



INFORMATION MEMORANDUM 2025

per procedura di Concessione di valorizzazione

Ex edificio Scolastico, Fiumara (RC) - CALABRIA



Indice

Premessa	pag. 4
1. Principi	
1.1 Filosofia del progetto	pag. 7
1.2 Elementi qualitativi di valutazione della proposta	pag. 8
1.3 Nuove funzioni	pag. 9
1.4 Modalità di intervento	pag. 10
2. Inquadramento territoriale	
2.1 Contesto geografico	pag. 12
2.2 Sistema infrastrutturale e logistico	pag. 13
2.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali	pag. 14
3. Immobile	
3.1 Localizzazione	pag. 22
3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo	pag. 23
3.3 Caratteristiche fisiche	pag. 24
3.4 Documentazione fotografica	pag. 25
3.5 Rilevanza storico - artistica	pag. 26
3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica	pag. 27

4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.1 Trasformazione	pag. 28
4.2 Strumenti di valorizzazione	pag. 29
4.3 Percorso amministrativo	pag. 31
4.4 Cooperazione a supporto del progetto	pag. 32

5. Indicazioni

5.1 Accordi, provvedimenti e pareri	pag. 33
5.2 Focus indicazioni progettuali	pag. 35

Premessa

- L’Agenzia del Demanio, nell’ambito della missione istituzionale e in linea con l’Atto di indirizzo per il conseguimento degli obiettivi di politica fiscale per gli anni 2024-2026, ha il compito di curare e generare valore attraverso il patrimonio immobiliare pubblico di propria competenza, applicando modelli sostenibili e innovativi che attraggano gli investimenti privati e facilitino soluzioni per la modernizzazione dei servizi resi alle Pubbliche Amministrazioni Centrali (PAC) e ai cittadini. Nell’ottica della valorizzazione degli immobili pubblici e di rigenerazione dei territori, all’Agenzia si richiedono progetti innovativi con azioni mirate, puntuali e a rete, finalizzati anche alla valorizzazione sociale e ambientale degli immobili in gestione, che favoriscano la rigenerazione dei territori e una pronta risposta anche al fabbisogno di infrastrutture per uso sociale;
- Tra gli obiettivi dell’Agenzia vi è anche la promozione di iniziative innovative di valorizzazione di immobili pubblici di proprietà dello Stato dismessi, da affidare a privati ed enti del terzo settore per attività di tipo turistico, civico, culturale, sociale, di tutela ambientale, scoperta del territorio e mobilità sostenibile, eventi, favorendo la fruibilità collettiva, l’inclusività e l’accessibilità per tutti gli individui con particolari bisogni, (anziani, famiglie, bambini, diversamente abili, ecc.) in coerenza con gli strumenti di tutela e di governo del territorio vigenti.
- Il recupero del patrimonio di pregio, di proprietà dello Stato e di altri Enti Pubblici, è inteso in una logica di partenariato pubblico-privato, ed ha la possibilità di essere letto come significativa leva di sviluppo e rilancio dei territori e rappresenta un’importante opportunità per promuovere l’avvio di processi di innovazione sociale e culturale e nuovi modelli di gestione di spazi innovativi da dedicare a iniziative che coinvolgano attivamente i cittadini, le imprese e le istituzioni, trovando nuove soluzioni e nuove aree di investimento anche secondo un sistema a rete.

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

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

L'INFORMATION MEMORANDUM fornisce un quadro informativo una panoramica generale del contesto territoriale e normativo di riferimento, nonché sull'immobile, 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, 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, nonché partner dell'iniziativa.

1. Principi

1.1 Filosofia del progetto

Recupero e riuso del patrimonio pubblico di pregio

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

Cultura, ambiente ed eco-sostenibilità

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

Tutela

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

Partecipazione e apertura a diversi soggetti

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

1.2 Elementi qualitativi di valutazione della proposta

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

Ipotesi di Recupero e Riuso

Descrizione dell'ipotesi di recupero e riuso che il proponente intende sviluppare per la valorizzazione del bene. La proposta dovrà essere in linea con i principi di conservazione e valorizzazione del patrimonio pubblico, e con il contesto di riferimento. La scelta delle nuove funzioni e delle modalità di intervento previste, dovrà rispettare natura del bene, della presenza o meno di un vincolo e del grado di vincolo ai fini della tutela del carattere storico, artistico, archeologico, paesaggistico identitario e dell'autenticità del bene, nonché al fine di garantire l'integrazione con il sistema territoriale, ambientale, e con la storia, la cultura, l'identità locale e il tessuto socio-economico, favorendo l'accessibilità alla struttura anche attraverso l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Ritorno per il Territorio

Descrizione delle attività che il proponente intende sviluppare per la valorizzazione del bene. La proposta sarà valutata in termini di beneficio economico e sociale per il territorio coinvolto, ma anche di contributo allo sviluppo di nuove attività in risposta alle esigenze emergenti, turistiche, culturali, sociali, eventi, iniziative connesse alla tutela dell'ambiente, alla promozione del territorio e alla mobilità dolce, ed altre nuove funzioni in coerenza con quanto previsto dagli strumenti di tutela e di governo del territorio attraverso una progettualità che favorisca l'inclusività, l'apertura dell'immobile alla comunità locale, lo sviluppo dell'attrattività del territorio e dell'occupazione, secondo modalità rispettose dell'ambiente e del contesto circostante. Il punteggio sarà inoltre attribuito con riferimento ai seguenti aspetti: Innovatività dei servizi/prodotti offerti, fruibilità pubblica; networking; sviluppo locale.

Sostenibilità Ambientale ed Efficienza Energetica

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

1.3 Nuove funzioni

In funzione del territorio e della storia dell'immobile, secondo modalità di intervento e dei nuovi usi ammessi dagli strumenti di tutela e di pianificazione vigenti, potranno essere sviluppate:

- ATTIVITÀ DI TIPO turistico, civico, culturale, sociale, di tutela ambientale, scoperta del territorio e mobilità sostenibile, eventi, favorendo la fruibilità collettiva, l'inclusività e l'accessibilità per tutti gli individui con particolari bisogni, (anziani, famiglie, bambini, diversamente abili, ecc.).
- ATTIVITA' IN GRADO di innescare processi di sviluppo e rilancio dei territori e rappresenta un'importante opportunità per promuovere l'avvio di processi di innovazione sociale e culturale e nuovi modelli di gestione di spazi innovativi da dedicare a iniziative che coinvolgano attivamente i cittadini, le imprese e le istituzioni, trovando nuove soluzioni e nuove aree di.
- 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, favorendo la fruibilità collettiva, l'inclusività e l'accessibilità per tutti gli individui con particolari bisogni, (anziani, famiglie, bambini, diversamente abili, ecc.)
- ATTIVITA' COERENTI con gli strumenti di tutela e di governo del territorio vigenti.

1.4 Modalità di intervento

Minimo intervento, compatibilità, reversibilità ed eco-sostenibilità

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

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

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

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

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

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

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

Interventi sulle superfici e sulle strutture

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

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

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

Soluzioni distributive e impiantistiche

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

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

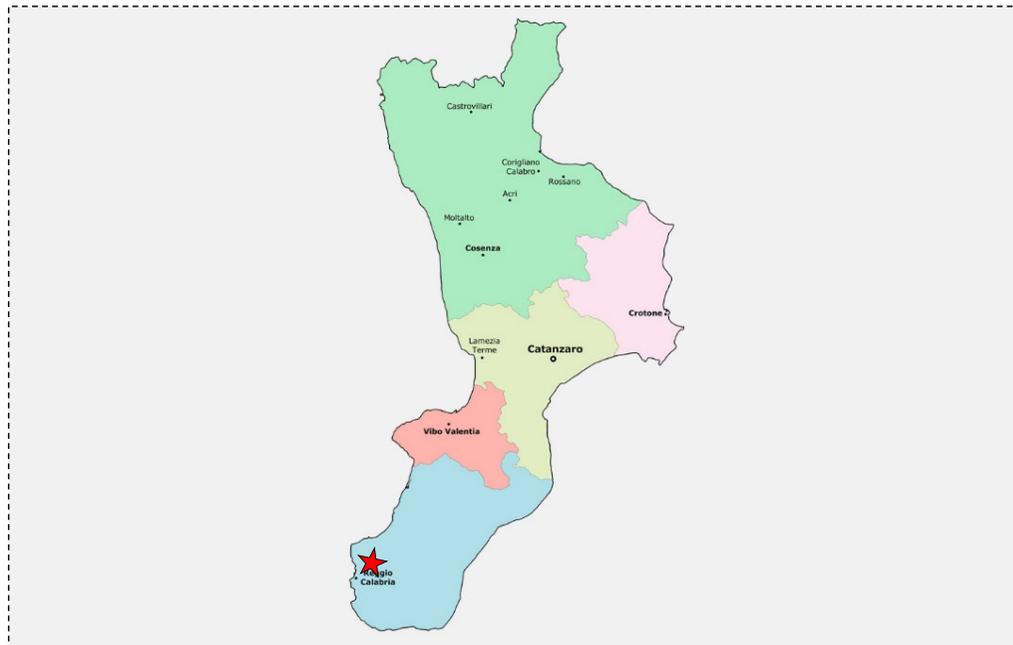
2. Inquadramento territoriale

2.1 Contesto geografico

Regione Calabria

La Calabria, punta dello stivale italiano, è una penisola protesa nel Mediterraneo, bagnata dal Mar Ionio a est e dal Mar Tirreno a ovest. Conta quasi 789 km di costa, tra spiagge sabbiose, falesie e promontori. Confina a nord con la Basilicata e a sud-ovest è separata dalla Sicilia dallo Stretto di Messina. Il territorio è prevalentemente montuoso, con le catene del Pollino, della Sila, delle Serre e dell'Aspromonte. Le principali pianure sono quelle di Sibari, Sant'Eufemia e Gioia Tauro. La regione vanta una straordinaria ricchezza naturalistica: tre Parchi Nazionali, boschi secolari, macchia mediterranea e le caratteristiche "fiumare". La natura si intreccia con antiche tradizioni agricole, spirituali e popolari. Crocevia di popoli, la Calabria conserva un importante patrimonio storico: castelli, monasteri, torri costiere, chiese bizantine e borghi arroccati. La cultura è testimoniata dai Bronzi di Riace, dalle opere di Mattia Preti, Boccioni e Rotella. Vive anche nell'artigianato tipico – ceramica, filati, rame, legno – e nei riti religiosi che animano paesi e città. È una terra dove ambiente e storia si fondono in un'identità forte e autentica.

★ Ex edificio scolastico – Fiumara (RC)



Fiumara è un piccolo comune della provincia di Reggio Calabria, patria del celebre cantautore Mino Reitano. Sorge su un'altura panoramica a circa 200 metri sul livello del mare, offrendo un'incantevole vista sullo Stretto di Messina. Il borgo nacque tra il IX e X secolo, quando comunità costiere in fuga dalle incursioni saracene si rifugiarono nell'entroterra. Inizialmente chiamato Cenisio, intorno al 1200 assunse il nome Fiumara della Mura, in riferimento alle sue fortificazioni. Nei secoli fu dominio di illustri famiglie nobiliari come i Ruffo, i Sanseverino e i Carafa. Tra Sei e Settecento visse un periodo di grande sviluppo culturale e amministrativo, ottenendo il titolo di Università. Il declino cominciò nel 1806 con la fine del feudalesimo, proseguendo con l'accorpamento a Reggio Calabria nel 1927 e a Villa San Giovanni nel 1933, per poi riacquistare l'autonomia comunale nel 1947.

Oggi Fiumara conserva un centro storico intatto, con vicoli suggestivi, case in pietra e antiche chiese, immerso in un paesaggio naturale di grande fascino. Lungo la Fiumara di Catona, che dà il nome al paese, si trovano i resti di mulini e lavatoi che raccontano la tradizione agropastorale locale. Fiumara rappresenta un perfetto connubio tra storia, cultura e natura, e si propone come meta ideale per un turismo lento e autentico nel cuore della Calabria.

2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

Collegamenti autostradali

Per chi proviene da sud: dall' ex SS670 fino all'ingresso sulla provinciale SP6 che conduce a Fiumara.

Per chi proviene da nord: Dall'Autostrada del Mediterraneo (A2) Salerno – Reggio Calabria, svincolo Reggio Calabria Sud (verso Villa San Giovanni/S. Roberto) proseguendo sulla ex SS670, fino all'ingresso sulla provinciale SP6 che conduce a Fiumara.

Collegamenti ferroviari

E' possibile raggiungere la stazione ferroviaria di Reggio di Calabria - Catona, sita a 9 Km.

Collegamenti marittimi

Porto di Villa San Giovanni (RC): 25 Km;

Porto turistico di Reggio Calabria (RC): 14 km;

Porto turistico di Scilla (RC): 7 Km;

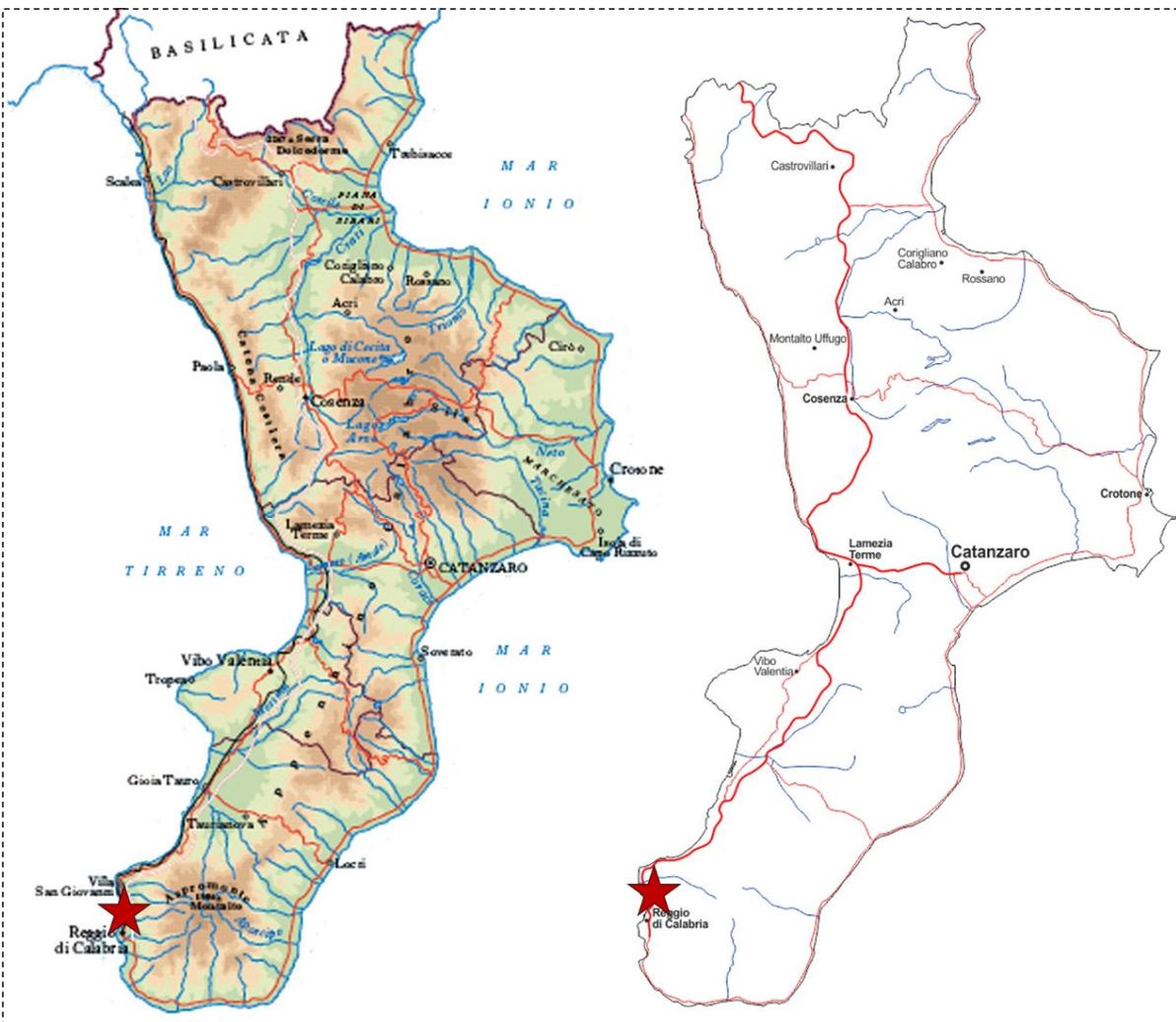
Collegamenti aerei

Aeroporto di Reggio Calabria (RC) (12 Km);

Aeroporto di Lamezia Terme (CZ) (100 Km);

Come muoversi

Disponibile servizio di trasporto pubblico locale.



2.3 Attrattività turistico-culturale ed emergenze ambientali



Patrimonio storico-culturale

Reggio Calabria con il suo immenso patrimonio culturale incastonato tra affascinanti paesaggi, è la protagonista indiscussa del Mediterraneo e rappresenta un territorio ricco di fascino da vivere intensamente attraverso una narrazione spontanea che trae ispirazione dalla suggestione di luoghi incantati in cui si percepisce una storia millenaria.

Non molti sanno che Reggio Calabria, oltre ad essere chiamata Città dei Bronzi, è conosciuta anche come la *Città della Fata Morgana* poiché qui è possibile assistere a quel particolare fenomeno ottico, un vero e proprio miraggio, che si può scorgere all'interno della stretta fascia posta sopra l'orizzonte, dove si ha la sensazione che la costa della Sicilia disti solo pochi metri dalle sponde calabresi e che gli oggetti sulla riva opposta siano distinguibili in modo nitido. Tale fenomeno fa riferimento alla Morgana della mitologia celtica, che induceva nei marinai visioni di fantastici castelli in aria o in terra per attirarli e quindi condurli a morte.

La città è tipicamente mediterranea, piena di suggestioni e con il fascino irresistibile della località turistica. Lo splendido Lungomare Falcomatà, *il chilometro più bello d'Italia*, è un'apoteosi di palme e specie esotiche in un'atmosfera di profumi e colori intensi, ed è di fatto il cuore pulsante della stagione turistica primaverile ed estiva, oltre che polo della vita culturale, dove si passeggia accarezzati dalla brezza marina e di fronte all'incantevole panorama dello Stretto.

Le statue bronzee richiamano migliaia di visitatori ogni anno e sono veicolo di una forte identità territoriale.

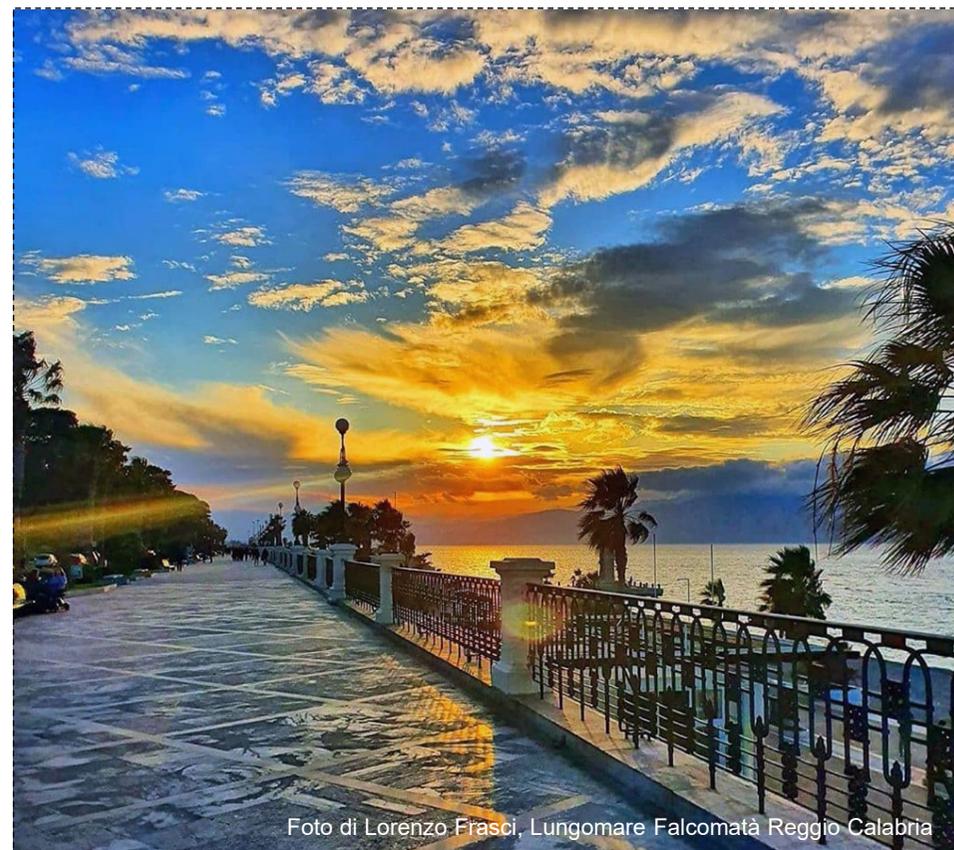


Foto di Lorenzo Frasci, Lungomare Falcomatà Reggio Calabria

2.3 Attrattività turistico-culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio storico-culturale - Museo Archeologico Nazionale di Reggio Calabria



La storia del Museo di Reggio Calabria nasce dal disastroso terremoto del 1908 che colpì le città di Reggio e Messina. Dalle macerie di una città ancora sconvolta vennero fuori importanti reperti della sua storia greco-romana. La volontà dell'allora soprintendente ai beni archeologici della Calabria, Paolo Orsi, accelerarono l'istituzione di un Museo Archeologico della Magna Grecia che accogliesse i reperti provenienti da tutto il territorio calabrese.

Palazzo Piacentini, che ospita il MARC, è stato il primo palazzo costruito esclusivamente per una esposizione museale. Fu il noto architetto italiano Marcello Piacentini (1881, Roma - 1960, Roma) a progettare il Palazzo che poi gli fu intitolato. Inaugurato nel 1959 ha subito nel tempo diverse trasformazioni fino all'attuale riorganizzazione iniziata nel 2009 e ultimata nel 2016. L'elemento principale è il cortile interno (oggi Piazza Paolo Orsi), coperto da un soffitto in vetro trasparente.

Il rinnovo del Museo Archeologico Nazionale di Reggio Calabria, realizzato in occasione dei centocinquanta anni dell'Unità di Italia, ha previsto non solo il restauro dell'edificio progettato negli anni Trenta da Marcello Piacentini ma anche una generale riorganizzazione delle sale espositive. Il percorso di visita è infatti stato completamente ripensato a partire dall'atrio centrale e, vero fiore all'occhiello del museo, dalla sala che ospita i Bronzi di Riace.

Nel 1981, è stata allestita la sezione destinata ad accogliere le due statue scoperte nel 1972 nei fondali di Riace Marina (RC), i famosi Bronzi, insieme alla scultura bronzea denominata Testa del Filosofo, recuperata nel mare dello Stretto di Messina, a Porticello, presso Villa San Giovanni, insieme alla cosiddetta Testa di Basilea.



Foto dei Bronzi di Riace

2.3 Attrattività turistico-culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio storico-culturale – La favola di Borgo Croce, Fiumara



Tra i luoghi che meglio rappresentano la rinascita della Calabria attraverso la **street art**, c'è sicuramente **Borgo Croce**, frazione del Comune di Fiumara. Questo piccolo borgo incarna l'identità autentica di un territorio che continua a vivere grazie alla tenacia e all'amore della sua comunità.

Un tempo minacciato dallo spopolamento e dall'isolamento, oggi Fiumara è diventato meta di un turismo curioso, armato di fotocamera e desideroso di emozioni. Sono appena 43 i residenti rimasti, ma il loro cuore basta a far vibrare il paese. Uniti dall'attaccamento profondo alla loro terra, questi cittadini hanno scelto di non arrendersi, ma di reagire con creatività e orgoglio. I muri del borgo si sono vestiti di colori, raccontando antichi detti calabresi, metafore di saggezza popolare e segni indelebili di appartenenza. Le viuzze, un tempo silenziose, si sono trasformate in percorsi tematici, come la poetica "Via dei Fiori", dove la natura incontra l'arte.

Con pochi mezzi ma tanto cuore, gli abitanti hanno saputo valorizzare ogni angolo, creando murales che parlano di tradizione e di speranza. È un esempio straordinario di rigenerazione dal basso, un modo per rendere il borgo non solo vivo, ma anche accogliente e visitabile.

E se la voce di **Mino Reitano cantava "Calabria Mia"** con struggente amore, i suoi compaesani hanno deciso di onorarla rimanendo. Hanno reso concreto il suo sogno di una Calabria che resiste, che non paga il prezzo dell'emigrazione, che valorizza i suoi giovani e le sue bellezze.

Visitare Borgo Croce oggi significa intraprendere un viaggio emozionale: tra i murales che raccontano i detti reggini, le strade colorate di giochi, una scalinata che riporta i versi di una canzone di Mino, e un piccolo bar accanto alla chiesa, unico punto di ristoro ma grande per accoglienza e calore umano. Questo borgo, che sembrava dimenticato, oggi riapre le porte al mondo con l'orgoglio di chi ha saputo reinventarsi senza dimenticare le proprie radici.





Patrimonio naturalistico – PARCO NAZIONALE D'ASPROMONTE

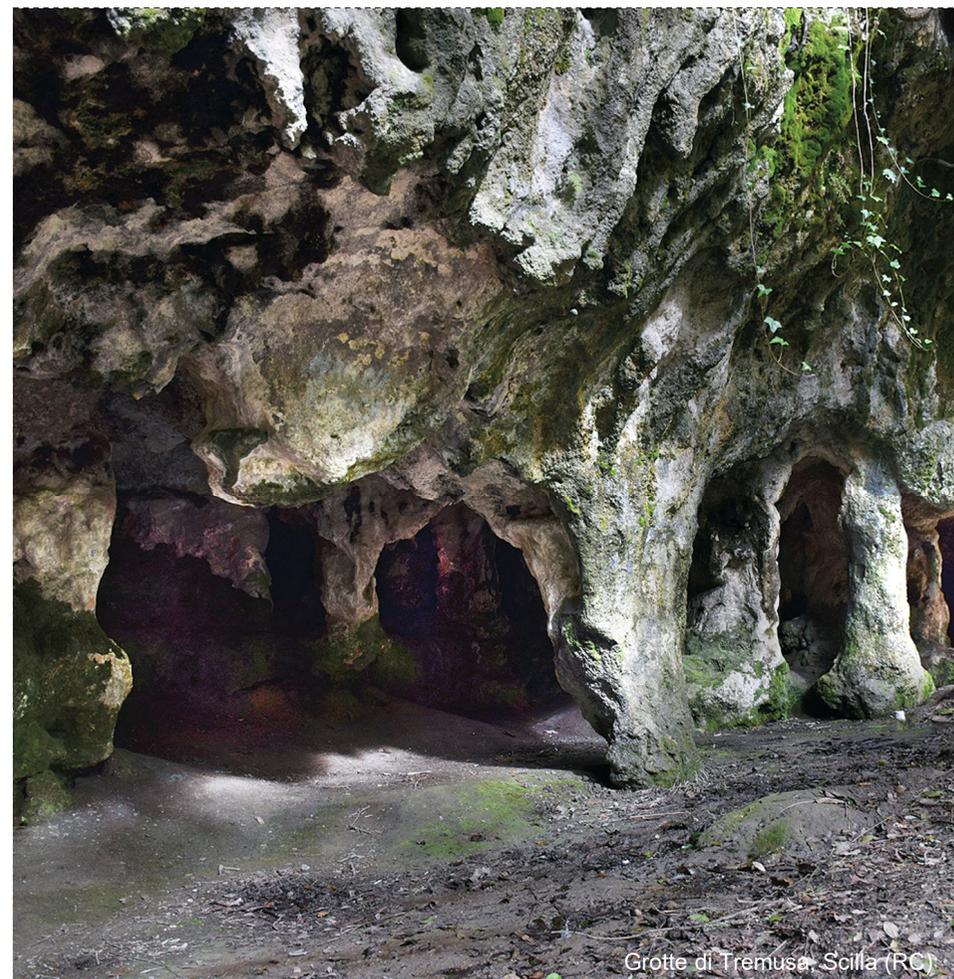
Fiumara, incantevole borgo collinare alle porte dell'Aspromonte, è la meta ideale per chi cerca un'esperienza autentica tra natura, storia e tradizioni. Adagiata su un'altura con vista sullo Stretto di Messina, Fiumara offre un'atmosfera intima e suggestiva, fatta di vicoli in pietra, antiche chiese e panorami mozzafiato.

Da qui si apre l'accesso al Parco Nazionale dell'Aspromonte, un vero paradiso della biodiversità e patrimonio UNESCO, dove la montagna si fonde armoniosamente con il mare. Tra sentieri panoramici, boschi secolari di querce, faggi e pini, fiumare selvagge e vette imponenti, il paesaggio regala emozioni uniche e sorprendenti. Numerose specie di flora e fauna rare popolano questi ambienti incontaminati, rendendo ogni escursione un'immersione nella natura più autentica.

Tra le escursioni più suggestive c'è il percorso che da Borgo Croce conduce alle **Grotte di Tremusa**, cavità naturali testimonianza di milioni di anni di storia geologica. Queste grotte, ancora oggi geologicamente attive, sono avvolte da antiche leggende legate alle "Tre Muse" e ospitano stalattiti e stalagmiti in continuo accrescimento, simili alle guglie di una cattedrale gotica scolpita dalla natura.

Che sia inverno, con le cime innevate dell'Aspromonte che si stagliano all'orizzonte, o estate, con i profumi intensi della macchia mediterranea e i colori vibranti dei fiori selvatici, Fiumara e il suo territorio offrono emozioni e panorami da vivere tutto l'anno. A piedi, in bicicletta, a cavallo o semplicemente camminando lentamente, ogni visita diventa un viaggio indimenticabile tra cultura, natura e spiritualità.

Fiumara è un angolo autentico di Calabria da scoprire con calma, dove il tempo sembra essersi fermato e ogni dettaglio racconta una storia millenaria.



Grotte di Tremusa, Scilla (RC)



Offerta Turistica

Trekking in Calabria

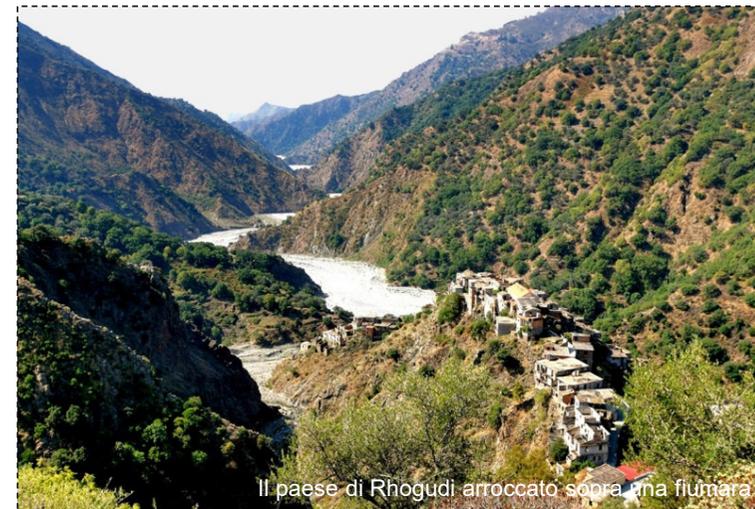
I numerosi percorsi di Trekking in Calabria rappresentano da sempre il cuore del territorio, per entrare in pieno contatto con la cultura, le tradizioni e le usanze dei luoghi.

I percorsi in giro per la Calabria sono davvero tanti.

Tra questi spiccano il Cammino del Brigante, inserito nell'Atlante Digitale dei Cammini d'Italia del MIC, che collega l'Aspromonte alle Serre dell'Appennino, da Gamberie a Stilo o a Serra San Bruno. È costituito da nove tappe dalla lunghezza complessiva di 140 Km.

Il Sentiero del Tracciolino è uno dei percorsi panoramici più interessanti, grazie al quale godiamo, durante il percorso, dei più belli paesaggi del territorio reggino e vibonese: le spiagge di Capo Vaticano e la piana di Gioia Tauro, le Isole Eolie con lo Stromboli all'orizzonte, la sagoma dell'Etna in Sicilia. Parte da Palmi e si snoda su tre percorsi per arrivare a Bagnara Calabria.

Il Sentiero dell'Inglese da Penteadattilo a Staiti, ricostruzione del sentiero che percorse lo scrittore inglese Edward Lear nel 1847, venuto in visita insieme ad un amico. Rimase affascinato dalla bellezza tanto da pubblicarne uno scritto nel "*Journals of a Landscape Painter in Southern Calabria*". L'itinerario ha inizio a Penteadattilo (RC) -paese semi-abbandonato – e si dirige subito Bagaladi la città dell'olio circondata da olivi secolari e ancora oggi famosa per la sua produzione olearia – passando, poi, per il borgo agricolo di Amendolea e ancora Condofuri fino ad arrivare a Galliciano, il paese più greco d'Italia. Si fa, poi, tappa a Bova, la città inserita tra i Borghi più belli d'Italia fino ad arrivare ai 1300mt di Monte Grosso per ammirare dall'alto Roghudi, vecchio paese abbandonato aggrappato al crinale di uno sperone di roccia che emerge dalla fiumara Amendolea. Altrettanto interessanti sono i percorsi tematici che uniscono natura e cultura, come quello ad alta quota Gamberie - Polsi che porta al Santuario della Madonna dei Polsi. Oppure il percorso tematico San Luca - Zervò che parte dalla casa natale dello scrittore Corrado Alvaro, attraversa il borgo di San Luca, raggiunge Pietra Cappa, il monolite più grande d'Europa, passa per la Valle delle Grandi Pietre e arriva a Zervò e L'ex Sanatorio Vittorio Emanuele III risalente al 1929.



Il paese di Rhogudi arroccato sopra una fiumara



La fiumara di Amendolea nel Parco Nazionale dell'Aspromonte



Offerta Turistica

Gambarie: Sciare guardando il mare

Gambarie è la porta d'accesso occidentale al Parco Nazionale dell'Aspromonte, fra i più selvaggi e inesplorati del Paese, a 35 km da Reggio Calabria.

La stazione sciistica di Gambarie, è la prima stazione sciistica del sud Italia, sorge a 1400 m sul livello del mare, in un'area protetta tra le più importanti d'Italia. È qui che, nel 1956, viene attivata la prima seggiovia del sud con relative piste da sci, cui seguì, negli anni, un pullulare di piccole attività e opere che hanno reso Gambarie d'Aspromonte una vera e propria località sciistica, rinomata per una caratteristica inimitabile: la possibilità di inforcare gli sci e lanciarsi sulle piste di Gambarie rivolte verso il mare, con l'Etna che domina l'orizzonte siciliano e le Isole Eolie.

Nei mesi invernali le cime di questa zona sono ricoperte di neve; le stazioni sciistiche, i numerosi hotel e punti ristoro la rendono una delle principali mete turistiche del territorio reggino.

Gambarie è un luogo adatto a tutti gli amanti dello sci alpino, essendo presenti sei piste di varia difficoltà, che si snodano tra boschi di pino. Negli ultimi anni si è investito molto nel potenziamento delle infrastrutture, aprendo nuove piste, creando parchi avventura a tema e aree parcheggio attrezzate.

Gambarie Bike Park - Alla scoperta dell'Aspromonte su due ruote

Inaugurato a luglio 2019, il Gambarie Bike Park rappresenta un'occasione unica di vivere il parco d'Aspromonte da una prospettiva diversa, in sella alla mountain bike. Tra boschi e faggeti si snodano infatti percorsi per tutti i gusti e difficoltà, dai quali è possibile ammirare il panorama incredibile dello Stretto e delle Isole Eolie.

Il parco ha otto itinerari contrassegnati da colori diversi che rappresentano i gradi di difficoltà, cinque dei quali possono essere percorsi sia in salita sia in discesa: il sentiero bianco per la famiglia; i sentieri rosso, giallo e nero per gli amanti dell'adrenalina; i tre circuiti più impegnativi per i professionisti che vogliono cimentarsi in saliscendi tra i boschi.



Sciare a Gambarie d'Aspromonte



Gambarie Bike Park



Offerta Turistica

Montalto – Cristo Redentore

Montalto ricade nel comune di San Luca, all'interno del Parco Nazionale d'Aspromonte, ed è tra le vette più alte dell'intera Calabria, la più alta del territorio reggino con i suoi 1956 m di altitudine s.l.m. . In occasione del Giubileo del 1900, Papa Leone XIII scelse di far fare 3 statue del Cristo Redentore da collocare su 3 vette italiane, una di queste statue venne posizionata a Montalto, realizzata dall'artista reggino (nato a Polistena) Francesco Jerace, fu collocata su un terreno donato dal Barone Stranges di San Luca e inaugurata nel 1901.

Montalto è tra le mete preferite dagli escursionisti nel territorio aspromontano. Il sentiero, quasi esclusivamente in salita, si snoda tra faggi e abeti offrendo dei punti panoramici mozzafiato sulle cime calabresi e sullo Stretto. Nelle giornate nitide è possibile osservare in un sol colpo l'Etna e le isole Eolie, tra cui Vulcano e Stromboli. Montalto è crocevia di diversi sentieri che attraversano l'Aspromonte. Tra questi troviamo il Sentiero Italia che conduce a Polsi o l'affascinante Sentiero del Brigante. Nel 1994, a pochi metri dal Cristo Redentore, è stata posta una rosa dei venti in bronzo e pietra di Lazzaro (quest'ultima utilizzata fin dai tempi della Magna Grecia per la costruzione dei Templi).

Punta Pellaro: tra vento e mare

L'inimitabile combinazione di venti, posizione geografica, condizioni del mare fanno di Punta Pellaro è considerata il vero e proprio punto di riferimento per tutti gli amanti del kitesurf e per gli appassionati del windsurf. Le ragioni sono molto semplici, a cominciare dal fatto che il vento a Punta Pellaro è protagonista per almeno 300 giorni l'anno, e che le condizioni atmosferiche e meteorologiche sono quelle ideali per poter praticare uno degli sport marittimi preferiti dagli italiani. Punta Pellaro è nota per avere lunghe stagioni ventose, un ambiente perfetto per il kitesurf. Le condizioni ideali di vento per praticare questo sport sono indicate tra i 12 ed i 24 nodi, anche se tuttavia i più esperti sono in grado di "domare" venti più sostenuti e di eseguire trick anche con condizioni di vento sfavorevoli. La spiaggia ampia, l'assenza di scogli e un vento costante rendono Punta Pellaro il luogo adatto non solo per i professionisti di kitesurf, ma è ideale per chi ha appena cominciato principianti e gli intermedi.



Il Cristo Redentore a Montalto



Windsurf a Punta Pellaro, frazione di Reggio Calabria



Offerta Enogastronomica

La varietà e la bellezza del territorio calabrese si rispecchia perfettamente nella sua tradizione enogastronomica, un vero e proprio viaggio millenario fatto di antiche ricette sapientemente custodite e tramandate. La Calabria fu centro di fiorenti civiltà e terra di conquista e di immigrazione, dove nel tempo si sono succeduti greci, latini e normanni, ma anche arabi, francesi e spagnoli, che hanno lasciato una traccia indelebile nella cultura e nell'alimentazione, con profumi e sapori contraddistinti dalla qualità delle materie prime e dalla maestria delle lavorazioni. Bastano alcuni prodotti per sapere che si è nel territorio di Reggio Calabria: il bergamotto, definito *“l'oro verde di Calabria”* che concentra in questa zona mastri profumieri, innovatori e tradizionalisti della bellezza e di antichi e nuovi rimedi salutistici; poi le arance di San Giuseppe e la dolcissima annona, che viene spesso servita come se fosse un dessert in coppa, ma del tutto naturale. E ancora il peperoncino, che ha costruito l'immaginario della cucina di queste parti nei secoli; fino ad arrivare alle coltivazioni di ulivi per l'olio d'oliva.

In particolare, nella provincia di Reggio Calabria i prodotti a marchio DOP e IGP sono:

La DOP "Bergamotto di Reggio Calabria - Olio essenziale", istituita con Reg. Ce n° 509/01 (GUCE L. 76 del 16/3/01), riguarda l'olio essenziale estratto con il metodo cold pressed dai frutti del Citrus Bergamia Risso derivanti dalla coltivazione delle seguenti varietà colturali: Femminello, Castagnaro e Fantastico. La bergamotticoltura è un patrimonio quasi esclusivo della provincia di Reggio Calabria poiché questo agrume cresce in una stretta fascia costiera, lunga un centinaio di chilometri, che si estende da Villa San Giovanni a Gioiosa Jonica.

Il "Torrone di Bagnara IGP" è il primo torrone in Italia ad ottenere il bollino dell'UE.

E' stato pubblicato sulla G.U. della Unione europea n° 242 del 14.08.2014 il Regolamento di esecuzione n°882/2014 di iscrizione dell'IGP Torrone di Bagnara nel registro europeo delle Dop e Igp. Infine, con la denominazione Bivongi doc vengono classificati tutti i vini ottenuti nella provincia reggina. Tra i vini tipici di Reggio Calabria il *"Pellaro"*, il *"Sambatello"* e il *"Palizzi"*.

Ad esaltare l'enogastronomia locale a Fiumara le immancabili le sagre a base di prodotti tipici del territorio, tra i quali spicca il formaggio canestrato, autentica eccellenza casearia.



Bergamotto «oro verde di Calabria»



Annona, frutto esotico calabrese

3. Immobile

3.1 Localizzazione

★ Ex edificio scolastico

LEGENDA

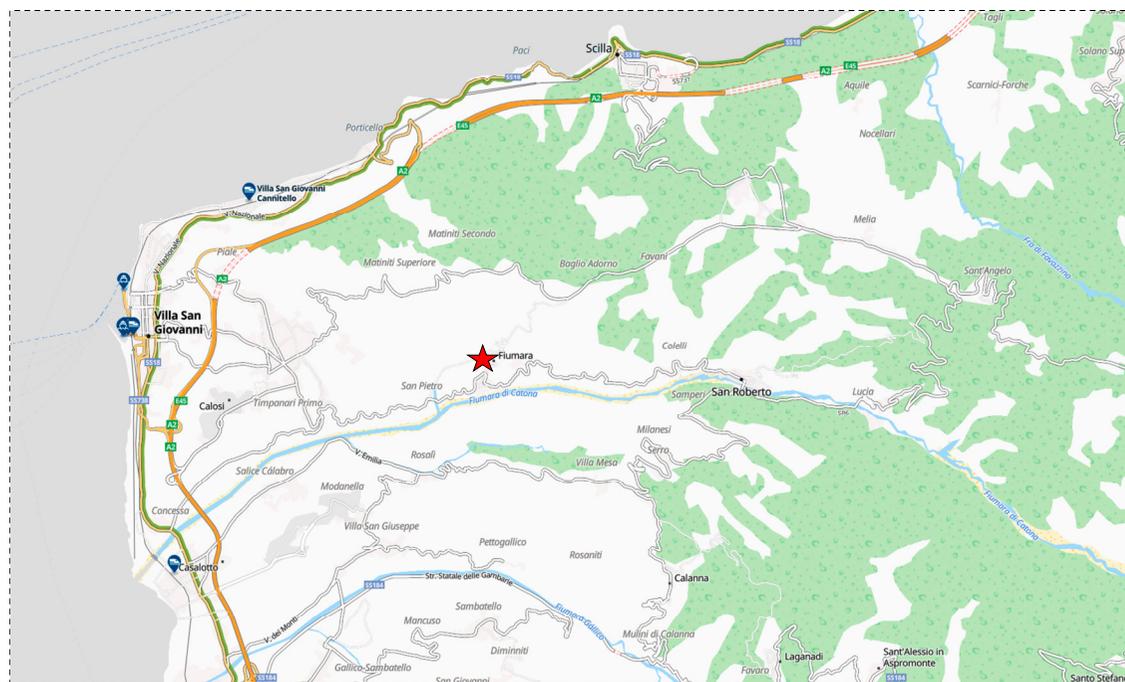
Il territorio e i collegamenti

-  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

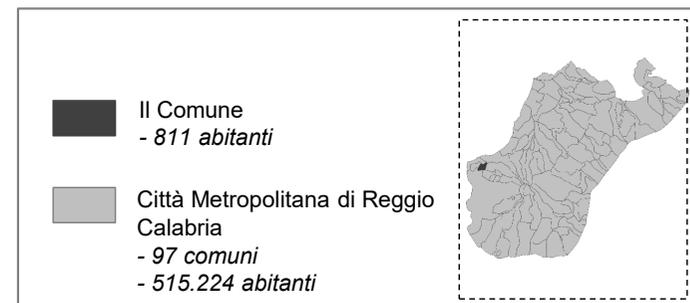
La località

Rione San Rocco, via Francesco Crispi, Fiumara (RC)

Fiumara



Fiumara e il territorio comunale e provinciale



3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo

Scheda di sintesi

BENE DELLO STATO

L'edificio scolastico è situato nel Rione San Rocco del Comune di Fiumara (RC), con il prospetto principale rivolto su Via Francesco Crispi.

L'accesso avviene da quest'ultima, dove, a causa della pendenza della strada, si configura uno spazio antistante rialzato, di pertinenza dell'immobile.

L'edificio, a un solo piano e coperto da falde, presenta una struttura in muratura e una geometria semplice. Le facciate sono sobrie, con pochi elementi decorativi che richiamano lo stile architettonico dei primi decenni del Novecento, riscontrabile anche in altri edifici coevi del rione Fiumara.

Il prospetto principale, su Via Crispi, è scandito da tre aperture rettangolari, incorniciate superiormente da motivi geometrici essenziali. Sul lato si apre l'ingresso, anch'esso delimitato da una cornice semplice. Completano la composizione decorativa lesene angolari a bugnato, impostate su un basamento continuo e concluse da una cornice modanata.



DATI CATASTALI

Comune di Fiumara
CT
Foglio 6, p.IIa 119
CF
Foglio 6, p.IIa 119

— Perimetro proprietà



COMUNE: Fiumara (RC)

● LOCALITA': Rione San Rocco

INDIRIZZO: via Francesco Crispi n. 2

COORDINATE GEORIFERITE:
38°12'51"N 15°41'38" E

DEMANIO STORICO-ARTISTICO > sì

STATO CONSERVATIVO: pessimo

 Sup. territoriale 220 mq

 Sup. lorda 109 mq



3.3 Caratteristiche fisiche

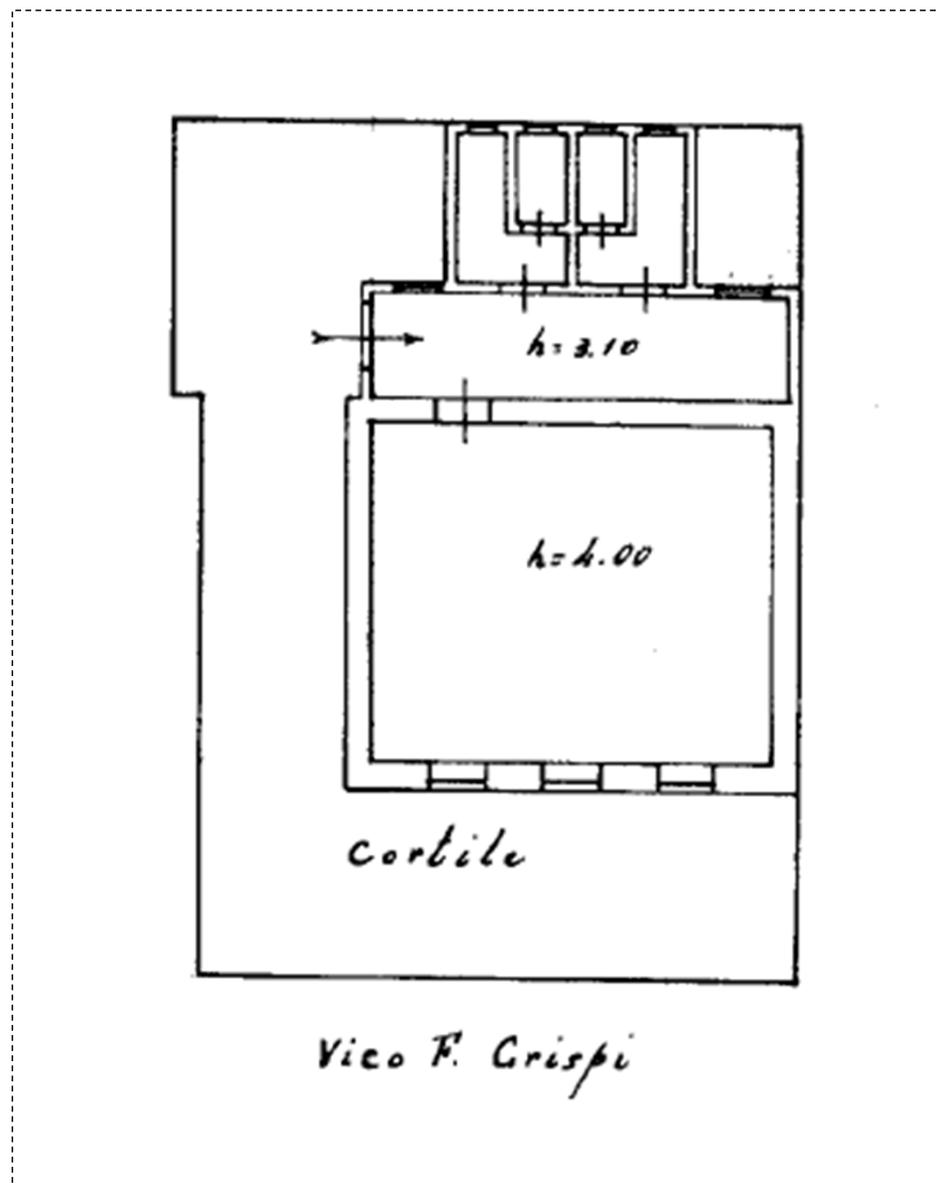
Dati generali

Consistenze

Superficie territoriale:	mq 220
Superficie sedime:	mq 109
Superficie utile lorda:	mq 109
Superficie netta:	mq 84
Volume fuori terra:	mc 397

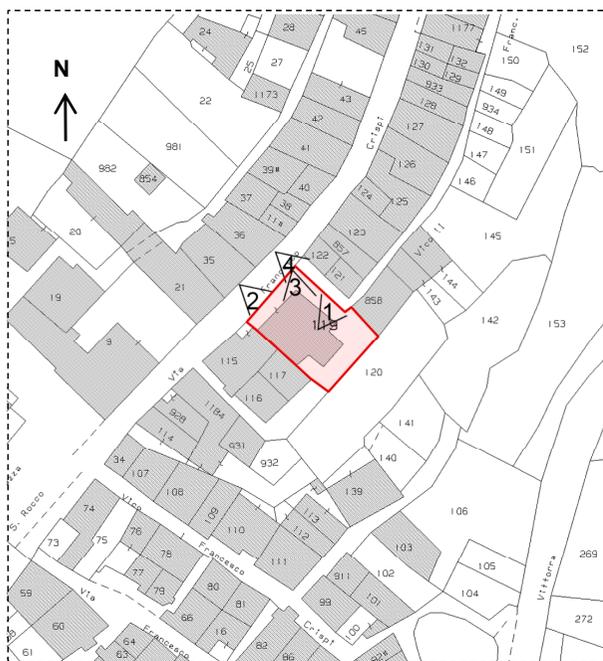
Parametri edilizi

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

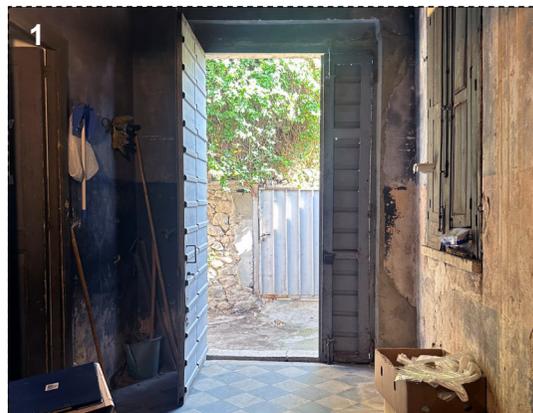


3.4 Documentazione fotografica

Documentazione fotografica



mappa catastale (stralcio) con indicazione dei coni ottici



3.5 Rilevanza storico-artistica

Provvedimenti di tutela

L'IMMOBILE

- **Interesse culturale** ai sensi del D.Lgs. 42/2004, con decreto prot. n. 331 del 25/09/2024

IL CONTESTO

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



Ministero della cultura

SEGRETARIATO REGIONALE PER LA CALABRIA
COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE

DECRETA

ART.1) L'immobile di cui alle premesse denominato "Edificio Scolastico" sito in Via Francesco Crispi n.2 del Comune di Fiumara (RC), ricadente nelle particelle 119, 1046, 1047 al foglio 6 C.T. e particella 1047 foglio 6 C.F. del comune di Fiumara (RC), da allegata planimetria, è dichiarato di interesse culturale ai sensi dell'art. 10, comma 1 titolo I capo I del Codice dei Beni Culturali, per i motivi contenuti nell'allegata relazione storico-morfologica e, come tale, sottoposto a tutte le disposizioni di tutela in esso.

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

ART.3) A cura del Soprintendente ABAP per la città metropolitana di Reggio Calabria e la provincia di Vibo Valentia esso verrà trascritto presso il competente Ufficio del Territorio-Servizio Pubblicità Immobiliare ed avrà efficacia anche nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo.

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

IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE
IL SEGRETARIO REGIONALE
Dott. ssa Maria Mallema

Firmato digitalmente da

Maria Mallema

SerialNumber = TINIT-MLLMRA75A65B756D
C = IT

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

Sintesi degli strumenti vigenti

PIANO a scala comunale – programma di Fabbricazione approvato con Decreto G.R. n. 2412 del 17/10/1977

L'immobile ricade nella zona "*AP Residenza Edificata*"

- Non è soggetta a Vincolo Paesaggistico;
- Non è soggetta a Vincolo archeologico Monumentale;
- Non ricade in area P.A.I.;
- Non è soggetto a vincolo Idrogeologico;
- Non è soggetto a vincolo preordinato all'esproprio;
- Non ricade tra le aree di importanza comunitaria.

Uso previsto:

Residenziale, attività artigianali e commerciali di piccola e media entità compatibili con il contesto urbano, funzioni terziarie, attività turistico e per il tempo libero

4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.1 Trasformazione

I dati della trasformazione

Consistenze

Superficie territoriale:	mq 220
Superficie sedime:	mq 109
Superficie utile lorda:	mq 109
Superficie netta:	mq 84
Volume fuori terra:	mc 397

Parametri edilizi

Incidenza media della muratura 23 % della s.u.l.

Nuovi usi

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

Tipologie di intervento

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



STANDARD E ONERI URBANISTICI

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

4.2 Strumenti di valorizzazione

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3 Percorso amministrativo

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

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

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

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

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

4.4 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.

Si intende contribuire in termini di progettualità, con interventi di valorizzazione del patrimonio e sviluppo del turismo sostenibile, per la promozione dei territori italiani.

5. Indicazioni

5.1 Accordi, provvedimenti e pareri

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

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

Vincolo di interesse storico artistico, emesso dal Ministero della Cultura – Segretariato Regionale della Calabria - dell'Edificio Scolastico ai sensi dell'art. 10, comma 1 del D.lgs. n. 42/2004 ("Codice dei beni culturali e del paesaggio") , con D.S.R. n. 331 del 25.09.2024.

L'immobile è sottoposto a tutte le disposizioni di tutela previste dal Codice, tra cui:

- sulle disposizioni contenute negli artt. 18, 19, 20, 21, 30 del D.lgs.vo n. 42/2004 e ss.mm.ii. attinenti gli obblighi conservativi, l'integrità, la sicurezza e gli usi non compatibili con il carattere storico ed artistico degli immobili;
- sulle disposizioni di cui all'art. 20, 21 e successivi del D.lgs.vo n. 42/2004 e ss.mm.ii. che obbligano a sottoporre all'esame della Soprintendenza, per il proprio ambito di competenza, i progetti o qualora sufficiente, la descrizione tecnica delle opere che si intendono eseguire sul complesso immobiliare al fine di ottenere la preventiva autorizzazione, nonché a comunicare al Soprintendente qualsivoglia frazionamento, accorpamento e/o cambio di destinazione d'uso per le finalità di cui all'art. 20, co. 1;
- sull'obbligo di adottare, ove lo stato del complesso immobiliare lo richieda, tutte quelle provvidenze necessarie per assicurarne la conservazione ed impedirne il deterioramento, ai sensi degli artt. 30 e 34;
- sulle disposizioni di cui agli artt. 55, 56, 57, 59, 160, 164, 173 e successivi del D.lgs.vo n. 42/2004 e ss.mm.ii, inerenti il regime delle alienazioni e l'obbligo di denuncia degli atti che trasferiscono in tutto o in parte, a qualsiasi titolo, la proprietà o la detenzione di beni culturali.

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

Parere favorevole alla concessione è stato e emesso dal Ministero della Cultura dell'immobile ex edificio scolastico di via Crispi, ai sensi dell'art. 57 bis del D.Lgs. 42/2004, con nota prot. n. 13788 del 30.06.2025

La concessione è autorizzata a condizione che:

- l'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere dovrà essere preventivamente sottoposta ad autorizzazione di questa Soprintendenza, ai sensi dell'art. 21, co. 4 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.; per effetto di quanto disposto dal medesimo articolo, il mutamento di destinazione d'uso del Bene dovrà essere comunicato al Soprintendente per le finalità di cui all'art. 20, co. 1 del già citato D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.;
- In riferimento allo stato di conservazione del Bene si rammenta che sussistono in capo al proprietario, possessore e/o detentore del Bene gli obblighi conservativi previsti dall'art. 30 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. e che la conservazione dell'immobile dovrà essere garantita mediante una "coerente, coordinata e programmata attività di studio, prevenzione, manutenzione e restauro", così come indicato nell'art. 29 del già citato D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., a tal proposito, si specifica che per tutte le attività di studio e di definizione di interventi di restauro sul Bene questa Soprintendenza rimane a disposizione.
- Le prescrizioni e le condizioni del presente parere dovranno essere riportate nell'atto di concessione, del quale costituiscono obbligazione ai sensi dell'art. 1456 del codice civile ed oggetto di apposita clausola risolutiva espressa. Tali prescrizioni e condizioni saranno anche trascritte nei registri immobiliari.

5.2 Focus indicazioni progettuali

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

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

Si propone un modello di recupero che punti innanzitutto ad una **conservazione e riqualificazione architettonica del compendio esistente**, attraverso interventi di restauro tali da garantirne la conservazione senza compromettere la lettura degli originari caratteri tipologici, architettonici e costruttivi ed assicurare il mantenimento delle originarie finiture architettoniche dell'immobile.

In linea con le indicazioni dei documenti di pianificazione territoriale e urbana e di tutela vigenti

▪ saranno previste le seguenti categorie e modalità di intervento:

- E' consentito il recupero del manufatto esistente mediante interventi di restauro tali da garantirne la conservazione senza compromettere la lettura degli originari caratteri tipologici, architettonici e costruttivi.

ALLEGATI TECNICI ALL'INFO MEMO

Andranno allegati all'info memo in versione integrale i seguenti documenti se disponibili e necessari

- **Decreto di vincolo,**
- **Autorizzazione alla concessione,**
- **CDU vigente**



Ministero della cultura

SEGRETARIATO REGIONALE PER LA CALABRIA
COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE

Oggetto: **Comune di Fiumara (RC).**

**Immobile di proprietà dell'Agenzia del Demanio denominato "Edificio scolastico", sito in Via Francesco Crispi
Borgo croce n. 2 distinto in C.T. al Fg.6, particelle 119, 1046, 1047 e
in C.F. Fg. 6, part.IIa 1047.**

Decreto Legislativo 42/2004 – Verifica dell'interesse culturale del patrimonio immobiliare

VISTA la Costituzione della Repubblica italiana, e in particolare gli articoli 9, primo e secondo comma e 117, secondo comma, lettera s), e sesto comma;

VISTO il Decreto Legislativo 30 marzo 2001 n. 165 e successive modificazioni e integrazioni recante "*Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze pubbliche*";

VISTA la Legge 7 agosto 1990 n. 241 e successive modificazioni e integrazioni recante "*Norme sul procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi*";

VISTO il Decreto Legislativo 20 ottobre 1998 n. 368 e successive modificazioni e integrazioni recante "*Istituzione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell'articolo 11 della legge 15 marzo 1997, n.59*";

VISTO il Decreto Legislativo 30 luglio 1999, n.330 recante "*Riforma dell'organizzazione del Governo, a norma dell'articolo 11 della legge 15 marzo 1997, n.59*";

VISTO il Decreto – Legge 12 luglio 2018, n.86 recante "*Disposizioni urgenti in materia di riordino delle attribuzioni dei Ministeri dei beni e delle attività culturali e del turismo, delle politiche agricole alimentari e forestali e dell'ambiente della tutela del territorio e del mare, nonché in materia di famiglia e disabilità*" come convertito, con modificazioni, dalla Legge 9 agosto 2018, n. 97

VISTO il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 recante "*Codice dei beni culturali e del paesaggio*" ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002 n. 137", di seguito "*Codice dei beni culturali*";

VISTO il D.P.C.M. 19 giugno, n.76 recante "*Regolamento di organizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali, di diretta collaborazione del Ministro e dell'Organismo indipendente di valutazione della performance*";

VISTO il Decreto-Legge 21 settembre 2019, n. 104, recante "*Disposizioni urgenti per il trasferimento di funzioni e per la riorganizzazione dei Ministeri per i beni e le attività culturali, delle politiche agricole, alimentari, forestali e del turismo, dello sviluppo economico, degli affari esteri e della cooperazione internazionale, delle infrastrutture e dei trasporti e dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, nonché per la rimodulazione degli stanziamenti per la revisione dei ruoli e delle carriere e per i compensi per lavoro straordinario delle Forze di polizia e delle Forze armate e per la continuità delle funzioni dell'Autorità per le garanzie nelle comunicazioni*", convertito con modificazioni della Legge 18 novembre 2019, n.132 ed in particolare l'articolo 1;





Ministero della cultura

SEGRETARIATO REGIONALE PER LA CALABRIA
COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE

VISTO il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 2 dicembre 2019 n. 169 recante "*Regolamento di organizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo, degli uffici della diretta collaborazione del Ministro e dell'Organismo Indipendente di valutazione della performance*";

VISTA la Circolare n. 3 del 29 gennaio 2020 della Direzione generale Archeologia, belle arti e paesaggio, recante "*Decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 2 dicembre 2019, n.169: indicazioni attuative e disposizioni transitorie*";

VISTO il Decreto del Presidente del Consiglio dei ministri del 15 marzo 2024, n. 57, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 102 del 3 maggio 2024 recante "*Regolamento di organizzazione del Ministero della cultura, degli uffici di diretta collaborazione del Ministro e dell'Organismo indipendente di valutazione della performance*",

VISTO l'articolo 41, comma 3, del D.P.C.M. n. 57 del 2024, il quale dispone che, nelle more dell'adozione dei decreti ministeriali attuativi del nuovo assetto organizzativo e della definizione delle procedure di conferimento degli incarichi dirigenziali di seconda fascia, "continuano ad operare i preesistenti uffici di livello dirigenziale non generale e ciascun nuovo ufficio di livello dirigenziale generale si avvale dei preesistenti uffici".

VISTO il D.S.G. rep. n.805 del 18 luglio 2023 del Segretariato Generale, registrato dalla Corte dei Conti al n. 2207 il 3 agosto 2023, con il quale è stato conferito alla Dott. ssa Maria Mallema l'incarico di funzione dirigenziale di livello non generale di direzione del Segretariato regionale del Ministero della Cultura per la Calabria;

VISTA la nota prot. n. 00004552 – A del 2 luglio 2024 con la quale l'Agenzia del Demanio_ Direzione Regionale Calabria, ente proprietario dell'immobile, ai sensi dell'art. 12 del Codice dei beni culturali, ha chiesto la verifica dell'interesse culturale in relazione all'immobile appresso e ha dato avvio al procedimento;

VISTO il parere istruttorio della Soprintendenza Archeologia belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Reggio Calabria e la provincia di Vibo Valentia, reso con nota prot. n. 0010094-P del 28 agosto 2024, e la documentazione trasmessa;

RITENUTO che l'immobile

Denominato	Edificio scolastico
Provincia di	Reggio Calabria
Comune di	Fiumara
Distinto al C.F. e al C.T.	Foglio 6 particella 119, 1046, 1047

come dall'allegato estratto di mappa catastale, riveste interesse culturale ai sensi dell'art.10, comma 1 del Codice dei Beni Culturali per i motivi contenuti nella relazione storico-morfologica allegata;

CONSIDERATO che l'art. 47 del D.P.C.M. n. 169 del 2 dicembre 2019 prevede la ricostituzione delle Commissioni regionali per il patrimonio culturale, nell'ambito di ogni Segretariato Regionale dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo;





Ministero della cultura

SEGRETARIATO REGIONALE PER LA CALABRIA
COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE

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

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

VISTA la nota prot. 0006304 del 19.09.2024 di convocazione della Commissione regionale per il patrimonio culturale;

VISTO il parere espresso della Commissione regionale per il patrimonio culturale, così come riportati nel verbale n. 9 del 23.09.2024;

CONSIDERATO che la medesima Commissione ha dato mandato al Segretario Regionale, in qualità di Presidente, per l'emissione del provvedimento finale;

VISTI gli artt. 10, 12, e 14-15 del D. Lgs. 42/2004;

DECRETA

ART.1) L'immobile di cui alle premesse denominato "Edificio Scolastico" sito in Via Francesco Crispi n.2 del Comune di Fiumara (RC), ricadente nelle particelle 119, 1046, 1047 al foglio 6 C.T. e particella 1047 foglio 6 C.F. del comune di Fiumara (RC), da allegata planimetria, è dichiarato di interesse culturale ai sensi dell'art. 10, comma 1 titolo I capo I del Codice dei Beni Culturali, per i motivi contenuti nell'allegata relazione storico-morfologica e, come tale, sottoposto a tutte le disposizioni di tutela in esso.

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

ART.3) A cura del Soprintendente ABAP per la città metropolitana di Reggio Calabria e la provincia di Vibo Valentia esso verrà trascritto presso il competente Ufficio del Territorio-Servizio Pubblicità Immobiliare ed avrà efficacia anche nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo.

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

IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE
IL SEGRETARIO REGIONALE
Dott. ssa Maria Mallemace

Firmato digitalmente da

Maria Mallemace

SerialNumber = TINIT-MLLMRA75A65B756D
C = IT



COMUNE DI FIUMARA

CITTA' METROPOLITANA DI R.C.



Prot. n del

UFFICIO TECNICO

- Vista l'istanza presentata dalla Direzione Regionale dell'Agenzia del Demanio Prot. n. 3081 del 18/06/2025;
- Vista la Legge n. 47 del 28.02.1985;
- Visto il D.P.R. n. 380/01;
- Visto la L.R. n. 35 del 10 agosto 2012
- Visto il Programma di Fabbricazione approvato con Decreto G.R. n. 2412 del 17.10.1977;
- Visti gli atti esistenti in ufficio;

CERTIFICA

Che la particella n°. 119 del Foglio di mappa n. 6

- Ricade in zona "AP Residenza Edificata"
- Non è Area soggetta a Vincolo Paesaggistico;
- Non è Area soggetta a Vincolo Archeologico Monumentale;
- Non ricade in Area P.A.I.
- Non è soggetto a Vincolo Idrogeologico
- Non è soggetto a vincolo preordinato all'esproprio
- Non ricade tra le aree di Importanza Comunitaria

Fiumara li, 07/07/2025



Il Responsabile del Settore Tecnico
Geom. Giovanni Arlotta



Ministero della cultura

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LA CITTA'
METROPOLITANA DI REGGIO CALABRIA E LA PROVINCIA DI VIBO VALENTIA

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

DEMANIO.AGDCL01.REGISTRO
UFFICIALE.0013788.30-06-2025.I

St

Segretariato Regionale MIC per la Calabria
PEC: sr-cal@pec.cultura.gov.it

E. p.c.

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

Oggetto: FIUMARA (RC)

Immobile statale denominato Ex Edificio Scolastico di via Crispi
Identificativi catastali foglio di mappa n. 6, p.lle 119-1046 CT – foglio di mappa n.6, p.la 1047 CF.
Sottoposto alle disposizioni di tutela della Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.
Richiesta di autorizzazione per concessione ai sensi dell'art. 57 bis del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.
Atto: Parere

In riscontro alla richiesta di autorizzazione alla concessione dell'immobile di proprietà dello Stato denominato "Ex Edificio Scolastico di via Crispi", dichiarato di interesse culturale con provvedimento SR-CAL|25/09/2024|DECRETO 331, ai sensi dell'art. 57 bis del D.Lgs 42/2004 e s.m.i, pervenuta da parte dell'Agenzia del Demanio Calabria con prot. n. [DEMANIO|AGDCL01|REGISTRO UFFICIALE|13299|24-06-2025][10839223|8828484]ed acquisita agli atti di questo ufficio al prot. n. 7814-A del 25.06.2025 nonché alla nota inviata da codesto Segretariato, acquisita agli atti di questo Ufficio il 25.06.2025 al n. 7849, si comunica quanto segue.

Considerato quanto specificato nella sopra richiamata nota (con riferimento allo stato di fatto del Bene, nonché alle finalità della concessione) questa Soprintendenza, esprime, per quanto di competenza, parere favorevole alla concessione, vincolando l'efficacia dello stesso al rispetto delle seguenti prescrizioni:

- l'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere dovrà essere preventivamente sottoposta ad autorizzazione di questa Soprintendenza, ai sensi dell'art. 21, co. 4 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.; per effetto di quanto disposto dal medesimo articolo, il mutamento di destinazione d'uso del Bene dovrà essere comunicato al Soprintendente per le finalità di cui all'art. 20, co. 1 del già citato D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.;
- In riferimento allo stato di conservazione del Bene si rammenta che sussistono in capo al proprietario, possessore e/o detentore del Bene gli obblighi conservativi previsti dall'art. 30 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. e che la conservazione dell'immobile dovrà essere garantita mediante una "coerente, coordinata e programmata attività di studio, prevenzione, manutenzione e restauro", così come indicato nell'art. 29 del già citato D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., a tal proposito, si specifica che per tutte le attività di studio e di definizione di interventi di restauro sul Bene questa Soprintendenza rimane a disposizione.

Le prescrizioni e le condizioni del presente parere dovranno essere riportate nell'atto di concessione, del quale costituiscono obbligazione ai sensi dell'art. 1456 del codice civile ed oggetto di apposita clausola risolutiva espressa. Tali prescrizioni e condizioni saranno anche trascritte nei registri immobiliari.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. Maria Elena Partinico
Maria Elena Partinico

IL SOPRINTENDENTE *ad interim*

dott.ssa Maria Mallepace

Firmato digitalmente da

Maria Mallepace

SerialNumber = TINIT-MLLMRA75A65B756D

C = IT



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO

PER LA CITTA' METROPOLITANA DI REGGIO CALABRIA E LA PROVINCIA DI VIBO VALENTIA

Via Fata Morgana, 3 – 89125 Reggio Calabria (RC) – Tel. 0965. 898272 PEC: sabap-rc@pec.cultura.gov.it - PEO: sabap-rc@cultura.gov.it