

VALORE **P**AESE
ITALIA

VALORE **P**AESE
DIMORE



INFORMATION MEMORANDUM 2024

per procedura di Concessione di valorizzazione

Palazzo degli Uffici, Taurianova (RC) - CALABRIA



AGENZIA DEL DEMANIO

Indice

Premessa	pag. 4
 1. Principi	
1.1 Filosofia del progetto	pag. 7
1.2 Elementi qualitativi di valutazione della proposta	pag. 8
1.3 Nuove funzioni	pag. 9
1.4 Modalità di intervento	pag. 10
 2. Inquadramento territoriale	
2.1 Contesto geografico	pag. 12
2.2 Sistema infrastrutturale e logistico	pag. 13
2.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali	pag. 14
 3. Immobile	
3.1 Localizzazione	pag. 19
3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo	pag. 20
3.3 Caratteristiche fisiche	pag. 21
3.4 Documentazione fotografica	pag. 22
3.5 Rilevanza storico - artistica	pag. 23
3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica	pag. 24

4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.1 Trasformazione	pag. 25
4.2 Strumenti di valorizzazione	pag. 26
4.3 Percorso Amministrativo	pag. 28
4.4 Partnership	pag. 29

5. Supporto economico e finanziario

5.1 Cooperazione a supporto del progetto	pag. 30
--	---------

6. Appendice

6.1 Accordi, provvedimenti e pareri	pag. 31
6.2 Focus indicazioni progettuali	pag. 32

Premessa

Il progetto **Valore Paese Italia – DIMORE** 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.

I **Progetti a Rete** sono iniziative complesse, a carattere nazionale, di recupero e riuso del patrimonio pubblico, non strumentale, di valore culturale, identitario e di pregio paesaggistico, per sottrarlo al degrado e al disuso. Si tratta di beni dello Stato e di altri Enti, indirizzati a percorsi di valorizzazione economica, sociale e culturale, secondo reti tematiche, coniugando i temi del turismo, della cultura, dell'ambiente e della mobilità dolce.

L'attività **Progetti a Rete – Valore Paese Italia** prende avvio in modo strutturato a partire dal 2015 con la rete *Fari torri ed edifici costieri*, che coinvolge solo immobili dello Stato, in seguito nel 2017 viene estesa la partecipazione anche ad altri Enti e si avvia un nuovo tematismo di rete con *Cammini e Percorsi*. Nel 2020 tutte le reti avviate fino ad allora - compresa quella di *Dimore* sperimentata in modo più sporadico dal 2007 - vengono riunite sotto il cappello comune di Valore Paese Italia.

Valore Paese Italia è un programma nazionale promosso a partire dalla sottoscrizione dell'intesa istituzionale del 17.12.2020 e successivo accordo operativo tra l'allora MiBACT (oggi MIC), ENIT, Agenzia del Demanio, Difesa Servizi SpA. Al programma partecipano il Ministero del Turismo, in seguito al recente riordino delle competenze, nonché altri partner istituzionali quali ANAS, FS e il mondo del turismo lento e della mobilità dolce.

Le reti ad oggi riunite sotto il brand Valore Paese Italia sono: Fari, torri ed edifici costieri; Cammini e Percorsi; Dimore; Forti e Fortificazioni; Borghi e Aree Interne; Turismo Accessibile; Enti del terzo Settore.

DIMORE è un'iniziativa a rete promossa dal 2013 dall'Agenzia del Demanio in collaborazione con MiBACT, Anci-FPC e Invitalia che mira al rafforzamento dell'offerta culturale e della competitività del Paese, attraverso la leva del turismo sostenibile, secondo una strategia di valorizzazione del patrimonio storico italiano. Sul modello dei "Paradores" in Spagna e delle "Pousadas" in Portogallo, "DIMORE" vuole essere una rete di strutture ricettivo - culturali diffuse a scala nazionale, da realizzare in edifici di grande valore storico-artistico e in siti di pregio ambientale e paesistico, allo scopo di potenziare lo sviluppo dei territori, ponendosi come nodo di accoglienza dei flussi di domanda più sensibili alla fruizione dei beni culturali e paesaggistici, puntando allo sviluppo dei territori e alla promozione delle eccellenze italiane: paesaggio, arte, storia, musica, moda, design, sport, industria creativa, innovazione, enogastronomia. L'elemento distintivo del network consiste nella specifica forma di ospitalità che, accanto ai tradizionali servizi alberghieri, presuppone l'offerta di specifici servizi culturali, costitutivi dello stesso brand e strettamente connessi all'unicità dell'immobile e del suo contesto di riferimento.

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

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

L'INFORMATION MEMORANDUM fornisce un quadro informativo una panoramica generale del contesto territoriale e normativo di riferimento (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. Principi

1.1 Filosofia del progetto

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

Recupero e riuso del patrimonio pubblico di pregio

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

Cultura, ambiente ed eco-sostenibilità

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

Tutela

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

Partecipazione e apertura a diversi soggetti

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

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 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 sostenibile. 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; stagionalizzazione dei flussi turistici e sviluppo locale.

La proposta dovrà prevedere una gestione privatistica che garantisca anche l'accessibilità e fruibilità pubblica del bene e delle aree esterne di pertinenza: permanente o temporanea, in determinati periodi o fasce orarie, in occasione di eventi o attività culturali, ricreative, sportive, sociali e di scoperta del territorio che tengano conto del contesto e dei fabbisogni locali.

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 nuove funzioni con attività turistico-ricettive e altre attività culturali aperte al pubblico, declinate in funzione del territorio e della storia dell'immobile, enfatizzando il binomio Turismo & Cultura, secondo modalità di intervento e dei nuovi usi ammessi dagli strumenti di tutela e di pianificazione vigenti.

L'obiettivo è la creazione di una rete di strutture ricettivo - culturali diffuse a scala nazionale, da realizzare in edifici di grande valore storico-artistico e in siti di pregio ambientale e paesistico, allo scopo di potenziare lo sviluppo dei territori, ponendosi come nodo di accoglienza dei flussi di domanda più sensibili alla fruizione dei beni culturali e paesaggistici, puntando allo sviluppo dei territori e alla promozione delle eccellenze italiane: paesaggio, arte, cultura, design, sport, innovazione, enogastronomia. Accanto ai tradizionali servizi alberghieri, è prevista l'offerta di specifici servizi culturali, strettamente connessi all'unicità dell'immobile e del suo contesto di riferimento.

ATTIVITA' DI ACCOGLIENZA TURISTICA E ATTIVITÀ CULTURALI, SOCIO-RICREATIVE, eventi, ricerca, arte, ristorazione ed enogastronomia, scoperta del territorio, cura e benessere, anche volte alla divulgazione della storia, dell'arte e della cultura legate all'immobile, alla comunità e al territorio di appartenenza (esposizioni, escursioni, visite guidate, coinvolgimento degli ospiti in attività e progetti di salvaguardia del paesaggio, della cultura e tradizioni locali, wellness, etc.).

ATTIVITA' CHE GARANTISCANO l'apertura al pubblico e la fruibilità del bene da parte della collettività, la tutela e valorizzazione del bene e la valorizzazione del contesto socio culturale e paesaggistico ambientale di riferimento.

1.4 Modalità di intervento

Minimo intervento, compatibilità, reversibilità ed eco-sostenibilità

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

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

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

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

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

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

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

Interventi sulle superfici e sulle strutture

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

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

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

Soluzioni distributive e impiantistiche

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

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

2. Inquadramento territoriale

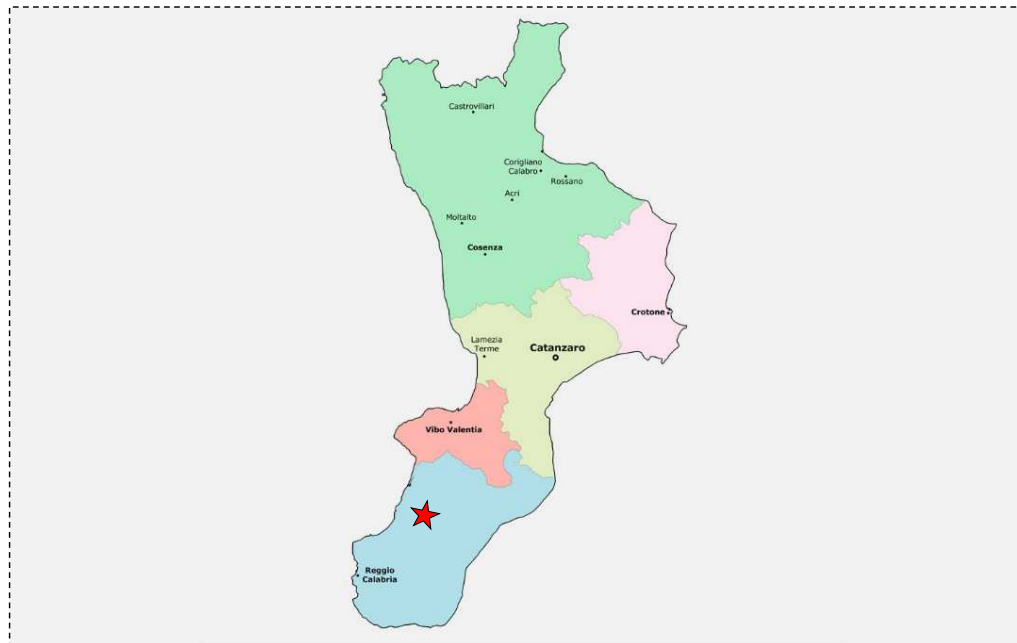
2.1 Contesto geografico

★ Palazzo degli Uffici, Taurianova (RC)

Regione Calabria

La Calabria, punta dello stivale italiano, è costituita da una penisola protesa nel Mediterraneo. Per questo motivo, la regione ha uno sviluppo costiero di 788,92 km, lungo di esso si alternano tratti rocciosi, promontori, falesie e litorali sabbiosi. Confina a nord con la Basilicata, a sud-ovest lo stretto di Messina la separa dalla Sicilia ed è bagnata a est dal mar Ionio e a ovest dal mar Tirreno. Il territorio calabrese è occupato per buona parte da rilievi montuosi (Pollino, Sila, Catena Costiera, Serre e Aspromonte), i quali costituiscono l'ossatura centrale della regione. Perciò, solo una piccola parte della superficie regionale è occupata da pianure; le principali sono la Piana di Sibari, la Piana di Sant'Eufemia e la Piana di Gioia Tauro.

È una terra ricca di storia che vanta un patrimonio culturale materiale e immateriale vastissimo: dai maestosi Bronzi di Riace alle tele di Mattia Preti, dalle vaste aree archeologiche alle opere di Umberto Boccioni e Mimmo Rotella, dagli incantevoli centri storici ai luoghi della cultura, dall'arte della ceramica agli oggetti in rame, dalla scultura in legno ai filati, dai cortei storici ai rituali religiosi.



Il comune di Taurianova nasce ufficialmente nel 1928 dall'unione di tre piccoli borghi preesistenti: Terranova Sappo Minulio, Radicena, Jatrinoli e l'assegnazione di una serie di frazioni e contrade tra le quali San Martino, Amato, Pegara e Scroforio. Secondo la tradizione storica tutti questi centri abitati sarebbero stati fondati dai profughi dell'antica città costiera di Tauriana distrutta dai Saraceni nel X secolo d.C. Nel corso degli anni, San Martino divenne il più importante centro civile e religioso della Piana, fino alla discesa dei Normanni, che nel 1058 devastarono il comune e si insediarono come loro feudatari. Il terremoto del 1783 distrusse completamente sia Terranova che San Martino, arrecando ingenti danni alle località vicine. La trasformazione sociale, subentrata dopo il terremoto, favorì l'insorgere del brigantaggio ad opera di due bande di malfattori responsabili dei numerosi delitti compiuti nei paesi vicini. Nel corso dei secoli XI, XII e XIII San Martino, ebbe un ruolo da protagonista nella storia della Calabria. Ospitò diversi nobili e sovrani, oltre che al pontefice Onorio IV e, Ruggero il Normanno, celebrò qui il suo matrimonio. Nel 1806 fu abolita la feudalità e il potere di queste zone passò all'Amministrazione Francese che contribuì a dare una fisionomia diversa a questa parte della Calabria. Nel 1815 fu istituito il Distretto di Palmi che comprendeva 35 comuni, tra cui Radicena e Jatrinoli, governati dai sindaci. Taurianova, cittadina nella Piana di Gioia Tauro, in Calabria, è stata proclamata Capitale del Libro 2024.

2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

★ Palazzo degli Uffici, Taurianova (RC)

Collegamenti autostradali

Per chi proviene da sud: percorrendo l'Autostrada del Mediterraneo (A2) Salerno – Reggio Calabria, uscita Palmi percorrendo Strada Provinciale n. 32 Palmi – Taurianova, direzione Taurianova per circa 13,39 km.

Per chi proviene da nord: percorrendo l'Autostrada del Mediterraneo (A2) Salerno – Reggio Calabria, uscita Gioia Tauro percorrendo Strada Provinciale 1 Gioia Tauro – Locri, direzione Taurianova per circa 10,84 km.

Collegamenti ferroviari

E' possibile raggiungere la stazione ferroviaria di Gioia Tauro, sita a 13,00 km o la stazione ferroviaria di Rosarno a 15,60 km da Taurianova.

Collegamenti marittimi

Porto di Gioia Tauro (RC): 25 Km;

Porto di Villa San Giovanni (RC): 52 Km;

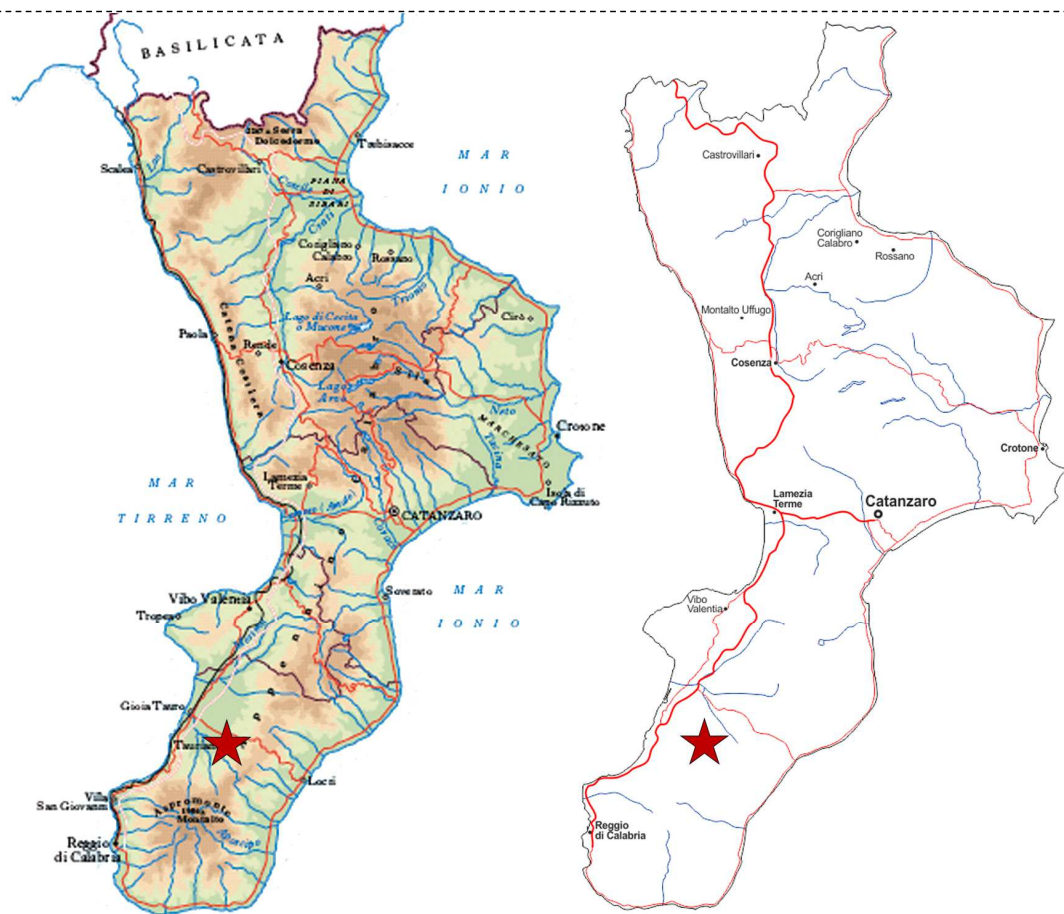
Collegamenti aerei

Aeroporto di Reggio Calabria (RC): 67 Km;

Aeroporto di Lamezia Terme (CZ): 88 Km;

Come muoversi

Disponibile servizio di trasporto pubblico locale.



2.3 Attrattività turistico-culturale ed emergenze ambientali

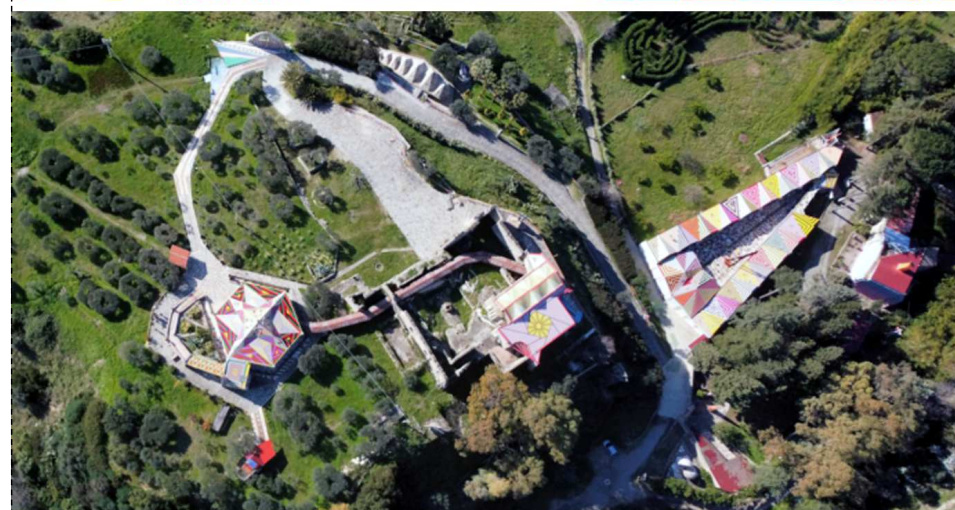
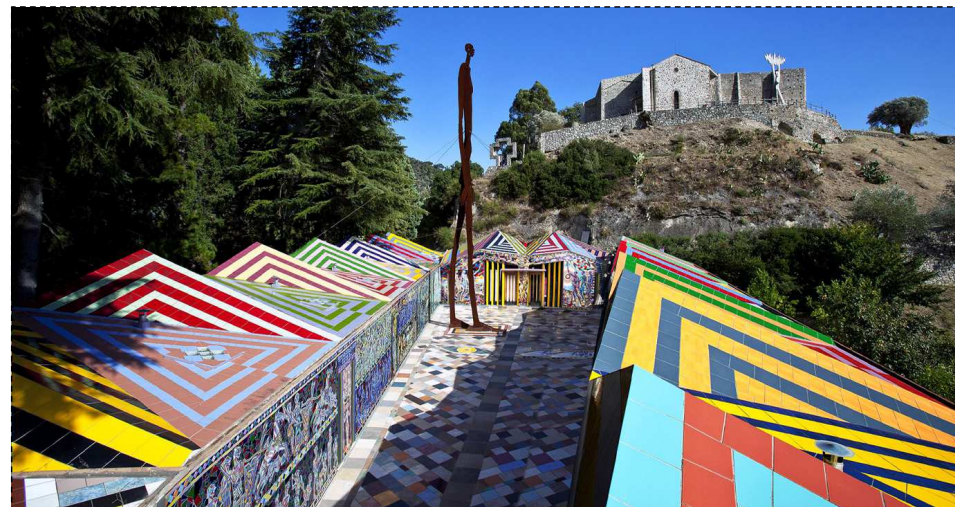


Patrimonio storico-culturale – Museo Santa Barbara - MuSaBa

Il parco-museo **Musaba**, è situato nel cuore della Calabria, nella Vallata del Torbido a sud est del centro abitato di Mammola, un paesino della provincia di Reggio Calabria, che dista circa 30 chilometri dal mare in trattazione ed è incastonato nella verde e rigogliosa natura dell'Aspromonte. Creato in oltre 45 anni da Nik Spatari e Hiske Maas, MUSABA è un parco museo all'aperto, improntato da un principio di Presidio attivo, un vero e proprio parco laboratorio produttivo. Un mix inedito di antico e moderno che trascina il visitatore in un'esperienza immersiva e a tratti surreale, che merita davvero di essere vissuta. Il Musaba di Mammola è un parco museo laboratorio di arte contemporanea che si sviluppa su un'area di sette ettari, Spatari con la sua visione creativa ha richiamato volontari del luogo ed artisti internazionali, insieme hanno adornato la collina di Santa Barbara con opere straordinarie ed uniche al mondo, dalle farfalle giganti piene di bottiglie di vetro colorato alla lucertola a mosaico di 10 metri quadrati nel Chiostro.

Le creazioni di Nik sono opere monumentali, grandi decorazioni musive, installazioni su sito che richiamano i testi dell'Antico e Nuovo Testamento, ma anche dell'antico mondo sumero, da Gilgamesh al diluvio universale. Quello di Nik è un genio eclettico e sfavillante, che trasmette elementi **anticonformisti, onirici e psichedelici**.

La sua Opera Prima, che lascia davvero senza fiato, è il gigantesco dipinto tridimensionale che affresca la volta dell'abbazia di Santa Barbara: lungo 14 metri, copre tutta la volta e l'abside, rappresenta il Sogno di Giacobbe ed è stata definita la Cappella Sistina Calabrese. La tecnica utilizzata è un'invenzione dello stesso Spatari: le silhouette sono ritagliate su fogli di legno leggero, dipinte e poi applicate come rilievi sospesi nell'aria. La sua ultima opera è, invece, la Rosa dei Venti, ultimata nel 2013, trae ispirazione dalla collocazione geografica del parco museo posto dinanzi al mare e immerso nella natura





Patrimonio storico-culturale – **Villa Leonida Repaci**

E' la storica residenza di famiglia dei Repaci, lasciata in eredità dalla madre al figlio più piccolo, Leonida. Leonida Repaci nel 1929 fonda il Premio Letterario Viareggio, oggi Viareggio-Repaci e ne sarà il Presidente fino alla morte nel 1985.

Giornalista, saggista, pittore, poeta, ha dominato il novecento letterario avendo avuto contatti con il mondo dell'arte in genere. Del suo libro *Carne Inquieta* è stato realizzato un film con la regia di Prestifilippo e con Raf Vallone. Ma la sua opera più importante è certamente *La Storia dei Rupe*, saga familiare a cui dedica una trilogia negli Anni Trenta che ripercorre con la famiglia Rupe (Repaci) le vicende storiche, politiche e artistiche del 900.

Nel 1980 Repaci volle donare tutti suoi averi alla sua Città di Palmi: la ricca raccolta di quadri (oggi Pinacoteca Leonida e Albertina Repaci nei locali della Casa della Cultura a lui intitolata), la biblioteca, mobili antichi e appunto Villa Pietrosa, posta su un promontorio a picco sul Mare Viola, circondata di ulivi toscani voluti da Albertina e con la splendida Guardiola dalla quale si gode uno dei panorami più spettacolari del Sud.

La Pinacoteca "Leonida ed Albertina Repaci", che raccoglie le opere pittoriche della casa romana dello scrittore. Tra le decine di quadri esposti figurano pittori del 900 molto noti: Modigliani, De Chirico, Sironi, Boccioni, Guttuso, De Pisis, Cascella e, anche, importanti dipinti antichi, di cui uno attribuito al Guercino e un altro al Tintoretto.

Invece, la Guardiola è un balcone a picco sul mare Tirreno, posta di fronte alle isole Eolie. Dalla Guardiola, nei giorni di aria tersa, si gode la vista che va dall'Etna-ben visibile con i suoi 3000 mt circa - alle isole Eolie (vulcani tutti attivi e patrimonio dell'umanità) fino a capo Vaticano e si godono tramonti indimenticabili sul mare che diventa viola all'imbrunire dando così il nome a tutta la costa.



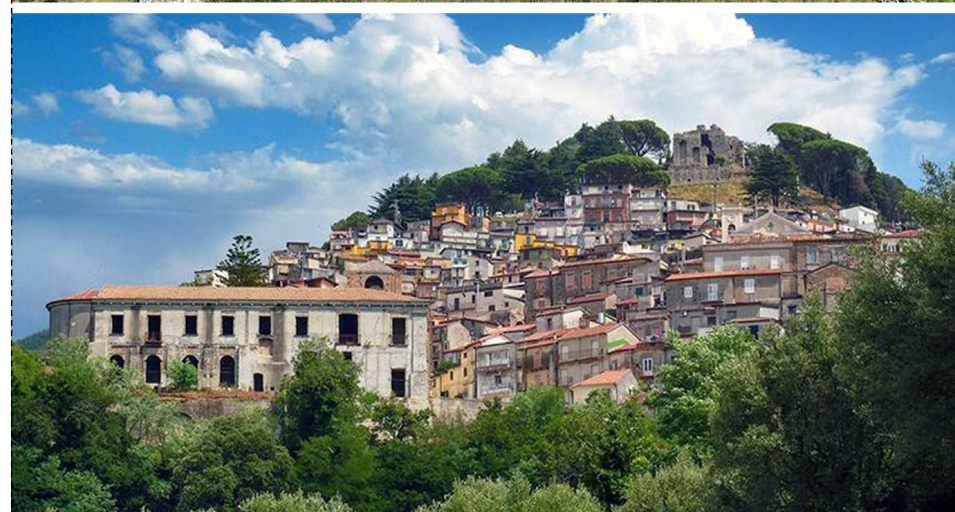


*Patrimonio storico-culturale –***San Giorgio Morgeto**

Di impianto tipicamente medievale, San Giorgio Morgeto è un comune ricco di meraviglie storiche, dista circa 10 km dal mare in trattazione. Uno dei 37 comuni che fanno parte del Parco nazionale dell'Aspromonte, dominato dall'omonimo Castello, risalente al 1296 e grande esempio di architettura difensiva normanno-sveva in Calabria. Da Sant'Elia fino a Capo Vaticano con lo sfondo di Stromboli e delle Eolie, il **Castello è uno dei simboli della difesa nel Mediterraneo**. Le sue origini sono quasi sicuramente bizantine, IX-X secolo circa. Come quasi tutte le strutture difensive, il Castello di San Giorgio Morgeto subì numerose modifiche nel corso dei secoli, soprattutto di adattamento alle macchine belliche. Fu successivamente abbandonato e ridotto a rudere durante il terremoto del 1783.

Ciò che si può ammirare oggi del Castello è sicuramente la Torre Mastio, quadrangolare e a due livelli coperti con volte a botte. Domina completamente la piana di Gioia Tauro e ne è quasi la regina, perché rappresenta l'ingresso all'area dedicata al Parco Nazionale dell'Aspromonte. Sono ammirabili anche le mura, pur se ridotte a poche rovine, i basamenti delle torri e la Cisterna, oggi luogo importantissimo per la sopravvivenza culturale del castello, perché luogo d'incontro per eventi, mostre e convegni. Nel campo sottostante sono poi ospitati concerti e manifestazioni dedicate alla cultura.

San Giorgio Morgeto è famosissimo per via delle sue strade strette. Tra queste ricordiamo il passetto del Re, il vicolo più stretto d'Italia largo solo 40 cm che fungeva da via di fuga dal Castello per il Re Morgete in caso di attacco alla sua fortezza. Tra i vicoli è possibile, ancora oggi, incontrare i maestri cestai, artigiani dediti alla lavorazione delle ceste intrecciate con doghe di castagno filato a caldo. Ma San Giorgio Morgeto è anche il luogo dove l'antico profumo Calabrisella è tornato a diffondere la sua fragranza di zagara, gelsomino e bergamotto nei giorni di festa.





Patrimonio naturalistico – **PARCO NAZIONALE D'ASPROMONTE**

Stretto tra Mar Jonio e Mar Tirreno, il Parco Nazionale dell'Aspromonte ricade interamente nella provincia di Reggio Calabria e prende il nome dall'omonimo sistema montuoso che costituisce l'estrema propaggine dell'Appennino meridionale.

Sull'Aspromonte la natura si fonde con la storia millenaria e la cultura parla ancora la lingua antica dei greci di Calabria. Il termine “*Aspromonte*” significa “*montagna bianca*” e risale proprio alle popolazioni greche della costa ionica che ammiravano le candide montagne del massiccio.

L'istituzione del Parco Nazionale dell'Aspromonte, prevista da una legge del 1989 e formalizzata dalla legge Quadro sulle Aree Protette, si realizzò concretamente nel gennaio del 1994. Dal 2021 fa parte del Global Geoparks Network curato dall'UNESCO.

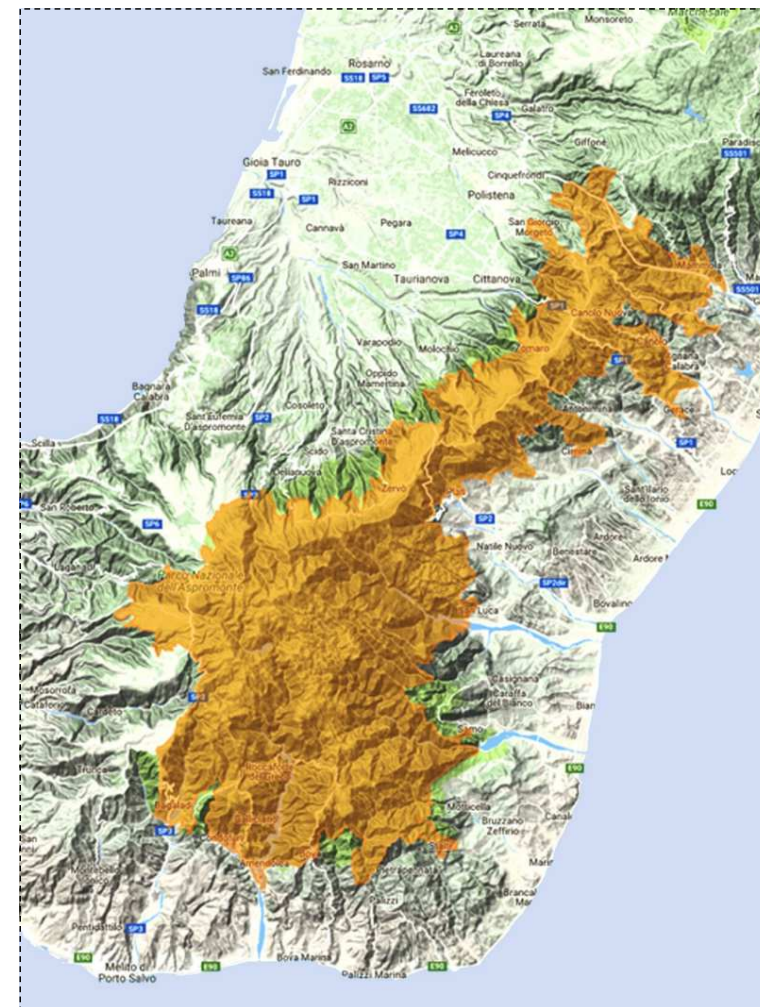
Caratterizzato dalla presenza di cime altissime (la più alta è quella del Montalto con i suoi 1955 metri sopra il livello del mare), terrazze, pendenze fino la costa e fiumare.

Una distesa di boschi incontaminati degradanti verso la costa, imponenti monumenti naturali, corsi d'acqua selvaggi attraversati da suggestive formazioni rocciose. L'Aspromonte può essere considerato a pieno titolo un autentico paradiso della biodiversità, un immenso contenitore di colori, luci e contrasti in grado di lasciare senza parole chiunque abbia la fortuna di visitarne i luoghi e attraversarne i sentieri.

Meta privilegiata per appassionati e amanti della montagna, il parco offre numerosi itinerari naturalistici da percorrere a piedi, in sci, in canoa, in bicicletta o a cavallo.

Dalla stagione invernale, con lo spettacolo dei rilievi innevati da cui è possibile scorgere lo Stretto di Messina, fino al periodo estivo, l'Aspromonte regala paesaggi mozzafiato nei quali la montagna sembra accarezzare il mare, in un entusiasmante carosello di emozioni che dalle grandi vette si estende fino ai versanti tirrenico e ionico.

Di grande valore è inoltre il patrimonio di tradizioni che la montagna aspromontana conserva e tramanda da secoli.





Offerta Turistica – **Il sentiero del Tracciolino**

La Calabria è una delle regioni italiane con la maggior quantità di aree naturali e paesaggi unici, che la rendono ideale per gli appassionati di trekking e camminate.

Tra i percorsi più interessanti si trova il Sentiero del Tracciolino di Palmi ed è anche conosciuto come “**IL SENTIERO AZZURRO**” ed è una meta molto amata dagli escursionisti di tutt'Italia, la sua particolarità sta nel trovarsi in un luogo tra i più suggestivi della Calabria.

Il Sentiero del Tracciolino è un percorso ad anello di circa 9 chilometri che si snoda sulla Costa Viola, nella provincia di Reggio Calabria, a picco sul mar Tirreno, nella zona compresa tra Palmi e Bagnara Calabra, immerso in una vegetazione lussureggiante, dove si possono ammirare splendidi panorami.

Percorrere il sentiero del Tracciolino significa misurarsi con la gravità, misurarsi con la natura aspra di questo Aspromonte che degrada vertiginosamente sul mare, in una condizione di perfetta armonia tra natura e stati emozionali dell'anima. I contrasti del verde della macchia mediterranea creano una simbiosi perfetta con l'azzurro del mare che arriva agli occhi ed al cuore come una visione prorompente di spazio e tempo. Il sentiero del Tracciolino è un percorso ad anello, in cui i quattro elementi naturali si alternano per tutto il tempo. Il viaggio a piedi parte da Palmi, precisamente dal Monte S. Elia, dove si trovano le tre croci bianche, emblema di questo luogo e monumento in ricordo del Monte Calvario dove Gesù fu crocifisso.

Il Tracciolino, un'opera di ingegneria idraulica, è stato realizzato interamente a mano dagli operai che hanno dovuto tagliare la roccia per consentire all'acqua di scorrere fino a Palmi. Questa opera idraulica, per caduta naturale lunga circa 8,4 Km fino alla fonte dell'Olmo, sembrerebbe essere l'opera idraulica per usi civili, più imponente, della Calabria di quell'epoca.
















3. Immobile

3.1 Localizzazione

★ Palazzo degli Uffici, Taurianova (RCD0029)

LEGENDA

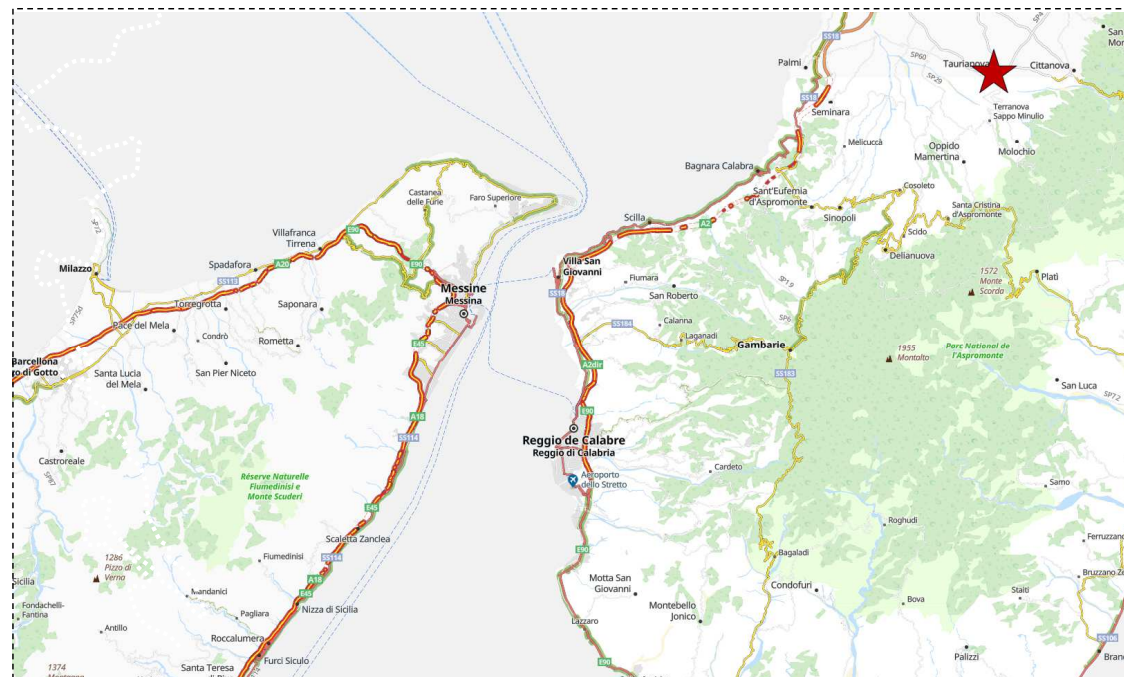
Il territorio e i collegamenti

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

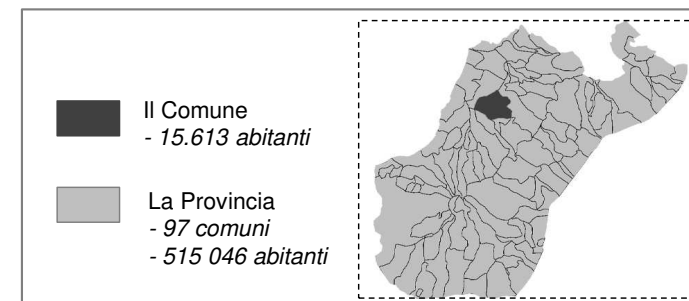
La località

via XXIV Maggio, Taurianova

Taurianova nell'ambito della città metropolitana di Reggio Calabria



Comune di Taurianova e il territorio comunale e provinciale



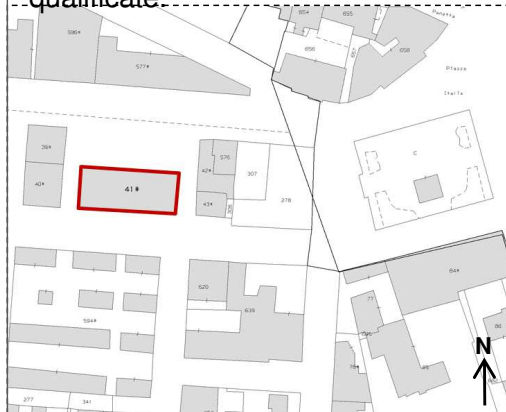
3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo

Scheda di sintesi

Il Palazzo degli Uffici è posto nel centro storico della città di Taurianova, con accesso diretto dalla via XXIV Maggio. Facilmente raggiungibile in quanto ben servito dalla viabilità comunale.

Il palazzo ricalca gli stili dei palazzi pubblici, proposti nei principali centri della Calabria meridionale nella fase di ricostruzione all'indomani del terremoto del 1908. La nitida volumetria del palazzo, impostato su due piani, è caratterizzata da due corpi terminati, leggermente aggettanti con agli angoli i cantonali in bugnato liscio.

Il collegamento tra i piani avviene mediante vano scala posto nell'androne dell'accesso principale. La forma è rettangolare, ed occupa una superficie piana di circa 390,00 m². Gli infissi esterni sono realizzati in legno con persiane, alcuni di essi sia al piano terra che al primo piano risultano privi di alette orientabili e con evidenti segni di deterioramento. La dotazione impiantistica dell'immobile è obsoleta. L'edificio costituisce una significativa testimonianza di architettura d'impianto neoclassico, contrassegnata da elementi decorativi frutto della manualità di maestranze provinciali qualificate.



DATI CATASTALI

Comune di Taurianova
NCT
Foglio 58, p.lla 41
NCEU
Foglio 58, p.lla 41 sub 1 e 2

— Perimetro proprietà

COMUNE: Taurianova (RC)	
● LOCALITA': centrale	
INDIRIZZO: via XXIV Maggio	
COORDINATE GEORIFERITE: lat. 38°21'11"N long. 16°00'47"E	
DEMANIO STORICO-ARTISTICO > sì	
STATO CONSERVATIVO: sufficiente	
	Sup. territoriale 390 mq
	Sup. lorda 764 mq



3.3 Caratteristiche fisiche

Dati generali

Consistenze

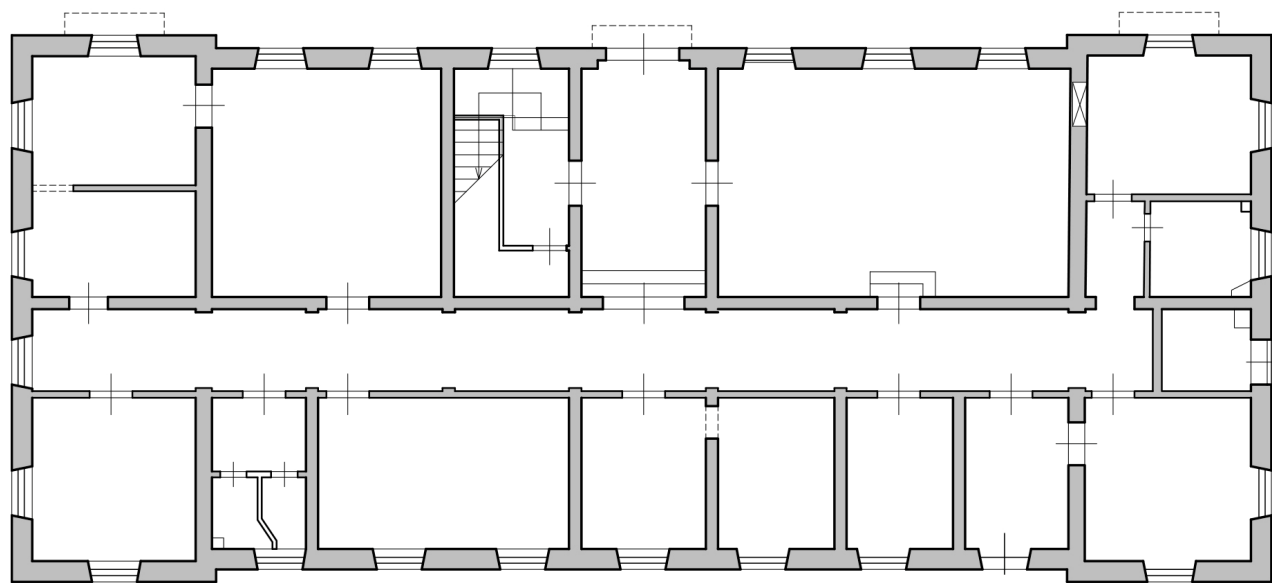
Superficie territoriale:	mq 390
Superficie sedime:	mq 390
Superficie utile lorda:	mq 764
Superficie netta:	mq 668,50
Volume fuori terra:	mc 3.699

Parametri edilizi

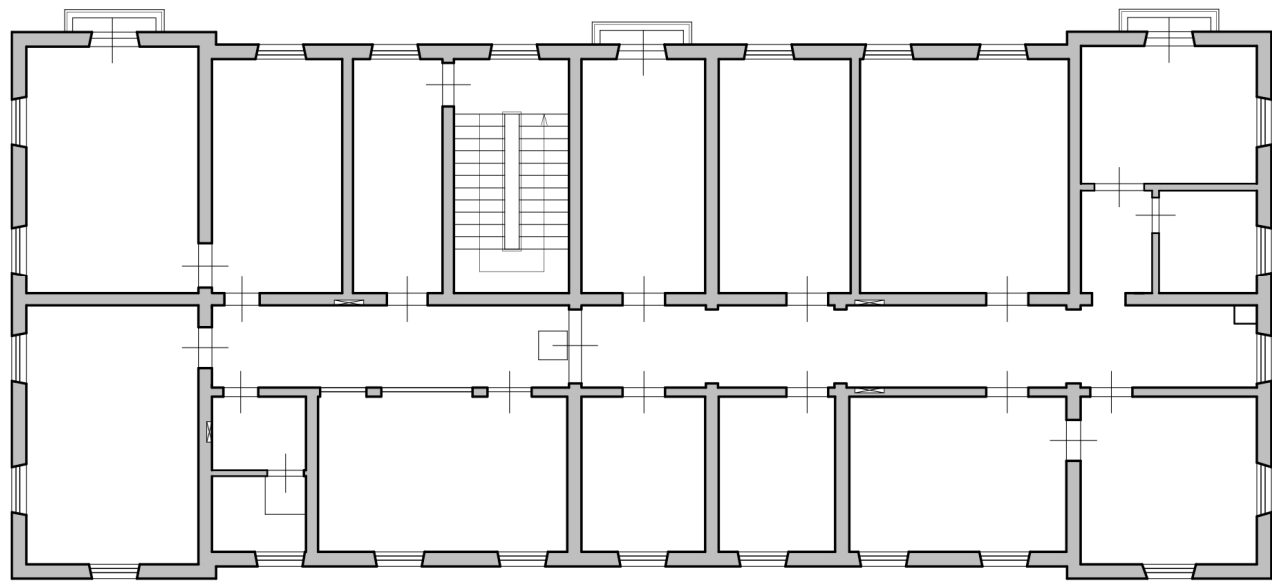
Incidenza media della muratura 14 % della s.u.l.



Piano terra

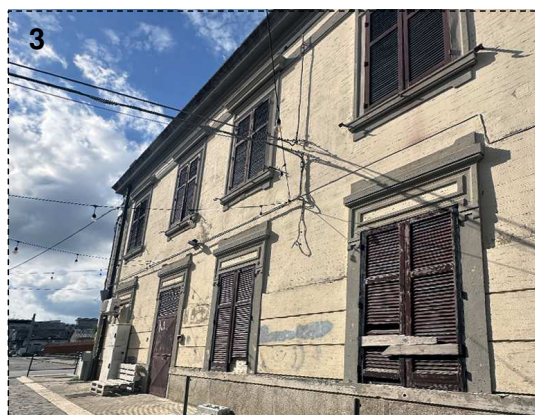
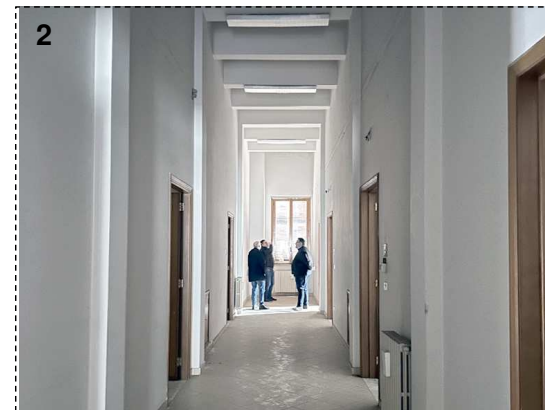
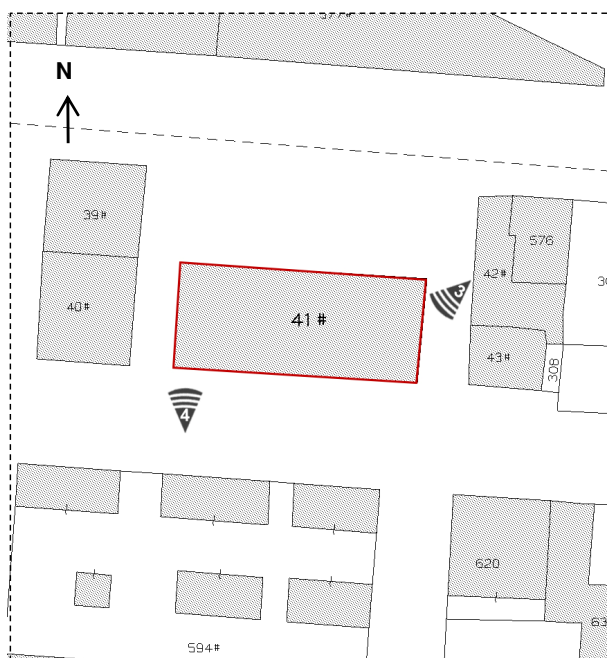


Piano primo



3.4 Documentazione fotografica

Documentazione fotografica



3.5 Rilevanza storico-artistica

Provvedimenti di tutela

L'IMMOBILE

- **Interesse culturale** ai sensi del D.Lgs. 42/2004, con declaratoria prot. n. 14 del 2004

IL CONTESTO

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



Ministero per i Beni e le Attività Culturali
Soprintendenza Regionale per i Beni e le Attività Culturali della Calabria
Catanzaro

DECLARATORIA N. *14* /2004

DICHIARA

che l'immobile denominato "PALAZZO DEGLI UFFICI" sito nel Comune di Taurianova (RC), distinto al NCT al foglio n. 58 particella 41 sub 1,2, come nella planimetria catastale; presenta interesse particolarmente importante ai sensi dell'art. 2 (comma 1) del citato Decreto Legislativo n. 490/99, giacchè il palazzo ricalca gli stilemi dei palazzi pubblici, proposti nei principali centri della Calabria meridionale nella fase di ricostruzione all'indomani del terremoto del 1908. La nitida volumetria del palazzo, impostato su due piani, è caratterizzata da due corpi terminali, leggermente aggettanti con agli angoli i cantonali in bugnato liscio.

Su ognuno dei fronti spiccano una teoria di finestre leggermente incorniciate con motivi architettonici semplici. L'edificio costituisce una significativa testimonianza di architettura d'impianto neoclassico, contrassegnata da elementi decorativi frutto della manualità di maestranze provinciali qualificate.

La planimetria catastale fa parte integrante del presente provvedimento.

Catanzaro, li

20 FEB 2004

IL SOPRINTENDENTE REGIONALE
Attilio MAURANO



3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

PIANO URBANISTICO VIGENTE A LIVELLO COMUNALE

P.R.G. approvato con deliberazione del consiglio comunale n. 73 del 28.12.2016

Z.T.O. di tipo F2 – Attrezzature per l'istruzione e la cultura

Sottozona F2 – Attrezzature pubbliche, per l'istruzione, sanità, uffici amministrativi, servizi tecnologici ed impianti e le norme di attuazione dello stesso P.R.G. prevedono:

Art.40 Sistema di servizi, attrezzature ed impianti di interesse generale.

Aree destinate a servizi di interesse collettivo, di livello urbano e di quartiere. Assicurata la dotazione minima inderogabile di aree di servizi per la residenza, nella misura dei 18 mq/ab fissata dal Decreto n° 1444 del 2.4.68, le aree pubbliche indicate dal PRG possono essere oggetto di interventi, attraverso specifica delibera comunale, per la realizzazione di attrezzature pubbliche di interesse generale.

Sottozona F 2 – Attrezzature pubbliche per istruzione sanità, uffici amministrativi, servizi tecnologici ed impianti:

Le aree necessarie per tali attrezzature sono reperibili dalla Amministrazione, con delibera attuativa all'interno del complesso delle aree pubbliche rese disponibili attraverso cessione od acquisto da Piano. Gli indici di edificabilità fondiaria debbono essere commisurati alle esigenze specifiche, dei manufatti da realizzare, con il limite che non più del 20% dell'area pubblica può essere interessato da trasformazioni.

CERTIFICA

che l'immobile sito in agro di Taurianova, censito al Catasto al foglio di mappa n° 58, particella n. 41 (sub1-sub2); nel Piano Regolatore Generale del Comune di Taurianova approvato con D.P.G.R. n. 8041 del 27/06/2001, ha la seguente destinazione urbanistica:

Foglio	Particella n°	Destinazione	Vincoli
58	41 (sub1 sub2);	Zona omogenea F2 (Attrezzature per l'istruzione e la cultura);	

Sottozona F 2 - Attrezzature pubbliche, per l'istruzione, sanità, uffici amministrativi, servizi tecnologici ed impianti.

e le norme di attuazione dello stesso P.R.G. prevedono:

Art. 40 Sistema dei servizi, attrezzature ed impianti di interesse generale

Zona omogenea F

Aree destinate a servizi di interesse collettivo, di livello urbano e di quartiere. Assicurata la dotazione minima inderogabile di aree di servizi per la residenza, nella misura dei 18 mq/ab fissata dal Decreto n° 1444 del 2/4/68, le aree pubbliche indicate dal

PRG possono essere oggetto di interventi, attraverso specifica delibera comunale, per la realizzazione di attrezzature pubbliche di interesse generale.

Sottozona F 2 – Attrezzature pubbliche per istruzione sanità, uffici amministrativi, servizi tecnologici ed impianti:

Le aree necessarie per tali attrezzature sono reperibili dalla Amministrazione, con delibera attuativa all'interno del complesso delle aree pubbliche rese disponibili attraverso cessione od acquisto da Piano. Gli indici di edificabilità fondiaria debbono essere commisurati alle esigenze specifiche, dei manufatti da realizzare, con il limite che non più del 20% dell'area pubblica può essere interessato da trasformazioni.

Sono sottoposti, inoltre, ai seguenti Vincoli Inibitori:

N°	Tipologia di vincolo	Richiesto	
		si	no
a)	Paesaggistico – ambientale	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
b)	Urbanistico	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
c)	Storico artistico	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
d)	Archeologico	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
e)	Idrogeologico – forestale	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
f)	Parco Aspromonte	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
g)	Cimiteriale	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
h)	Rispetto stradale	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
i)	Rispetto impianti tecnologici	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
j)	P.G.R.A.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
k)	Aeroportuale	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.1 Trasformazione

I dati della trasformazione

Consistenze

Superficie territoriale:	mq 390
Superficie sedime:	mq 390
Superficie utile lorda:	mq 764
Superficie netta:	mq 668,50
Volume fuori terra:	mc 3.699

Parametri edilizi

Incidenza media della muratura 14 % della s.u.l.

Nuovi usi

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

Tipologie di intervento

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



STANDARD E ONERI URBANISTICI



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

4.2 Strumenti di valorizzazione

Per l'**attuazione delle iniziative inserite nei Progetti a Rete** si possono individuare **differenti iter d'affidamento e di valorizzazione**, anche in funzione di peculiari strumenti a disposizione degli Enti che partecipano con immobili di proprietà. L'Agenzia del Demanio, per la valorizzazione dei beni dello Stato, fino ad ora, ha privilegiato come strumenti attuativi:

- *Concessione/Locazione di Valorizzazione (art. 3 bis D.L. n. 351/2001 conv. in L. n. 410/2001)*
- *Concessione/Locazione in Uso gratuito – C&P (art. 11 co. 3 D.L. n. 83/2014)*
- *procedure di valorizzazione per incrementare il valore economico e sociale degli immobili dello Stato (ETS_CTS, Turismo Accessibile) in sperimentazione*

Per l'immobile oggetto del presente information memorandum è stato individuato il seguente strumento di seguito descritto

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

4.2 Strumenti di valorizzazione

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

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

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

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

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

Alla scadenza della concessione, l'Ente proprietario/gestore rientra automaticamente nella piena disponibilità degli immobili concessi in uso, con l'acquisizione di ogni trasformazione, miglioria, addizione e accessione ad essi apportate. L'art. 1 co. 308 L. n. 228/2012 ha introdotto la possibilità di riconoscere al concessionario, al termine del periodo di tempo previsto dalla concessione, il diritto di prelazione per l'acquisto del bene al prezzo di mercato, ove sia verificato il raggiungimento della finalità di riqualificazione e riconversione dei beni e non sussistano esigenze di utilizzo per finalità istituzionali.

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

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

4.3 Percorso amministrativo

Nella fase di progettazione architettonica, definitiva ed esecutiva, successiva all'aggiudicazione, la proposta vincitrice dovrà essere sottoposta all'approvazione degli Enti competenti in materia edilizia, di pianificazione e di tutela e le scelte relative agli interventi dovranno essere dettagliate e supportate dalle opportune analisi ed elaborati tecnico-illustrativi (studio dei caratteri, analisi del degrado, dettaglio delle tecniche e dei materiali costruttivi, degli interventi di recupero sulle superfici e sulle strutture, delle soluzioni distributive e impiantistiche, studio di impatto ambientale, etc.).

In particolar modo, gli elaborati progettuali e le relative relazioni tecnico-illustrative saranno oggetto di valutazione da parte dell'Amministrazione comunale per gli aspetti di coerenza urbanistica ed edilizia, dagli Enti sovraordinati competenti in materia di pianificazione territoriale e da parte delle Amministrazioni competenti in materia di tutela dei beni culturali.

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

La totalità delle opere, infatti, è per legge soggetta al parere delle Amministrazioni competenti in materia di tutela dei beni culturali e agli indirizzi eventualmente emessi, affinché l'intervento di valorizzazione proposto possa garantire la massima tutela e salvaguardia degli immobili di pregio.

I progetti sottoposti all'attenzione degli Enti e delle Amministrazioni competenti in materia di pianificazione territoriale e urbana e di tutela, dovranno, comunque, conservare caratteristiche di piena aderenza con quanto esplicitato in fase preliminare nell'ambito del programma di valorizzazione.

4.4 Partnership

Partner Promotori

- MiBACT (oggi MIC)
- MEF – Agenzia del Demanio
- 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 - DIMORE**, anche attraverso l'espletamento di propedeutiche attività di diffusione del progetto sia a livello nazionale che internazionale, che vedono la partecipazione anche di altri ministeri e altri soggetti pubblico privati come Fondazione FS e Anas SpA.

Altre forme di partnership

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

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

5. Partnership e supporto economico finanziario

5.1 Cooperazione a supporto del progetto

Enti coinvolti e strumenti finanziari attivabili a supporto degli investimenti

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

Tra i diversi riferimenti indicati nel PNRR, si evidenzia quanto indicato in particolare 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

Investimento 2.3 "Programmi per valorizzare l'identità dei luoghi: parchi e giardini storici"

Così come

Le misure sviluppate nell'ambito della SNAI programmazione 2021-2027 - Fondo Complementare -aree obiettivo

Oppure misure specifiche

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

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

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

6. Appendice

6.1 Accordi, provvedimenti e pareri

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

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

- **Vincolo di interesse storico artistico** emesso dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza Regionale per i beni e le attività culturali della Calabria del 20.02.2004 per l'immobile denominato «Palazzo degli Uffici» - ai sensi del D.Lgs. 42/2004, con nota prot. n. 461 del 20.02.2004.
- Il **Parere favorevole alla concessione** del bene denominato «ex casa del Fascio» è stato richiesto con nota prot. n. 11560 del 10.06.2024 al Ministero della Cultura – Segretariato Regionale per la Calabria, ai sensi dell'art. 57 bis del D.Lgs. 42/2004.

6.2 Focus indicazioni progettuali

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

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

L'immobile è situato in una posizione centrale, a pochi passi da Piazza Italia, un rinomato punto di ritrovo. Questa ubicazione privilegiata offre facile accesso a numerose attrazioni locali, negozi, ristoranti e servizi, rendendo il compendio particolarmente appetibile.

Inoltre, Taurianova è stata nominata città del libro 2025, un riconoscimento che rappresenta per questa piccola realtà una grande opportunità di crescita e rinascita. Questo titolo promuove lo sviluppo di infrastrutture culturali, materiali, immateriali e valoriali, capaci di irradiare i propri effetti virtuosi anche sul territorio circostante.

11. 116(003) + C6 - 6
del 26-2-04
MAR. 2004



RACCOMANDATA *Ah*

2.2.6.22

20 FEB. 2004

Catanzaro li

**Ministero per i Beni e le
Attività Culturali**

**SOPRINTENDENZA REGIONALE PER I BENI E LE
ATTIVITA' CULTURALI DELLA CALABRIA**

Via F. CRISPI, 33 - 88100 CATANZARO

tel. 0961/709128 - Fax 0961/709131

E-Mail: soprintendenzaregionale1@virgilio.it

C.F. - 97039880790

Prot. N° 461

Allegat.

Risposta al foglio del

Div.

Sez

Prot.

*Soprintendenza per i Beni
Architettonici e per il Paesaggio per la
Calabria - Cosenza*

All'Agenzia del Demanio - ROMA

*All'Agenzia del Demanio Filiale di Reggio C.
Via Dei Bianchi, 2 - R.C.*

OGGETTO: Declaratoria di vincolo per l'immobile denominato "PALAZZO DEGLI UFFICI" sito nel Comune di Taurianova (RC), distinto al NCEU al foglio n. 58 particella 41 sub 1,2, Decreto Legislativo 29/10/1999, n.490 - Titolo I artt. 1, 2, 5, 54 - D.P.R. 29/12/2000, n.441 - Art.822 del Codice Civile Decreto 19 luglio 2002 - Sup. ord. G.U. n.183 del 06/08/2002 Individuazione dei beni immobili dello Stato appartenenti al patrimonio disponibile e indisponibile, predisposto ai sensi dell'art.1 comma 1 della legge n.410/2001.

Al Sindaco del Comune di Taurianova

Si trasmette la declaratoria di vincolo dell'immobile indicato in oggetto.

SR/

**IL SOPRINTENDENTE REGIONALE
Attilio MAURANO**



Ministero per i Beni e le Attività Culturali
Soprintendenza Regionale per i Beni e le Attività Culturali della Calabria
Catanzaro

DECLARATORIA N. *14* /2004

**IL SOPRINTENDENTE REGIONALE PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI
DELLA CALABRIA**

- VISTO** il D.Lgs 3 febbraio 1993 n. 29; così come modificato dal D.Lgs 31/03/1998 n° 80
VISTO il D.P.R. 20 dicembre 2000 n. 441 (Regolamento recante norme di organizzazione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali);
VISTO il D.L.vo 490 del 29.10.1999, recante "Testo Unico delle disposizioni legislative in materia di Beni Culturali e Ambientali";
VISTO il D.L.vo 20/10/1998, n° 368, recante "Istituzione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, a norma dell'art. 11 della Legge 15/03/1957, n° 59";
VISTO il D.L.vo 30 marzo 2001 n. 165,
VISTO il D.P.R. 7 settembre 2000 n. 283;
VISTO l'art. 822 del Codice Civile;
VISTO la Legge 23.11.2001 n. 410
VISTO il Decreto del Direttore dell'Agenzia del Demanio, 19 luglio 2002, Individuazione dei beni immobili di proprietà dello Stato appartenenti al patrimonio indisponibile e indisponibile, predisposto ai sensi dell'art. 1, comma 1, della Legge 410/2001;
VISTA la nota prot. n. 1029/M del 03/10/2002 trasmessa dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio, con la quale ha proposto a questa Soprintendenza Regionale l'emanazione del Provvedimento di Tutela ai sensi del titolo I del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999 n. 490, dell'immobile appresso descritto;

D I C H I A R A

che l'immobile denominato "PALAZZO DEGLI UFFICI" sito nel Comune di Taurianova (RC), distinto al NCT al foglio n. 58 particella 41 sub 1,2, come nella planimetria catastale; presenta interesse particolarmente importante ai sensi dell'art. 2 (comma 1) del citato Decreto Legislativo n. 490/99, giacchè il palazzo ricalca gli stilemi dei palazzi pubblici, proposti nei principali centri della Calabria meridionale nella fase di ricostruzione all'indomani del terremoto del 1908. La nitida volumetria del palazzo, impostato su due piani, è caratterizzata da due corpi terminali, leggermente aggettanti con agli angoli i cantonali in bugnato liscio.

Su ognuno dei fronti spiccano una teoria di finestre leggermente incorniciate con motivi architettonici semplici. L'edificio costituisce una significativa testimonianza di architettura d'impianto neoclassico, contrassegnata da elementi decorativi frutto della manualità di maestranze provinciali qualificate.

La planimetria catastale fa parte integrante del presente provvedimento.

Catanzaro, li

20 FEB 2004

IL SOPRINTENDENTE REGIONALE
Attilio MAURANO





COMUNE di TAURIANOVA

Città Metropolitana di Reggio Calabria

SETTORE 4 – AREA TECNICA

Servizio 4 – Assetto del Territorio

SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

COPIA

Certificato
N°47/24
del registro

Oggetto: Certificato di Destinazione Urbanistica

IL RESPONSABILE DELLO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

Vista la richiesta dell' **Agenzia Del Demanio**, (Direzione Regionale Calabria-Servizi Territoriali Città Metropolitana di Reggio Calabria) acquisita agli atti di questo Ente in data 17.04.2024 prot. n° **9723**, con la quale chiede il rilascio di un certificato di destinazione urbanistica;

Visti gli Atti d'Ufficio;

Visto l'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.;

Vista la legge Urbanistica Regionale 16 aprile 2002, n. 19;

Visto il Decreto del Dirigente del Dipartimento n. 5 Urbanistica e Ambiente della Regione Calabria n. 8041 del 27 giugno 2002, di «Approvazione Variante Generale al Piano Regolatore Generale»;

Visto la deliberazione del Consiglio Comunale n. 73 del 28/12/2016 avente ad oggetto «Legge Urbanistica Regionale n° 19/2002 art. 27 quater. Adesione al principio di «Consumo suolo zero»»;

Ai sensi e per gli effetti di cui al 3° comma dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, con le modifiche ed integrazioni disposte dalla legge 1 agosto 2002, n. 166, e dal D.Lgs. 27 dicembre 2002, n. 301,

CERTIFICA

che l' immobile sito in agro di Taurianova, censito al Catasto al foglio di mappa n° **58**, particella n. **41 (sub1-sub2)** ; nel Piano Regolatore Generale del Comune di Taurianova approvato con D.P.G.R. n. 8041 del 27/06/2001, ha la seguente destinazione urbanistica:

Foglio	Particella n°	Destinazione	Vincoli
58	41 (sub1 sub2);	Zona omogenea F2 (Attrezzature per l'istruzione e la cultura);	

Sottozona F 2 - Attrezzature pubbliche, per l'istruzione, sanità, uffici amministrativi, servizi tecnologici ed impianti.

e le norme di attuazione dello stesso P.R.G. prevedono:

Art. 40 Sistema dei servizi, attrezzature ed impianti di interesse generale

Zona omogenea F

Aree destinate a servizi di interesse collettivo, di livello urbano e di quartiere.

Assicurata la dotazione minima inderogabile di aree di servizi per la residenza, nella misura dei 18 mq/ab fissata dal Decreto n° 1444 del 2/4/68, le aree pubbliche indicate dal

PRG possono essere oggetto di interventi, attraverso specifica delibera comunale, per la realizzazione di attrezzature pubbliche di interesse generale.

Sottozona F 2 – Attrezzature pubbliche per istruzione sanità, uffici amministrativi, servizi tecnologici ed impianti:

Le aree necessarie per tali attrezzature sono reperibili dalla Amministrazione, con delibera attuativa all'interno del complesso delle aree pubbliche rese disponibili attraverso cessione od acquisto da Piano. Gli indici di edificabilità fondiaria debbono essere commisurati alle esigenze specifiche, dei manufatti da realizzare, con il limite che non più del 20% dell'area pubblica può essere interessato da trasformazioni.

Sono sottoposti, inoltre, ai seguenti Vincoli Inibitori:

N. °	Tipologia di vincolo	Richiesto	
		si	no
a)	Paesaggistico – ambientale	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
b)	Urbanistico	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
c)	Storico artistico	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
d)	Archeologico	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
e)	Idrogeologico – forestale	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
f)	Parco Aspromonte	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
g)	Cimiteriale	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
h)	Rispetto stradale	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
i)	Rispetto impianti tecnologici	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
j)	P.G.R.A.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
k)	Aeroportuale	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Tutti i suoli sopra identificati nel **PGRA** della Regione Calabria, adottato dall'Autorità di Bacino Regionale con Delibera n. 13 del 29.10.2001 ed approvato rispettivamente dalla G.R. e dal C.R. con delibera n. 900 del 31.10.2001 e delibera n. 115 del 28.12.2001, le porzioni di terreno sotto riportate sono individuate come:

a) nella Tavola 080-093 Elaborato 15.2 “Carta dell’inventario delle frane e delle relative aree a rischio - Perimetrazione delle aree a rischio e/o pericolo di frana”, **area non a rischio**;

b) nella Tavola RI 80093 “Perimetrazione aree a rischio idraulico”, **“area non a rischio”**.

Si rilascia in carta semplice resa legale per gli usi di legge ai sensi dell’art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Taurianova, 22 aprile 2024

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

geom. Vincenzo Borgese



Doc. firmato digitalmente in conformità
al DPCM 30.03.2009 e Delib. CNIPA 45/2009

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

ing. Giuseppe Ciccone



Doc. firmato digitalmente in conformità
al DPCM 30.03.2009 e Delib. CNIPA 45/2009

IL RESPONSABILE DEL SETTORE 4°

arch. Antonino Bernava



Doc. firmato digitalmente in conformità
al DPCM 30.03.2009 e Delib. CNIPA 45/2009