



INFORMATION MEMORANDUM 2025

per procedura di Concessione di valorizzazione

Ex Ufficio del Registro, Oppido Mamertina (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. 20
3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo	pag. 21
3.3 Caratteristiche fisiche	pag. 22
3.4 Documentazione fotografica	pag. 23
3.5 Rilevanza storico - artistica	pag. 24
3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica	pag. 25

4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.1 Trasformazione	pag. 26
4.2 Strumenti di valorizzazione	pag. 28
4.3 Percorso amministrativo	pag. 29
4.4 Cooperazione a supporto del progetto	pag. 30

5. Indicazioni

5.1 Accordi, provvedimenti e pareri	pag. 31
5.2 Focus indicazioni progettuali	pag. 32

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.) i.
- 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

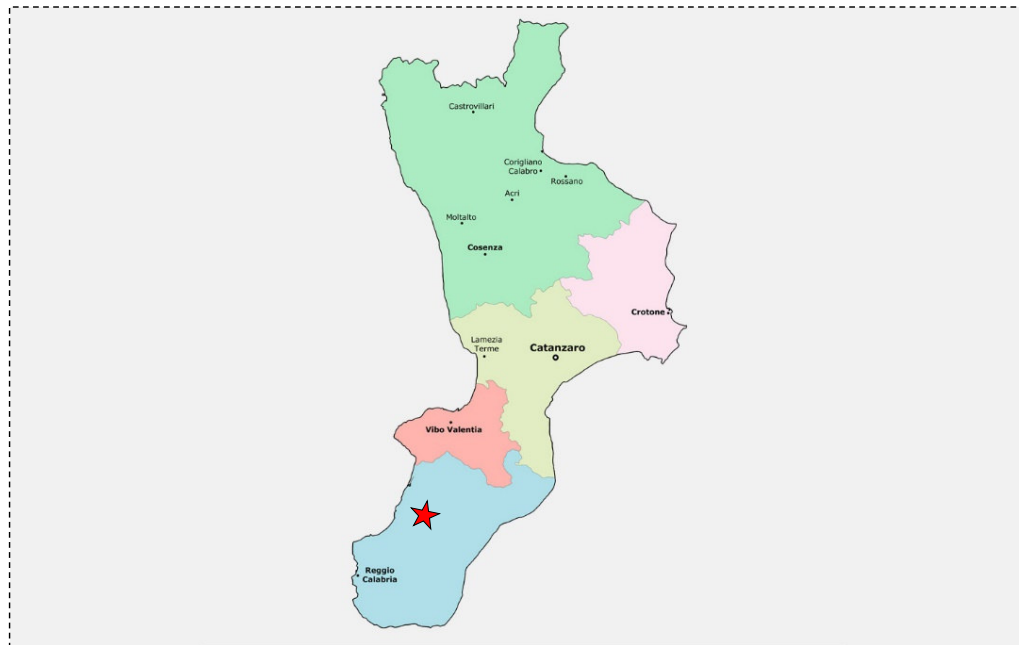
2.1 Contesto geografico

★ Ex Ufficio del Registro, Oppido Mamertina (RC)

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.



Oppido Mamertina è un comune situato nella parte sud-occidentale della Calabria, in provincia di Reggio Calabria. Sorge sulle pendici dell'Aspromonte, a circa 350 metri di altitudine, in una zona collinare che guarda verso la piana di Gioia Tauro e, più lontano, verso il mar Tirreno. La sua posizione geografica la colloca nell'entroterra calabrese, non distante dalla costa ma immersa in un paesaggio montano e boschivo, tipico del Parco Nazionale dell'Aspromonte.

Dal punto di vista architettonico, Oppido Mamertina conserva tracce evidenti del suo passato storico, segnato da epoche diverse e da eventi sismici che ne hanno influenzato lo sviluppo urbano. Il centro storico è caratterizzato da stretti vicoli, edifici in pietra, portali in granito e palazzi nobiliari di epoca settecentesca e ottocentesca, che testimoniano l'importanza della cittadina nei secoli passati. Vi sono anche resti medievali, come i ruderi dell'antico castello e antiche chiese rurali, che punteggiano il territorio. L'architettura tradizionale si mescola con elementi più moderni, frutto della ricostruzione dopo i terremoti del passato, in particolare quello devastante del 1908. Oppido Mamertina è dunque un luogo che unisce la memoria storica e religiosa della Calabria interna con la suggestione paesaggistica tipica dell'Aspromonte.

2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

★ Ex pretura, Oppido Mamertina (RC)

Collegamenti autostradali

Per chi proviene da sud: Percorrere l'Autostrada del Mediterraneo (A2) Salerno – Reggio Calabria. Prendere l'uscita Palmi, quindi proseguire lungo la Strada Provinciale n. 32 (SP32) Palmi – Taurianova, e successivamente seguire le indicazioni per Oppido Mamertina distanza 30 km.

Per chi proviene da nord: Percorrere l'Autostrada del Mediterraneo (A2) Salerno – Reggio Calabria. Prendere l'uscita Gioia Tauro, quindi proseguire lungo la Strada Provinciale 1 (SP1) Gioia Tauro – Locri, in direzione Oppido Mamertina distanza Km 22.

Collegamenti ferroviari

E' possibile raggiungere la stazione ferroviaria di Gioia Tauro, sita a 20,00 km.

Collegamenti marittimi

Porto di Gioia Tauro (RC): 24 Km;

Porto di Villa San Giovanni (RC): 57 Km;

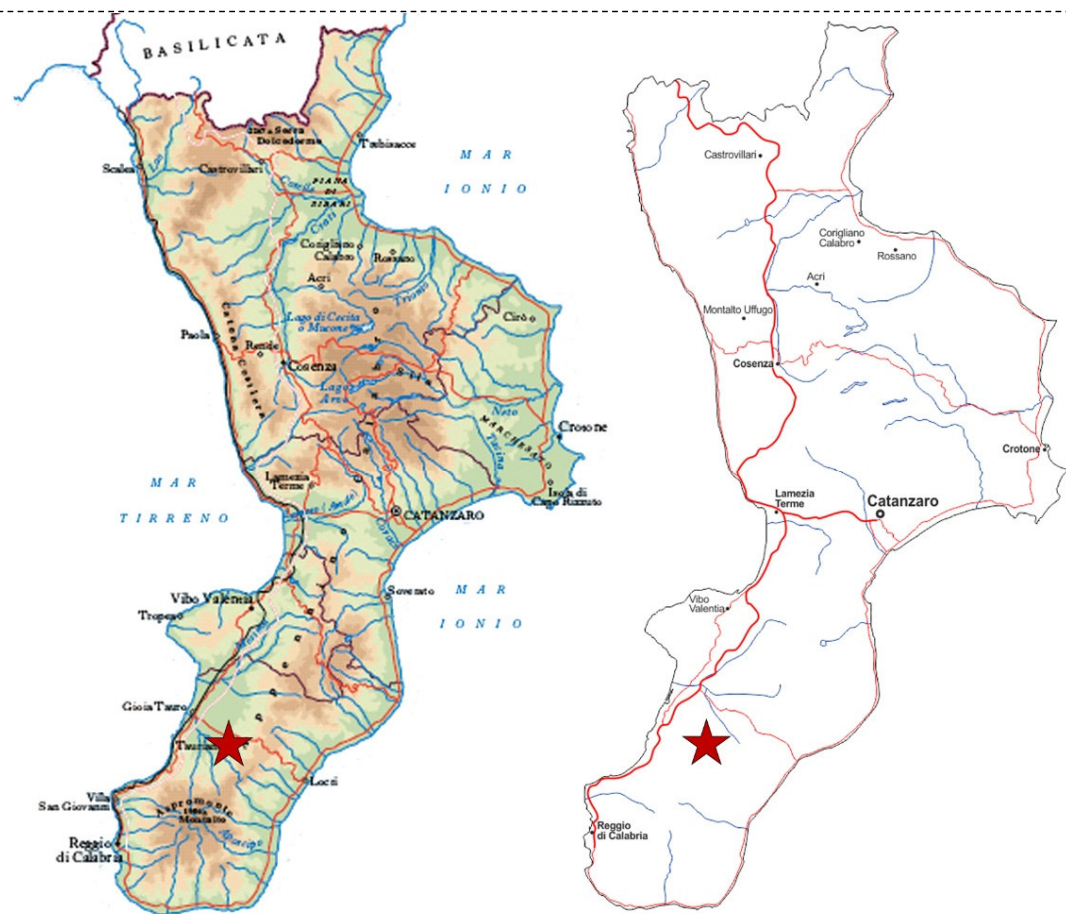
Collegamenti aerei

Aeroporto di Reggio Calabria (RC): 60 Km;

Aeroporto di Lamezia Terme (CZ): 90 Km;

Come muoversi

Disponibile servizio di trasporto pubblico locale.



2.3 Attrattività turistico-culturale ed emergenze ambientali

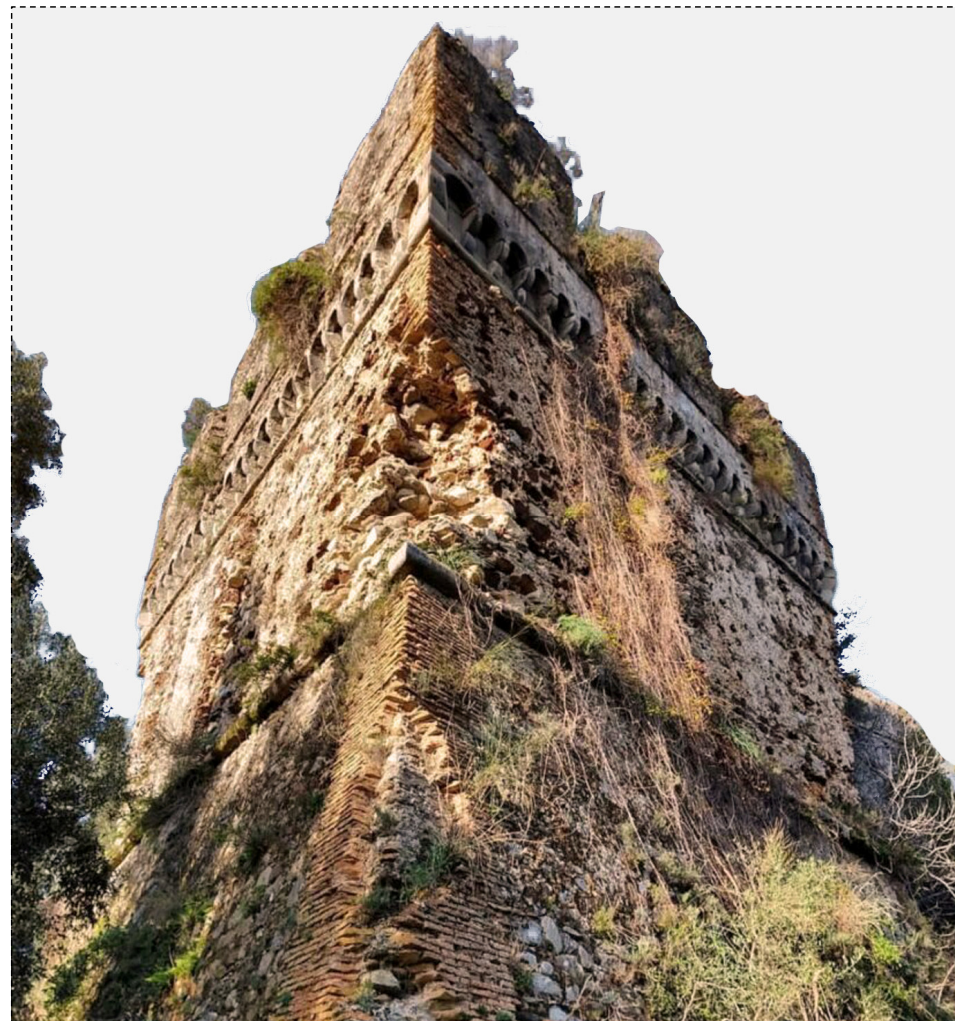
Patrimonio storico-culturale – Oppido Mamertina

Situata a 340 metri sul livello del mare, Oppido Mamertina sorge alle pendici settentrionali dell'Aspromonte, lungo l'importante arteria viaria della SS 111, che collega il versante ionico a quello tirrenico della Calabria attraverso l'interconnessione con la SS 112. L'attuale centro abitato è frutto di una ricostruzione integrale avvenuta dopo il devastante terremoto del 1783, che rase al suolo il nucleo originario. La nuova Oppido fu edificata su un sito morfologicamente più stabile e meno acclive, a pochi chilometri dal borgo medievale abbandonato, noto oggi come Oppido Vecchia.

L'impianto urbano della città segue il modello a scacchiera post-sismico, tipico delle ricostruzioni del tardo Settecento, con due strade principali parallele che convergono sulla piazza centrale, dominata dalla Cattedrale.

Particolarmente suggestivo è il sito di Oppido Vecchia, risalente all'XI, conserva resti di notevole rilevanza storica: tratti della cinta muraria, le porte d'ingresso, alcuni torrioni del castello e frammenti di edilizia religiosa e civile. L'impianto urbanistico della vecchia città era centrato su un asse baricentrico tra due poli emblematici: il castello e la cattedrale, in un contesto fortificato che ne testimonia il ruolo di presidio e di centro culturale di rilievo, sede un tempo di attività letterarie, teologiche e filosofiche. Il territorio di Oppido Mamertina è ricco di testimonianze archeologiche, tra cui spiccano i resti di un abitato ellenistico in località Torre Ferrata, giacimenti sepolcrali di epoca bruzia, e un insediamento rurale in contrada Mella, databile tra il III e il I secolo a.C., in cui sono stati rinvenuti anche manufatti riconducibili all'età del ferro e al neolitico.

Tra le frazioni del territorio, merita una menzione Piminoro, piccolo centro montano noto per le sue lenti di marmo cristallino, un tempo sfruttate per l'estrazione di marmo destinato alle costruzioni greche e romane. Oggi le antiche cave sono in parte riconvertite a calcaree, mantenendo però un valore storico e paesaggistico significativo.



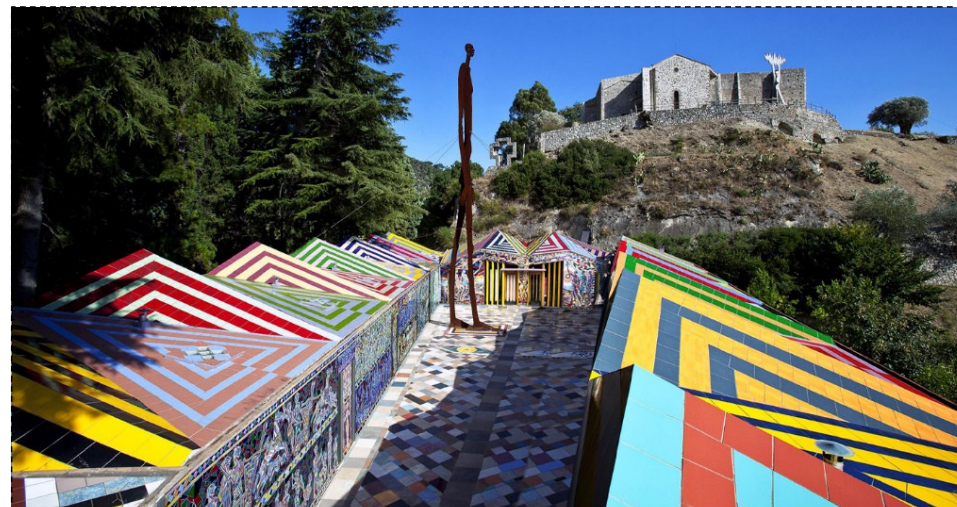
2.3 Attrattività turistico-culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio storico-culturale – Museo Santa Barbara - MuSaBa

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

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

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





Patrimonio storico-culturale – Villa Leonida Repaci

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

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

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

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

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





Patrimonio storico-culturale –San Giorgio Morgeto

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

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

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





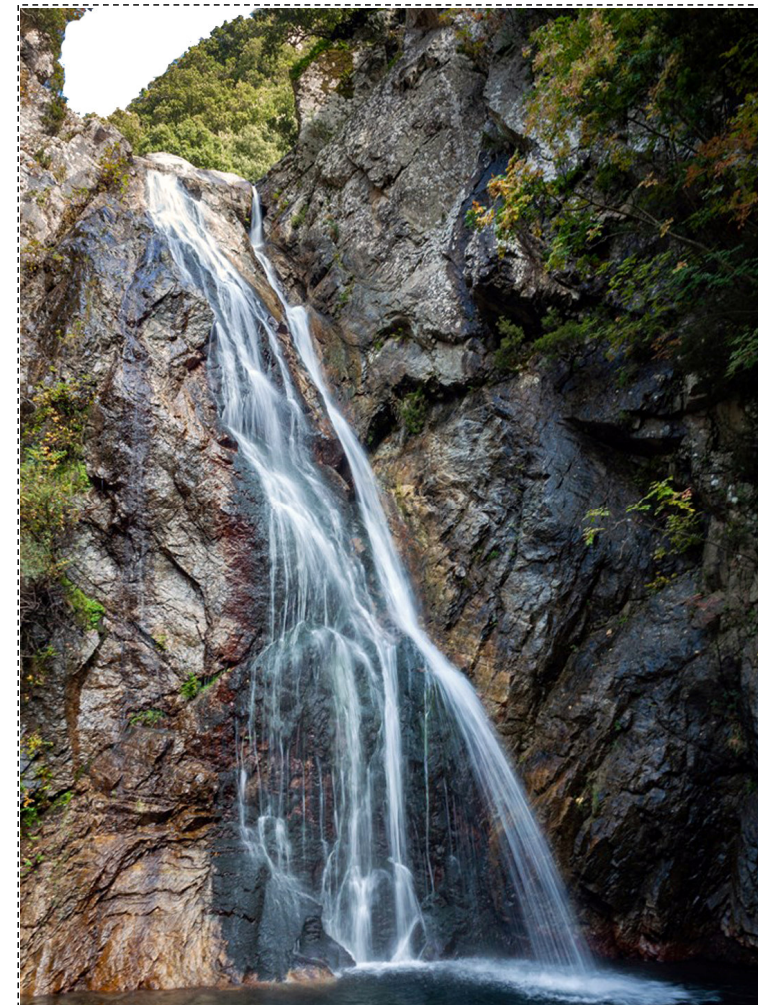
Patrimonio naturalistico – Oppido Mamertina e il Parco Nazionale dell'Aspromonte: un connubio di natura, cultura e identità

L'antica città di Oppido Mamertina, incastonata alle pendici dell'Aspromonte, sorge immersa in un paesaggio di suggestiva bellezza, dominato da boschi di ulivi secolari e panorami mozzafiato. Circa il 35% del territorio comunale è stato riconosciuto di rilevante interesse ambientale ed è incluso nel perimetro del Parco Nazionale dell'Aspromonte, uno dei più significativi ecosistemi dell'Italia meridionale.

Insieme ai comuni limitrofi di Santa Cristina d'Aspromonte e Scido, Oppido fa parte del Parco Antropico del Mamerto, un progetto unico in Italia promosso dalla Provincia di Reggio Calabria. I parchi antropici rappresentano una nuova forma di tutela e valorizzazione del territorio, volta a integrare risorse naturalistiche, culturali, turistiche e storico-architettoniche, riconoscendo l'interdipendenza tra ambiente e comunità locali. Si tratta di territori vissuti, modellati nel tempo dalla presenza dell'uomo, in cui il paesaggio racconta una storia fatta di lavoro, tradizioni e memoria.

Il Parco Nazionale dell'Aspromonte, istituito formalmente nel 1994 e inserito dal 2021 nel Global Geoparks Network dell'UNESCO, si estende interamente nella provincia di Reggio Calabria, tra il Mar Ionio e il Mar Tirreno. Deve il suo nome – Aspromonte, ovvero “*montagna bianca*” – agli antichi greci che, dalle coste ioniche, ammiravano le cime candide del massiccio, visibili per chilometri. In questo luogo, la natura selvaggia si fonde con una storia millenaria, memoria viva della Magna Grecia.

Oppido Mamertina occupa una posizione strategica nella fascia cosiddetta di “*pre-parco*”, una zona cerniera tra la costa e le aree interne montane. Insieme a centri come Cinquefrondi, Cittanova e Molochio, costituisce un importante nodo di collegamento logistico e culturale tra la Piana di Gioia Tauro e il cuore dell'Aspromonte. Questa fascia collinare funge da ponte tra due mondi: da un lato il dinamismo della fascia costiera, dall'altro la silenziosa potenza della montagna, custode di biodiversità e tradizioni antiche. Oppido, con il suo patrimonio storico e paesaggistico, rappresenta un punto di accesso privilegiato al Parco, ideale per itinerari naturalistici, culturali e spirituali. La sua inclusione nei progetti di valorizzazione del territorio promossi a livello regionale e nazionale ne rafforza il ruolo di comunità-guida per un turismo sostenibile, consapevole e rispettoso delle identità locali.





Offerta Turistica – Il sentiero del Tracciolino

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

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

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

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

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



3. Immobile

3.1 Localizzazione

★ Ex ufficio del Registro

LEGENDA

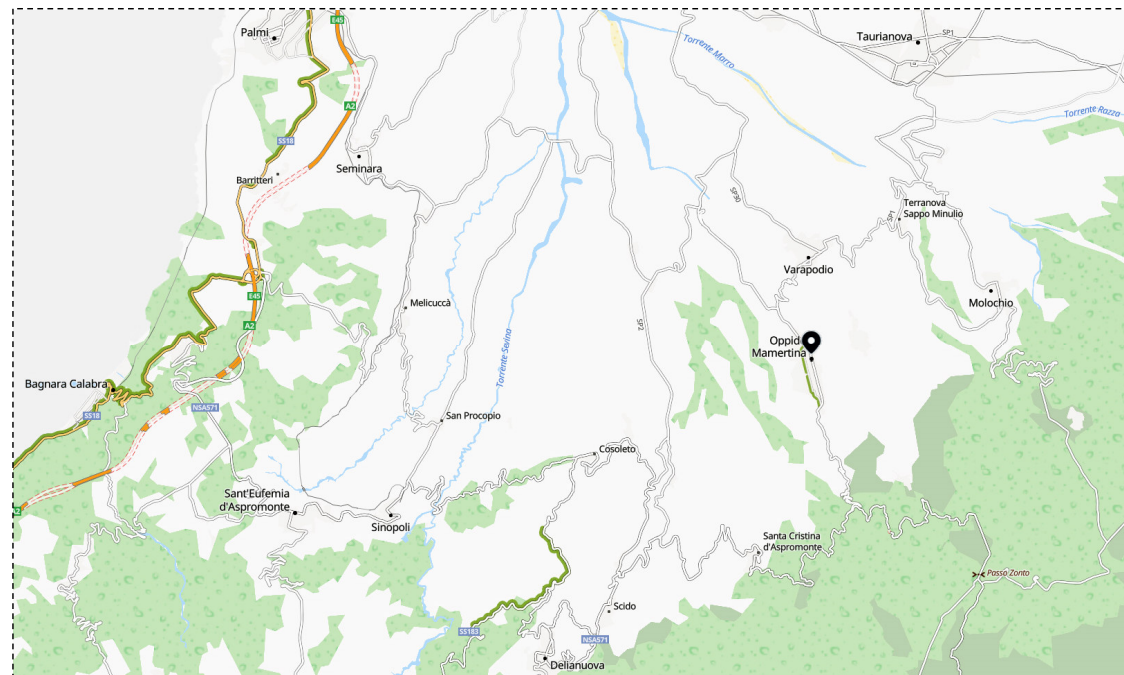
Il territorio e i collegamenti

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

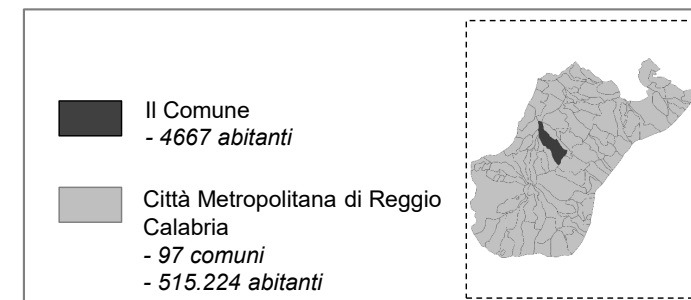
La località

via Giuseppe Verdi n. 11, Oppido Mamertina (RC)

Oppido Mamertina



Oppido Mamertina e il territorio comunale e provinciale



3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo

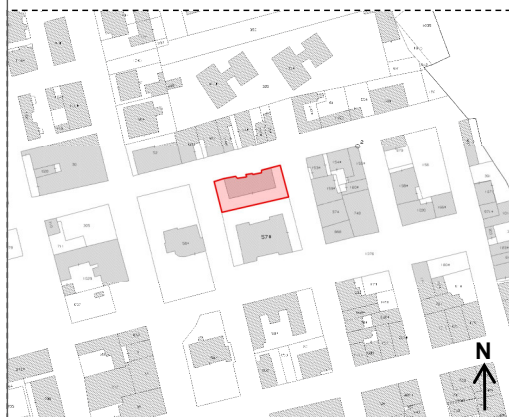
Scheda di sintesi

BENE DELLO STATO

L'edificio dell'ex Ufficio del Registro di Oppido Mamertina sorge nel centro abitato dell'omonima cittadina della Piana di Gioia Tauro. Realizzato negli anni della ricostruzione successiva al terremoto del 1908, l'edificio occupa, insieme all'ex Pretura, un intero isolato delimitato da quattro strade ortogonali.

L'immobile presenta un impianto planimetrico e in alzato improntato a criteri di simmetria e rigore geometrico. Si sviluppa su un solo piano fuori terra, con copertura piana. I prospetti sono scanditi da finestre rettangolari incorniciate da modanature semplici e da un cornicione che ne sottolinea l'orizzontalità, interrotta solo dai corpi laterali messi in risalto da lesene agli spigoli.

Il linguaggio architettonico, sobrio ed essenziale, riflette un classicismo misurato e conferisce all'edificio un forte valore simbolico e istituzionale, nonostante la semplicità del programma costruttivo. Si tratta di un esempio rappresentativo dell'architettura post-terremoto del 1908, quando edifici pubblici di questo tipo contribuivano in modo concreto alla qualificazione degli spazi urbani.



DATI CATASTALI

Comune di Oppido Mamertina
CT
Foglio 39, p.la 936
CF
Foglio 39, p.la 936

— Perimetro proprietà



COMUNE: Oppido Mamertina (RC)

● LOCALITA': zona centrale

INDIRIZZO: via Giuseppe Verdi n. 11

COORDINATE GEORIFERITE:

38°17'35"N 15°59'09"E

DEMANIO STORICO-ARTISTICO > sì

STATO CONSERVATIVO: pessimo

Sup. territoriale 450 mq

Sup. lorda 184 mq



3.3 Caratteristiche fisiche

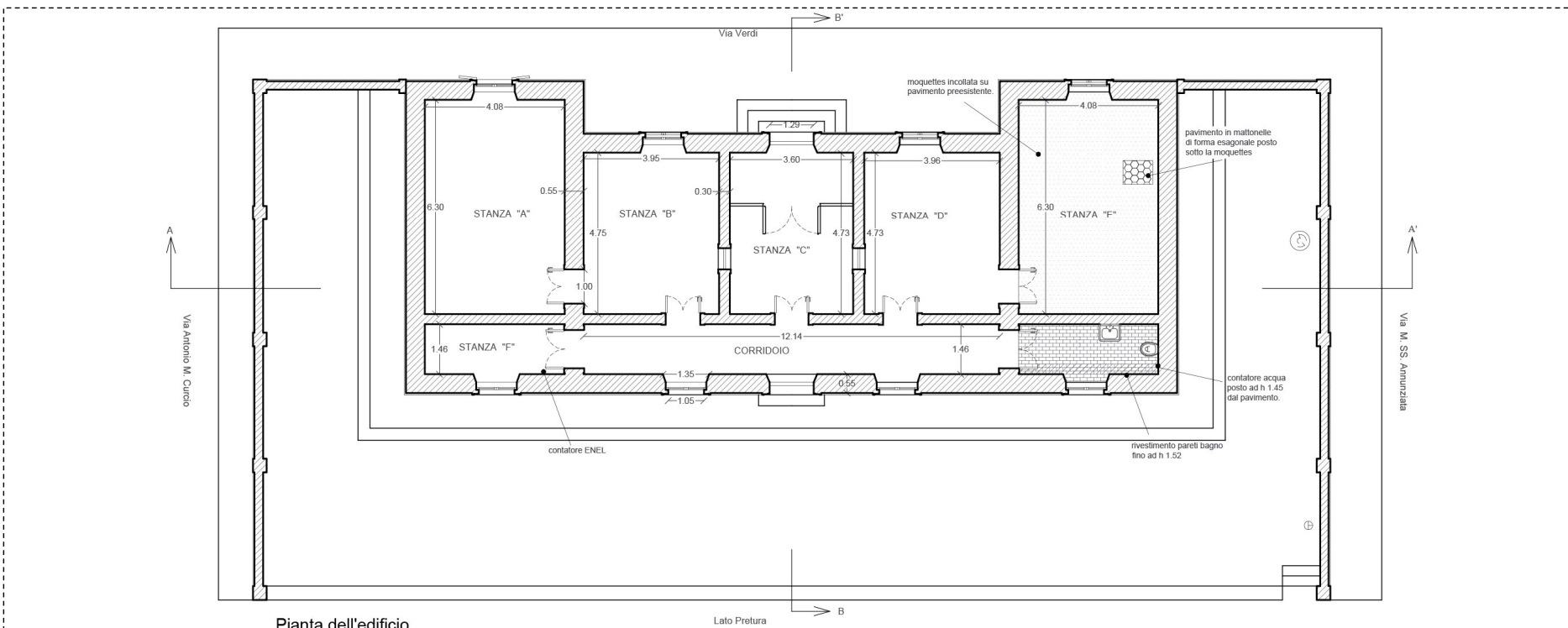
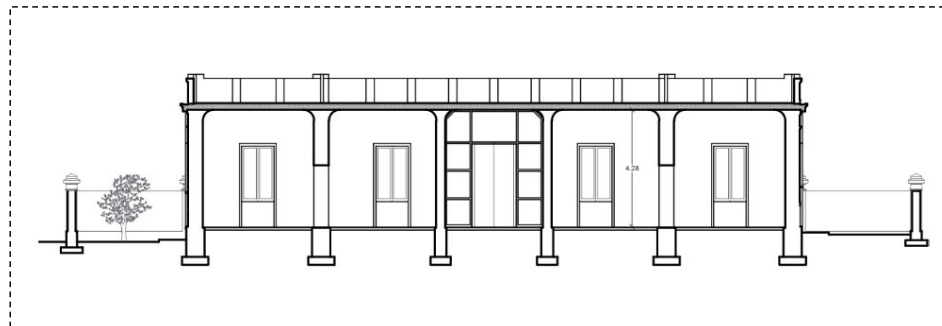
Dati generali

Consistenze

Superficie territoriale:	mq 450
Superficie sedime:	mq 184
Superficie utile lorda:	mq 184
Superficie netta:	mq 141
Volume fuori terra:	mc 791

Parametri edilizi

Incidenza media della muratura 23,37 % della s.u.l.

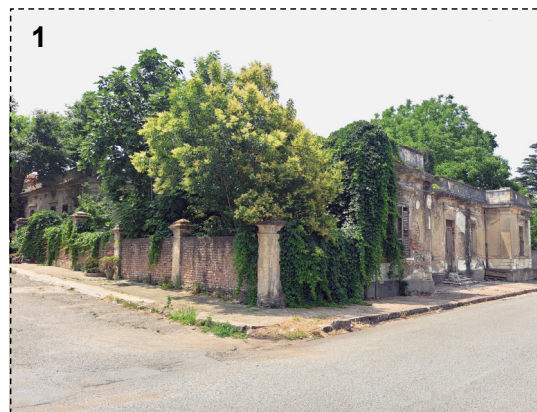


3.4 Documentazione fotografica

Documentazione fotografica



mapa 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. 886 del 16/06/2011

IL CONTESTO

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

Beni tutelati ai sensi della L.1089/39

- Torre Ferrata
D.M.P.I. 25/04/1930
- Inseppimento ellenistico e reperti dell'età neolitica e del ferro del III – I sec. a.c. (in c.da Mella)
D.M. 20/04/1998
D.M. 22/03/1997
D.M. 18/10/1991


DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DELLA
CALABRIA

Ritenuto che l'immobile
Denominato EX UFFICIO REGISTRO
provincia di REGGIO DI CALABRIA
comune di OPPIDO MAMERTINA
sito in VIA OSTIA n. SNC; OPPIDO MAMERTINA
Distinto al C.F. al foglio 39 particella 936 C.F.
Confinante con foglio 39 particella 57 C.F.
come dalla allegata planimetria catastale presenta interesse storico artistico ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42 per i motivi contenuti nella relazione storico artistica allegata;

DECRETA

il bene denominato EX UFFICIO REGISTRO, meglio individuato nelle premesse e descritto negli allegati, è dichiarato di interesse storico artistico ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42 e rimane quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo.

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.

Il presente decreto è trascritto presso l'Agenzia del Territorio - servizio pubblicità immobiliare dalla competente Soprintendenza ed avrà efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo del bene.

Avverso il presente decreto è ammessa proposizione di ricorso amministrativo al Ministero per i Beni e le Attività Culturali ai sensi dell'articolo 16 del Codice entro 30 gg. dalla data di avvenuta notificazione, ovvero il ricorso giurisdizionale al T.A.R. competente per territorio o, a scelta dell'interessato, avanti il TAR del Lazio secondo le modalità di cui al decreto legislativo 2 luglio 2010 n. 104, ovvero è ammesso ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199, rispettivamente entro 60 e 120 gg. dalla data di avvenuta notificazione del presente atto

Avverso il presente decreto è ammesso il ricorso amministrativo al Ministero per i beni e le attività culturali ai sensi dell'articolo 16 del Codice.

Sono, inoltre, ammesse proposizioni di ricorso giurisdizionale al T.A.R. competente per territorio a norma degli articoli 2 e 20 della Legge 6 dicembre 1971, n. 1034 e successive modificazioni, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199.

Data 16.6.2011


IL DIRETTORE REGIONALE
Arch. Francesco Prosperetti

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

Sintesi degli strumenti vigenti

PIANO a scala comunale con delibera del Consiglio Comunale n. 46 del 27/12/2017 di adesione al principio di «Consumo di suolo zero» ai sensi della Legge Regionale n. 19/2002 come modificata dalla Legge Regionale n. 21 del 30/06/2017 art. 17 quarter.

L'immobile ricade nel programma di Fabbricazione Vigente in **zona B (Residenziale Edificata)**, soggetta alle seguenti prescrizioni:

- Numero max piani f.t. consentiti: **4 (quattro)**;
- Altezza max edificio: **metri 15 (quindici)**;
- Copertura max del lotto: **2/3 (due terzi)**;
- Densità fondiaria di fabbricazione: **3 (tre)**;
- Rapporto tra larghezza stradale ed altezza edificio: **1/1 (uno su uno)**;
- Distanza minima dal ciglio stradale: **come art. 12 delle norme di attuazione**;
- Distanza minima dal confine: **metri 5 (cinque)**;
- Distanza minima dai fabbricati: **metri 10 (dieci)**;
- Sono consentiti i piani cantinati

4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.1 Trasformazione

I dati della trasformazione

Consistenze

Superficie territoriale:	mq 450
Superficie sedime:	mq 184
Superficie utile lorda:	mq 184
Superficie netta:	mq 141
Volume fuori terra:	mc 791

Parametri edilizi

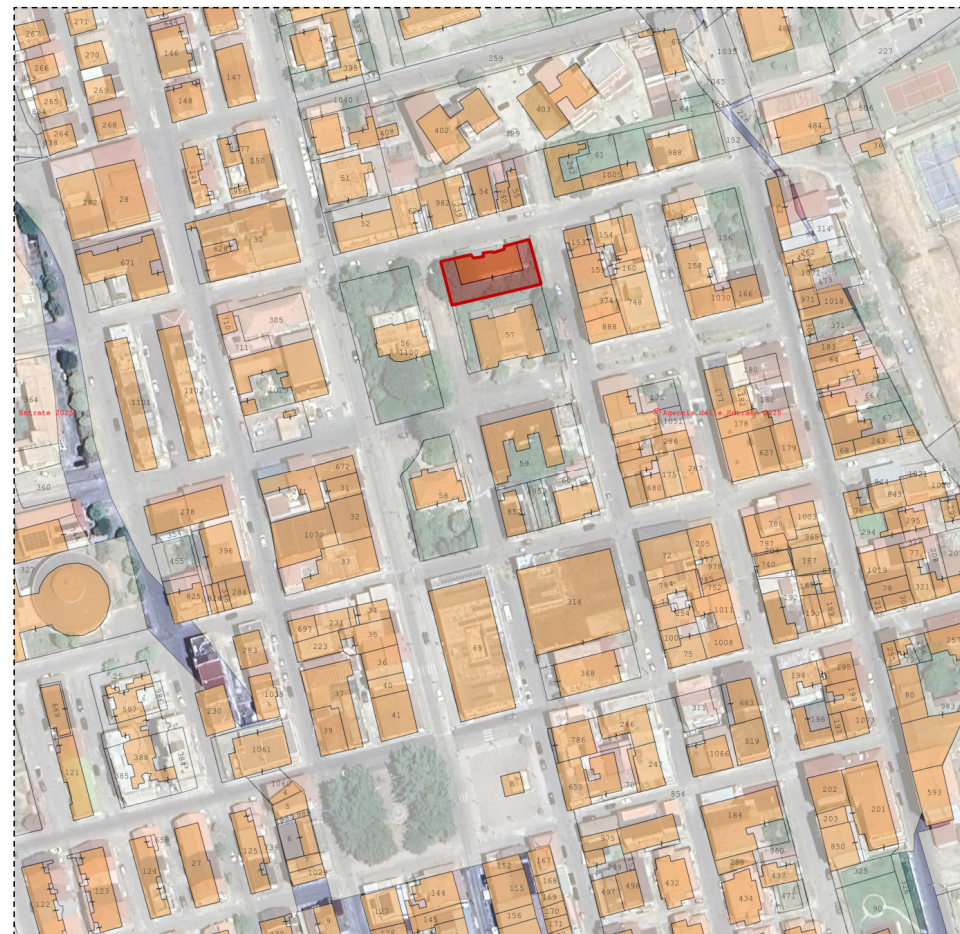
Incidenza media della muratura 23,37 % della s.u.l.

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 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, miglione, 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 per i Beni Culturali e paesaggistici della Calabria dell'immobile ex Pretura, ai sensi dell'art. 10, comma 1 del D.lgs. n. 42/2004 ("Codice dei beni culturali e del paesaggio"), con decreto n. 886 del 16/06/2011.

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.

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 uno turismo sostenibile e lo sviluppo locale ovvero assicurare un processo duraturo di sviluppo locale volto a migliorare la visibilità del contesto territoriale in cui è inserito.

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 per i Beni e le Attività Culturali

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DELLA
CALABRIA

VIA Scylletion, 1 – Loc. Roccelletta di Borgia (CZ) tel. 0961/391048 – 391087 – Fax 0961/391033

DECRETO N. 887 DEL 16.6.2011

IL DIRETTORE REGIONALE

Visto il Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165 *"Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche"*;

Visto il Decreto Legislativo 20 ottobre 1998, n. 368 *"Istituzione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell'art. 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59"*, come modificato dal Decreto Legislativo 8 gennaio 2004, n. 3 *"Riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali, ai sensi dell'art. 1 della legge 6 luglio 2002, n. 137"*;

Visto l'articolo 6 del Decreto Legislativo 8 gennaio 2004, n.3, recante disposizioni transitorie e finali;

Visto il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42 *"Codice per i beni culturali ed il paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137"*, come modificato dal D.Lgs. 24 marzo 2006, n. 156, di seguito denominato Codice;

Visto il Decreto Dirigenziale 6 febbraio 2004 recante le procedure per la verifica dell'interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico così come modificato dal decreto Dirigenziale 28 febbraio 2005, e il Decreto Dirigenziale 25 gennaio 2005 recante le procedure per la verifica dell'interesse culturale dei beni immobili di proprietà di persone giuridiche private senza fine di lucro;

Visto il D.P.R. 26 novembre 2007, n.233 *"Regolamento di riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell'articolo 1, comma 404, della legge 27 dicembre 2006, n. 296"*, ed in particolare l'art. 17, comma 3, lettera c);

Visto il conferimento dell'incarico di funzione dirigenziale di livello generale di Direttore Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Calabria conferito all'arch. Francesco Prosperetti;

Vista la nota del 08/02/2011 ricevuta il 15/02/2011 con la quale l'Ente AGENZIA DEL DEMANIO FILIALE CALABRIA ha chiesto la verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del Codice per l'immobile appresso descritto;

Visto il parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le Province di Reggio Calabria e Vibo Valentia espresso con nota prot. 1586 del 14.6.2011;



DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DELLA
CALABRIA

VIA Scylletion, 1 – Loc. Roccelletta di Borgia (CZ) tel. 0961/391048 – 391087 – Fax 0961/391033

Ritenuto che l'immobile
Denominato
provincia di
comune di
sito in

EX PRETURA DI OPPIDO MAMERTINA
REGGIO DI CALABRIA
OPPIDO MAMERTINA
VIA PRETURA n. 2; OPPIDO MAMERTINA

Distinto al C.F. al foglio 39 particella 57 C.F.
come dalla allegata planimetria catastale presenta interesse storico artistico ai sensi dell'art. 10 comma 1
del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42 per i motivi contenuti nella relazione storico artistica allegata;

DECRETA

il bene denominato EX PRETURA DI OPPIDO MAMERTINA, meglio individuato nelle premesse
e descritto negli allegati, è dichiarato di interesse storico artistico ai sensi dell'art. 10 comma 1 del
D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42 e rimane quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute
nel predetto Decreto Legislativo.

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.

Il presente decreto è trascritto presso l'Agenzia del Territorio - servizio pubblicità immobiliare dalla
competente Soprintendenza ed avrà efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o
detentore a qualsiasi titolo del bene.

Avverso il presente decreto è ammesso il ricorso amministrativo al Ministero per i beni e le attività
culturali ai sensi dell'articolo 16 del Codice.

Sono, inoltre, ammesse proposizioni di ricorso giurisdizionale al T.A.R. competente per territorio a
norma degli articoli 2 e 20 della Legge 6 dicembre 1971, n. 1034 e successive modificazioni,
ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199.

Data, 16.6.2011



IL DIRETTORE REGIONALE
Arch. Francesco Prosperetti



COMUNE DI OPPIDO

89014 - Corso Lui
Città Metropolitana di Reggio Calabria

UFFICIO TECNICO
Settore Urbanistico

DEMANIO.AGDCL01.REGISTRO
UFFICIALE.0010743.22-05-2025.I

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

Vista: l'istanza dell'Agenzia del Demanio, Direzione Regionale Calabria - Servizi Territoriali Città Metropolitana di Reggio Calabria -, acclarata al protocollo generale di questo Comune in data 22/05/2025 prot. n. 5704;

Visto: Il Programma di Fabbricazione Vigente;

Vista: La Legge Regionale n. 19 del 16 aprile 2002 "Norme per la tutela ed uso del Territorio - Legge Urbanistica della Calabria" e successive modifiche ed integrazioni;

Vista: la delibera del Consiglio Comunale n. 46 del 27/12/2017 di adesione al principio di "Consumo di suolo zero" ai sensi della Legge Regionale n. 19/2002 come modificata dalla Legge Regionale n. 21 del 30/06/2017 art. 27 quater,

CERTIFICA

che le particelle n. 57 e 936 del foglio di mappa n.39 ricadono nel Programma di Fabbricazione Vigente in zona B (Residenziale Edificata), soggetta alle seguenti prescrizioni:

- numero max piani f.t. consentiti: 4 (quattro);
- altezza max edificio: metri 15 (quindici);
- copertura max del lotto: 2/3 (due terzi);
- densità fondiaria di fabbricazione: 3 (tre);
- rapporto tra larghezza stradale ed altezza edificio: 1/1 (uno su uno);
- distanza minima dal ciglio stradale: come art. 12 delle norme di attuazione;
- distanza minima dal confine: metri 5 (cinque);
- distanza minima dai fabbricati: metri 10 (dieci);
- sono consentiti i piani cantinati.

Le suddette particelle sono soggette al vincolo ai sensi del D. Lgs n. 42 del 22/01/2004 e ss. mm. ii recante "Codice dei beni culturali e del paesaggio" in quanto immobili pubblici con oltre 70 anni.

Si rilascia ai sensi dell'art. 30 del D.P.R n. 380 del 06/06/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

Oppido Mamertina, li 22/05/2025

Il Responsabile dei Servizi Tecnici
Arch. Luciano A. Macrì

