



INFORMATION MEMORANDUM 2024

per procedura di Concessione di valorizzazione

Fabbricato Urbano Piazza Purgatorio, Sciacca (AG) - 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. 22
4.2 Strumenti di valorizzazione	pag. 23
4.3 Percorso amministrativo	pag. 25
4.4 Partnership	pag. 26

5. Supporto economico e finanziario

5.1 Cooperazione a supporto del progetto	pag. 27
--	---------

6. Appendice

6.1 Accordi, provvedimenti e pareri	pag. 28
6.2 Focus indicazioni progettuali	pag. 29

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 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.



Sciacca è un comune italiano di 40.713 abitanti (fonte istat 2017) del libero consorzio comunale di Agrigento in Sicilia. Città marinara, turistica e termale, ricca di monumenti e chiese, è il comune più popoloso della provincia dopo il capoluogo. Quella che i Romani chiamarono Terme Selinuntine è l'attuale caratteristico paese di Sciacca, che sembra tuffarsi nel mare, il cui centro storico, in parte racchiuso tra le mura, è un reticolo di vicoli ciechi e di cortili in stile arabo. Nel passeggiare per le vie del centro, si nota subito come la produzione ceramica sia per Sciacca più di un'attività artigianale, una vocazione: vasi colorati, pannelli murali e scalinate decorate da maioliche vestono la città in un festoso gusto rinascimentale. Il Carnevale di Sciacca, con la sfilata di carri allegorici, è uno dei più antichi e suggestivi della Sicilia. Il percorso alla scoperta delle innumerevoli bellezze naturali e culturali di Sciacca segue l'originaria ripartizione in tre quartieri. Il piano intermedio, tra la piazza Scandaliato e la strada principale di corso Vittorio Emanuele e via Licata, è una stretta fascia di eleganti edifici religiosi e civili. Il piano superiore, del più vasto quartiere di Terravecchia, è un intrico di vicoli e stradine spesso a gradoni, d'impronta araba, delimitato a nord da una cinta muraria bastionata, di cui rimangono tratti consistenti, oltre al trecentesco Castello Luna. Il terzo livello del piano inferiore è sottostante all'edificato del corso e degrada ripidamente fino al molo: è il quartiere dei marinai e dei vasai ceramisti.

2. Inquadramento territoriale

2.1 Contesto geografico

Il Comune di Sciacca, nel quale è ubicato il fabbricato oggetto del presente Information Memorandum, si affaccia a sud sul mare. La linea di costa si estende per circa 33 km. Ad est si innalza il monte San Calogero alto 386 metri s.l.m., dalle cui falde scaturiscono le acque termali.

A circa 26 miglia nautiche (48 km) dalla costa di Sciacca, a pochi metri dalla superficie del mare sul cosiddetto banco di Graham sorge un vulcano attivo che nel 1831 eruttò formando una piccola isola che venne chiamata Isola Ferdinanda. Il primo ad approdare sull'isola dopo alcuni primi tentativi falliti fu l'ammiraglio britannico James Graham che vi piantò la bandiera britannica. Dopo qualche giorno un gruppo di cartografi francesi riuscì ad approdare e tracciare alcune mappe dell'isola. Questa delegazione battezzò l'isola con il nome di Julia. Alcune settimane dopo una terza delegazione di geologi e cartografi borbonici mise piede sull'isola, e la battezzò Ferdinanda in onore al re delle Due Sicilia Ferdinando II. L'isola si inabissò cinque mesi dopo, ponendo fine alla disputa circa il suo possesso.

Il tessuto urbanistico di Sciacca risente dell'influenza islamica. Le mura furono ricostruite e ampliate più volte nel corso dei secoli. Gli interventi più recenti risalgono al 1550. Il viceré Giovanni De Vega ne diresse i lavori e le rinforzò con appositi bastioni armati, che furono chiamati Porta, Bagni, Alfiere, Sant'Agata, Santa Margherita e dei Vega. In un secondo momento, sempre per iniziativa di De Vega, furono rinforzate le mura della zona Nord di Sciacca con appositi bastioni che vanno dall'attuale porta San Calogero a porta Palermo: il bastione San Calogero, il bastione di Vega, Gusman e, più a sud, il bastione Verrana.

Tra il XV e il XVI secolo l'aristocrazia terriera costruì sontuosi palazzi. Ne sono esempio la presunta fortezza di re Carlo V e il palazzo dello Steripinto, costruito sul finire del XIV secolo e ornato con bifore e con una merlatura a coda di rondine.

L'immobile oggetto del presente Information Memorandum è interessato da diversi tracciati e percorsi di tipo storico religioso, ciclovie, ippovie: da Sciacca passa la Via Francigena Mazarense, itinerario affascinante che parte da Agrigento, si snoda percorrendo i villaggi e le città della costa verso Alcamo, la zona archeologica di Segesta per terminare a Palermo e la sua Conca d'Oro. O ancora segnaliamo il Cammino sulle orme di San Bernardo che porta da Corleone a Sciacca, percorribile a piedi, bici o cavallo, per 120 km, attraverso i monti Sicani tra borghi suggestivi e paesaggi indimenticabili.

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



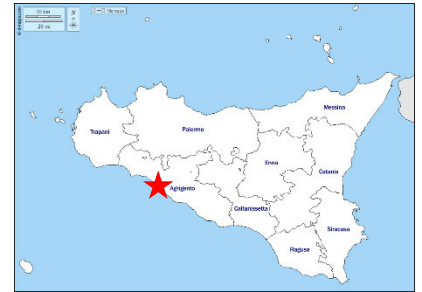
Strade Statali



Porti Principali

2.3 Attrattività turistico-culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio storico-culturale e naturalistico



La visita di Sciacca parte da un percorso da effettuare a piedi e inizia da Piazza Scandaliato, una grande terrazza che offre un magnifico panorama sul porto, famoso per la flotta siciliana per la pesca del pesce azzurro. Il porto di Sciacca è considerato il più importante della Sicilia per la pesca del pesce azzurro, con una flotta di circa 200 pescherecci. Alle sue spalle si sviluppa la città, costruita a forma di anfiteatro e a circa 65 metri sopra il livello del mare.



La città permette di ammirare architetture del '600- '700: il chiostro dell'ex Collegio dei Gesuiti e la Chiesa di San Domenico. Vicino troviamo il Duomo, dove in prossimità è posto l'immobile oggetto di valorizzazione, di origini normanne e ricostruito nel XVII secolo con la sua facciata barocca incompiuta: conserva al suo interno, in un sarcofago del '500, una statua della Madonna della Catena attribuita a Francesco Laurana, ed una fonte battesimale del 1491. Dal Duomo possiamo andare a visitare corso Vittorio Emanuele, ricco di negozi di artigianato tra cui i famosi oggetti in ceramica, fiancheggiato da Palazzo Arone Tagliavia e più avanti dai resti del Castello dei Luna, edificio del XV secolo purtroppo quasi totalmente distrutto.

Da via Gerardi si arriva a Piazza del Carmine sulla quale affacciano la normanna chiesa del Carmine del 1200, la Porta San Salvatore del '500 e la chiesa gotico rinascimentale di Santa Margherita. Proseguendo incontriamo il Palazzo Petrollo e la Chiesa di San Nicolò La Latina del XII secolo, la più antica di Sciacca ed anche uno degli esempi di arte siculo-bizantina.

Un altro sito molto interessante da visitare a Sciacca è sicuramente il Castello Incantato, situato a pochissimi chilometri dal centro. La particolarità del posto è proprio l'atmosfera misteriosa che lo caratterizza e che lo rende un luogo unico nel suo genere, apprezzato sia dai grandi che dai piccini. Al suo interno, infatti, lo scultore Filippo Bentivegna (da molti conosciuto anche come Filippo Testi) vi ha realizzato diversi dipinti bizzarri in cui vengono raffigurati grattacieli e pesci in uno strano connubio compositivo, mentre nel giardino tra ulivi e mandorli vi sono nascoste più di 3.000 sculture di teste scolpite dallo stesso Bentivegna in tronchi d'albero e rocce.















Infine, sul Monte San Calogero, a circa 7km dal centro di Sciacca, sorge l'Eremo di San Calogero, costruito al posto di una vecchia chiesetta in cui si diceva che il Santo guarisse gli ammalati e ospitasse i pellegrini di passaggio. La costruzione del sito religioso iniziò all'inizio del 1530, ad opera del vescovo Mariano Manno con il concorso delle contribuzioni dei fedeli. La facciata della chiesa ha un colore bianco con quattro pilastri di pietra lavica a reggere il cornicione sovrastante; l'interno invece è composto da un'unica navata con otto altari laterali e un altare maggiore, sul quale è esposta una statua di San Calogero racchiusa in una custodia in legno risalente al periodo settecentesco.

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

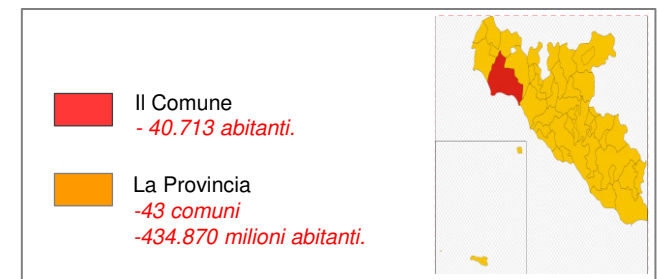
La località

Fabbricato Urbani – Piazza Purgatorio – Sciacca (AG)

Fabbricato Urbano – Sciacca



Sciacca e il territorio comunale e provinciale



3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo

Scheda di sintesi

BENE DELLO STATO

Edificio di antica costruzione, a tre elevazioni fuori terra, ricadente nel centro storico del Comune di Sciacca, con accesso da in piazza Purgatorio civ. 3, 4 e 5.

La zona è a prevalente destinazione residenziale, ad eccezione dei locali di piano terra che per la maggior parte sono destinati a piccole attività artigianali e commerciali.

Il fabbricato è identificato in catasto al foglio 167, particella 2179, subalterni 1 e 2 ed appartiene al Demanio Storico - Artistico.

Il piano terra è costituito da ingresso, due vani e scala che consente l'accesso ai piani superiori; al piano terra inoltre, con ingresso indipendente da Piazza Purgatorio, sono ubicati altri due vani con piccolo ripostiglio. Il piano primo è composto da cinque vani e accessori, mentre il piano secondo è composto da un vano con terrazzo di circa 45 mq.

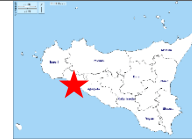
L'edificio ha una superficie catastale complessiva di 267 mq.



DATI CATASTALI

Comune di Sciacca (AG)
Catasto Fabbricati
Foglio 167, p.la 2179 subb 1-2

— Perimetro proprietà



COMUNE: Sciacca (AG)

● LOCALITA': Centro Storico

INDIRIZZO: Piazza Purgatorio

COORDINATE GEORIFERITE:
lat. 37.50642, long. 13.08462

DEMANIO STORICO-ARTISTICO > SI

STATO CONSERVATIVO: Pessimo

	Sup. lorda coperta	mq 267
	Sup. scoperta	mq 45



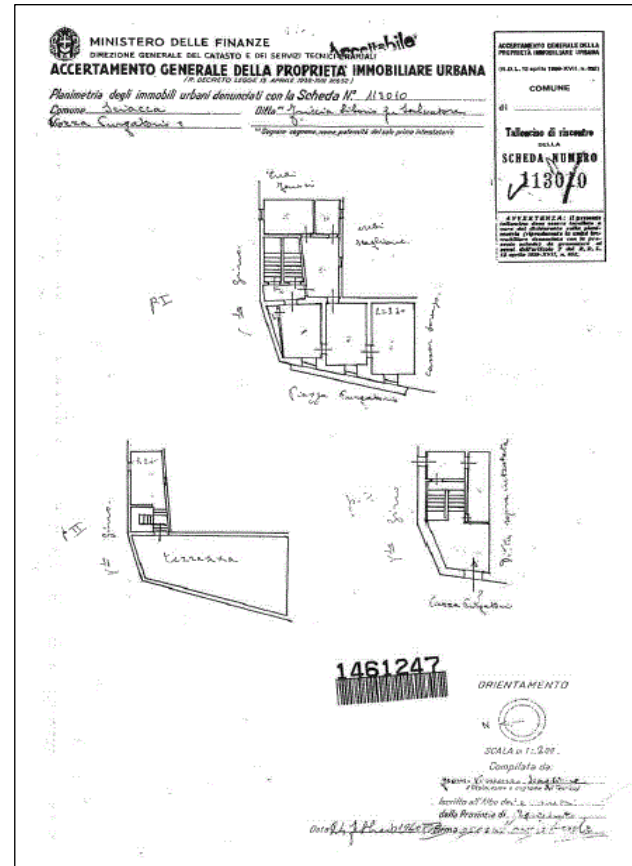
3.3 Caratteristiche fisiche

Dati generali

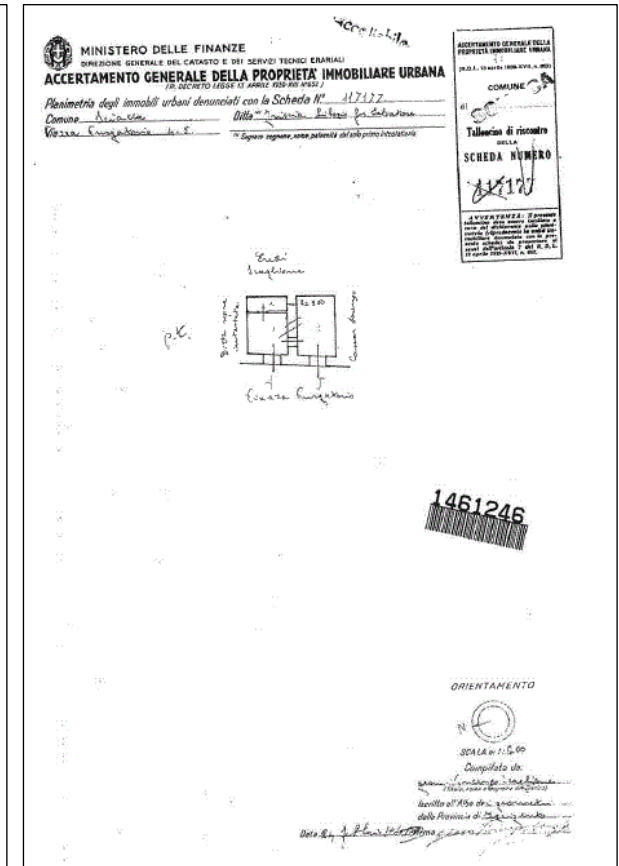
Consistenze

Superficie lorda coperta: mq 267,00

Superficie scoperta: mq 45,00



Planimetria sub. 1



Planimetria sub. 2

3.4 Documentazione fotografica



3.5 Rilevanza storico-artistica

Provvedimenti di tutela

L'IMMOBILE

Con nota D.D.S. n° 5316, 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.

D.D.S. N. 5316



REPUBBLICA ITALIANA REGIONE SICILIANA

ASSESSORATO REGIONALE BENI CULTURALI, AMBIENTALI E PUBBLICA ISTRUZIONE
DIPARTIMENTO REGIONALE DEI BENI CULTURALI, AMBIENTALI ED E.P.
IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO TUTELA ED ACQUISIZIONI

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;
VISTO il decreto dirigenziale n. 5900 del 17 aprile 2008 concernente le funzioni delegate dal Dirigente Generale ai Dirigenti dei Servizi centrali;
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 di verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. n. 42/04 e ss. mm. ii., nei confronti di n. 54 beni 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;
VISTO il parere della Soprintendenza BB.CC.AA. di Agrigento espresso con nota prot. n. 2198 del 18.11.2008;

RITENUTO che l'immobile,

Denominato "Fabbricato urbano"

Provincia di Agrigento

Comune di Sciacca

sito in Piazza Purgatorio nn. 3, 4, 5 - Sciacca

distinto al CF del comune di Sciacca al F.M. 167, particella n. 2179 sub 1 - 2, 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;

D E C R E T A

- ART. 1) L'immobile denominato "Fabbricato urbano" 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 Agrigento, presso l'Ufficio del Territorio - Servizio pubblicità immobiliare ed avrà efficacia nei confronti di tutti i successivi proprietari, possessori e detentori a qualsiasi titolo.
- ART. 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

13 FEB 2009

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
(Dott.ssa Daniela Mazzarella)

[Firma]

IL FUNZIONARIO DIRETTIVO
[Firma]

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

Sintesi degli strumenti vigenti

Secondo le previsioni del PRG del Comune di Sciacca, approvato giusto D.D.G. n° 141 del 30.10.2020, dell'Assessorato Regionale del Territorio e dell'Ambiente – Dipartimento Regionale dell'Urbanistica, ricade in zona A2, come da C.D.U. rilasciato con nota prot. 45407 del 01.08.2024.
La particella risulta interessata dal Piano Paesaggistico, approvato giusto D.A. 64/GAB del 30 settembre 2021

Le zone territoriali omogenee «**A2**»: Tessuti urbani centrali con caratteri monumentali trecenteschi e rinascimentali, di particolare interesse storico – artistico, sono regolamentate dall'art. 19, delle norme tecniche di attuazione annesse al P.R.G., esse comprendono i tessuti urbani a valle dell'insediamento medievale, ordinati da due assi di rilevante centralità urbana con prevalente presenza di edifici di particolare pregio architettonico.

Art. 19 - Zona «A2»: Tessuti urbani centrali con caratteri monumentali trecenteschi e rinascimentali, di particolare interesse storico-artistico.

Comprende i tessuti urbani a valle dell'insediamento medievale, ordinati da due assi di rilevante centralità urbana con prevalente presenza di edifici di particolare pregio architettonico di origine trecentesca e rinascimentale. L'edificato esistente presenta, lungo i due assi viari principali, prevalenti edifici di carattere monumentale e/o di pregio architettonico, composti sia da residenze gentilizie e borghesi che da complessi conventuali e chiese accompagnati anche da edilizia comune, fortemente rimaneggiata. La condizione morfologica è costituita prevalentemente da edifici a corte o con giardini interni. In esso ricade una significativa parte degli edifici che presentano valori architettonici di pregio di cui al precedente art. 16, («Am1»). Per la natura dell'impianto morfologico e per i tipi edilizi presenti, il Prg si attua attraverso Piano particolareggiato esecutivo (P.P.E.) esteso anche agli edifici o complessi monumentali («Am1»). Il P.P.E., per quest'area del centro storico, costituisce occasione per un recupero sistematico anche ai fini del restauro di edifici monumentali che presentano valenza di destinazione pubblica e capacità di attrazione per specifici valori artistici ed architettonici.

In assenza di Pue ed in relazione alle già avvenute ampie modificazioni delle unità edilizie esistenti, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di consolidamento, di opere interne, di restauro, di risanamento conservativo. Gli interventi devono essere finalizzati al mantenimento delle unità abitative e alla ricostituzione degli impianti tipologici originari, soprattutto nei casi in cui è evidente l'esistenza di tipologie definite da unità edilizie a corte interna. Sono consentite variazioni della destinazione d'uso con i criteri di cui agli artt. 14 e 15.

Gli interventi sono comunque subordinati al preventivo nulla osta della competente Soprintendenza per i beni ambientali, architettonici, artistici e storici.

4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.1 Trasformazione

I dati della trasformazione

Consistenze

Superficie lorda coperta: mq 267,00

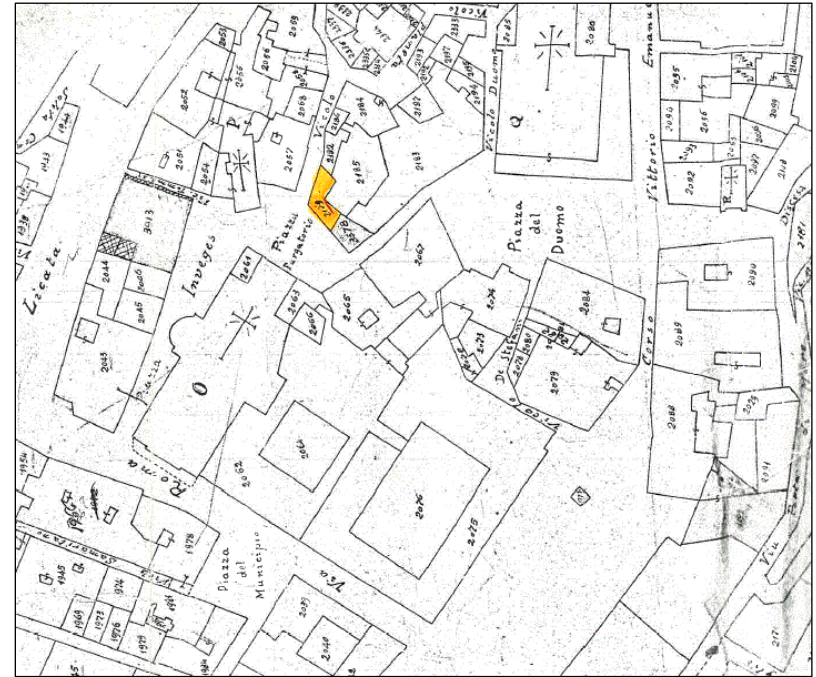
Superficie scoperta: mq 45,00

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 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 «Fabbricato Urbano Piazza Purgatorio», 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. 3766 del 18/09/2024.

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.

D.D.S. N. 5316



REPUBBLICA ITALIANA
REGIONE SICILIANA

ASSESSORATO REGIONALE BENI CULTURALI, AMBIENTALI E PUBBLICA ISTRUZIONE
DIPARTIMENTO REGIONALE DEI BENI CULTURALI, AMBIENTALI ED E.P.
IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO TUTELA ED ACQUISIZIONI

- 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;
VISTO il decreto dirigenziale n. 5900 del 17 aprile 2008 concernente le funzioni delegate dal Dirigente Generale ai Dirigenti dei Servizi centrali;
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 di verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. n. 42/04 e ss. mm. ii., nei confronti di n. 54 beni 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;
VISTO il parere della Soprintendenza BB.CC.AA. di Agrigento espresso con nota prot. n. 2198 del 18.11.2008;

RITENUTO che l'immobile,

Denominato "Fabbricato urbano"

Provincia di Agrigento

Comune di Sciacca

sito in Piazza Purgatorio nn. 3, 4, 5 - Sciacca

distinto al CF del comune di Sciacca al F.M. 167, particella n. 2179 sub 1 - 2, 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;

D E C R E T A

- ART. 1) L'immobile denominato "Fabbricato urbano" 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 Agrigento, presso l'Ufficio del Territorio - Servizio pubblicità immobiliare ed avrà efficacia nei confronti di tutti i successivi proprietari, possessori e detentori a qualsiasi titolo.
- ART. 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

13 FEB 2009

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
(Dott.ssa Daniela Mazzearella)

D. Mazzearella

R.C.C.

IL FUNZIONARIO DIRETTIVO
Sig. Ferricone Fabio



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.12558 del 24/07/2024 acquisita al n. di prot. 31236 del 25/07/2024 con la quale si chiede l'autorizzazione alla concessione in uso dell'immobile denominato “ Fabbricato Urbano Piazza Purgatorio” censito al Catasto al fgl. 167 p.lla 2179 sub 1 e 2 del comune di Sciacca sito in Piazza Purgatorio 3,4 e 5 ;
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. 5316 del 13/02/2009 ;
CONSIDERATO che il bene è inserito nel progetto “ Progetto Valore Paese Italia – Cammini e Percorsi” ;
VISTA la nota prot. n.7461 del 03/09/2024 registrata al prot. gen. n. 34564 del 04/09/24 con la quale la Soprintendenza bb.cc.aa. di Agrigento, 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 "Fabbricato Urbano Piazza Purgatorio" censito al Catasto al fgl. 167 p.lla 2179 sub 1 e 2 del comune di Sciacca sito in Piazza Purgatorio 3,4 e 5.
- Art. 2) Il presente provvedimento autorizza la concessione in conformità al parere reso dalla Soprintendenza di Agrigento con nota prot. n.7461 del 03/09/2024 con le seguenti prescrizioni:
- l'esecuzione di lavori ed interventi di qualunque genere sull'immobile dovrà essere sottoposta alla preventiva autorizzazione della Soprintendenza bb.cc.aa. di Agrigento. Soltanto nei casi di assoluta urgenza potranno essere eseguiti interventi provvisori indispensabili ad evitare danni materiali all'immobile, purché ne sia data immediata comunicazione alla Soprintendenza, alla quale dovranno essere inviati tempestivamente i progetti definitivi per l'approvazione, come disposto dall'art. 27 del D.Lgs. n. 42/04;
 - l'immobile non dovrà essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua integrità o comunque non compatibili con il carattere storico architettonico dell'immobile medesimo; a tal proposito ogni variazione d'uso, anche nel caso in cui non comporti modifiche della consistenza architettonica dell'immobile dovrà essere preventivamente autorizzata dalla Soprintendenza di Agrigento; dovrà altresì essere garantito l'accesso all'immobile per motivi di studio.
- 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 Agrigento.

Palermo, 18 settembre 2024

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO 3

AD INTERIM

Arch. Silvia Occhipinti



SILVIA
OCCHIPINTI
REGIONE
SICILIANA
DIRIGENTE
18.09.2024
11:57:22
GMT+02:00

5° Settore Urbanistica

Protocollo Generale

n° 45404

Del 01-08-2024



COMUNE DI SCIACCA

(Libero Consorzio Comunale di Agrigento)

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(art.30 comma 3 del D.P.R. n. 380/2001, ex. Art. 18 L.n. 47/85)

5° Settore – Pianificazione, Gestione e Controllo del Territorio, Urbanistica, Attività Produttive, Mercati

IL DIRIGENTE

- Vista l'istanza prot. n. 44484, del 25/07/2024, a firma del signor **Giandomenico Scelfo**, presentata n.q. di **"Responsabile dell'U.O. STPAS3, dell'Azienda del Demanio, Direzione Regionale Sicilia – Area Governo del Patrimonio"**, mediante la quale chiede la destinazione urbanistica, per uso **"adempimento compiti d'istituto"**, dell'immobile denominato **"Fabbricato Urbano Piazza Purgatorio"**, identificato in catasto al foglio di mappa n 167, particella n. 2179, sub 1-2;
- Visti gli strumenti urbanistici vigenti ed adottati e la normativa regolamentare ad essi relativa;
- Visti gli atti d'Ufficio;
- Preso atto che ai sensi dell'art. 40, comma 2, DPR 445/2000, come modificato dall'art. 15 della Legge 183/2011, il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi;

CERTIFICA

Che dell'immobile denominato **"Fabbricato Urbano Piazza Purgatorio"**, identificati in catasto al foglio di mappa n 167, particella n. 2179 (area di sedime e di pertinenza del fabbricato), secondo le previsioni del P.R.G. del Comune di Sciacca approvato giusto D.D.G. n. 141, del 30/10/2020, dell'Assessorato Regionale del Territorio e dell'Ambiente – Dipartimento Regionale dell'Urbanistica, ricade in Zona «A2».

Le Zone Zona «A2»: Tessuti urbani centrali con caratteri monumentali trecenteschi e rinascimentali, di particolare interesse storico-artistico, sono regolamentate dall'articolo n. 19, delle Norme Tecniche di Attuazione Annesse al P.R.G., esse comprendono i tessuti urbani a valle dell'insediamento medievale, ordinati da due assi di rilevante centralità urbana con prevalente presenza di edifici di particolare pregio architettonico di origine trecentesca e rinascimentale.

L'edificato esistente presenta, lungo i due assi viari principali, prevalenti edifici di carattere monumentale e/o di pregio architettonico, composti sia da residenze gentilizie e borghesi che da complessi conventuali e chiese accompagnati anche da edilizia comune, fortemente rimaneggiata. La condizione morfologica è costituita prevalentemente da edifici a corte o con giardini interni. In esso ricade una significativa parte degli edifici che presentano valori architettonici di pregio di cui al precedente art. 16, («Am1»).

Per la natura dell'impianto morfologico e per i tipi edilizi presenti, il Prg si attua attraverso Piano particolareggiato esecutivo (P.P.E.) esteso anche agli edifici o complessi monumentali («Am1»). Il P.P.E., per quest'area del centro storico, costituisce occasione per un recupero



sistematico anche ai fini del restauro di edifici monumentali che presentano valenza di destinazione pubblica e capacità di attrazione per specifici valori artistici ed architettonici.

In assenza di Pue ed in relazione alle già avvenute ampie modificazioni delle unità edilizie esistenti, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di consolidamento, di opere interne, di restauro, di risanamento conservativo.

Gli interventi devono essere finalizzati al mantenimento delle unità abitative e alla ricostituzione degli impianti tipologici originari, soprattutto nei casi in cui è evidente l'esistenza di tipologie definite da unità edilizie a corte interna.

Sono consentite variazioni della destinazione d'uso con i criteri di cui agli artt.14 e 15.

Gli interventi sono comunque subordinati al preventivo nulla osta della competente Soprintendenza per i beni ambientali, architettonici, artistici e storici.

Si precisa che:

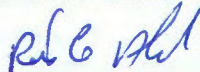
- la particella risulta interessata dal Piano Paesaggistico, approvato giusto D.A.64/GAB del 30 settembre 2021, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Regione Sicilia Supplemento ordinario N. 48, di Venerdì 29 Ottobre 2021, pubblicato presso l'Albo Pretorio Com.le a partire dal 07 dicembre 2021, sono entrate in vigore, su tutto il territorio Com.le, ambito paesaggistico N. 10, le prescrizioni di tutela previste nel Piano medesimo, ai sensi del D. Lgs. del 22 gennaio 2004, N. 42, e ss. mm. ii.

Sono fatte salve le ulteriori prescrizioni discendenti dalle opposizioni e osservazioni avverso il nuovo P.R.G., nonché i pareri e le osservazioni dell'A.R.T.A./D.R.U. e del C.R.U., che saranno oggetto di successivo adeguamento normativo e cartografico, in conformità al D.D G. n.141/2020 di approvazione.

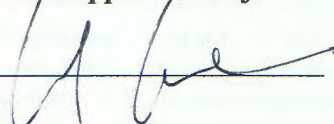
Vengono fatti salvi altresì i nulla osta e pareri richiesti per legge nonché tutti i provvedimenti relativi alla decadenza dei vincoli dello strumento urbanistico generale, in conformità alle leggi nazionali e regionali vigenti al momento del rilascio del presente certificato.

Il presente certificato si rilascia, a richiesta dell'interessato, per tutti gli usi consentiti dalla legge, significando che la validità dello stesso è di anni uno dalla data di rilascio, salve sopravvenute modifiche agli strumenti urbanistici.

Il Tecnico Comunale
Agr. Aldo Rotolo



Il Responsabile della P.O. n. 10
Dott.ssa Giuseppina Grisafi



IL DIRIGENTE
Ing. Giovanni Bono
(Certificato firmato digitalmente)