



INFORMATION MEMORANDUM 2022
Ex Forte Pozzarello, Monte Argentario (GR) – TOSCANA



Indice

Premessa	pag. 4
 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. 17
3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo	pag. 18
3.3 Caratteristiche fisiche	pag. 19
3.4 Qualità architettonica e paesaggistica	pag. 23
3.5 Rilevanza storico - artistica	pag. 25
3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica	pag. 27

4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.1 Trasformazione	pag. 30
4.2 Strumenti di valorizzazione	pag. 31
4.3 Percorso amministrativo	pag. 32
4.4 Partnership	pag. 33

5. Supporto economico e finanziario

5.1 Cooperazione a supporto del progetto	pag. 34
--	---------

6. Appendice

6.1 Accordi, provvedimenti e pareri	pag. 35
6.2 Focus indicazioni progettuali	pag. 38

Premessa

Il progetto **Valore Paese Italia - FARI TORRI ED EDIFICI COSTIERI** è una delle iniziative avviate dall'Agenzia del Demanio nell'ambito dei PROGETTI A RETE, per il recupero e riuso del patrimonio pubblico, di proprietà dello Stato e di altri Enti, secondo tematismi che caratterizzano fortemente il network.

Sotto il brand **Valore Paese Italia**, si è inteso mettere in campo un programma nazionale di valorizzazione del patrimonio pubblico di immobili di interesse artistico e paesaggistico, secondo il principio del turismo sostenibile, connesso alla cultura, all'ambiente, alla mobilità dolce nonché al sport e alla formazione, attraverso il consolidamento della rete e il partenariato pubblico-privato, ciò anche nell'intento di contribuire al rilancio del Paese, con azioni mirate e strutturate a livello nazionale.

In particolare l'obiettivo è dare spazio a diverse forme di turismo - sostenibile, rispettoso e slow - insieme ad attività sociali e culturali, intendendo la valorizzazione in senso più ampio come azione di riqualificazione economica e sociale dei territori, nell'ambito delle iniziative di sviluppo locale e del turismo, favorito anche dalla disciplina normativa di cui al D.L. Turismo e Cultura (D.L. n. 83/2014 conv. in L. n.106/2014), nonché dal Piano Strategico del Turismo 2017-2022.

Turismo e cultura sono riconosciuti quali punti di forza dell'offerta nazionale, nonché elementi distintivi del brand Italia e principali fattori di attrattività e riconoscibilità, su cui è possibile puntare anche attraverso azioni che consentano di privilegiare l'Italia meno nota e affollata, le attività open air, riscoprire diverse destinazioni particolari, parchi, riserve marine e naturali, borghi, monasteri e cammini attraverso l'attivazione di circuiti tematici, connessi ai temi del turismo lento e della mobilità dolce – a piedi, in bici, in barca, in treno - lungo itinerari regionali e interregionali.

Valore Paese Italia, è il programma inquadrato nell'ambito dell'Intesa istituzionale, sottoscritta il 17 Dicembre 2020, dall'Agenzia del Demanio, dall'allora MiBACT (oggi MIC), da ENIT e Difesa Servizi SpA, a cui partecipano anche il MiTur, in seguito al riordino delle competenze, ed altri soggetti, come ANAS, FS, FPC, il mondo del turismo lento e della mobilità dolce, a partire dal filone di attività avviato nell'ambito dei Progetti a Rete. Le reti messe a sistema sono: Fari Torri ed Edifici Costieri, Cammini e Percorsi, Dimore.

FARI TORRI ED EDIFICI COSTIERI è un'iniziativa a rete promossa dall'Agenzia del Demanio con il Ministero della Difesa, attraverso Difesa Servizi S.p.A., avviata nel 2015 e punta ad un modello di *lighthouse accommodation*, che promuove una forma di turismo sostenibile legata alla **cultura del mare**, rispettosa del **paesaggio** ed in linea con la **salvaguardia ambientale**.

Il progetto è orientato alla valorizzazione del patrimonio pubblico ricadente nell'ambito costiero, potenziando l'offerta turistico-culturale e la messa in rete di siti di interesse storico e paesaggistico sul litorale, attraverso la loro rigenerazione e il loro riuso, non propriamente legati alla ricettività alberghiera, bensì ad un'**ospitalità** intesa in senso più ampio, connessa ad una vasta gamma di attività che vanno dai **servizi socio-culturali, alla didattica e alla ricerca, al tempo libero, allo sport e alla scoperta del territorio**, perseguendo il duplice obiettivo di favorire la **fruibilità pubblica dell'immobile** e contribuire allo **sviluppo sostenibile e alla promozione locale**.

A tal fine si è scelto di procedere all'affidamento attraverso lo strumento di **concessione/locazione di valorizzazione 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.

Il presente **INFORMATION MEMORANDUM** fornisce un quadro informativo e una panoramica generale del contesto territoriale e normativo di riferimento (Punto 2), nonché sull'immobile (Punto 3), utili all'elaborazione della proposta di valorizzazione da presentare per la partecipazione alla gara per l'affidamento in concessione, 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 (Punto 4); 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 (Punto 5), nonché partner dell'iniziativa.

1. Principi

1.1 Filosofia del progetto

Il progetto FARI TORRI ED EDIFICI COSTIERI si sviluppa attorno ad alcuni principi generali che dovranno essere presi in considerazione al momento della formulazione della proposta:

Recupero e riuso del patrimonio pubblico di pregio

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 un turismo responsabile, sostenibile e di qualità, possono essere sviluppate diverse attività a sostegno della conoscenza e della salvaguardia ambientale soprattutto contestualizzata alla cultura del mare. 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 interessati al progetto sono caratterizzati dal grande pregio storico-artistico, paesaggistico, ambientale e dal valore identitario. Per lo più si tratta di 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.

Turismo sostenibile

I beni inclusi nel progetto rispondono alle esigenze di un turismo alternativo alla ricerca del contatto con l'ambiente, il relax e la cultura, poiché si tratta di spazi che catturano l'immaginazione, situati in luoghi incontaminati e di grande interesse ambientale e paesaggistico.

1.2 Elementi qualitativi di valutazione della proposta

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

Proposta di intervento

Il concorrente dovrà rappresentare, anche attraverso elaborati grafici, le modalità di intervento prescelte per il recupero e il riuso del bene e gli elementi innovativi del progetto in coerenza con il progetto FARI TORRI ED EDIFICI COSTIERI, i principi di minimo intervento, compatibilità, reversibilità ed eco-sostenibilità, nel rispetto della tutela dei caratteri storico-artistici, morfologici, tipologici, strutturali, distributivi e prospettici del bene, nonché della salvaguardia del paesaggio e dell'ambiente in cui il bene è inserito.

Manutenzione, conservazione e monitoraggio del bene

Al fine di garantire la continuità delle azioni avviate, la proposta dovrà indicare il piano di manutenzione ordinaria e straordinaria (attività, tempistiche, prestazioni attese) ed il piano di monitoraggio (frequenze di controllo, verifica prestazioni, etc.) della struttura, anche attraverso il ricorso a tecnologie e sistemi innovativi.

Fruibilità pubblica della struttura

La proposta dovrà prevedere una gestione privatistica che garantisca anche l'accessibilità e fruibilità pubblica del bene e delle aree esterne di pertinenza: 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 destagionalizzazione della domanda turistica

Il concorrente dovrà rappresentare in che modo intende innescare un processo duraturo di sviluppo locale volto a migliorare la visibilità del contesto in cui il bene è inserito e ad attivare iniziative che favoriscano la destagionalizzazione con il coinvolgimento del territorio (utilizzo di risorse e prodotti locali, ricadute occupazionali, etc.); ciò nell'ottica di sviluppare un'offerta 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.

1.3 Nuove funzioni

Il progetto punta alla definizione di nuove funzioni da realizzare in ambito costiero, nel pieno rispetto di sostenibilità dell'ecosistema, dell'ambiente e delle identità territoriali, potenziando l'offerta turistico-culturale e la messa in rete di siti di interesse storico e paesaggistico della costa italiana, migliorandone la fruizione pubblica.

Sono previste pertanto nuove funzioni quali:

ATTIVITÀ TURISTICHE, RICETTIVE, RISTORATIVE, DIDATTICHE, CULTURALI (arte e spettacolo, didattica e formazione etc.), *RICERCA* (centro-studi, osservazione della flora, della fauna e delle stelle etc.), *PROMOZIONALI*, legate alla cultura del mare, insieme ad eventi (incontri, moda, festival, concerti, matrimoni etc.) e iniziative di tipo *ARTISTICO, 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.), *ENOGASTRONOMICO E PER LA SCOPERTA DEL TERRITORIO* (escursioni terrestri e marittime, visite guidate, coinvolgimento degli ospiti in attività e progetti di salvaguardia dell'habitat naturale e costiero etc.)

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

Toscana

La Toscana è riconosciuta a livello internazionale una regione di grande attrattività per la bellezza del proprio paesaggio e per l'alta qualità della vita. I più famosi centri turistici toscani non sarebbero tali se non fossero circondati da un territorio, ben più ampio di quello compreso entro i confini comunali, di valore paesaggistico diffusamente riconosciuto.

E' una regione dalla straordinaria offerta artistica, culturale e dagli splendidi paesaggi, dove gli amanti della buona tavola possono gustare i sapori semplici e genuini dei piatti e dei vini locali. In Toscana le risorse del territorio sono immense; si parte dalle molteplici reti di città storico-artistiche, quali potenziali luoghi di produzione non solo culturale, per arrivare a paesaggi rurali di eccellenza per filiere di alta qualità (olio, vino, produzioni tipiche), costellati da tipologie di edilizia rurale e manufatti di alto valore storico.

Loc. Forte del Pozzarello, Monte Argentario
(★ Ex Forte Pozzarello)



● Maggiori centri turistici

■ Parchi e riserve naturali

Il Forte Pozzarello sorge sulla sommità del centro abitato di Porto Santo Stefano, posto a nord-ovest e capoluogo del comune sparso di Monte Argentario, nella cui costa sud-orientale si trova il centro abitato di Porto Ercole. Il territorio comunale si trova nella Maremma Grossetana ed insieme ai comuni di Orbetello Magliano, Isola del Giglio e Capalbio, rappresenta la Costa d'Argento. Il promontorio del Monte Argentario risulta collegato con la terraferma dal tombolo della Feniglia e della Giannella al cui interno è presente la laguna di Orbetello, zona umida di importanza internazionale che ospita fra la sua fauna il fenicottero rosa, l'airone bianco maggiore ed il falco pescatore.

Territorio a forte vocazione turistica, su cui si basa l'economia locale, si caratterizza per la vocazione per la vela e nautica da diporto (di cui è centro di rilevanza a livello internazionale) ma anche per la presenza di numerose fortificazioni risalenti sin dal periodo della dominazione spagnola. Per la sua affascinante conformazione e per la posizione privilegiata, principale collegamento con Isola del Giglio e Isola di Giannutri, è stato nel tempo meta di un turismo elitario.

2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

Loc. Forte del Pozzarello dista circa 5,6 Km dal centro comunale di Porto Santo Stefano e 50 km da Grosseto. La connessione con la rete infrastrutturale risulta essere la seguente:

Collegamenti autostradali

Casello autostradale Orvieto A1 (119 Km)

Casello autostradale Rosignano M.mo A12 (152 Km)

Collegamenti ferroviari

Stazione ferroviaria Orbetello Scalo (14,4 Km)

Collegamenti marittimi

Porto di Porto Santo Stefano (5,6 Km)

Porto di Grosseto (56,7 Km)

Porto di Civitavecchia (84 Km)

Collegamenti aerei

Aeroporto di Roma Fiumicino Leonardo Da Vinci (147 Km)

Aeroporto di Firenze Amerigo Vespucci (195 Km)

Come muoversi

- In auto: strada statale Aurelia
- In treno: fermata Orbetello Scalo, treni regionali provenienti da Grosseto ed interregionali provenienti da Roma.
- In aereo: Aeroporto Roma Fiumicino Leonardo Da Vinci - – servizi di collegamento a treni interregionali ed Autolinee.

Loc. Forte del Pozzarello, Monte Argentario
(★ Ex Forte Pozzarello)



2.3 Attrattività turistico-culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio storico-culturale

I resti archeologici, i castelli medioevali, le chiese, le abbazie e i borghi distribuiti sul territorio, testimoniano la storia e le antichissime origini di questa terra, dove le diverse culture sono riuscite ad incontrarsi ed integrarsi in una perfetta armonia delle architetture.

Abitato sin dalla preistoria, il territorio grossetano vide dall'VIII sec. a.C. l'affermazione della civiltà etrusca; abili artigiani e commercianti gli Etruschi crearono una società evoluta che ci ha lasciato cospicue tracce. Poco distante da Grosseto si trovano i resti di due fra le più antiche e potenti città etrusche: Roselle e Vetulonia. I Romani hanno lasciato tracce della loro dominazione che si ritrovano, insieme a quelle etrusche, presso i notissimi Scavi Archeologici di Roselle.

Gli Aldobrandeschi hanno governato per secoli nel Medioevo lasciando torri agili e svettanti, castelli, rocche, fortificazioni, borghi ben armonizzati con il carisma del territorio, ai Medici e Lorena che hanno lasciato opere e fortezze di grande suggestione, come le ben conservate Mura di Grosseto e le importanti opere di bonifica che hanno plasmato e reso vivibile un territorio un tempo inospitale, rispettandone le caratteristiche geomorfologiche.

Con il **Motu Proprio del 27 Novembre 1828** il Granduca di Toscana Leopoldo II dette l'avvio ai lavori di bonifica della Maremma Grossetana, risalendo a nord fino al Fitto di Cecina e gli stagnoli di Vada, le paduli di Scarlino e di Piombino conseguendo l'eliminazione delle condizioni di insalubrità e ponendo definitivamente fine alla piaga della **malaria**.



Patrimonio storico-culturale – elementi di focus

Monte Argentario probabilmente era in origine un'isola successivamente «ancorata» alla costa tirrenica dai tomboli della Feniglia e della Giannella. Il primo insediamento umano all'Argentario risale certamente ad epoche remote. Per la sua posizione geografica, che lo pone al centro del Mar Tirreno, l'Argentario fu considerato dai primi navigatori un approdo sicuro. Durante il periodo delle invasioni barbariche, tra il VI° e IX° secolo, sia per l'abbandono dell'Aurelia sia per l'impaludamento della costa, l'Argentario faceva vita a sé nonostante dipendesse dall'Abbazia delle Tre Fontane a seguito della famosa donazione di Carlo Magno e Leone III. Divenne poi possesso degli **Aldobrandeschi** e degli **Orsini di Sovana e di Ladislao, Re di Napoli**, e a partire dal 1.410 della Repubblica di Siena. E' di questo periodo il primo importante sforzo rivolto alla fortificazione del luogo. Di straordinario valore strategico, il Promontorio fu munito di torri di avvistamento e di segnalazione per far fronte al costante pericolo di incursioni dal mare tra cui va ricordata quella del **pirata Khair ad Din detto il Barbarossa**, che nel 1.544 depredò e saccheggiò il bordo di Porto Ercole. A seguito del trattato sottoscritto nel 1.557 da Filippo II di Spagna e il Signore di Piombino, l'Argentario entra a far parte dello Stato dei Presidi, che comprendeva Orbetello, Porto Ercole, Porto S. Stefano e Talamone, ai quali, nel 1.602, si aggiunse la piazzaforte di Porto Longone, nell'Isola d'Elba, con un formidabile complesso di fortificazioni per numero e qualità, superiore ad ogni altro consimile esistente in Toscana. Questo rappresentò per la Spagna un valido punto di appoggio ai suoi collegamenti marini con il Vicereame di Napoli e una valida sentinella per il controllo dello Stato della Chiesa e dei Duchi di Toscana. Questi motivi spinsero Filippo II a mantenerlo saldo mediante opere di restauro e fortificazioni ulteriori. L'Argentario conobbe così un certo sviluppo e intorno alle fortezze di Porto Ercole e Porto S. Stefano si insediarono oltre che famiglie di soldati spagnoli anche pescatori di provenienza ligure e napoletana che approdando qui per la stagione di pesca colpiti dalla bellezza del luogo ne fecero loro abituale dimora. Dopo la parentesi napoleonica, nel 1.815 passò al Granducato di Toscana e successivamente al Regno d'Italia.





Patrimonio naturalistico

La Maremma è famosa per il ricco patrimonio ambientale e faunistico, sinonimo di natura è una delle zone della Toscana più attente allo **sviluppo sostenibile** (quasi il 50% del territorio è incluso in aree protette di varia tipologia), grazie ad una grande varietà **floristica e faunistica** e di un modello di sviluppo, anche economico, in cui l'ambiente naturale e il paesaggio giocano un ruolo fondamentale nel creare una vera e propria filosofia di vita: lo **stile di vita maremmano**. Proprio questa caratteristica rende la Maremma Toscana una meta ideale per gli **amanti dell'ambiente**, che possono trovare diverse strutture ricettive sostenibili (gli agriturismi in primis) inserite in contesti naturali unici. Selvaggia, esuberante la Maremma offre una gran varietà: macchia mediterranea, forteto, padule, pineta, tombolo, piana, monti e rocce, mari e lagune, fiumi e sorgenti termali. Tutte facce di un unico ambiente, ma profondamente diverse.

Proprio in Maremma è nata la prima oasi WWF in Italia (lago di Burano), ad oggi le riserve in Toscana sono 17 fra cui quella della Laguna di Orbetello che si trova all'interno di un Sito d'Importanza Comunitaria (SIC IT51A0026) oltre ad essere una Zona di Protezione Speciale (ZPS IT51A0026) e zona RAMSAR.

Una riserva naturale di grande importanza è quella della Duna Feniglia che dall'abitato di Ansedonia, costeggiando la parte sud della laguna di Orbetello, arriva fino all'ingresso del centro abitato di Porto Ercole.

Tutto il territorio comunale fa parte dell'area naturale protetta del Promontorio dell'Argentario.



Offerta Turistica

Il promontorio dell'Argentario offre la possibilità di diversi tipi di turismo oltre al classico turismo balneare, che in ogni caso data la costa molto irregolare offre paesaggi subacquei di grande fascino, con innumerevoli punti di immersione differenti fra loro: pareti, grotte, secche e relitti in un mare ricco di vita.

Ampio spazio possono trovare anche gli amanti del trekking e della mountain bike, vista l'ampia varietà di sentieri che slagono e discendono la collina da punta telegrafo a 635 mt fino al mare in mezzo ad una rigogliosa macchia mediterranea. L'argentario poi è conosciuto fin dall'antichità ed ha conservato vari gioielli storici come i forti spagnoli e le torri di avvistamento che all'epoca dello Stato dei Presidi (XIV° sec) difendevano il territorio dagli attacchi dei pirati saraceni.

Dal punto di vista enogastronomico vi sono numerosi ristoranti e sagre che permettono di assaggiare le specialità locali, prevalentemente di pesce.

L'Argentario, territorio a forte vocazione turistica offre una certa qualità anche dal punto di vista nautico, sfruttando anche la tradizione del Palio Marinaro dell'Argentario che dal 1937 ogni 15 agosto si disputa nelle acque di Porto Santo Stefano



3.1 Localizzazione

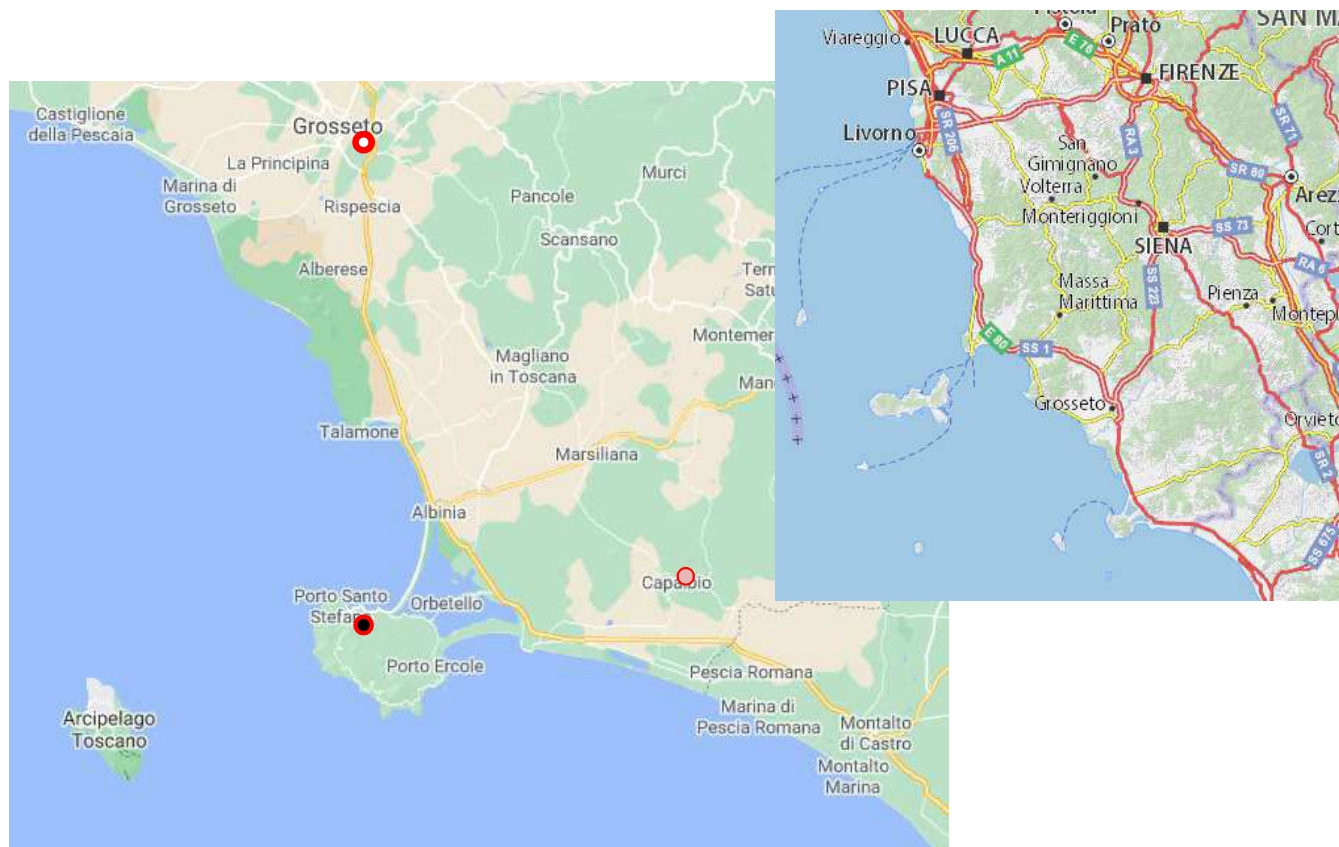
LEGENDA

Il territorio e i collegamenti

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

La località

Monte Argentario – Loc. Pozzarello



 Monte Argentario
12.372 abitanti

 Provincia di Grosseto
28 comuni
220.785 abitanti



3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo

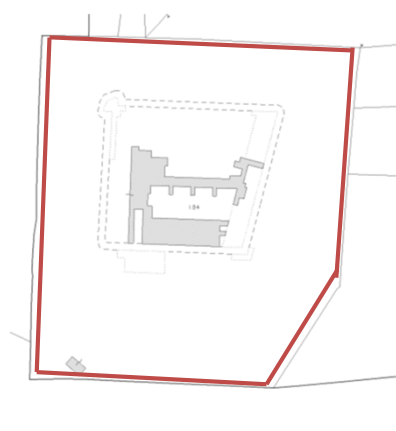
Scheda di sintesi

EX FORTE POZZARELLO

L'ex Forte Pozzarello è un ex compendio militare edificato alla fine del 1800 con una superficie fondiaria di circa 8 ettari costituito da una costruzione principale (forte) ed alcuni fabbricati ormai diruti edificati a servizio del forte stesso (alloggio, corpo di guardia, cucina truppa).

La costruzione principale (Forte) è una edificio di carattere militare ed è di conseguenza perfettamente integrato e mimetizzato con il paesaggio circostante essendo costruita all'interno della collina e ricoperta con un terrapieno con sovrastanti essenze naturali del luogo. L'edificio pur essendo costruito nella collina può essere considerato con un piano terreno ed un piano seminterrato in quanto tra la collina e la costruzione c'è un fossato di perimetrale di protezione.

La costruzione è in muratura portante di notevole spessore ed in alcuni punti anche superiore al metro. L'accesso al forte avviene attraversando un ponte levatoio sul fossato perimetrale sopra descritto.



DATI CATASTALI

Comune di Monte Argentario
NCT
Foglio 16 p.lle B, 184
Foglio 26 p.lle 59, 79, 92, 80, 180, 181, A, B
Foglio 27 particella A
NCEU
Foglio 16 p.la 184 sub 1 e 2
Foglio 26 p.la 59 sub 1, p.la 79 sub 1, p.la 92 sub 1

— Perimetro proprietà



COMUNE: **Monte Argentario**

● LOCALITA': **Pozzarello**

INDIRIZZO: Strada del Pozzarello – loc. Pozzarello

COORDINATE GEORIFERITE:
42°25'51.07" N – 11°07'57.87"

DEMANIO STORICO-ARTISTICO > **SI**

STATO CONSERVATIVO: Pessimo

 Sup. territoriale 79.500 mq
 Sup. lorda 5.700 mq



3.3 Caratteristiche fisiche

Dati generali

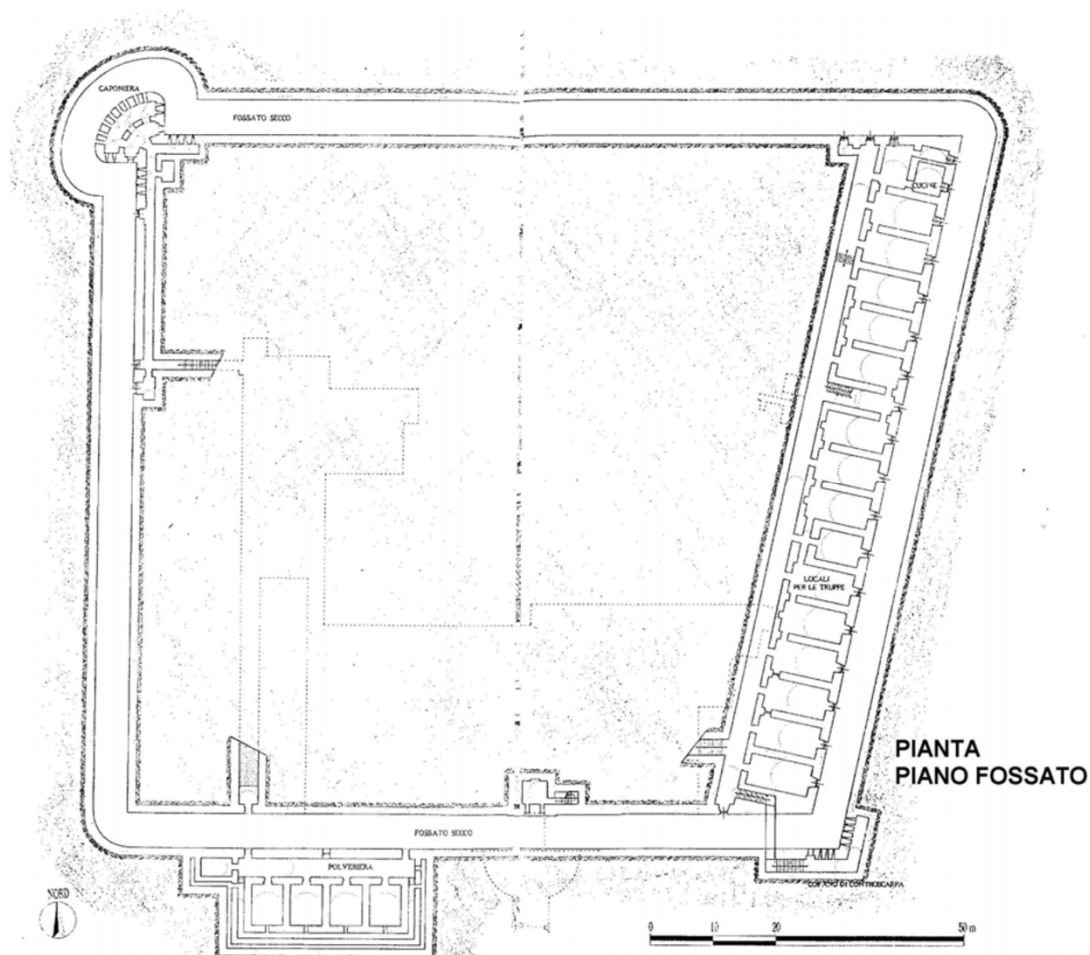
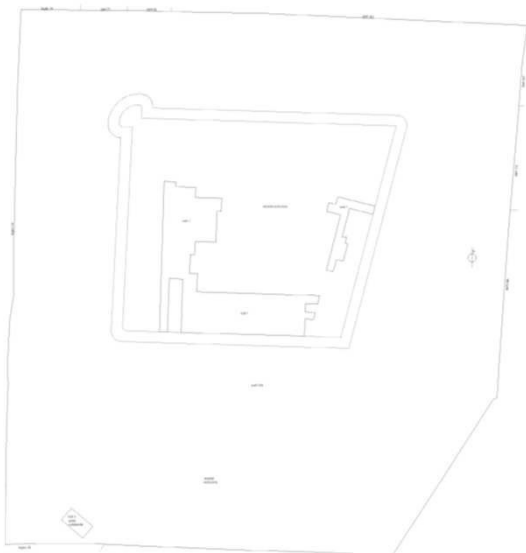
Consistenze

Superficie territoriale: mq 79.500 circa

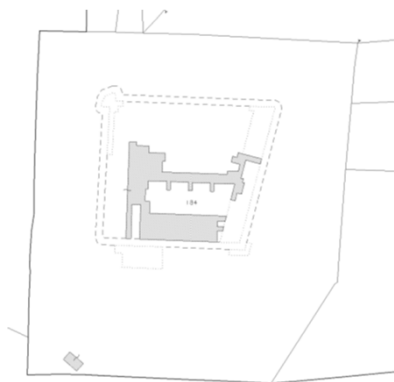
Superficie sedime: mq 2.700 circa

Superficie utile lorda: mq 5.700 circa

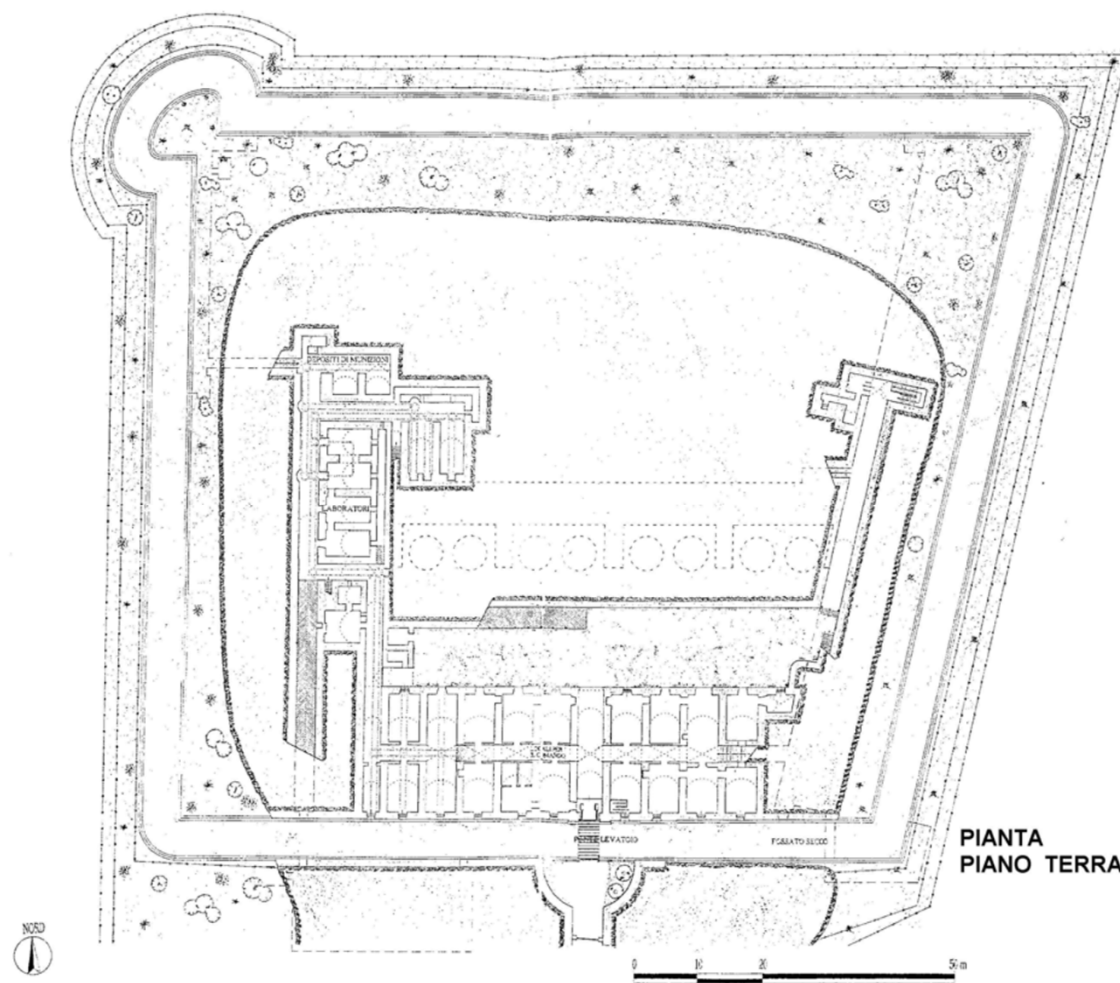
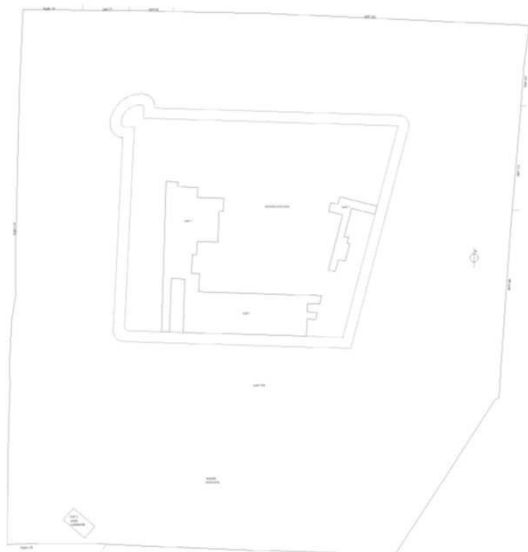
Stralcio planimetrico F. 16

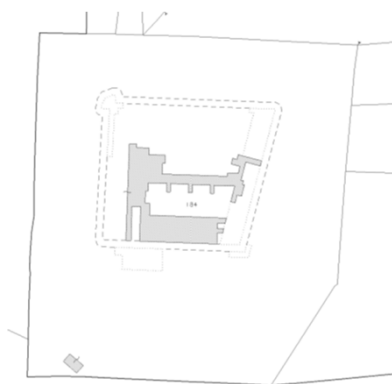


pianta piano fossato

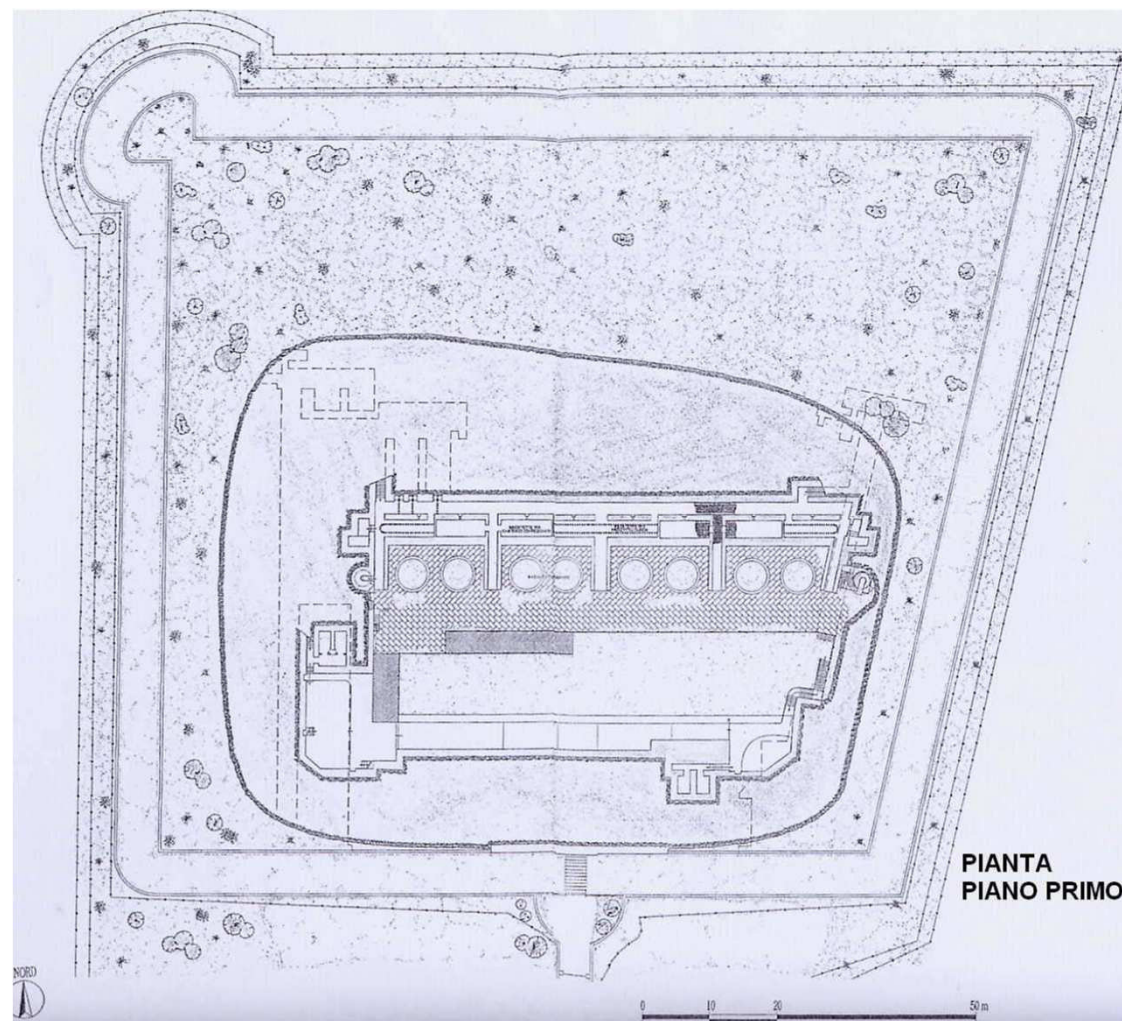


Stralcio planimetrico F. 16

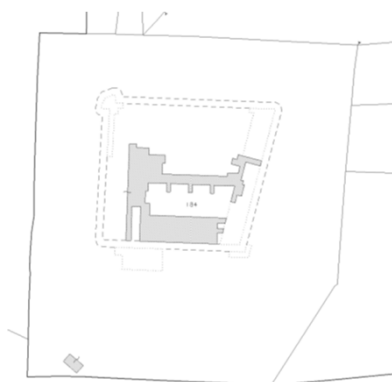
pianta piano terreno



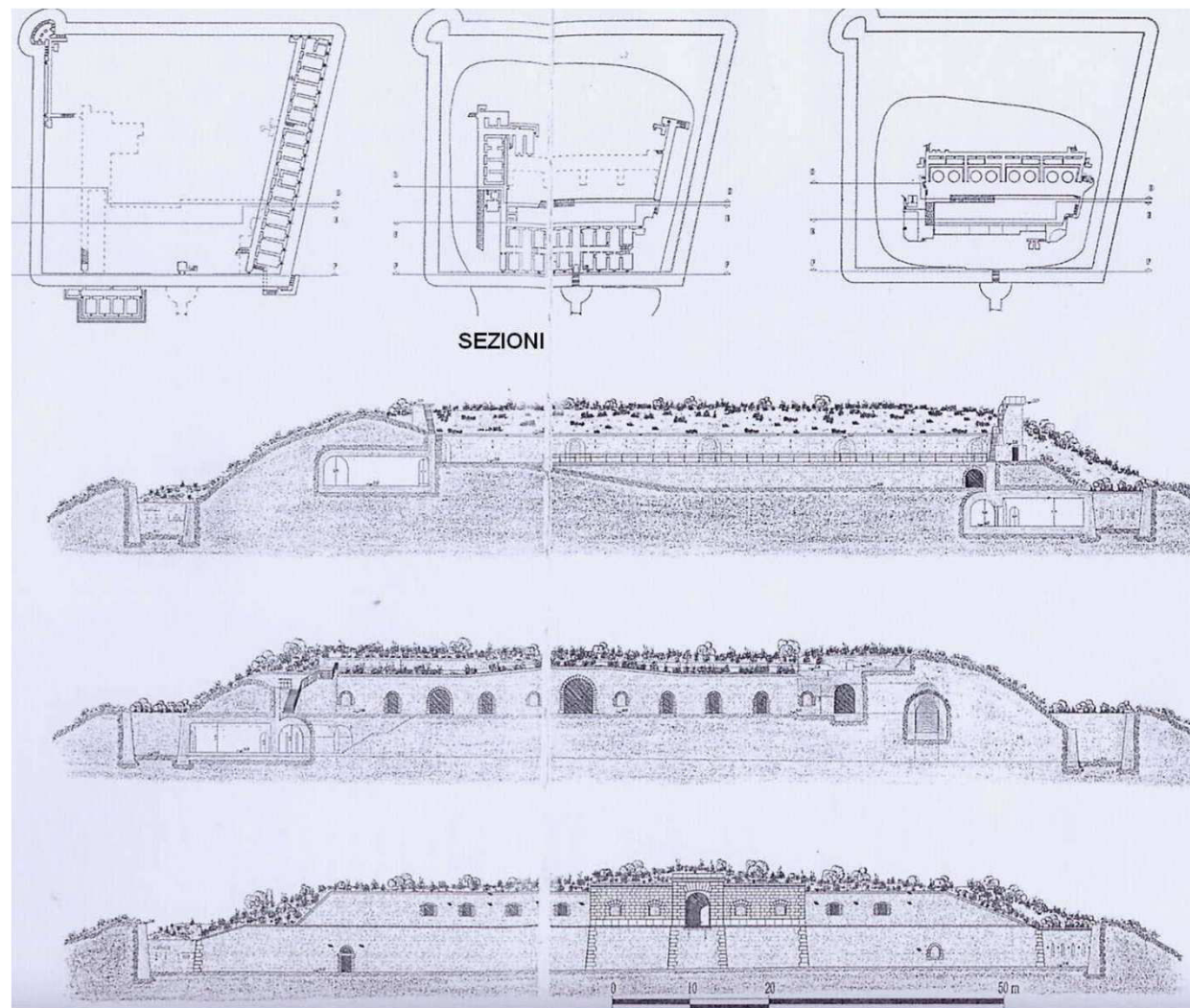
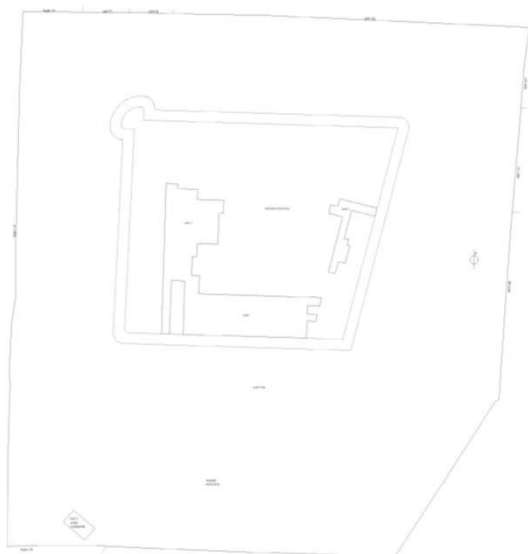
Stralcio planimetrico F. 16



pianta piano primo



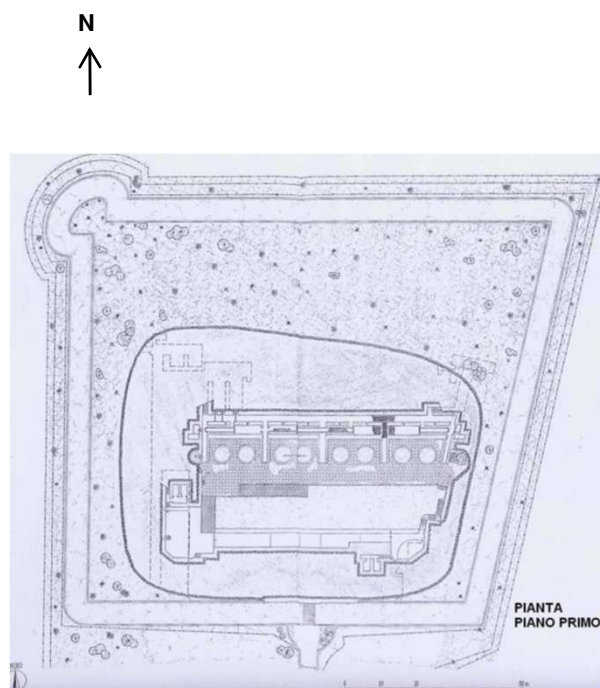
Stralcio planimetrico F. 16



sezioni

3.4 Qualità architettonica e paesaggistica

Documentazione fotografica



1



2

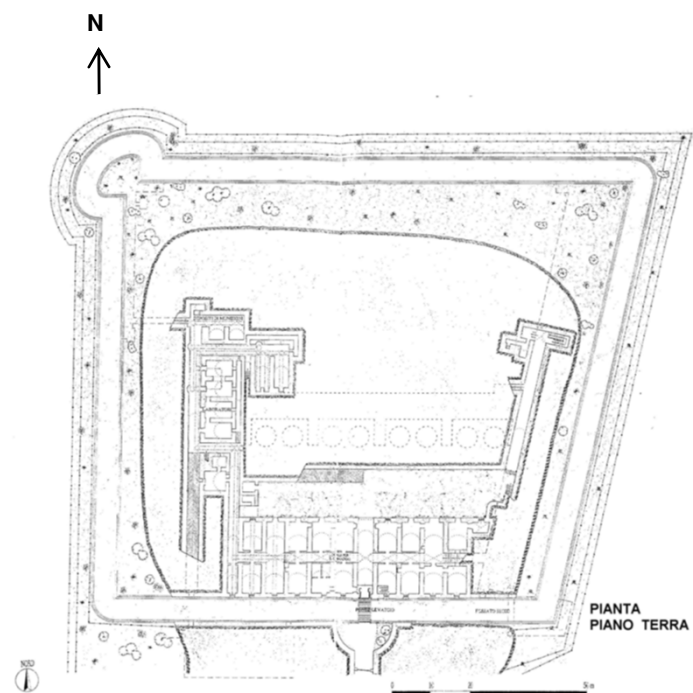


3

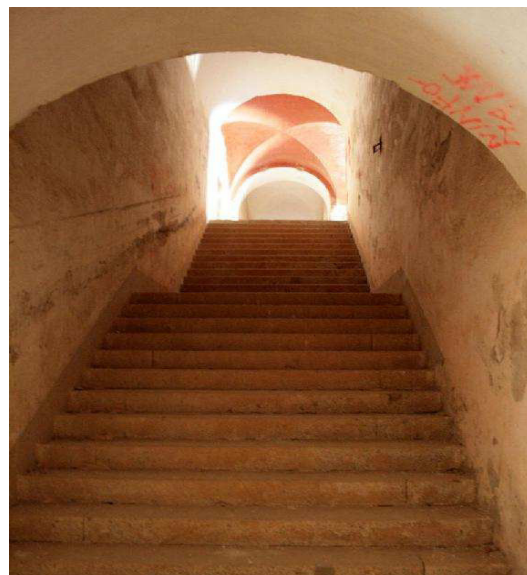


4





9



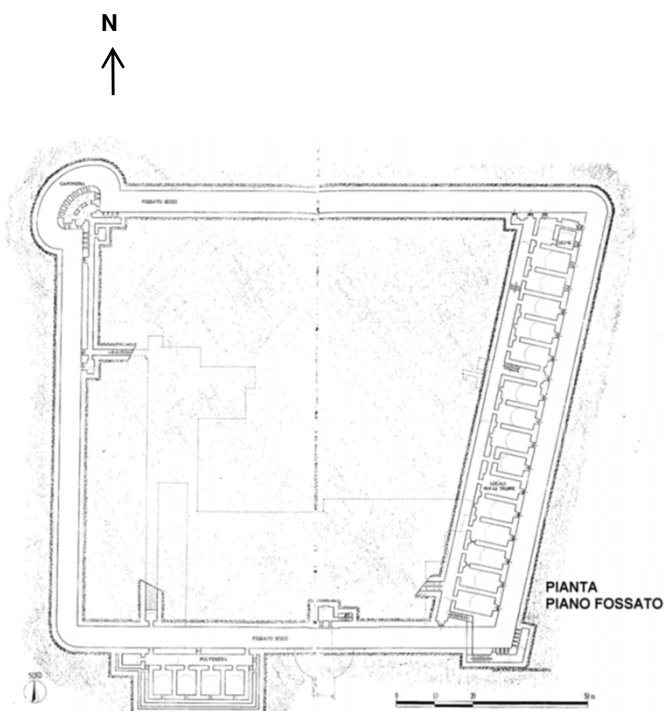
10



11



12



3.5 Rilevanza storico-artistica

Provvedimenti di tutela

L'IMMOBILE

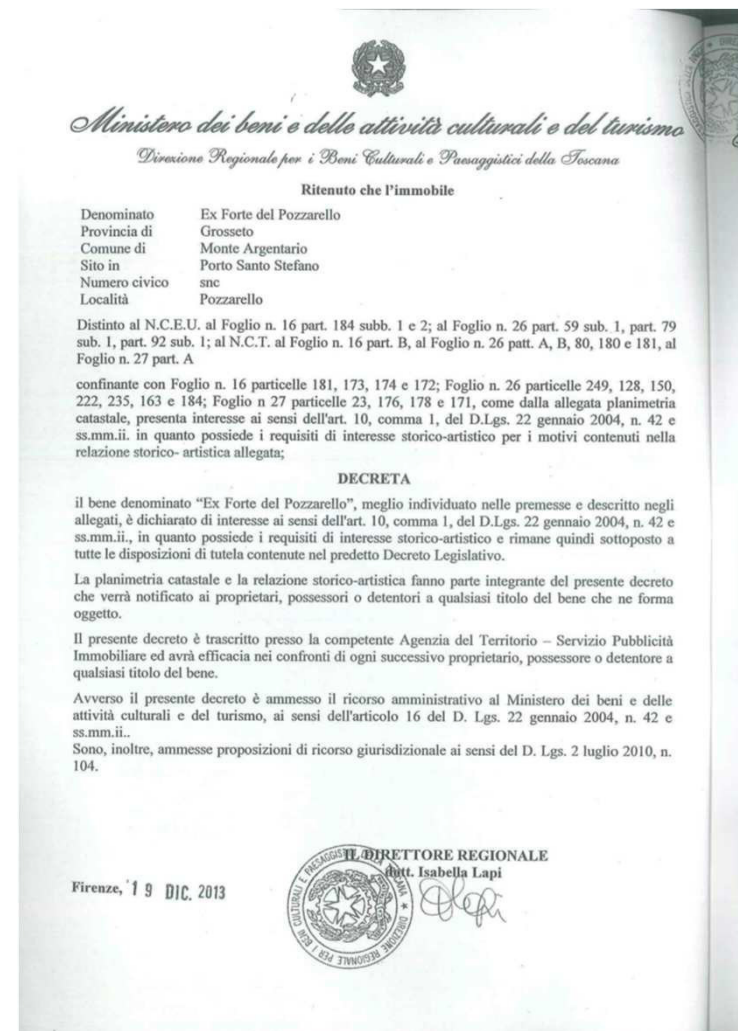
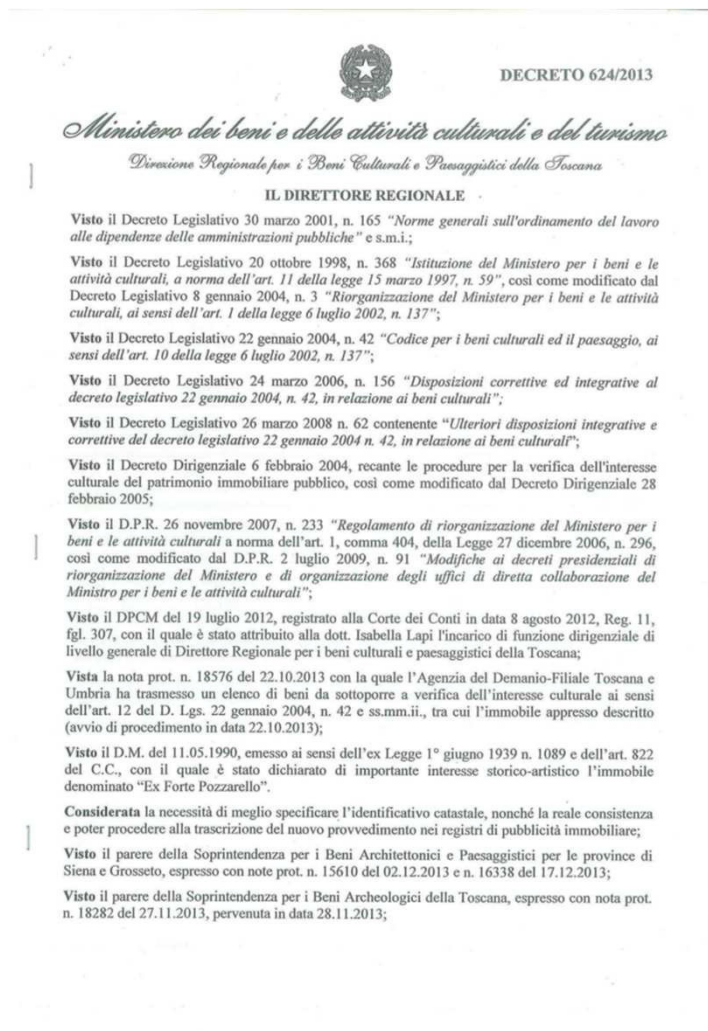
- **Interesse culturale** ai sensi del D.Lgs. 42/2004, con decreto prot. n. 624/2013 del 19.12.2013

IL CONTESTO

- **Beni paesaggistici** ex art. 136 e 142 D.Lgs. n. 42/2004 part III, art. 136 DM 1958
- **SIR** n. 125 Monte Argentario
- **SIC e ZPS** IT51A0025

VINCOLI

- **Vincolo Idrogeologico** di cui al RDL 3267/1926
- **Area tutelata per legge** D.Lgs. 42/2004 art. 142 comma 1 lettera g Territori coperti da foreste e boschi, art. 142 comma 1 lettera c fiumi, torrenti e corsi d'acqua



3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

Sintesi degli strumenti vigenti

PIANO STRUTTURALE approvato con atto di deliberazione del Consiglio Comunale n. 63 in data 25/07/2002	REGOLAMENTO URBANISTICO approvato con Atto di Deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 in data 23/03/2012 ed entrato in vigore con la pubblicazione sul BURT n. 28 in data 11/07/2012 e successive Varianti e le modifiche introdotte dalla Variante gestionale al regolamento Urbanistico.
Unità Territoriale Organica Elementare – UTOE 5	Edifici Matrice – art. 27 del RU (Foglio 16 particella 184) - Forte Ea.2 – Aree con prevalente funzione agricola, art. 64 del Ru (Foglio p.lle n. 80, 59, 79, 92, in parte p.la B, A) Rete Viaria – per rete viaria del territorio comunale (Foglio p.lle n. 92, 80, 181, A, B, Foglio 27 p.la A, Foglio 16 p.lle n. 184, B) En – Aree a prevalente carattere naturale art. 61 del Ru – (Foglio 26 p.lle 180, 181 in parte p.lle B, A, foglio 16 p.lle 184, B) Boschi art. 17 del RU (Foglio 16 p.lle parti) Ambienti aperti naturali di particolare valore naturalistico art. 32 del RU (Foglio 16 in parte, Foglio 27 in parte, Foglio 26 in parte) Viabilità storica minore art. 30 del R U. (Foglio 16 in parte, Foglio 27 in parte, Foglio 26 in parte) Ambito per lo sviluppo ASDI (Foglio 16 in parte, Foglio 27 in parte, Foglio 26 in parte) Area di protezione paesistica e storico monumentale art. 34 del RU Siti di Importanza Regionale – SIR, art. 35 del RU Area di protezione e compensazione Pericolosità geomorfologica elevata G3 e media G2 Area a pericolosità idraulica bassa

Scheda di piano

PIANO – REGOLAMENTO URBANISTICO

Approvato con Atto di Deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 in data 23/03/2012 ed entrato in vigore con la pubblicazione sul BURT n. 28 in data 11/07/2012 e successive Varianti

NORME

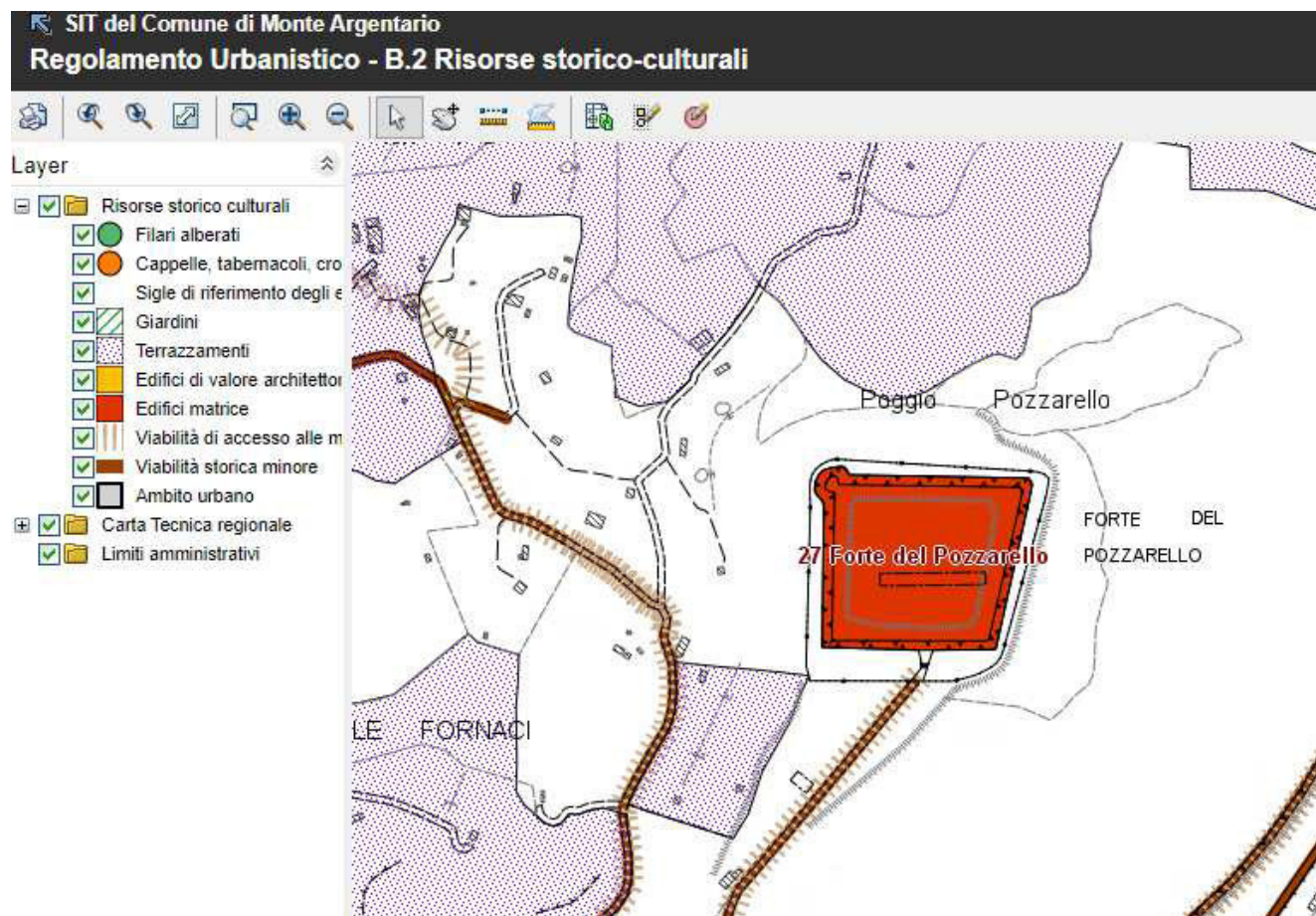
Articolo 27 del Regolamento Urbanistico – EDIFICIO MATRICE

VINCOLI E ZONE DI TUTELA

Interesse culturale ai sensi del D.Lgs. 42/2004, con decreto prot. n. 624/2013 del 19.12.2013

Beni paesaggistici ex art. 136 e 142 D.Lgs. n. 42/2004 part III, art. 136 DM 1958

- **Vincolo Idrogeologico** di cui al RDL 3267/1926
- **Area tutelata per legge** D.Lgs. 42/2004 art. 142 comma 1 lettera g Territori coperti da foreste e boschi, art. 142 comma 1 lettera c fiumi, torrenti e corsi d'acqua



Scheda di piano – aree e immobili esterni alla costruzione del Forte

PIANO – REGOLAMENTO URBANISTICO

Approvato con Atto di Deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 in data 23/03/2012 ed entrato in vigore con la pubblicazione sul BURT n. 28 in data 11/07/2012 e successive Varianti

NORME

En – Aree a prevalente carattere naturale

Ea.2 – Aree con prevalente funzione agricola Rete Viaria

VINCOLI E ZONE DI TUTELA

Interesse culturale ai sensi del D.Lgs. 42/2004, con decreto prot. n. 624/2013 del 19.12.2013

Beni paesaggistici ex art. 136 e 142 D.Lgs. n. 42/2004 part III, art, 136 DM 1958

- **Vincolo Idrogeologico** di cui al RDL 3267/1926
- **Area tutelata per legge** D.Lgs. 42/2004 art. 142 comma 1 lettera g Territori coperti da foreste e boschi, art. 142 comma 1 lettera c fiumi, torrenti e corsi d'acqua



Vedi Certificato di Destinazione Urbanistica Allegato

4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.1 Trasformazione

I dati della trasformazione

Consistenze

Superficie territoriale: mq 79.500 circa

Superficie sedime: mq 2.700 circa

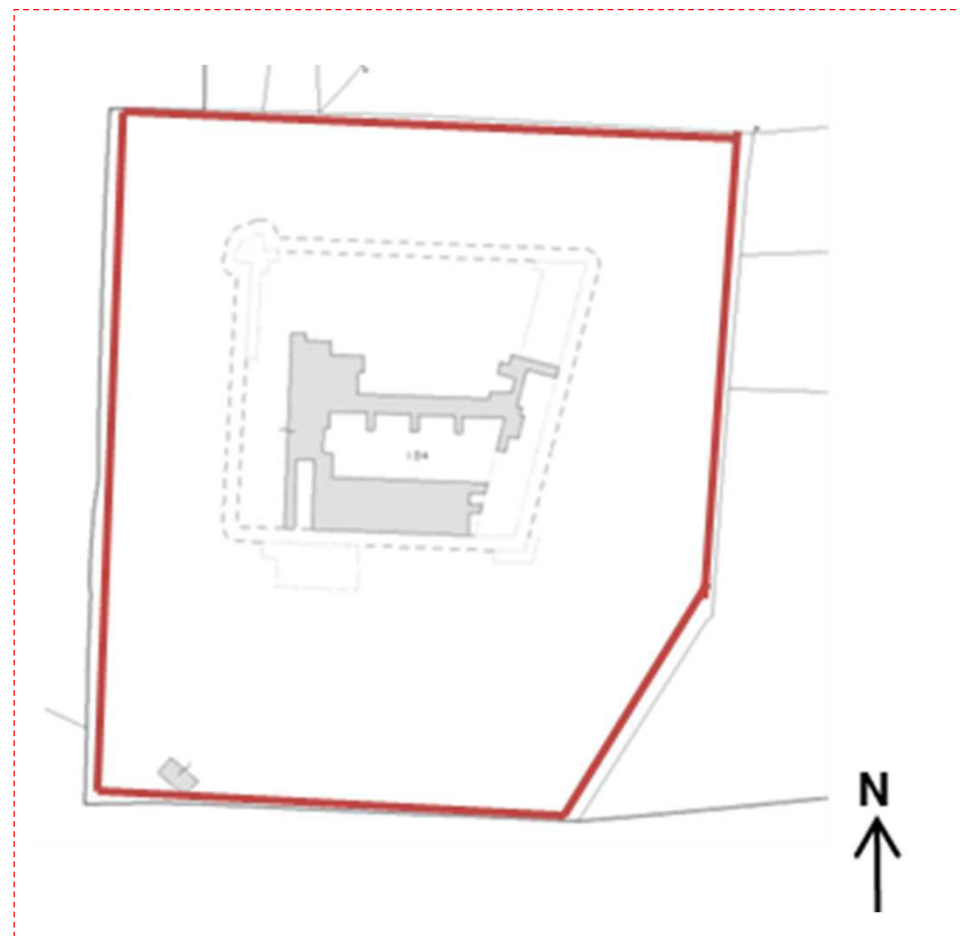
Superficie utile lorda: mq 5.700 circa

Nuovi usi

- Per l'intera superficie, si prevede una destinazione d'uso coerente con il progetto e 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

Ai fini dell'attuazione del progetto, è stato individuato lo strumento concessorio, da applicare per la valorizzazione dell'immobile in considerazione delle sue caratteristiche: la concessione di valorizzazione ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001 - per l'affidamento di immobili a soggetti privati interessati ad investire, a fronte del riconoscimento di un canone.

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. L'art. 1 co. 308 L. n. 228/2012 ha introdotto la possibilità di riconoscere al concessionario, al termine del periodo di tempo previsto dalla concessione, il diritto di prelazione per l'acquisto del bene al prezzo di mercato, ove sia verificato il raggiungimento della finalità di riqualificazione e riconversione dei beni e non sussistano esigenze di utilizzo per finalità istituzionali.

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.

4.4 Partnership

Partner Promotori

- MiBACT (oggi MIC)
- MEF – Agenzia del Demanio
- Ministero della Difesa – DIFESA SERVIZI S.p.A
- ENIT

Soggetti coinvolti

L'Agenzia ha avviato sul territorio un proficuo rapporto di collaborazione con soggetti istituzionali per l'avvio di tutte le attività preordinate alla valorizzazione degli immobili inseriti nel progetto ed, in particolare, con i Comuni e le Regioni competenti a livello territoriale. L'Agenzia promuove inoltre nuovi rapporti di collaborazione con gli Enti proprietari di immobili pubblici – Comuni, Province, Regioni – per lo sviluppo del progetto **Valore Paese Italia - FARI TORRI ED EDIFICI COSTIERI**, anche attraverso l'espletamento di propedeutiche attività di diffusione del progetto sia a livello nazionale che internazionale, che vedono la partecipazione anche di altri ministeri e altri soggetti pubblico privati come Fondazione FS e Anas SpA.

Altre forme di partnership

Sono state avviate forme di partnership con i soggetti che operano sul territorio a livello locale, nazionale e internazionale, ciascuno interessato e/o coinvolto a vario titolo dal progetto.

L'iniziativa che gode del sostegno e del contributo di molteplici partner dell'Agenzia tra cui ANCI-FPC, ANCE, CONI, FIV, WWF, Young Architects Competition, AICA, Touring Club Italiano, Legambiente, Associazione Borghi Autentici, CSVnet.

5. Partnership e supporto economico finanziario

5.1 Cooperazione a supporto del progetto

Enti coinvolti e strumenti finanziari attivabili a supporto degli investimenti

Parallelo alla valorizzazione corre il tema della ricerca dei finanziamenti, di forme di sostegno attivabili e di specifici contributi che possono venire da **Amministrazioni titolari di risorse**, a vario titolo, possono contribuire al sostegno della filiera.

Tra i diversi riferimenti indicati nel **PNRR**, si evidenzia quanto indicato nell'ambito della

Missione 1 “Digitalizzazione, innovazione, competitività e cultura”

Componente M1C3 “Turismo e Cultura 4.0”

Investimento 2.1 “Attrattività dei borghi” che comprende interventi di valorizzazione del patrimonio storico per finalità turistiche e culturali presente nei piccoli centri italiani e nelle zone rurali

Così come

Caput Mundi-Next Generation EU per grandi eventi turistici, si concentra sulla Capitale per riqualificare il patrimonio del centro e della periferia e per potenziare le infrastrutture digitali.

Più in generale nel PNRR è comunque sottolineato l'aspetto fondamentale della valorizzazione del brand Italia, a partire da Giubileo 2025 e Cortina Milano 2026, creando percorsi alternativi e un'offerta differenziata.

Per questo, attraverso Valore Paese Italia si intende contribuire in termini di progettualità, con interventi di valorizzazione del patrimonio e sviluppo del turismo sostenibile, per la promozione dei territori italiani,

6. Appendice

6.1 Accordi, provvedimenti e pareri

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

In tale contesto sono state avviate forme di concertazione istituzionale ed intesa che hanno condotto alla sottoscrizione del

Il percorso di valorizzazione condiviso prevede da parte del Comune competente l'impegno a:

- garantire la piena conformità e coerenza dei programmi di valorizzazione con le previsioni dei vigenti strumenti di pianificazione urbanistica, in particolare, verificando la compatibilità dello status urbanistico degli immobili rispetto all'iter di valorizzazione, provvedendo - ove necessario - all'attivazione delle opportune procedure amministrative di adeguamento urbanistico e semplificazione amministrativa; (nel caso di protocollo con le Amministrazioni Comunali);
- facilitare l'espletamento delle azioni amministrative necessarie, nonché formulare le richieste di autorizzazione alle Amministrazioni competenti in materia di pianificazione territoriale e urbana sovraordinata e di tutela, per il raggiungimento degli obiettivi di cui all'art. 2 del presente Protocollo, anche mettendo a disposizione le competenze e le prerogative ad esso espressamente attribuite dalla Legge.



ADEGUAMENTO URBANISTICO

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

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

- **Vincolo di interesse storico artistico**, emesso dal Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo (*indicare l'ente preposto alla tutela che ha emesso il parere*), dell'Ex Forte Pozzarello (*inserire denominazione immobile*) - ai sensi del D.Lgs. 42/2004, con decreto nota prot. n. 624/2013 del 19.12.2013.
- Parere favorevole all'alienazione, emesso dal Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo – Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana, con delibera n. 640/2013 del 24.12.2013, ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

La vendita è stata autorizzata alle seguenti condizioni:

1. L'esecuzione di lavori ed opere di qualunque genere sull'immobile è sottoposta a preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza ai sensi dell'art. 21, commi 4 e 5 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.. In particolare, per quanto riguarda le misure di conservazione programmate, considerato anche l'attuale stato dell'immobile, si richiama l'obbligo di attuare un programma di interventi che permetta il suo recupero. Non saranno ammesse modifiche esterne ed interne tali da alterare le sue caratteristiche architettoniche e morfologiche; non saranno ammesse integrazioni con materiali incongrui rispetto all'attuale. Le sole modifiche ammesse saranno strettamente necessarie per il suo futuro riutilizzo come struttura turistico ricettiva con specificità culturale. Il programma di valorizzazione del bene dovrà essere attentamente valutato con la competente Soprintendenza ed attuato entro il triennio dalla data di acquisto.
 2. In relazione alle condizioni di fruizione pubblica dell'immobile, tenuto conto della situazione conseguente alla precedente destinazione d'uso militare, essa dovrà essere considerata un elemento imprescindibile per la vendita e verrà stabilita, con modalità e tempi, di concerto con la Soprintendenza competente.
 3. L'immobile, non dovrà comunque essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione e fruizione pubblica o comunque non compatibili con il carattere storico e artistico del bene medesimo. A tale riguardo ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica della consistenza architettonica dell'immobile dovrà essere preventivamente comunicata alla competente Soprintendenza, ai sensi dell'art. 21, comma 4 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.
- **Parere favorevole** alla concessione, emesso dal Ministero della Cultura – Segretariato regionale per la Toscana, dell'Ex Forte Pozzarello ai sensi dell'art. 57 bis del D.Lgs. 42/2004, con nota prot. n. 392 del 17/01/2022

La concessione è autorizzata a condizione che:

- ogni intervento, anche impiantistico o di manutenzione ordinaria, sia sul bene che sulle sue pertinenze, dovrà essere oggetto di preventiva autorizzazione ai sensi degli artt. 21 e 22 del Codice dei Beni Culturali. Tutti i progetti, da sottoporre ad autorizzazione della Soprintendenza competente, elaborati da un professionista architetto così come previsto per interventi su edifici tutelati ex Parte II del Codice, saranno corredati da un approfondito studio sul bene oggetto di intervento, sulle caratteristiche costruttive, sui materiali e sullo stato del degrado;

- ogni intervento di restauro dovrà comprendere, ai sensi dell'art. 29, comma 4 del Codice, un'analisi di vulnerabilità sismica e un progetto di miglioramento strutturale, basato su una esaustiva campagna di indagini diagnostiche e geognostiche sulla base delle indicazioni espresse dalle "Linee guida per la valutazione e riduzione del rischio sismico del Patrimonio Culturale allineate alle nuove norme tecniche per le costruzioni". L'immobile ricade in area sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 136 del Codice con D.M. 21/02/1958 - G.U. 54 del 1958 "Intero territorio del comune di Monte Argentario" ex art. 142. Pertanto gli interventi dovranno risultare compatibili con il contesto paesaggistico di riferimento e conformi al quadro delle tutele offerte dal PIT/PPR della Regione Toscana, con particolare riferimento alla prescrizione 3.c.1 di cui alla scheda della sezione 4. Gli interventi di restauro e riuso del bene potranno prevedere minimali trasformazioni all'orografia esistente del terreno. Qualsiasi operazione di scavo dovrà essere sottoposta all'attenzione della Soprintendenza al fine delle proprie valutazioni di competenza in ordine alla tutela archeologica; dovrà essere prevista, con modalità proposte dal detentore e concordate con la competente Soprintendenza e la Direzione Regionale dei Musei, ognuno per gli aspetti di propria competenza, la fruizione pubblica del bene durante particolari manifestazioni di rilevanza regionale o nazionale. A tal fine potranno essere intrapresi accordi specifici individuando aree, modalità e tempistiche per garantire l'accesso al pubblico.
- la destinazione d'uso dovrà essere tale da garantire la conservazione dei caratteri morfologici dell'immobile senza compromettere la lettura dei caratteri costitutivi dell'edificio e delle sue pertinenze e, in ogni modo, dovrà essere compatibile con le caratteristiche di interesse culturale del bene; le funzioni turistico-ricettive, qualora previste, dovranno concentrarsi prevalentemente all'interno dell'edificio, assicurando il conseguente recupero e manutenzione. All'esterno potranno essere ospitate eventuali funzioni residue e accessorie, tali da non compromettere il carattere architettonico tipologico con la realizzazione estensiva di allestimenti, manufatti in genere, annessi e strutture precarie. Particolare attenzione dovrà essere riservata alle aree verdi circostanti il bene, delle quali non potrà essere compromesso il carattere di naturalità. Dovrà pertanto essere conservata o ricostituita la vegetazione tipica del luogo. I nuovi percorsi e i camminamenti esterni saranno limitati all'essenziale al fine di ridurre l'artificializzazione dei suoli. Dovranno essere privilegiate soluzioni in grado di recuperare percorsi e viabilità esistenti. Le aree di parcheggio, qualora necessarie e compatibili sotto il profilo monumentale e paesaggistico, saranno comunque di superficie minima, non potranno essere realizzate in prossimità del bene e non dovranno interferire con il contesto tutelato. Eventuali recinzioni, se strettamente necessarie alla sicurezza, saranno limitate alle aree di cui sia possibile l'intrusione, avranno altezza contenuta, saranno a distanza adeguata dai fabbricati e saranno realizzate con materiali e tipologia coerenti con le caratteristiche del luogo e rispettose delle visuali pubbliche.

6.2 Focus indicazioni progettuali

In coerenza con **Valore Paese Italia - FARI TORRI ED EDIFICI COSTIERI** 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** paesaggistico 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 interni ed esterni, in modo permanente o temporaneo, in occasione di eventi e attività culturali finalizzate a garantire uno turismo sostenibile e lo sviluppo locale ovvero assicurare un processo duraturo di sviluppo locale volto a migliorare la visibilità del contesto territoriale in cui è inserito.

Uno dei maggiori punti di forza dell'immobile è rappresentato tra il rapporto tra l'ubicazione particolarmente riservata ed il contesto in cui lo stesso è ubicato. Infatti l'edificio si trova in ambito marittimo a pochi chilometri dal centro di Porto Santo Stefano ed in posizione dominante sulla sommità delle colline che sovrastano il promontorio dell'Argentario con una vista unica sul mare tirreno e allo stesso tempo conserva una location strategica per raggiungere le cale dell'Argentario.

Allegati





COMUNE DI MONTE ARGENTARIO

Medaglia d'Oro al Valor Civile

(Provincia di Grosseto)

58019 PORTO S. STEFANO - Piazzale dei Rioni n. 8 - Tel. 0564811911 - Fax 0564812360 - C.F. 00124360538

IL RESPONSABILE del SERVIZIO URBANISTICA

Vista la domanda in carta legale in data **01/03/2019** presentata da **Agenzia del Demanio** presso il Comune di Monte Argentario al fine di ottenere il **CERTIFICATO di DESTINAZIONE URBANISTICA** dei terreni attualmente distinti al **NUOVO CATASTO TERRENI** del Comune di Monte Argentario (GR) come :

Foglio n° 16 particelle B; A; (A; soppresso e generata la p.lla n. 184);

Foglio n° 27 particella A;

Foglio n° 26 particelle A; B; 180; 181; 80; 92; 59; 79;

Verificato lo strumento URBANISTICO vigente costituito dal PIANO STRUTTURALE approvato con atto di Deliberazione del Consiglio Comunale n° 63 in data 25/07/2002, e dal REGOLAMENTO URBANISTICO approvato con Atto di Deliberazione del Consiglio Comunale n° 12 in data 23/03/2012 ed entrato in vigore con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n° 28 in data 11/07/2012. Individuata sugli elaborati del Regolamento Urbanistico l'ubicazione dei terreni descritti in premessa, in base agli elementi riportati sulla domanda stessa:

CERTIFICA

Che in base al **PIANO STRUTTURALE** vigente i terreni ricadono nell'**Unità Territoriale Organica Elementare - UTOE 5**

Che In base al **REGOLAMENTO URBANISTICO** vigente i terreni distinti al N.C.T. del Comune di Monte Argentario (GR) ricadono in ambito:

(Foglio 26 p.lle n. 80; 59; 79; 92; in parte la p.lla B; A;)

Ea.2 - Aree con prevalente funzione agricola, art. 64 del R.U. sono aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, con terreni condotti prevalentemente da piccole aziende agricole e da agricoltori amatoriali. Al loro interno sono consentite le funzioni agricole e forestali, nonché le funzioni connesse con l'agricoltura e la forestazione. Sugli edifici con destinazione d'uso agricola sono ammessi i seguenti interventi: se operati da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli professionali: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia RE1 e RE2, RE3 senza trasferimenti di volumetria; se operati da imprenditori agricoli professionali: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia RE1, RE2, RE3, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica. Gli interventi edilizi consentiti, con l'eccezione di quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria purché non comportanti la creazione di nuovi servizi igienici e tecnologici, sono comunque subordinati alla dimostrazione, secondo le modalità definite dal RE, della effettiva conduzione agricola dei fondi di pertinenza e alla manutenzione delle componenti tradizionali del paesaggio (terrazze coltivate, muri a secco, viabilità minore, ecc.). Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia RE1 e RE2.

(Foglio 26 p.lle n. 92; 80; 181; A; B;)(Foglio 27 p.lla A;)(Foglio n. 16 p.lle n. 184; B;)

Rete viaria - per rete viaria del territorio comunale si intende il sistema infrastrutturale composto da:

a. viabilità extraurbana di interconnessione sovra comunale, quale corridoio multimodale Porto Santo Stefano - Santa Liberata - Terra Rossa - Porto Ercole composto dalle strade provinciali n. 161 "Porto Santo Stefano" 191 e n. 2 "Porto Ercole" 192 (esistenti), nonché dal sedime recuperato della ex ferrovia Orbetello - Porto Santo Stefano nel tratto compreso tra Terra Rossa e Porto Santo Stefano;



COMUNE DI MONTE ARGENTARIO

Medaglia d'Oro al Valor Civile

(Provincia di Grosseto)

58019 PORTO S. STEFANO - Piazzale dei Rioni n. 8 - Tel. 0564811911 - Fax 0564812360 - C.F. 00124360538

b. viabilità extraurbana di penetrazione comunale (esistente): strade provinciali 193 n.65 "*Panoramica di Porto Santo Stefano*" 194, n.66 "*Panoramica di Porto Ercole*" 195 e n.77 "*Convento*" 196; *strada comunale Campone - Maddalena; Via di Forte Stella;*

c. viabilità di distribuzione urbana:

c.1. esistente:

- Porto Santo Stefano: asse est-ovest *Via Discesa del Valle-Via della Vittoria/Via Roma-Via Baschieri-Via Panoramica* e asse nord-sud *Via degli Aviatori-Via del Campone* a Porto Santo Stefano;

- Pozzarello: *Via C. Colombo;*

- Porto Ercole: *Via Caravaggio* a Porto Ercole.

c.2. nuova previsione:

- Porto Santo Stefano: viabilità di gronda;

- Porto Ercole: viabilità di gronda, strada di accesso area ex Cirio.

d. viabilità di distribuzione locale (urbana, esistente o di nuova previsione; extraurbana esistente).

1.2. Le schede dell'Elaborato F del RU definiscono la classificazione delle nuove strade previste nelle aree di nuovo impianto ai sensi delle presenti norme.

1.3. Per "fasce di rispetto" stradali si intendono le porzioni di territorio suscettibili di utilizzo per l'adeguamento dei tracciati infrastrutturali e/o per la realizzazione di opere di mitigazione degli impatti generati dalle infrastrutture sull'ambiente e sul paesaggio. La loro larghezza è definita sulla base del Nuovo codice della strada.

(Foglio 26 p.lle n. 180; 181; in parte p.lle n. B;A;)(Foglio 27 p.lla A;)

(Foglio n. 16 p.lle n. 184; B;)

En - Aree a prevalente carattere naturale art. 61 del R.U., che per ragioni storiche e/o ambientali presentano caratteri naturali o prevalentemente naturali. Al loro interno sono consentite le funzioni finalizzate alla conservazione della natura, nonché tutte le forme di fruizione e di utilizzazione delle risorse naturali e storico-culturali compatibili con la conservazione degli attuali livelli di naturalità e non comportanti eccessivi carichi urbanistici e/o ambientali. Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso agricola sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia RE1, RE2 e RE3. Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia RE1 e RE2.

Che ai fini della **TUTELA DELL'INTEGRITA' FISICA DEL TERRITORIO** i terreni suddetti sono soggetti alle seguenti disposizioni:

(Foglio n. 16 p.lle in parte;)

Boschi art. 17 del R.U. da conservare quali componenti essenziali del patrimonio ambientale, della funzionalità ecologica del territorio comunale e della qualità paesaggistica: ogni intervento dovrà avvenire nel rispetto delle indicazioni del Regolamento DPGR n. 48/r del 8.8.2003. Al loro interno è vietata qualsiasi attività che possa pregiudicare la struttura forestale nel suo complesso, in special modo la realizzazione di nuove strade salvo l'impossibilità di utilizzare e ammodernare opere e strutture e di nuove costruzioni, ancorché precarie, fatta eccezione per quelle che si rendessero necessarie ai fini della tutela ambientale e della protezione civile e per quelle connesse al taglio dei boschi (ai sensi dell'art. 49 della LR 39/2000 e artt. 90/95 del DPGR n. 48/2003). La recinzione dei boschi, o di parte di essi, è proibita e può essere autorizzata solo in casi di documentate esigenze naturalistiche e previa realizzazione di idonei percorsi pubblici di attraversamento o di circonvallazione delle parti recintate. Nelle aree boscate degradate a seguito di incendi o cause di origine antropica, gli interventi di manutenzione devono essere finalizzati alla riconversione verso



COMUNE DI MONTE ARGENTARIO

Medaglia d'Oro al Valor Civile

(Provincia di Grosseto)

58019 PORTO S. STEFANO - Piazzale dei Rioni n. 8 - Tel. 0564811911 – Fax 0564812360 – C.F. 00124360538

cenosi stabili emature, compatibili con la natura del suolo e le potenzialità di evoluzione dell'impianto vegetazionale.

(Foglio n. 16 in parte;) (Foglio 27 in parte;) (Foglio 26 in parte;)

Ambienti aperti naturali di particolare valore naturalistico: grandi sistemi di ambienti aperti naturali
Costituiscono ambienti di eccezionale valore floristico e faunistico, in quanto ospitano una notevole quantità di specie rare e a rischio di estinzione

(Foglio n. 16 in parte;) (Foglio 27 in parte;) (Foglio 26 in parte;)

Terrazzamenti e altre sistemazioni idraulico-agrarie art. 32 del RU sono modalità di sistemazione dei versanti collinari, storicamente finalizzate a garantire le lavorazioni del suolo e ad evitarne il dilavamento e l'erosione da precipitazioni. Costituiscono componenti qualificate del paesaggio, in quanto esempi virtuosi delle possibilità di combinare difesa e uso del suolo, governo delle acque meteoriche, modellamento armonico dei versanti, condizioni ecologiche favorevoli alla biodiversità. Ove presenti, costituiscono una componente essenziale per l'assetto idrogeologico del territorio comunale, devono essere conservati e, in presenza di degrado, devono essere restaurati, ferma restando la possibilità di effettuare modifiche puntuali, atte a migliorare e razionalizzare gli accessi e le coltivazioni dei fondi. Qualora abbiano perso la funzionalità originaria, essi devono essere ripristinati o sostituiti con altre opere, che assicurino le stesse prestazioni funzionali e che presentino caratteristiche costruttive simili. Al loro interno sono consentiti gli interventi edilizi previsti dalle presenti norme, purché non pregiudizievole della loro permanenza. La realizzazione di nuovi terrazzamenti, o di nuove sistemazioni idraulico-agrarie o forestali, è ammessa e incentivata, soprattutto per il risanamento e la riutilizzazione ai fini agricoli dei versanti collinari. Ai fini del recupero, i soggetti aventi titolo alla presentazione di concessione edilizia, verificheranno la presenza di situazioni di degrado paesaggistico e ambientale nelle superficie agrarie di proprietà e predisporranno progetti di recupero. Il recupero farà riferimento all'analisi dei fenomeni in atto e ad una definizione progettuale degli interventi e dei provvedimenti per la utilizzazione e/o la conservazione/rinaturalizzazione del suolo. Qualora comportino rilevanti modellamenti morfologici e/o consistenti movimenti di terra, i suddetti interventi possono essere effettuati solo previa approvazione di un progetto che ne definisca le modalità esecutive e ne attesti la funzionalità ecologica, con particolare riguardo ai caratteri morfologici e idrogeologici.

(Foglio n. 16 p.lle in parte;) (Foglio 27 in parte;) (Foglio 26 in parte;)

Viabilità storica minore o di accesso alle mete turistiche art. 30 del R.U. –comprende la rete della viabilità di impianto storico o di accesso alle principali mete turistiche. Costituisce una componente identificativa del paesaggio locale e contribuisce a favorire la fruizione qualitativa del territorio comunale.

(Foglio n. 16 p.lla n. 184;)

Edifici Matrice art. 27 del R.U. Sono edifici e complessi edilizi che costituiscono componenti fondative dell'identità storico-culturale del territorio e/o capisaldi del sistema insediativo. Presentano caratteri particolarmente significativi per connotazione storico-architettonica, tipologica e ambientale. Sono meritevoli di conservazione "per particolari motivi di carattere storico, culturale, architettonico o estetico", ai sensi della LR 01/2005, e i relativi interventi sono subordinati alla preventiva acquisizione del nulla osta rilasciato dalla apposita commissione comunale, ovvero, se vincolati ai sensi del DLgs 42/2004, dalla competente Soprintendenza.

(Foglio n. 16 in parte;) (Foglio 27 in parte;) (Foglio 26 in parte;)

Ambito per lo sviluppo durevole dell'interno – ASDI - è uno strumento straordinario di gestione delle risorse territoriali (naturali, storico-culturali, produttive, sociali) finalizzato alla promozione dello sviluppo durevole del territorio interno, alla creazione di sinergie tra le risorse territoriali e le attività produttive



COMUNE DI MONTE ARGENTARIO

Medaglia d'Oro al Valor Civile

(Provincia di Grosseto)

58019 PORTO S. STEFANO - Piazzale dei Rioni n. 8 - Tel. 0564811911 - Fax 0564812360 - C.F. 00124360538

compatibili, alla integrazione dell'economia del promontorio (agricoltura, cultura, escursionismo, ricreazione, sport, ricettività, ristorazione, ecc.) con l'economia del mare (turismo nautico e balneare). Con specifico riferimento alle disposizioni del PS per i suddetti ambiti territoriali, all'interno dell'ASDI l'Amministrazione Comunale promuove, congiuntamente alle associazioni di categoria e ai soggetti interessati, un "Patto per lo sviluppo durevole" basato su un protocollo di qualità prestazionali. Il patto non comporta ulteriori limitazioni rispetto ai vincoli esistenti nelle aree interessate, ma promuove attività compatibili e integrate, fondate sul lavoro e sull'impresa, configurandosi come strumento di programmazione, coordinamento e cooperazione tra soggetti pubblici e privati; sperimentazione di buone pratiche nell'uso delle risorse territoriali; affermazione del connubio qualità del territorio-qualità dell'offerta territoriale; facilitazione nell'accesso ai finanziamenti pubblici. Al patto si aderisce liberamente per un periodo di tempo predeterminato, accettandone i principi e impegnandosi ad osservarne le regole. A seguito della positiva sperimentazione del patto per un periodo di almeno 5 anni, l'Amministrazione Comunale, di concerto con i soggetti interessati, provvede alla definizione di un apposito piano di gestione e alla istituzione di un'area naturale protetta di interesse locale (ANPIL) ai sensi L.R. n° 49/1995, finalizzata al perseguimento degli obiettivi e alla piena attuazione delle previsioni strategiche del PS. Il Piano di gestione individua, nel rispetto degli schemi direttori del PS relativi al Parco Argentario e al Grande Parco dell'Argentario, gli organi gestionali, le azioni programmatiche, gli strumenti utilizzabili, i risultati attesi e le modalità di coinvolgimento dei soggetti, inizialmente non interessati, che manifestino nel tempo la volontà di aderire al patto.

(Foglio n. 16 in parte;) (Foglio 27 in parte;) (Foglio 26 in parte;)

Aree di protezione paesistica e storico-monumentale art. 34 del RU; comprendono le aree limitrofe agli edifici matrice e compongono con essi ambiti paesistici organici, caratterizzati dalla presenza dominante delle architetture di impianto storico, tutelandone i caratteri fisici, naturali, storico-culturali e visuali. Sono solitamente occupate da vegetazione naturale (gariga, macchia bassa, ecc.), che copre le parti più alte dei colli e dei crinali, ovvero, più in basso, da coltivazioni tradizionali (viti, olivi, seminativi, ecc.). I titoli abilitativi dei progetti che riguardino tali aree sono sottoposti al parere preventivo della commissione comunale per il paesaggio "per particolari motivi di carattere storico, culturale, architettonico o estetico", ai sensi della L.R. 01/2005, oltre che, se vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, delle amministrazioni competenti alla gestione del vincolo. Al loro interno sono consentiti gli interventi tesi a valorizzare la presenza del monumento nel contesto naturale o agricolo, a favorirne l'accessibilità e la fruizione, a migliorare i percorsi e gli spazi di sosta nell'ambito di itinerari escursionistici. Sono altresì consentite le pratiche agricole e selvicolturali tradizionali. Gli interventi edilizi o di trasformazione territoriale che presuppongano modifiche allo stato dei luoghi, ivi compresi gli interventi di modifica ai prospetti degli edifici esistenti, dovranno essere accompagnati da un apposito studio del paesaggio, commisurato all'entità dell'intervento, che ne dimostri la coerenza con gli assetti paesaggistici storicizzati. Tale studio, che in presenza di interventi assoggettati al regime autoritativo del D.Lgs. 42/2004 sarà sostituito dalla "Relazione paesaggistica", esaminerà in particolare, in presenza di PA, di Programmi aziendali con valore di PA e/o di progetti infrastrutturali, gli aspetti geomorfologici, idraulici, vegetazionali, storico-insediativi e visuali

(Foglio n. 16 in parte;) (Foglio 27 in parte;) (Foglio 26 in parte;)

Siti di importanza regionale – SIR – art. 35 del R.U. - presenti nella Rete Natura 2000 (già SIC e ZPS83), individuati, su tutto il territorio comunale con l'eccezione delle zone urbanizzate dell'arco nord-orientale, ai sensi della L.R. n. 56/2000. Comprendono aree di grande interesse ambientale, dove sono presenti habitat e specie, di flora e di fauna, la cui conservazione è ritenuta strategica a livello regionale e comunitario. Sono finalizzati ad evitare il degrado degli habitat naturali e seminaturali, garantendone il mantenimento e, all'occorrenza



COMUNE DI MONTE ARGENTARIO

Medaglia d'Oro al Valor Civile

(Provincia di Grosseto)

58019 PORTO S. STEFANO - Piazzale dei Rioni n. 8 - Tel. 0564811911 - Fax 0564812360 - C.F. 00124360538

(Foglio n. 16 in parte;) (Foglio 27 in parte;)

Aree di protezione e compensazione –comprendono le aree con vegetazione naturale e con vegetazione artificiale (rimboschimenti e giardini), esistente o di progetto, che, per la loro contiguità con le aree urbanizzate, svolgono un ruolo di mitigazione e di compensazione nei confronti dei principali inquinamenti urbani (acustico, atmosferico, luminoso, climalterante). In attuazione di quanto previsto dal PS, al loro interno è vietato il taglio e il diradamento di specie arboree e arbustive, mentre è da favorire la costituzione di fasce boscate miste, ad alta densità di impianto irregolare, composte da specie arboree e arbustive autoctone o comunque naturalizzate resistenti alle emissioni inquinanti atmosferiche e sonore, con spessore minimo pari a 25 m. Vi è vietata la realizzazione di nuove costruzioni, ancorché precarie. Le costruzioni esistenti sono suscettibili di interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia RE1 e RE2. Non sono consentiti locali tecnici

(in parte i Fogli n. 26; 27; 16;)

Pericolosità geomorfologia elevata G3 - P.A.I. - P.F.E. in cui sono presenti fenomeni quiescenti; aree con indizi di instabilità connessi alla giacitura, all'acclività, alla litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee, nonché a processi di degrado di carattere antropico; aree interessate da intensi fenomeni erosivi e da subsidenza. Sono consentiti gli interventi di consolidamento, bonifica, sistemazione, protezione e prevenzione dei fenomeni franosi, nonché quelli atti a controllare, prevenire e mitigare gli altri processi geomorfologici che determinano le condizioni di pericolosità elevata, approvati dall'Ente competente, tenuto conto del presente Piano di Assetto Idrogeologico. Gli interventi dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi e dei diversi processi geomorfologici, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza. I progetti preliminari degli interventi sono sottoposti al parere del competente Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del presente Piano e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area. Tali aree potranno essere oggetto di atti di pianificazione territoriale per previsioni edificatorie, subordinando l'attuazione delle stesse all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza. Gli interventi di messa in sicurezza dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza. Gli studi di cui al comma 2 devono attenersi ai criteri definiti dal Bacino il quale si esprime sulla coerenza degli stessi con gli atti di pianificazione del suddetto Bacino, ed ove positivamente valutati, costituiscono implementazione del quadro conoscitivo del presente Piano. Nelle aree P.F.E. il Bacino si esprime sugli atti di Pianificazione di cui alla L.R. 5/95 in relazione alla coerenza degli stessi rispetto al presente Piano, nonché alla coerenza con il complesso degli strumenti di pianificazione di bacino delle valutazioni sugli effetti ambientali riferiti alle risorse acqua e suolo. I pareri di cui sopra si intendono espressi in senso favorevole decorsi 90 giorni dalla presentazione della relativa istanza istruttoria in assenza di determinazioni o di comunicazioni da parte del Bacino. La realizzazione di nuovi interventi pubblici o privati, previsti dai vigenti strumenti di governo del territorio alla data di approvazione del presente Piano è subordinata alla verifica dello stato di stabilità dell'area sulla base di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici ed alla preventiva realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza. Gli interventi di messa in sicurezza dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza. I progetti preliminari degli interventi sono sottoposti al parere del competente Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del presente Piano e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area. Qualora le opere di consolidamento e messa in sicurezza costituiscano elemento strutturale e sostanziale degli interventi previsti, la realizzazione di questi ultimi potrà essere contestuale alle opere di consolidamento e messa in sicurezza. Sono altresì consentiti a) gli interventi di demolizione senza



COMUNE DI MONTE ARGENTARIO

Medaglia d'Oro al Valor Civile

(Provincia di Grosseto)

58019 PORTO S. STEFANO - Piazzale dei Rioni n. 8 - Tel. 0564811911 - Fax 0564812360 - C.F. 00124360538

ricostruzione, gli interventi sul patrimonio edilizio di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia; interventi di ristrutturazione edilizia così come definiti alla lettera d) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia che non comportino aumento di superficie o di volume, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di instabilità e non compromettano la possibilità di realizzare il consolidamento del movimento franoso e la manutenzione delle opere di consolidamento; gli interventi strettamente necessari a ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume; gli interventi sul patrimonio edilizio per adeguamenti minimi necessari alla messa a norma delle strutture e degli impianti relativamente a quanto previsto dalle norme in materia igienico-sanitaria, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche; gli interventi di ampliamento e di adeguamento di opere e infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, non delocalizzabili, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di stabilità delle aree adiacenti e non compromettano la possibilità di realizzare la bonifica del movimento franoso, previo parere del Bacino sulla compatibilità degli interventi con gli obiettivi della pianificazione di Bacino; nuove opere e infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico non diversamente localizzabili, a condizione che venga dimostrato il non aumento del rischio nelle aree adiacenti, previa realizzazione delle opere funzionali alla messa in sicurezza. Queste ultime devono essere supportate da idonei studi geologici, geotecnici ed idrogeologici; il Bacino si esprime sulla coerenza degli studi e del progetto preliminare delle suddette opere con gli obiettivi e gli indirizzi del presente Piano e dei propri atti di pianificazione.

(in parte i Fogli n. 26; 27; 16;)

Pericolosità geomorfologica media G.2 aree in cui sono presenti fenomeni franosi inattivi stabilizzati (naturalmente o artificialmente); aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto.

(Fogli n. 26; 27; 16;)

Aree a pericolosità idraulica bassa I.1 aree collinari o montane prossime ai corsi d'acqua per le quali ricorrono le seguenti condizioni: a) non vi sono notizie storiche di inondazioni b) sono in situazioni favorevoli di alto morfologico, di norma a quote altimetriche superiori a metri 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda.

Che nei suddetti terreni insistono i seguenti **VINCOLI**:

Aree sottoposte al Vincolo Paesaggistico D. Lgs. n. 42/2004 parte III° art. 136 D.M. 1958

Area ricadente: Sito Importanza Regionale – S.I.R. n. 125 “Monte Argentario”- pSIC eZPS IT51A0025;

Aree sottoposte al Vincolo Idrogeologico di cui al R.D.L. n. 3267/1923

Beni Culturali - D. Lgs 42/2004 Parte seconda. Articolo 10 (già oggetto di vincolo a sensi della Legge 1089/1939) - Beni notificati –

Aree tutelate per legge D. Lgs. n. 42/2004 art. 142 comma 1 lettera g.) Territori coperti da foreste e boschi;

Aree Tutelate per legge D. Lgs. n. 42/2004 art. 142 c.1 lett. c) Fiumi, torrenti e corsi d'acqua;



COMUNE DI MONTE ARGENTARIO

Medaglia d'Oro al Valor Civile

(Provincia di Grosseto)

58019 PORTO S. STEFANO - Piazzale dei Rioni n. 8 - Tel. 0564811911 - Fax 0564812360 - C.F. 00124360538

*Il presente CERTIFICATO di DESTINAZIONE URBANISTICA viene rilasciato ai sensi dell'art. 30 comma 3 del D.P.R. n°380/2001 e contiene tutte le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Il presente CERTIFICATO è valido, ai sensi dell' art. 30 comma 3 del D.P.R. n°380/2001, per la durata di **anni UNO** dalla data di rilascio, sempreché non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici. Si rilascia su carta resa legale per gli usi consentiti dalla legge.*

Porto Santo Stefano, li 07 Marzo 2019

IL FUNZIONARIO INCARICATO

(geom. Francesca Taffari)

IL RESPONSABILE P.O. AREA TECNICA

(arch. Antonella Sabato)





Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo

Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana

IL DIRETTORE REGIONALE

Visto il Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165 *"Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche"* e s.m.i.;

Visto il Decreto Legislativo 20 ottobre 1998, n. 368 *"Istituzione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell'art. 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59"*, così come modificato dal Decreto Legislativo 8 gennaio 2004, n. 3 *"Riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali, ai sensi dell'art. 1 della legge 6 luglio 2002, n. 137"*;

Visto il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 *"Codice per i beni culturali ed il paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137"*;

Visto il Decreto Legislativo 24 marzo 2006, n. 156 *"Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, in relazione ai beni culturali"*;

Visto il Decreto Legislativo 26 marzo 2008 n. 62 contenente *"Ulteriori disposizioni integrative e correttive del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42, in relazione ai beni culturali"*;

Visto il Decreto Dirigenziale 6 febbraio 2004, recante le procedure per la verifica dell'interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico, così come modificato dal Decreto Dirigenziale 28 febbraio 2005;

Visto il D.P.R. 26 novembre 2007, n. 233 *"Regolamento di riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali a norma dell'art. 1, comma 404, della Legge 27 dicembre 2006, n. 296, così come modificato dal D.P.R. 2 luglio 2009, n. 91 "Modifiche ai decreti presidenziali di riorganizzazione del Ministero e di organizzazione degli uffici di diretta collaborazione del Ministro per i beni e le attività culturali"*;

Visto il DPCM del 19 luglio 2012, registrato alla Corte dei Conti in data 8 agosto 2012, Reg. 11, fgl. 307, con il quale è stato attribuito alla dott. Isabella Lapi l'incarico di funzione dirigenziale di livello generale di Direttore Regionale per i beni culturali e paesaggistici della Toscana;

Vista la nota prot. n. 18576 del 22.10.2013 con la quale l'Agenzia del Demanio-Filiale Toscana e Umbria ha trasmesso un elenco di beni da sottoporre a verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii., tra cui l'immobile appresso descritto (avvio di procedimento in data 22.10.2013);

Visto il D.M. del 11.05.1990, emesso ai sensi dell'ex Legge 1° giugno 1939 n. 1089 e dell'art. 822 del C.C., con il quale è stato dichiarato di importante interesse storico-artistico l'immobile denominato "Ex Forte Pozzarello".

Considerata la necessità di meglio specificare l'identificativo catastale, nonché la reale consistenza e poter procedere alla trascrizione del nuovo provvedimento nei registri di pubblicità immobiliare;

Visto il parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le province di Siena e Grosseto, espresso con note prot. n. 15610 del 02.12.2013 e n. 16338 del 17.12.2013;

Visto il parere della Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana, espresso con nota prot. n. 18282 del 27.11.2013, pervenuta in data 28.11.2013;



Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo

Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana

Ritenuto che l'immobile

Denominato	Ex Forte del Pozzarello
Provincia di	Grosseto
Comune di	Monte Argentario
Sito in	Porto Santo Stefano
Numero civico	snc
Località	Pozzarello

Distinto al N.C.E.U. al Foglio n. 16 part. 184 subb. 1 e 2; al Foglio n. 26 part. 59 sub. 1, part. 79 sub. 1, part. 92 sub. 1; al N.C.T. al Foglio n. 16 part. B, al Foglio n. 26 patt. A, B, 80, 180 e 181, al Foglio n. 27 part. A

confinante con Foglio n. 16 particelle 181, 173, 174 e 172; Foglio n. 26 particelle 249, 128, 150, 222, 235, 163 e 184; Foglio n. 27 particelle 23, 176, 178 e 171, come dalla allegata planimetria catastale, presenta interesse ai sensi dell'art. 10, comma 1, del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii. in quanto possiede i requisiti di interesse storico-artistico per i motivi contenuti nella relazione storico-artistica allegata;

DECRETA

il bene denominato "Ex Forte del Pozzarello", meglio individuato nelle premesse e descritto negli allegati, è dichiarato di interesse ai sensi dell'art. 10, comma 1, del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii., in quanto possiede i requisiti di interesse storico-artistico e rimane quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto 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.

Il presente decreto è trascritto presso la competente Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare ed avrà efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo del bene.

Avverso il presente decreto è ammesso il ricorso amministrativo al Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, ai sensi dell'articolo 16 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii..

Sono, inoltre, ammesse proposizioni di ricorso giurisdizionale ai sensi del D. Lgs. 2 luglio 2010, n. 104.

Firenze, 19 DIC. 2013



IL DIRETTORE REGIONALE

Dott. Isabella Lapi



Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo

Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana

Relazione allegata

Identificazione del Bene

Denominazione	Ex Forte del Pozzarello
Regione	Toscana
Provincia	Grosseto
Comune	Monte Argentario
Nome strada	Porto Santo Stefano
Numero civico	snc
Località	Pozzarello

Relazione storico-artistica

Descrizione morfologica

Il grande complesso immobiliare sorge sulla sommità del promontorio che domina la fascia costiera nord-est prima del paese di Porto Santo Stefano, capoluogo del Monte Argentario.

Vi si accede da una lunga stretta via, in alcuni tratti tra muri, che si inerpica sulla collina e che nell'ultimo tratto è scavata nella roccia. Costruito nel XIX secolo destinato inizialmente a "forte-batteria" e successivamente a "deposito munizioni", presenta caratteri architettonici omogenei. Totalmente interrato nella collina e ricoperto da terrapieno in modo da risultare invisibile da ogni lato, il complesso forma un quadrilatero sviluppato su tre piani e difeso nella parte anteriore da un fossato e ponte levatoio con un grande cortile centrale che distribuisce i vari settori del forte.

Nel corpo principale, diviso in due settori da una galleria centrale che dal ponte levatoio mette in comunicazione con il cortile interno, i tre piani sono suddivisi in molteplici stanze voltate a botte comunicanti tra loro e dotate di finestra che affaccia sul fossato; a sinistra nei corridoi si conservano ancora le corsie in ferro che servivano al trasporto delle munizioni e i cunicoli per il sollevamento delle polveri. Le polveriere si trovavano dalla parte opposta all'ingresso principale, oltre il cortile e dall'altra parte del fossato, distribuite in grandi stanze voltate che avevano le pareti e il pavimento rivestite di legno per assorbire l'umidità; in un vano un apposito apparecchio serviva a controllarne il grado. Le murature portanti sono ciclopiche con spessori superiori al metro, le coperture sono a volta i pavimenti sono in parte in lastroni di pietra, in parte in mattoni posti in opera a spina di pesce ed altre in legno. Cordoli in pietra e opere in ferro come ringhiere, inferriate e canali di gronda denotano una particolare cura, sia nel disegno che nella realizzazione.

Nell'area militare che circonda il forte insistono anche alcuni edifici accessori, oggi allo stato di rudere, destinati a corpo di guardia, quello posto presso il cancello d'ingresso; a cucina truppa e all'alloggio del consegnatario, gli altri. Dagli atti in possesso risulta che faceva parte del complesso anche una baracca-laboratorio, della quale non si rileva però traccia.

Al livello più basso esiste un'appendice separata dal forte, aldilà del fossato perimetrale, realizzata all'interno della roccia e accessibile esclusivamente dallo stesso fossato.

Descrizione storica

La struttura difensiva costiera fu costruita nella seconda metà dell'Ottocento, ed è stata l'ultima fortificazione in ordine cronologico ad essere stata realizzata nell'area del promontorio dell'Argentario. Progettata nel 1874, l'opera venne ultimata soltanto nel 1888.

La fortificazione fu costruita sotto la giurisdizione del Regno d'Italia, con l'intento di proteggere la costa in prossimità di Porto Santo Stefano che, secondo i progetti dell'epoca, doveva diventare una



Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo

Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana

grande base della Marina Militare Italiana. Inoltre, la costa del promontorio dell'Argentario, era all'epoca ritenuta il punto più vulnerabile in caso di tentativo di invasione nemica dal mare, vista anche la sua posizione geografica relativamente vicina a Roma, che pochi anni prima era divenuta la nuova capitale del regno. Una volta inaugurata, la fortificazione fu utilizzata per le esercitazioni di difesa ed offesa, in cui veniva simulato l'avvicinamento dal mare di navi nemiche che dovevano essere colpite dai cannoni posizionati presso la struttura difensiva.

Durante la II° Guerra Mondiale venne allestita la contraerea nel tentativo di difendere la zona dai bombardamenti aerei. Dal dopoguerra in poi, la fortificazione fu di fatto trasformata in un grande deposito di armi e munizioni, che venne definitivamente dismesso nel 1975.

Dopo la chiusura, la struttura difensiva venne completamente abbandonata, andando incontro ad un rapido ed inesorabile degrado.

Motivazione

Il Forte del Pozzarello costituisce un'opera di architettura militare del XIX secolo unica nel suo genere e presenta pertanto notevole interesse culturale.

Il Relatore f.to Dott.ssa Felicia Rotundo, visto il Soprintendente f.to Arch. Emanuela Carpani

Firenze, 19 DIC. 2013



IL DIRETTORE REGIONALE

dott. Isabella Lapi





Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo
Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana

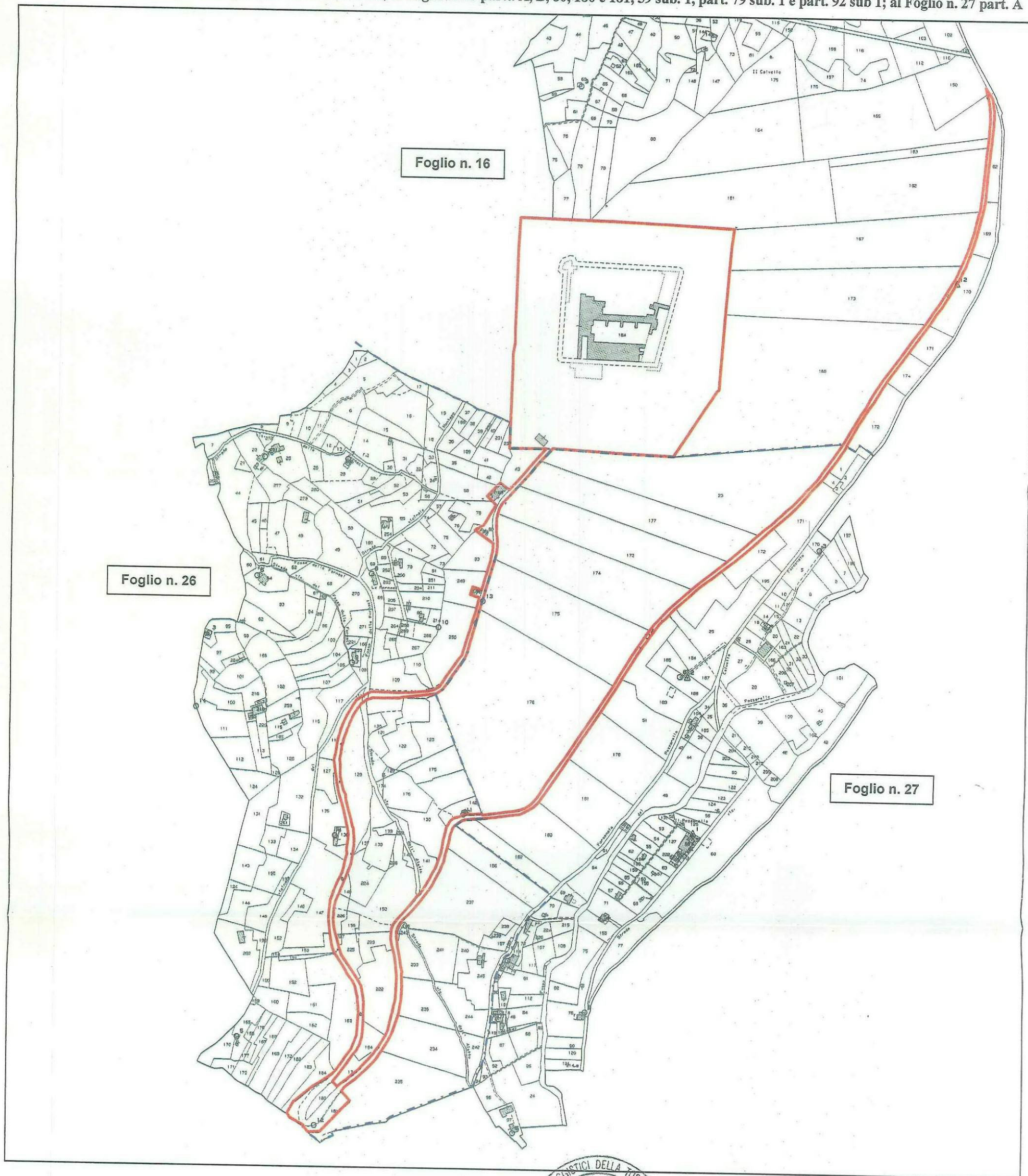


Identificazione del Bene

Denominazione Ex Forte del Pozzarello
Comune Monte Argentario (GR)
Nome strada Loc. Pozzarello - Porto Santo Stefano

Planimetria allegata

Planimetria catastale Foglio n. 16 partt. B e 184 subb. 1 e 2; al Foglio n. 26 partt. A, B, 80, 180 e 181, 59 sub. 1, part. 79 sub. 1 e part. 92 sub. 1; al Foglio n. 27 part. A



Firenze, 19 DIC. 2013.

IL DIRETTORE REGIONALE
dot. Isabella Lapi





Ministero della cultura

SEGRETARIATO REGIONALE PER LA TOSCANA

Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale

IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE IL SEGRETARIO REGIONALE

Visto il Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165 *“Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche”* e s.m.i.;

Visto il Decreto Legislativo 20 ottobre 1998, n. 368 *“Istituzione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell'art. 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59”*, come modificato dal Decreto Legislativo 8 gennaio 2004, n. 3 *“Riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali, ai sensi dell'art. 1 della legge 6 luglio 2002, n. 137”*;

Visto il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 *“Codice per i beni culturali ed il paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137 e successive modifiche e integrazioni”*;

Visto il Decreto Legge 1 Marzo 2021 n. 22, convertito con modificazioni dalla L. 22 aprile 2021, n. 55 *“Disposizioni urgenti in materia di riordino delle attribuzioni dei Ministeri”*;

Visto il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 2 dicembre 2019 n. 169 *“Regolamento di organizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo, degli uffici di diretta collaborazione del Ministro e dell'Organismo indipendente di valutazione della performance”*;

Visto l'incarico del Segretariato Generale (rep contratti SG n.35 del 24/04/2020 - repertoriato al n. 226 del 24/04/2020 rep. decreti SG) con il quale è stato assegnato l'incarico di Segretario Regionale per la Toscana alla dott.ssa Giorgia Muratori, con decorrenza 4 maggio 2020, registrato al n. 1307 del 14/05/2020 presso la Corte dei Conti;

Vista la richiesta di autorizzazione alla concessione in uso per un periodo da anni 6 fino ad un massimo di 50 anni, presentata dall'Ente “Agenzia del Demanio”, proprietario delle unità immobiliari facenti parte di un maggior fabbricato denominato **“Forte Pozzarello”**, sito in Provincia di Grosseto, Comune di Monte Argentario, loc. Pozzarello - distinte al N.C.E.U al **Foglio n. 16 part. 184 subb. 1 e 2, Foglio n. 26 partt. 59 sub. 1, part. 79 sub. 1 e part. 92 sub. 1**, e al N.C.T. al **Foglio n. 16 partt. B e 184, Foglio 26 partt. A, B, 59, 79, 92, 80, 180 e 181, Foglio n. 27 part. A** richiesta pervenuta alla Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Siena, Grosseto e Arezzo in data 07.09.2020 e assunta in protocollo in data 10.09.2020 al n. 19682 e successivamente integrata con nota prot. n. 27300 del 12.10.2021;

Visto il parere espresso dalla Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Siena, Grosseto e Arezzo trasmesso con nota prot. n. 27863 del 18.10.2021, con indicate prescrizioni e condizioni;

Accertato che l'immobile suddetto è soggetto per intero a tutte le disposizioni di tutela dei beni culturali contenute nel predetto Decreto Legislativo 42/2004 e ss.mm.ii. per effetto del Decreto Dirigenziale del 19.12.2013 n. 624;

Visto che il suddetto Decreto Dirigenziale è stato trascritto presso la competente Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare in data 07/01/2014 - Registro Particolare 51, Registro



Ministero della cultura

SEGRETARIATO REGIONALE PER LA TOSCANA

Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale

Generale 58, affinché abbia efficacia anche nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo;

Vista la natura giuridica dell'Ente proprietario dell'immobile per cui il medesimo rientra tra i beni culturali indicati dall'art. 10, comma 1 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.;

Vista la nota prot. n. 487581 del 16.12.2021 della Regione Toscana, ai fini degli adempimenti di cui all'art. 57-bis del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.;

Visto l'art. 53 del D. Lgs. 42 /2004 e ss.mm.ii. per cui l'immobile rientra nel demanio culturale;

Considerato che la destinazione d'uso proposta non è suscettibile di recare pregiudizio alla conservazione e fruizione pubblica del bene e comunque risulta compatibile con il carattere storico artistico del bene medesimo;

Visto che la Commissione regionale per il patrimonio culturale, ai sensi dell'art. 47 del DPCM 2 dicembre 2019 n. 169, ha espresso parere favorevole alla concessione in uso nella seduta del 13.01.2021, come da verbale agli atti d'ufficio;

DELIBERA

ai sensi dell'art. 57-bis del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., l'autorizzazione alla concessione in uso per un periodo da anni 6 fino ad un massimo di 50 anni delle unità immobiliari facenti parte di un maggior fabbricato denominato **"Forte Pozzarello"**, sito in Provincia di Grosseto, Comune di Monte Argentario, loc. Pozzarello - distinte al N.C.E.U al **Foglio n. 16 part. 184 subb. 1 e 2, Foglio n. 26 partt. 59 sub. 1, part. 79 sub. 1 e part. 92 sub. 1**, e al N.C.T. al **Foglio n. 16 partt. B e 184, Foglio 26 partt. A, B, 59, 79, 92, 80, 180 e 181, Foglio n. 27 part. A**

con le seguenti prescrizioni e condizioni che, ai sensi dell'art. 57-bis del citato decreto legislativo, dovranno essere riportate nell'atto di concessione:

- ogni intervento, anche impiantistico o di manutenzione ordinaria, sia sul bene che sulle sue pertinenze, dovrà essere oggetto di preventiva autorizzazione ai sensi degli artt. 21 e 22 del Codice dei Beni Culturali. Tutti i progetti, da sottoporre ad autorizzazione della Soprintendenza competente, elaborati da un professionista architetto così come previsto per interventi su edifici tutelati ex Parte II del Codice, saranno corredati da un approfondito studio sul bene oggetto di intervento, sulle caratteristiche costruttive, sui materiali e sullo stato del degrado;
- ogni intervento di restauro dovrà comprendere, ai sensi dell'art. 29, comma 4 del Codice, un'analisi di vulnerabilità sismica e un progetto di miglioramento strutturale, basato su una esaustiva campagna di indagini diagnostiche e geognostiche sulla base delle indicazioni espresse dalle "Linee guida per la valutazione e riduzione del rischio sismico del Patrimonio Culturale allineate alle nuove norme tecniche per le costruzioni". L'immobile ricade in area sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 136 del Codice con D.M. 21/02/1958 - G.U. 54 del 1958 "Intero territorio del comune di Monte Argentario" ex art. 142. Pertanto gli



Ministero della cultura

SEGRETARIATO REGIONALE PER LA TOSCANA

Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale

interventi dovranno risultare compatibili con il contesto paesaggistico di riferimento e conformi al quadro delle tutele offerte dal PIT/PPR della Regione Toscana, con particolare riferimento alla prescrizione 3.c.1 di cui alla scheda della sezione 4. Gli interventi di restauro e riuso del bene potranno prevedere minimali trasformazioni all'orografia esistente del terreno. Qualsiasi operazione di scavo dovrà essere sottoposta all'attenzione della Soprintendenza al fine delle proprie valutazioni di competenza in ordine alla tutela archeologica; dovrà essere prevista, con modalità proposte dal detentore e concordate con la competente Soprintendenza e la Direzione Regionale dei Musei, ognuno per gli aspetti di propria competenza, la fruizione pubblica del bene durante particolari manifestazioni di rilevanza regionale o nazionale. A tal fine potranno essere intrapresi accordi specifici individuando aree, modalità e tempistiche per garantire l'accesso al pubblico.

- la destinazione d'uso dovrà essere tale da garantire la conservazione dei caratteri morfologici dell'immobile senza compromettere la lettura dei caratteri costitutivi dell'edificio e delle sue pertinenze e, in ogni modo, dovrà essere compatibile con le caratteristiche di interesse culturale del bene; le funzioni turistico-ricettive, qualora previste, dovranno concentrarsi prevalentemente all'interno dell'edificio, assicurando il conseguente recupero e manutenzione. All'esterno potranno essere ospitate eventuali funzioni residue e accessorie, tali da non compromettere il carattere architettonico tipologico con la realizzazione estensiva di allestimenti, manufatti in genere, annessi e strutture precarie. Particolare attenzione dovrà essere riservata alle aree verdi circostanti il bene, delle quali non potrà essere compromesso il carattere di naturalità. Dovrà pertanto essere conservata o ricostituita la vegetazione tipica del luogo. I nuovi percorsi e i camminamenti esterni saranno limitati all'essenziale al fine di ridurre l'artificializzazione dei suoli. Dovranno essere privilegiate soluzioni in grado di recuperare percorsi e viabilità esistenti. Le aree di parcheggio, qualora necessarie e compatibili sotto il profilo monumentale e paesaggistico, saranno comunque di superficie minima, non potranno essere realizzate in prossimità del bene e non dovranno interferire con il contesto tutelato. Eventuali recinzioni, se strettamente necessarie alla sicurezza, saranno limitate alle aree di cui sia possibile l'intrusione, avranno altezza contenuta, saranno a distanza adeguata dai fabbricati e saranno realizzate con materiali e tipologia coerenti con le caratteristiche del luogo e rispettose delle visuali pubbliche;

La planimetria catastale fa parte integrante della presente delibera che sarà notificata, in via amministrativa, agli interessati.

La presente autorizzazione è trascritta presso la competente Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare ed avrà efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo del bene.

Avverso la presente autorizzazione è ammesso il ricorso amministrativo al Ministero della cultura ai sensi dell'articolo 16 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii..

Sono, inoltre, ammesse proposizioni di ricorso giurisdizionale ai sensi del D.Lgs. 2 luglio 2010, n. 104.



Ministero della cultura

SEGRETARIATO REGIONALE PER LA TOSCANA

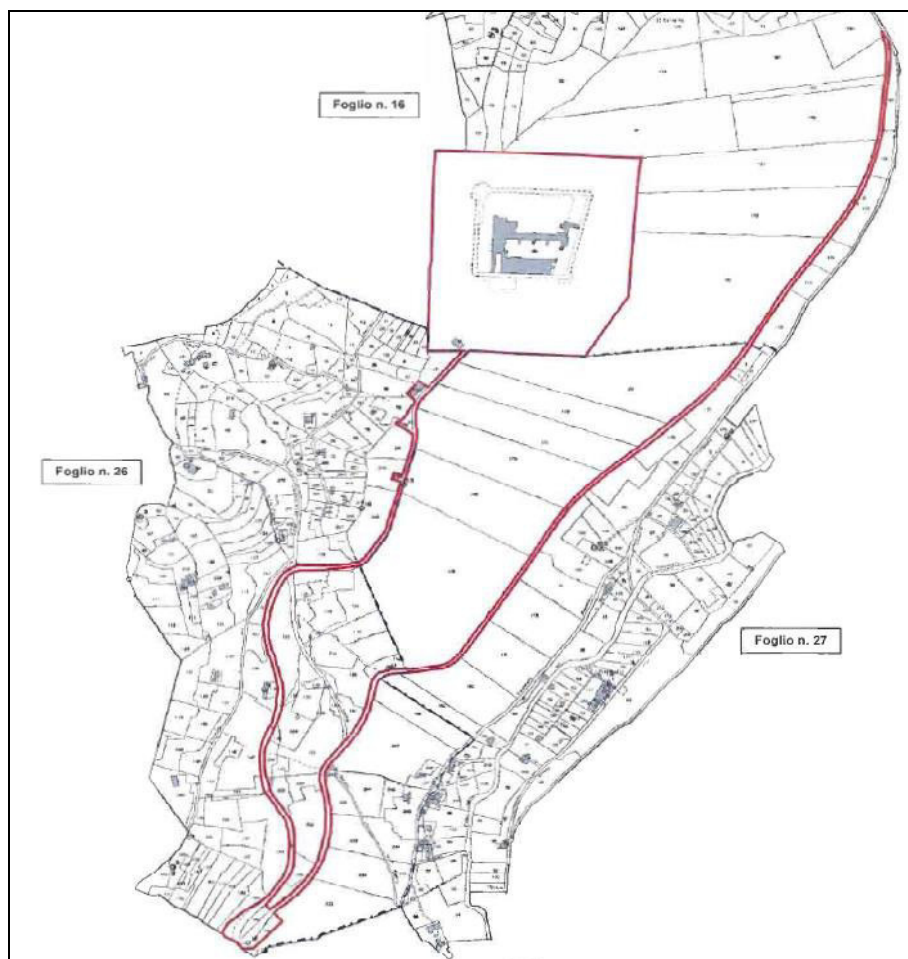
Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale

Planimetria allegata

Identificazione del Bene

Denominazione	Forte Pozzarello
Provincia	Grosseto
Comune	Monte Argentario
Località	Pozzarello

Planimetria catastale al Foglio n. 16 part. 184 subb. 1 e 2, Foglio n. 26 partt. 59 sub. 1, part. 79 sub. 1 e part. 92 sub. 1, e al N.C.T. al Foglio n. 16 partt. B e 184, Foglio 26 partt. A, B, 59, 79, 92, 80, 180 e 181, Foglio n. 27 part. A



**IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE
SEGRETARIO REGIONALE
dott.ssa Giorgia Muratori
(firmato digitalmente)**

Firenze,