



INFORMATION MEMORANDUM 2024

per procedura di Concessione di valorizzazione

Torre Vecchia , Comune di Isola Capo Rizzuto (KR) – REGIONE CALABRIA



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. 26
4.2 Strumenti di valorizzazione	pag. 27
4.3 Percorso amministrativo	pag. 29
4.4 Partnership	pag. 30

5. Supporto economico e finanziario

5.1 Cooperazione a supporto del progetto	pag. 31
--	---------

6. Appendice

6.1 Accordi, provvedimenti e pareri	pag. 32
6.2 Focus indicazioni progettuali	pag. 34

Premessa

Il progetto **Valore Paese Italia – FORTI E FORTIFICAZIONI** 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 (new); Borghi e Aree Interne (new); Turismo Accessibile (new); Enti del terzo Settore (new).



FORTI E FORTIFICAZIONI è un'iniziativa a rete avviata nel 2023 promossa dall'Agenzia del Demanio per il recupero e riuso del sistema fortilizio italiano per fini sociali, culturali, di turismo sostenibile e mobilità dolce, valorizzando la storia del luogo e del sistema fortificatorio territoriale, contrastando l'abbandono del patrimonio e favorendo la fruizione pubblica del patrimonio storico italiano. Si punta alla valorizzazione di beni di pregio storico-culturale e identitario per fini sociali, culturali, turistici, di tutela ambientale e mobilità, dolce che integrino i principi della sostenibilità e innovazione, declinate in funzione della specificità della rete

In linea con i principi fino ad ora sviluppati nell'ambito dei Progetti a Rete, la nuova rete dedicata alla tipologia **Forti e Fortificazioni** punta al recupero di beni situati in tali contesti territoriali per nuovi usi sociali, culturali, turistici che integrino i principi della sostenibilità, innovazione, di mobilità dolce declinati secondo la specificità della rete. Anche in questo caso si tratta di immobili abbandonati da valorizzare, quali *Forti, Bastioni, Cittadelle Fortificate, Fortificazioni, beni dello Stato non strumentali da valorizzare*.

L'Obiettivo è il recupero e riuso del sistema fortilizio italiano per fini sociali, culturali, di turismo sostenibile e mobilità dolce, valorizzando la storia del luogo e del sistema fortificatorio territoriale, contrastando l'abbandono del patrimonio e favorendo la fruizione pubblica del patrimonio storico italiano, attraverso recupero e riuso dell'immobile per lo sviluppo e la gestione di nuove attività, 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, anche in funzione dei vincoli previsti, delle modalità di intervento e dei nuovi usi ammessi dagli strumenti di tutela e di pianificazione vigenti, assicurando la conservazione del bene, l'apertura alla pubblica fruizione e la valorizzazione del bene.

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 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; destagionalizzazione 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 allo sviluppo di nuove funzioni da realizzare ai fini del recupero del patrimonio pubblico inutilizzato, concorrendo alla valorizzazione del sistema fortilizio italiano, con destinazioni compatibili con finalità sociali, culturali, di turismo sostenibile e mobilità dolce, valorizzando la storia del luogo e del sistema fortificatorio territoriale, contrastando l'abbandono del patrimonio e favorendo la fruizione pubblica del patrimonio storico italiano, secondo modalità di intervento e dei nuovi usi ammessi dagli strumenti di tutela e di pianificazione vigenti.

ATTIVITÀ di tipo: culturale, socio-ricreativo, scoperta del territorio (escursioni, visite guidate, coinvolgimento degli ospiti in attività e progetti di salvaguardia del paesaggio, della cultura e tradizioni locali etc.), eventi, ricerca, didattica, formazione, arte, ristorazione ed enogastronomia, attività volte alla divulgazione della storia, dell'arte e della cultura legate all'immobile, alla comunità e al territorio di appartenenza.

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.



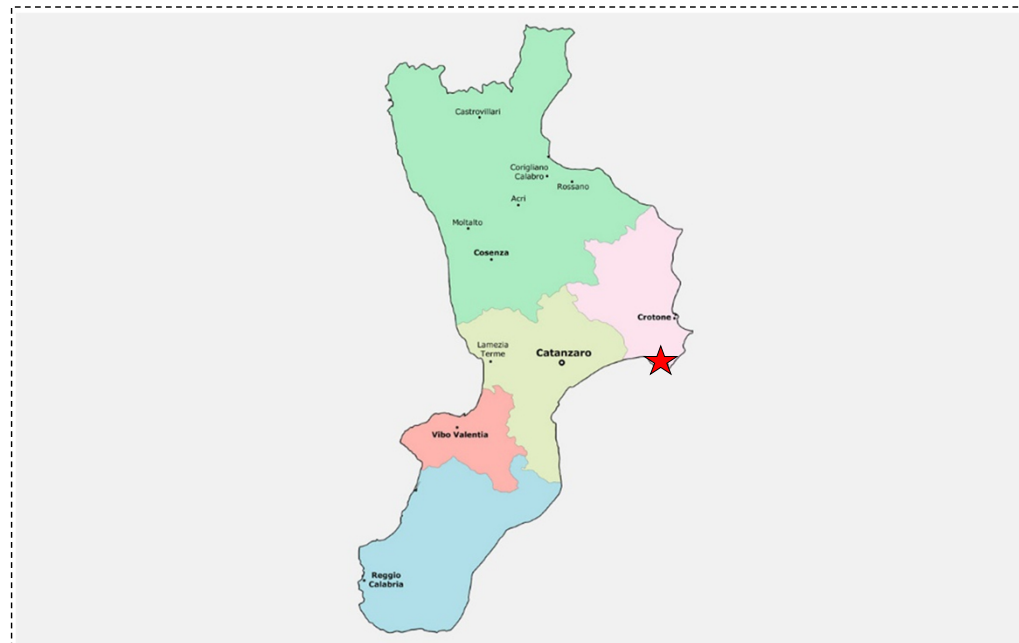
2. Inquadramento territoriale

2.1 Contesto geografico

★ TORRE VECCHIA – ISOLA CAPO RIZZUTO (KR)

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



La provincia di Crotona è per la maggior parte composta da pianure, mentre verso l'entro terra i rilievi aumentano sino a giungere a toccare le vette dei 1700: Monte Femminamorta (1723 m.) all'interno del Parco Nazionale della Sila. Il territorio è solcato da diversi corsi d'acqua: Nica che funge da confine con la provincia di Cosenza, Lipuda, Neto nel quale confluiscono le acque del Vittravo – Lepre e Lese, Esaro che scorre accanto alla città di Crotona e il Tacina che nell'ultimo tratto prima della foce segue il confine con la provincia di Catanzaro.



2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

★ TORRE VECCHIA – ISOLA CAPO RIZZUTO (KR)

Linee ferroviarie

Nel territorio provinciale è presente la Ferrovia Jonica della quale la stazione di Crotone è la più importante della provincia.

Linee stradali

Strade statali e provinciali

Le principali strade sono:

Strada statale 106 Jonica

Strada statale 107 Silana Crotonese

Strada statale 109 della Piccola Sila

Strada statale 492 di Savelli

Strada provinciale 67 (detta anche Strada del Mare)

Porti

Gli unici porti presenti nella provincia sono: il porto di Crotone ed il porto di Cirò Marina.

Aeroporti

È presente un aeroporto civile che si trova a 15 km di distanza dal capoluogo. In seguito al fallimento della società Sant'Anna e dopo un breve periodo di stallo, l'aeroporto risulta oggi riaperto dall'8 gennaio 2018, ed è collegato con: Bologna, Milano (Bergamo), Treviso e Roma (Fiumicino)



2.3 Attrattività turistico-culturale ed emergenze ambientali



Patrimonio storico-culturale e naturalistico: Isola Capo Rizzuto

A dispetto del nome, Isola Capo Rizzuto non è in realtà un'isola, bensì un bellissimo promontorio posizionato sul versante orientale della Calabria, in provincia di Crotone. Un meraviglioso territorio che ricade nell'Area Marina Protetta, a cavallo tra il parco della Sila e il mare Ionio, in una tra le aree tra le più affascinanti di tutto il Mediterraneo. L'habitat marino intorno a Isola di Capo Rizzuto possiede un enorme valore naturalistico, tanto da istituire l'Area Marina Protetta per tutelare questo prezioso tratto di costa. Un paradiso per gli amanti del mare, che possono visitare l'Aquarium CEAM, una piccola riserva nella quale sono stati ricreati alcuni habitat marini, dove è possibile ammirare la flora e la fauna dell'area marina protetta.

La città ha ricevuto anche il riconoscimento Bandiera Verde, assegnato dalla Fondazione per l'Educazione Ambientale, e dedicato alle spiagge migliori d'Italia per le famiglie con bambini. I greci furono affascinati dal territorio di Capo Rizzuto, tanto da insediare alcune colonie che divennero porte per il commercio e lo scambio culturale. La vicinanza con la città di Crotone stimolò sia l'incremento dell'attività agricola locale che l'interscambio commerciale con le polis greche. Durante questo periodo furono costruite chiese, monasteri, abitazioni e centri culturali, di cui purtroppo è rimasta come splendida e unica testimonianza la colonna di Hera Lacinia, che si trova sul promontorio detto di Capocolonna.

Da sempre l'economia locale è legata alla pesca, che Capo Rizzuto conserva ancora oggi un ruolo importante. In agricoltura il prodotto maggiormente apprezzato è il finocchio, riconosciuto col marchio DOP e apprezzato in tutto il mondo.

Negli ultimi anni il turismo ha conquistato sempre maggiore importanza, grazie alla frazione di Le Castella che è ormai da annoverare tra i luoghi più frequentati e conosciuti anche a livello internazionale.

Inoltre, i siti archeologici e l'imponente Castello Aragonese che si erge in mezzo al mare, hanno dato un valore aggiunto a un territorio le cui bellezze naturali si offrono incontaminate ai visitatori. Il visitatore di Isola di Capo Rizzuto non ha che l'imbarazzo della scelta tra i piatti gustosissimi della tradizione locale, come il riso e finocchi, con finocchietto selvatico tagliato a pezzi, i covateddri, piccoli gnocchetti di farina di grano duro fatti a mano con l'aiuto di un particolare cestino di vimini, conditi al sugo di maiale.



2.3 Attrattività turistico-culturale ed emergenze ambientali



Patrimonio storico-culturale e naturalistico: Le Castella

Punta delle Castella, più nota come Le Castella, è una frazione di Isola di Capo Rizzuto, in provincia di Crotone, in Calabria. È situata sulla costa ionica della Calabria, nell'estremità orientale del golfo di Squillace, a 10 km da Isola di Capo Rizzuto, 20 km da Crotone e 40 km da Catanzaro. Borgo costiero noto principalmente per la fortezza circondata dal mare e le sue coste costituite da spiagge e scogliere di vario tipo. La flora e la fauna marina sono tutelate dall'area marina protetta di Capo Rizzuto, la più estesa in Italia. La struttura si erge su di un isolotto di fronte alla costa, in una posizione estremamente suggestiva e nei momenti di bassa marea è possibile raggiungere il castello attraversando a piedi uno stretto lembo di terra. Luogo dal fascino suggestivo, il castello è stato più volte restaurato per rendere possibile le visite dei numerosi turisti. Per la bellezza della struttura, il castello è stato scelto spesso come set per riprese cinematografiche e pubblicitarie. L'isolotto su cui sorge la fortezza di Le Castella è localizzato all'estremità orientale del golfo di Squillace, nel contesto ambientale di rilevante pregio naturalistico dell'Area Marina Protetta di Capo Rizzuto, istituita nel 1991. Collegato alla costa da un sottile lembo di terra, realizza una suggestiva simbiosi scenografica tra architettura costruita e architettura naturale.

La fortezza sarebbe nata in posizione strategica a controllo dell'intero golfo di Squillace. Scavi archeologici hanno dimostrato la presenza di un piccolo insediamento in epoca protostorica. Il nucleo originario dell'attuale fortezza risale però all'età angioina, cui va ricondotta la massiccia torre cilindrica che oggi domina il complesso fortificato con la sua imponenza. La torre, divisa in tre piani collegati da una scala a chiocciola, presenta alla base una cavità per la raccolta e la conservazione delle acque piovane. Rientra in un più esteso sistema di torri di avvistamento. Attorno a questa si è sviluppata successivamente l'intera architettura fortificata che, a partire dal XIV secolo, seguì le vicende del regno di Napoli. Ma è durante il dominio aragonese che la fortezza venne ad assumere le forme odierne in conseguenza di importanti lavori di ristrutturazione iniziati da re Alfonso II di Napoli che si conclusero nel 1487, per poi passare nelle mani di Andrea Carafa, conte di Santa Severina, il quale tra 1510 e 1526 fece edificare, secondo gli usi costruttivi spagnoli, i possenti bastioni quadrangolari speronati al fine di aumentare la capacità difensiva del maniero.





Patrimonio storico-culturale e naturalistico: Capo Colonna

Il santuario di Hera Lacinia di Capo Colonna, dipendente dalla città di Crotone antica, fu uno dei santuari più importanti della Magna Grecia dall'età arcaica fino al IV secolo a.C., finché cioè fu sede della lega Italiota prima che si trasferisse a Taranto. Il sito del santuario era in una posizione strategica lungo le rotte costiere che univano Taranto allo stretto di Messina, su un promontorio chiamato anticamente Lacinion, che diede anche l'epiteto alla dea venerata, Hera Lacinia.

Il nome odierno invece ricorda le rovine del tempio (con l'ultima "colonna" in piedi), mentre il nome usato fino all'epoca moderna, "*Capo Nao*", altro non è che una contrazione del greco naos, che significa appunto tempio. Il santuario era stato edificato alla fine del VI secolo a.C. ed era anche chiamato di Hera Eleytheria, come resta testimoniato da un'iscrizione sul cippo del Lacinion, al Museo archeologico nazionale di Crotone.

Tra il XVI ed il XIX secolo fu quasi completamente saccheggiato per riutilizzare i materiali da costruzione per importanti opere pubbliche: quali il Castello di Carlo V e le mura difensive della città, e poi per la costruzione del Porto Il complesso del Santuario era composto da più edifici, dei quali sono oggi visibili alcuni resti.

Il tempio vero e proprio, di ordine dorico, con sei colonne sulla facciata (esastilo) e quattordici sui lati lunghi, era proteso verso il mare e aveva la classica forma dei templi greci: un imponente complesso di 48 colonne. Gli scavi hanno riscoperto una parte delle decorazioni architettoniche originali, in marmo greco e databili a una fase di costruzione del V secolo a.C., che oggi si trovano a Crotone. Nel capoluogo si trovano anche i resti della copertura in marmo pario, successiva alla vittoria di Crotone su Sibari, e delle offerte votive, spesso con iscrizioni.



Il Tempio di Hera Lacinia in una stampa francese del Settecento.





Patrimonio storico-culturale e naturalistico: Torre Nao

La torre di Capo Nao, più semplicemente conosciuta come torre di Nao o torre Nao, è un monumento risalente al XVI secolo situato a Capo Colonna.

La costruzione della struttura rientra nel progetto di fortificazione dei litorali calabresi promosso da Carlo V nel XVI secolo: il progetto iniziale prevedeva la costruzione di tre torri, ma solo la prima venne ultimata, pare per mano di Fabrizio Pignatelli, tra il 1550 e il 1568. Interamente ricoperta di pietra arenaria, di cui è composto anche tutto il promontorio Lacinio, la Torre resistette alle incursioni saracene. Nel 1860 passò ai francesi, che la inserirono nel loro sistema doganale a scopo difensivo. Dopo l'Unità d'Italia, fu adibita a sede del comando della Guardia di Finanza.

La torre è a base quadrata, con un accesso rialzato tramite tre rampe di scale, che conducono ad un piccolo ponte levatoio a scomparsa, azionabile tramite una carrucola dall'interno.

Questi due particolari rendevano la torre quasi impenetrabile ed ancora più difesa, considerando anche i diversi elementi di offesa di cui questa è dotata, come diverse archibugiere, ora trasformate in semplici finestre, e dei piombatoi situati sulla cima della torre. Solo dopo la recente ristrutturazione, venne implementata una porta a piano terra, per permettere anche le più basilari misure di emergenza.

Dopo una fase di restauro sia interno che esterno, la torre è stata adibita ad *antiquarium*, ovvero un piccolo museo nel quale poter osservare ritrovamenti archeologici subacquei della zona: reperti archeologici Greci e Romani (tra il 600 a.C. e il 200 d.C.)

Si possono osservare reperti archeologici Greci e Romani. Inizialmente, venne adibita alla mostra dei reperti rinvenuti all'interno dell'area archeologica adiacente, ma con il passare del tempo e l'aumentare dei reperti, venne costruito il Museo archeologico nazionale di Crotone, nel quale vennero trasferiti tutti i reperti rinvenuti all'interno dell'area archeologica. e lasciò spazio all'esposizione nella torre di numerose anfore, monete antiche, ceramiche, vasi e marmi. Salendo inoltre in cima alla torre, si possono osservare a pieno splendore le coste ed i litorali, nonché la città di Crotone..



2.3 Attrattività turistico-culturale ed emergenze ambientali



Patrimonio storico-culturale e naturalistico: Riserva Marina Protetta

La Riserva Naturale Marina di Capo Rizzuto, situata di fronte all'omonimo capo sul Mar Ionio, segnalato da un faro, è una zona costiera caratterizzata da spiaggette di sabbia fine e dai tanti promontori rocciosi che si spingono nel mare, ma soprattutto dagli ambienti marini intatti, tra loro diversissimi per flora e per fauna. Istituita nel 1991 come rea marina protetta e gestita dalla provincia di Crotone che si estende per quasi 15.000 ettari ed è la maggiore d'Italia per ampiezza. Si affacciano su di essa otto promontori, tra cui quello del parco archeologico di Capo Colonna, con l'unica colonna del tempio di Hera Lacinia rimasta in piedi; all'altro estremo del parco si trova Punta Le Castella, con il castello aragonese.

Si estende per circa 100 metri dalla costa ed è suddivisa in due aree principali:

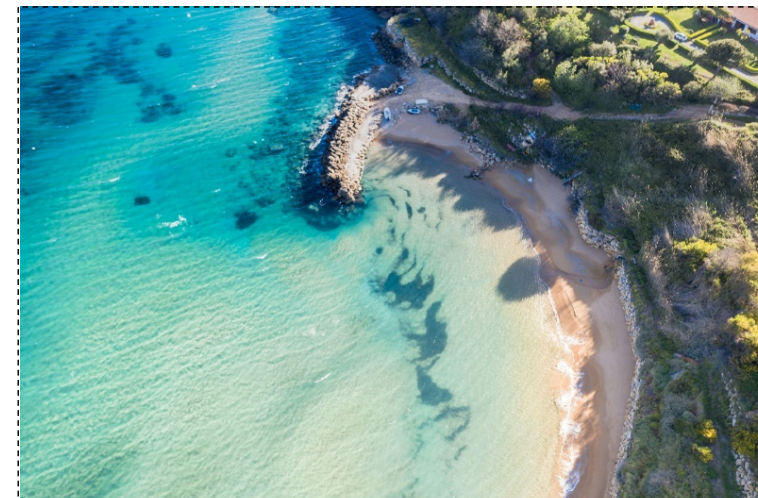
A) zona di riserva integrale, a sua volta divisa in altre due parti: - una subito a sud di Capo Colonna; - l'altra più verso Capo Cimiti; che ricoprono circa 6 km di costa. In questa zona è vietato l'accesso, la navigazione, la balneazione e tutto ciò che può alterare l'ambito marino sottostante. Qui le visite sono guidate e regolamentate.

B) L'altra zona è chiamata "*riserva generale*", parte dal suolo di Crotone, fino alla parte ovest di Le Castella ricoprendo quasi 30 km di costa. Qui le limitazioni sono ridotte, rispetto alla zona di riserva integrale, e si può anche esercitare la pesca da fermo o da traino.

L'importanza di questa riserva marina si può trovare sia nella ricchezza faunistica e floristica marina, sia nelle spiagge bianche dalle acque cristalline. I fondali in questa zona sono molto bassi a differenza di tutti gli altri della costa Calabria, eccetto alcune zone rocciose; basti pensare che l'isobata dei 10 metri si trova dopo circa 1 chilometro.

I fondali, comunque, sono molto ricchi, con praterie di posidonia. A seconda del fondale sabbioso o roccioso gli abitanti sono diversi.

Ma l'area non è solo rappresentata dalle bellezze naturali, infatti è particolarmente interessante da visitare tutto il sistema di fortificazioni che Le Castella, Castello Aragonese punteggia questo tratto di costa, che non a caso si chiama Costa dei Saraceni, lasciando intuire facilmente che doveva essere appunto ben difeso dalle frequenti scorribande dei pirati saraceni.















3. Immobile

3.1 Localizzazione

★ TORRE VECCHIA – Isola Capo Rizzuto - KR

LEGENDA

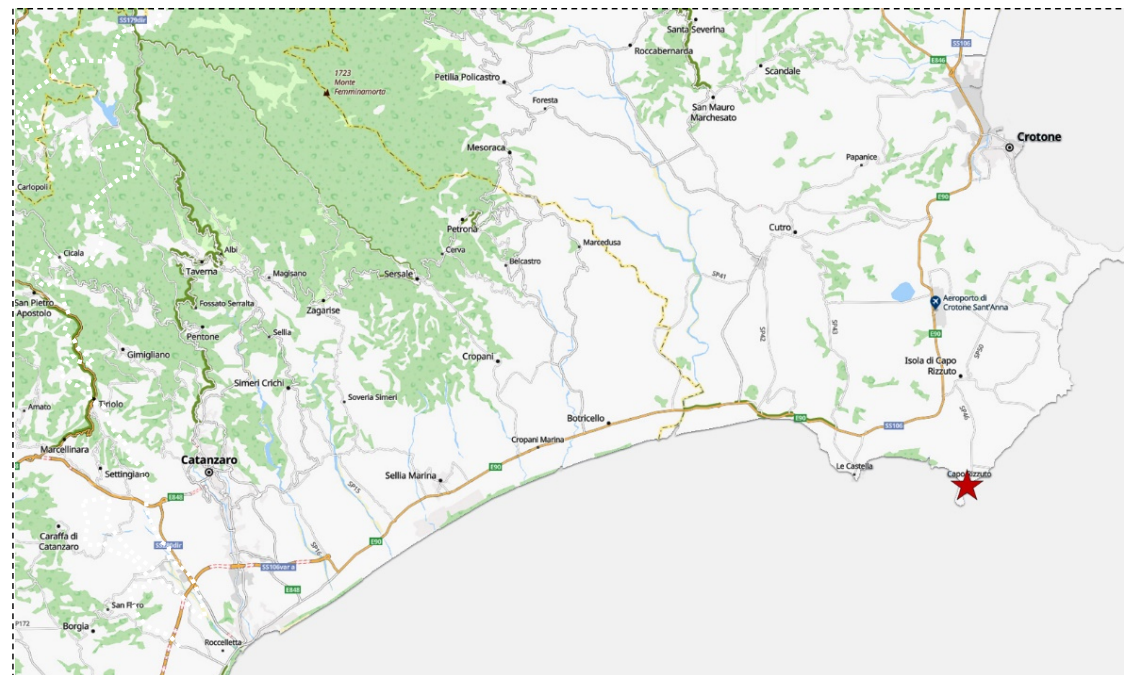
Il territorio e i collegamenti

-  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

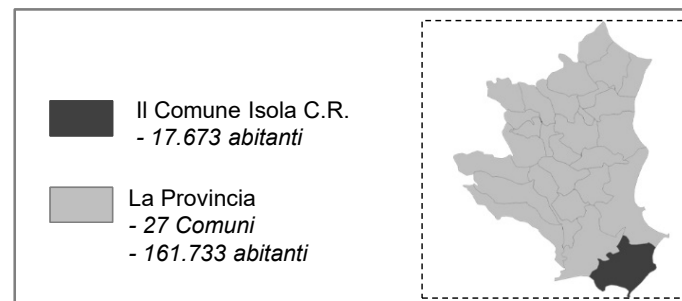
La località

Isola Capo Rizzuto

Isola Capo Rizzuto - Crotone



Comune di Isola Capo Rizzuto e il territorio comunale e provinciale



3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo

Scheda di sintesi

BENE DELLO STATO

Breve descrizione dell'immobile

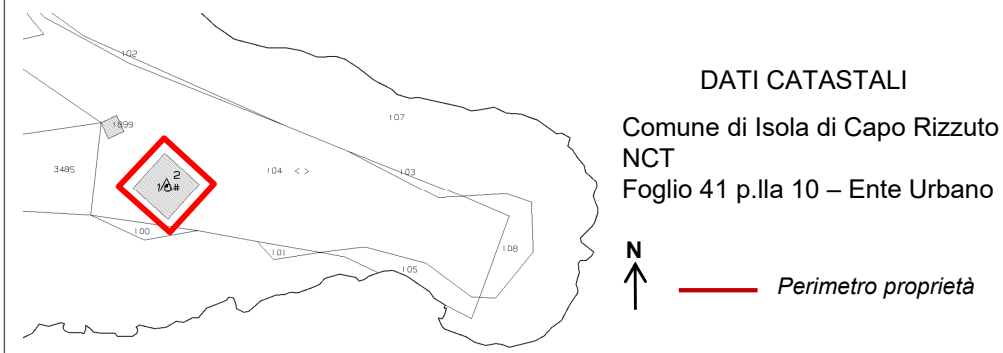
Il manufatto si colloca in un contesto di estrema valenza ambientale e paesaggistica, in un tratto di costa ricadente nell'area marina protetta di Capo Rizzuto e in un ambito territoriale che, nel tempo, ha restituito importanti resti archeologici, questi ultimi oggetto di studi e approfondimenti finalizzati a individuare natura e finalità di un antico insediamento sull'area.

Da un punto di vista morfologico la torre si caratterizza per la presenza di un grande basamento a pianta pressoché quadrata (di circa 20 m per lato), indicativo forse dell'intenzione di costruire una nuova struttura che avrebbe dovuto inglobare la precedente, fatta edificare da Carlo III intorno al 1380. Da tale basamento si sviluppa la torre vera e propria, con una base troncoconica e un corpo cilindrico distinto dalla parte sottostante da un toro tufaceo. La parte terminale della torre è caratterizzata dalla presenza di una caditoia in tufo (posta in asse con un'apertura sottostante) e di alcune feritoie.

All'interno della Torre è possibile accedervi mediante un'apertura sbrecciata posto al primo piano, non accessibile all'attualità per la carenza di una struttura.

Nel corso dei secoli molti furono gli usi cui venne adibita la Torre Vecchia, tra cui anche quello di deposito di paglia a scopi doganali durante l'occupazione francese.

	
COMUNE: Isola di Capo Rizzuto (KR)	
● LOCALITA': Torre Vecchia	
INDIRIZZO: Via Isola di Tyris - Lungomare	
COORDINATE GEORIFERITE: Latitudine 38°54'0.41"N Longitudine 17° 5'57.13"E	
DEMANIO STORICO-ARTISTICO > SI	
STATO CONSERVATIVO: Normale	
	Sup. territoriale 360,00 mq
	Sup. lorda ≈ 204,60 mq
	



3.3 Caratteristiche fisiche

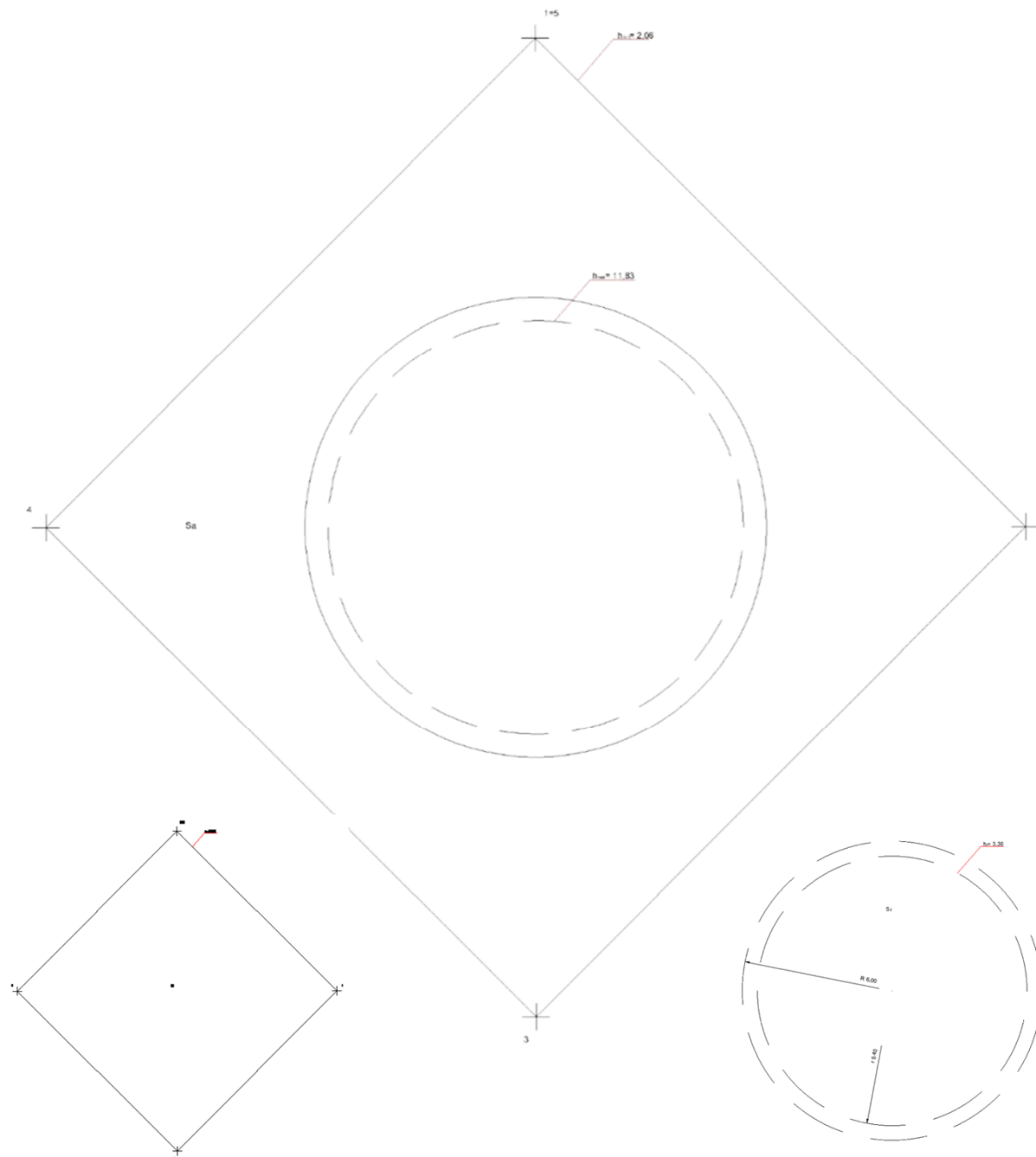
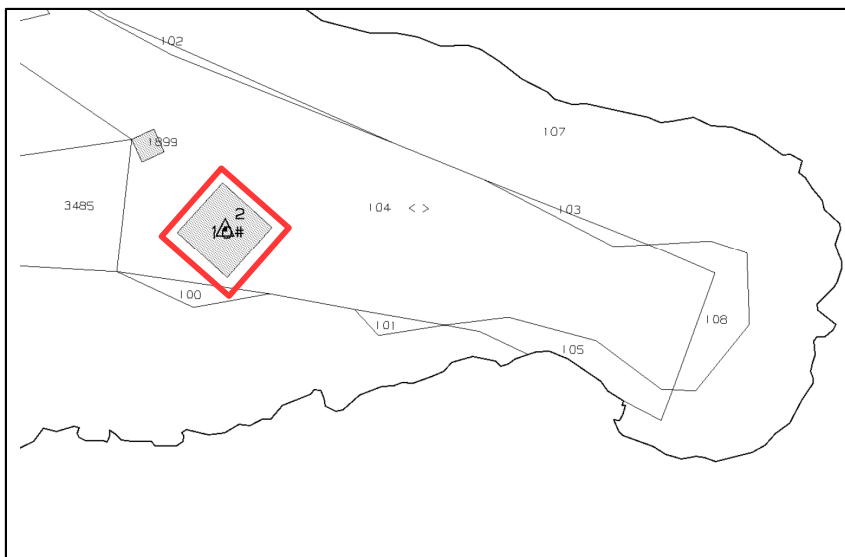
Dati generali

Consistenze

Superficie territoriale:	mq 360,00
Superficie sedime:	mq 323,98
Superficie utile lorda:	mq \approx 204,60
Superficie netta:	mq \approx 91,56
Volume fuori terra:	mc \approx 1.596,78

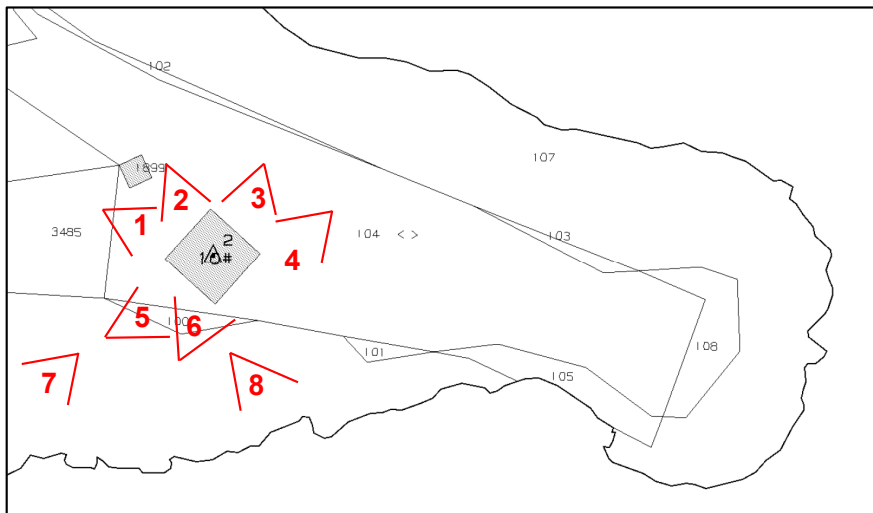
Parametri edilizi

Incidenza media della muratura 45 % della s.u.l.



3.4 Documentazione fotografica

Documentazione fotografica



SR-CAL|19/03/2021|DECRETO 38
 888888|89893A882140888870/88/2021|0001340-A - Allegato Utente 2 (A02)



Ministero della Cultura

SEGRETARIATO REGIONALE PER LA CALABRIA

3.5 Rilevanza storico-artistica

Provvedimenti di tutela

L'IMMOBILE

- **Interesse culturale** ai sensi del D.Lgs. 42/2004, con decreto prot. 1340 n. 38 del 19/03/2021.

IL CONTESTO

- **Beni paesaggistici** ex art. 136 e 142 D.Lgs. n. 42/2004.
- **Territorio costiero** (art. 142, lett. a) D.Lgs. 42/2004; art. 6 lett. a) LR 23/1990)
- **Patrimonio storico** – Torri e castelli - art.6 lett. h), i) LR 23/1990.
- Limitazioni per l'installazione di Sorgenti Laser e Proiettori ad alta intensità (utilizzate i giochi di luce per intrattenimento)- rif: **Tavola "PC01BM vincolo ENAC"**-
- **Siti di interesse comunitario** (Direttiva 92/43 CEE).
- **Piano di Bacino Stralcio per l'erosione costiera** - Delibera di n. 2/2014 - 22 luglio 2014 Adozione di "Piano di Bacino Stralcio di Erosione costiera" -Area di pericolosità elevata.

VISTO il D.D. n.29 del 19.2.2020 con il quale è stata istituita la Commissione regionale per il patrimonio culturale per la Calabria;

VISTO il D.D. n. 83 del 18.05.2020 di rettifica del D.D.n.29 del 19.02.2020

VISTA la nota prot. 1469 del 17.03.2021 di convocazione della Commissione regionale per il patrimonio culturale;

VISTO il parere favorevole della Commissione regionale per il patrimonio culturale, così come riportato nel verbale n. 4 del 19.03.2021;

CONSIDERATO che la medesima Commissione ha dato mandato al Segretario Regionale per l'emissione del provvedimento finale;

VISTI gli artt. 10, 13, e 14-15 del D. Lgs. 42/2004;

DECRETA

ART.1) L'immobile di cui alle premesse denominato "Torre Vecchia" del comune di Isola di Capo Rizzuto (KR), ricadente nella particella 10 del Foglio 41 C.T. del Comune di Isola di Capo Rizzuto (KR), come da allegata planimetria, è dichiarato di interesse culturale ai sensi dell'art. 10, comma 1- titolo I capo I del Codice dei Beni Culturali, per i motivi contenuti nell'allegata relazione storico-artistica e, come tale, sottoposto a tutte le disposizioni di tutela in esso.

ART.2) L'allegata planimetria catastale e la relazione storico-artistica costituiscono parte integrante del presente Decreto che sarà notificato in via amministrativa ai proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo del bene che ne forma oggetto nonché al Comune di Isola di Capo Rizzuto.

ART.3) A cura del Soprintendente ABAP per le province di Catanzaro e Crotone esso verrà trascritto presso il competente Ufficio del Territorio-Servizio Pubblicità Immobiliare ed avrà efficacia anche nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo.

ART.4) Avverso il presente decreto è ammessa proposizione di ricorso amministrativo al Ministero ai sensi dell'art. 16 del D. Lgs. 42 del 22.01.04, entro 30 giorni dalla data di avvenuta notificazione, ovvero di ricorso giurisdizionale avanti il T.A.R. competente per territorio secondo le modalità di cui al D. Lgs. 2 luglio 2010, n. 104, ovvero è ammesso ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del D.P.R. 24.11.1971, n. 1199, rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla data di avvenuta notificazione del presente atto.

GM/

IL DIRETTORE

Dr. Salvatore Patamia
 Firmato digitalmente da
 SALVATORE VINCENZO PATAMIA



MINISTERO
 DELLA
 CULTURA

Segretariato Regionale del MiC per la Calabria
 VIA SCYLLETON 1 - 88021 ROCCILETTA DI BORGIA (CZ)
 TEL. 0961 391048 - 391079 - 391089
 Pec: mbac-sr-cal@malcert.beniculturali.it
 Peo: sr-cal@beniculturali.it

CN = PATAMIA SALVATORE VINCENZO
 O = MINISTERO DELLA CULTURA
 C = IT



AGENZIA DEL DEMANIO

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

Sintesi degli strumenti vigenti

PIANO STRUTTURALE COMUNALE - PSC - *Approvato dal Consiglio Comunale il 20 dicembre 2021.*

Risorse Antropiche

Beni storico-architettonici e testimoniali di interesse culturale – ES (art. 142.1)

Sono gli elementi individuati con la sigla ES che caratterizzano il valore identitario del territorio.

Per gli immobili interessati dalla “Dichiarazione di interesse culturale” gli interventi eseguibili sono disciplinati dalle disposizioni del Titolo I Capo III del D.Lgs n. 42/2004.

I beni culturali non possono essere distrutti, deteriorati, danneggiati o adibiti ad usi non compatibili con il loro carattere storico o artistico oppure tali da recare pregiudizio alla loro conservazione.

Territorio Agricolo-Forestale – TAF (art. 124)

E5 Dune e arenile (art. 124.8 – 126)

Aree che per condizioni morfologiche, ecologiche, paesistico-ambientali ed archeologiche non sono suscettibili di insediamenti.

Nelle aree agricole individuate dalle sottozone E5 le trasformazioni edilizie ammissibili, compatibilmente con la vincolistica vigente ed esclusivamente per gli edifici e gli altri manufatti edilizi esistenti comprendono: a) la manutenzione ordinaria e straordinaria; b) il restauro e il risanamento conservativo; c) la ristrutturazione edilizia; d) il cambio di destinazione d'uso.



PIANO URBANISTICO VIGENTE A LIVELLO COMUNALE
PSC - Approvato dal C. C. il 20 dicembre 2021.

REU:

- **Risorse Antropiche**
Beni storico-architettonici e testimoniali di interesse culturale – ES (art. 142.1)
- **Territorio Agricolo-Forestale – TAF (art. 124)**
E5 Dune e arenile (art. 124.8 – 126)

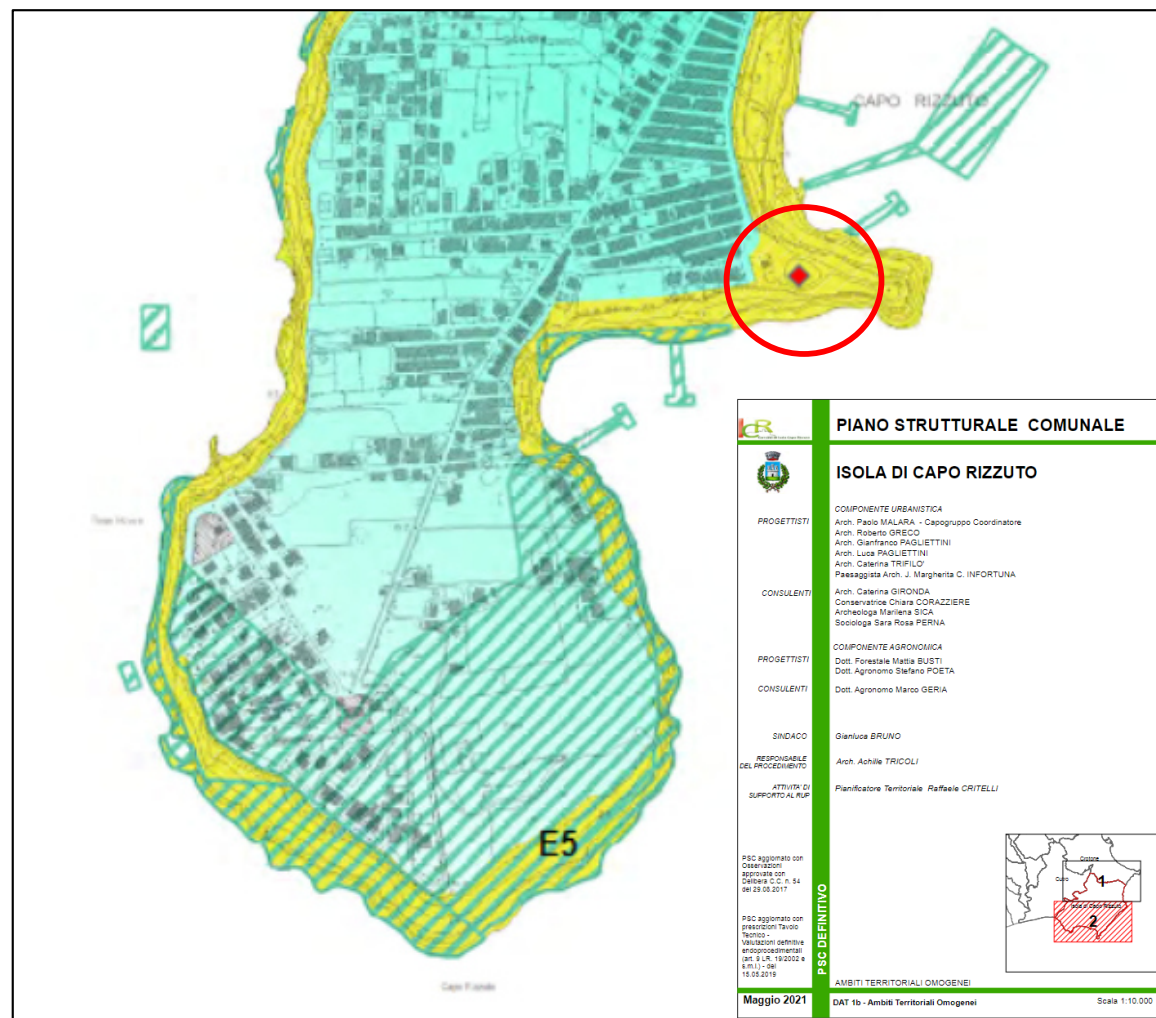
Interventi ammessi:

- Manutenzione ordinaria.
- Restauro e risanamento conservativo.

Non è consentita la demolizione e ricostruzione degli immobili o di parti di essi se non in presenza di comprovato pericolo per la pubblica incolumità, da certificarsi da parte degli organi competenti e di imminente pericolo per l'igiene pubblica da certificarsi da parte della competente ASP.


Destinazioni d'uso ammesse:


- Residenziale.
- Attrezzature pubbliche o di uso pubblico a carattere generale o comprensoriale.
- esercizi commerciali di vicinato (fino a 250 mq di Superficie di vendita.
- attrezzature turistico-ricettivo.
- Direzionale.
- Servizi pubblici o di interesse agriturismo e turismo rurale.



Tav. DAT 1b - Ambiti Territoriali Omogenei

LEGENDA

 **E5 Dune e arenile (art. 124.8-126)**

 **Beni storico-architettonici e testimoniali di interesse culturale - ES (art. 142.1)**

4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.1 Trasformazione

I dati della trasformazione

Consistenze

Superficie territoriale:	mq 360,00
Superficie sedime:	mq 323,98
Superficie utile lorda:	mq \approx 204,60
Superficie netta:	mq \approx 91,56
Volume fuori terra:	mc \approx 1.596,78

Parametri edilizi

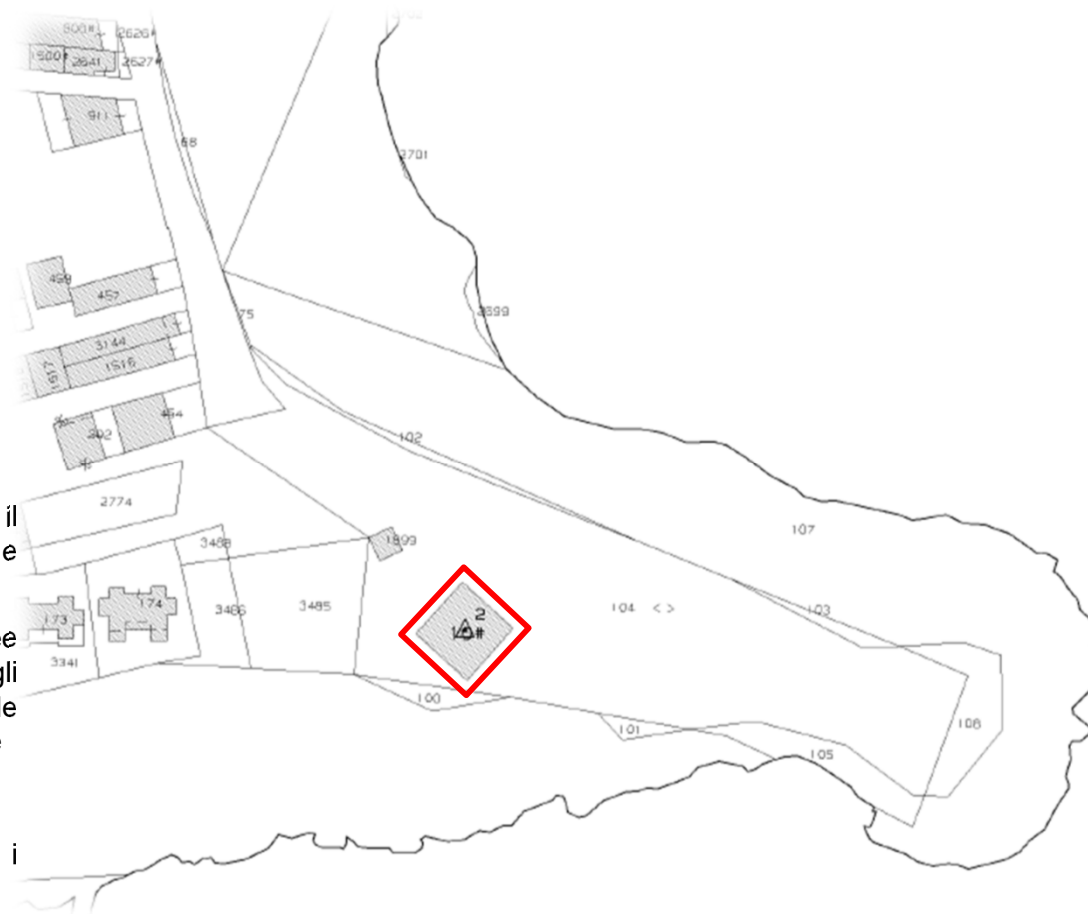
Incidenza media della muratura 45 % della s.u.l.

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 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 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

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 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.

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 condiviso prevede da parte del Comune competente l'impegno a:

garantire la piena conformità e coerenza dei programmi di valorizzazione con le previsioni dei vigenti strumenti di pianificazione urbanistica, in particolare, verificando la compatibilità dello status urbanistico degli immobili rispetto all'iter di valorizzazione, provvedendo - ove necessario - all'attivazione delle opportune procedure amministrative di adeguamento urbanistico e semplificazione amministrativa; (nel caso di protocollo con le Amministrazioni Comunali);

facilitare l'espletamento delle azioni amministrative necessarie, nonché formulare le richieste di autorizzazione alle Amministrazioni competenti in materia di pianificazione territoriale e urbana sovraordinata e di tutela, per il raggiungimento degli obiettivi di cui all'art. 2 del presente Protocollo, anche mettendo a disposizione le competenze e le prerogative ad esso espressamente attribuite dalla Legge.



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

- **Vincolo di interesse storico artistico** emesso da Ministero della Cultura – Segretariato Regionale della Calabria *per l'immobile denominato Torre Vecchia ubicato nel Comune di Isola Capo Rizzuto* ai sensi del D.Lgs. 42/2004, con decreto prot. 1340 n. 38 del 19/03/2021.

Il vincolo riporta le seguenti prescrizioni:

- Beni paesaggistici ex art. 136 e 142 D.Lgs. n. 42/2004.
- Territorio costiero (art. 142, lett. a) D.Lgs 42/2004; art. 6 lett. a) LR 23/1990)
- Patrimonio storico – Torri e castelli - art.6 lett. h), i) LR 23/1990.
- Limitazioni per l'installazione di Sorgenti Laser e Proiettori ad alta intensità (utilizzatine i giochi di luce per intrattenimento)- rif: Tavola "PC01BM vincolo ENAC"-
- Siti di interesse comunitario (Direttiva 92/43 CEE).
- Piano di Bacino Stralcio per l'erosione costiera - Delibera di n. 2/2014 - 22 luglio 2014 Adozione di "Piano di Bacino Stralcio di Erosione costiera" -Area di pericolosità elevata.



6.2 Focus indicazioni progettuali

In coerenza con **Valore Paese Italia – FORTI E FORTIFICAZIONI** 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.





Ministero della cultura

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA BELLE ARTI
E PAESAGGIO
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO
PER LE PROVINCE DI CATANZARO E CROTONE

*Lettera inviata solo tramite PEC/PEO
ai sensi dell'art. 47 del D.Lgs. n. 82/2005
e dell'art. 14, c. 1-bis della L. n. 98/2013*

A

Agenzia del Demanio
Direzione Regionale Calabria
dre_Calabria@pce.agenziademanio.it

Comune di Isola di Capo Rizzuto
comune@pec.isolacr.it

E p.c.

Segretariato Regionale MIC per la Calabria
mbac-sr-cal@mailcert.beniculturali.it

MIC|MIC_SABAP-CZ-KR|22/04/2021|0001900-P

Oggetto: ISOLA DI CAPO RIZZUTO (KR) – Immobile denominato "Torre Vecchia" in C.T. al foglio n. 41, part. 10. Verifica dell'interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico, ai sensi dell'art.12 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n.42 e s.m.i.
Notifica della Dichiarazione di Interesse Culturale

A seguito della Vs. richiesta di verifica dell'interesse culturale, si notifica alla proprietà e all'Amministrazione Comunale il Decreto n. 38 del 19.03.2021 del Segretariato Regionale relativo all'immobile in oggetto, corredato dalla relazione storico- morfologica e della planimetria catastale.

Il Responsabile
del Procedimento

Arch. Cristina Sciarone

Visto il Responsabile
dell'Area Funzionale

Arch. Pasquale Lopetrone

IL SOPRINTENDENTE
Arch. Francesca Casule

FCasule

URD
0013



MINISTERO
DELLA
CULTURA

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI CATANZARO E CROTONE
Sede legale a Crotone, domiciliata temporaneamente in Piazza Valdesi, 13 – 87100 Cosenza 098475905-6-7

PEO: sabap-cz-kr@beniculturali.it

PEC: mbac-sabap-cz-kr@mailcert.beniculturali.it