



INFORMATION MEMORANDUM 2024

per procedura di Concessione di valorizzazione

Ex Casa del Fascio, Mazzarino (CL) - SICILIA

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. 14
2.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali	pag. 15

3. Immobile

3.1 Localizzazione	pag. 16
3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo	pag. 17
3.3 Caratteristiche fisiche	pag. 18
3.4 Documentazione fotografica	pag. 19
3.5 Rilevanza storico - artistica	pag. 20
3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica	pag. 21

Indice

4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.1 Trasformazione	pag. 23
4.2 Strumenti di valorizzazione	pag. 24
4.3 Percorso amministrativo	pag. 26
4.4 Partnership	pag. 27

5. Supporto economico e finanziario

5.1 Cooperazione a supporto del progetto	pag. 28
--	---------

6. Appendice

6.1 Accordi, provvedimenti e pareri	pag. 29
6.2 Focus indicazioni progettuali	pag. 30

Premessa

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

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.

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

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

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

- **Concessione/locazione di valorizzazione** ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001, conv. in L. n. 410/2001, da affidare a privati che siano in grado di sostenere importanti costi di investimento per il recupero degli immobili.

L'INFORMATION MEMORANDUM fornisce un quadro informativo una panoramica generale del contesto territoriale e normativo di riferimento (Punto 2), nonché sull'immobile (Punto 3), utili all'elaborazione della proposta di valorizzazione da presentare per la partecipazione alla gara per l'affidamento in concessione/locazione, secondo quanto di seguito descritto, con particolare riferimento alle nuove funzioni e alle modalità di intervento ammesse, sempre nel rispetto degli strumenti di tutela storico-artistica e ambientale e di pianificazione urbana e territoriale vigenti (Punto 4), fornisce inoltre le indicazioni circa gli strumenti di supporto economico finanziario che possono essere messi a disposizione da parte di soggetti titolari di risorse attivabili dai concessionari (Punto 5), nonché partner dell'iniziativa.

1. Indicazioni progettuali

1.1 Filosofia del progetto

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

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

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

1.2 Elementi qualitativi di valutazione della proposta

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

Ipotesi di Recupero e Riuso

Descrizione dell'ipotesi di recupero e riuso che il proponente intende sviluppare per la valorizzazione del bene. La proposta dovrà essere in linea con i principi generali del progetto e con il contesto di riferimento e rappresentare le nuove funzioni 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 alla definizione di un modello di nuove funzioni da realizzare lungo itinerari storico religiosi e ciclopedonali e di animazione sociale e culturale dei tracciati scelti secondo modalità di intervento e dei nuovi usi ammessi dagli strumenti di tutela e di pianificazione vigenti.

L'obiettivo è promuovere l'offerta di servizi di supporto allo sviluppo del turismo lento, favorendo l'integrazione turistica in grado di comprendere e valorizzare le eccellenze e le opportunità del territorio, attraverso il recupero di immobili pubblici riconducibili sia al «patrimonio minore» con beni tipici dell'insediamento tradizionale locale e manufatti che per loro natura ed antica funzione sono legati ai sistemi a rete locali o al «patrimonio culturale di pregio» con beni di grande interesse culturale che si distinguono nel paesaggio circostante per pregio e dimensioni, emergenze storico artistiche. Tali attività si intendono anche come un incentivo all'imprenditoria giovanile, al terzo settore e all'associazionismo nazionale e internazionale. Le proposte di valorizzazione dovranno garantire un contributo allo sviluppo sostenibile e assicurare un processo duraturo di promozione locale volto a migliorare la visibilità del contesto in cui è inserito, creando servizi innovativi e nuove occasioni di svago e intrattenimento in linea con la nuova frontiera del cosiddetto "turismo slow".

ATTIVITA E SERVIZI DI SUPPORTO AL VIAGGIATORE LENTO (turista, camminatore, pellegrino, ciclista) e di ANIMAZIONE SOCIALE E CULTURALE degli itinerari scelti, quali: ospitalità, ristorazione, vendita prodotti tipici e a km zero, enogastronomia e artigianato locale, vendita materiale specializzato per ciclisti e camminatori, servizi complementari specialistici (es. aree attrezzate, rent bike, bike service, taxi service, piccole ciclostazioni, ciclofficine, cargo food), ufficio promozione locale, ufficio turistico, info point, presidio territoriale, attività e manifestazioni sociali, ricreative, culturali, creative, servizi complementari specialistici per utenti con specifiche necessità (es. bambini, anziani, disabili, etc.) e servizi alla persona, spazi per la formazione dedicata ai temi del turismo lento e alle professionalità di settore, presidio e ambulatorio medico, primo soccorso, fisioterapia, wellness

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.

1.4 Modalità di intervento

Interventi sulle superfici e sulle strutture

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

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

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

Soluzioni distributive e impiantistiche

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

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

2. Inquadramento territoriale

2.1 Contesto geografico

Sicilia

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

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

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



Mazzarino è un comune italiano di 10.963 abitanti (fonte Istat 2022) del libero consorzio comunale di Caltanissetta in Sicilia. Mazzarino sorge su un altopiano alle pendici dei monti Erei, nell'entroterra dell'area sud-orientale della provincia nissena che si affaccia sulla piana di Gela. Il centro abitato è posto a 553 metri s.l.m., nella Sicilia centro – meridionale.

Amministrativamente confina a nord con i comuni di Barrafranca e Piazza Armerina (in provincia di Enna), ad est con i territori di San Cono, San Michele di Ganzaria e Caltagirone (in provincia di Catania), a sud-est con Niscemi, a sud con Gela, a sud-ovest con Butera e ad ovest con Riesi. Appartengono, inoltre, al territorio comunale di Mazzarino due exclavi: l'ex feudo Brigadieci, ad ovest, confinante con Butera, Riesi e l'agrigentino e l'ex feudo di Gallitana a nord-ovest, confinante con Caltanissetta, Riesi e l'ennese.

2. Inquadramento territoriale

2.1 Contesto geografico

Il Comune di Mazzarino, nel quale è ubicato il fabbricato oggetto del presente Information Memorandum, si affaccia sulla piana di Gela. Per l'estensione della superficie territoriale, pari a 295,59 km², è il decimo tra i comuni della Sicilia e quarantaduesimo sul territorio nazionale.

Il centro storico presenta un impianto urbanistico tipicamente medievale, caratterizzato da strade strette e irregolari, che si svilupparono progressivamente tra il XV-XVIII secolo attorno alla residenza dei Branciforte e alla chiesa madre della città, allorquando esse divennero il fulcro della vita politica, economica e religiosa. In prossimità del principale asse viario, ovvero il corso Vittorio Emanuele III, sorsero i principali monumenti e luoghi di interesse storico artistico, perlopiù architetture chiesastiche e conventuali e i palazzi baronali. Nel 2007, per la presenza di siti di interesse culturale, ai sensi dell'art 13 co. V della L.R. n.28/99, è stato incluso tra i Comuni "Città d'Arte", ad economia a vocazione turistica.

Per le caratteristiche architettoniche tardo barocche che caratterizzano i principali monumenti della cittadina, nel 2020 è stato avviato l'*iter* volto all'inserimento del Comune nel sito UNESCO delle "*città tardo barocche del Val di Noto*", che comprende già otto città della Sicilia orientale (Catania, Caltagirone, Militello di Val di Catania, Noto, Ragusa, Modica, Scicli, Palazzolo Acreide), e punta a includere cinque nuovi comuni che presentano caratteristiche, valori e motivazioni comuni: Acireale, Grammichele, Ispica, Mazzarino e Vizzini.

È un centro prevalentemente agricolo, notevole è la produzione di grano, mandorle, uva, olive e carciofo. Molto importante è inoltre l'allevamento di ovini e la produzione di prodotti caseari; e l'artigianato, e in particolar modo la lavorazione del legno e del marmo. In passato si estraeva zolfo dalla Solfara Bubonia.

2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

Collegamenti autostradali

La Sicilia si raggiunge:

A1 dal Nord Italia a Napoli, A3 da Napoli fino a Villa San Giovanni e Reggio Calabria dove si trovano gli imbarchi per Messina.

Dal Centro-Sud si può scegliere fra la A1-A3 o la A14 fino a Taranto.

Collegamenti ferroviari

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

Collegamenti marittimi

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

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

Collegamenti aerei

- Aeroporto internazionale di Palermo
- Aeroporto internazionale di Catania
- Aeroporto internazionale di Trapani

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

Come muoversi

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



Legenda



Aeroporti

1-Falcone e Borsellino, Palermo

2-Fontanarossa, Catania

3-Birgi, Trapani

4- Comiso, Ragusa



Autostrade



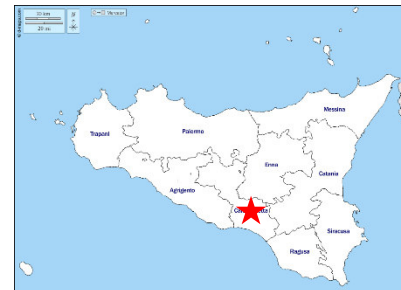
Strade Statali



Porti Principali

2.3 Attrattività turistico-culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio storico-culturale e naturalistico



La storia di Mazzarino è legata strettamente al nome dei Branciforti a partire dal Trecento. Fu il primo dei feudi acquisiti dalla famiglia e, come spesso avveniva ai tempi, erano le strategie matrimoniali a dettare i rapporti di potere e la gestione dei territori che, in definitiva, finivano per essere spartiti tra le famiglie nobili più prestigiose dell'isola. Nel 1324 Raffaele Branciforti sposa Graziana, figlia di Calcerando di Villanova, signore di Mazzarino. Da quel momento, la storia della terra di Mazzarino procederà di pari passo con la genealogia della famiglia Branciforti e con la loro opera di espansione nel territorio siciliano che già nel Cinquecento li pone al terzo posto tra le famiglie siciliane più influenti e con un maggiore reddito agrario.

Mazzarino è stata capitale non solo culturale, ma anche centro di potere e costante riferimento per i feudi che i principi della famiglia Branciforti acquisiscono nel tempo. La sua vicinanza con i territori di Pietraperzia, Butera e Barrafranca – altri possedimenti dei Branciforti – sarà, nel tempo, motivo dell'importanza politica di Mazzarino all'interno di un'area geografica di una certa estensione nel territorio siciliano, esito dell'espansione del potere feudale.

La vita culturale del centro siciliano raggiunge il suo apice sotto il governo del principe Carlo Maria Carafa Branciforti (1675-1695). In questo periodo Mazzarino diventa effettivamente una piccola capitale, ricca di monumenti, chiese, palazzi, biblioteche e tre tipografie. Il principale punto di interesse della Mazzarino del tardo Seicento è costituito dalla Chiesa Matrice, dedicata a Santa Maria della Neve e rifondata sull'originario impianto quattrocentesco per volere del Principe Carlo Maria Carafa e Branciforti.

Mazzarino è stato dichiarato centro d'arte ed al turista può offrire diversi spunti per una visita, come il castello, noto come "u Cannuni", con l'unica torre cilindrica, quasi un "cannone", che si erge verso il cielo. Di origini romano-bizantina, il castello subì nel corso dei secoli numerosi rifacimenti.

Da vedere anche Palazzo Alberti uno degli edifici di maggiore valore architettonico, Il Convento dei Padri Carmelitani e la Chiesa di Santa Maria del Monte Carmelo che sorgono sulla piazza centrale della città. Altro sito di suggestiva bellezza è la Chiesa di San Ignazio con annesso il Collegio dei Gesuiti la chiesa restaurata recentemente ha un bellissimo organo privo di canne collocato nella cantoria ultimata nel 1734.











Il Collegio interessato recentemente da lavori di restauro diverrà sede del museo dedicato a "Carlo Maria Carafa". Inoltre si possono ammirare anche la chiesa di Santa Maria della Neve, la chiesa dei Padri Cappuccini, la chiesa della Madonna del Mazzaro patrona della città che si festeggia nel mese di settembre.

3. Immobile

3.1 Localizzazione

LEGENDA

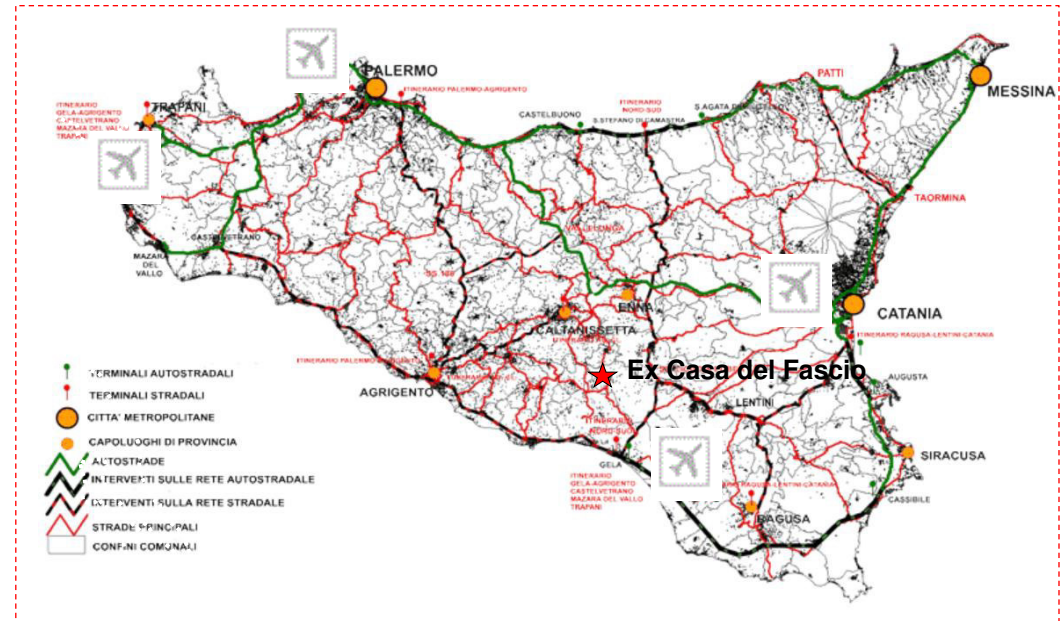
Il territorio e i collegamenti

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

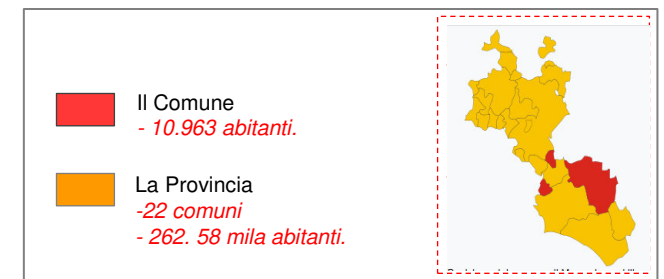
La località

Mazzarino (CL), Corso Vittorio Emanuele

Casa del Fascio – Mazzarino (CL)



Mazzarino e il territorio comunale e provinciale



3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo

Scheda di sintesi

BENE DELLO STATO

Edificio denominato «ex Casa del Fascio», a tre elevazioni fuori terra e locale sottotetto, con ingresso da Corso V. Emanuele n. 256. Il bene immobile, pervenuto allo Stato a seguito della soppressione del Partito Nazionale Fascista, è stato destinato prima a Caserma della Brigata della GdF e successivamente a sede della Caserma dei Carabinieri di Mazzarino; è stato dismesso dagli usi governativi nel 1993. Negli anni settanta è stato oggetto di consistenti opere di ristrutturazione con parziale demolizione e ricostruzione della struttura; i lavori, a cura dell'Ufficio del Genio Civile di Caltanissetta, hanno modificato l'originaria consistenza e distribuzione planimetrica e lo hanno reso idoneo alla destinazione «Caserma».

Il piano terra è composto da locale garage con annesse celle di sicurezza, archivio, magazzini, w.c. e pozzo luce; il piano primo è composto da diversi vani utilizzati a suo tempo come uffici, mentre il piano secondo e il locale sottotetto costituivano l'alloggio di servizio.

L'edificio ha una superficie lorda complessiva di circa mq. 500 oltre pozzo luce, terrazzo e stenditoio di circa 55 mq.

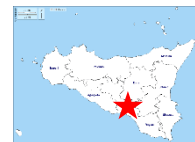


DATI CATASTALI

Comune di Mazzarino (CL)
Catasto Fabbricati
Foglio 220, p.lla 436, ctg. B/4, classe U,
in testa alla ditta «Demanio dello Stato»



Perimetro proprietà



COMUNE: Mazzarino (CL)


● LOCALITA': Centro Storico

INDIRIZZO: Corso Vittorio Emanuele

COORDINATE GEORIFERITE:
lat. 37.304753 long. 14.210818

DEMANIO STORICO-ARTISTICO > SI

STATO CONSERVATIVO: Pessimo

	Sup. Fondiaria	mq 209
	Sup. Lorda (circa)	mq 500



3.3 Caratteristiche fisiche

Dati generali

Consistenze

Superficie Fondiaria: mq 209,00

Superficie lorda coperta (circa): mq 500,00

Superficie scoperta mq 55,00

Regolarità catastale

La planimetria catastale dell'immobile non è conforme all'attuale distribuzione planimetrica, pertanto la stessa sarà oggetto di aggiornamento.

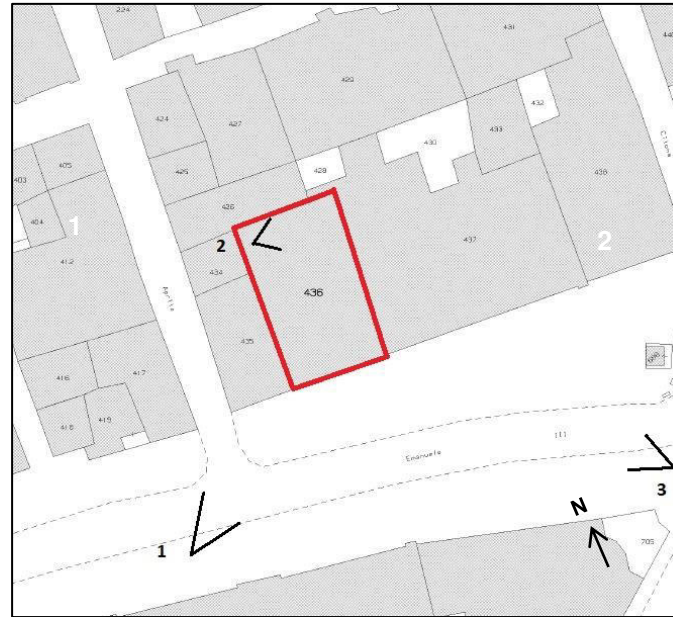


Vista dall'alto



Stralcio di mappa

3.4 Documentazione fotografica



3.5 Rilevanza storico-artistica

Provvedimenti di tutela

Con decreto D.D.S. n° 2505 del 11.10.2010, l'Assessorato dei Beni Culturali della Regione Sicilia, ha dichiarato l'immobile in questione di interesse culturale ai sensi dell'art. 10, comma 1 del decreto legislativo del 22.01.2004 n° 42 ed è pertanto sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nello stesso.

Inoltre, con nota prot. 4531 del 09.08.2024 e successiva nota prot. 5110 del 18.09.2024 la Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali di Caltanissetta ha espresso parere positivo ai sensi dell'art. 57 bis. del D.Lgs 42/2004 alla concessione dell'immobile di che trattasi.

D.D.S. N. 2505



REPUBBLICA ITALIANA REGIONE SICILIANA

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

VISTO lo Statuto della Regione Siciliana;
VISTO il D.P.R. n. 637 del 30.8.1975 recante le norme di attuazione dello Statuto della Regione Siciliana in materia di tutela del paesaggio e di antichità e belle arti;
VISTA la L.R. n. 80 dell'1.8.1977, recante le norme per la tutela, la valorizzazione e l'uso sociale dei beni culturali ed ambientali nel territorio della Regione Siciliana;
VISTO il decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" e successive modifiche e integrazioni;
VISTO il decreto del 6 febbraio 2004 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, sui criteri e modalità per la verifica dell'interesse culturale dei beni immobiliari di utilità pubblica e le successive aggiunte e modificazioni apportate con il decreto del 28 febbraio 2005;
VISTO l'accordo, ex art. 4 comma 2 del decreto del 6.2.2004 come modificato dal decreto del 28.2.2005, stipulato in data 18.3.2008 tra la Regione Siciliana, Dipartimento dei Beni Culturali ed Ambientali e l'Agenzia del Demanio - Filiale di Sicilia;
VISTA la nota prot. n. 91812 del 30.9.2008, con la quale questa Amministrazione ha comunicato all'Agenzia del Demanio – Filiale di Sicilia, l'avvio del procedimento amministrativo d'ufficio per la verifica dell'interesse culturale, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. n. 42/04 e ss.mm.ii., nei confronti di n. 54 immobili compresi nell'elenco trasmesso dall'Agenzia del Demanio con prot. n. 30611 del 28.11.2007 ai fini del trasferimento ex art. 33 dello Statuto della Regione Siciliana;
VISTA la scheda descrittiva relativa all'immobile qui di seguito individuato;
CONSIDERATO che con nota prot. n. 404 del 18.2.2010 la Soprintendenza BB.CC.AA. di Caltanissetta ha espresso il proprio parere positivo e rilevato l'interesse storico, artistico ed architettonico rivestito dall'immobile;
VISTO il D.D.G. n. 2255 del 14.9.2010 concernente le funzioni delegate dal Dirigente Generale al Dirigente dell'Area A.A.GG. e ai Dirigenti dei Servizi centrali di questo Dipartimento;

RITENUTO che l'immobile,

Denominato "Casa del Fascio"

ricadente in

Provincia di Caltanissetta

Comune di Mazzarino

sito in Corso Vittorio Emanuele 252, 254, 256, 258

fabbricato distinto al C.F. del comune di Mazzarino al F.M. 220 C.F., particella n. 436, come da allegata planimetria catastale;
presentata interesse culturale ai sensi dell'art. 10, comma 1 del decreto legislativo 22.1.2004 n. 42 e ss.mm.ii. per i motivi contenuti nella relazione storico-artistica allegata;

DECRETA

- ART. 1) L'immobile denominato "Casa del Fascio" meglio individuato nelle premesse, è dichiarato di interesse culturale ai sensi dell'art. 10, comma 1 del decreto legislativo del 22.1.2004 n. 42 e ss.mm.ii. ed è pertanto sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nello stesso.
- ART. 2) la planimetria catastale e la relazione storico-artistica fanno parte integrante del presente decreto che verrà notificato ai proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo del bene che ne forma oggetto.
- ART. 3) ai sensi del comma 7 dell'art. 12 del decreto legislativo 22.1.2004 n. 42 e ss.mm.ii., sarà trascritto nei modi previsti dall'art. 15 dello stesso decreto legislativo, a cura della Soprintendenza BB.CC.AA. di Caltanissetta, presso l'Ufficio del Territorio - Servizio pubblicità immobiliare ed avrà efficacia nei confronti di tutti i successivi proprietari, possessori e detentori a qualsiasi titolo.
- ART. 4) Avverso il presente provvedimento è ammesso, entro trenta giorni dalla notifica dello stesso, ricorso a questo Assessorato Regionale BB.CC.AA. ai sensi dell'art. 16 del D. Lgs. n. 42 del 22.1.2004 e ss.mm.ii., nonché ricorso giurisdizionale al T.A.R. competente per territorio, ai sensi della L. n. 1034 del 6.12.1971 e ss.mm.ii., entro 60 giorni dalla data di avvenuta notifica del presente decreto.

PALERMO, li 11 OTT. 2010

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
(Dott.ssa Daniela Mazzarella)



Mazzarella
Dott.ssa Daniela Mazzarella
Sottosegretario DIRETTIVO
Sig. Ferruccio Fallo

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

Sintesi degli strumenti vigenti

Secondo le previsioni del PRG del Comune di Mazzarino, approvato giusto D.D.G. n° 761 del 26.10.2020, dell'Assessorato Regionale del Territorio e dell'Ambiente – Dipartimento Regionale dell'Urbanistica, reso efficace con D.D.G. n. 142 del 04.07.2014, l'immobile in trattazione ricade in zona A1 (C.D.U. in fase di rilascio).

La Zona territoriale omogenea della p.lla individuata al foglio di mappa 65 con il n. 436 è zona «**A.1**»: la *Zona del centro storico urbano*.

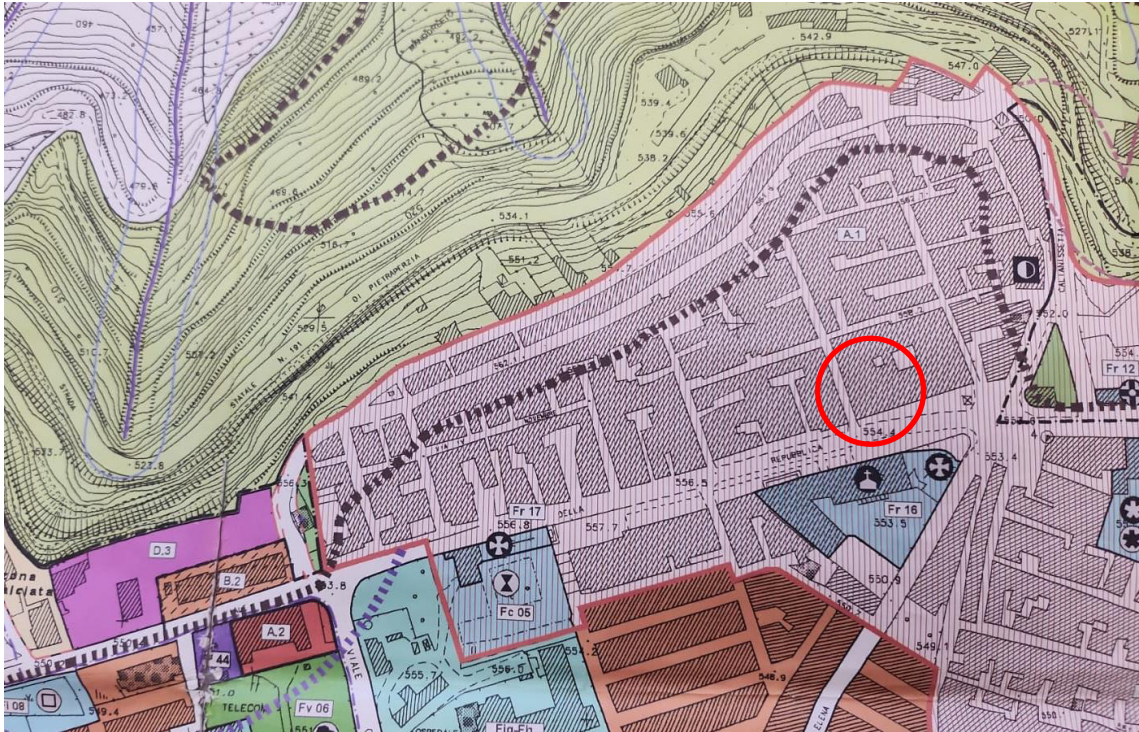
Art. 88 – La zona omogenea del centro storico urbano «A.1» è costituita dal nucleo dell'abitato, il cui impianto morfologico, tipologico e di tessuto urbano, e la stessa qualità formale dei manufatti edilizi vanno preservati. In tale zona sono ammessi interventi finalizzati alla conversione, al recupero, al restauro, al consolidamento, alla riqualificazione ed alla valorizzazione del tessuto storico e dei manufatti esistenti, con esclusione di ulteriori alterazioni del tessuto e dell'aspetto tecnologico-formale delle superfici esterne dei manufatti.

I fabbricati compresi nella zona «A.1» sono soggetti a particolari vincoli e prescrizioni di intervento. Essi sono:

- a) edifici monumentali: sono i fabbricati vincolati ai sensi della L. 01/06/1939 n. 1089 e successive modifiche ed integrazioni;
- b) fabbricati di valore storico-architettonico, storico-tipologico, etno-antropologico e comunque di interesse storico artistico individuati nel P.R.G., soggetti a manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro conservativo così come definito alle lettere a) b) e c) dell'art. 20 della L.R. n. 71/1978, nel quadro delle indicazioni della L. 1089/1939 sulla tutela delle cose di interesse storico-artistico;
- c) tessuto urbano storico di edilizia minore, normato dal successivo articolo;
- d) edifici di recente edificazione (realizzati del 2° dopoguerra in poi): tutti gli interventi sono consentiti con esclusione di ampliamenti e/o sopraelevazione.

Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti: residenza, commercio al dettaglio, pubblici esercizi e servizi di somministrazione e ristoro, alberghi, attività turistico ricettive, studi professionali, artigianato di servizio ed attività artigianali compatibili con la residenza, residenze speciali, spazi e attrezzature per la cultura e la comunicazione, attrezzature per il tempo libero, ecc.









E' consentita altresì la destinazione d'uso a Paese-albergo, finalizzata alla realizzazione di servizi di ospitalità turistico-ricettiva e/o di soggiorno scientifico connesso ad attività di studio e di ricerca. L'attività di Paese-albergo può essere soggetta a forme di contributo pubblico a fondo perduto da parte del Comune e/o della Provincia. Gli interventi sono comunque subordinati al preventivo nulla osta della competente Soprintendenza per i beni ambientali, architettonici, artistici e storici.



Stralcio P.R.G.

Legenda

Il sistema residenziale.

-  A.1 - Zona del centro storico urbano
-  A.2 - Zona di recupero dei beni isolati: ville, bagli, casali, masserie, piccoli nuclei ru
-  B.1 - Zona del tessuto urbano esistente e di completamento
-  B.2 - Zona per l'edilizia residenziale pubblica (ERP), agevolata, sovvenzionata o convenzionata, esistente e di completamento
-  Br - Zona di recupero edilizio e urbanistico
-  C.1 - Zone di espansione edilizia esistenti, in corso di realizzazione o di completamento, normate dai PP.PP.
-  C.1.1 - Zone per l'edilizia residenziale pubblica (ERP), agevolata, sovvenzionata o convenzionata, esistenti o in corso di realizzazione
-  C.1.2 - Zone per l'edilizia residenziale pubblica (ERP), agevolata, sovvenzionata o convenzionata, di progetto normate dai PP.PP.

4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.1 Trasformazione

I dati della trasformazione

Consistenze

Superficie Fondiaria: mq 209,00

Superficie Lorda coperta (circa) mq 500,00

Superficie scoperta mq 55,00

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. Le proposte progettuali dovranno essere coerenti con le attività turistico-ricettive e/o di soggiorno scientifico connesso ad attività di studio e di ricerca e culturali che si intendono promuovere attraverso il recupero e la rifunzionalizzazione dell'immobile. I programmi di valorizzazione potranno dunque spaziare dalle forme più tradizionali di ospitalità alberghiera a strutture di tipo extra-alberghiero, caratterizzate, ad esempio, da un'offerta diversificata di attività ristorative, bar tematici, piccole botteghe etc.. All'offerta strettamente ricettiva potranno essere affiancati servizi culturali di varia natura, legati ad espressioni sia contemporanee che tradizionali in linea con la vocazione del sito.



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

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

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

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

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

4.4 Partnership

Partner Promotori

- MiBACT (oggi MIC)
- MIT (oggi MIMS)
- MEF – Agenzia del Demanio
- ENIT

Soggetti coinvolti

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

Nel caso in cui sia necessaria una variante urbanistica, sarà carico del concessionario il conseguimento della variante urbanistica relativa al bene denominato «Ex Casa del Fascio», fermo restando il ruolo dell'Agenzia del Demanio nel coordinamento del progetto CAMMINI E PERCORSI.

Il percorso di valorizzazione è stato inoltre condiviso con gli Enti competenti in materia di tutela e pertanto è stato rilasciato il **Parere favorevole** alla concessione ai sensi dell'art. 57 bis del D.Lgs. 42/2004, emesso dalla Regione Siciliana – Assessorato Beni Culturali e dell'Identità Siciliana con Decreto prot. n. 3998 del 30/09/2024.

6.2 Focus indicazioni progettuali

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



REPUBBLICA ITALIANA
REGIONE SICILIANA

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

- VISTO lo Statuto della Regione Siciliana;
- VISTO il D.P.R. n. 637 del 30.8.1975 recante le norme di attuazione dello Statuto della Regione Siciliana in materia di tutela del paesaggio e di antichità e belle arti;
- VISTA la L.R. n. 80 dell'1.8.1977, recante le norme per la tutela, la valorizzazione e l'uso sociale dei beni culturali ed ambientali nel territorio della Regione Siciliana;
- VISTO il decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" e successive modifiche e integrazioni;
- VISTO il decreto del 6 febbraio 2004 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, sui criteri e modalità per la verifica dell'interesse culturale dei beni immobiliari di utilità pubblica e le successive aggiunte e modificazioni apportate con il decreto del 28 febbraio 2005;
- VISTO l'accordo, ex art. 4 comma 2 del decreto del 6.2.2004 come modificato dal decreto del 28.2.2005, stipulato in data 18.3.2008 tra la Regione Siciliana, Dipartimento dei Beni Culturali ed Ambientali e l'Agenzia del Demanio - Filiale di Sicilia;
- VISTA la nota prot. n. 91812 del 30.9.2008, con la quale questa Amministrazione ha comunicato all'Agenzia del Demanio - Filiale di Sicilia, l'avvio del procedimento amministrativo d'ufficio per la verifica dell'interesse culturale, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. n. 42/04 e ss.mm.ii., nei confronti di n. 54 immobili compresi nell'elenco trasmesso dall'Agenzia del Demanio con prot. n. 30611 del 28.11.2007 ai fini del trasferimento ex art. 33 dello Statuto della Regione Siciliana;
- VISTA la scheda descrittiva relativa all'immobile qui di seguito individuato;
- CONSIDERATO che con nota prot. n. 404 del 18.2.2010 la Soprintendenza BB.CC.AA. di Caltanissetta ha espresso il proprio parere positivo e rilevato l'interesse storico, artistico ed architettonico rivestito dall'immobile;
- VISTO il D.D.G. n. 2255 del 14.9.2010 concernente le funzioni delegate dal Dirigente Generale al Dirigente dell'Area AA.GG. e ai Dirigenti dei Servizi centrali di questo Dipartimento;

RITENUTO che l'immobile,

Denominato "Casa del Fascio"

ricadente in

Provincia di Caltanissetta

Comune di Mazzarino

fabbricato distinto al C.F. del comune di Mazzarino al F.M. 220 C.F., particella n. 436, come da allegata planimetria catastale;
presenta interesse culturale ai sensi dell'art. 10, comma 1 del decreto legislativo 22.1.2004 n. 42 e ss.mm.ii. per i motivi contenuti nella relazione storico-artistica allegata;

ART. 1) L'immobile denominato "Casa del Fascio" meglio individuato nelle premesse, è dichiarato di interesse culturale ai sensi dell'art. 10, comma 1 del decreto legislativo del 22.1.2004 n. 42 e ss.mm.ii. ed è pertanto sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nello stesso.


ART. 2) la planimetria catastale e la relazione storico-artistica fanno parte integrante del presente decreto che verrà notificato ai proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo del bene che ne forma oggetto.

ART. 3) ai sensi del comma 7 dell'art. 12 del decreto legislativo 22.1.2004 n. 42 e ss.mm.ii., sarà trascritto nei modi previsti dall'art. 15 dello stesso decreto legislativo, a cura della Soprintendenza BB.CC.AA. di Caltanissetta, presso l'Ufficio del Territorio - Servizio pubblicità immobiliare ed avrà efficacia nei confronti di tutti i successivi proprietari, possessori e detentori a qualsiasi titolo.

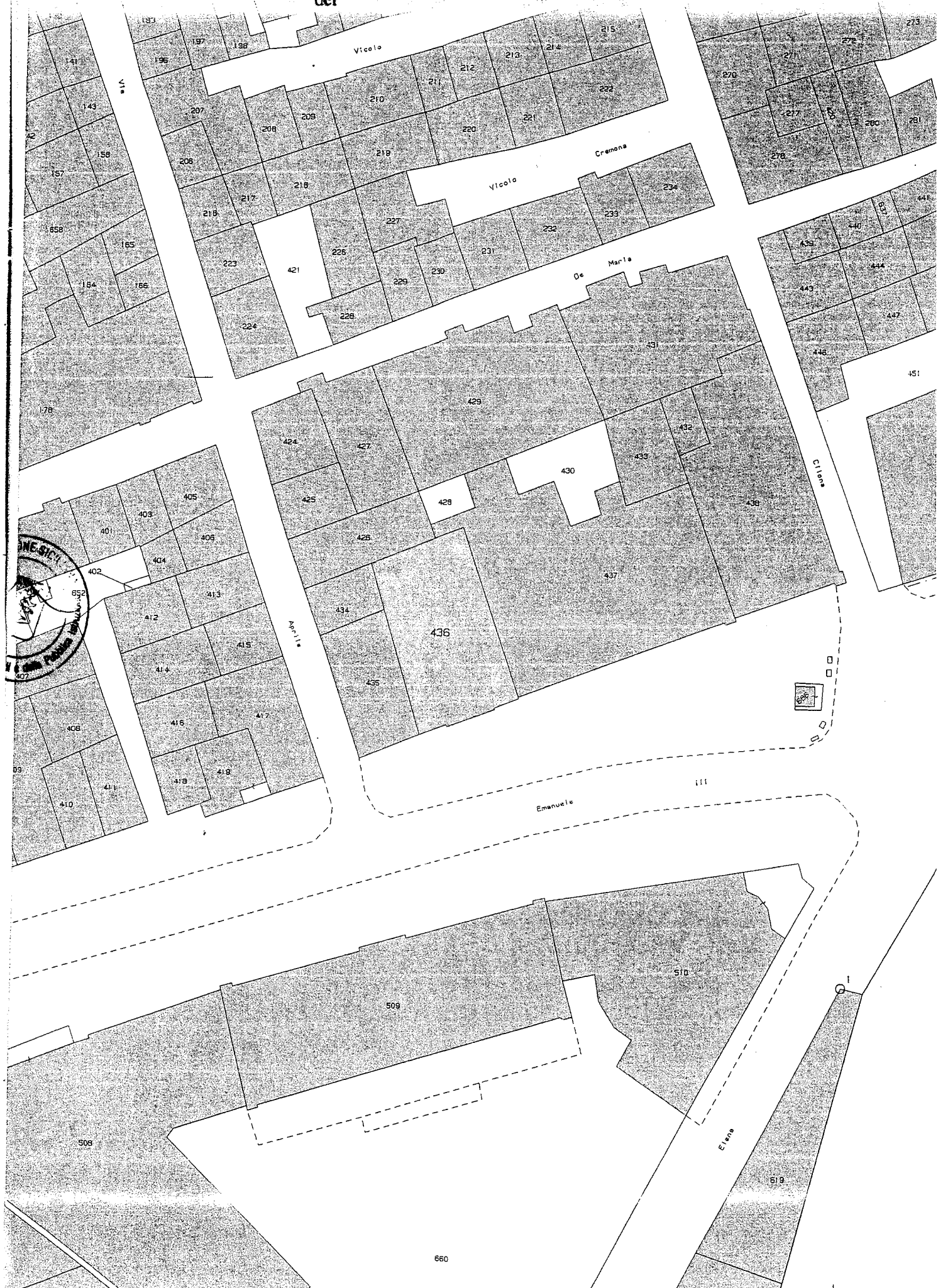
ART. 4) Avverso il presente provvedimento è ammesso, entro trenta giorni dalla notifica dello stesso, ricorso a questo Assessorato Regionale BB.CC.AA. ai sensi dell' art. 16 del D. Lgs. n. 42 del 22.1.2004 e ss.mm.ii., nonché ricorso giurisdizionale al T.A.R. competente per territorio, ai sensi della L. n. 1034 del 6.12.1971 e ss.mm.ii., entro 60 giorni dalla data di avvenuta notifica del presente decreto.

PALERMO, li 11 OTT. 2010

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
(Dott.ssa Daniela Mazzarella)


 Monzella
 P.C.C.
 DIRETTIVO
 sig. Perricone Fabio

Allegato al D.D.S. n.
del





**Soprintendenza per i Beni Culturali
e Ambientali di Caltanissetta**

via Francesco Crispi, 25 - 93100 Caltanissetta
tel. 0934 554965/68/70
sopricl@regione.sicilia.it
sopricl@certmail.regione.sicilia.it

S12.2

**Sezione per i Beni Architettonici e Storico-artistici,
Paesaggistici e Demoetnoantropologici**
sopricl.uo2@regione.sicilia.it

Rif. nota: prot. 13248/07/08/2024 del 07/08/2024

Caltanissetta, prot. n. **4531** del **09 AGO. 2024**

Oggetto: Immobile di proprietà dello Stato, sito in Mazzarino in Corso Vittorio Emanuele 252/254/256/258, denominato "Casa del Fascio" – Autorizzazione ai sensi del Capo IV, Sezione I del D. Lgs. 42/2004, alla concessione di immobili pubblici di interesse culturale per le finalità di cui al comma 1 dell'art. 57-bis D-Lgs. n. 42/2004.

All'Agenzia del Demanio
Direzione Regionale Sicilia
Piazza Marina – Salita Indipendenza, 2
90133 Palermo
pec.: dre_Sicilia@pce.agenziademanio.it

e p.c.

Dipartimento BB.CC.e I.S.
Servizio Tutela ed Acquisizioni
Palermo
dipartimento.beni.culturali@certmail.regione.sicilia.it

Si riscontra la nota prot. n. 13248/07/08/2024 del 07/08/2024, in agenda generale prot. n. 4486 del 07/08/2024, di pari oggetto.

Questa Soprintendenza esprime parere positivo ai sensi dell'art. 57-bis del D. Lgs. 42/2004 alla concessione in uso dell'immobile denominato "Ex Casa del Fascio" in Mazzarino, dichiarato di interesse culturale ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D. Lgs. 42/2004 con D.D.S. n. 2505 dell'11/10/2010, e all'ipotesi di progetto per la valorizzazione dell'immobile in quanto bene inserito nel progetto denominato "Progetto Valore Paese Italia – Cammini e Percorsi".

Si riserva di rilasciare l'autorizzazione a qualsiasi intervento di restauro sullo stesso non appena il progetto esecutivo sarà presentato a questa Amministrazione attraverso il portale www.paesaggistica.sicilia.it

MDL

Il Dirigente dell'S12.2
(arch. Maurizio Chiarenza)



Il Soprintendente
(arch. Daniela Vullo)

Responsabile procedimento		Arch. Maurizio Chiarenza		(se non compilato il responsabile è il dirigente preposto alla struttura organizzativa)				
Stanza	7	Piano	2	Tel.	0934/554965	Durata procedimento	(ove non previsto da leggi o regolamenti è di 30 giorni)	
Ufficio Relazioni con il Pubblico (URP)		e-mail		urpsopricl@regione.sicilia.it		Responsabile:		
Stanza		Piano	T	Tel.		Orario e giorni ricevimento	Tutti i giorni 9.00 – 13.00 Mercoledì 9.00-13.00 / 15.00 – 18.00	



Regione Siciliana
Assessorato dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana
Dipartimento dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana
www.regione.sicilia.it/beniculturali

Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali di Caltanissetta

via Francesco Crispi, 25 - 93100 Caltanissetta
tel. 0934 554965/68/70
sopricl@regione.sicilia.it
sopricl@certmail.regione.sicilia.it

S12.2

Sezione per i Beni
Paesaggistici e Demoetnoantropologici
sopricl.uo2@regione.sicilia.it

Partita IVA 02711070827
Codice Fiscale 80012000826

DEMANIO.AGDSI01.REGISTRO
UFFICIALE.0015054.18-09-2024.I

Rif. nota: prot. 13248/07/08/2024 del 07/08/2024

Caltanissetta, prot. n. **5110** del **18 SET. 2024**

Oggetto: Immobile di proprietà dello Stato, sito in Mazzarino in Corso Vittorio Emanuele 252/254/256/258, denominato "Casa del Fascio" – Autorizzazione ai sensi del Capo IV, Sezione I del D. Lgs. 42/2004, alla concessione di immobili pubblici di interesse culturale per le finalità di cui al comma 1 dell'art. 57-bis D- Lgs. n. 42/2004.

Integrazione

Dipartimento BB.CC.e I.S.
Servizio Tutela ed Acquisizioni
Palermo

dipartimento.beni.culturali@certmail.regione.sicilia.it

e p.c.

All'Agenzia del Demanio
Direzione Regionale Sicilia
Piazza Marina – Salita Indipendenza, 2
90133 Palermo
pec.: dre_Sicilia@pce.agenziademanio.it

A parziale integrazione della nota prot. n. 4531 del 09/08/2024 si precisa che questa Soprintendenza esprime parere positivo ai sensi dell'art. 57-bis del D. Lgs. 42/2004 alla concessione in uso dell'immobile denominato "Ex Casa del Fascio" in Mazzarino, dichiarato di interesse culturale ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D. Lgs. 42/2004 con D.D.S. n. 2505 dell'11/10/2010, e all'ipotesi di progetto per la valorizzazione dell'immobile in quanto bene inserito nel progetto denominato "Progetto Valore Paese Italia – Cammini e Percorsi", a lle seguenti prescrizioni:

- la finalità d'uso prevista risulti compatibile con la natura storico-architettonica del bene;
- sia assicurata e garantita dall'Ente proprietario e dal detentore, ciascuno per quanto di competenza, la conservazione del bene ai sensi degli artt. 29 e 30 del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., mediante una coerente, coordinata e programmata attività di prevenzione, manutenzione e restauro;
- comunicare con urgenza alla Soprintendenza eventuali danni arrecati da terzi all'impianto o da cause impreviste.

Si riserva di rilasciare l'autorizzazione a qualsiasi intervento di restauro sullo stesso ai sensi dell'art. 21 c. 4 e 5 e dell'art. 22 del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., non appena il progetto esecutivo sarà presentato a questa Amministrazione attraverso il portale www.paesaggistica.sicilia.it

MDL

Il Dirigente dell'S12.2
(arch. Maurizio Chiarenza)



Il Soprintendente
Arch. Daniela Vullo

Responsabile procedimento	Arch. Maurizio Chiarenza				Se non compilato il responsabile è il dirigente preposto alla struttura organizzativa			
Stanza	7	Piano	2	Tel.	0934/554965	Durata procedimento	(ove non previsto da leggi o regolamenti è di 30 giorni)	
Ufficio Relazioni con il Pubblico (URP)				e-mail	urpsopricl@regione.sicilia.it	Responsabile:		
Stanza		Piano	T	Tel.		Orario e giorni ricevimento	Tutti i giorni 9.00 – 13.00 Mercoledì 9.00-13.00 / 15.00 – 18.00	



REGIONE SICILIANA

**ASSESSORATO BENI CULTURALI ED IDENTITA' SICILIANA
DIPARTIMENTO REGIONALE DEI BENI CULTURALI ED IDENTITA' SICILIANA
SERVIZIO TUTELA ED ACQUISIZIONI. PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA**

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

- VISTO** lo Statuto della Regione Siciliana;
- VISTO** il D.P.R. 30.08.1975 n° 637;
- VISTA** la L.R. 01.08.1977 n° 80;
- VISTA** la L.R. 15.05.2000 n° 10
- VISTO** il D.leg.vo n°42/04 - Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio – e succ. modif. ed integr.
- VISTO** il D.P.R. 13.09.2005 n° 296 contenente “regolamento concernente i criteri e le modalità di concessione in uso e in locazione dei beni immobili appartenenti allo Stato”;
- VISTO** il D.P.Reg. n. 9 del 5 aprile 2022 che stabilisce la rimodulazione degli assetti organizzativi dei Dipartimenti regionali;
- VISTO** il D.P. Reg. n. 411 del 13.02.2023 con il quale viene conferito l'incarico di Dirigente Generale del Dipartimento Regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana all' Ing. Mario La Rocca in attuazione della deliberazione della Giunta Regionale n. 77 del 10.02.2023;
- VISTO** il D.D.G. n.846 del 11/04/2024 con il quale è conferito all'arch. Silvia Occhipinti Dirigente responsabile ad interim del Servizio 3 - Tutela e Acquisizione. Pianificazione Paesaggistica del Dipartimento Beni Culturali e I.S. la delega alla firma degli atti di propria competenza ;
- VISTA** la nota dell'Agenzia del Demanio prot . N.13248 del 07/08/2024 acquisita al n. di prot. 32555 del 07/08/2024 con la quale si chiede l'autorizzazione alla concessione in uso dell'immobile denominato “Casa del Fascio” sita in Corso Vittorio Emanuele nn. 252/254/256/258 nel comune di Mazzarino (CL), censito al Catasto al fgl. 220, p.lla 436;
- CONSIDERATO** che l'immobile ai sensi del D. Lgs. 42/04 ss.mm.ii. è sottoposto a provvedimento di tutela con D.D.S. n. 2505 del 11/10/2010 ;
- CONSIDERATO** che il bene è inserito nel progetto “ Progetto Valore Paese Italia – Cammini e Percorsi” ;
- VISTE** la nota prot. n.4531 del 09/08/2024 registrata al prot. gen. n. 32964 del 13/08/24 e successiva nota prot. n.5110 del 18/09/2024 acquisita al prot. n. 36491 del 18/09/2024 con la quale la Soprintendenza bb.cc.aa. di Caltanissetta, esprime parere favorevole con prescrizioni alla concessione in uso dell'immobile ;
- CONSIDERATO** che la finalità d'uso prevista per una destinazione quale attività turistico-ricettiva, culturale e socio-ricreativa risulta compatibile con la natura del bene;
- RITENUTO** di accogliere l'istanza dell'Agenzia del Demanio finalizzata ad ottenere l'autorizzazione alla concessione in uso ai sensi dell'art. 57 bis del D.Lgs. n. 42/04 ss.mm.ii.

D E C R E T A

- Art. 1) Per le motivazioni espresse in premessa, si autorizza ai sensi dell'art. 57 bis del D.Lgs. 42/04 e ss.mm.ii. l'Agenzia del Demanio alla concessione in uso dell'immobile denominato “Casa del

Fascio "censito al Catasto al fgl. 220 p.la 436, sito in corso Vittorio Emanuele nn.252/254/256/258 nel Comune di Mazzarino (CL).

Art. 2) Il presente provvedimento autorizza la concessione in conformità al parere reso dalla Soprintendenza di Caltanissetta con note prot. n.4531 del 09/08/2024 e n. 5110 del 18/09/2024 con le seguenti prescrizioni:

- la finalità d'uso prevista risulti compatibile con la natura storico-architettonica del bene;
- sia assicurata e garantita dall'Ente proprietario e dal detentore, ciascuno per quanto di competenza, la conservazione del bene ai sensi degli artt. 29 e 30 del D. lgs. 42/04 ss.mm.ii. mediante una coerente, coordinata e programmata attività di prevenzione, manutenzione e restauro;
- comunicare con urgenza alla Soprintendenza di Caltanissetta eventuali danni arrecati da terzi all'impianto o da cause impreviste;

Art. 3) Per quanto non espressamente contemplato nel presente decreto, si fa rinvio alle disposizioni in materia di tutela.

Art. 4) Il presente provvedimento sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 68 della legge regionale 12 agosto 2014, n.21 e notificato all'Agenzia del Demanio e alla Soprintendenza di Caltanissetta.

Palermo, 30 settembre 2024

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO 3

AD INTERIM

Silvia Occhipinti

SILVIA

OCCHIPINTI

Firmato digitalmente
da SILVIA OCCHIPINTI

Data: 2024.09.30
13:06:19 +02'00'