, fascia costiera da Sacramento a Fontane Bianche a sud del centro abitato.

Trattasi di due manufatti realizzati in muratura, tamponamenti in laterizi, copertura con tetto a padiglione sostenuto con travi in legno a vista e tegole soprastanti. Internamente il fabbricato è composto da quattro vani e servizi igienici; i pavimenti sono in ceramica; i rivestimenti dei bagni sono in ceramica; gli infissi interni ed esterni sono mancanti.

I prospetti esterni versano in pessime condizioni di manutenzione, con evidenze di ammaloramenti dovuti ad efflorescenze superficiali specchiate finite ad intonaco.



**Catasto terreni**  
Foglio 128, particella 10

**Catasto fabbricati**  
Foglio 128, particella 10,  
sub 3,4



**COMUNE:** Siracusa (SR)

**INDIRIZZO:** via del Faro Massoliveri s.n.c.

**DEMANIO MARITTIMO:** NO

**DEMANIO STORICO ARTISTICO:** SI

**STATO CONSERVATIVO:** mediocre

**SUPERFICIE TERRITORIALE:** 522 mq

**SUPERFICIE LORDA:** 131 mq



### 3. Immobile

#### 3.3 Caratteristiche fisiche

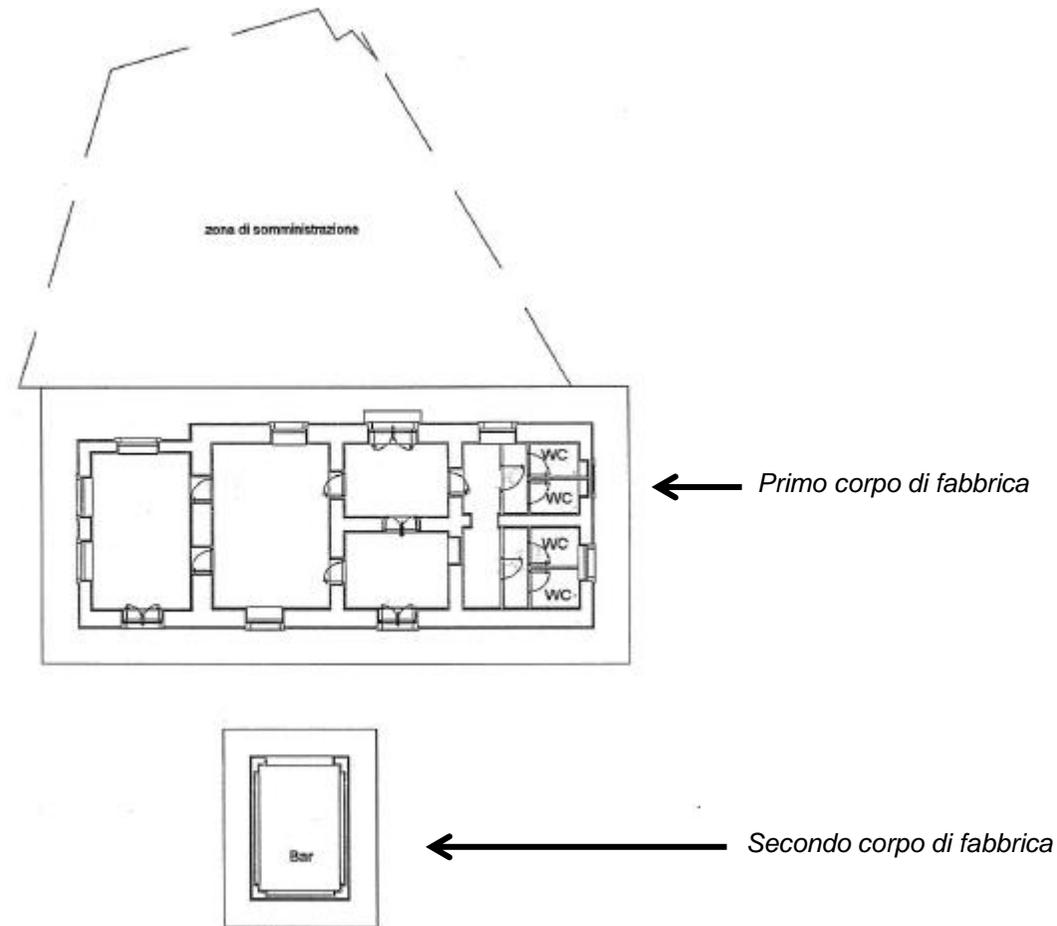
##### *Dati generali*

##### **Consistenze**

Superficie territoriale:	mq 522 (sedime + spazi cortilizi)
Superficie utile lorda:	mq 173
Superficie netta:	mq 130
Volume lordo:	mc 684

##### **Parametri edilizi**

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



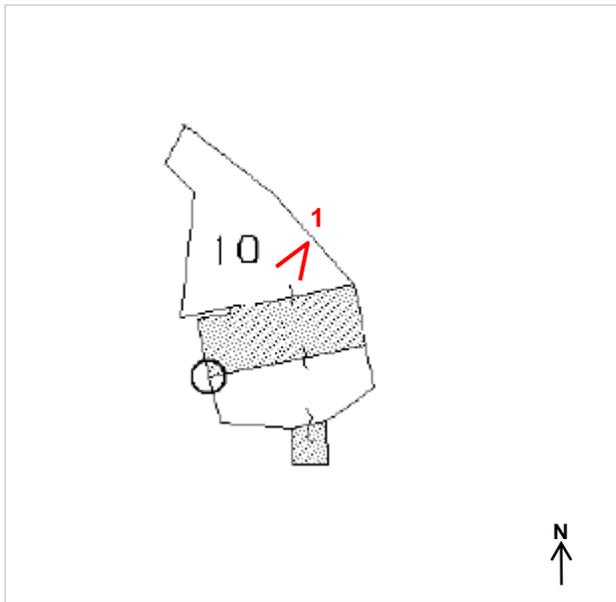
*Pianta piano terra*

### 3. Immobile

#### 3.4 Qualità architettonica e paesaggistica

*Documentazione fotografica*

— Perimetro proprietà



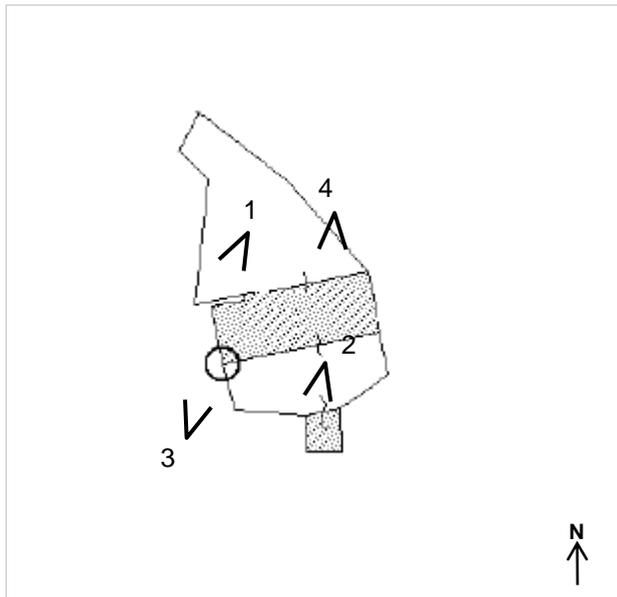
Base: estratto mappa catastale (stralcio)



### 3. Immobile

#### 3.4 Qualità architettonica e paesaggistica

*Documentazione fotografica*



Base: estratto mappa catastale (stralcio)



## 3. Immobile

### 3.5 Rilevanza storico-artistica

#### *Provvedimenti di tutela*

##### L'IMMOBILE

La costruzione dell'immobile risale agli anni 20 del XX secolo. È stata avviata la pratica per l'interesse culturale del bene ex D.Lgs. 42/2004 con la competente Soprintendenza dei Beni Culturali ed Ambientali: **richiesta di valutazione di interesse culturale avanzata** in data 16/05/2016 con Prot. 2016/8757/DR/ST-CT. La stessa Soprintendenza ha espresso parere favorevole all'apposizione del vincolo di tutela con parere prot. 11705 del 2 settembre 2016.

##### IL CONTESTO

▪ **Contesto paesaggistico 13g ed in parte 13m paesaggistici del piano paesaggistico adottato con D.A. n. 98 dell'01/02/2012** ex art. 136 e 142 D.Lgs. n. 42/2004.

### 3. Immobile

#### 3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

##### **RIFERIMENTI NORMATIVI REGIONALI**

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

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

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

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

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

##### **STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA**

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

In fase di elaborazione

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

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

###### **Piano di Tutela delle Acque della Sicilia**

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

###### **Piano Territoriale della Provincia Regionale di Siracusa**

Progetto esecutivo del Piano approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 66 del 01/08/2012

###### **Piano Paesaggistico della Provincia di Siracusa**

Adottato con D.A. n.98 del 01/02/2012

##### **STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE COMUNALE**

###### **Piano Regolatore Generale del Comune di Siracusa**

Approvato con D. Dir. ARTA n.669 del 03/08/2007

### 3. Immobile

#### 3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

##### *Sintesi degli strumenti vigenti*

<b>PIANO PAESAGGISTICO DELLA PROVINCIA DI SIRACUSA</b> <i>Adottato con D.A. n.98 del 01/02/2012</i>	<b>PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI SIRACUSA</b> <i>Approvato con D. Dir. ARTA n.669 del 3 agosto 2007</i>
<p><b>NORME PER COMPONENTI</b>            Sistema antropico - Sottosistema insediativo                Paesaggio vegetale naturale e seminaturale                Siti di rilevante interesse paesaggistico-ambientale</p> <p>Sistema antropico - Sottosistema insediativo                Beni isolati</p> <p><b>NORME PER PAESAGGI LOCALI</b>            Paesaggio Locale 13 "Pianura costiera centrale"            13h. Paesaggio naturale e seminaturale, aree boscate ed aree di interesse archeologico comprese. Livello di tutela 3</p> <p><b>VINCOLI E ZONE DI TUTELA</b>            Fascia di rispetto costiera            Rete Natura 2000 (ZSC e ZPS) e rete ecologica</p>	<p><b>NORME DI TUTELA E SALVAGUARDIA</b>            Parte in zona F1 – "Parco naturalistico Costiero"            Parte in accessi al mare</p>

### 3. Immobiliare

#### 3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

##### PIANO PAESAGGISTICO DELLA PROVINCIA DI SIRACUSA

Adottato con D.A. n.98 del 01/02/2012

Ambito regionale 17

##### NORME PER COMPONENTI

- Sistema antropico - Sottosistema insediativo
- Paesaggio vegetale naturale e seminaturale
- Siti di rilevante interesse paesaggistico-ambientale
- Sistema antropico - Sottosistema insediativo
- Beni isolati

##### NORME PER PAESAGGI LOCALI

- Paesaggio Locale 13 “Pianura costiera centrale”
- 13g. Paesaggio costiero del Porto Grande e Punta Milocca, penisola della Maddalena e Ognina, aree di interesse archeologico comprese. Livello di tutela 3
- 13m. Aree costiere soggette a urbanizzazione disordinata

##### VINCOLI E ZONE DI TUTELA

- Fascia di rispetto costiera
- Rete Natura 2000 (ZSC e ZPS) e rete ecologica



Tav. 31.6 Beni paesaggistici

##### LEGENDA

-  Area d'interesse
-  Immobili ed aree di notevole interesse pubblico sottoposte a vincolo paesaggistico ex art. 136 D.lgs. n. 42/2004 e s.m.i.
-  Territori costieri compresi entro i 300 m.dalla battigia – ex art. 142 comma 1, lett.a) D.lgs. n. 42/2004 e s.m.i.



Tav. 24 Valore paesaggistico

##### LEGENDA

-  Area d'interesse
-  Valore del paesaggio
  - straordinario
  - ordinario

### 3. Immobile

#### 3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

##### PIANO REGOLATORE GENERALE

Approvato con D. Dir. ARTA n.669 del 03/08/2007

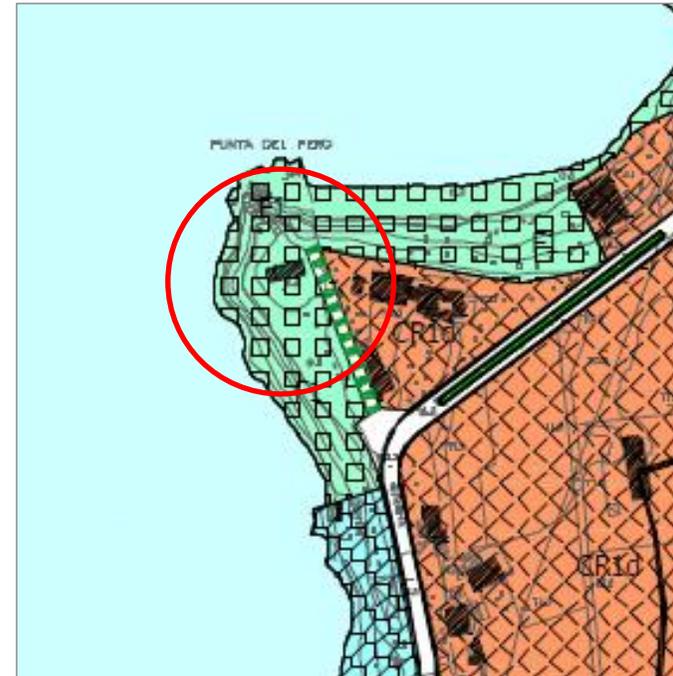
##### NTA, TITOLO III – ZONE URBANISTICHE - Aree tessuto

##### CAP. XII – AREE AGRICOLE E SISTEMA DEL VERDE

Art. 54 –Parco naturalistico costiero - Zona F1

##### NTA, TITOLO IX – SISTEMA INFRASTRUTTURALE E DEI SERVIZI

Art. 115 – Accessi al mare



Tav. 3f Tavola normativa

##### LEGENDA



## 3. Immobiliare

### 3.7 Disciplina urbanistica ed attuativa

#### PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI SIRACUSA

#### NORME DI TUTELA E SALVAGUARDIA

Parte in zona F1 – “Parco naturalistico Costiero”

Parte in accessi al mare

**CITTÀ DI SIRACUSA**  
Cod. Fisc.: 80001010893 - Part. I.V.A.: 0019260898  
**SETTORE “PIANIFICAZIONE ED EDILIZIA PRIVATA”**  
\*\*\* SERVIZIO PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO \*\*\*  
Via Brenta n° 81-96100 Siracusa

N°450/2015      **CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**  
**IL FUNZIONARIO CAPO SERVIZIO**

Vista l'istanza del Sig. Ciolino Pietro, Agenzia del Demanio, pervenuta al protocollo di questo Settore il 16-12-2015 e registrata col n. 197785 tendente ad ottenere un certificato di destinazione urbanistica, prevista dal PRG di Siracusa, per l'area richiesta dallo stesso ed individuata catastalmente al Foglio n. 128 particelle n. 9-10;  
Vista la nota prot. n. 26013 del 31/10/2001, con la quale il Dirigente del Settore delega alla firma del presente certificato;  
Visto lo Statuto Comunale;  
Visto l'art. 30, DPR 380/01;  
Visto il Decreto Dirigenziale dell'Assessorato Territorio e Ambiente Regione Siciliana n. 669/DRU del 03/08/2007 di approvazione del Piano Regolatore Generale, pubblicato nel Supplemento Ordinario della GURS n. 46 del 28 settembre 2007;  
Visto il D. Dir. dell'Assessorato Territorio e Ambiente Regione Siciliana n. 898/DRU del 03/08/2007;  
Vista la Determina Dirigenziale, emessa da questo Settore il 17/12/2007 e rubricata al n. 172, pubblicata presso l'Albo Pretorio del Comune dal 23/12/2007 al 01/01/2008, concernente la ratifica, sotto il profilo tecnico-urbanistico, degli elaborati di progetto del Piano Regolatore Generale contenenti le modifiche e le correzioni discendenti dal Decreto Dirigenziale n. 669/DRU del 03/08/2007;  
Vista la normativa di Piano Regolatore Generale;  
Visto l'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale;  
Visto l'art. 36 della Lr. 2 agosto 2002, n. 7, come integrato dall'art. 24 della Lr. 19 maggio 2003, n. 7;  
Visto il Parere n. 461/05, reso dal Consiglio di Giustizia Amministrativa per la Regione Siciliana nell'adunanza del 1° settembre 2005, afferente l'applicazione nella Regione Sicilia del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 con particolare riguardo alla scadenza dei vincoli preordinati all'esproprio di cui all'art. 9;  
Visti gli Atti depositati presso questo Ufficio;

**ATTESTA**

che, per effetto del Decreto Dirigenziale n. 669/DRU del 03/08/2007, l'area sotto elencata, censita in Catasto di questo Comune ed individuabile nella planimetria allegata, costituente stralcio della tavola normativa n.3 di Piano Regolatore Generale, viene classificata nel seguente modo:

- Foglio n. 128 particelle n. 9-10;

**- Parte in Zona F1 – “Parco naturalistico costiero”**

1. **Descrizione ed obiettivi**

- E' la parte del territorio interno al limite dei 150 metri dalla battigia di prevalente proprietà demaniale, da destinare a parco coerentemente con le emergenze naturalistiche e paesaggistiche presenti nella zona.

2. **Modalità di attuazione**

- Piano Particolareggiato Esecutivo di iniziativa pubblica esteso all'intero comprensorio.

3. **Destinazioni ammesse (art. 10)**

- Limitate attrezzature smontabili di servizio alla balneazione (solarium) che saranno localizzate in sede di P.P.

4. **Categorie d'intervento ammesse**

- Conservazione delle caratteristiche morfologiche e vegetazionali dell'area con prevalente affidamento alle dinamiche naturali; ripristino delle essenze vegetali autoctone ove malate o distrutte.
- Realizzazione delle strutture smontabili di cui al punto 3.

5. **Parametri urbanistici ed edilizi**

-----

6. **Disposizioni particolari**

- E' ammessa la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili soprattutto finalizzati alla creazione di un sistema continuo di fruizione dell'intera costa e prevalentemente realizzato attraverso il collegamento dei tracciati esistenti. Tali percorsi dovranno essere realizzati con materiali non impermeabilizzanti e compatibili con i caratteri paesaggistici dell'area.

**- Parte in Accessi al mare**

- 1. Nelle tavole normative del PRG sono individuati, ai sensi dell'art. 12 della L.R. n. 37 del 10/8/85, gli accessi al mare e le aree di parcheggio relative.
- 2. Gli accessi che non siano di proprietà pubblica e che non possano essere acquisiti mediante dispositivi di attuazione del PRG, potranno essere espropriati qualora l'Amministrazione Comunale ritenga che la fruizione pubblica non possa altrimenti essere assicurata.

3. L'Amministrazione Comunale può, in qualsiasi momento, individuare ed attuare ulteriori accessi al mare non indicati dal PRG nei casi in cui siano riscontrate situazioni di necessità anche in relazione a questioni di ordine e sicurezza pubblici.
4. Gli accessi che non utilizzino tracciati e/o viabilità esistenti e che non ricadano in zone di tutela paesaggistico-ambientale, dovranno avere larghezza minima di m.3,00.
- L'area di che trattasi ricade in parte tra le aree sottoposte alle disposizioni indicate nel Piano Stralcio di Bacino per l'assetto idrogeologico dell'ambito 90 compreso tra il bacino del fiume Anapo e il bacino del fiume Cassibile.
- L'area di che trattasi ricade all'interno della fascia dei 150 ml. dalla battigia e pertanto, ai sensi dei combinati disposti dell'art.2 della L.R. n°15/91 e dell'art.15 lettera a) della L.R. n°78/76, la stessa risulta inalterabile.
- L'area di che trattasi risulta vincolata ai sensi dell'art. 136 del D.L.vo n. 42 del 22/01/2004 e successive modifiche ed integrazioni.
- L'area di che trattasi risulta vincolata ai sensi dell'art. 142 del D.L.vo n. 42 del 22/01/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

#### ATTESTA ALTRESÌ

che l'area contornata in rosso e controfirmata nella presente planimetria è compresa nel Contesto paesaggistico 13g ed in parte nel Contesto paesaggistico 13m, così come individuati nel Piano Paesaggistico adottato con D. A. n. 98 del 01/02/2012, assoggettato ai regimi normativi indicati al Titolo III delle Norme di attuazione per i paesaggi locali e precisamente:

**13g. Paesaggio costiero del Porto Grande e Punta Milocca, penisola della Maddalena e Ognina, aree di interesse archeologico comprese.**

#### Livello di tutela 3

**Obiettivi specifici. Tutela e valorizzazione del patrimonio paesaggistico attraverso misure orientate a:**

- conservazione morfologica della costa;
- conservazione dei valori naturali e della biodiversità, in quanto siti di particolare interesse biogeografico in cui coesistono rilevanti aspetti integrati di carattere abiotico e biotico relativi alla presenza di fauna, flora e vegetazione di rilievo con valenze eco-sistemiche sostanziali ai fini della realizzazione della rete ecologica;
- tutela delle singolarità geologiche;
- recupero ambientale ed eliminazione dei detritati;
- riqualificazione ambientale del litorale, rinaturalizzazione dei tratti più o meno artificializzati con l'uso di tecniche dell'ingegneria naturalistica;
- conservazione del patrimonio naturale attraverso interventi di manutenzione e rinaturalizzazione delle formazioni vegetali, al fine del potenziamento della biodiversità;
- riqualificazione paesaggistica del tessuto edilizio esistente;
- mantenimento degli habitat naturali.

#### In queste aree non è consentito:

- attuare le disposizioni di cui all'art. 22 L.R. 71/78 e le varianti agli strumenti urbanistici comunali ivi compresa la realizzazione di insediamenti produttivi previste dagli artt.35 Lr. 30/97 e 89 Lr. 06/01 e s.m.i.;
- realizzare nuove costruzioni e aprire nuove strade e piste;
- realizzare infrastrutture e reti;
- realizzare serre;
- realizzare tralicci, antenne per telecomunicazioni ad esclusione di quelle a servizio delle aziende, impianti per la produzione di energia anche da fonti rinnovabili escluso quelli destinati all'autoconsumo e/o allo scambio sul posto architettonicamente integrati negli edifici esistenti;
- realizzare cave;
- effettuare trivellazioni e asportare rocce, minerali, fossili e reperti di qualsiasi natura, salvo per motivi di ricerca scientifica a favore di soggetti espressamente autorizzati;
- realizzare discariche di rifiuti solidi urbani, di inerti e di materiale di qualsiasi genere;
- realizzare opere a mare e manufatti costieri;
- resta fatta salva la collocazione di dispositivi galleggianti stagionali per l'ormeggio delle imbarcazioni.

#### Per le aree di interesse archeologico valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- tutela secondo quanto previsto dalle Norme per la componente "Archeologia".
- Che ai sensi dell'Art. 143, comma 9, de. D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, a far data dall'adozione del Piano Paesaggistico per gli Ambienti 14 e 17 non sono consentiti, sugli immobili e nelle aree di cui all'art. 134 del medesimo decreto legislativo, interventi in contrasto con le prescrizioni di tutela previste nel piano stesso.
- Il presente certificato conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei convalidanti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici, così come indicato al comma 3, art. 30 Dpr 380/01.
- Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 15 Legge n. 183/2011).

- Si rilascia il presente certificato in bollo per tutti gli usi consentiti dalla legge.
- Si rilascia il presente certificato esente da bollo per tutti gli usi consentiti dalla legge.

IL FUNZIONARIO CAPO SERVIZIO  
Arch. Nunzio Navarra

17 DIC. 2015



*Nunzio Navarra*

## 4. Iter di valorizzazione e strumenti

### 4.1 La trasformazione

#### *I dati della trasformazione*

##### **Consistenze**

Superficie territoriale:	mq 522 (sedime + spazi cortilizi)
Superficie utile lorda:	mq 131
Superficie commerciale:	mq 168
Superficie netta:	mq 98
Volume lordo:	mc 583

##### **Parametri edilizi**

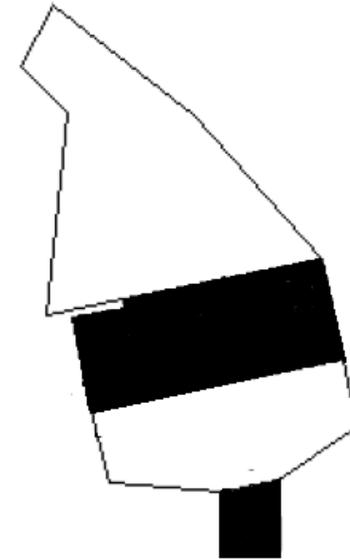
Incidenza media della muratura 25% della s.u.l.

##### **Nuovi usi**

- Per l'intera superficie, si prevede una **destinazione d'uso culturale-scientifica, didattica-ricreativa**, con la possibilità di sviluppare una parte da destinare a foresteria.
- Per l'intera superficie esterna si prevedono attività di tutela e salvaguardia per la preservazione e la migliore fruizione del paesaggio. Per quanto riguarda gli standard urbanistici si dovrà concordare con l'Amministrazione Comunale la loro entità e modalità di realizzazione, eventualmente prevedendo anche la messa in sicurezza e il miglioramento della viabilità di accesso all'immobile.

##### **Tipologie di intervento**

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



*planimetria generale su base catastale*

## 4. Iter di valorizzazione e strumenti

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

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

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

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

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

Il canone della concessione è determinato secondo valori di mercato, tenendo conto degli investimenti necessari per la riqualificazione e riconversione degli immobili e della ridotta remuneratività iniziale dell'operazione. Il D.L. n. 95/2012 ha introdotto il riconoscimento ai Comuni interessati dal procedimento di valorizzazione di una aliquota pari al 10% del canone riscosso dallo Stato.

Il D.L. n. 95/2012 ha, inoltre, espressamente previsto la possibilità di sub-concedere a terzi le attività economiche o di servizio previste dal piano di gestione. Tale innovazione può consentire una significativa estensione della concessione di valorizzazione, già sperimentata per il recupero di immobili pubblici a fini turistico-ricettivi e culturali, anche a progetti di trasformazione che prevedano altre destinazioni funzionali, comprese quelle residenziali e commerciali.

## 4. Iter di valorizzazione e strumenti

### 4.3 Percorso amministrativo

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

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

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

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

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



### **Partner Promotori**

Agenzia del Demanio  
Ministero della Difesa / Difesa Servizi SpA

### **Con la partecipazione di**

Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo  
Ministero dello Sviluppo Economico

### **Con il sostegno di**

Touring Club Italia  
WWF Italia  
Cittadinanzattiva  
Italiacamp  
CONI  
Federazione Italiana Vela

### **Con il coinvolgimento dei partner DIMORE**

Invitalia  
ANCI – Fondazione Patrimonio Comune  
Cassa Depositi e Prestiti  
ICE – Agenzia per la promozione all'estero e l'internazionalizzazione delle imprese italiane  
Istituto del Credito Sportivo  
Confindustria  
Associazione Italiana Confindustria Alberghi  
Ance  
Assoimmobiliare

