

VALORE **P**AESE
ITALIA



INFORMATION MEMORANDUM 2022

Ex Carcere di San Vito, Agrigento (AG) Sicilia



Indice

Premessa	pag. 4
1. Indicazioni progettuali	
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. 13
2.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali	pag. 14
3. Immobile	
3.1 Localizzazione	pag. 19
3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo	pag. 20
3.3 Caratteristiche fisiche	pag. 21
3.4 Qualità architettonica e paesaggistica	pag. 22
3.5 Rilevanza storico - artistica	pag. 24
3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica	pag. 25

Indice

4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.1 Trasformazione	pag. 29
4.2 Strumenti di valorizzazione	pag. 30
4.3 Percorso amministrativo	pag. 31
4.4 Partnership	pag. 32

5. Partnership e supporto economico finanziario

5.1 Cooperazione a supporto del progetto	pag. 33
------------------------------------------	---------

6. Appendice

6.1 Accordi, provvedimenti e pareri	pag. 34
6.2 Focus indicazioni progettuali	pag. 35

Il progetto **Valore Paese Italia – CAMMINI E PERCORSI** 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.

CAMMINI E PERCORSI è un progetto a rete promosso, dal 2017, dall'**Agenzia del Demanio**, dal **Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo** e dal **Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti**, in collaborazione con gli altri Enti che partecipano all'iniziativa con immobili di proprietà – Comuni, Province, Regioni, Anas S.p.A. – e di concerto con le Amministrazioni competenti.

L'iniziativa è legata al tema del **turismo lento** e punta al recupero e riuso di beni situati lungo itinerari storico – religiosi e ciclopedonali; l'obiettivo è potenziare l'offerta turistico-culturale e la messa in rete di siti di interesse storico e paesaggistico presenti in diversi territori, migliorandone la fruizione pubblica e favorendo la scoperta dei territori. In tal senso si dà spazio al recupero e riuso di edifici di proprietà dello Stato e di altri Enti pubblici che si trovano in prossimità dei cammini storico-religiosi e dei percorsi ciclopedonali identificati e alle imprese ed attività di giovani, cooperative e associazioni. I nuovi usi sono prevalentemente intesi quali servizi da offrire al camminatore, al pellegrino e al ciclista articolati attorno alle funzioni di sosta, permanenza, svago e relax.

A tal fine si è scelto di procedere all'affidamento in **concessione di valorizzazione** ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001, conv. in L. n. 410/2001, da affidare a privati che siano in grado di sostenere importanti costi di investimento per il recupero degli immobili.

L'INFORMATION MEMORANDUM fornisce un quadro informativo una panoramica generale del contesto territoriale e normativo di riferimento (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/locazione, secondo quanto di seguito descritto, con particolare riferimento alle nuove funzioni e alle modalità di intervento ammesse, sempre nel rispetto degli strumenti di tutela storico-artistica e ambientale e di pianificazione urbana e territoriale vigenti (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. Indicazioni progettuali

1.1 Filosofia del progetto

Il progetto CAMMINI E PERCORSI si sviluppa attorno ad alcuni principi generali che dovranno essere presi in considerazione al momento della formulazione della proposta:

- *Il principio della “conservazione attiva”* rappresenta il percorso integrato tra il mantenimento delle peculiarità culturali e paesaggistiche dell'organismo architettonico e la sua valorizzazione funzionale, intesa come leva di sviluppo locale. L'idea di recupero sviluppata nella proposta di valorizzazione dovrà essere il più possibile legata alle tematiche dell'eco-sostenibilità, della compatibilità ambientale e dell'efficienza energetica.
- *Patrimonio minore, Patrimonio di pregio*: il valore simbolico ed identitario dei luoghi, i caratteri architettonici, paesaggistici ed ambientali, l'unitarietà della fabbrica e dei suoi elementi costitutivi, nonché le caratteristiche prestazionali degli organismi architettonici intesi come spunti metodologici per lo sviluppo della proposta di valorizzazione.
- *Recupero degli immobili*: sarà volto principalmente alla salvaguardia degli edifici, alla conservazione delle loro caratteristiche materiali e storico-artistiche, ovvero della loro integrità architettonica, nel rispetto dei caratteri morfologici, tipologici, strutturali e distributivi, nonché degli elementi decorativi di pregio presenti. Le soluzioni proposte dovranno coniugare la tutela e la conservazione dei beni con il loro riuso, anche in relazione alla componente paesaggistico-ambientale, ossia alla possibilità di nuova integrazione dell'immobile con l'ambiente naturale e il contesto urbano di riferimento, in una logica di intervento armonica ed integrata tra costruito e spazi aperti.
- *Emergenze storico architettoniche*: andrà privilegiato il legame con i tracciati e la storia dei percorsi e dei cammini di riferimento, nel rispetto del paesaggio e delle emergenze ambientali, nonché di eventuali preesistenze archeologiche. Gli interventi previsti, quindi, nel loro complesso dovranno valorizzare l'identità del bene e del paesaggio, guardando alle caratteristiche del territorio e del tessuto socio-economico e culturale di appartenenza.

Da tali presupposti quindi, potranno essere tratte le prime linee d'indirizzo, utili come riferimento per le fasi di analisi e di impostazione dell'idea progettuale della proposta di valorizzazione in linea con la filosofia in espansione del *Turismo Lento* e con i principi di sostenibilità ambientale, efficienza energetica e valutazione dell'opportunità turistica con particolare riferimento alle soluzioni di recupero e di manutenzione, conservazione e monitoraggio dell'immobile.

1.2 Elementi qualitativi di valutazione della proposta

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

Ipotesi di Recupero e Riuso

Descrizione dell'ipotesi di recupero e riuso che il proponente intende sviluppare per la valorizzazione del bene. La proposta dovrà essere in linea con i principi generali del progetto e con il contesto di riferimento e rappresentare le nuove funzioni (nuovi usi di supporto al viaggiatore lento, servizi d'accoglienza e di informazione turistica, attività di animazione sociale, culturale, sportiva degli itinerari identificati, di scoperta del territorio, di promozione del Made in Italy e dei prodotti locali) e le modalità di intervento previste, a seconda della natura del bene, della presenza o meno di un vincolo e del grado di tutela. Saranno anche valutate le specifiche azioni che i partecipanti intendono intraprendere ai fini della tutela e della conservazione del carattere storico, artistico, identitario e dell'autenticità del bene, nonché al fine di garantire l'integrazione con il sistema territoriale, ambientale, paesaggistico e con la storia, la cultura, l'identità locale e il tessuto socio-economico.

Opportunità Turistica

Descrizione dell'attività che si intende sviluppare per il riuso dell'immobile. La proposta sarà valutata in termini di opportunità turistica, valutando quindi sia il beneficio economico e/o sociale per il territorio coinvolto, sia i benefici per lo sviluppo del Turismo Lento. Saranno anche valutate le specifiche azioni che i partecipanti intendono intraprendere ai fini del potenziamento dell'itinerario di riferimento. Il punteggio sarà inoltre attribuito con riferimento ai seguenti aspetti: fruibilità pubblica; networking; destagionalizzazione dei flussi turistici e sviluppo locale.

Sostenibilità Ambientale ed Efficienza Energetica

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

1.3 Nuove funzioni

Il progetto punta alla definizione di un modello di **nuove funzioni da realizzare lungo itinerari storico religiosi e ciclopedonali e di animazione sociale e culturale dei tracciati scelti** per offrire servizi di supporto allo sviluppo del turismo lento, favorendo l'integrazione turistica in grado di comprendere e valorizzare le eccellenze e le opportunità del territorio, attraverso il recupero di immobili pubblici riconducibili sia al «**patrimonio minore**» con beni tipici dell'insediamento tradizionale locale e manufatti che per loro natura ed antica funzione sono legati ai sistemi a rete locali o al «**patrimonio culturale di pregio**» con beni di grande interesse culturale che si distinguono nel paesaggio circostante per pregio e dimensioni, emergenze storico artistiche.

Tali attività si intendono anche come un **incentivo all'imprenditoria giovanile, al terzo settore e all'associazionismo** nazionale e internazionale. Le proposte di valorizzazione dovranno garantire una accessibilità e UNA fruibilità pubblica dell'immobile, un contributo allo **sviluppo sostenibile** e assicurare un processo duraturo di promozione locale volto a migliorare la visibilità del contesto in cui è inserito, creando servizi innovativi e nuove occasioni di svago e intrattenimento in linea con la nuova frontiera del cosiddetto “**turismo slow**”.

Le **nuove funzioni insediabili** nei beni del progetto CAMMINI E PERCORSI sono legate alla SOSTA, alla PERMANENZA, al RELAX e SVAGO:

- Ospitalità (alberghiera, extralberghiera, all'aria aperta - camping)
- Ristorazione (es. trattorie, ristoranti km 0, presidi slow food, bar, osteria, enoteca)
- Vendita prodotti tipici e a km zero, enogastronomia e artigianato locale (es. produzioni a km 0, botteghe artigianali)
- Vendita materiale specializzato per ciclisti e camminatori
- Servizi complementari specialistici (es. aree attrezzate, bike e taxi service, horse service, piccole ciclostazioni, ciclofficine, cargo food)
- Ufficio promozione locale, ufficio turistico, info point, presidio territoriale
- Attività e manifestazioni sociali, ricreative, culturali, creative
- Servizi complementari specialistici per utenti con specifiche necessità (es. bambini, anziani, disabili, etc.) e servizi alla persona
- Spazi per la formazione dedicata ai temi del turismo lento e alle professionalità di settore
- Presidio e ambulatorio medico, primo soccorso, fisioterapia,
- Centro benessere / SPA
- 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.

1.4 Modalità di intervento

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. Inquadratura territoriale

2.1 Contesto geografico

Il progetto CAMMINI E PERCORSI fa riferimento tracciati inseriti:

- nell' *Atlante dei Cammini d'Italia* <http://www.turismo.beniculturali.it/home-cammini-ditalia/atlante-dei-cammini/>
- nel *Sistema Nazionale delle Ciclovie* <http://www.mit.gov.it/node/5383>



1 EX ISTITUTO DI GEOFISICA MINERARIA, Palermo (PA)

2 REAL CASA DEI MATTI, Palermo (PA)

3 EX CARCERE DI SAN VITO, Agrigento (AG)

LEGENDA

Ciclopista del Sole

- Province: 8
- Comuni: 72

Ciclovía della Magna Grecia

- Province: 2
- Comuni: 30

Via Francigena Mazarese

- Province: 3
- Comuni: 10

Magna Via Francigena

- Province: 3
- Comuni: 22

Via Francigena Fabaria

- Province: 5
- Comuni: 16

Via Francigena per le montagne

- Province: 3
- Comuni: 20

 Comuni capoluoghi con zona urbanizzata attraversata dai tracciati

 Alcuni comuni non capoluoghi attraversati dai tracciati in zona urbanizzata



2. Inquadramento territoriale

2.1 Contesto geografico

Sicilia

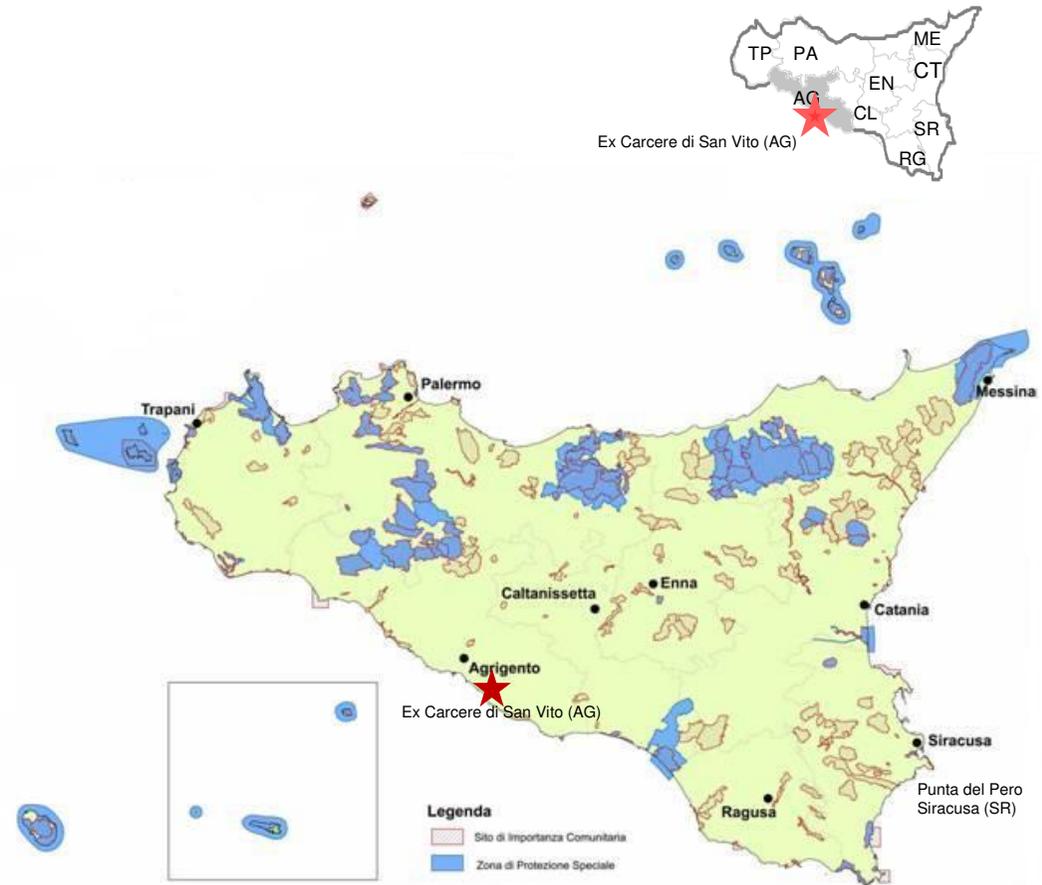
La **Sicilia** è l'isola più grande del Mar Mediterraneo e vanta ben 1500 km di coste. Sul territorio essenzialmente montuoso e collinare domina il *vulcano Etna* (3323 m).

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

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

Agrigento, è un comune italiano di 59 499 abitanti, capoluogo del libero consorzio comunale di Agrigento. Fondata intorno al 580 a.C. Agrigento vanta un territorio in cui si insediarono i vari popoli che lasciarono traccia nell'isola.

Il convento di San Vito, oggi noto come ex carcere di San Vito, fu costruito per volontà del Beato Matteo Cimarra, nell'anno 1432. Nel 1578 il monastero fu affidato da Gregorio XIII ai Riformati e vi trovarono asilo 5 sacerdoti, 5 novizi e 5 laici per un totale di 15 persone. La fabbrica ha ospitato per ben quattro secoli i confratelli della regola dei Frati Francescani e grazie alla sua ubicazione è stata, per lungo tempo, luogo di preghiera e rifugio per i credenti che andavano in pellegrinaggio in osservanza di riti religiosi; vi regnò il silenzio e la contemplazione e solo nel novembre del 1864, dopo l'acquisizione da parte dello Stato, divenne luogo di sofferenza e asilo per assassini, briganti e ladri.



2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

Collegamenti autostradali

La Sicilia si raggiunge:

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

Collegamenti ferroviari

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

Collegamenti marittimi

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

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

Collegamenti aerei

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

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

Come muoversi

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



Legenda

- AEROPORTI DI INTERESSE NAZIONALE
- FERROVIE
- STRADE PRINCIPALI
- AUTOSTRADE
- CONFINI COMUNALI
- CITTA' METROPOLITANE
- CAPOLUOGHI DI PROVINCIA
- PORTI PRINCIPALI
- IMMOBILI OGGETTO DI VALORIZZAZIONE

2.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio storico-culturale dell'Ex Carcere di San Vito

L'Ex Convento di San Vito, fu costruito, a comune spese del senato agrigentino, per volontà del Beato Matteo Cimarra, nell'anno 1432.

Il Beato Matteo, frate dotto e agrigentino di nascita, aveva già completato nel 1430 la costruzione del convento di S. Nicolò (oggi San Nicola) fuori dalle mura della città di Girgenti, ma il suo carisma, era tale che gli Agrigentini vollero fortemente avere la possibilità di avvicinare il Sant'uomo per riceverne i sacramenti ed il conforto della fede.

Fu fatto edificare, quindi, a cinquanta passi dalle mura di Girgenti, il convento di San Vito, sulle prime pendici della Rupe Atenea, allora ricoperta di boschiva selva. Nel 1863, infatti, essendo vescovo Mons. Lo Jacono, i frati minori riformati dovettero cedere il loro convento al Governo Italiano, che aveva necessità di usarlo come carcere giudiziario in sostituzione del vecchio reclusorio, allocato nel castello arabo sito nell'immediate vicinanze della via Duomo.

Nel novembre 1996 i detenuti furono trasferiti nella moderna e confortevole struttura della nuova casa circondariale della "Petruša".

Da allora poche volte le porte dell'ex convento furono aperte, celando all'interno degli alti bastioni le bellezze architettoniche sconosciute alla maggior parte degli Agrigentini.



Ex Carcere di San Vito (AG)



2.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio storico-culturale

Agrigento è stata una delle più grandi città dell'area del Mediterraneo e si è conservata intatta in condizioni eccezionali. *La ricchezza della città si può percepire in molti luoghi, ma su tutti si evidenziano i seguenti per via della vicinanza con l'immobile oggetto del Bando:*

La Valle dei Templi: patrimonio mondiale dell'Unesco dal 1997 è il più grande sito archeologico del mondo risalente al periodo ellenico. La Valle dei templi ha un'estensione di 1300 ettari e corrisponde all'area monumentale dell'antica città di Akragas. Il parco ospita 10 importanti templi dorici dedicati alla Magna Grecia che si sono conservati fino ai tempi nostri in maniera eccezionale. Oltre ai templi comprende anche 3 santuari, alcune necropoli e fortificazioni.

Il Museo Archeologico Regionale: raccoglie le collezioni di materiali archeologici statali, civiche e diocesane, e costituisce un insieme organico e di particolare importanza per la comprensione della storia della città di Agrigento e del suo territorio. L'architettura e l'assetto museografico si devono all'architetto Franco Minissi.

La Cattedrale di San Gerlando: la chiesa fu fondata nel XI secolo dal vescovo Gerlando, divenuto poi il patrono della città; i suoi resti sono custoditi in un reliquario d'argento in una cappella all'interno della cattedrale e sono ben pochi, gli unici sopravvissuti a numerosi furti.

La Biblioteca Lucchesiana: voluta dal vescovo Andrea Lucchesi Palli nel 1765 è sita accanto al palazzo arcivescovile e conserva più di 60.000 tra volumi antichi, cinquecentine, manoscritti e pergamene. Si trova nel centro storico, nel complesso monumentale costituito dal Palazzo vescovile, la chiesa di Sant'Alfonso e la biblioteca medesima, in via San Gerlando



2.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio naturalistico

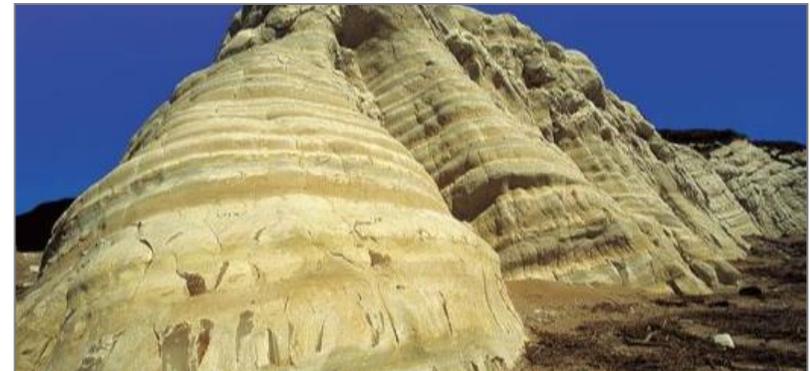
La provincia di Agrigento e, in generale, la Sicilia, è ricca di riserve e parchi naturali. Di seguito una breve descrizione delle riserve più vicine all'immobile oggetto di valorizzazione.

Torre Salsa

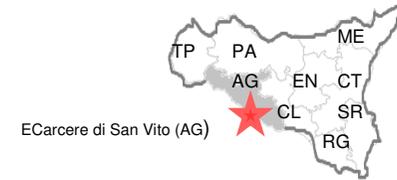
La zona protetta si estende lungo il litorale tra Siculiana ed Eraclea Minoa, in un territorio selvaggio e spettacolare dove falesie di gesso si alternano a marne calcaree talvolta ricoperte da argille. L'ambiente naturale è caratterizzato da un' ampia area umida, la Fossa del Pantano, che ospita specie vegetali e animali tipiche e da una spiaggia lunghissima e molto ben conservata che offre un sistema dunale ancora in ottimo stato, mista a falesie a picco sul mare. Interessante l'avifauna che vede la presenza di numerose specie di uccelli migratori. I fondali marini d'acqua chiarissima offrono anch'essi una vegetazione ed una ittiofauna di riguardo.

Foce del Fiume Platani

La “Riserva Naturale Orientata del Fiume Platani”, a cavallo fra i Comuni di Ribera e di Cattolica Eraclea (Agrigento), dominata dalla splendida linea di Capo Bianco, gestita dall'Azienda Foreste, è costituita da 200 ettari di macchia mediterranea, habitat naturale per molte specie vegetali, fra cui il pancrazio, la santolina delle sabbie, l'euforbia marittima. Di particolare rilievo la presenza della retama, ginestra dai fiori bianchi comune in Africa. La foce del fiume, con i suoi ambienti umidi e le sue dune dove cresce rigoglioso il giglio marino, è habitat ideale per diverse specie di uccelli migratori: l'airone cinerino, il cavaliere d'Italia, l'avocetta, il fratino, il falco di palude e quello pellegrino.



2.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali



Zona paesaggistica: La Scala dei Turchi

La Scala dei Turchi è una parete rocciosa (falesia) che si erge a picco sul mare lungo la costa tra Realmonte e Porto Empedocle, in provincia di Agrigento. È diventata nel tempo un'attrazione turistica per la singolarità della scogliera, di colore bianco e dalle peculiari forme.

La Scala è costituita di marna, una roccia sedimentaria di natura calcarea e argillosa, con un caratteristico colore bianco puro. Tale scogliera dal singolare aspetto si erge in mezzo tra due spiagge di sabbia fine, e per accedervi bisogna procedere lungo il litorale e inerparsi in una salita somigliante a una grande scalinata naturale di pietra calcarea.

La natura, da grande artista, ha lavorato questa materia nel tempo, rendendola morbidamente sinuosa con l'aiuto del mare e la brezza salmastra, formando terrazze e smussando ogni angolo.

La Scala dei Turchi presenta una forma ondulata e irregolare, con linee non aspre bensì dolci e rotondeggianti. Il nome le viene dalle passate incursioni di pirateria da parte dei saraceni, genti arabe e, per convenzione, turche; i pirati turchi, infatti, trovavano riparo in questa zona meno battuta dai venti e rappresentante un più sicuro approdo per le loro navi.



2.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali

Offerta Turistica



La cucina agrigentina presenta una ricca e gustosa varietà, dovuta sia alle influenze, anche in campo gastronomico, delle dominazioni che si sono succedute sul territorio, sia alla diversità fra le varie zone della provincia.

La città di Agrigento durante l'arco dell'anno ospita varie manifestazioni molto interessanti tra le quali la *Sagra del Mandorlo in Fiore* una delle più antiche di Sicilia.

Nell'ambito dell'evento si svolgono diverse iniziative enogastronomiche ed eventi di promozione e valorizzazione delle tradizioni etniche dei popoli .

La festa del mandorlo in fiore si ripete ogni anno all'inizio del mese di marzo e ha una durata di una settimana circa

L'obiettivo è quello di festeggiare l'arrivo della primavera con il rifiorire dei mandorli e di gioire per il ritorno della vita. Numerosi gruppi folkloristici arrivano ad Agrigento da ogni parte del mondo per prenderne parte. Infatti, nel corso degli anni, la festa ha accresciuto il proprio significato culturale mandando messaggi di pace a tutte le popolazioni.

La manifestazione comincia con una visita, al tramonto, alla Valle dei Templi e prosegue con l'accensione della "fiaccola dell'amicizia" davanti al tempio della Concordia.

L'avvenimento più importante della sagra si ha durante la chiusura, quando i gruppi folkloristici sfilano con i carretti siciliani e le bande musicali dalla città alla Valle dei Templi. Inoltre, un'esibizione artistica conclusiva viene svolta sempre ai piedi del tempio della Concordia mentre si può assistere, davanti al tempio di Ercole, alla cerimonia di assegnazione del Tempio d'oro, premio raffigurante il tempio di Castore e Polluce, che viene consegnato da una giuria internazionale ai gruppi che hanno danzato e cantato meglio e a chi ha il costume tradizionale migliore.

3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo

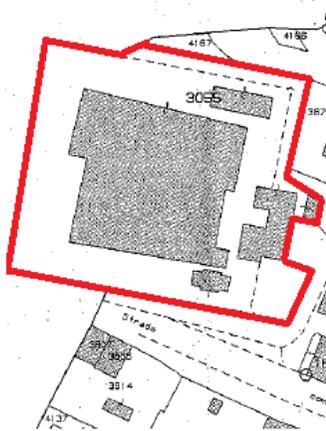
Scheda di sintesi

BENE DELLO STATO

Il “Convento San Vito” è situato sul versante Ovest della rupe Atenea, confinante a Est, Sud e Ovest con la via San Vito e a Nord con la via De Gasperi.

Il fabbricato è costituito da più corpi di fabbrica, realizzati in epoche diverse, in relazione alle diverse destinazioni assunte nel corso degli anni.

Le mura di cinta e le altre opere accessorie sono state costruite per adattare il convento a carcere.



DATI CATASTALI

Comune di Agrigento
NCEU
Foglio 142, p.lla 3055

 Perimetro proprietà



COMUNE: Agrigento (AG)

LOCALITA: Urbana

INDIRIZZO: Via San Vito snc

COORDINATE GEORIFERITE:
latitudine 37°18'35.0"N;
longitudine 13°35'15.2"E

DEMANIO STORICO-ARTISTICO > si

STATO CONSERVATIVO*: Sufficiente

 Sup. territoriale** 7500 mq

 Sup. lorda** 6196 mq



3.3 Caratteristiche fisiche

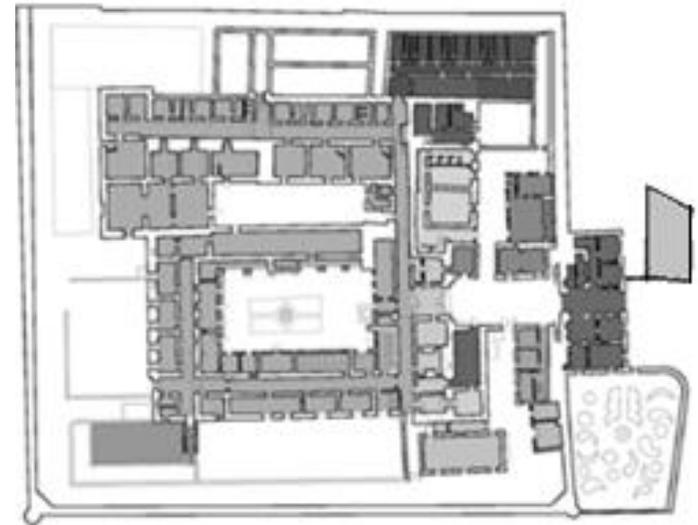
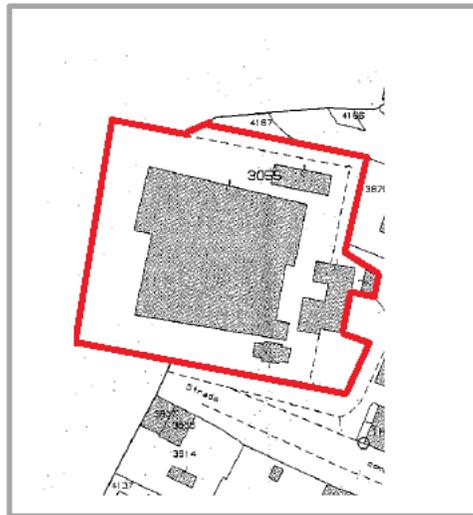
Dati generali

Consistenze

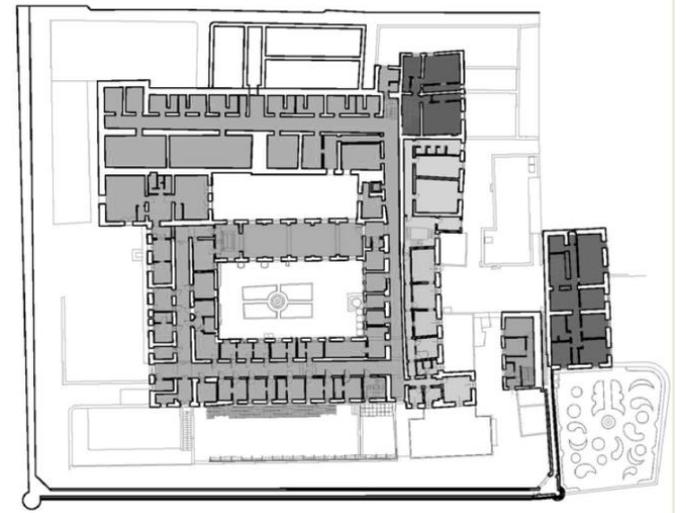
Superficie territoriale:	mq	7.500
Superficie sedime:	mq	7.500
Superficie utile lorda:	mq	6.196
Superficie netta:	mq	4.129
Volume fuori terra:	mc	26.165

Parametri edilizi

Incidenza media della muratura 35 % della s.u.l.



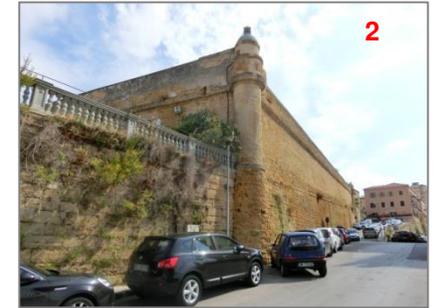
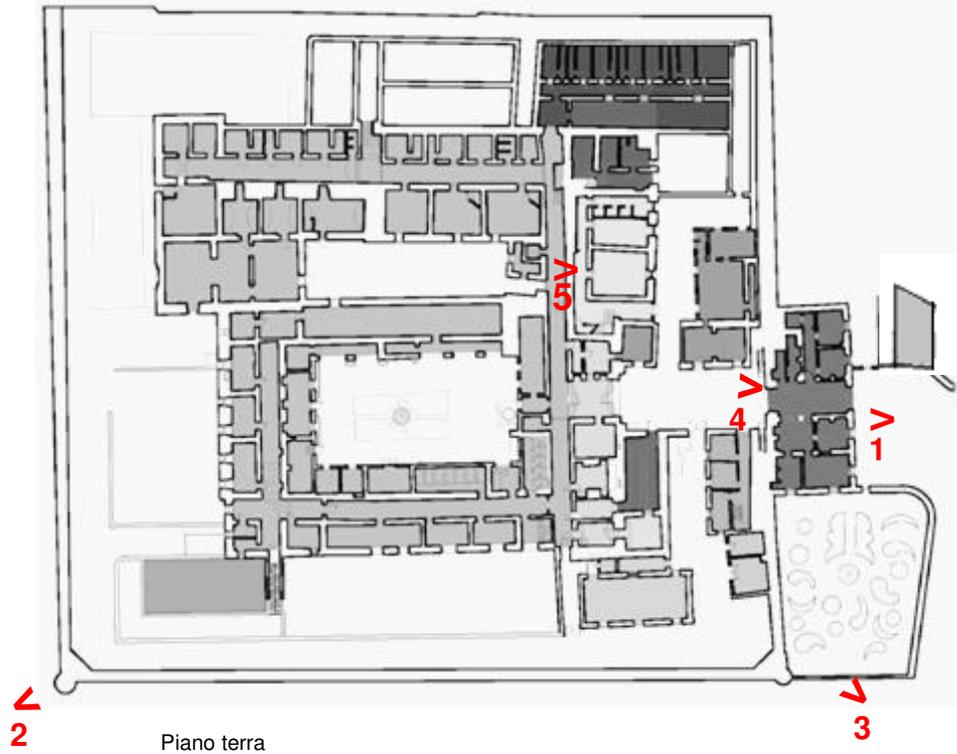
Pianta Piano Terra



Pianta Primo Piano

3.4 Qualità architettonica e paesaggistica

Documentazione fotografica



3.4 Qualità architettonica e paesaggistica

Documentazione fotografica



Primo Piano



3.5 Rilevanza storico - artistica

Provvedimenti di tutela

L'IMMOBILE

- **Interesse culturale** ai sensi del D.Lgs. 42/2004, con declaratoria, prot. n. 2113 del 8 Novembre 2011

IL CONTESTO

- **Beni paesaggistici** ex art. 136 e 142 D.Lgs. n. 42/2004
- **Vincolo sismico e paesaggistico** Legge 47/85

D.D.S. N. 2443


REPUBBLICA ITALIANA
REGIONE SICILIANA

ASSESSORATO DEI BENI CULTURALI, AMBIENTALI E DELL'IDENTITA' SICILIANA
DIPARTIMENTO DEI BENI CULTURALI E DELL'IDENTITA' SICILIANA
SERVIZIO TUTELA ED ACQUISIZIONI
IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

VISTO lo Statuto della Regione Siciliana;
VISTO il D.P.R. n. 637 del 30.8.1975 emanato in attuazione dello Statuto della Regione Siciliana in materia di tutela del paesaggio e di antichità e belle arti;
VISTA la L.R. n. 40 del 18.1.1977, recante le norme per la tutela, la valorizzazione e l'uso sociale dei beni culturali ed ambientali nel territorio della Regione Siciliana;
VISTO il decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" e successive modifiche e integrazioni;
VISTO il decreto del 6.2.2004, come modificato con decreto 28.2.2005, del Ministro per i Beni e le Attività Culturali, recante le procedure per la verifica dell'interesse culturale dei beni immobili di utilità pubblica;
VISTO l'accordo stipulato in data 18.3.2008 tra l'Assessorato Regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana e l'Agenzia del Demanio – Filiale di Palermo;
VISTE le comunicazioni di avvio del procedimento tutelare emanate dalla Soprintendenza BB.CC.AA. di Agrigento ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. n. 42/04;
VISTA la nota prot. n. 9095 del 11.10.2011, con la quale la Soprintendenza BB.CC.AA. di Agrigento ha comunicato a questo Dipartimento BB.CC.BS. l'avvio d'ufficio, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. n. 42/04 e ss.mm.ii., della verifica dell'interesse culturale nei confronti dell'immobile sito nel comune di Agrigento in Via San Vito 53, denominato "Ex Carcere di San Vito" di proprietà del Demanio dello Stato, trasmettendone in allegato la scheda descrittiva e rendendo il proprio parere in merito all'immobile, comunicando pertanto che esso riveste interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del citato D. Lgs. n. 42/04 e precisando che esso è distinto al C.F. di Agrigento al F.M. n. 142, particella n. 3055;

RITENUTO pertanto che l'immobile sopra casualmente individuato
denominato "Ex Carcere di San Vito"
risultante in:
provincia di Agrigento
Comune di Agrigento in Via San Vito n. 53
distinto al C.F. al F.M. n. 142, particella n. 3055 presenta interesse culturale ai sensi dell'art. 10, comma 1 del decreto legislativo 22.1.2004 n. 42 e ss.mm.ii. per i motivi contenuti nella relazione storico-artistica.

VISTO il D.D.G. n. 2355 del 14.9.2010 concernente le funzioni delegate dal Dirigente Generale al Dirigente dell'Area AA.GG. e ai Dirigenti dei Servizi centrali di questo Dipartimento;

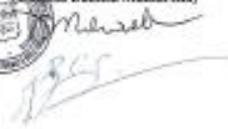
DECRETA

ART. 1) L'immobile sopra individuato denominato "Ex Carcere di San Vito", di proprietà del Demanio dello Stato e meglio individuato nelle premesse, è riconosciuto di interesse culturale ai sensi dell'art. 10, comma 1 del decreto legislativo del 22.1.2004 n. 42 e ss.mm.ii. ed è pertanto sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nello stesso.

ART. 2) La relazione storico-artistica con la planimetria inclusa, fa parte integrante del presente decreto che, ai sensi del comma 1 dell'art. 15 del D. Lgs. n. 42/04 e ss.mm.ii., a cura di questo Dipartimento BB.CC.BS. sarà notificato ai proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo ed ai sensi del comma 2 del medesimo art. 15, sarà trascritto, a cura della Soprintendenza BB.CC.AA. di Agrigento, presso l'Ufficio del Territorio - Servizio pubblicità immobiliare ed avrà efficacia nei confronti di tutti i successivi proprietari, possessori e detentori a qualsiasi titolo.

ART. 3) Avverso il presente provvedimento è ammesso, entro trenta giorni dalla notifica dello stesso, ricorso a questo Assessorato Regionale BB.CC.AA. ai sensi dell'art. 16 del D. Lgs. n. 42 del 22.1.2004 e ss.mm.ii., nonché ricorso giurisdizionale al T.A.R. competente per territorio, ai sensi della L. n. 1034 del 8.12.1971 e ss.mm.ii., entro 60 giorni dalla data di avvenuta notifica del presente decreto.

PALERMO, il 08 NOV 2011

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
Roberta Daniela Mazzarella



3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

Sintesi degli strumenti vigenti

P.R.G. del Comune di Agrigento, NTA E REC adottati dal Consiglio Comunale con Delibera n.18 del 01/02/2012, e poi approvati con DDG n. 1106 del 28/10/2009.

DDG n. 459/201, n. 760/2010 e n. 538/2001, DPRS n. 1179/2012 di approvazione degli elaborati di PRG rimodulati

Il Bene ricade nella zona omogenea F (art. 32 delle N.T.A) e rientra nella zona "Immobili ed Aree di notevole interesse pubblico (art 136 Codice dei beni Culturali e del Paesaggio D. Lgs 42/04 e s.m.i) a conferma che l'immobile è riconosciuto di interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs 42/04. dal D.D.S. N. 2113 del 08/11/2011 dell'Assessorato dei Beni Culturali e dell'identità siciliana, Prot. N. 53153 del 16/11/2011.

Scheda di piano

PIANO REGOLATORE GENERALE, NTA E REC

Adottato con Delibera n18 del 01/02/2012 e poi approvati con ddg n. 1106 del 28/10/2209

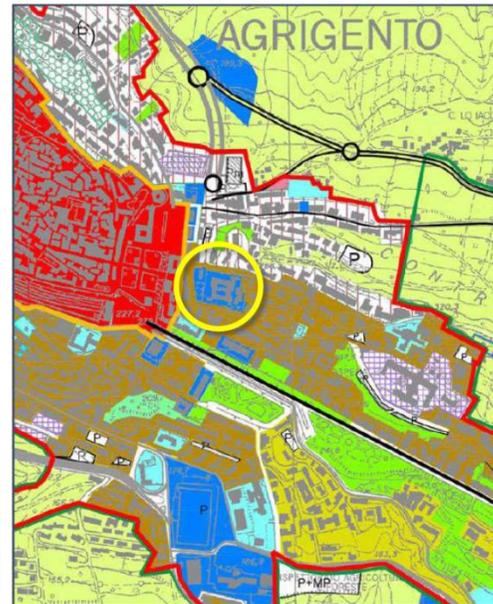
Ambito regionale: Comune di Agrigento

NORME

art. 32 delle N.T.A; art 136 Codice dei beni Culturali e del Paesaggio D. Lgs 42/04 e s.m.i

VINCOLI E ZONE DI TUTELA

Vincolo sismico e paesaggistico Legge 47/85



Tav. P1_3 PRG VIGENTE

LEGENDA

- Sottozona B.1
Aree sature
- Sottozona F.1
Attrezzature e servizi di livello generale



Tav. P3_4 PRG VIGENTE

LEGENDA

Beni Paesaggistici

- Art. 134 Testo coordinato "Codice dei beni Culturali e del Paesaggio"
D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

Immobili ed Aree di notevole interesse pubblico
- Art. 136 Testo coordinato "Codice dei beni Culturali e del Paesaggio"
D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

- 1 - Dalla foce del Vallone Sumera al Castello di Montechiaro - D.A. 6026 del 13/06/01
- 2 - Lungomare di San Leone - D.P. 2068 del 12/04/67
- 3 - Valle dei templi e punti di vista della città sulla Valle - D.P. 4370 del 06/08/66
- 4 - Zona del Caos - D.A. 6458 del 29/07/93

DISCIPLINA URBANISTICA ATTUATIVA

PIANO URBANISTICO VIGENTE DEL COMUNE AGRIGENTO

Adottato con Delibera n18 del 01/02/2012 e poi approvati con D.D.G. 1106 del 28/10/2009

Norme tecniche di attuazione ART. 32.

Il bene ricade nella Zona Omogenea F-sottozona F1 "attrezzature e servizi di livello generale, comunale e sovracomunale. Per Zona Omogenea F si intendono le aree già impegnate o non ancora edificate che il Piano destina a servizi ed attrezzature connesse alla residenza e/o alle esigenze ad essa alternative così per come specificate dalla Circolare Ministeriale LL.PP.20.1.68 n 425.

La Zona Omogenea F si articola in sottozone in relazione ai livelli di importanza (locale, urbano e comprensoriale) e ai diversi tipi (per l'istruzione, religiosi, socio-culturali, sportivi, assistenziali, sanitari, amministrativi, per servizi pubblici e privati, per parcheggi e spazi attrezzati pubblici o di uso pubblico). In riferimento alle sedi stradali si prescrive in generale una distanza minima di 10,00 m dai relativi cigli. Restano, comunque, valide le prescrizioni di cui all'art. 25 delle NTA. L'attuazione del Piano avviene attraverso il rilascio di singole concessioni edilizie nel rispetto di vincoli eventualmente gravanti sull'area per effetto di disposizioni sovraordinate. In ogni caso si prescrive che le previsioni esecutive siano sottoposte al preventivo parere dalla Soprintendenza di Agrigento, qualora interessino aree vincolate. Per le suddette zone, si individuano inoltre le seguenti prescrizioni di tipo vincolistico *della Legge 47/85: vincolo sismico e paesaggistico.*

La SOTTOZONA F1 – ATTREZZATURE E SERVIZI DI LIVELLO GENERALE COMUNALE SOVRACOMUNALE *comprende le aree per attrezzature pubbliche di interesse generale a livello intercomunale (servizi pubblici, privatizzati, o convenzionabili) di cui all'art. 4, punto 5 del 4DM 144/68):*

Istruzione superiore, Sanitarie ed ospedaliere, Parchi pubblici urbani e territoriali.

In particolare sono destinate alla realizzazione delle attrezzature richiamate alle categorie B "Funzioni terziarie" (U4-U5-U7-U8-U9-U11-U15-U16). Possono inoltre essere autorizzate quelle costruzioni che si rendono necessarie per ospitare particolari attività con caratteri di pubblica iniziativa e di pubblico interesse, oltre quelle destinate a favorire lo svolgimento di attività culturali, amministrative, sanitarie, cimiteriali, tecnologiche, aereoportuali, portuali, stazioni ferroviarie e autostazioni

Continua

I progetti d'intervento devono attenersi alle seguenti prescrizioni:

$I_{ff}=2,00 \text{ mc/mq}$	$H_{max} = 13,50 \text{ ml}$	$D_c = 5,00 \text{ ml}$	$D_f = 10,00 \text{ ml}$
-----------------------------	------------------------------	-------------------------	--------------------------

Per le attrezzature scolastiche, fermi restando i distacchi di cui sopra, il Piano rinvia alle disposizioni di cui alla Legge n.412/75 e DM 18.12.75 (e succ. mod. ed integr.).

Per le attrezzature e gli impianti sportivi (attività di allenamento, agonistiche, piscine coperte e scoperte, polifunzionali, palestre, maneggi, ecc.), fermi restando i parametri edilizi ed urbanistici di cui sopra, si prescrive che la superficie non utilizzata sia riservata a strade, parcheggi e a zone verdi di esclusiva pertinenza degli impianti.

Le Zone F1 individuate con le lettere CCR sono destinate alla realizzazione di centri comunali di raccolta differenziata.

Nell'ambito F1 corrispondente all'ex carcere di San Vito è consentita la realizzazione di strutture turistico - ricettive integrative di funzioni culturali e didattiche.

Nell'ambito F1 sottostante il viadotto di collegamento con Piazzale Rosselli è consentito unicamente la realizzazione di parcheggi e spazi per la sosta degli autobus

4.2 Strumenti di valorizzazione

Ai fini dell'attuazione del progetto, sono stati individuati due differenti strumenti concessori, da applicare per la valorizzazione degli immobili in considerazione delle loro caratteristiche: il primo - la concessione / locazione in uso gratuito ex art. 11 co. 3 D.L. n. 83/2014 - rivolto ad imprese, cooperative e associazioni giovani e il secondo - la concessione/ locazione 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.

Per l'immobile oggetto del presente information memorandum è stato individuato lo strumento della concessione di valorizzazione:

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

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

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

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

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

Alla scadenza della concessione, l'Ente proprietario/gestore rientra automaticamente nella piena disponibilità degli immobili concessi in uso, con l'acquisizione di ogni trasformazione, miglioria, addizione e accessione ad essi apportate. 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 e/o 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)
- MIT (oggi Ministero delle infrastrutture e della mobilità sostenibili)
- MEF – Agenzia del Demanio
- 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 – CAMMINI E PERCORSI**, 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, come MIT e MAATM 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** che, 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, 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 – CAMMINI E PERCORSI** con gli Enti locali e le Amministrazioni competenti in materia di pianificazione urbana e territoriale e di tutela.*

In tale contesto sono state avviate molteplici forme di concertazione istituzionale ed intesa che hanno condotto alla sottoscrizione, tra gli altri, del **Protocollo d'intesa** tra **Agenzia del Demanio e Regione Siciliana**, in data 25 febbraio 2021, anche per la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico ricadente nel territorio siciliano

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

- **Vincolo di interesse storico artistico**, emesso dalla Regione Siciliana - Assessorato Beni Culturali, Ambientali e dell'identità Siciliana con D.D.S. n. 2113 dell'08/11/2011 ai sensi del D.Lgs. 42/2004.
- **Parere favorevole** alla concessione è stato emesso dalla Regione Siciliana - Assessorato Beni Culturali, Ambientali e dell'identità Siciliana con D.D.G. n. 1315 del 02/04/2019 ai sensi dell'art. 57 bis del D.Lgs. 42/2004.

La concessione è autorizzata a condizione che:

- Venga previsto ogni opportuno intervento di restauro, consolidamento e risanamento al fine di garantire la buona conservazione del bene.
- A chiunque ne abbia il possesso o la detenzione a qualsiasi titolo, è fatto divieto di modificare, restaurare l'immobile senza la preventiva autorizzazione prescritta dal combinato disposto degli artt. 20 e 21 del D.Lgs. 42/2004. E' fatto obbligo, altresì, di sottoporre alla competente Soprintendenza i progetti di eventuali opere. Solo nei casi di assoluta urgenza possono essere eseguiti lavori provvisori indispensabili ad evitare danni materiali ai beni sottoposti a tutela, purché ne sia data immediata comunicazione alla Soprintendenza competente, alla quale dovranno essere inviati i progetti definitivi per l'approvazione, come disposto dall'art. 27 del citato D.Lgs. 42/2004.
- Le destinazioni d'uso future non dovranno essere suscettibili di arrecare pregiudizio alla conservazione dell'immobile e comunque dovranno risultare compatibili con il carattere storico e artistico dell'immobile medesimo e dovranno essere preventivamente comunicate alla Soprintendenza competente, consentendone altresì il pubblico accesso per motivi di studio.

6.2 Focus indicazioni progettuali

In coerenza con il progetto *Valore Paese Italia – CAMMINI E PERCORSI* il modello di valorizzazione proposto è principalmente legato ai temi del turismo lento, alla scoperta del territorio ed alla salvaguardia del paesaggio, anche attraverso la coesistenza dell'uso pubblico, inteso come servizio di pubblica utilità, quale contributo all'offerta turistico-culturale, allo sviluppo congiunto di paesaggio e patrimonio storico-artistico, alla realizzazione di itinerari e circuiti turistico-culturali dedicati, finalizzati anche a mettere in rete i siti di interesse culturale e paesaggistico presenti in diversi territori, migliorandone la fruizione pubblica, favorendo l'integrazione turistica in grado di comprendere e valorizzare le eccellenze e le opportunità del territorio.

Tra gli aspetti generali, le proposte progettuali dovranno considerare le reali possibilità di trasformazione dell'immobile, della tipologia architettonica e del taglio dimensionale, nel rispetto dei principi di tutela in relazione ai caratteri dell'edificio, valorizzandone le potenzialità.

Le trasformazioni e valorizzazioni contemplate rilevano due possibili nuove funzioni:

- **Turistico-culturale** - le forme di insediamento prevedono la creazione di funzioni culturali e didattiche, preferenzialmente legate alla popolazione giovanile, cittadini, studenti di ogni ordine e grado. Trattasi di potenziamento dell'offerta di servizi culturali per il pubblico anzidetto, razionalizzando l'impiego di risorse, strutture e spazi. Rafforzamento dell'infrastruttura museale ed espositiva, oltre che didattica. Si prevede una significativa componente ricettiva, unitamente a un'importante presenza di spazi dedicati a funzioni culturali, formative ed espositive; si ricomprende la presenza di laboratori artistici, con spazi da affittare ad artisti e a imprese culturali del territorio, attività teatrali e proiezioni, mediateca.
- **Turistico-impresitoriale** - le forme di ricettività verso cui il progetto si orienta contemplano – nel rispetto della integrazione con funzioni culturali e didattiche come sancito dal PRG vigente - sia soluzioni più tradizionali, legate all'ospitalità alberghiera ed extra-alberghiera, che alla ricettività in senso più ampio (attività di ristorazione, luoghi per la degustazione di prodotti tipici o "locali a tema" per il tempo libero):

Attività turistico-ricettive alberghiere: sono attività ricettive alberghiere quelle organizzate per fornire al pubblico, con gestione unitaria, alloggio in almeno sette camere o appartamenti ed altri servizi accessori per il soggiorno, compresi eventuali servizi di bar e ristorante: ***Ostello per la gioventù; Albergo; Foresteria***

6.2 Focus indicazioni progettuali

L'ex Carcere di San Vito si apre a diversi scenari di valorizzazione legati da una parte alla sua vocazione essenzialmente turistico-culturale e dall'altra alla possibilità di costituire un polo dedicato allo sviluppo del territorio e alla diffusione della cultura del restauro e del recupero edilizio anche in chiave di moderna sostenibilità nel rispetto della storia delle tradizioni costruttive attraverso l'offerta di vari servizi. □ Scientifico e didattico La struttura si presta particolarmente per corsi di formazione universitaria, con forte connotazione di polo didattico avanzato universitario e/o post universitario, seminari, campus, college, nonché per gite scolastiche, viaggi di istruzione e centri estivi, poiché ha a disposizione spazi per la didattica sia al chiuso che all'aperto ed è un punto di partenza privilegiato per la scoperta dei centri storici e dei percorsi geologici e naturalistici del territorio. Grazie alle infrastrutture realizzabili è possibile insediare agevolmente cucine, laboratori, spazi per la preparazione, la somministrazione e l'alloggio in forma di ostello per la gioventù; l'immobile si presta per le attività di formazione nel campo del restauro e del recupero data la collocazione nel centro storico girgentino e la notevole stratificazione storica del complesso edilizio. La struttura può essere sede universitaria e se adeguatamente recuperata può offrire un notevole mix di spazi per la didattica e la cultura come biblioteche sale teatro e proiezioni, esposizioni e mostre, promozione turistica). Si riportano di seguito a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, i possibili scenari di destinazione.

- **Culturale e creativo** - In un contenitore di pregio quale quello dell'ex carcere o convento, il viaggiatore culturale si trova perfettamente a suo agio, godendo di storia e bellezza e trovando un avamposto ideale al centro di Agrigento per scoprire le unicità culturali ed estetiche di un territorio d'eccellenza, ricco di emergenze archeologiche e artistiche di pregio (aree archeologiche, palazzi storici, etc..). Il turismo rivolto all'esperienza laboratoriale non esclusivamente didattica (percorsi sensoriali, percorsi tradizionali e di esperienza diretta con le realtà artistico culturali del territorio) può trovare nella struttura dell'ex Carcere i luoghi fisici e i servizi dove poter svolgere tali attività.
- **Attività turistico-ricettive e socio-culturali** - Ricettività ed ecoturismo: area ricettiva dedicata agli ospiti (turisti e professionisti che intendono usufruire dei servizi, dipendenti della struttura, telelavoratori, viaggiatori etc.), camere con connessione wifi, progettate nel rispetto di soluzioni ecosostenibili e facilmente collegate con i servizi esterni per lo svolgimento di attività lavorative e turistiche (guide, navette, centri formazione etc.). Ristorazione: servizio di ristorazione per gli ospiti della struttura con prodotti a km 0. Centro congressi/meeting/formazione: attivazione di servizi e strutture di supporto per la realizzazione di convegni, meeting, attività di formazione, summer school per giovani laureati e per professionisti, cicli di master. Sala mostre: spazio dedicato a mostre ed happening a contenuto artistico-culturale. L'integrazione nell'edificio di un mix di funzioni a vocazione culturale al fine di costituire una massa critica di servizi e attività in grado di rivolgersi ad una pluralità di utenti a carattere locale e sovra locale rappresenta uno scenario a prevalente promozione pubblica.

6.2 Focus indicazioni progettuali

Le precedenti strategie di valorizzazione sono conformi con l'attuale **quadro urbanistico vigente e con le destinazioni d'uso assentite dallo strumento di piano per l'immobile**, sono suscettibili di implementazione e avvio in tempi medi (due anni) con costi che è possibile contenere trattandosi di operazioni di restauro attraverso un protocollo di intesa con la Soprintendenza ai BB.CC.AA. volto a confinare interventi pilota nelle zone a maggiore stratificazione e valore storico architettonico e con la definizione di metaprogetti più leggeri dal punto di vista del restauro per le aree soggette a vincolo e tutela. In ogni caso le dotazioni impiantistiche e il consolidamento strutturale rappresentano il limite di costo più impegnativo per ogni intervento sull'immobile.

I principi generali prevedono la proposta di un modello di recupero da concertare con l'Ente Locale, per tenere conto anche delle esigenze del territorio, che punti alla tutela e alla valorizzazione dell'immobile pubblico dismesso e al rafforzamento della competitività e attrattività del contesto in cui si colloca, secondo principi progettuali adeguati alle specificità del territorio e conformi alla sostenibilità della trasformazione (fisico-spaziale, economica, sociale, etc.).

Coerenza con il valore storico-paesaggistico

In relazione al contesto storico e paesaggistico in cui ricade l'immobile in oggetto, andranno sviluppate proposte progettuali esclusivamente sulla base di "buone pratiche". Le proposte devono rispondere alla verifica di coerenza degli interventi proposti in relazione all'interesse dell'immobile e alle previsioni e prescrizioni urbanistiche ed edilizie alle quali lo stesso è sottoposto.

Attenzione ai grandi attrattori turistico-culturali esistenti

Le proposte progettuali degli scenari progettuali di valorizzazione devono tener conto dei principali attrattori sociali e turistico-culturali presenti sul territorio, dei flussi turistici e culturali a livello nazionale e internazionale, e sviluppare un'idea di recupero e rivitalizzazione in grado di "fare sistema" con le opportunità del territorio e, al tempo stesso, di generare nuovo sviluppo in termini di occupazione, flussi e promozione.

6.2 Focus indicazioni progettuali

Modello di struttura “Turistico-ricettiva”

Nel caso di destinazione turistico-ricettiva, le proposte progettuali dovranno essere coerenti con le attività turistico-ricettive e culturali che si intendono promuovere attraverso il recupero e la rifunzionalizzazione dell’immobile. I programmi di valorizzazione potranno dunque spaziare dalle forme più tradizionali di ospitalità alberghiera a strutture di tipo extra-alberghiero, caratterizzate, ad esempio, da un’offerta diversificata di attività ristorative, bar tematici, piccole botteghe etc... All’offerta strettamente ricettiva potranno essere affiancati servizi culturali di varia natura, legati ad espressioni sia contemporanee – moda, spettacolo, eventi – che tradizionali – teatri, musei, sale convegni, spazi espositivi, spazi dedicati al culto e alla formazione - con differenti declinazioni a seconda anche della storia e delle attrattività dei singoli luoghi (prodotti tipici, tradizioni, etc.).

Trasformabilità ed economicità dell’iniziativa

Le proposte tecniche guarderanno alla reale trasformabilità dell’immobile attraverso interventi edilizi specifici ed altamente qualificati, nel rispetto dei principi di buona tecnica costruttiva. Le offerte economiche terranno conto dei costi di trasformazione legati ad interventi di recupero di qualità, in relazione alle ricadute economico-finanziarie complessive dell’iniziativa.

Sostegno all’iniziativa

La qualità della proposta sarà valutata anche in funzione della messa a sistema delle scelte effettuate con gli attuali indirizzi di sviluppo, proposti alle diverse scale di pianificazione e programmazione territoriale, avvalorate da eventuali azioni di sostegno all’iniziativa anche in rappresentanza delle esigenze della cittadinanza.

D.D.S. N. 2113



REPUBBLICA ITALIANA
REGIONE SICILIANA

ASSESSORATO DEI BENI CULTURALI, AMBIENTALI E DELL' IDENTITA' SICILIANA
DIPARTIMENTO DEI BENI CULTURALI E DELL'IDENTITA' SICILIANA
SERVIZIO TUTELA ED ACQUISIZIONI
IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

- VISTO lo Statuto della Regione Siciliana;
- VISTO il D.P.R. n. 637 del 30.8.1975 recante le norme di attuazione dello Statuto della Regione Siciliana in materia di tutela del paesaggio e di antichità e belle arti;
- VISTA la L.R. n. 80 dell'1.8.1977, recante le norme per la tutela, la valorizzazione e l'uso sociale dei beni culturali ed ambientali nel territorio della Regione Siciliana;
- VISTO il decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" e successive modifiche e integrazioni;
- VISTO il decreto del 6.2.2004, come modificato con decreto 28.2. 2005, del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, recante le procedure per la verifica dell'interesse culturale dei beni immobili di utilità pubblica;
- VISTO l'accordo stipulato in data 18.3.2008 tra l'Assessorato Regionale dei Beni Culturali e dell'identità siciliana e l'Agenzia del Demanio – Filiale di Palermo;
- VISTE le comunicazioni di avvio del procedimento tutorio effettuate dalla Soprintendenza BB.CC.AA. di Agrigento ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. n. 42/04;
- VISTA la nota prot. n. 9095 dell'11.10.2011, con la quale la Soprintendenza BB.CC.AA. di Agrigento ha comunicato a questo Dipartimento BB.CC.IS. l'avvio d'ufficio, ai sensi dell' art. 12 del D. Lgs. n. 42/04 e ss.mm.ii., della verifica dell'interesse culturale nei confronti dell' immobile sito nel comune di Agrigento in Via San Vito 53, denominato "Ex Carcere di San Vito" di proprietà del Demanio dello Stato, trasmettendone in allegato la scheda descrittiva e rendendo il proprio parere in merito all' immobile, comunicando pertanto che esso riveste interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del citato D. Lgs. n. 42/04 e precisando che esso è distinto al C.F. di Agrigento al F.M. n. 142, particella n. 3055;

RITENUTO pertanto che l' immobile sopra catastalmente individuato

denominato "Ex Carcere di San Vito"

ricadente in:

provincia di Agrigento

Comune di Agrigento in Via San Vito n. 53

distinto al C.F. al F.M. n. 142, particella n. 3055 presenta interesse culturale ai sensi dell'art. 10, comma 1 del decreto legislativo 22.1.2004 n. 42 e ss.mm.ii. per i motivi contenuti nella relazione storico-artistica;

VISTO

il D.D.G. n. 2255 del 14.9.2010 concernente le funzioni delegate dal Dirigente Generale al Dirigente dell'Area AA.GG. e ai Dirigenti dei Servizi centrali di questo Dipartimento;

D E C R E T A

- ART. 1) L'immobile sopra individuato denominato "Ex Carcere di San Vito", di proprietà del Demanio dello Stato e meglio individuato nelle premesse, è riconosciuto di interesse culturale ai sensi dell'art. 10, comma 1 del decreto legislativo del 22.1.2004 n. 42 e ss.mm.ii. ed è pertanto sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nello stesso.
- ART. 2) la relazione storico-artistica con la planimetria inclusa, fa parte integrante del presente decreto che, ai sensi del comma 1 dell'art. 15 del D. Lgs. n. 42/04 e ss.mm.ii., a cura di questo Dipartimento BB.CC.IS. sarà notificato ai proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo ed ai sensi del comma 2 del medesimo art. 15, sarà trascritto, a cura della Soprintendenza BB.CC.AA. di Agrigento, presso l'Ufficio del Territorio - Servizio pubblicità immobiliare ed avrà efficacia nei confronti di tutti i successivi proprietari, possessori e detentori a qualsiasi titolo.
- ART. 3) Avverso il presente provvedimento è ammesso, entro trenta giorni dalla notifica dello stesso, ricorso a questo Assessorato Regionale BB.CC.AA. ai sensi dell' art. 16 del D. Lgs. n. 42 del 22.1.2004 e ss.mm.ii., nonché ricorso giurisdizionale al T.A.R. competente per territorio, ai sensi della L. n. 1034 del 6.12.1971 e ss.mm.ii., entro 60 giorni dalla data di avvenuta notifica del presente decreto.

PALERMO, li

- 8 NOV. 2011



IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
(Dott.ssa Daniela Mazzeola)

[Handwritten signature]
[Blue scribble]

Oggetto: Agrigento - Immobile denominato “Ex carcere di San Vito”.

Verifica dell'interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico ai sensi dell'art. 12 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, D. L.vo n. 42/2004.

Relazione storico artistica

Il complesso dell'ex carcere di San Vito è ubicato nel versante occidentale della Rupe Atenea, all'interno del centro urbano di Agrigento, poco distante dal centro storico, in un'area raggiunta dall'espansione edilizia del XX secolo. Il convento, di proprietà demaniale, è individuato nel foglio 142 del catasto fabbricati dalla particella 3055.

La storia del complesso ha inizio nel 1432 quando venne fondato ad opera del beato Matteo Cimarra, frate francescano molto venerato in città tanto che il Senato agrigentino fece edificare, con le elemosine raccolte, il Convento e la Chiesa di S. Vito, poco distante dalla «Porta di Ponte», per rendere meno disagiata ai fedeli andare a trovare il Beato che, fino allora, dimorava presso il Convento di S. Nicola più distante dal centro abitato. Nel 1578 il convento fu concesso da Papa Gregorio XIII ai Riformati e nello stesso anno, fra' Bonaventura Sciascia, artefice della riforma francescana in Sicilia, riformò il convento, avendone avuto la facoltà da Sisto IV.

Gli inventari del convento, custoditi presso l'Archivio di Stato di Agrigento e datati 1725, 1798 e 1816 ci danno informazioni in merito al cospicuo patrimonio di beni mobili: arredi, libri, suppellettili ecclesiastiche, paramenti sacri ecc., presenti nel convento, che comprendeva al suo interno 20 celle, un'infermeria, una biblioteca ed un orto.

Dopo la soppressione degli ordini religiosi, a seguito delle leggi eversive e l'incameramento dei beni ecclesiastici da parte dello stato, il convento perde la sua originaria funzione e subisce i conseguenti adattamenti che ne hanno significativamente modificato l'immagine e la struttura.

Già nel settembre del 1862 è documentato il trasferimento di alcuni detenuti presso "San Vito", fin da allora trasformato in carcere, anche se il trasferimento definitivo dei monaci e dei simulacri della chiesa presso il vicino convento di San Calogero, avvenne solo nel 1863.

Documenti inediti, custoditi presso l'Archivio di Stato di Agrigento testimoniano la

costruzione del muro cinta del penitenziario i cui lavori di costruzione iniziati nel 1867 vennero ultimati e collaudati nel 1872 e la realizzazione di altri importanti lavori di adattamento del convento a carcere; nel 1867, in seguito ad un sopralluogo effettuato da un ispettore del Ministero degli Interni, viene redatto il progetto di "Miglioramento delle carceri di San Vito in Girgenti", l'anno successivo i lavori vengono appaltati alla ditta "Agozzino" di Agrigento; dalla consultazione del computo metrico si rileva l'entità dei lavori che comportarono, tra l'altro, la demolizione della chiesa e l'abolizione di tutti gli spazi sacri.

Un dipinto di autore ignoto, custodito presso il "Museo Civico Santo Spirito" (inv. 83) di Agrigento e datato alla prima metà del XIX secolo, consente di collocare a dopo quella data l'edificazione del corpo di celle posto a settentrione e ci restituisce l'immagine prospetto dalla chiesa di San Vito che a quell'epoca si presentava ancora preceduta da un elegante portico.

Oggi l'ingresso all'ex carcere avviene attraverso un avancorpo posto sulla via San Vito al quale si affianca un piccolo giardino cinto da mura; la struttura si presenta come un blocco di forma quadrangolare tagliato da due cortili, al quale si aggregano, una serie di corpi accessori, databili al XX secolo e riferibili all'utilizzo a penitenziario, così come i cortili esterni, perimetrati da alti muri, posti a settentrione ed a meridione, il tutto delimitato da un muro di cinta con la parte basamentale a profilo scarpato, e cammino di ronda con garitte angolari.

La struttura, a due piani fuori terra, è realizzata prevalentemente in muratura portante, gli orizzontamenti sono costituiti per la maggior parte da volte reali al piano terra e da sovrapposti al primo livello; i collegamenti verticali sono assicurati da più corpi scala, le coperture sono in parte piane ed in parte a tetto a falde con copertura in coppi.

Su tutti e quattro i lati del cortile a meridione si conservano le tracce degli arcate tompagnate su colonnine poligonali dell'antico chiostro dei frati francescani; sul fronte occidentale permane il pregevole portale archiacuto, a ghiera multiple, oggi tompagnate che dava accesso alla distrutta chiesa. Oggi la struttura, perduta nel 1996 la funzione di carcere circondariale, versa in totale stato di abbandono.

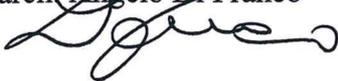
Bibliografia

Rocco Pirri, Sicilia sacra: disquisitionibus et notis illustrata, Sala Bolognese 1987;
Picone G, Memorie storiche agrigentine, Agrigento 1866;
Craparotta I., Grisanti N. (a cura di), Francescanesimo e Cultura nella provincia di Agrigento

Agrigento, Palermo 2009;
Scicolone G., Pitrone A. (a cura di), Vues de Girgenti, viaggio fotografico ad Agrigento
1850 – 1870, Agrigento 2011.

*Le fonti archivistiche sono state reperite presso l'Archivio di Stato di Agrigento:
Fondo Corporazioni religiose soppresse, Inv. 46, vol. 428
Atti dell'Intendenza, inv. 26, vol. 230*

Il Dirigente
arch. ~~Angelo Di Franco~~



Visto: Il Soprintendente
arch. Pietro Meli







Regione Siciliana
Assessorato dei beni culturali e
dell'identità siciliana.

CaltaCodice Fiscale 80012000826
Partita Iva 02711070827

Dipartimento dei Beni culturali e dell'identità
siciliana
Servizio Tutela ed Acquisizioni

U.O.B. S5.3 Acquisizioni ed espropriazioni dei Beni Culturali

90139 Palermo – Via delle Croci, 8

Tel. 091 7071518

tutela.uo3@regione.sicilia.it

urpbci@regione.sicilia.it

90139 Palermo – via delle Croci, 8

Tel. 091 7071823 - 824 - 737

www.regione.sicilia.it/beniculturali

Posta certificata del Dipartimento

dipartimentobeni.culturali@certmail.regione.sicilia.it

Rif. Nota : Prot. n. _____ del _____

Palermo Prot.n. 17414 del 03/04/2019

Allegati n. _____

OGGETTO: Agrigento- Immobile denominato " Ex Convento e carcere di S. Vito" -
Trasmissione D.D.G. n. 1315 del 2/04/2019 di autorizzazione alla concessione in uso, ai sensi
dell'art.57 bis del D. Lgs n. 42/04 e ss.mm.ii

VIA PEC

All'Agenzia del Demanio
Direzione regionale Sicilia
Piazza Marina – Salita Intendenza n.2
90133 Palermo

Alla Soprintendenza BB.CC.AA.
U.O. 3 Beni architettonici e storico-Artistici
Via Ugo La Malfa – Villa Genuardi
92100 Agrigento

Con effetto di notifica, si trasmette il provvedimento in oggetto.
Copia conforme del medesimo provvedimento è trasmessa alla Soprintendenza
bb.cc.aa. di Agrigento.



Il Dirigente dell' U.O.B. S5.3
Dott.ssa Natalia Allata

[Handwritten signature]

Responsabile procedimento	Natalia Allata			(se non compilato il responsabile è il dirigente preposto alla struttura organizzativa)	
Stanza	8	Piano	1°	Tel.	091/7071518
				Durata procedimento	(ove non previsto da leggi o regolamenti è di 30 giorni)
Ufficio Relazioni con il Pubblico (U.R.P.) - Responsabile		urpbci@regione.sicilia.it			
		Responsabile Dirigente:			
Stanza		Piano		Tel.	
				Orario e giorni ricevimento	Lunedì e venerdì 9.00 – 13 e mercoledì 15.00 – 18.00



REGIONE SICILIANA

ASSESSORATO BENI CULTURALI ED IDENTITA' SICILIANA
DIPARTIMENTO REGIONALE DEI BENI CULTURALI ED IDENTITA' SICILIANA

IL DIRIGENTE GENERALE

- VISTO lo Statuto della Regione Siciliana;
- VISTO il D.P.R. 30.08.1975 n° 637;
- VISTA la L.R. 01.08.1977 n° 80;
- VISTA la L.R. 15.05.2000 n° 10
- VISTO il D.leg.vo n°42/04 - Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio – e succ. modif. ed integr.
- VISTO il D.P.R. 13.09.2005 n° 296 contenente “regolamento concernente i criteri e le modalità di concessione in uso e in locazione dei beni immobili appartenenti allo Stato”
- VISTA la nota prot. n. 9831/DR-SS del 15/6/2018 con la quale l'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Sicilia – chiede l'autorizzazione alla concessione in uso dell'immobile demaniale denominato “Ex convento e carcere di San Vito” identificato al Catasto terreni e fabbricati del Comune di Agrigento al fgl. 142, p.lla 3055 (Ente Urbano) e fgl. 142 p.lla 3055, mq. 6.196 ubicato in Via San Vito snc di proprietà del Demanio dello Stato;
- VISTA la “Dichiarazione Comune di Intenti” tra l'Agenzia del Demanio, Direzione Regionale Sicilia e la Regione Siciliana, sottoscritta il 2/3/2015 nell'ambito del Progetto “Valore Paese- Dimore” e che in tale ambito si inseriscono le iniziative “Valore Paese – Fari 2015 e Fari, Torri ed Edifici Costieri 2016 e più di recente il progetto CAMMINI E PERCORSI che propone un modello di valorizzazione turistico-culturale principalmente legato ai temi del turismo sostenibile, attività e servizi di supporto al camminatore, pellegrino e ciclista e promozione del territorio ;
- VISTO il parere sottoposto a condizioni, della Soprintendenza di Agrigento emesso con note prott. n. 805 del 28/01/19 e n. 2359 dell' 11/03/2019 con le quali si esprime parere favorevole alla concessione dell'immobile sottoposto a tutela con D.D.S. n.2113 dell'8/11/2011;
- CONSIDERATO che la destinazione d'uso dell'immobile è coerente con il progetto di valorizzazione - CAMMINI E PERCORSI-
- RITENUTO pertanto di dover accogliere l'istanza dell'Agenzia del Demanio

DECRETA

- ART. 1) Per le motivazioni espresse in premessa, si autorizza ai sensi dell'art. 57 bis del D.Lgs. 42/04 e ss.mm.ii. l'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Sicilia - alla concessione in uso dell'immobile demaniale denominato “Ex convento e carcere di San Vito” identificato al Catasto terreni e fabbricati del Comune di Agrigento al fgl. 142, p.lla 3055 (Ente Urbano) e fgl. 142 p.lla 3055, complessivamente mq. 6.196 ubicato in Via San Vito snc di proprietà del Demanio dello Stato.

- ART. 2) Il presente provvedimento autorizza la concessione, in conformità al parere reso dalla Soprintendenza di Agrigento con note prot. N°805 del 28/01/19 e prot. 2359 dell'11/11/2011; alle seguenti condizioni :
- che venga previsto ogni opportuno intervento di restauro, consolidamento e risanamento al fine di garantire la buona conservazione del bene.
 - a chiunque ne abbia il possesso o la detenzione a qualsiasi titolo, è fatto divieto di modificare, restaurare l'immobile in oggetto senza la preventiva autorizzazione prescritta dal combinato disposto degli artt.20 e 21 del D. Lgs. n.42/04; E' fatto obbligo, altresì, ai medesimi di sottoporre alla competente Soprintendenza i progetti di eventuali opere che intendessero eseguire sull'immobile stesso al fine di ottenere la preventiva autorizzazione. Soltanto nei casi di assoluta urgenza possono essere eseguiti lavori provvisori indispensabili ad evitare danni materiali ai beni sottoposti a tutela, purchè ne sia data immediata comunicazione alla Soprintendenza competente, alla quale dovranno essere inviati tempestivamente i progetti definitivi per l'approvazione, come disposto dall'art. 27 del citato D. Lgs. n. 42/04;
 - le destinazioni d'uso future non dovranno essere suscettibili di arrecare pregiudizio alla conservazione dell'immobile e comunque dovranno risultare compatibili con il carattere storico e artistico dell'immobile medesimo e dovranno essere preventivamente comunicate alla Soprintendenza competente di Agrigento, consentendone altresì il pubblico accesso per motivi di studio.
- ART. 3) Ai sensi del comma 2 dell'art. 57 bis del citato D.Lgs. N° 42/04 ss.mm. le condizioni di cui al precedente art. 2) dovranno essere riportate nell'atto di concessione. L'inosservanza delle medesime, da parte del concessionario, comunicata dal Soprintendente all'Amministrazione cui il bene appartiene, dà luogo su richiesta della stessa Amministrazione, alla revoca della concessione.
- ART. 4) Per quanto non espressamente contemplato nel presente decreto, si fa rinvio alle disposizioni in materia di tutela.
- ART. 5) Il presente provvedimento sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 68 della legge regionale 12 agosto 2014, n.21 e sarà notificato all'agenzia del Demanio- Direzione Regionale Sicilia .

PA

- 2 APR. 2019





121/2021

IL DIRIGENTE DEL SETTORE V

- Vista l'istanza presentata in data 30/07/2020, prot.43849, dall'Agenzia del Demanio;
- Visto l'estratto di mappa catastale del Dipartimento del territorio sez. Terreni di Agrigento per la part.3055 dove insiste il fabbricato del foglio di mappa n°142;
- Visto l'art. 30 del D.P.R. n° 380 del 06/06/2001, recepito dalla L.R. 16/2016, pubblicata sulla G.U.R.S. n° 36 del 19/08/2016;
- Visto il D.D.G. n° 1106 del 28/10/2009 di approvazione P.R.G., N.T.A. e R.E.C., Pubblicato nella G.U.R.S. n° 60 del 24/12/2009;
- Visti i successivi D.D.G. n° 459/2010; n° 760/2010; n° 538/2011;
- Visto il D.P.R.S. n° 1179 /12
- Visti gli elaborati di P.R.G. rimodulati giusta Delibera C.C. n° 18 del 01/02/2012;
- Visti gli atti d'Ufficio;

CERTIFICA

Che in atto le previsioni del P.R.G. approvato con D.D.G. n° 1106 del 28/10/2009 per come integrato con D.P.R.S. n° 1178/12 e successivi modifiche e integrazioni, individua la particella nella sottozona **F 1 Attrezzature e servizi di livello generale comunale e sovracomunale.**

Per dette zone si allegano alla presente le relative prescrizioni;

Vincoli di cui alla tabella n° 7 della Legge 47/85: 10 (sismico) - 05 (Paesaggistico).

Annotazioni: -----

Agrigento li 16/04/2021

IL TECNICO
Geom. Giovanni Spoto



IL DIRIGENTE DEL SETT. V

Avv. Antonio Insalaco

Sottozona F1 -Attrezzature e servizi di livello generale comunale e sovracomunale

Comprendono le aree per attrezzature pubbliche di interesse generale a livello intercomunale (servizi pubblici, privatizzati, o convenzionabili) di cui all'art. 4, punto 5 del 4 DM 144/68):

Istruzione superiore, Sanitarie ed ospedaliere, Parchi pubblici urbani e territoriali.

In particolare sono destinate alla realizzazione delle attrezzature richiamate alle categorie B "Funzioni terziarie" (U4-U5-U7-U8-U9-U11-U15-U16).

Possono inoltre essere autorizzate quelle costruzioni che si rendono necessarie per ospitare particolari attività con caratteri di pubblica iniziativa e di pubblico interesse, oltre quelle destinate a favorire lo svolgimento di attività culturali, amministrative, sanitarie, cimiteriali, tecnologiche, aeroportuali, portuali, stazioni ferroviarie e autostazioni.

I progetti d'intervento devono attenersi alle seguenti prescrizioni:

Iff = 2,00 mc/mq	Hmax = 13,50 ml	Dc = 5,00 ml	Df = 10,00 ml
------------------	-----------------	--------------	---------------

Per le *attrezzature scolastiche*, fermi restando i distacchi di cui sopra, il Piano rinvia alle disposizioni di cui alla Legge n.412/75 e DM 18.12.75 (e succ. mod. ed integr.).

Per le attrezzature e gli *impianti sportivi* (attività di allenamento, agonistiche, piscine coperte e scoperte, polifunzionali, palestre, maneggi, ecc.), fermi restando i parametri edilizi ed urbanistici di cui sopra, si prescrive che la superficie non utilizzata sia riservata a strade, parcheggi e a zone verdi di esclusiva pertinenza degli impianti.

Le zone F₁ individuate con le lettere CCR sono destinate alla realizzazione di centri comunali di raccolta differenziata.

Nell'ambito F₁ corrispondente all'ex carcere di S. Vito è consentita la realizzazione di strutture turistico - ricettive integrative di funzioni culturali e didattiche.

Nell'ambito F1 sottostante il viadotto di collegamento con Piazzale Rosselli è consentito unicamente la realizzazione di parcheggi e spazi per la sosta degli autobus.





ANALISI, STUDI DI FATTIBILITÀ E DUE DILIGENCE RELATIVAMENTE A BENI IMMOBILI SUSCETTIBILI DI VALORIZZAZIONE NELL' AMBITO DEL PROGETTO MASTERPLAN PER IL MEZZOGIORNO/PATTI PER IL SUD



 A G E N Z I A D E L D E M A N I O

DIREZIONE REGIONALE SICILIA

SERVIZI DI ELABORAZIONE DI ANALISI, STUDI DI FATTIBILITÀ E DUE DILIGENCE RELATIVAMENTE A BENI IMMOBILI SUSCETTIBILI DI VALORIZZAZIONE NELL'AMBITO DEL "PROGETTO MASTERPLAN PER IL MEZZOGIORNO/PATTI PER IL SUD", RELATIVAMENTE AI SEGUENTI BENI IMMOBILI:

LOTTO 1) "EX MANICOMIO E CARCERE MILITARE – PALERMO" E "CARCERE DI SAN VITO EX CONVENTO – AGRIGENTO" - CIG 6803125459

STUDIO DI FATTIBILITÀ N. 2
"CARCERE DI SAN VITO EX CONVENTO – AGRIGENTO"

REDAZIONE: 19 DICEMBRE 2016



 A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Direzione Regionale Sicilia

Direttore Regionale

Dott. Stefano Lombardi

Responsabile unico del procedimento

Dott. Federico Citarda

Sviluppo Servizi

Responsabile: Ing. Pietro Ciolino

Dott. Marco Palazzotto

Coordinatore scientifico

Arch. Vincenzo Sidoti

Coordinamento editoriale

Arch. Jlenia Allevi

Ideazione, progetto grafico e impaginazione:

SIDOTI Engineering s.r.l.

Gruppo di Progetto

Arch. Jlenia Allevi

Arch. Antonio Lanza Cariccio

Urb. Francesco Colucci

Dott.ssa Liliana Bisaccia

Elaborazione

Arch. Vincenzo Tummarello

Ing. Domenico Contiguglia

Geom. Enzo Pecoraro

Informatica e data room

P.I. Gabriel Allevi

0. INDICE

0. INDICE.....	7
1. INTRODUZIONE.....	11
1.1 Analisi preliminari e definizione dello stato di fatto dei luoghi.....	11
1.2 Lotto 1: il Carcere di San Vito (ex Convento) di Agrigento	13
2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E SOCIO ECONOMICO	17
2.1 Analisi, quadro conoscitivo e due diligence tecnico amministrativa	17
2.2 Analisi del contesto insediativo e infrastrutturale e verifica dello stato di fatto dei luoghi per l'elaborazione di scenari di intervento.....	17
2.3 Contesto morfologico e ambientale	20
2.4 Contesto socio-demografico	22
2.5 Analisi del contesto socio-economico.....	28
2.6 Presenza o potenzialità di elementi di attrazione nell'area vasta.....	31
2.7 Opportunità di attivazione di risorse ed investimenti privati, nonché sui potenziali flussi di finanziamento privati e pubblici a breve-medio/lungo termine.....	33
2.8 Ricognizione delle istanze e degli obiettivi dei soggetti interessati all'iniziativa.....	37
2.9 Auditing degli stakeholders interessati o interessabili alle ipotesi di valorizzazione, anche attraverso i processi partecipativi previsti dall'Amministrazione Comunale nell'ambito dei nuovi strumenti urbanistici 37	
2.10 Ricognizione di buone pratiche nazionali ed internazionali in operazioni di trasformazione e riqualificazione di aree urbane dismesse in contesti con caratteristiche analoghe.....	38
2.11 Analisi approfondita degli strumenti e dei processi a disposizione per la razionalizzazione, valorizzazione e dismissione dei patrimoni immobiliari pubblici.....	39
3. CONSISTENZA DELL'EDIFICIO	42
3.1 Dati dimensionali e caratteristiche tipologiche.....	42
3.2 Verifica dei documenti di rilievo esistenti	49
3.3 Stato di conservazione, interventi attuati	49

1. INTRODUZIONE

1.1 *Analisi preliminari e definizione dello stato di fatto dei luoghi*

Lo Studio di Fattibilità (*d'ora innanzi SdF, Ndr.*), denominato <<Servizi di elaborazione di analisi, studi di fattibilità e due diligence relativamente a beni immobili suscettibili di valorizzazione nell'ambito del "Progetto Masterplan per il Mezzogiorno/Patti per il Sud", relativamente ai seguenti beni immobili: LOTTO 1) "EX MANICOMIO E CARCERE MILITARE – PALERMO" E "CARCERE DI SAN VITO EX CONVENTO – AGRIGENTO" - CIG 6803125459>>, è stato redatto sulla base delle Linee Guida per la certificazione degli studi di fattibilità redatta dai NUVV e adottata dalla conferenza dei Presidenti delle Regioni e delle Province autonome dell'8 marzo 2001 e del disposto normativo di cui all'ex art. 14 D.P.R. 207/10 ss.mm.ii..

Con il presente studio si vuole verificare la fattibilità tecnica, urbanistica, ambientale, giuridica-amministrativa ed economico-finanziaria della valorizzazione del bene immobile denominato **"CARCERE DI SAN VITO EX CONVENTO – AGRIGENTO"**.

Il percorso di analisi sviluppato all'interno del presente documento tende ad individuare a valle di un processo di sintesi, le soluzioni utili allo sviluppo della valorizzazione del predetto bene immobile pubblico e le azioni locali e sovraordinate ad esso connesse.

Il documento in parola contiene elementi quali l'obiettivo dello studio, il quadro conoscitivo, l'analisi dei sistemi che sono alla base della proposta d'intervento che dovrà essere vagliata dal decisore tenendo conto anche delle eventuali alternative su diversi scenari di valorizzazione e la relativa, conseguente, sostenibilità tecnico-amministrativa, giuridica ed economico-finanziaria.

Sulla base del presente documento saranno avviate *azioni di valorizzazione e presentazione al mercato* dei beni, attraverso adeguate *strategie di comunicazione* basate sulle effettive potenzialità del portafoglio disponibile, coerentemente con gli indirizzi delle istituzioni promotrici relative alla divulgazione del metodo, degli strumenti e dei risultati.

La formulazione di una strategia di comunicazione *ad hoc* per le ipotesi di valorizzazione individuate, dovrà consentire, anche attraverso strumenti evoluti di *"marketing"* territoriale, di attivare forme efficaci di animazione del mercato, in funzione della specifica tipologia dei beni (e delle nuove funzioni) oggetto di valorizzazione, nonché degli ambiti urbani e territoriali interessati.

Dopo la validazione dello Studio di Fattibilità saranno avviati una serie d'incontri con l'Agenzia del Demanio, la Regione Siciliana, le comunità locali e tutti i soggetti pubblici e privati interessati dallo SdF, al fine di:

- a) approfondire l'analisi del contesto ricevendo ulteriori indicazioni relative alla pianificazione/programmazione territoriale ed alle politiche di sviluppo;
- b) verificare la proposta progettuale e le eventuali alternative;
- c) definire l'intervento finale, comparare le relative criticità e le fonti di finanziamento;
- d) predisporre gli atti e la documentazione necessari all'attivazione delle procedure di evidenza pubblica necessarie per l'affidamento in uso, la cessione a terzi privati dei beni, ovvero per la selezione di *partners* istituzionali, gestionali e finanziari da coinvolgere nell'iniziativa di valorizzazione;

- e) supportare i promotori nell'espletamento di tutti i procedimenti amministrativi (tavoli tecnici operativi, conferenze di servizi, accordi di programma, etc.) propedeutici all'attivazione delle suddette procedure di evidenza pubblica, soprattutto sotto il profilo urbanistico e delle autorizzazioni da parte degli organi di tutela;
- f) coadiuvare la Stazione Appaltante mediante un servizio di Segreteria Tecnica per supportare le attività funzionali ad una efficace interlocuzione con tutti i soggetti coinvolti nell'iniziativa, curando il programma delle attività, l'attivazione ed il coordinamento delle sessioni di lavoro, la definizione degli ordini del giorno, le fasi istruttorie e l'eventuale verbalizzazione delle sedute nonché le strategie di comunicazione, *marketing* ed animazione del mercato.

La scelta dei casi sui quali implementare gli Studi di Fattibilità è stata fatta a valle di un processo di segnalazione e schedatura che ha coinvolto sia i territori, dal punto di vista della componente istituzionale (*in primis* i singoli Comuni) e in taluni casi (cfr. gli immobili del Lotto 1) anche cittadini, associazioni, imprenditori, operatori, che la Direzione Strategie Immobiliari e Innovazione dell'Agenzia del Demanio a seguito delle iniziative inquadrabili nell'ambito del Masterplan per il Mezzogiorno/Patti per il Sud con la segnalazione ad INVIMIT della lista dei beni suscettibili di valorizzazione nel predetto contesto programmatico a valere su fondi comunitari, nazionali e regionali del periodo 2014-2020 anche con il ricorso a processi di partnership pubblico privata (PPP).

Va segnalato che, oltre agli Studi di Fattibilità, la ricchezza emersa dagli incontri e dalle *due diligence* sui singoli beni demaniali pubblici è indirizzata anche:

1. allo sviluppo di una strategia d'area vasta per mettere a coerenza e a valore l'intera rete delle potenzialità del territorio, attraverso più strumenti di lavoro, tutti consultabili sul profilo istituzionale dell'Agenzia del Demanio, fra i quali specifici *dossier* per i potenziali investitori e un repertorio di schede illustrative di tutte le opportunità di investimento che sono state adeguatamente implementate nel corso del presente lavoro.

Rispetto ai citati strumenti, lo Studio di Fattibilità risponde anche al compito – complementare – di esemplificazione e di illustrazione in dettaglio di differenti casistiche ed opportunità di intervento, correlate a degli scenari alternativi ritenuti plausibili per gli estensori del presente documento.

Gli scenari sono rappresentativi della varietà delle casistiche di immobili e complessi immobiliari – tutti di proprietà pubblica – emersi nella schedatura: comprendono infatti nuclei edilizi (es. ex Carcere di Marsala), porzioni cospicue di interi borghi (es. Borgo Caracciolo), complessi edilizi isolati (es. il Convento di Petralia Sottana) ovvero in ambito urbano (es. l'ex Manicomio di Palermo), singoli edifici (es. il Castello Nelson di Bronte); immobili di valore monumentale e più modeste tipologie rurali tradizionali; immobili in condizioni di forte degrado (es. ex Carcere San Vito di Agrigento), una aviopista con un "*passato glorioso*" (ex Aeroporto Militare di Castelvetrano, inaugurata alla fine degli anni trenta ed utilizzata nella seconda guerra mondiale come Aeroporto Militare) e immobili già oggetto di interventi di consolidamento e parziale recupero.

L'individuazione del *mix* funzionale nei sei casi oggetto degli Studi di Fattibilità tiene conto:

- del contesto territoriale (ambiente, economia, società, gestione amministrativa) in cui ciascuno dei beni immobili è inserito;
- delle consistenze fisico-strutturali dei complessi e/o degli edifici studiati;
- delle caratteristiche della domanda di servizi delle comunità locali, delle intenzioni e predisposizioni manifestate dai soggetti pubblici e privati locali interessati;

- delle normative in essere e degli strumenti urbanistici e giuridici utilizzabili per il potenziale intervento.



Figura 1: Inquadramento d'area vasta dei sei beni immobili oggetto degli Studi di Fattibilità e *due diligence*: 1.ex Manicomio e Carcere Militare - Palermo; 2.Carcere San Vito (ex Convento) - Agrigento; 3.ex Carcere - Marsala; 4.ex Aeroporto Militare - Castelvetro; 5.ex Convento dei Padri Riformati - Petralia Sottana (PA); 6.Castello Nelson e Borgo Caracciolo - Bronte (CT).

Il ruolo dell'Ente pubblico (Agenzia del Demanio e Ente locale, *Ndr.*) nei casi oggetto di studio, pur differenziato, è comunque importante: o come detentore di alcuni dei beni, o come attivatore di politiche già in campo in favore del recupero (ad esempio con interventi già realizzati sugli spazi pubblici dei beni immobili o con i fondi e gli interventi finalizzati alla messa in sicurezza di edifici lesionati o pericolanti atti a preservarne il patrimonio), o ancora con azioni in favore della valorizzazione di risorse del territorio essenziali per inserire il recupero di un bene in un contesto vivo, economicamente, socialmente e culturalmente dinamico.

1.2 Lotto 1: il Carcere di San Vito (ex Convento) di Agrigento

Il "Carcere di San Vito (ex Convento)" è situato sul versante Ovest della rupe *Atenea*, confinante a Est, Sud e Ovest con la via San Vito e a Nord con la via De Gasperi.

È localizzato nel cuore della città poco distante dal centro storico, dalla stazione ferroviaria e dalla stazione degli autobus e a pochi km dal Porto di Porto Empedocle e dal Porto Turistico di San Leone, zona balneare della Città di Agrigento.

Il contesto urbano circostante è caratterizzato da immobili costruiti con l'espansione edilizia del XX Secolo, ospitanti uffici pubblici, istituti bancari, hotel e locali storici della zona. L'immobile, oltre ad essere vicino al centro storico di Agrigento, ricco di monumenti artistici, culturali e religiosi, si trova poco distante dall'area Parco Archeologico "Valle dei Templi" di Agrigento, inserita nella lista dei Beni Patrimonio dell'umanità UNESCO e dal Museo Archeologico Regionale.



Figura 2: Inquadramento territoriale e a scala urbana del Carcere di San Vito



Figura 3: Vicinanza del Carcere di San Vito rispetto alla stazione ferroviaria e stazione degli autobus



Figura 4: Localizzazione del Porto di Porto Empedocle e del Porto Turistico San Leone

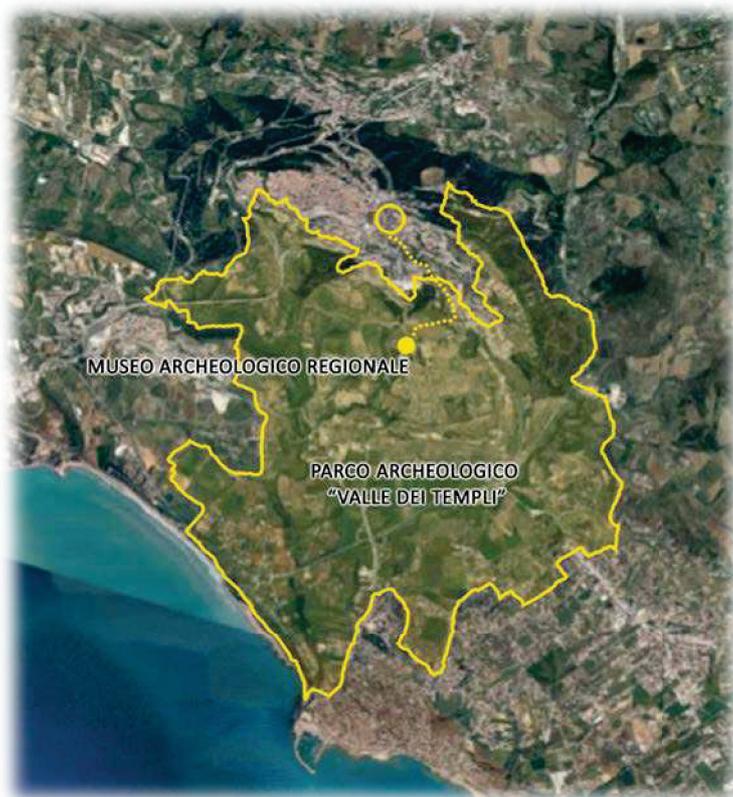


Figura 5: Localizzazione del Carcere di San Vito rispetto al Parco Archeologico e al Museo Archeologico Regionale

Il fabbricato è costituito da più corpi di fabbrica, realizzati in epoche diverse, in relazione alle diverse destinazioni assunte nel corso degli anni.



Figura 6: Muro esterno Lato Sud Ovest



Figura 7: Cortile interno

La costruzione del corpo centrale ebbe inizio nel 1432 per volere del frate francescano Beato Matteo Cimarra, che con le elemosine raccolte riuscì a costruire il convento e la chiesa di San Vito. Nel 1578 il convento fu affidato da Papa Gregorio XIII ai riformati che ivi furono ospitati per quattro secoli fino all'Unità d'Italia. In seguito al 1861 e alle riforme emanate dopo l'Unità d'Italia il bene venne acquisito dallo Stato e dal 1862 venne trasformato in carcere. A seguito della nuova destinazione, nel 1869 iniziarono i lavori di costruzione delle mura di cinta e di altre opere accessorie per adattare il convento a carcere. I lavori furono conclusi nel 1872.

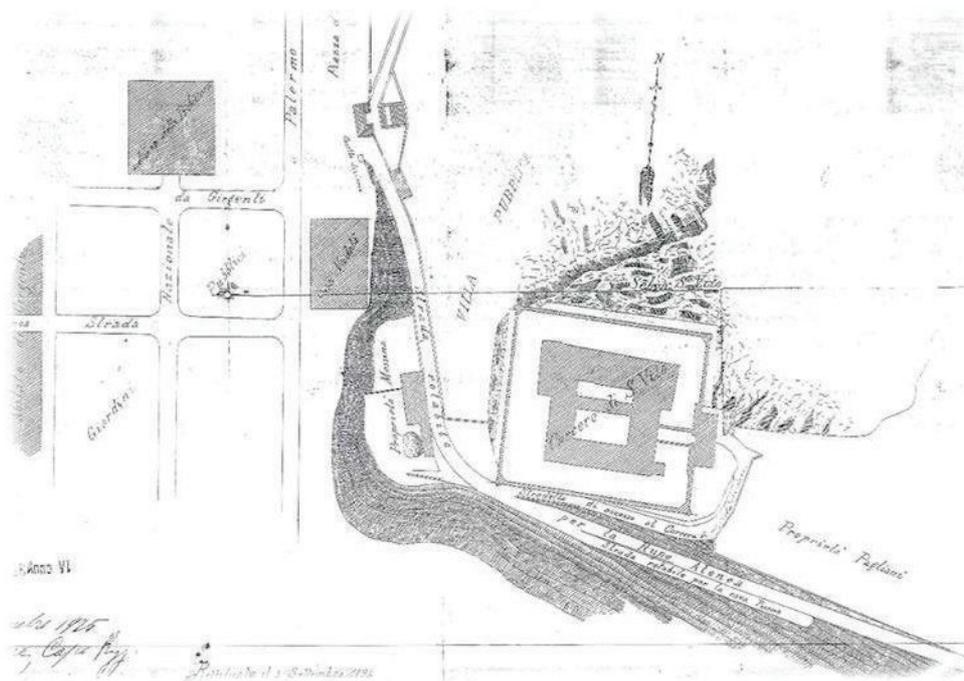


Figura 8: Mappa catastale storica - anno 1894

2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E SOCIO ECONOMICO

2.1 *Analisi, quadro conoscitivo e due diligence tecnico amministrativa*

L'attività di analisi si è sviluppata tenendo conto degli aspetti di carattere tecnico-urbanistico, economico-finanziario e giuridico-amministrativo, avendo come unico obiettivo quello di determinare le scelte migliori relative alle strategie di attuazione di specifiche operazioni di valorizzazione sul bene oggetto di studio.

Nello specifico, l'obiettivo del lavoro, è stato quello di ottenere una stima corretta, degli immobili valutati, sotto due profili ben delineati e specifici: ottimizzazione e valorizzazione.

Il quadro conoscitivo dell'iniziativa è stato implementato attraverso l'elenco dei documenti, utilizzati al fine dello studio, indicati della *Check List* della lettera capitolare del servizio *de quo*:

- a) Titolo di proprietà (atto di acquisto o altro titolo di provenienza);
- b) Visure ipotecarie;
- c) Diritti di terzi (diritti reali e personali) e contenziosi;
- d) Visure aggiornate catastali storiche sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati;
- e) Elenco immobili catastale (elenco Fabbricati);
- f) Estratto di mappa catastale aggiornato;
- g) Rappresentazione del perimetro di proprietà (colore rosso) su estratto di mappa catastale aggiornato;
- h) Planimetrie catastali (timbrate) dei vari livelli dell'immobile con evidenza dei subalterni di riferimento;
- i) Documentazione attestante l'epoca di costruzione dell'immobile, se inferiore ai 70 anni (titolo edilizio originario o, dove non reperibile, certificazione del Comune Ufficio Edilizia);
- j) Declaratoria di vincolo ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii., emessa dall'Assessorato Regionale Beni Culturali (eventuale);
- k) Certificato di destinazione urbanistica (CDU);
- l) Titoli edilizi (titolo originario ed eventuali altri titoli per modifiche successive, certificato di agibilità/abitabilità).

La documentazione acquisita è presente e consultabile nell'allegato tecnico al presente SdF.

2.2 *Analisi del contesto insediativo e infrastrutturale e verifica dello stato di fatto dei luoghi per l'elaborazione di scenari di intervento*

Il Comune di Agrigento, posto sulla costa meridionale della Regione Siciliana, si estende per circa 245 km², compreso tra i territori comunali di Favara, Palma di Montechiaro, Porto Empedocle, Raffadali, Aragona, Naro, Realmonte, Siculiana, Cattolica Eraclea, Montallegro, Sant'Angelo Muxaro e Joppolo Giancaxio.



Figura 9: Inquadramento territoriale del Comune e della Provincia di Agrigento

Agrigento è un Comune capoluogo di Provincia con 59.770 abitanti (ISTAT 2016) e confina con 12 Comuni generando un bacino di 180.939 abitanti.

n.	Comune	Superficie (kmq)	Popolazione Resid. (Istat 2016)	Densità demografica (ab/kmq)	Distanza municipi (km)
1	Agrigento	245,32	59.770	243,60	-
2	Favara	81,88	32.654	398,80	8,00
3	Palma di Montechiaro	77,06	23.302	302,40	23,30
4	Porto Empedocle	25,23	17.044	675,70	6,90
5	Raffadali	22,30	12.856	576,50	11,90
6	Aragona	74,70	9.463	126,70	11,10
7	Naro	207,49	7.817	37,70	23,00
8	Realmonte	20,37	4.571	224,40	13,80
9	Siculiana	40,99	4.547	110,90	18,70
10	Cattolica Eraclea	62,17	3.761	60,50	25,50
11	Montallegro	27,41	2.519	91,90	27,70
12	Sant'Angelo Muxaro	64,52	1.390	21,50	18,90
13	Joppolo Giancaxio	19,14	1.245	65,00	9,10
Totale		968,58	180.939	186,80	media 16,5

Tabella 1: Bacino demografico del Comune di Agrigento

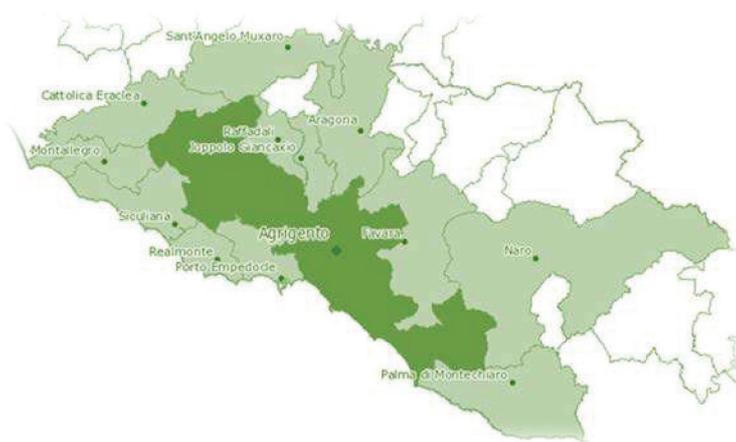


Figura 10: Mappa dei Comuni confinanti con il Comune di Agrigento

L'organizzazione insediativa della città, stratificata nel tempo, si è progressivamente consolidata intorno ad una serie di nuclei ed aree spazialmente separate tra loro. Tale processo ha prodotto un assetto territoriale nell'apparenza disarticolato e frammentato, costituito dalla somma di interventi di diversa natura, spesso a carattere spontaneo e quasi mai pensati nel contesto generale del territorio. Gli agglomerati urbani

presentano infatti caratteristiche assai differenti per quanto riguarda pesi insediativi, consistenza edilizia, livello di consumo di suolo, tipologia e dotazione dei servizi, caratteristiche morfologiche e tipologiche.

Come detto, tali insediamenti si caratterizzano per differenti specializzazioni funzionali, condizioni di giacitura, tipologie urbanistiche, livelli di offerta di servizi. Le diverse unità insediative sono connesse attraverso una rete viaria che ha caratteristiche promiscue (regionale, provinciale, locale) che si è sovrapposta parzialmente a quella storica e determina condizioni di accessibilità differenziate, interferenze, ecc.

Sistema infrastrutturale

Agrigento è raggiungibile percorrendo la SS121 per circa 70 km e poi proseguendo sulla SS189 fino ad arrivare al centro della città. In un contesto morfologico importante, vista la superficie pari a circa 245 km², la situazione attuale delle infrastrutture di trasporto di Agrigento e della Provincia si presenta problematica. Agrigento soffre in particolare le inefficienze e i *deficit* strutturali della rete di trasporto stradale, ferroviaria, la relativa marginalità delle infrastrutture portuali e la distanza dai principali scali aeroportuali siciliani.

Riguardo il settore ferroviario, Agrigento è stazione di testa, terminale di una rete ferroviaria che nel nodo di Aragona si divide in due direttrici: la linea "Aragona-Roccapalumba", che confluisce nell'importante nodo di Fiumetorto (sulla Palermo-Messina) e la linea "Aragona-Canicattì-Caltanissetta", che si immette sulla Roccapalumba-Enna nel nodo di Xirbi (da cui prosegue per Catania).

Diversa è la situazione dell'accessibilità viaria: Agrigento è un nodo di intersezione fra tre direttrici stradali principali, la costiera SS115 "Gela-Agrigento-Castelvetrano" e la trasversale SS640 "Agrigento-Caltanissetta", a scorrimento veloce, oggi collegata alla trasversale SS189 "Agrigento-Palermo".

Il complesso sistema della mobilità presenta numerosi problemi sinteticamente riassumibili in riferimento alle relazioni territoriali:

- eccessiva distanza dell'area e del suo hinterland dagli aeroporti dell'isola;
- sottoutilizzazione della rete ferroviaria sia per gli spostamenti di lunga distanza che all'interno della provincia;
- inadeguata collocazione della stazione delle autolinee, in riferimento alle relazioni urbane;
- eccessiva promiscuità della rete viaria;
- attraversamento del centro storico e del parco archeologico da viabilità con funzioni principali;
- mancanza di assi di distribuzione dei flussi di traffico principali, specialmente nell'ambito compreso fra S. Leone - Villaggio Mosè - Foce del Naro;
- limitata riconoscibilità delle "porte di accesso alle città";
- estrema carenza di spazi per parcheggi e di sosta.

In particolare, se si analizza la sola rete viaria comunale di Agrigento, si nota una duplice serie di problemi locali legati:

- alle interferenze con la viabilità intercomunale, che si identifica con la viabilità principale comunale;
- all'attraversamento di significative zone edificate da parte di tratti di viabilità intercomunale (che in parte si sovrappone anche a quella di distribuzione locale).

La viabilità del Comune di Agrigento è infatti il risultato dello sviluppo "forzato" della viabilità storica su cui si sono sovrapposti i nuovi tracciati descritti, senza peraltro dividerne razionalmente le funzioni.

Il centro storico è tuttora attraversato dalla SS189 mentre le frazioni e i diversi agglomerati del sistema insediativo sono serviti in parte da tracciati storici, in parte da nuovi tracciati della viabilità generale e intercomunale. La struttura viaria che ne risulta, oltre a subire il peso del traffico di attraversamento e di distribuzione, risulta eccessivamente estesa e disarticolata: diversi nuclei e agglomerati sono serviti in modo insufficiente o improprio, in ciò favoriti dalla spontaneità dei processi di urbanizzazione e dallo scarso grado di attuazione del PRG vigente. Notevole impatto, infine, sussiste fra la viabilità e le parti più sensibili del territorio (Parco e zone archeologiche).

Con riferimento alle infrastrutture portuali regionali, Porto Empedocle rappresenta la struttura portuale di supporto di Agrigento; essa, insieme con Marsala, Trapani, Siracusa, Milazzo, fa parte di un gruppo di strutture commercialmente meno utilizzate, in quanto collocate in aree con domanda di trasporto nautico molto più debole di quella di altre aree "forti" della Sicilia. Il bacino d'utenza di Agrigento, per quanto riguarda passeggeri e merci, si limita al territorio provinciale e ad un limitato tratto della costa meridionale, dove forte è la concorrenza di Gela legata al polo petrolchimico.

Il collegamento aereo, per i voli nazionali e internazionali, è assicurato dall'aeroporto Falcone-Borsellino distante 130 km; sul continente, l'aerostazione di Roma/Fiumicino mette a disposizione linee intercontinentali dirette.

2.3 *Contesto morfologico e ambientale*

Il Comune di Agrigento assume una posizione di eccellenza per il territorio siciliano e per il bacino del Mar

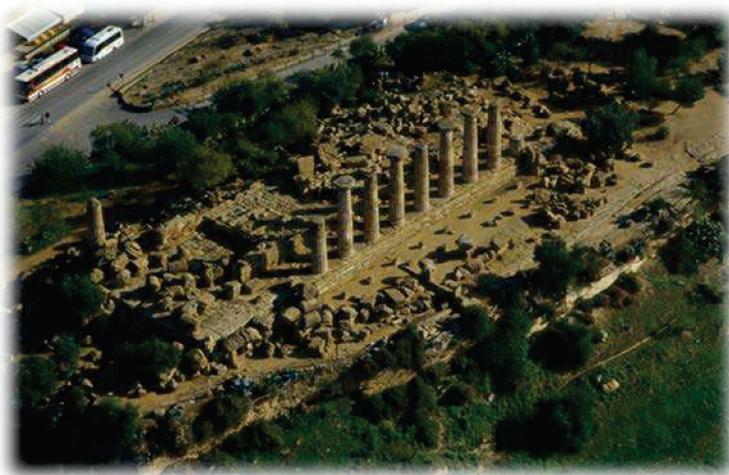


Figura 11: Il Parco Archeologico "Valle dei Templi" di Agrigento

Mediterraneo per i suoi aspetti storici, archeologici, ambientali e culturali. I beni storici e naturalistici faticano ad essere valorizzati a causa di carenze infrastrutturali, di servizi e organizzativi.

Riqualificare beni storici e culturali della zona è importante per integrare ed ampliare la visibilità internazionale del *Parco Archeologico della Valle Dei Templi* ed a far rientrare il territorio in un circuito turistico, ricettivo e culturale di primaria importanza nel Mediterraneo.

Dalle Linee Guida per il Piano Territoriale Paesistico Regionale, sulla base della omogeneità dei caratteri geomorfologici e culturali del paesaggio, il territorio del Comune di Agrigento ricade nell'ambito 10 denominato "Aree delle colline della Sicilia centro – meridionale".

L'ambito è caratterizzato dal paesaggio dell'altopiano interno, con rilievi che degradano dolcemente verso il Mar d'Africa, solcati da fiumi e torrenti che tracciano ampi solchi profondi e sinuosi (valli del Platani e del Salso, ecc.). Il paesaggio dell'altopiano è costituito da una successione di colline e basse montagne comprese fra 400 e 600 metri. I rilievi solo raramente si avvicinano ai 1000 metri di altezza nella parte settentrionale, dove sono presenti masse piuttosto ampie e ondulate, versanti con medie e dolci pendenze, dorsali e cime arrotondate. Il modellamento poco accentuato è tipico dei substrati argillosi e marnosi pliocenici e soprattutto miocenici, biancastri o azzurrognoli ed è rotto qua e là da spuntoni sassosi che conferiscono particolari forme al

paesaggio. Il fattore di maggiore caratterizzazione è la natura del suolo prevalentemente gessoso o argilloso che ha limitato storicamente le possibilità agrarie, favorendo la sopravvivenza della vecchia economia latifondista cerealicolo-pastorale.

Il territorio dove sorge la città presenta il più elevato livello di antropizzazione, il più elevato sviluppo infrastrutturale, insieme alla più alta presenza di valori architettonico-ambientali della Regione. L'abitato di Agrigento è il risultato di un lungo e articolato processo storico in cui sono riconoscibili secondo un processo di stratificazione:

- la città greca (fondata nel 580 a.C.);
- la città ellenistico – romana (e la città cristiana bizantina);
- la città araba (*Kerkent* nell'828);
- la città normanna (1086);
- la città barocca;
- la città ottocentesca e novecentesca.

L'attuale struttura urbana della città di Agrigento si avvicina più a quella tipica delle città rurali dell'epoca baronale del 500 e 700, arroccata sull'altopiano ai piedi della rupe *Atenea* a circa 300 metri sul livello del mare e circondata da insediamenti abitativi realizzati nella seconda metà del 900 e da alcune zone boschive. Il territorio collinare scende dolcemente, attraversando la Valle dei Templi e il giardino della *kolymbetra* fino ad arrivare nella zona costiera che va da Punta Bianca a Porto Empedocle, dove sono presenti numerose spiagge di notevole pregio ambientale e naturalistico.

Lo sviluppo agrario del territorio è caratterizzato principalmente dalla presenza di oliveti; vigneti e numerosissimi mandorleti. Grazie alla massiccia presenza di mandorleti ogni anno ad Agrigento viene svolta la "Sagra del Mandorlo in Fiore", festa popolare, di valore culturale e folkloristico di livello internazionale, che si tiene ogni anno nel mese di febbraio durante la fioritura dei mandorleti presenti nella valle. Oggi, oltre alle coltivazioni tipiche del luogo, si sta allargando la produzione su nuove culture, come melograni e piante aromatiche come l'origano.

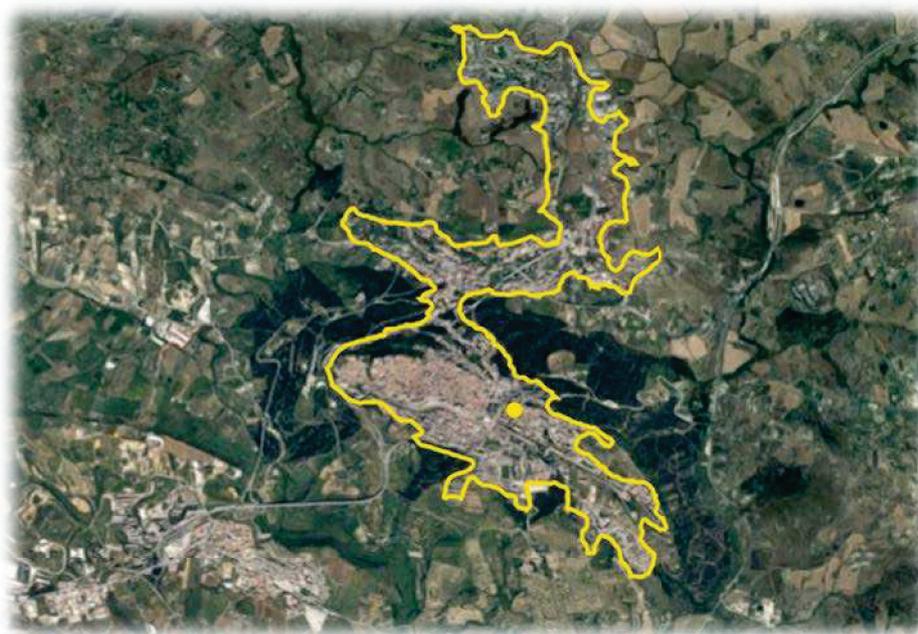


Figura 12: Inquadramento territoriale del Comune di Agrigento

Notevolissime sono le trasformazioni avvenute nel paesaggio agrario agrigentino negli ultimi 40 -50 anni. Da un lato la città di Agrigento ha aumentato notevolmente il territorio urbanizzato espandendosi verso Nord, in contrada Fontanelle; ad Est è avvenuta, a partire dagli anni '60, la grossa espansione residenziale di Villaseta e, soprattutto, nella piana tra la Valle dei Templi ed il mare c'è stata una edificazione significativa di edifici sparsi nella campagna. Di seguito si è verificata una trasformazione di notevole interesse paesaggistico ed ambientale avvenuta a seguito dei rimboschimenti realizzati attorno alla città, con finalità di presidio idrogeologico, attorno agli anni '70.

Elemento di forte evoluzione dell'utilizzazione del suolo, avvenuto presumibilmente negli ultimi anni, è l'intensificazione agronomica delle coltivazioni. Nei territori più vocati alle colture ortofrutticole (aree pianeggianti e vicine alle principali vie di comunicazione) si è avuta una riduzione dei seminativi, caratterizzati soprattutto dalla coltivazione del frumento, con l'incremento dei nuovi impianti a coltura specializzata di vite ed ulivo, oltre alle coltivazioni di ortaggi in pieno campo, spesso in coltura protetta (tunnel). Mentre nel resto del territorio comunale sono pressoché scomparse quelle forme di organizzazione territoriale che ricordano il paesaggio del Giardino mediterraneo e della Piantagione meridionale (Sereni, 1961), nell'area della Valle dei Templi, protetto dai vincoli dovuti al Parco Archeologico, si è mantenuto l'uliveto misto (con mandorli, fichi, carrubi, ecc.) che, insieme ai limitati agrumeti presenti nei pressi dei corsi d'acqua, costituisce un elemento di rilevantissima importanza, sia ambientale che storico-culturale.

La costa presenta alcuni luoghi di interesse, ma la condizione prevalente è quella del degrado e della completa distruzione e frammentazione dei caratteri naturali presenti fino a 20-30 anni fa quale conseguenza dell'intensa attività edilizia spontanea che ha prodotto l'urbanizzazione di gran parte di essa. In particolare, conservano aspetti interessanti le aree dei Monti Faggebba e Giafaglione, situati nella parte nord-occidentale del territorio comunale, perché, sebbene da lungo tempo sottoposte a pascolo, in alcuni valloni è possibile osservare esemplari sporadici di *Genista aetnensis*, *Spartium junceum* e *Chamaerops humilis* e le zone più inaccessibili sono colonizzate da lembi di macchia ad euforbia arborea. Tali specie arboree si ritrovano anche nell'area della Valle dei Templi, immersi nella matrice paesistica del "Bosco di mandorli ed ulivi" che risulta essere l'elemento di interesse maggiore, anche se di origine prettamente antropica.

Nel paragrafo successivo si trattano, con maggiore dettaglio, gli aspetti economici relativi al Sistema Locale di Riferimento.

2.4 Contesto socio-demografico

Nel Comune di Agrigento, negli ultimi 15 anni, si è manifestato un rilevante aumento demografico. Basti prendere in esame l'andamento demografico esaminato dal 2002 al 2016 nei quali si riscontra innegabilmente un aumento significativo pari a 5.200 abitanti. Dato molto sostanzioso se ci si rapporta al numero di abitanti del Comune stesso.

Nel presente paragrafo si riportano considerazioni relative all'andamento demografico propedeutiche al paragrafo successivo riferito all'economia del Comune. Per quanto riguarda l'andamento demografico della popolazione residente nel Comune di Agrigento dal 2001 al 2011 di seguito si riportano grafici e statistiche su dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno.

Gli agrigentini con un indice di vecchiaia piuttosto alto, come è possibile constatare dalla tabella di seguito riportata, sono concentrati per la maggior parte nel capoluogo comunale; il resto della popolazione è distribuita in alcune località, nuclei urbani minori.

Anno	Indice di vecchiaia	Indice di Dipendenza strutturale	Indice di ricambio della popolazione attiva	Indice di struttura della popolazione attiva	Indice di carico di figli per donna feconda	Indice di natalità (x 1.000 ab.)	Indice di mortalità (x 1.000 ab.)
2002	88,8	49,0	80,4	86,8	26,2	10,1	8,1
2003	91,8	49,1	80,2	87,3	25,8	9,3	7,9
2004	95,4	48,6	77,1	86,9	25,8	8,7	7,3
2005	100,5	48,3	73,4	89,6	26,0	8,6	7,0
2006	107,0	48,3	72,6	93,1	26,2	9,0	8,1
2007	112,2	47,9	75,9	95,4	26,6	9,2	8,4
2008	117,2	47,4	79,8	97,0	26,9	9,0	8,6
2009	120,6	47,2	85,8	99,5	26,6	9,3	9,3
2010	123,1	46,9	93,9	102,1	25,9	8,2	9,4
2011	127,9	47,2	105,8	107,4	25,3	8,7	8,9
2012	132,7	47,7	109,8	109,3	24,6	8,5	9,3
2013	138,2	48,5	110,8	110,5	23,9	7,8	8,8
2014	145,1	49,0	110,4	112,3	24,0	8,1	9,1
2015	147,8	49,6	111,3	114,4	24,0	7,8	9,4
2016	154,6	50,0	111,3	115,2	24,6	-	-

Tabella 2: Indicatori demografici dal 2002 al 2016

Secondo i dati delle ultime indagini statistiche, effettuate dall'ISTAT nel 2015, il numero di abitanti totali è pari a 59.770 unità. La suddivisione della popolazione residente per classi di età, come riportato nel grafico riportato di seguito, indica come nel corso degli anni si sia verificato una diminuzione dell'età media.



Figura 13: Variazioni percentuali in funzione dell'età

Inoltre, dall'indagine statistica del 2015, si ricavano i dati per la distribuzione territoriale degli abitanti, da cui emerge la concentrazione pressoché totale della popolazione nel centro urbano, e un valore di densità territoriale, 243,60 abitanti/km², abbastanza elevato.



Figura 14: Andamento demografico della popolazione residente nel Comune di Agrigento dal 2001 al 2015 - Grafici e statistiche su dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno

La tabella in basso riporta il dettaglio della variazione della popolazione residente al 31 dicembre di ogni anno. Vengono riportate ulteriori due righe con i dati rilevati il giorno dell'ultimo censimento della popolazione e quelli registrati in anagrafe il giorno precedente.

Anno	Data rilevamento	Popolazione residente	Variazione assoluta	Variazione percentuale	Numero Famiglie	Media componenti per famiglia
2001	31 dicembre	54.582	-	-	-	-
2002	31 dicembre	55.901	+1.319	+2,42%	-	-
2003	31 dicembre	58.853	+2.952	+5,28%	21.709	2,70
2004	31 dicembre	59.031	+178	+0,30%	22.093	2,66
2005	31 dicembre	59.111	+80	+0,14%	22.342	2,64
2006	31 dicembre	59.082	-29	-0,05%	22.438	2,62
2007	31 dicembre	59.152	+70	+0,12%	22.642	2,60
2008	31 dicembre	59.136	-16	-0,03%	22.761	2,58
2009	31 dicembre	59.188	+52	+0,09%	22.973	2,56
2010	31 dicembre	59.175	-13	-0,02%	23.172	2,54
2011 ⁽¹⁾	8 ottobre	59.138	-37	-0,06%	23.296	2,52
2011 ⁽²⁾	9 ottobre	58.323	-815	-1,38%	-	-
2011 ⁽³⁾	31 dicembre	58.288	-887	-1,50%	23.343	2,48
2012	31 dicembre	58.063	-225	-0,39%	23.347	2,47
2013	31 dicembre	59.010	+947	+1,63%	23.461	2,50
2014	31 dicembre	59.645	+635	+1,08%	23.827	2,48
2015	31 dicembre	59.770	+125	+0,21%	23.924	2,47

Tabella 3: Variazione della popolazione residente al 31 dicembre di ogni anno

(¹) popolazione anagrafica al 8 ottobre 2011, giorno prima del censimento 2011

(²) popolazione censita il 9 ottobre 2011, data di riferimento del censimento 2011

(³) la variazione assoluta e percentuale si riferiscono al confronto con i dati del 31 dicembre 2010

La popolazione residente ad Agrigento al Censimento 2011, rilevata il giorno 9 ottobre 2011, è risultata composta da 58.323 individui, mentre alle Anagrafi comunali ne risultavano registrati 59.138. Si è, dunque, verificata una differenza negativa fra popolazione censita e popolazione anagrafica pari a 815 unità (-1,38 %).

Per eliminare la discontinuità che si è venuta a creare fra la serie storica della popolazione del decennio intercensuario 2001-2011 con i dati registrati in Anagrafe negli anni successivi, si ricorre ad operazioni di ricostruzione intercensuaria della popolazione. I grafici e le tabelle di questa pagina riportano i dati effettivamente registrati in Anagrafe. Le variazioni annuali della popolazione di Agrigento espresse in percentuale a confronto con le variazioni della popolazione della provincia di Agrigento e della regione Sicilia.

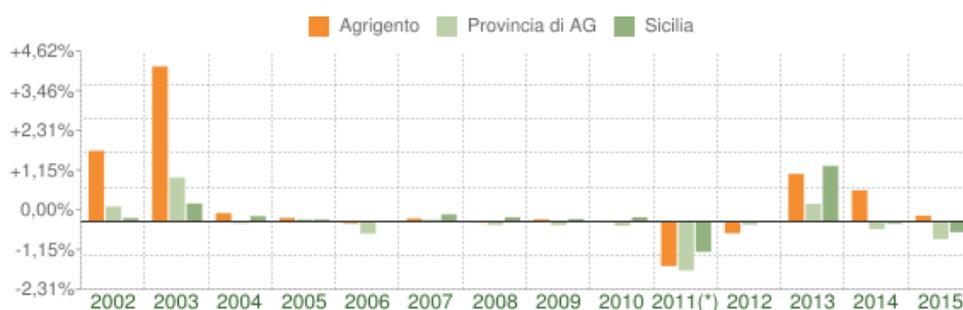


Figura 15: Variazione percentuale della popolazione

Il grafico in basso visualizza il numero dei trasferimenti di residenza da e verso il Comune di Agrigento negli ultimi anni. I trasferimenti di residenza sono riportati come iscritti e cancellati dall'Anagrafe del Comune. Fra gli iscritti, sono evidenziati con colore diverso i trasferimenti di residenza da altri Comuni, quelli dall'estero e quelli dovuti per altri motivi (ad esempio per rettifiche amministrative).

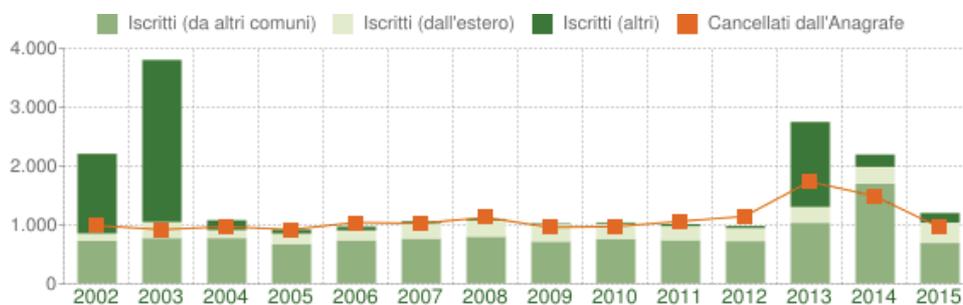


Figura 16: Flusso migratorio della popolazione

La tabella seguente riporta il dettaglio del comportamento migratorio dal 2002 al 2015. Vengono riportate anche le righe con i dati ISTAT rilevati in anagrafe prima e dopo l'ultimo censimento della popolazione.

Anno 1 gen-31 dic	Iscritti			Cancellati			Saldo Migratorio con l'estero	Saldo Migratorio totale
	DA altri Comuni	DA estero	per altri motivi (*)	PER altri Comuni	PER estero	per altri motivi (*)		
2002	720	122	1.354	932	58	0	+64	+1.206
2003	765	273	2.753	894	28	0	+245	+2.869
2004	766	135	167	925	48	0	+87	+95
2005	657	184	65	867	55	0	+129	-16
2006	726	169	64	989	45	8	+124	-83
2007	756	259	35	946	82	0	+177	+22
2008	789	274	26	1.086	40	3	+234	-40
2009	705	293	15	880	37	44	+256	+52
2010	749	258	23	828	40	106	+218	+56
2011 ⁽¹⁾	507	169	24	688	31	0	+138	-19
2011 ⁽²⁾	222	69	9	221	7	114	+62	-42
2011 ⁽³⁾	729	238	33	909	38	114	+200	-61
2012	711	224	34	987	67	94	+157	-179
2013	1.024	270	1.444	862	57	817	+213	+1.002
2014	1.689	285	208	881	56	555	+229	+690
2015	683	345	163	826	81	58	+264	+226

Tabella 4: Comportamento migratorio dal 2002 al 2015

(*) sono le iscrizioni/cancellazioni in Anagrafe dovute a rettifiche amministrative

(¹) bilancio demografico pre-censimento 2011 (dal 1 gennaio al 8 ottobre)

(²) bilancio demografico post-censimento 2011 (dal 9 ottobre al 31 dicembre)

(³) bilancio demografico 2011 (dal 1 gennaio al 31 dicembre). È la somma delle due righe precedenti

Il movimento naturale di una popolazione in un anno è determinato dalla differenza fra le nascite ed i decessi ed è detto anche saldo naturale. Le due linee del grafico in basso riportano l'andamento delle nascite e dei decessi negli ultimi anni. L'andamento del saldo naturale è visualizzato dall'area compresa fra le due linee.

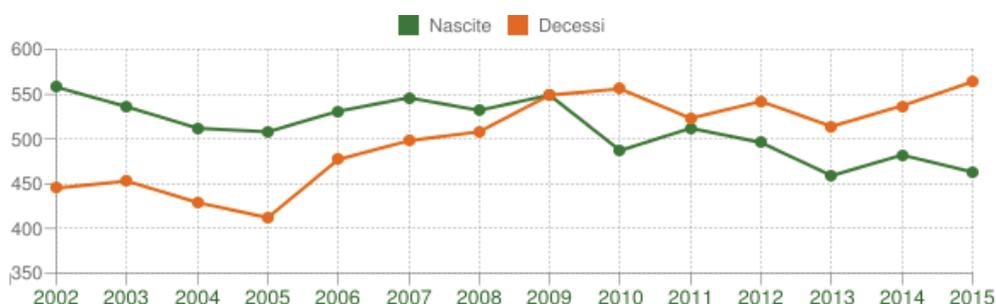


Figura 17: Differenza fra le nascite ed i decessi

La tabella seguente riporta il dettaglio delle nascite e dei decessi dal 2002 al 2015. Vengono riportate anche le righe con i dati ISTAT rilevati in anagrafe prima e dopo l'ultimo censimento della popolazione.

Anno	Bilancio demografico	Nascite	Decessi	Saldo Naturale
2002	1 gennaio-31 dicembre	558	445	+113
2003	1 gennaio-31 dicembre	536	453	+83
2004	1 gennaio-31 dicembre	512	429	+83
2005	1 gennaio-31 dicembre	508	412	+96
2006	1 gennaio-31 dicembre	531	477	+54
2007	1 gennaio-31 dicembre	546	498	+48
2008	1 gennaio-31 dicembre	532	508	+24
2009	1 gennaio-31 dicembre	549	549	0
2010	1 gennaio-31 dicembre	487	556	-69
2011 ⁽¹⁾	1 gennaio-8 ottobre	391	409	-18
2011 ⁽²⁾	9 ottobre-31 dicembre	121	114	+7
2011 ⁽³⁾	1 gennaio-31 dicembre	512	523	-11
2012	1 gennaio-31 dicembre	496	542	-46
2013	1 gennaio-31 dicembre	459	514	-55
2014	1 gennaio-31 dicembre	482	537	-55
2015	1 gennaio-31 dicembre	463	564	-101

Tabella 5: Dettaglio delle nascite e dei decessi dal 2002 al 2015

⁽¹⁾ bilancio demografico pre-censimento 2011 (dal 1 gennaio al 8 ottobre)

⁽²⁾ bilancio demografico post-censimento 2011 (dal 9 ottobre al 31 dicembre)

⁽³⁾ bilancio demografico 2011 (dal 1 gennaio al 31 dicembre). È la somma delle due righe precedenti.

Il grafico in basso, detto Piramide delle Età, rappresenta la distribuzione della popolazione residente a Agrigento per età, sesso e stato civile al 1° gennaio 2011. La popolazione è riportata per classi quinquennali di età sull'asse Y, mentre sull'asse X sono riportati due grafici a barre a specchio con i maschi (a sinistra) e le femmine (a destra). I diversi colori evidenziano la distribuzione della popolazione per stato civile: celibi e nubili, coniugati, vedovi e divorziati.

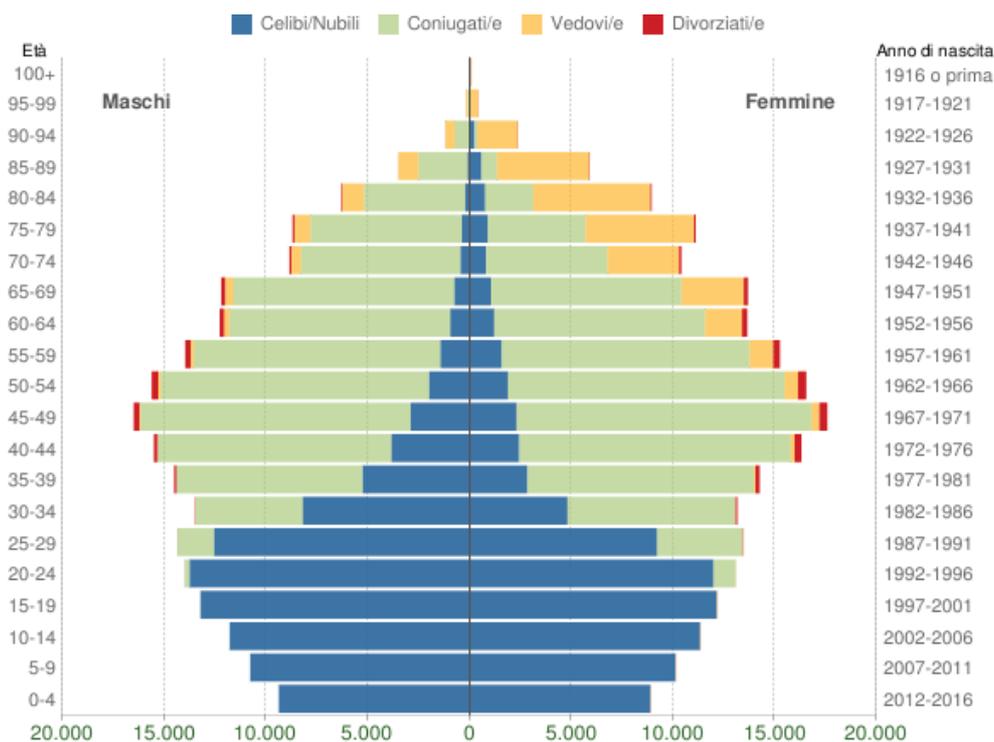


Figura 18: Popolazione per età, sesso e stato civile – anno 2011

In generale, la forma di questo tipo di grafico dipende dall'andamento demografico di una popolazione, con variazioni visibili in periodi di forte crescita demografica o di cali delle nascite per guerre o altri eventi. In Italia ha avuto la forma simile ad una piramide fino agli anni '60, cioè fino agli anni del boom demografico.

Età	Celibi/Nubili	Coniugati/e	Vedovi/e	Divorziati/e	Maschi	Femmine	Totale	
								%
0-4	87	0	0	0	41 47,1%	46 52,9%	87	2,9%
5-9	94	0	0	0	43 45,7%	51 54,3%	94	3,2%
10-14	119	0	0	0	63 52,9%	56 47,1%	119	4,0%
15-19	180	1	0	0	86 47,5%	95 52,5%	181	6,1%
20-24	143	9	0	0	69 45,4%	83 54,6%	152	5,1%
25-29	144	22	0	0	89 53,6%	77 46,4%	166	5,6%
30-34	122	58	0	0	82 45,6%	98 54,4%	180	6,0%
35-39	87	100	1	3	102 53,4%	89 46,6%	191	6,4%
40-44	92	139	2	2	123 52,3%	112 47,7%	235	7,9%
45-49	43	165	6	5	102 46,6%	117 53,4%	219	7,3%

50-54	30	177	6	1	103 48,1%	111 51,9%	214	7,2%
55-59	33	146	9	2	97 51,1%	93 48,9%	190	6,4%
60-64	26	154	8	4	84 43,8%	108 56,3%	192	6,4%
65-69	17	99	12	2	65 50,0%	65 50,0%	130	4,4%
70-74	27	128	21	1	72 40,7%	105 59,3%	177	5,9%
75-79	17	117	42	4	78 43,3%	102 56,7%	180	6,0%
80-84	19	79	45	0	63 44,1%	80 55,9%	143	4,8%
85-89	8	36	43	0	23 26,4%	64 73,6%	87	2,9%
90-94	7	9	14	1	7 22,6%	24 77,4%	31	1,0%
95-99	5	2	4	0	4 36,4%	7 63,6%	11	0,4%
100+	0	0	1	0	0 0,0%	1 100,0%	1	0,0%
Totale	1.300	1.441	214	25	1.396 46,8%	1.584 53,2%	2.980	100,0%

Tabella 6: Andamento demografico

Il trend demografico appena descritto ha automaticamente influito anche sullo sviluppo del territorio, in particolar modo sull'espansione delle aree urbane, implicando rilevanti espansioni su tutto il centro abitato. La percentuale di giovani di età inferiore ai 35 anni si attesta al 32,8 %, mentre la percentuale di anziani con età superiore ai 65 anni al 21 %. Un handicap strutturale del territorio è costituito dall'obsolescenza della rete viaria con un sistema di trasporto pubblico locale organizzato in maniera irrazionale. Politiche socio culturali dell'aera hanno di recente contribuito a promuovere iniziative che premiano lo sviluppo delle colture tradizionali e dei prodotti della biodiversità locale.

2.5 *Analisi del contesto socio-economico*

La struttura economica della città si fonda, prevalentemente, sul settore terziario (a differenza dell'intera provincia in cui il settore primario assorbe circa il 40% delle attività produttive). Tuttavia, a parte il commercio, Agrigento si colloca agli ultimi posti nelle classifiche nazionali per servizi, trasporti e credito.

Anche per ciò che concerne il settore secondario i dati non sono confortanti: la presenza di industrie è minima, tra le più basse del Paese, a differenza del settore turistico che rappresenta ancora oggi una potenzialità (non adeguatamente sfruttata) per l'intero territorio. Al suo interno la città, centro burocratico e amministrativo dell'intera provincia, accoglie diverse scuole pubbliche di cui: 20 scuole materne, 19 elementari, 9 medie inferiori, 10 medie superiori. La città è sede di un Polo Universitario molto importante per lo sviluppo del futuro della città e dell'area vasta. In città si contano anche 15 biblioteche, gestite da diversi organi istituzionali e non (Comune, Chiesa e da soggetti privati); un "Centro Studi Preistorici", numerose associazioni culturali, cooperative sociali e diverse associazioni di volontariato.

Grazie al suo ricco patrimonio storico-archeologico, la città è sede di cinque musei che accolgono parte dell'ingente ricchezza archeologica dichiarata dall'UNESCO patrimonio dell'umanità.

Il trend del mercato turistico nel territorio provinciale, nel confronto fra i risultati del 2012 rispetto al 2013, conferma l'andamento registrato nei precedenti report e nelle newsletter pubblicate dall'Osservatorio Turistico Provinciale. Prosegue infatti lo stato di stagnazione del mercato turistico che, seppure mantiene più o meno stabili le presenze turistiche, non rileva significative iniziative di contrasto alla crisi del settore. Seppure nel mercato turistico locale la crisi è meglio ammortizzata rispetto ad altri settori dell'economia provinciale, stride l'assenza della pubblica amministrazione. Per lo più, vi sono sporadiche iniziative private o opinabili progetti di breve periodo che trovano unico finanziamento nei fondi comunitari.

La Provincia di Agrigento, in tale contesto, si difende, seppure con una sensibile perdita di presenze complessive pari a - 2,8%. Ciò avviene in un mercato mondiale del turismo in crescita per la nascita di nuovi mercati della domanda, specialmente dei paesi emergenti, e di nuove destinazioni prima sconosciute. L'Italia e la Sicilia perdono pertanto quote di mercato, sprecando occasioni importanti per il rilancio di un settore strategico nell'economia nazionale.

La Provincia di Agrigento presenta un'offerta turistica variegata che va dal turismo culturale delle Valle dei Templi, al turismo termale e balneare di Sciacca, al turismo ambientale delle Isole Pelagie, al turismo delle nuove destinazioni turistiche, al turismo relazionale delle aree interne, al turismo di Licata e il suo Hinterland che in questi ultimi anni ha avuto un forte incremento.

Per ciò che concerne la sola Città di Agrigento, essa segna un incremento significativo di strutture ricettive che passano da 143 del 2012 a 157 del 2013 con un incremento complessivo dei posti letto di 93 unità (Vedi tab.19). Tale risultato è stato determinato da incrementi significativi nel settore extra alberghiero, in particolare per ciò che riguarda gli appartamenti per vacanze + 33,3% ed i B&B + 12,8%, mentre assistiamo ad una netta stagnazione del settore alberghiero, che è rimasto immutato.

Tipologia	N. Esercizi			Posti letto			Camere			Bagni		
	2012	2013	Var. %	2012	2013	Var. %	2012	2013	Var. %	2012	2013	Var. %
5 stelle	1	1	0,0%	67	67	0,0%	27	27	0,0%	27	27	0,0%
4 stelle	11	11	0,0%	1548	1548	0,0%	751	751	0,0%	751	751	0,0%
3 stelle	8	8	0,0%	879	879	0,0%	466	466	0,0%	466	466	0,0%
2 stelle	3	3	0,0%	88	88	0,0%	54	54	0,0%	47	47	0,0%
Residenze	1	1	0,0%	46	46	0,0%	12	12	0,0%	12	12	0,0%
Totale alberghiero	24	24	0,0%	2628	2628	0,0%	1310	1310	0,0%	1303	1303	0,0%
Affittacamere	15	16	6,7%	161	166	3,1%	69	70	1,4%	69	69	0,0%
Appartamenti per vacanze	3	4	33,3%	51	55	7,8%	18	19	5,6%	18	19	5,6%
Campeggi	2	2	0,0%	841	841	0,0%	0	0	#DIV/0!	46	46	0,0%
Alloggi agrituristici	4	4	0,0%	53	53	0,0%	20	20	0,0%	18	18	0,0%
Bed & Breakfast	94	106	12,8%	667	751	12,6%	292	328	12,3%	274	311	13,5%
Turismo Rurale	1	1	0,0%	21	21	0,0%	12	12	0,0%	11	11	0,0%
Totale extraalberghiero	119	133	11,8%	1794	1887	5,2%	411	449	9,2%	436	474	8,7%
Totale Generale	143	157	9,8%	4422	4515	2,1%	1721	1759	2,2%	1739	1777	2,2%

Figura 19: Consistenza ricettiva, confronto e variazione percentuale periodo 2012-2013 - Comune di Agrigento

Da segnalare nella città capoluogo un numero elevatissimo di B&B, nel complesso 106. La crescita elevata di B&B in città è determinata da diversi fattori:

- ✓ La Città dei Templi ha un consistente flusso di turisti individuali o famiglie, in gran parte stranieri, che visitano la Città e la Valle dei Templi in quasi tutti i periodi dell'anno. Tali turisti spesso preferiscono un'ospitalità di tipo familiare che non sempre è più economica della ricettività alberghiera, ma garantisce una maggiore ed informale relazione fra gli ospiti e i residenti.

- ✓ Molte famiglie hanno assegnato ai propri figli la seconda o la terza casa quale opportunità di lavoro in una città che, in questi ultimi anni, ha offerto sempre meno prospettive ai giovani;
- ✓ L'investimento nella realizzazione di un B&B è limitato e migliorabile nel tempo e l'attività offre significativi vantaggi amministrativi e fiscali, anche se negli ultimi anni è stata incrementata l'attività di controllo.

L'incremento degli appartamenti per vacanza, seppure di rilievo imprenditoriale, è determinato da una gestione più semplice e da un limitato impiego di personale.

Il confronto fra il 2012 ed il 2013 segna un sostanziale mantenimento degli arrivi per + 0,09% con una lieve flessione delle presenze - 2,07% (vedi tab. 20).

	Arrivi 2012	Arrivi 2013	Differenza	%	Presenze 2012	Presenze 2013	Differenza	%	Permanenza Media 2012	Permanenza Media 2013
Italiani	83.068	77.300	-5.768	-6,94	160.188	143.267	-16.921	-10,56	2,36	1,85
Stranieri	111.943	114.217	2.274	2,03	187.384	176.606	-10.778	-5,75	1,99	1,55
Totale	195.011	191.517	-3.494	-1,79	347.572	319.873	-27.699	-7,97	2,16	1,67
Movimento negli Esercizi Extra Alberghieri										
	Arrivi 2012	Arrivi 2013	Differenza	%	Presenze 2012	Presenze 2013	Differenza	%	Permanenza Media 2012	Permanenza Media 2013
Italiani	10.050	10.333	283	2,82	22.288	25.165	2.877	12,91	2,24	2,44
Stranieri	15.907	19.310	3.403	21,39	31.983	48.472	16.489	51,56	2,02	2,51
Totale	25.957	29.643	3.686	14,20	54.271	73.637	19.366	35,68	2,12	2,48
Totale Complessivo										
	Arrivi 2012	Arrivi 2013	Differenza	%	Presenze 2012	Presenze 2013	Differenza	%	Permanenza Media 2012	Permanenza Media 2013
Italiani	93.118	87.633	-5.485	-5,89	182.476	168.432	-14.044	-7,70	2,34	1,92
Stranieri	127.850	133.527	5.677	4,44	219.367	225.078	5.711	2,60	1,99	1,69
TOTALE	220.968	221.160	192	0,09	401.843	393.510	-8.333	-2,07	2,16	1,78

Figura 20: Movimento turistico - arrivi e presenza 2012/2013 - Comune di Agrigento

Tale situazione non garantisce le aziende che operano nel settore che da anni scontano una crisi che, a presenze invariate, comporta decremento dei fatturati, in quanto gli operatori turistici locali hanno rivisto più volte al ribasso le tariffe applicate, sia ai turisti individuali, che ai tour operator. La forbice fra italiani e stranieri cresce più lentamente che nelle altre destinazioni, nel senso che la riduzione delle presenze di italiani e l'incremento di quelli stranieri è meno marcato. Tuttavia, Agrigento è da sempre una destinazione internazionale conosciuta principalmente nei mercati stranieri.

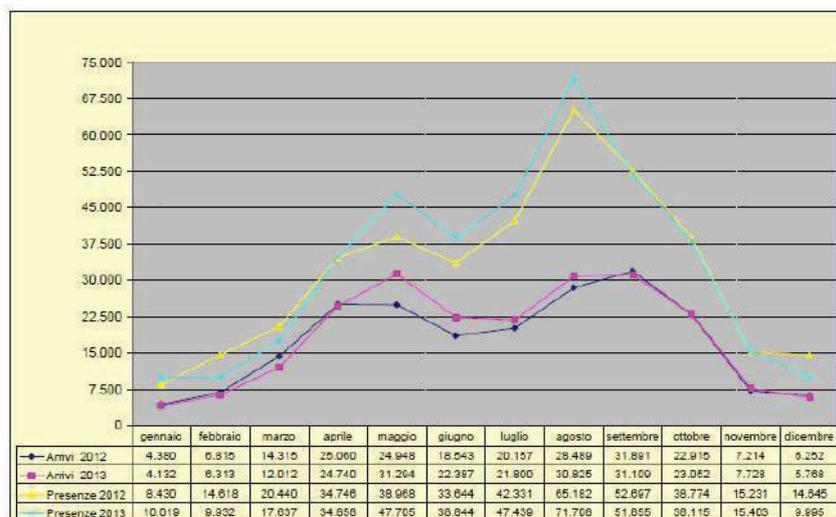


Figura 21: Andamento turistico - arrivi e presenza 2012/2013 - Comune di Agrigento

L'andamento della stagione turistica nell'arco dell'anno (vedi superiore grafico 21) presenta una distribuzione più morbida delle altre destinazioni provinciali con due picchi massimi in primavera ed in estate. Ciò testimonia una discreta diversità di offerta che passa dal culturale al balneare. Occorre precisare che ad Agrigento insieme a Sciacca, gravitano circa il 90% dei turisti stranieri presenti in Provincia.

Ma da dove provengono principalmente?

NAZIONI	anno 2.012		Permanenza media in giorni	anno 2.013		Permanenza media in giorni	DIFFERENZA		PERCENTUALE	
	Esercizi	Letti		Esercizi	Letti		arrivi	presenze	arrivi	presenze
	Camere	Bagni		Camere	Bagni		arrivi	presenze	arrivi	presenze
	Gior. dispon.	1.502.598		Gior. dispon.	1.491.949					
Francia	23.003	40.062	1,74	25.375	42.511	1,68	2.372	2.449	10,31	6,11
Germania	16.499	31.313	1,90	16.803	33.545	2,00	304	2.232	1,84	7,13
Regno Unito	9.994	22.295	2,23	10.937	26.353	2,41	943	4.058	9,44	18,20
Spagna	14.619	19.814	1,36	15.816	20.699	1,31	1.197	885	8,19	4,47
Stati Uniti d'America	11.595	16.075	1,39	11.331	16.575	1,46	- 264	500	-2,28	3,11

Figura 22: Confronto in ordine di presenze di stranieri nel comune di Agrigento per Paese estero di provenienza - 2012/2013

Nella tabella 22 superiore, sono riportati arrivi e presenze turistiche delle prime cinque nazioni di provenienza. I turisti stranieri che frequentano maggiormente Agrigento sono i Francesi le cui presenze hanno raggiunto nel 2013 42.511 unità. Seppure la permanenza media dei Francesi è più bassa 1,68 giorni rispetto a Tedeschi 2 giorni e Inglese 2,41 giorni, quello francese è sicuramente il mercato di riferimento straniero nella Provincia di Agrigento. Seguono con buoni risultati tedeschi, inglesi, spagnoli ed americani.

Lo stato di stagnazione del settore turistico locale rischia di non potere intercettare le potenzialità di un mercato che, a differenza degli altri settori economici, si mantiene in forte crescita a livello mondiale. Tuttavia, il superamento della crisi internazionale potrebbe consentire al territorio provinciale e della Città di Agrigento significative prospettive di crescita.

Il turismo ha la caratteristica di non essere delocalizzabile, come sta avvenendo per l'industria nazionale. L'Italia e la Sicilia hanno ancora un forte vantaggio competitivo dovuto al fatto che sono fra le destinazioni più desiderate dai turisti per la loro storia, la loro cultura e il loro splendido ambiente, ma perdono sempre più quote di mercato, pur mantenendo valori assoluti rispettabili per le difficoltà di governo delle filiere turistiche e per una promozione troppo frammentata e per l'assenza di una vera politica nazionale del turismo.

2.6 Presenza o potenzialità di elementi di attrazione nell'area vasta

Il turismo culturale nell'area di Agrigento è la tipologia turistica nella quale la competitività internazionale dell'offerta è massima, perché la domanda ha la massima espansione geografica potenziale e le risorse dell'offerta la più estesa capacità potenziale di attrazione, e presenta, fra i turismi tradizionali, le maggiori possibilità di sviluppo.

Sul piano dell'economia generale, tuttavia, il turismo d'arte e culturale non ha ancora una forte valenza economica per il territorio di Agrigento (anche se la crescita della componente culturale che si è verificata negli ultimi anni rappresenta una linea di tendenza molto positiva, particolarmente legata ai percorsi archeologici) e non riesce a divenire, come potrebbe, un momento "commerciale", perché manca o è carente un orientamento al mercato reale.

I cambiamenti intercorsi negli ultimi anni come l'ampliamento della competizione dell'offerta turistica nel mercato mondiale, l'impossibilità di essere competitivi sulla base esclusiva del prezzo, la diffusione dei *lowcost*

e dei *lastminute*, l'apparire di nuove forme di ricettività, la segmentazione spinta dei mercati e la pratica di più periodi (breve) di vacanze nel corso dell'anno, hanno modificato la geografia del turismo mondiale.

Un patrimonio culturale di valore universale presente nel territorio è senz'altro: **la Valle dei Templi**.

Parco regionale e sito UNESCO, il Parco Archeologico e Paesaggistico della Valle dei Templi è stato istituito, come ente autonomo, con la Legge Regionale 20/2000. L'ambito coincide con il perimetro della zona A definita dal decreto ministeriale Gui-Mancini del 16 maggio 1968, ratificato dalla Regione Siciliana nel 1991.

L'ambito così delimitato ha una superficie di circa 1.400 ha. La legge istitutiva del Parco pone fra gli obiettivi da perseguire anche la "promozione di tutte le iniziative e gli interventi adeguati allo sviluppo delle risorse del territorio ai fini turistici e più in generale per assicurarne la fruizione ed il godimento sociale" e prevede che il Parco si doti di un Piano e di Programmi annuali e triennali di intervento.

L'inserimento, ad opera dell'UNESCO, della Valle dei Templi tra i "patrimoni dell'umanità" rappresenta per il territorio agrigentino non tanto la conferma del suo straordinario valore culturale, quanto il riconoscimento dell'unicità dei valori che lo compongono: i monumenti archeologici ed il paesaggio agrario e naturale che li contiene e li conserva.

L'intervento dell'UNESCO ha confermato il convincimento che la Valle costituisce una risorsa da valorizzare in quanto paesaggio culturale, espressione di una interazione dinamica tra l'uomo e la natura e testimonianza di una lunga, ininterrotta, evoluzione biologica e culturale. "Valle dei Templi" è una definizione moderna per indicare quella che fu l'area della città antica di Agrigento.

La Valle dei Templi risulta essere l'elemento "unico" di attrazione per la città e la Provincia.

È proprio questa debolezza di un'offerta di sistema che rappresenta uno degli elementi di criticità della capacità di attrazione e di sviluppo dei flussi turistici. Infatti la visita è incentrata lungo la camminata dal Tempio della Concordia al Tempio di Giove, con una durata media di 2/3 ore. In ogni caso la visita è limitata ai templi e vengono spesso ignorate le altre aree archeologiche; i turisti vengono organizzati a visitare la valle in pochissime ore. La carenza di strutture ricettive (come si evince dalla tabella 19) è significativa nonostante gli sforzi profusi dal sistema locale negli ultimi dieci anni.

Le risorse paesaggistiche e storico-artistiche di Agrigento sono prestigiose e rappresentano un punto di forza, ma:

- il livello di degrado urbanistico è elevato;
- la percezione di immagine che i turisti hanno della zona è ancora negativa per i fattori di debolezza del capitale sociale così come per le condizioni di sicurezza dei turisti;
- l'animazione culturale è mediamente insufficiente per una città che aspira nel panorama internazionale a divenire città d'arte e della cultura;
- Le dotazioni infrastrutturali e i relativi servizi per il confort della vita turistica, sono ridotti in particolare:
 - ✓ *l'accessibilità alla città è ridotta;*
 - ✓ *è ancora disagiata raggiungere Agrigento dai porti, dagli aeroporti e dalle stazioni ferroviarie siciliane;*
 - ✓ *gli aeroporti di Palermo, Catania e Trapani devono essere maggiormente collegati al capoluogo;*
 - ✓ *la mobilità turistica interna è ancora di qualità non sufficiente;*
 - ✓ *i servizi specifici per l'accoglienza e l'informazione dei turisti presentano e regrediscono di qualità;*
 - ✓ *i prodotti di mercato, specifici dell'ospitalità (alberghieri, ristoranti, caffè, bar, animazione) sono al di sotto degli standard qualitativi medi.*

2.7 Opportunità di attivazione di risorse ed investimenti privati, nonché sui potenziali flussi di finanziamento privati e pubblici a breve-medio/lungo termine

Dallo strumento di programmazione “POR FSE 2014-2020”, appare plausibile l’apporto di finanziamenti sia privati e sia pubblici attraverso l’opportunità di attivazione di risorse di co-finanziamento ed investimenti nel quadro della Programmazione comunitaria con i fondi strutturali del periodo 2014-2020.

Il Programma Operativo della Regione Siciliana ha l’obiettivo di promuovere lo sviluppo delle reti tra città e lo scambio delle migliori pratiche nei vari campi, secondo moduli definiti per dimensione demografica, in modo che la selezione delle venti città che saranno indicate nel contratto di partenariato per attingere al 5 per cento dei fondi FESR possa realizzare benefici che si trasmettano anche alle altre.

I cinque punti fondamentali che costituiscono il nucleo del POR FSR 2014-2020 sono:

1. Rafforzamento delle misure anticicliche.
2. Supportare l’economia della regione in un ambito produttivo più competitivo.
3. Valorizzazione del patrimonio culturale e naturale della Sicilia.
4. Miglioramento della qualità della vita nelle periferie.
5. Sostenibilità ambientale e qualità dei servizi ambientali.

Con riguardo invece alla dimensione della strategia regionale riferita alla fase di attuazione del Programma in termini di innovazioni di metodo nella gestione e nel controllo degli interventi che saranno finanziati anticipando quanto sarà sviluppato in maniera puntuale ed analitica nel sistema di gestione e controllo del Programma operativo, si assumono a riferimento i seguenti principi chiave:

- Pianificazione
- Selezione
- Valutazione
- Semplificazione

Di seguito si riporta uno stralcio dei contenuti e delle strategie di campo dell’Asse Prioritario-Obiettivo Tematico attraverso i singoli Risultati Attesi e le annesse tipologie di Azioni che discendono dalla casistica delle Azioni indicata nell’allegato “Schema Risultati Attesi-Azioni” dell’Accordo di Partenariato.

OBIETTIVI SPECIFICI E AZIONI DEL PO FESR SICILIA 2014-2020

OBIETTIVO TEMATICO	PRIORITA D'INVESTIMENTO	OBIETTIVO SPECIFICO	TIPOLOGIA DI AZIONI
			<p>6.4.2. Integrazione e rafforzamento dei sistemi informativi di monitoraggio della risorsa idrica</p> <p>6.4.3 Infrastrutture per il pretrattamento, stoccaggio e riutilizzo delle acque reflue depurate</p> <p>6.4.4 Infrastrutture per il convogliamento e lo stoccaggio delle acque pluviali</p> <p>6.5.1 Azioni previste nei Prioritized Action Framework (PAF) e nei Piani di Gestione della Rete Natura 2000</p>
OT6	6c, 6d	6.5 Contribuire ad arrestare la perdita di biodiversità terrestre e marina, anche legata al paesaggio rurale mantenendo e ripristinando i servizi ecosistemici	
OT6	6c, 6d	6.6 Miglioramento delle condizioni e degli standard di offerta e fruizione del patrimonio nelle aree di attrazione naturale	<p>6.6.1 Interventi per la tutela e la valorizzazione di aree di attrazione naturale di rilevanza strategica tali da consolidare e promuovere processi di sviluppo</p> <p>6.6.2 Sostegno alla diffusione della conoscenza e alla fruizione del patrimonio naturale attraverso la creazione di servizi e/o sistemi innovativi e l'utilizzo di tecnologie avanzate</p>
OT6	6c	6.7 Miglioramento delle condizioni e degli standard di offerta e fruizione del patrimonio culturale, nelle aree di attrazione	<p>6.7.1 Interventi per la tutela, la valorizzazione e la messa in rete del patrimonio culturale, materiale e immateriale, nelle aree di attrazione di rilevanza strategica tale da consolidare e promuovere processi di sviluppo</p> <p>6.7.2 Sostegno alla diffusione della conoscenza e alla fruizione del patrimonio culturale, materiale e immateriale, attraverso la creazione di servizi e/o sistemi innovativi e l'utilizzo di tecnologie avanzate</p>
OT6	6c	6.8 Riposizionamento competitivo delle destinazioni turistiche.	<p>6.8.1 Sostegno a processi di aggregazione e integrazione tra imprese (reti di imprese) nella costruzione di un prodotto integrato nelle destinazioni turistiche</p> <p>6.8.3 Sostegno alla fruizione integrata delle risorse culturali e naturali e alla promozione delle destinazioni turistiche</p>
OT 7	7b	7.1 Potenziamento dell'offerta ferroviaria e miglioramento del servizio in termini di qualità e tempi di percorrenza	<p>7.1.2 - Completare le infrastrutture strategiche relative agli archi nazionali di adduzione ai corridoi ferroviari europei della rete centrale [infrastrutture e tecnologie anche ERTMS della rete globale]</p> <p>7.1.4 - Potenziare i servizi di trasporto pubblico regionale ed interregionale su tratte dotate di domanda potenziale significativa, anche attraverso il sostegno al rinnovo del materiale rotabile, al rinnovo dell'armamento, allo sviluppo dell'interoperabilità e la promozione dell'integrazione tariffaria</p>
OT7	7b	7.4 Rafforzamento delle connessioni con la rete globale delle aree rurali, delle aree interne	<p>7.4.1 - Rafforzare le connessioni delle aree interne per favorire la coesione e la continuità territoriale privilegiando il completamento di interventi già avviati e mediante interventi selettivi sull'infrastruttura viaria volti a rimuovere strozzature e barriere, laddove non risulti sostenibile realizzare nuovi collegamenti ferroviari o riqualificare linee già esistenti</p>
OT 7	7c	7.2 Aumento della competitività del sistema portuale e interportuale	<p>7.2.2 - Potenziare infrastrutture e attrezzature portuali e interportuali di interesse regionale, ivi inclusi il loro adeguamento ai migliori standard ambientali, energetici e operativi [infrastrutture e tecnologie della rete globale]</p>
OT9	9a	9.3 Aumento/Consolidamento/Qualificazione dei servizi e delle infrastrutture di cura socio-educativi rivolti ai bambini e dei servizi di cura rivolti a persone con limitazioni dell'autonomia	<p>9.3.1 - Finanziamento piani di investimento per Comuni associati per realizzare nuove infrastrutture o recuperare quelle esistenti (asili nido, centri ludici, servizi integrativi prima infanzia, ludoteche e centri diurni per minori, comunità socioeducative) conformi alle normative regionali di riferimento</p> <p>9.3.2 - Aiuti per sostenere gli investimenti nelle strutture di servizi socio educativi per la prima infanzia</p> <p>9.3.5 - Piani di investimento in infrastrutture per Comuni associati e aiuti per sostenere gli investimenti privati nelle strutture per anziani e persone con limitazioni nell'autonomia</p> <p>9.3.8 - Finanziamento investimenti per la riorganizzazione e il potenziamento dei servizi territoriali sociosanitari, di assistenza primaria e sanitari non ospedalieri compresa la implementazione di nuove tecnologie per la telemedicina, la riorganizzazione della rete del welfare d'accesso e lo sviluppo di reti tra servizi e risorse del territorio per favorire la non istituzionalizzazione della cura</p>
OT9	9b	9.4 Riduzione del numero di famiglie con particolari fragilità sociali ed economiche in condizioni di disagio abitativo	<p>9.4.1 - Interventi di potenziamento del patrimonio pubblico e privato esistente e di recupero di alloggi di proprietà dei Comuni e ex IACP per incrementare la disponibilità di alloggi sociali e servizi abitativi per categorie fragili per ragioni economiche e sociali. Interventi infrastrutturali finalizzati alla sperimentazione di modelli innovativi sociali e abitativi</p>

Di seguito, entrando nel dettaglio, si riportano le schede di misure relative al nostro caso studio:

6.7.1 Interventi per la tutela, la valorizzazione e la messa in rete del patrimonio culturale, materiale e immateriale, nelle aree di attrazione di rilevanza strategica tale da consolidare e promuovere processi di sviluppo

L'azione mira al miglioramento delle condizioni e degli standard di offerta e fruizione delle aree di attrazione culturale come identificate dall'OS 6.7. Nello specifico saranno finanziati interventi di tutela, recupero e valorizzazione sugli attrattori specificati nell'allegato 4 *Sistema degli Attrattori OS 6.7* - lettere A, B e C. In relazione a tali Attrattori, il Programma interviene, quindi, sui grandi Attrattori non inclusi nel PON di cui alla lettera A e sugli Attrattori del patrimonio regionale di riconosciuta rilevanza strategica, di cui al punto B. Con riferimento agli attrattori di cui alla lettera C, gli stessi potranno essere ricompresi nei comuni in cui ricadono luoghi della cultura che hanno registrato un numero ufficiale di visitatori pari o superiore a 10.000/anno, oltre che nelle tipologie già definite alle lettere A e B.

Le tipologie di intervento finanziabili sono relative a:

- Interventi di restauro del patrimonio culturale, materiale e immateriale, secondo i limiti previsti dall'art. 3.1 del Reg. (UE)1301/2013 finalizzati alla conservazione e all'adeguamento funzionale, strutturale ed impiantistico anche adottando soluzioni di efficientamento energetico e di messa in sicurezza da rischio idrogeologico, ove il caso;
- Realizzazione di allestimenti museali e di percorsi di visita;
- Interventi per migliorare l'accessibilità e la sicurezza delle collezioni;
- Acquisto di attrezzature e dotazioni tecnologiche;
- Interventi per il miglioramento dell'accessibilità delle aree esterne di pertinenza degli attrattori;
- Interventi per la sicurezza e vigilanza degli attrattori e delle aree esterne di pertinenza.
- Interventi per il raggiungimento dei requisiti minimi di qualità individuati nel corso del Progetto pilota finanziato con i fondi del POAT MiBACT. Tale azione, in linea con gli sviluppi del citato progetto pilota POAT MiBACT, si intende riferita all'intero territorio regionale, e sarà avviato prioritariamente nelle aree target dell'Azione.

Gli interventi relativi agli attrattori individuati saranno integrati dagli interventi di tipo trasversale previsti nell'Azione 6.7.2.

Destinatari: popolazione residente, visitatori dei beni e turisti

Territorio di riferimento: territorio regionale con specifico riferimento alle Aree di attrazione culturale.

Beneficiari: Regione Siciliana anche in convenzione con gli altri Enti titolari dei beni; Stato; Enti Locali; Enti ecclesiastici e Fondazioni in presenza di apposita convenzione con la Regione Siciliana.

6.7.2 Sostegno alla diffusione della conoscenza e alla fruizione del patrimonio culturale, materiale e immateriale, attraverso la creazione di

servizi e/o sistemi innovativi e l'utilizzo di tecnologie avanzate

L'Azione 6.7.2 è finalizzata a sostenere il miglioramento dei sistemi di fruizione e di divulgazione della conoscenza del patrimonio culturale con riferimento ai singoli attrattori così come definiti alle lettere A e B, ma anche nelle Aree di attrazione culturale di cui alla lettera C (cfr. nell'allegato *Sistema degli Attrattori OS 6.7*).

L'Azione si articola nelle seguenti linee di attività:

- Realizzazione di servizi e prodotti divulgativi che consentano di migliorare e di rendere più intensa e coinvolgente la fruizione del patrimonio, attraverso una maggiore comprensione dell'esperienza di visita funzionale anche a proporre innovative forme di offerta culturale. A tal fine le attività saranno focalizzate sullo sviluppo di nuovi contenuti culturali e su modalità di divulgazione e fruizione delle emergenze culturali attraverso soluzioni tecnologiche digitali, ricostruzioni 3D, contenuti digitali ed altre applicazioni tecnologiche.
- Promozione di servizi aggiuntivi di intrattenimento culturale e ricreativi collegati agli attrattori culturali (accompagnamento disabili, laboratori didattici per i giovani, centri d'incontro sale lettura, siti web, postazioni internet, organizzazione convegni ed eventi culturali, libri e gadget, punti di ristoro, ecc.).
- Creazione /implementazione di archivi digitali, anche previa attività di digitalizzazione del patrimonio culturale legato agli attrattori (manufatti, documentazione fotografica etc.) per favorirne la maggiore, più estesa conoscenza ed accessibilità.

L'individuazione /applicazione di forme e strumenti per la gestione innovativa e integrata delle diverse funzioni ed attività rivolte all'utenza e svolte negli attrattori (card per la fruizione di servizi integrati o in rete, sistemi di bigliettazione integrata, servizi di informazione integrata sull'offerta e relative modalità di fruizione, ecc., sistemi di monitoraggio e valutazione dei servizi erogati, ecc)

Nelle aree di riferimento degli attrattori inseriti nel PON Cultura, la complementarietà con la programmazione nazionale, nel rispetto dei principi di demarcazione PON/POR stabiliti dall'AdP, sarà condivisa con l'AdG del PON, nell'ambito degli accordi bilaterali (AOA) previsti dal PON approvato.

Destinatari: popolazione residente, visitatori dei beni e turisti

Territorio di riferimento: Aree di attrazione culturale

Beneficiari: Regione Siciliana anche in convenzione con gli altri Enti titolari dei beni; Stato; Enti Locali; Enti ecclesiastici e Fondazioni in presenza di apposita convenzione con la Regione Siciliana.

Per ulteriori specifiche si rimanda al cap.8 "Fattibilità Economico-Finanziaria.

2.8 Ricognizione delle istanze e degli obiettivi dei soggetti interessati all’iniziativa

L’iniziativa di valorizzazione del Carcere di San Vito –Ex Convento di Agrigento si propone di rappresentare una valida risposta all’esigenza di migliorare l’attrattività del Territorio in termini di orientamento al mercato e di sviluppo delle risorse esistenti, secondo gli indirizzi di valorizzazione immobiliare dettati dalla più recente normativa in materia.

L’attività di ricognizione delle istanze e degli obiettivi dovrà esser fatta dai soggetti interessati all’iniziativa è stata necessaria al fine di consentire la piena condivisione del processo di valorizzazione dell’immobile e dei relativi obiettivi, con i vari partners istituzionali.

In particolare, la valorizzazione del bene pubblico non deve essere improntata solo al soddisfacimento del principio di sostenibilità economico finanziaria ma occorre verificare anche la convenienza sociale del processo di valorizzazione e le ricadute economiche sul sistema locale e regionale.

Per tale finalità, nell’ambito del progetto di valorizzazione del Carcere di San Vito –Ex Convento, nel paragrafo 2.7 si descrivono le iniziative già intraprese. Nel capitolo 9 invece – cui si rimanda - si descrivono gli approcci agli istituti utili per promuovere l’iniziativa con riferimento alla definizione degli obiettivi e alle conseguenti azioni concrete di valorizzazione.

2.9 Auditing degli stakeholders interessati o interessabili alle ipotesi di valorizzazione, anche attraverso i processi partecipativi previsti dall’Amministrazione Comunale nell’ambito dei nuovi strumenti urbanistici

L’attivazione di processi di comunicazione e partecipazione mirati al coinvolgimento attivo degli stakeholder che incidono su uno specifico territorio è un processo fondamentale per la condivisione degli obiettivi strategici connessi alla riqualificazione e la valorizzazione dell’immobile oggetto di studio.

I processi di comunicazione e partecipazione possono essere differenti a seconda del livello su cui incide il processo. In particolare, si rappresenta che nei programmi di valorizzazione gli stakeholders sono rappresentati negli ambiti di pertinenza a livello regionale o locale.

In linea con la **Strategia di Sviluppo del Territorio verso il 2020** e con la **Programmazione comunitaria 2014 - 2020**, il recupero del patrimonio pubblico dismesso su cui si fonda il progetto è inteso, in una prospettiva di partenariato pubblico-privato, non più semplicemente come costo, ma come significativa leva di sviluppo dei territori e di rilancio del sistema economico.

In tal senso il comune di Agrigento ha pubblicato un “Bando per la presentazione di progetti per la predisposizione del Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane e dei comuni capoluogo di provincia”.

A seguito del bando sopra citato, il giorno 12.07.2016 è avvenuto un incontro di partenariato aperto alla cittadinanza, con l’obiettivo di comunicare l’iniziativa, ma soprattutto di raccogliere idee, proposte e suggerimenti e verificare l’interesse da parte dei territori e del mercato rispetto agli immobili individuati e tessuti urbani, alle idee sviluppate e in linea generale per discutere dell’aggiornamento della strategia di sviluppo del territorio agrigentino verso il 2020.

Il Comune di Agrigento inoltre, nel mese di ottobre 2016, ha reso noto che il “Progetto Girgenti” precedentemente presentato e sottoposto alla valutazione della Commissione appositamente istituita è stato approvato positivamente.

Di conseguenza, in linea con il Programma di Riqualificazione Urbana sopra citata, anche il Progetto “Girgenti” consentirà di destinare fondi per la **riqualificazione urbana di Agrigento**, partendo dal centro storico.

Si tratta di interventi di risanamento e riqualificazione di vie, piazze, cortili e facciate che daranno un nuovo look alla città dei Templi. **15,8 milioni di euro** a cui si aggiungeranno altri fondi messi a disposizione da interventi privati, quali, ad esempio, Associazioni e Università di Palermo.

L’Ex Carcere di San Vito non è stato innestato all’interno del programma predetto, sebbene sia il Comune e sia la Soprintendenza abbiano l’intento di promuovere iniziative di recupero e riuso dell’immobile all’interno del contesto territoriale agrigentino.

Il progetto presenta dunque un unico obiettivo, ovvero quello di valorizzare il patrimonio pubblico dismesso, potenziare l’offerta turistico-culturale e lo sviluppo dei territori, promuovere le eccellenze italiane - paesaggio, arte, storia, musica, moda, design, industria creativa, enogastronomia - favorire forme virtuose di partenariato pubblico-privato.

L’impegno dell’Agenzia del Demanio è quello di accompagnare gli Enti Locali nel recupero degli immobili degradati e di essere disponibili a supportare le buone idee e la progettualità a servizio della valorizzazione dei beni pubblici.

2.10 Ricognizione di buone pratiche nazionali ed internazionali in operazioni di trasformazione e riqualificazione di aree urbane dismesse in contesti con caratteristiche analoghe

Per “buone pratiche” si intendono azioni, interventi, opere (già realizzati o in fase avanzata di attuazione, e di cui dunque siano documentabili i risultati) significativi in termini di miglioramento della qualità del paesaggio e che possono servire come riferimento per iniziative analoghe.

Ad esempio: opere di architettura che hanno qualificato la riconoscibilità del paesaggio; interventi di riqualificazione di aree degradate da insediamenti abusivi; opere infrastrutturali che hanno curato l’inserimento paesaggistico dell’intervento.

Da sempre il patrimonio edilizio e urbano esistente è stato ripensato dall’uomo in funzione delle mutate esigenze della società e della scarsità di risorse, in questo modo gli edifici sono stati riadattati per usi completamente diversi da quelli originari trasformando così completamente i loro volumi e cancellando difatti la loro storia.

Il modo di operare è molto cambiato e le trasformazioni attuali tendono a tenere in considerazione la compatibilità delle nuove funzioni con la conservazione della testimonianza storica dell’edificio ed il suo recupero, non solo per quelli di maggior pregio architettonico ma anche per il patrimonio minore riconosciuto per il valore storico.

Il recupero è tornare in possesso di ciò che è andato perduto, la riacquisizione di una condizione scomparsa, ed è un’azione solitamente complessa che deve saper coniugare il rispetto dell’esistente con le esigenze dei fruitori attuali. In architettura questo concetto si concretizza in interventi sull’esistente rispettosi, evitando l’aggiunta di nuovi volumi e con alternative tecniche in armonia con le preesistenze.

Come esempi di operazioni di trasformazione e riqualificazione di aree urbane dismesse in contesti con caratteristiche analoghe citiamo:

Ex Carcere di San Francesco – Parma

L'Ex Carcere di San Francesco, sorto nel periodo napoleonico dall'antico complesso francescano dei Frati minori di Parma, venne destinato prima a caserma per truppe per divenire, solo nel 1810, un nucleo carcerario degli Stati di Parma, Piacenza e Guastalla.

L'ala ovest del Carcere di San Francesco – denominata Carcere Giudiziario o “Luigino” era stata progettata per separare i detenuti condannati da quelli in attesa di giudizio: se da una parte una simile funzione era di grande modernità sociale dall'altra l'Architetto di Corte seguì con estremo scrupolo la progettazione e le fasi di realizzazione del nuovo corpo annesso al fabbricato esistente mostrando la volontà di rispettare, in ogni dettaglio, la regola d'arte. I lavori iniziati nel 1843 si sarebbero conclusi nel 1846.

Nei decenni successivi l'architettura e la spazialità della Casa di Custodia non subirono modifiche di rilievo e dall'annessione di Parma al Regno d'Italia al 1993, il complesso di San Francesco mantenne la sua destinazione di Casa Centrale di Detenzione della città.

Oggi la sua strategica collocazione nel cuore del capoluogo emiliano ha consentito di destinare i locali della Palazzina “Agenti” e della Palazzina “Bettoli”, risanati e riabilitati, a strutture universitarie in stretta sinergia con l'adiacente Casa della Musica.

L'intervento, per le ragioni predette, ha evidenziato una doppia finalità: recuperare un vero e proprio monumento del patrimonio storico cittadino e riqualificare ad un tempo le varie zone del complesso per un loro nuovo e concreto utilizzo.

2.11 Analisi approfondita degli strumenti e dei processi a disposizione per la razionalizzazione, valorizzazione e dismissione dei patrimoni immobiliari pubblici

La riqualificazione e la rigenerazione urbana sono tra i temi più rilevanti nell'ambito delle politiche di governo del territorio e della città. A partire dalla metà degli anni '90 si sono consolidati metodi e strumenti di pianificazione e programmazione integrata che oggi costituiscono un know-how stabile e sono presenti, con le varie differenziazioni, in tutte le legislazioni regionali. Essi possono essere schematizzati in:

Accordi di programma

L'accordo di programma ha lo scopo di coordinare l'azione di diversi soggetti pubblici, di volta in volta coinvolti in virtù dei loro compiti istituzionali nella realizzazione di opere, interventi ovvero programmi di interventi che richiedono per la loro completa realizzazione l'azione integrata e coordinata di comuni, regioni, amministrazioni statali, etc., il cui parere sia richiesto al fine di ottenere il consenso unanime. La partecipazione dei privati è eventualmente indicata dall'Amministrazione proponente al solo fine di acquisire chiarimenti, ma non ha alcun ruolo nel procedimento che sfocerà nel rilascio del consenso finale. Ciò premesso, è chiaro che l'accordo di programma, di cui all'art. 34 del TUEL, di cui all'art. 33, comma 4 del DL n.98/2011, costituisce il veicolo più funzionale, per l'interesse pubblico teso al “recupero urbano” del bene, non attraverso l'adozione di singoli provvedimenti autoritativi assunti, singolarmente, dalle diverse amministrazioni, ma attraverso lo strumento del consenso. In tal modo viene predisposto in un unico provvedimento (il consenso) l'insieme degli accordi integrativi o sostitutivi del provvedimento originario (l'atto di destinazione del bene), attraverso atti negoziali pattuiti tra le amministrazioni, secondo i principi del codice civile in materia di obbligazioni. L'esempio

tipico può essere inquadrato nel disposto dell'art. 33, che sottende all'ottenimento del consenso necessario a modificare la destinazione funzionale dei beni, oggetto di conferimento al fondo.

La conferenza di servizi

La conferenza di servizi (istruttoria e decisoria) non costituisce un organo collegiale ma solo un modulo procedimentale (organizzativo) suscettibile di produrre un'accelerazione dei tempi procedurali e, nel contempo, un esame congiunto degli interessi pubblici coinvolti. Tale istituto, dunque, di carattere generale (disciplinato dalla L. n. 241/1990), risulta essere finalizzato all'assunzione concordata di determinazioni sostitutive, a tutti gli effetti, di concerti, intese, assensi, pareri, nulla osta, richiesti dal procedimento pluristrutturale specificatamente conformato dalla legge; tale strumento, quindi, non comporta modificazione o sottrazione delle competenze, né modificazione della natura o tipo d'espressione volitiva o di scienza che le amministrazioni sono tenute ad esprimere secondo la disciplina di più "procedimenti amministrativi connessi" o di un solo procedimento nel quale siano coinvolti "vari interessi pubblici". In conseguenza di ciò ciascun rappresentante imputa gli effetti giuridici degli atti che compie all'Amministrazione rappresentata, competente in forza della normativa di settore.

Concessioni di valorizzazione

Gli interventi normativi che hanno preceduto il federalismo demaniale, concernenti la concessione nonché la locazione (rispettivamente sui beni demaniali e patrimoniali), ridefiniscono il quadro complessivo delle possibilità d'utilizzo degli immobili dello Stato. In particolare il D.P.R. 296 del 13 settembre 2005 ha rinnovato la materia in merito a criteri e modalità di concessione e uso in locazione dei beni immobili appartenenti allo Stato, mentre l'art. 1, comma 259, della legge 296/2006 (Finanziaria 2007) ha introdotto il complesso istituto della concessione di valorizzazione. Si tratta di una molteplicità di strumenti normativi finalizzati a migliorare il processo di messa a reddito dei beni statali, con lo scopo di migliorare le politiche di sviluppo locale, anche su area vasta, affidando già agli enti locali un ruolo importante nelle procedure di valorizzazione. Particolarmente innovative risultano le disposizioni di cui all'art. 1, comma 259, della legge 296/2006, a cui si deve il completamento delle procedure di valorizzazione già tracciate con l'art. 3 della legge 410/2001. In precedenza il concetto di valorizzazione si identificava nell'alienazione del bene, invece la nuova riformulazione della legge 296/2006 annette in tale ambito anche l'ipotesi di concessioni a privati, con lo scopo di riqualificare e riconvertire i beni, attraendo capitali privati e, nel contempo, mantenendo allo Stato la proprietà degli immobili riqualificati e migliorati nella redditività. Si tratta di operazioni complesse di riqualificazione che incidono spesso anche sull'assetto urbanistico e socio-economico della realtà locale, per le quali il legislatore ha previsto concessioni con un limite massimo, non rinnovabile, di cinquanta anni. Le suddette caratteristiche si riferiscono unicamente alle concessioni di valorizzazione, ben distinte da quelle a termine ordinario di sei anni per le quali il legislatore ha previsto la deroga del termine fino a 50 anni, ove il concessionario si impegna a eseguire rilevanti opere in tempi stabili. Le modalità ordinarie di messa a reddito dei beni dello Stato attraverso lo strumento della concessione demaniale, disciplinate al capo II del D.P.R. 296/2005, prevedono che la scelta del contraente avvenga secondo procedure a evidenza pubblica, mediante pubblico incanto. Solo in via eccezionale e residuale è considerata l'ipotesi del ricorso alla trattativa privata, motivata dalla necessità di garantire il più possibile l'interesse pubblico con un utilizzo vantaggioso dei beni, rispettando comunque il principio di trasparenza amministrativa.

Per una trattazione più specifica delle recenti disposizioni di legge che prevedono la compartecipazione degli enti territoriali si rimanda al capitolo 9.

PUV (Piani Unitari di Valorizzazione)

L'art. 1, comma 262 legge 296/2006 ha, quindi, introdotto i nuovi commi 15-bis e 15-ter nell'art. 3 del D.L. 351/2001, consentendo all'Agenzia del demanio di poter individuare, d'intesa con gli Enti territoriali interessati, una pluralità di beni pubblici per i quali viene attivato un processo di valorizzazione unico, in coerenza con gli indirizzi di sviluppo territoriale, rappresentando, nel contesto economico e sociale di riferimento, stimolo e attrazione di interventi per lo sviluppo locale. Sono previste le risorse economiche per il finanziamento degli studi di fattibilità a sostegno dei programmi di valorizzazione, con priorità per gli immobili pubblici, attraverso concessione d'uso o locazione, ovvero allocazione di molteplici funzioni di interesse sociale (culturale, sportivo, ricreativo, per l'istruzione, la promozione delle attività di solidarietà, politiche giovanili pari opportunità. L'art. 1, commi 313-319, legge 244 del 24 dicembre 2007 ha integrato detta impostazione programmatica, introducendo il Piano di valorizzazione dei beni pubblici per la promozione e lo sviluppo dei sistemi locali, attraverso il riuso e il recupero di beni immobili pubblici in linea anche con gli obiettivi di sostenibilità e qualità territoriale e urbana. Il Piano, proposto dal Ministero dell'economia e delle finanze, di concerto con il Ministero per i beni e le attività culturali, sentiti i ministri competenti, prevede l'approvazione d'intesa con la Conferenza unificata Stato-regioni e Stato-città metropolitane e autonomie locali, anche in applicazione delle previsioni del Codice dei beni culturali e del paesaggio ex D.Lgs. 42 del 22 gennaio 2004. L'approvazione del programma di valorizzazione integra gli estremi della dichiarazione di pubblica utilità delle opere pubbliche o di interesse generale. L'art. 1, comma 259, legge 296/2006 ha introdotto, come già accennato, l'istituto della concessione di valorizzazione di lungo periodo, fino a cinquanta anni, che consente ai privati interventi di recupero e restauro sugli immobili di proprietà dello Stato avuti in concessione o in locazione, adeguandoli ad attività di sviluppo o di servizio per i cittadini, come anche agli enti locali, ex comma 261 a fronte di investimenti di recupero e riconversione a cura e carico degli stessi enti.

I Programmi unitari di valorizzazione territoriale (PUVAT)

Il decreto legge n. 201 del 2011 (articolo 27, comma 1) prevede l'istituzione di strumenti sussidiari per la gestione degli immobili pubblici: si tratta in particolare di società, consorzi o fondi immobiliari aventi lo scopo di valorizzare, trasformare, gestire e alienare il patrimonio immobiliare pubblico di proprietà dei Comuni, Province, Città metropolitane, Regioni, Stato e degli Enti vigilati dagli stessi, nonché dei diritti reali relativi ai beni immobili, anche demaniali. Il medesimo provvedimento (articolo 27, comma 2) disciplina la formazione di programmi unitari di valorizzazione territoriale per il riutilizzo funzionale e la rigenerazione degli immobili di proprietà di Regioni, Province e comuni e di ogni soggetto pubblico, anche statale, proprietario, detentore o gestore di immobili pubblici, nonché degli immobili oggetto di procedure di valorizzazione di cui al decreto legislativo n. 85 del 2010 (federalismo demaniale).

3. CONSISTENZA DELL'EDIFICIO

3.1 Dati dimensionali e caratteristiche tipologiche

Il lotto su cui si innesta l'edificio ha forma regolare, si colloca all'interno del centro abitato, ma limitrofo al perimetro del Piano Particolareggiato del Parco Archeologico, a ridosso della SP80.

L'impianto originario ricalca la struttura tipica dei conventi, realizzati attorno ad una corte centrale.

L'immobile è composto oggi da tre corpi di fabbrica costruiti in epoche diverse. Il corpo centrale, che costituiva l'antico convento, edificato nel 1432, e che oggi, a causa di altri utilizzi, ha perso la sua originaria struttura, è realizzato con muri portanti di notevole spessore e i solai voltati con materiali tipici dell'epoca, mentre la copertura del corpo centrale che ospitava la cappella è realizzato con arcarecci in legno e sovrastanti tavolato e coppi. La copertura è visionabile solo dal tetto poiché all'interno della cappella è presente un controsoffitto di incannucciato intonacato.

La struttura originaria dell'antico convento è inglobata nelle più recenti opere murarie, come il portale d'ingresso rivolto verso la città e gli archi e le colonne che delimitavano il chiostro addossato a ciò che resta oggi dell'originaria chiesa. Si presume che parte dell'originaria cappella sia stata demolita e il secondo chiostro sia stato realizzato per illuminare le celle di reclusione costruite in seguito alla riconversione a casa circondariale.

Intorno al corpo centrale successivamente alla conversione da convento a carcere (anno 1862), vennero realizzati altri corpi di fabbrica. Vennero edificate le mura perimetrali in conci di tufo e alcuni locali nella facciata Est al servizio del penitenziario (anni 1869-1872). Successivamente nel corso degli anni '30 sono stati realizzati altri locali a servizio del carcere addossati all'attuale portone d'ingresso, quali uffici, sale d'attesa per le visite, punti di controllo, l'abitazione per il direttore, locali tecnici ecc. con struttura portante mista.

Nel fabbricato sono presenti anche delle aree scoperte, due interne al corpo centrale che avevano funzione di chiostri, e una esterna tra il corpo centrale e le mura perimetrali. **La superficie complessiva dell'intera area è di circa 7.500,00 mq.**

La superficie coperta complessiva è pari a 5.910,00 mq circa.

La superficie utile lorda totale sviluppata dall'immobile è pari a 6.196 mq circa; la superficie netta dei locali (incluso quelli cd. Tecnici) è di ca. 4.129 mq, la restante parte è costituita dai chiostri e dagli altri spazi aperti di risulta tra il corpo centrale e le mura perimetrali. Nel dettaglio **il volume complessivo** (v.p.p.) dell'organismo edilizio è di circa **26.165,43 mc.** Il dettaglio delle verifiche dimensionali (superficiali e volumetriche) e della distribuzione degli spazi per valutare coerenza tra situazione di fatto con la soluzione progettuale è riportata qui di seguito:



Figura 23: Foto aerea del Carcere San Vito (ex Convento)

CORPO EDILIZIO	DESTINAZIONE D'USO	PIANO	LUNGHEZZA IN MT	LARGHEZZA IN MT	SUPERFICIE UTILE LORDA IN MQ	SUPERFICIE NETTA IN MQ	ALTEZZA IN MT	VOLUME IN MC	VOLUME TOTALE CORPO
Carcere San Vito ex Convento									
A	Deposito	piano terra	25	6,85	171,25	18,70	4,50	770,63	1.905,41
A	Cappella	piano primo	22,85	6,85	156,52	118,20	6,25	978,27	
A	Cappella	sottotetto	22,85	6,85	156,52	118,20	1,00	156,52	
B	Celle di detenzione ala Sud	piano terra	38,90	10,60	412,34	944,35	5,35	2.206,02	14.308,74
B	Celle di detenzione ala Est	piano terra	25,35	5,00	126,75		5,35	678,11	
B	Celle di detenzione ala Nord	piano terra	13,40	23,50	314,90		5,35	1.684,72	
B	Celle di detenzione ala Ovest 1	piano terra	39,50	11,30	446,35		5,35	2.387,97	
B	Celle di detenzione ala Ovest 2	piano terra	23,15	6,90	159,74		5,35	854,58	
B	Celle di detenzione ala Sud	piano primo	38,90	10,60	412,34	1.094,35	4,45	1.834,91	
B	Celle di detenzione ala Est	piano primo	25,35	5,00	126,75		4,45	564,04	
B	Celle di detenzione ala Nord	piano primo	13,40	23,50	314,90		4,45	1.401,31	
B	Celle di detenzione ala Ovest 1 e infermeria	piano primo	39,50	11,30	446,35		4,45	1.986,26	
B	Celle di detenzione ala Ovest 2 e infermeria	piano primo	23,15	6,90	159,74		4,45	710,82	
C	Uffici Amministrativi	piano terra	15,20	11,70	177,84	110,70	3,50	622,44	1.870,43
C	Uffici Amministrativi	piano terra	3,10	4,20	13,02		3,50	45,57	
C	Uffici Amministrativi	piano primo	15,20	11,70	177,84	110,70	3,15	560,20	
C	Uffici Amministrativi	piano primo	3,10	4,20	13,02		3,15	41,01	
C	Uffici Amministrativi	piano secondo	15,20	11,70	177,84	121,43	3,15	560,20	
C	Vano Scala	piano secondo	3,10	4,20	13,02		3,15	41,01	
D	Magazzino	piano terra	14,70	6,70	98,49	84,30	3,20	315,17	315,17
E	Alloggio Guardie	piano terra	16,30	7,44	121,27	86,15	3,75	454,77	554,72
E	Alloggio Guardie	piano terra	5,65	1,85	10,45			39,20	
E	Guardiola	piano terra	5,00	4,05	20,25			14,15	
F	Lavanderia	piano terra	11,50	6,80	78,20	47,05	3,90	304,98	559,13
F	Alloggi	piano primo	11,50	6,80	78,20	44,80	3,25	254,15	
G1	Cucine	piano terra	9,70	1,60	15,52	11,80	4,80	74,50	
G1	Cucine	piano terra	12,60	6,20	78,12	58,00	4,80	374,98	
G1									449,47
G2	Locale Caldaia	piano terra	7,50	5,00	37,50	25,80	4,00	150,00	150,00
H	Zona filtro visite ufficio direttore	piano terra	22,00	10,20	224,40	142,40	4,80	1.077,12	2.086,92
H	Appartamento direttore	piano primo	22,00	10,20	224,40	154,00	4,50	1.009,80	
I	Parlatoi, secondo filtro, Depositi, Serbatoi acqua	piano terra	24,20	8,10	196,02	91,35	5,40	1.058,51	2.638,16
I	Saletta Guardie; ufficio e scuola detenuti.	piano primo	24,20	8,10	196,02	108,40	3,50	686,07	
I	Alloggi Guardie	piano secondo	24,20	8,10	196,02	109,40	4,00	784,08	
I	Vano Scala	piano terzo	6,00	5,00	30,00	23,20	3,65	109,50	
L	Sartoria	piano terra	5,40	4,90	26,46	17,30	5,00	132,30	275,18
L	Aula scuola detenuti	piano primo	5,40	4,90	26,46	16,55	5,40	142,88	
L1	Deposito		8,45	4,40	37,18	33,00	5,00	185,90	185,90
M	Carcere Femminile	piano terra	11,40	9,70	110,58	71,85	3,70	409,15	
M	Infermeria donne alloggio Guardiana	piano primo	13,60	9,70	131,92	99,00	4,20	554,06	1.517,27

M	Ludoteca e attività didattiche	piano secondo	13,60	9,70	131,92	104,98	4,20	554,06	
N	Celle di Punizione	piano terra	4,50	3,45	15,53				676,25
			22,00	4,80	105,60				
			8,45	3,45	29,15				
					150,28	148,90	4,50	676,25	
			TOTALE		6.196,69	4.129,01			26.165,43

Tabella 7: Dettaglio analitico delle superfici e dei volumi suddivisi per corpi di fabbrica

Lo schema di calcolo per verifica volumetrica è appresso illustrato:

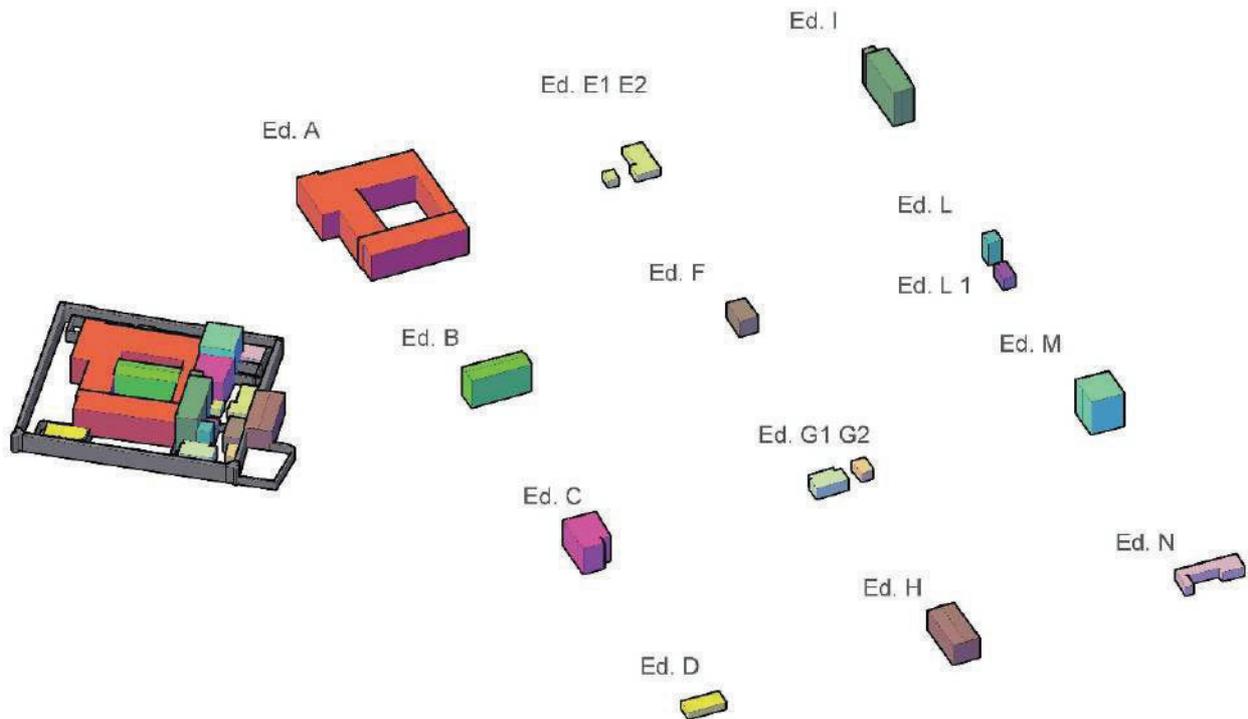


Figura 24: Vista tridimensionale e dettaglio volumi dei singoli corpi di fabbrica

L'immobile è di proprietà del Demanio a seguito di titolo di trapasso di proprietà in virtù della Legge 7 luglio 1866 n. 3036, come dimostrato dallo schedario della proprietà immobiliare dello Stato (modulario F – Demanio – 699 – Mod. 199), registrato all'ufficio del registro di Agrigento al Reg. cons. partita n. 2-23-A5 pag. 9 Scheda n. 2 del 26/07/1955.

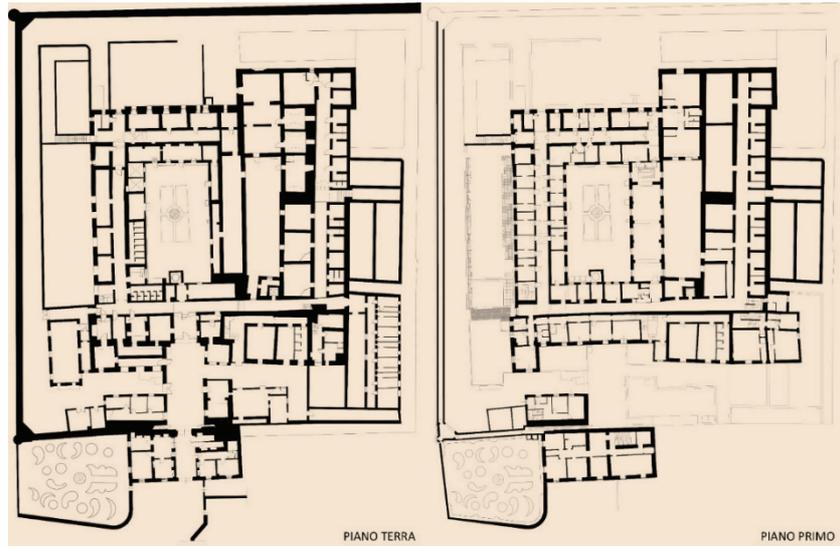


Figura 25: Piante piano terra e piano primo

LEGENDA

STATO DI FATTO

- DEPOSITO
- CELLE DI DETENZIONE
- UFFICI AMMINISTRATIVI
- MAGAZZINO
- ALLOGGIO GUARDIE
- LAVANDERIA
- CUCINE
- LOCALE CALDAIA
- PRIMO FILTRO - UFFICIO DIRETTORE
- SECONDO FILTRO - PARLATOIO
- SARTORIA
- MAGAZZINO
- CARCERE FEMMINILE
- CELLE DI PUNIZIONE



Figura 26: Pianta piano terra, destinazioni d'uso attuali

LEGENDA

STATO DI FATTO

- LUOGO DI CULTO
- CELLE DI DETENZIONE
- UFFICIO AMMINISTRATIVI
- ALLOGGI
- LOCALE CALDAIA
- ALLOGGIO DIRETTORE
- CALETTE GUARDIE
- AULA SCUOLA DETENUTI
- INFERMERIA DONNE - ALLOGGIO GUARDIANA



Figura 26: Pianta piano primo, destinazioni d'uso attuali

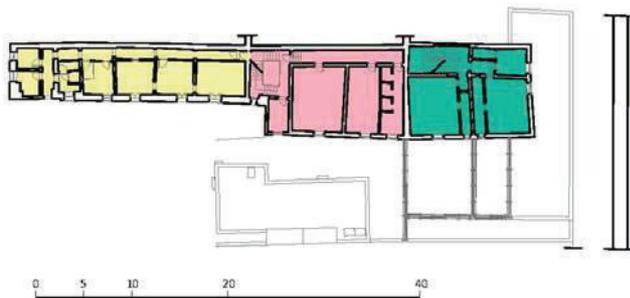
LEGENDA

STATO DI FATTO

UFFICIO AMMINISTRATIVI

ALLOGGI GUARDIE

LIBRERIA E ATTIVITA' DIDATTICHE



LEGENDA

STATO DI FATTO

VANO SCALA

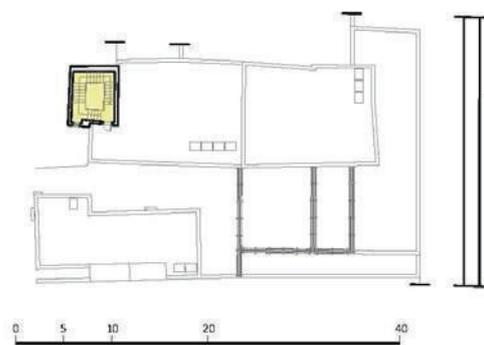


Figura 27: Pianta piano secondo e terzo, destinazioni d'uso attuali

PIANO TERRA			
	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE NETTA (mq)	
A	Deposito	18,7	0,4%
B	Celle Di Detenzione	944,35	22,4%
C	Uffici Amministrativi	110,7	2,6%
D	Magazzino	84,3	2,0%
E	Alloggio Guardie	100,3	2,4%
F	Lavanderia	47,05	1,1%
G1	Cucine	69,8	1,7%
G2	Locale Caldaia	25,8	0,6%
H	Primo Filtro - Alloggio Direttore	142,4	3,4%
I	Secondo Filtro - Parlatorio	91,35	2,2%
L	Sartoria	17,3	0,4%
L1	Magazzino	33	0,8%
M	Carcere Femminile	71,85	1,7%
N	Celle Di Punizione	148,9	3,5%
	TOTALE	1.905,8	45,2%
PIANO PRIMO			
	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE NETTA (mq)	
A	Luoghi DI CULTO	118,2	2,8%
B	Celle Di Detenzione	1.094,2	26,0%
C	Uffici Amministrativi	110,7	2,6%
F	Alloggi	44,8	1,1%
H	Alloggio Direttore	154	3,7%
I	Salette Guardie	108,4	2,6%
L	Aula Scuola Detenuti	16,55	0,4%
M	Infermeria Donne - Alloggio Guardiana	99	2,3%
	TOTALE	1.745,85	41,4%
PIANO SECONDO			
	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE NETTA (mq)	
C	Uffici Amministrativi	121,43	2,5%
I	Alloggio Guardie	109,4	2,4%
M	Ludoteca E Attivita' Didattiche	104,98	2,2%
	TOTALE	335,81	8,0%
PIANO TERZO			
	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE NETTA (mq)	
I	VANO SCALA	108,4	2,6%
	TOTALE	108,4	2,6%
SOTTOTETTO			
	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE NETTA (mq)	
	VANO SCALA	118,2	2,8%
	TOTALE	118,2	2,8%
	TOTALE	4.129,00	100,0%

Tabella 8: Superfici nette ai singoli piani per destinazioni d'uso

3.2 Verifica dei documenti di rilievo esistenti

Dalla verifica effettuata si è constatata la sostanziale conformità tra i documenti di rilievo esistenti, la documentazione catastale esistente e lo stato di fatto concretamente riscontrato nei sopralluoghi svolti nel complesso edilizio. La categoria catastale di classamento attuale è la **B/3 - Prigioni e riformatori**.

3.3 Stato di conservazione, interventi attuati

L'immobile è in stato di abbandono da quando, nel 1996, dopo la realizzazione del nuovo carcere di Agrigento di Contrada Petrusa, ha perso la funzione di istituto penitenziario. Solo una porzione del piano terra è stato utilizzato per un periodo come archivio dall'Agenzia delle Entrate di Agrigento, terminato nel 13/05/2008 a seguito di verbale di ripresa in possesso da parte del demanio Prot. 2009/370, perché a seguito di sopralluogo l'immobile non disponeva di dispositivi di sicurezza. In seguito l'immobile è stato incluso nel circuito dei beni di interesse storico e culturale durante le "Giornate di Primavera" promosse dal FAI (Fondo Ambiente Italiano), nell'anno 2011 e 2013.

L'immobile a causa dello stato di abbandono versa in pessimo stato igienico-sanitario. Le aree scoperte sono invase da piante e vegetazione infestante mentre all'interno troviamo arredo in stato di abbandono, carcasse di animali, guano di piccioni. La struttura del corpo centrale si presenta in pessimo stato di conservazione a causa dell'assenza di manutenzione ordinaria e straordinaria. Dalle coperture ci sono diverse infiltrazioni di acqua che hanno causato nel corso degli anni la caduta di calcinacci e di intonaco. Le pareti, in particolar modo quelle del piano terra, sono attaccate dall'umidità di risalita, provocando il distacco dell'intonaco.

Il cordolo di copertura, realizzato in c.a., presenta dei rigonfiamenti dovuti all'infiltrazione di acqua e alla successiva ossidazione dei ferri dell'armatura. Si trovano delle lesioni nelle murature della parte Sud-Ovest del fabbricato. Il corpo di fabbrica di filtro addossato al primo cancello e il corpo di fabbrica addossato al secondo portone d'ingresso interno alle mura, essendo di più recente costruzione, si presentano in un buon stato strutturale, però versano in uno cattivo stato igienico-sanitario a causa dell'abbandono. Queste ultime due strutture presentano anch'esse infiltrazioni di acqua nei solai di copertura e nei cordoli.

In tutto l'immobile sono presenti inoltre diverse cisterne e canne fumarie di amianto.

La struttura più esterna che comprende le mura di cinta realizzate con grossi blocchi di tufo, presenta diverse macchie di acqua, per le quali si sono già fatti dei sopralluoghi congiunti tra tecnici del Demanio; tecnici del Comune e tecnici dell'ente gestore dell'acquedotto comunale. Inoltre, da notizie raccolte tra i cittadini, è emerso che circa 20 anni fa c'è stato un crollo di una parte del muro Nord che costeggia via De Gasperi. Il muro è stato successivamente ripristinato come si evince dalla foto allegata. Le mura di cinta ha anche la funzione di contenimento del costone Nord, Sud e Ovest, per questo occorrono indagini più dettagliate per determinare le giuste condizioni strutturali, che al momento appaiono precarie in alcuni punti.

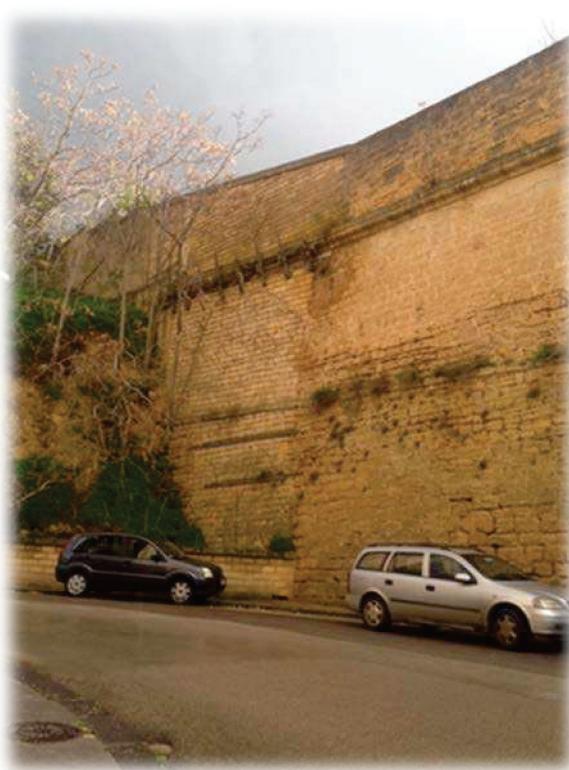


Figura 28: Muro di contenimento esterno

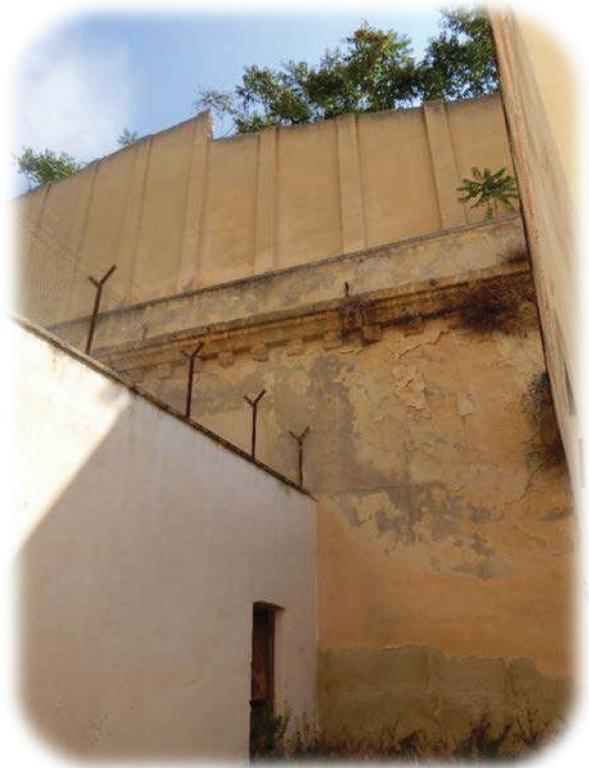
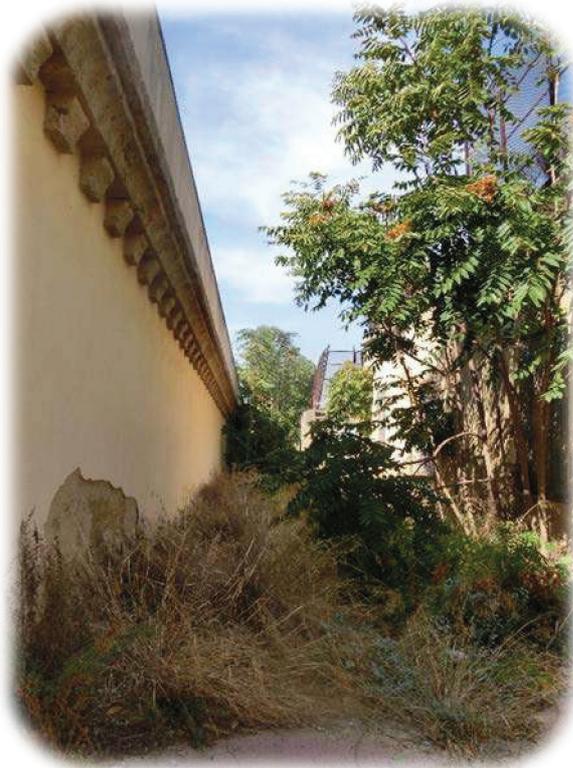
10. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

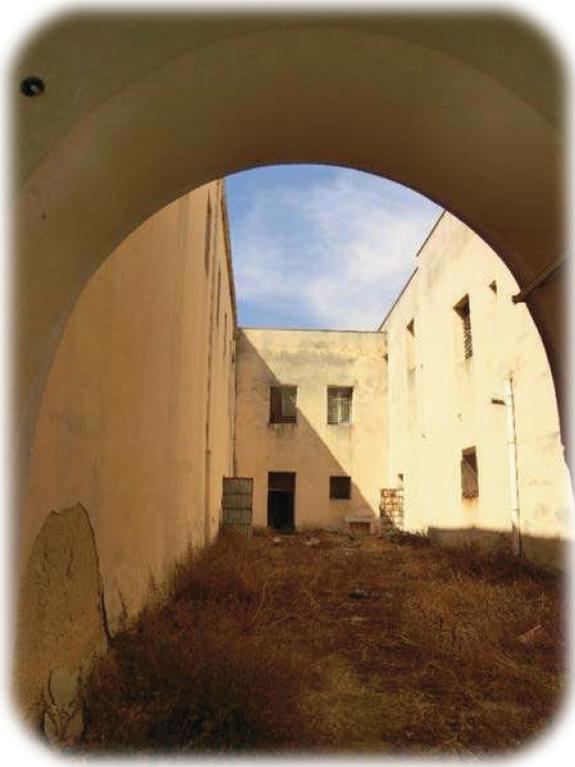


3



³ Esterni





4



⁴ Cortili interni



5



⁵ Copertura