

ETS



INFORMATION MEMORANDUM 2025

per procedura di Concessione ex art. 71, comma 3 del D.Lgs. n. 117/2017

Torre di Calafuria, Livorno (LI) - TOSCANA



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 Patrimonio sociale, storico-culturale e naturalistico	pag. 13
3. Immobile	
3.1 Localizzazione	pag. 15
3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo	pag. 16
3.3 Caratteristiche fisiche	pag. 17
3.4 Documentazione fotografica	pag. 18
3.5 Rilevanza storico - artistica	pag. 19
3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica	pag. 20
3.7 Sistema sociale	pag. 21

4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.1 Trasformazione	pag. 22
4.2 Strumenti di valorizzazione	pag. 23
4.3 Percorso amministrativo	pag. 25
4.4 Cooperazione a supporto del progetto	pag. 26
4.5.. Informazioni e link utili ETS - RUNTS	pag. 28

6. Indicazioni

5.1 Accordi, provvedimenti e pareri	pag. 29
5.2 Focus indicazioni progettuali	pag. 30

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 agli ETS, al fine di recuperare il patrimonio dismesso con un progetto di gestione del bene che ne assicuri la corretta conservazione, nonché l’apertura alla pubblica fruizione e la migliore valorizzazione, così da favorire lo sviluppo sul territorio nazionale di attività di interesse generale, volte ad incrementare il valore economico e sociale degli immobili dello Stato;
- l’art. 71, comma 3, del D.Lgs. n. 117/2017 dispone che *“I beni culturali immobili di proprietà dello Stato, delle regioni, degli enti locali e degli altri enti pubblici, per l’uso dei quali attualmente non è corrisposto alcun canone e che richiedono interventi di restauro, possono essere dati in concessione a enti del terzo settore, che svolgono le attività indicate all’articolo 5, comma 1, lettere f), i), k), o z) con pagamento di un canone agevolato, determinato dalle amministrazioni interessate, ai fini della riqualificazione e riconversione dei medesimi beni tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione a spese del concessionario, anche con l’introduzione di nuove destinazioni d’uso finalizzate allo svolgimento delle attività indicate, ferme restando le disposizioni contenute nel decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42. La concessione d’uso è finalizzata alla realizzazione di un progetto di gestione del bene che ne assicuri la corretta conservazione, nonché l’apertura alla pubblica fruizione e la migliore valorizzazione. Dal canone di concessione vengono detratte le spese sostenute dal concessionario per gli interventi indicati nel primo periodo entro il limite massimo del canone stesso. L’individuazione del concessionario avviene mediante le procedure semplificate di cui all’articolo 151, comma 3, del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50. Le concessioni di cui al presente comma sono assegnate per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell’equilibrio economico-finanziario dell’iniziativa e comunque non eccedente i 50 anni”*;

ENTI DEL TERZO SETTORE (ETS) è un'iniziativa avviata nel 2023, promossa dall'Agenzia, dedicata alla promozione di iniziative innovative di valorizzazione di immobili pubblici di proprietà dello Stato, non utilizzati, da affidare a Enti del Terzo Settore, iscritti al Registro Unico Nazionale degli Enti del Terzo Settore (RUNTS) al fine di recuperare il patrimonio dismesso e favorire lo sviluppo e la promozione di attività di interesse generale sul territorio nazionale, volte ad incrementare il valore economico e sociale degli immobili dello Stato.

In linea con i principi fino ad ora sviluppati nell'ambito dei Progetti a Rete, la nuova rete dedicata punta a favorire la realizzazione di interventi di recupero, restauro, ristrutturazione, anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento delle attività di cui all'art. 5, comma 1, lett. f), i), k) o z) del D.Lgs. n. 117/2017, si intende dare vita ad un circuito di beni di interesse storico-artistico e paesaggistico che consenta di valorizzare il patrimonio pubblico, al fine di assicurarne la conservazione e l'apertura alla pubblica fruizione per attività di interesse sociale - *culturali, artistiche, ricreative, editoriali di promozione e diffusione della cultura e della pratica del volontariato, di interesse generale, turistiche di interesse sociale, culturale o religioso* - , in risposta ai bisogni locali, del bacino territoriale di riferimento, in coerenza con le politiche e la cultura del territorio, nel rispetto della storia dell'immobile e del sistema paesaggistico ambientale di riferimento;

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

- **Concessione ex art. 71, comma 3 del D.Lgs. n. 117/2017, agevolata per Enti del Terzo Settore, iscritti al RUNTS**

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

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

Recupero e riuso del patrimonio pubblico di pregio

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

- f) interventi di tutela e valorizzazione del patrimonio culturale e del paesaggio, ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni;*
- z) riqualificazione di beni pubblici inutilizzati.*

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

IPOSTESI DI RECUPERO E RIUSO – Descrizione dell'ipotesi di recupero e riuso che il proponente intende sviluppare per la valorizzazione del bene. La proposta dovrà essere in linea con i principi generali del progetto e con il contesto di riferimento e rappresentare le nuove funzioni e le modalità di intervento previste, anche in funzione dei vincoli previsti, delle prescrizioni indicate nella declaratoria di vincolo e del grado di tutela. Saranno anche valutate la particolare rilevanza della proposta progettuale e le specifiche azioni che i partecipanti intendono intraprendere ai fini della tutela e della conservazione del carattere storico, artistico, identitario e dell'autenticità del bene, nonché al fine di garantire l'integrazione con il sistema territoriale, ambientale, paesaggistico e con la storia, la cultura, l'identità locale e il tessuto socio-economico. La realizzazione di progetto dovrà assicurare la corretta conservazione del bene, l'apertura alla pubblica fruizione e la valorizzazione del bene. I nuovi usi attribuibili ai beni vincolati da valorizzare, nonché le modalità di intervento previste si dovranno collocare nell'ambito delle attività di interesse generale previste:

- interventi di tutela e valorizzazione del patrimonio culturale e del paesaggio, ai sensi del d.lgs. n 42 del 2004;
- organizzazione e gestione di attività culturali, artistiche o ricreative di interesse sociale, incluse attività, anche editoriali, di promozione e diffusione della cultura e della pratica del volontariato e delle attività di interesse generale;
- organizzazione e gestione di attività turistiche di interesse sociale, culturale o religioso;
- riqualificazione di beni pubblici inutilizzati.

INTERESSE GENERALE Descrizione dell'attività che s'intende sviluppare per il riuso dell'immobile, in termini di beneficio economico e sociale per il territorio coinvolto, ma anche di contributo allo sviluppo di nuove attività, come indicato all'art. 5 lettere f), i), k), z) del D.Lgs. n. 117/2017, mettendo in evidenza il valore aggiunto del progetto in quanto interesse generale e sociale legato alle attività che si andranno a sviluppare - *culturali, artistiche, ricreative, editoriali di promozione e diffusione della cultura e della pratica del volontariato, di interesse generale, turistiche di interesse*. Sarà valutato ciò che la proposta avanza in termini di: a) ritorno per il territorio e risposta ai bisogni di interesse generale da argomentare con riferimento all'analisi del contesto e degli strumenti di programmazione vigenti; b) cooperazione e partecipazione, da mettere in evidenza per ciò che riguarda la costruzione di reti e le forme di collaborazioni; c) innovatività dei servizi/prodotti offerti, legata alla realizzazione delle attività e dei servizi innovativi proposti anche attraverso soluzioni digitali e tecnologia; d) fruibilità pubblica attraverso una programmazione che consenta al pubblico la fruizione del bene valorizzato.

SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE ED EFFICIENZA ENERGETICA – Descrizione degli elementi caratterizzanti la proposta secondo i principi di sostenibilità ambientale e di efficienza energetica, per realizzare sugli immobili interventi di tutela, valorizzazione, riqualificazione del patrimonio culturale e del paesaggio, ai sensi del d.lgs. n 42 del 2004, che siano sostenibili e favoriscano la creazione di valore ambientale e sociale, nonché le specifiche azioni "*green friendly*" che il proponente intende mettere in campo in termini di valorizzazione e salvaguardia dell'ambiente, a vantaggio anche delle future generazioni, e di miglioramento della performance energetica del bene, conseguito attraverso riduzione dei consumi e implementazione di fonti rinnovabili, 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 con riferimento ai seguenti aspetti: materiali bio-eeco compatibili, tecniche e dispositivi bioclimatici; gestione sostenibile del cantiere; soluzioni a favore della mobilità dolce; miglioramento delle prestazioni energetiche dell'immobile e utilizzo di dispositivi a basso consumo.



1.3 Nuove funzioni

IL PROGETTO PUNTA a favorire il recupero e riuso di immobili pubblici non utilizzati che presentano caratteri di valore culturale, secondo modalità di intervento e dei nuovi usi ammessi dagli strumenti di tutela e di pianificazione vigenti di pianificazione territoriale e urbana, di programmazione sociale e di tutela, è possibile prevedere una gamma di nuove attività di interesse generale, tra quelle indicate all'art. 5 lettere f), i), k), z) del D.Lgs. n. 117/2017.

INTERVENTI E LE ATTIVITÀ che gli ETS possono svolgere e dunque i nuovi usi attribuibili ai beni vincolati di proprietà dello Stato in gestione all'Agenzia, da valorizzare dati in concessione agevolata sono:

- *interventi di tutela e valorizzazione del patrimonio culturale e del paesaggio, ai sensi del d.lgs. n 42 del 2004;*
- *organizzazione e gestione di attività culturali di interesse sociale;*
- *organizzazione e gestione di attività artistiche di interesse sociale;*
- *organizzazione e gestione di attività ricreative di interesse sociale;*
- *organizzazione e gestione di attività editoriali, di promozione e diffusione della cultura e della pratica del volontariato;*
- *organizzazione e gestione di attività di interesse generale;*
- *organizzazione e gestione di attività turistiche di interesse sociale, culturale o religioso;*
- *riqualificazione di beni pubblici inutilizzati.*

ATTIVITA' CHE GARANTISCANO l'apertura al pubblico e la fruibilità del bene da parte della collettività, la tutela e valorizzazione del bene e la valorizzazione del contesto socio culturale e paesaggistico ambientale di riferimento.

1.4 Modalità di intervento

Minimo intervento, compatibilità, reversibilità ed eco-sostenibilità

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

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

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

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

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

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

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

Interventi sulle superfici e sulle strutture

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

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

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

Soluzioni distributive e impiantistiche

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

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

2. Inquadramento territoriale

2.1 Contesto geografico

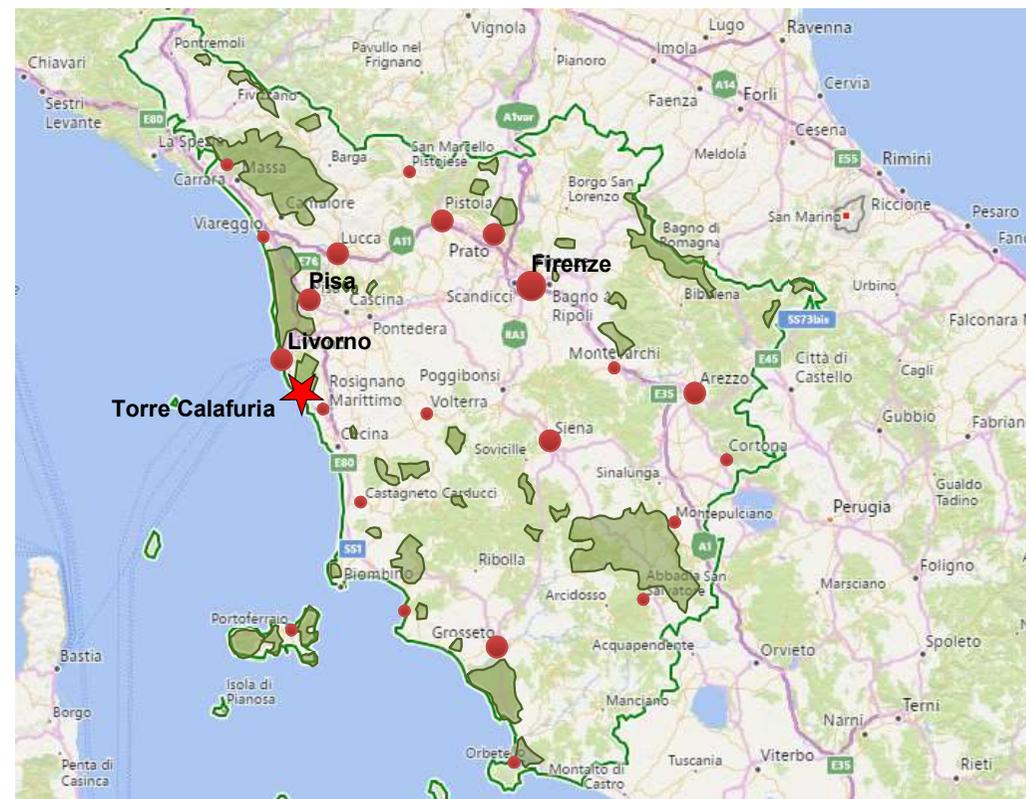
Regione Toscana

La Toscana è una regione che si distingue per l'equilibrio tra paesaggio, cultura e tradizione. Il suo territorio, variegato e armonioso, alterna dolci colline coltivate a vigneti e oliveti, borghi medievali perfettamente conservati, città d'arte di fama mondiale e tratti di costa che si affacciano sul Mar Tirreno. Ogni angolo della regione racconta una storia, spesso legata a un passato ricco di arte, scienza e innovazione.

Dal punto di vista paesaggistico, la Toscana offre scenari iconici: le Crete Senesi, la Val d'Orcia (patrimonio UNESCO), le Alpi Apuane, le colline del Chianti e le isole dell'Arcipelago Toscano. Questi luoghi non solo attraggono visitatori da tutto il mondo, ma rappresentano anche un modello di equilibrio tra attività umana e tutela dell'ambiente.

Sul piano storico e culturale, la Toscana è la culla del Rinascimento. Firenze, Siena, Pisa, Lucca e Arezzo sono solo alcune delle città che custodiscono capolavori di architettura, pittura e scultura. Ma la cultura toscana si esprime anche nei piccoli centri, nei musei diffusi, nelle tradizioni popolari e nelle manifestazioni storiche che animano il territorio durante tutto l'anno.

L'aspetto enogastronomico è un altro punto di forza. La cucina toscana è semplice, legata alla stagionalità e alla qualità delle materie prime. Pane senza sale, zuppe contadine, salumi artigianali, formaggi locali e carni pregiate si accompagnano a vini rinomati come il Chianti, il Brunello di Montalcino e il Vino Nobile di Montepulciano. L'olio extravergine d'oliva toscano è considerato tra i migliori al mondo.



● Maggiori centri turistici ■ Parchi e riserve naturali

Livorno rappresenta una delle espressioni più autentiche della Toscana costiera. Città portuale per vocazione, unisce il fascino del mare alla vivacità di una storia multiculturale. I suoi quartieri storici, come la Venezia Nuova con i canali navigabili, raccontano di scambi, viaggi e influenze internazionali.

Dal punto di vista paesaggistico, Livorno offre scorci suggestivi tra scogliere, spiagge e panorami sul mare aperto, mentre il suo patrimonio culturale si riflette nei musei, nei teatri e nelle architetture liberty.



2.2 Patrimonio sociale, storico-culturale e naturalistico

Patrimonio sociale, storico-culturale e naturalistico sul territorio

Livorno è una città dalla storia giovane rispetto ad altri centri toscani, ma con un'identità forte e originale. Nata come porto franco nel XVI secolo sotto i Medici, ha accolto comunità provenienti da tutta Europa, diventando un esempio precoce di città multiculturale. Questo spirito si riflette ancora oggi nei suoi quartieri storici, nei luoghi di culto di diverse religioni e nei numerosi eventi culturali.

La Città è nota per il suo carattere aperto, solidale e popolare, con una lunga tradizione di partecipazione civica e di impegno sociale, visibile anche nei progetti di valorizzazione dei beni comuni e nei patti di collaborazione tra cittadini e istituzioni. Il tessuto sociale è vivace, con una forte presenza di associazioni culturali, sportive e di volontariato.

Il territorio livornese offre inoltre una varietà di ambienti naturali di grande valore. Dalle scogliere panoramiche del Romito alle spiagge sabbiose di Calafuria, fino alle aree protette come il Parco dei Monti Livornesi, la città è immersa in un contesto paesaggistico che unisce mare, colline e macchia mediterranea. La Carta del Valore Naturalistico del Comune individua numerose aree di pregio ambientale, anche in connessione con la rete Natura 2000.

La Torre di Calafuria è un elemento significativo del sistema difensivo costiero sviluppato a partire dal XVI secolo per proteggere l'abitato di Livorno e il suo territorio. Questo sistema comprendeva fortificazioni urbane, torri di avvistamento e avamposti militari distribuiti lungo la costa e nell'entroterra. In particolare, lungo il tratto frastagliato del Romito, la necessità di comunicazione visiva tramite segnali di fuoco portò alla costruzione di tre torri: quella del Maroccone (nota anche come Torre del Diavolo), la Torre di Calafuria e quella di San Salvatore, oggi conosciuta come Castello Sonnino. La Torre di Calafuria si inseriva quindi in una rete strategica che collegava Livorno alla costa meridionale dell'attuale provincia.

Costruita nel 1560 per volontà di Cosimo I de' Medici, secondo Duca di Toscana, la torre è documentata in un disegno della fine del Cinquecento. Una lapide sulla facciata ne attesta l'origine medicea con l'iscrizione: COSMUS MED: FLORENTIE ET SENAR: DUX II. La presenza del nome alternativo "Torre dei Mattaccini" fa ipotizzare che la struttura possa essere stata edificata su una precedente torre medievale di origine pisana.

Nel corso del tempo, la torre ha perso la sua funzione difensiva e ha assunto nuovi ruoli. Alla fine dell'Ottocento, fotografie d'epoca mostrano la presenza di tre edifici adiacenti, successivamente demoliti per l'ampliamento della Strada Statale Aurelia. In epoca più recente, la torre è stata utilizzata dalla Guardia di Finanza per il controllo della costa. Durante la Seconda guerra mondiale subì gravi danni, tra cui il crollo del tetto. Fu restaurata nei primi anni del Novecento, con interventi sulla copertura e sul camminamento di ronda, in concomitanza con la costruzione del ponte ferroviario sulla gola di Calafuria. Per circa un decennio ha anche ospitato lo studio di un noto pittore livornese.

Oltre al valore storico e architettonico, la Torre di Calafuria ha assunto anche un interesse naturalistico. Nel 2000 è stata documentata la presenza di una colonia di Rondone pallido (*Apus pallidus*), unica nel suo genere per la modalità di nidificazione: i nidi erano incollati direttamente alle pareti, senza appoggio su superfici orizzontali. Questo fenomeno ha attirato l'attenzione di studiosi e appassionati, dando origine a numerosi articoli scientifici e divulgativi.

Infine, la torre è entrata anche nell'immaginario collettivo grazie al cinema. È apparsa in diversi film, tra cui *Il pirata sono io!* (1940), *È arrivato mio fratello* (1985), e soprattutto *Il sorpasso* (1962), il cui tragico epilogo si svolge proprio nei pressi della torre, rendendola un simbolo riconoscibile anche al di fuori del contesto locale.



Torre di Calafuria: descrizione storica

La Torre di Calafuria è un elemento significativo del sistema difensivo costiero sviluppato a partire dal XVI secolo per proteggere l'abitato di Livorno e il suo territorio. Questo sistema comprendeva fortificazioni urbane, torri di avvistamento e avamposti militari distribuiti lungo la costa e nell'entroterra. In particolare, lungo il tratto frastagliato del Romito, la necessità di comunicazione visiva tramite segnali di fuoco portò alla costruzione di tre torri: quella del Maroccone (nota anche come Torre del Diavolo), la Torre di Calafuria e quella di San Salvatore, oggi conosciuta come Castello Sonnino. La Torre di Calafuria si inseriva quindi in una rete strategica che collegava Livorno alla costa meridionale dell'attuale provincia.

Costruita nel 1560 per volontà di Cosimo I de' Medici, secondo Duca di Toscana, la torre è documentata in un disegno della fine del Cinquecento. Una lapide sulla facciata ne attesta l'origine medicea con l'iscrizione: *COSMUS MED: FLORENTIE ET SENAR: DUX II*. La presenza del nome alternativo "Torre dei Mattaccini" fa ipotizzare che la struttura possa essere stata edificata su una precedente torre medievale di origine pisana.

Nel corso del tempo, la torre ha perso la sua funzione difensiva e ha assunto nuovi ruoli. Alla fine dell'Ottocento, fotografie d'epoca mostrano la presenza di tre edifici adiacenti, successivamente demoliti per l'ampliamento della Strada Statale Aurelia. In epoca più recente, la torre è stata utilizzata dalla Guardia di Finanza per il controllo della costa. Durante la Seconda guerra mondiale subì gravi danni, tra cui il crollo del tetto. Fu restaurata nei primi anni del Novecento, con interventi sulla copertura e sul camminamento di ronda, in concomitanza con la costruzione del ponte ferroviario sulla gola di Calafuria. Per circa un decennio ha anche ospitato lo studio di un noto pittore livornese.

Oltre al valore storico e architettonico, la Torre di Calafuria ha assunto anche un interesse naturalistico. Nel 2000 è stata documentata la presenza di una colonia di Rondone pallido (*Apus pallidus*), unica nel suo genere per la modalità di nidificazione: i nidi erano incollati direttamente alle pareti, senza appoggio su superfici orizzontali. Questo fenomeno ha attirato l'attenzione di studiosi e appassionati, dando origine a numerosi articoli scientifici e divulgativi.

Infine, la torre è entrata anche nell'immaginario collettivo grazie al cinema. È apparsa in diversi film, tra cui *Il pirata sono io!* (1940), *È arrivato mio fratello* (1985), e soprattutto *Il sorpasso* (1962), il cui tragico epilogo si svolge proprio nei pressi della torre, rendendola un simbolo riconoscibile anche al di fuori del contesto locale.

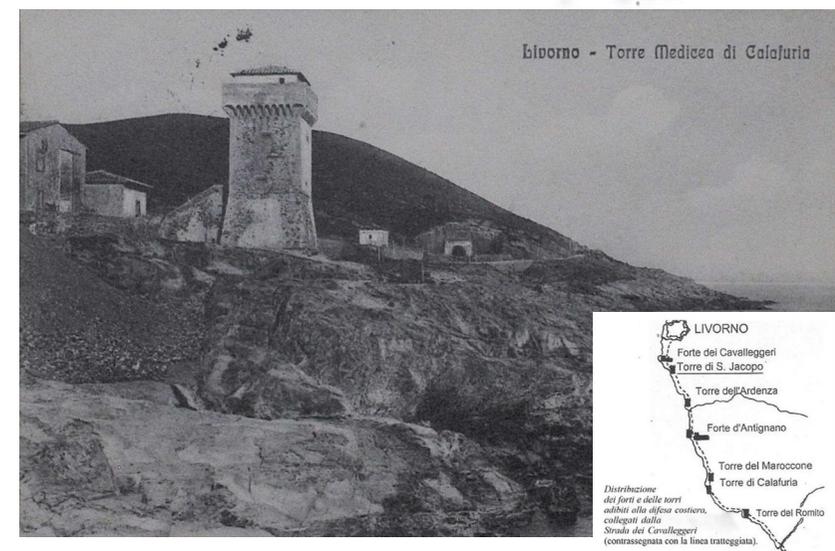


Foto storica periodo 1800



3. Immobile

3.1 Localizzazione

[GoogleMap](#)

La Torre di Calafuria si erge **lungo la via Aurelia**, a breve distanza dal moderno ponte in cemento armato costruito nel dopoguerra, accanto alla linea ferroviaria Tirrenica. L'edificio si trova a sud di Livorno, tra le località di **Antignano** e **Quercianella**, in una zona periferica a vocazione turistica e balneare.

Di origine antica, la torre è situata su una scogliera, poggiata su un pianoro roccioso a circa 15 metri sul livello del mare, da cui domina il tratto costiero con una vista suggestiva.

Distanze



11 Km



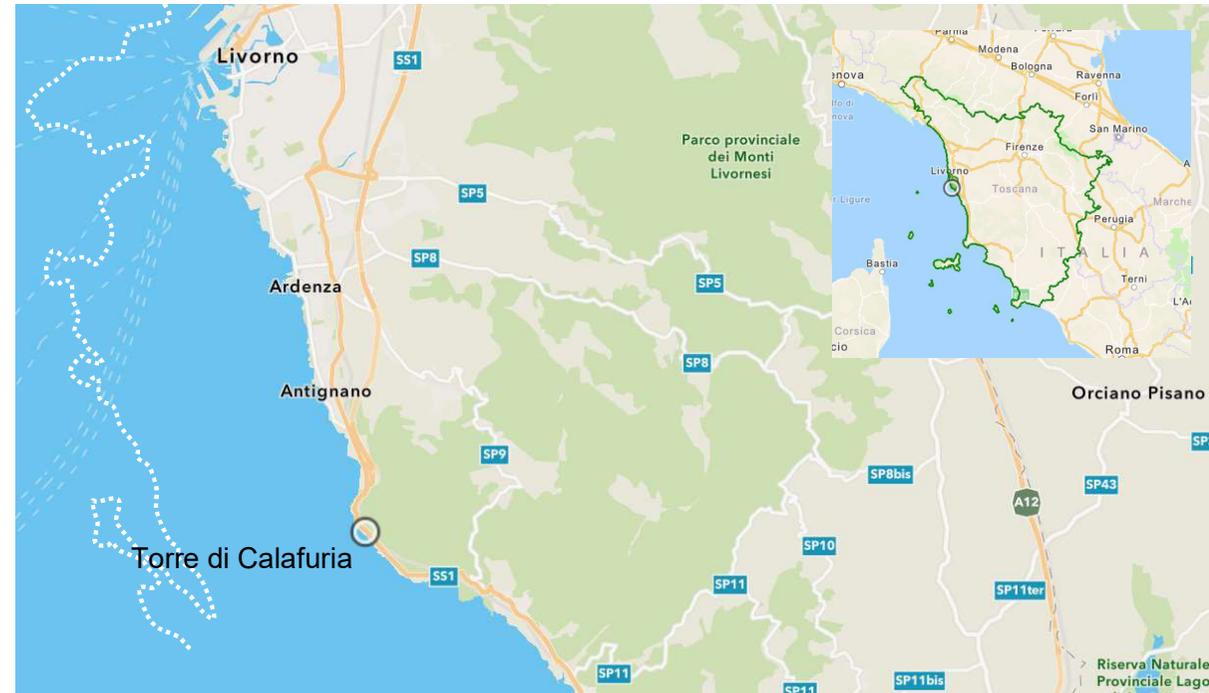
31 Km



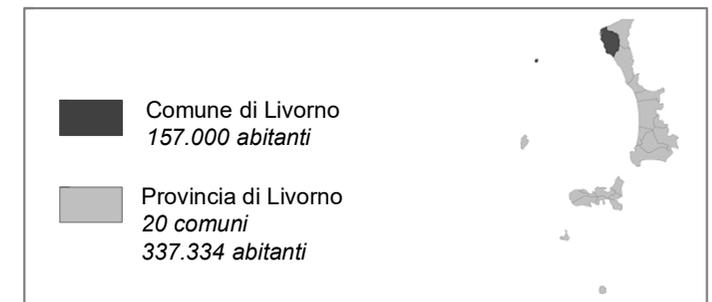
3,3 Km



3,6 Km



Comune di Livorno e il territorio comunale e provinciale



3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo

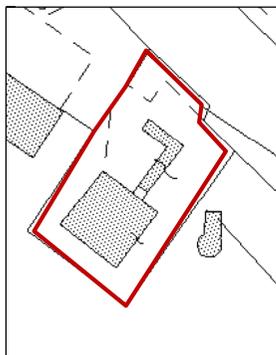
Scheda di sintesi

BENE DELLO STATO

La costruzione, risalente al 1550, è realizzata in pietra e mattoni, con una pianta rettangolare poggiante su una solida base muraria. Si sviluppa su tre piani, ciascuno dei quali ospita un unico ambiente. L'unico accesso esterno si trova al primo piano, raggiungibile tramite una rampa di scala in muratura. I piani interni sono collegati da una scala di dimensioni contenute.

Gli ambienti sono illuminati e ventilati da piccole aperture ricavate nelle spesse mura perimetrali. La parte basamentale è interamente occupata da una robusta massa muraria, ad eccezione della cisterna per la raccolta dell'acqua, come riportato in una relazione dell'Università degli Studi di Firenze – Facoltà di Architettura (a.a. 1998-1999). Nel 2020 l'edificio è stato oggetto di un intervento di messa in sicurezza, che ha previsto l'installazione di opere provvisorie e rimovibili. In particolare, è stata realizzata una struttura in acciaio con funzione sia di parapetto sia di supporto per il ballatoio, risultato staticamente critico e quindi inagibile. La torre, intesa come corpo principale, non è stata interessata da interventi e non presenta criticità strutturali note.

La struttura provvisoria in acciaio è stata installata da più di tre anni e dovrà essere oggetto di monitoraggio fino alla sua definitiva rimozione.



DATI CATASTALI

Comune di Livorno
NCT - NCEU
Foglio 85, p.lla 19

— Perimetro proprietà



COMUNE: Livorno

LOCALITA': Quartiere Antignano

INDIRIZZO: Via del Littorale

COORDINATE GEORIFERITE:

Lat. 43°28'20.01"N Long. 10°19'58.84"E

DEMANIO STORICO-ARTISTICO > SI

STATO CONSERVATIVO: Pessimo

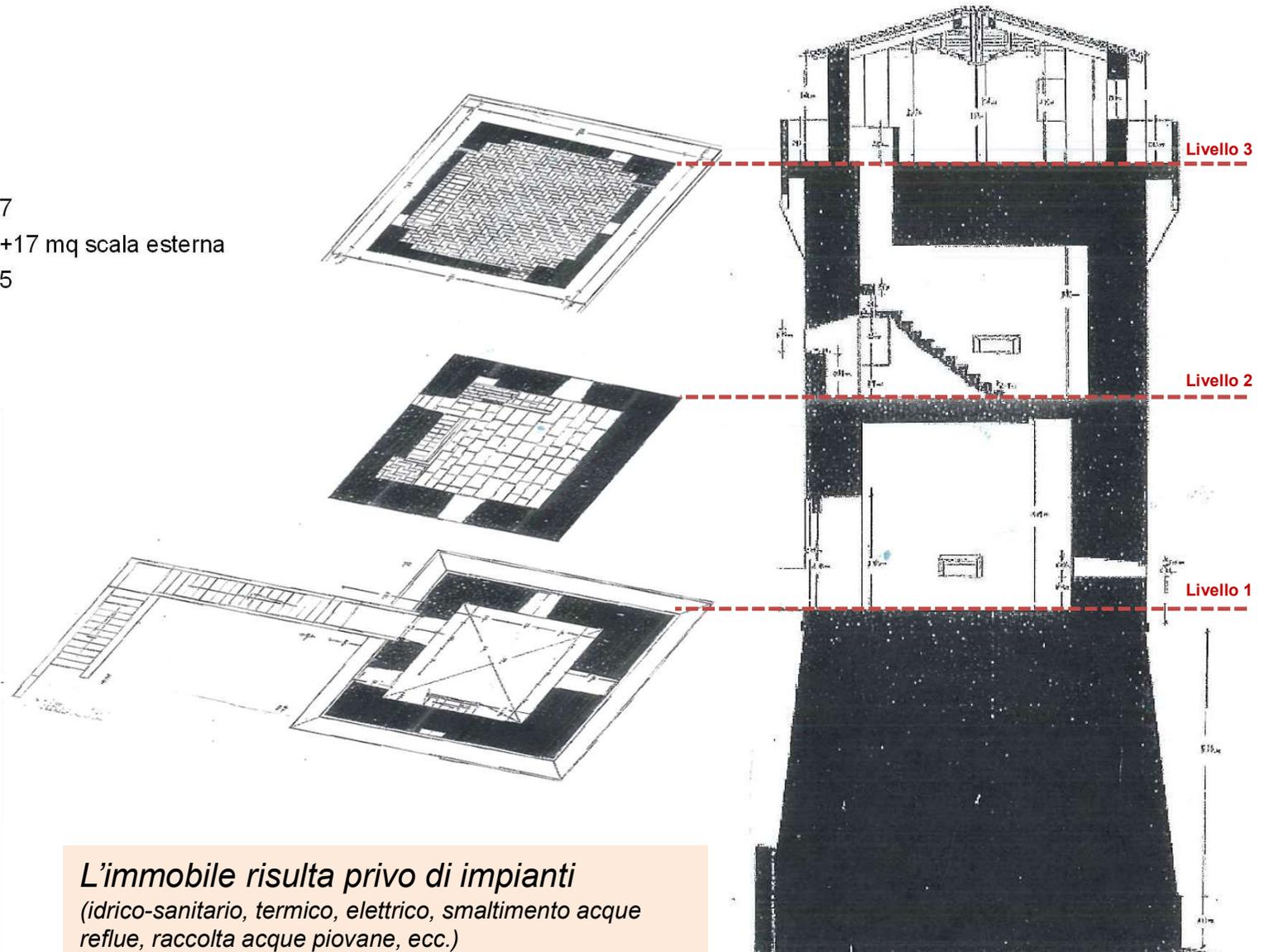
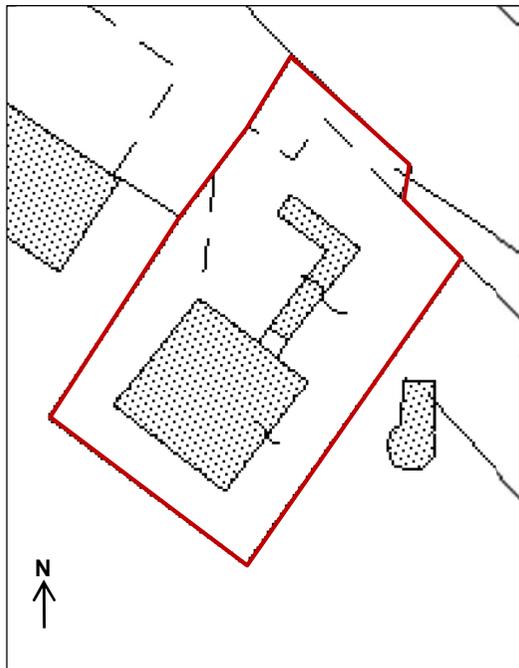
 Sup. territoriale 437 mq
 Sup. lorda 155 mq



3.3 Caratteristiche fisiche

Consistenze

Superficie territoriale:	mq 437
Superficie sedime:	mq 80+17 mq scala esterna
Superficie utile lorda:	mq 155
Superficie netta:	mq 80

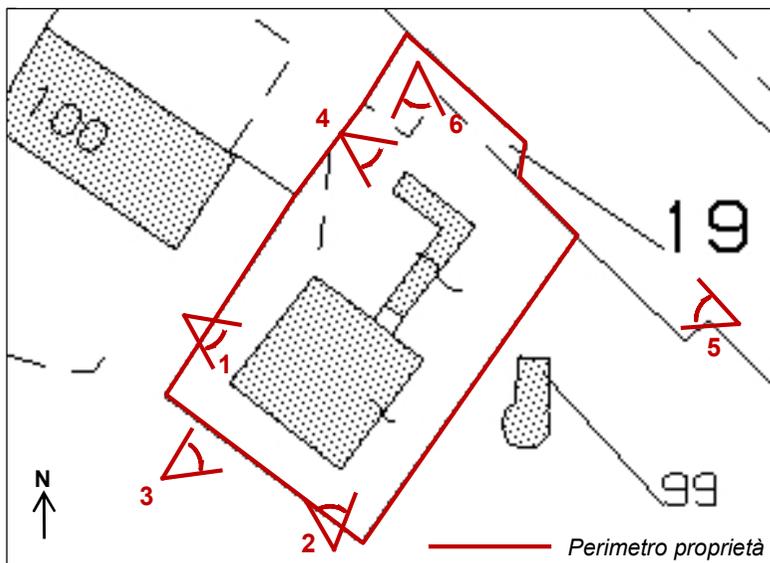


*L'immobile risulta privo di impianti
(idrico-sanitario, termico, elettrico, smaltimento acque
reflue, raccolta acque piovane, ecc.)*

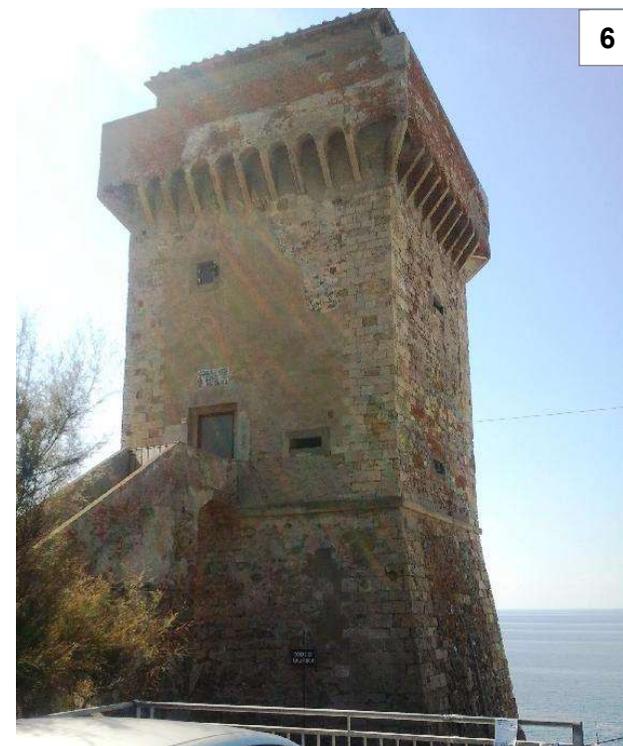
Planimetrie e Sezione non in scala

3.4 Qualità architettonica e paesaggistica

Documentazione fotografica (rappresentazione della Torre prima degli interventi di messa in sicurezza)



Planimetria generale con indicazione dei coni ottici



3.5 Rilevanza storico-artistica

L'IMMOBILE

- **Interesse culturale** ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lgs. 22/01/2004 n.42, con declaratoria n.161/2016 del 21/09/2016.

IL CONTESTO

- **Beni paesaggistici ambientale**, art.143 D.Lgs n.42 del 22/01/2004 e art. 33 L.Regionale n.1 del 03/01/2005 - notevole interesse pubblico della zona sita nel comune di Livorno comprensiva delle frazioni di Antignano, Montenero e Quercianella.
- **Piano Indirizzo Territoriale Reg. Toscana (PIT)** con valenza di piano paesaggistico appr. con delibera C.R.T. n.37 del 27/03/2015 e pubblicato sul B.U.R.T n.28 del 20/05/2015
- **Territori costieri** fascia di rispetto 300 mt dalla linea di battigia di cui all'art. 142 comma 1 lettera a) del D.Lgs n.42/2004
- **Area di tutela fiumi, torrenti, corsi d-acqua** di cui all'art. 142 comma 1 lettera c) del D.Lgs n.42/2004
- **Zona di interesse archeologico** (proposta in accoglimenti di osservazioni) di cui all'art. 142 comma 1, lettera m), del D.Lgs n.42/2004



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

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";

Vista la Legge 24 giugno 2013 n. 71 "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 26 aprile 2013, n. 43, recante disposizioni urgenti per il rilascio dell'area industriale di Piombino, di contrasto ad emergenze ambientali, in favore delle zone terremotate del maggio 2012 e per accelerare la ricostruzione in Abruzzo e la realizzazione degli interventi per Expo 2015. Trasferimento di funzioni in materia di turismo e disposizioni sulla composizione del CIPE. ";

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 e successive modifiche e integrazioni";

Visto il DPCM 29 agosto 2014 n. 171 "Regolamento di organizzazione del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, degli uffici della diretta collaborazione del Ministro e dell'Organismo indipendente di valutazione della performance, a norma dell'articolo 16, comma 4, del decreto-legge 24 aprile 2014, n. 66, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 giugno 2014, n. 89. "

Visto il DDG del 09.03.2015, registrato alla Corte dei Conti in data 16 aprile 2015, Foglio 1516, con il quale il Direttore Generale Bilancio ha conferito all'arch. Paola Grifoni l'incarico di funzione dirigenziale di livello non generale di Segretario regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per la Toscana;

Vista la nota prot. n. 5630 del 18.05.2016, con la quale la ex Soprintendenza belle arti e paesaggio per le province di Pisa e Livorno, ha comunicato, ai sensi dell'art. 14 del citato D. Lgs. 42/04 e successive modifiche ed integrazioni, l'avvio del procedimento amministrativo di dichiarazione dell'interesse culturale dell'immobile appreso descritto;

Visto che non sono pervenute osservazioni;

Vista la delibera di dichiarazione di interesse culturale assunta dalla Commissione regionale per il patrimonio culturale, ai sensi dell'art. 39 del DPCM 29 agosto 2014, n. 171 nella seduta del 07.09.2016, come da verbale agli atti d'ufficio;

Ritenuto che l'immobile

DECRETO N° 161/2016

Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo
Segretariato regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per la Toscana
Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale

IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE
IL SEGRETARIO REGIONALE



Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo
Segretariato regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per la Toscana
Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale

Denominato Torre di Calafuria ed area di pertinenza
Provincia di Livorno
Comune di Livorno
Sito in Via del Littorale
Numero civico 256

Distinto al N.C.E.U al Foglio n. 85 part. 19.

confinante con Foglio n. 85 partt. 66, 67 e Via Aurelia, come dalla allegata planimetria catastale, presenta interesse ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii. in quanto possiede i requisiti di interesse storico-artistico per i motivi contenuti nella relazione storico-artistica allegata;

DICHIARA

il bene denominato "Torre di Calafuria ed area di pertinenza", meglio individuato nelle premesse e descritto negli allegati, di interesse ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii., in quanto possiede i requisiti di interesse particolarmente importante 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 della presente dichiarazione che verrà notificata ai proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo del bene che ne forma oggetto.

La presente dichiarazione è trascritta presso la competente Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare ed avrà efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo del bene.

Avverso la presente dichiarazione è ammesso il ricorso amministrativo al Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo ai sensi dell'articolo 16 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii.. Sono, inoltre, ammesse proposizioni di ricorso giurisdizionale ai sensi del D.Lgs. 2 luglio 2010, n. 104.

IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE
SEGRETARIO REGIONALE
arch. Paola Grifoni



Firenze, 21 SET. 2016

Declaratoria di interesse culturale

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

Sintesi degli strumenti vigenti di urbanistico

[PIANO OPERATIVO](#) del Comune di Livorno, adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 160 del 14/07/2023

PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE (PIT) con valenza di piano paesaggistico (Deliberazione 27/03/2015, n. 37-Regione Toscana)

NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA

	Area ricadente all'interno del Territorio Rurale
Componenti identitarie di rilevanza storico-insediativa	Costa alta di Calafuria e del Romito
Componenti identitarie di rilevanza storico-insediativa	E1 - Edifici o manufatti di alto valore storico architettonico soggetto a tutela
	Edificato storico o storicizzato
UTOE	UTOE 8 – Rilievi dei Monti livornesi



PIANO OPERATIVO

del Comune di Livorno, adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 160 del 14/07/2023

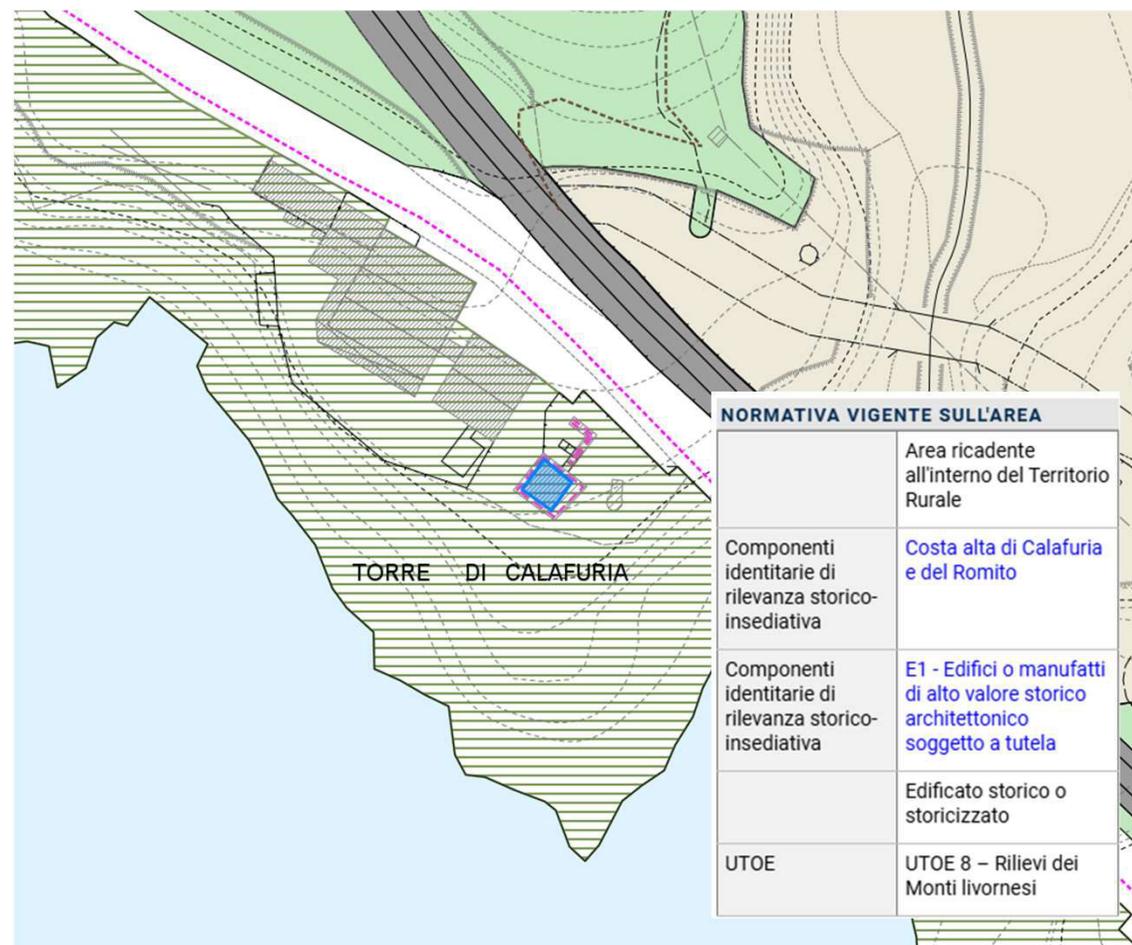
NTA:

[Art. 39 Costa Alta di Calafuria e del Romito](#)

[Art. 34 Edifici e manufatti di valore storico architettonico e testimoniale](#)

▪ **Categorie e modalità di intervento ammesse**

manutenzione ordinaria MO, manutenzione straordinaria (MS), restauro e risanamento conservativo (RRC).



Estratto dal PO del Comune di Livorno



4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.1 Trasformazione

I dati della trasformazione

Consistenze

Superficie territoriale:	mq 437,00
Superficie sedime:	mq 80 + 17 mq scala esterna
Superficie utile lorda:	mq 155,00
Superficie netta:	mq 80,00

Parametri edilizi

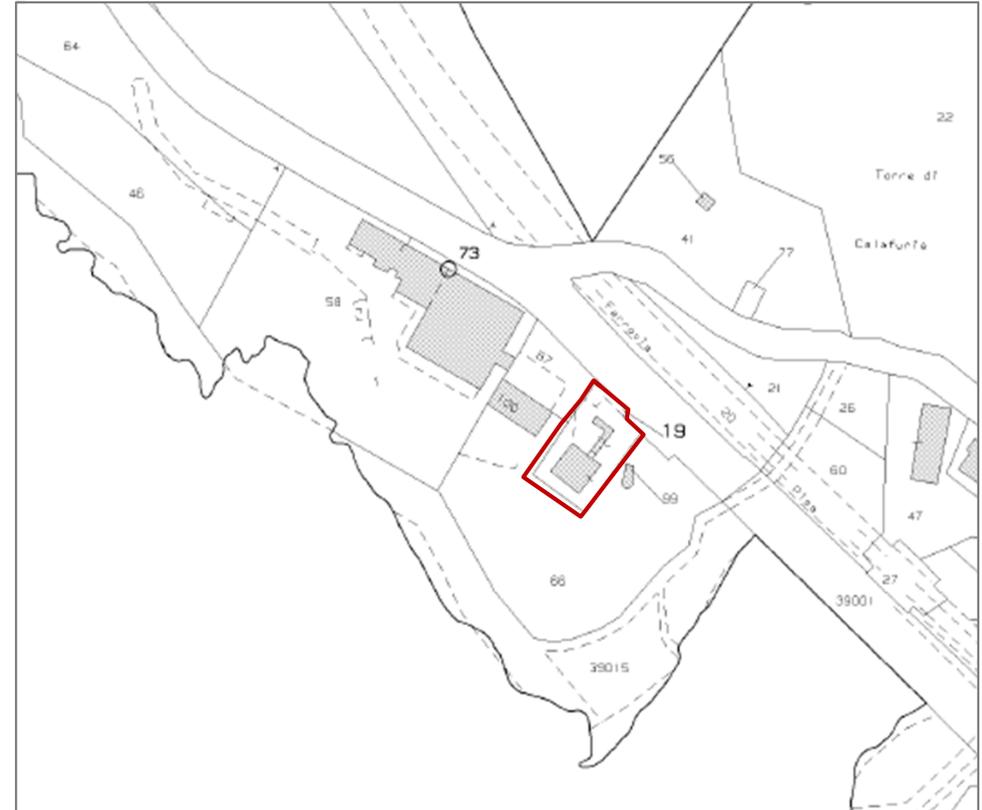
Incidenza media della muratura 30% della s.u.l.

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 ex art. 71, comma 3 del D.Lgs. n. 117/2017 agevolata per Enti del Terzo Settore, iscritti al RUNTS**



4.2 Strumenti di valorizzazione

Concessione ex art. 71, comma 3 del D.Lgs. n. 117/2017 agevolata per Enti del Terzo Settore, iscritti al RUNTS

I beni culturali immobili di proprietà dello Stato, delle regioni, degli enti locali e degli altri enti pubblici, per l'uso dei quali attualmente non è corrisposto alcun canone e che richiedono interventi di restauro, possono essere dati in concessione a enti del terzo settore, che svolgono le attività indicate all'articolo [5](#), comma 1, lettere f), i), k), o z) con pagamento di un canone agevolato, determinato dalle amministrazioni interessate, ai fini della riqualificazione e riconversione dei medesimi beni tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione a spese del concessionario, anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento delle attività indicate, ferme restando le disposizioni contenute nel decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

La concessione d'uso è finalizzata alla realizzazione di un progetto di gestione del bene che ne assicuri la corretta conservazione, nonché l'apertura alla pubblica fruizione e la migliore valorizzazione. Dal canone di concessione vengono detratte le spese sostenute dal concessionario per gli interventi indicati nel primo periodo entro il limite massimo del canone stesso. L'individuazione del concessionario avviene mediante le procedure semplificate di cui all'articolo 151, comma 3, del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50.

Le concessioni di cui al presente comma sono assegnate per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa e comunque non eccedente i 50 anni.

L'articolo [5](#), comma 1, lettere f), i), k), o z) prevede quanto segue.

Gli enti del Terzo settore, diversi dalle imprese sociali incluse le cooperative sociali, esercitano in via esclusiva o principale una o più attività di interesse generale per il perseguimento, senza scopo di lucro, di finalità civiche, solidaristiche e di utilità sociale. Si considerano di interesse generale, se svolte in conformità alle norme particolari che ne disciplinano l'esercizio, le attività aventi ad oggetto:

...

f) interventi di tutela e valorizzazione del patrimonio culturale e del paesaggio, ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni;

...

i) organizzazione e gestione di attività culturali, artistiche o ricreative di interesse sociale, incluse attività, anche editoriali, di promozione e diffusione della cultura e della pratica del volontariato e delle attività di interesse generale di cui al presente articolo;

...

k) organizzazione e gestione di attività turistiche di interesse sociale, culturale o religioso;

...

z) riqualificazione di beni pubblici inutilizzati o di beni confiscati alla criminalità organizzata.

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

Per il dettaglio delle possibilità di incentivi e misure per gli ETS si rimanda alla GUIDA

“Gli strumenti di raccolta fondi e le forme di finanziamento delle attività di interesse generale previsti dalla Riforma del Terzo settore. Guida operativa per la creazione di partenariati fra enti pubblici ed enti di terzo settore e soggetti” definita nell’ambito del progetto “Co-Progetta – Un’amministrazione condivisa”, all’interno del Pon Inclusione 2014-2020 (Azioni di sistema a sostegno dell’obiettivo specifico 9.7 “Rafforzamento dell’economia sociale”), finanziato con risorse del Fondo Sociale Europeo e realizzato dal Ministero del Lavoro e delle politiche sociali e Anci, con la collaborazione delle sue Fondazioni Cittalia e IFEL.
Chiuso alla data del 9/12/2022.

La GUIDA esamina le diverse **forme di raccolta fondi** e le **modalità di finanziamento delle attività** di interesse generale, in funzione dell’attivazione di partenariati fra ETS (Enti di Terzo settore) ed enti pubblici alla luce della Riforma del Terzo settore

La GUIDA è disponibile al seguente link

<https://www.anci.it/guida-per-la-creazione-di-partenariati/>

E’ disponibile anche una CHECK-LIST DEI PROFILI SOGGETTIVI ETS

<https://www.anci.it/check-list-dei-profili-soggettivi-ets/>

4.4 Cooperazione a supporto del progetto

SOCIAL BONUS

Codice del Terzo settore art. 81 Dlgs 117/2017 - regolamento di funzionamento decreto 23.2.2022 n. 89.

Art. 81 - Social Bonus

1. È istituito un credito d'imposta pari al 65 per cento delle erogazioni liberali in denaro effettuate da persone fisiche e del 50 per cento se effettuate da enti o società in favore degli Enti del Terzo Settore, che hanno presentato al Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali un progetto per sostenere il recupero degli immobili pubblici inutilizzati e dei beni mobili e immobili confiscati alla criminalità organizzata assegnati ai suddetti Enti del Terzo Settore e da questi utilizzati esclusivamente per lo svolgimento di attività di cui all'art. 5 con modalità non commerciali. Per le suddette erogazioni non si applicano le disposizioni di cui all'articolo 83 né le agevolazioni fiscali previste a titolo di deduzione o di detrazione di imposta da altre disposizioni di legge

- Gli **ENTI DEL TERZO SETTORE** che hanno presentato al **Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali** un **progetto** di recupero e riuso degli immobili pubblici, a loro assegnati per lo svolgimento di attività di interesse generale hanno la possibilità di ricevere **erogazioni liberali** in denaro da persone fisiche, enti e società che, a loro volta, fruiranno di un **credito d'imposta** sulle erogazioni liberali in denaro in favore degli ETS, pari al 65% in caso di persone fisiche e del 50% per enti o società.
- **Accesso** portale Servizi Lavoro per presentare progetti e domande social bonus da parte di ETS <https://servizi.lavoro.gov.it>
- **Finestre temporali:** entro il 15 gennaio / entro il 15 maggio / entro il 15 settembre di ogni anno gli enti potranno presentare la domanda per beneficiare del credito d'imposta introdotto dal Codice del Terzo settore, candidando un loro progetto.
- **Soggetti** - Enti del Terzo Settore, organizzazioni iscritte nei previgenti registri delle organizzazioni di volontariato, associazioni di promozione sociale e anagrafe delle Onlus e iscritti al RUNTS. Andrà specificato anche se il soggetto opera in partenariato indicando i partner. Tutti i soggetti dovranno presentare i requisiti di ammissibilità, tranne l'avvenuta assegnazione del bene che deve essere presente solo per il soggetto che presenta l'istanza.
- **Attività previste** - di cui all'art. 5 del Dlgs 117/2017, di interesse generale e con modalità non commerciali, che andranno dettagliate con una descrizione del tipo di attività, nonché dei beneficiari.
- **Immobili** - beni pubblici e confiscati alla criminalità organizzata, che l'ETS deve dimostrare di avere in uso, allegando l'atto/contratto e l'avvenuta assegnazione del bene con relativi dettagli relativi alle tempistiche e al soggetto affidatario.
- **Interventi edilizi** – interventi finalizzati al riutilizzo, funzionali allo svolgimento dell'attività, nonché diretti a sostenere le spese di gestione del bene e andranno allegati anche il cronoprogramma, il computo metrico e il dettaglio degli interventi.



4.5 Informazioni e link utili ETS – RUNTS – SOCIAL BONUS

Maggiori informazioni sugli Enti del Terzo Settore (ETS) e sul Registro Unico Nazionale (RUNTS)

Per maggiori informazioni sugli Enti del Terzo Settore (ETS), sul Registro Unico Nazionale (RUNTS) e sul Social Bonus

È possibile rivolgersi al Ministero competente:

- Ministero del Lavoro e delle Politiche sociali accessibili anche dal seguente link <https://servizi.lavoro.gov.it/runts/it-it>

Informazioni utili sono fornite anche dagli organismi di rappresentanza del Terzo Settore:

- Forum del Terzo Settore <https://www.forumterzosettore.it/>
- Associazione nazionale dei [Centri di servizio per il volontariato \(Csv\)](https://csvnet.it/) <https://csvnet.it/>
- Cantiere del Terzo Settore <https://www.cantiereterzosettore.it/> piattaforma Ministero del Lavoro, Forum del Terzo Settore e Csvnet

In particolare strumenti, guide, approfondimenti e video per facilitare l'accesso e le procedure nella piattaforma del Runts sono disponibili al seguente link

<https://www.cantiereterzosettore.it/gli-approfondimenti/come-utilizzare-la-piattaforma-del-registro-unico-nazionale-del-terzo-settore/>

Sul social bonus

- <https://www.lavoro.gov.it/pagine/social-bonus>
- <https://www.cantiereterzosettore.it/riforma/donazioni-e-raccolta-fondi/social-bonus/>
- <https://www.fiscooggi.it/rubrica/attualita/articolo/social-bonus-attiva-piattaforma-presentazione-delle-domande>

E' possibile rivolgersi

Centro Servizi Volontariato Toscana

<https://www.cesvot.it/>

Via Ricasoli, 9 - 50122 Firenze

Telefono: +39 055 27 17 31

Email: info@cesvot.it

Delegazione di Livorno

<https://www.cesvot.it/cesvot-sul-territorio/livorno>

5. Indicazioni

5.1 Accordi, provvedimenti e pareri

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

- **Vincolo di interesse storico artistico** emesso dal Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo – Segretariato regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per la Toscana, Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale, della Torre di Calafuria ed area di pertinenza - ai sensi del D.Lgs. 42/2004, con Decreto n. 161/2016 del 21/09/2016.
L'immobile è stato dichiarato di particolare interesse ai sensi dell'art. 10 c. 3 lett. d) del D.Lgs. n. 42/2004 in quanto trattasi di significativo esempio di struttura fortificata connessa alla storia politica e militare e alla cultura architettonica ed identitaria in ambito locale e nazionale. Con nota prot. n. 10640 del 18/09/2015 della Soprintendenza belle arti e paesaggio per le province Pisa e Livorno è stata confermata l'inalienabilità della Torre di Calafuria come fu ribadito dall'allora Ministero dell'Istruzione nel 1915 in riscontro a specifica richiesta di alienazione.
- **Parere favorevole** alla concessione è stato e emesso dal Ministero della Cultura – Segretariato Regionale per il Patrimonio Culturale, dell'immobile denominato «Torre di Calafuria ed area di pertinenza», ai sensi dell'art. 57 bis del D.Lgs. 42/2004, con decreto n. 144 del 16/09/2022.
- **La concessione è autorizzata a condizione che:**
 - L'esecuzione di lavori ed opere di qualunque genere sull'immobile è sottoposta a preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza ai sensi dell'art. 21, commi 4 e 5 del D.Lgs. 42/2004 3 ss.mm.ii.
 - In relazione alle condizioni di fruizione pubblica dell'immobile, si prende atto che non intervengono modifiche alla situazione conseguente alle precedenti destinazioni d'uso.
 - L'immobile non dovrà comunque essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione e fruizione pubblica o comunque non compatibili con il carattere storico e artistico del bene medesimo. A tal riguardo ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica della consistenza architettonica dell'immobile, dovrà essere preventivamente comunicata alla competente Soprintendenza, ai sensi dell'art. 21 comma 4 del D.Lgs. 42/2002 e ss.mm.ii.



5.2 Focus indicazioni progettuali

In coerenza con *la filosofia del progetto*, 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 un 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.

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.

ALLEGATI TECNICI ALL'INFO MEMO

- **Decreto di vincolo,**
- **Autorizzazione alla concessione,**
- **Attestazione di destinazione urbanistica e vincoli**



PA

RACCOMANDATA A.R.



Ministero

dei beni e delle attività culturali e del turismo

Segretariato regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per la Toscana

Firenze - 3 OTT. 2016

All' Agenzia del Demanio
Direzione Generale
Via Barberini, 38 - 00187 ROMA

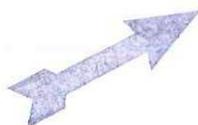
Prot. n. 11273 Allegati 1

Classifica:

Risposta al foglio del

Div. Sez. n.

OGGETTO: COMUNE DI LIVORNO – Immobile denominato “Torre di Calafuria ed area di pertinenza”, sito in Via del del Littorale, 256, distinto in Catasto al N.C.E.U. Foglio n. 85 part. 19 - Dichiarazione di interesse ai sensi del Decreto Legislativo 42/2004 e ss.mm.ii.. NOTIFICA PROVVEDIMENTO DI TUTELA



All' Agenzia del Demanio
Filiale Toscana
Via Laura, 64 - 50100 FIRENZE

Al Comune di Livorno

Ai sensi e in applicazione dell'art. 15 del Decreto Legislativo 22.01.2004 n. 42 e ss.mm.ii., si notifica a codeste Agenzie in qualità di proprietari del bene in oggetto, copia conforme all'originale del provvedimento di dichiarazione dell'interesse culturale di cui all'art. 10, comma 1, emesso ai sensi dell'art. 13 in data 21.09.2016 n. 161/2016, a seguito di procedura di verifica ai sensi dell'art. 12 del Decreto Legislativo medesimo.

Si trasmette al Comune di Livorno, nel cui territorio è ubicato l'immobile in oggetto, copia conforme all'originale del provvedimento di tutela.

per IL SEGRETARIO REGIONALE
arch. Paola Grifoni

IL FUNZIONARIO
AMMINISTRATIVO
Francesca Grazia

MT/dd



Ministero
dei beni e delle
attività culturali
e del turismo

Via dei Castellani, 3

Ufficio Firenze V.R. Casella Postale 136 - 50123 Firenze

Cent. 055 27189750 - email: sr-tos@beniculturali.it - PEC: mbac-sr-tos@mailcert.beniculturali.it

*Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo*

Segretariato regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per la Toscana

*Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale***IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE
IL SEGRETARIO REGIONALE**

Visto il Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165 *“Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche”* e s.m.i.;

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”*;

Vista la Legge 24 giugno 2013 n. 71 *“Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 26 aprile 2013, n. 43, recante disposizioni urgenti per il rilascio dell'area industriale di Piombino, di contrasto ad emergenze ambientali, in favore delle zone terremotate del maggio 2012 e per accelerare la ricostruzione in Abruzzo e la realizzazione degli interventi per Expo 2015. Trasferimento di funzioni in materia di turismo e disposizioni sulla composizione del CIPE.”*;

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 e successive modifiche e integrazioni”*;

Visto il DPCM 29 agosto 2014 n. 171 *“Regolamento di organizzazione del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, degli uffici della diretta collaborazione del Ministro e dell'Organismo indipendente di valutazione della performance, a norma dell'articolo 16, comma 4, del decreto-legge 24 aprile 2014, n. 66, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 giugno 2014, n. 89.”*

Visto il DDG del 09.03.2015, registrato alla Corte dei Conti in data 16 aprile 2015, Foglio 1516, con il quale il Direttore Generale Bilancio ha conferito all'arch. Paola Grifoni l'incarico di funzione dirigenziale di livello non generale di Segretario regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per la Toscana;

Vista la nota prot. n. 5630 del 18.05.2016, con la quale la ex Soprintendenza belle arti e paesaggio per le province di Pisa e Livorno, ha comunicato, ai sensi dell'art. 14 del citato D. Lgs. 42/04 e successive modifiche ed integrazioni, l'avvio del procedimento amministrativo di dichiarazione dell'interesse culturale dell'immobile appresso descritto;

Visto che non sono pervenute osservazioni;

Vista la delibera di dichiarazione di interesse culturale assunta dalla Commissione regionale per il patrimonio culturale, ai sensi dell'art. 39 del DPCM 29 agosto 2014, n. 171 nella seduta del 07.09.2016, come da verbale agli atti d'ufficio;

Ritenuto che l'immobile



Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo

Segretariato regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per la Toscana

Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale

Denominato	Torre di Calafuria ed area di pertinenza
Provincia di	Livorno
Comune di	Livorno
Sito in	Via del Littorale
Numero civico	256

Distinto al N.C.E.U al Foglio n. 85 part. 19.

confinante con Foglio n. 85 partt. 66, 67 e Via Aurelia, come dalla allegata planimetria catastale, presenta interesse ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii. in quanto possiede i requisiti di interesse storico-artistico per i motivi contenuti nella relazione storico-artistica allegata;

DICHIARA

il bene denominato “**Torre di Calafuria ed area di pertinenza**”, meglio individuato nelle premesse e descritto negli allegati, di interesse ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii., in quanto possiede i requisiti di interesse particolarmente importante 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 della presente dichiarazione che verrà notificata ai proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo del bene che ne forma oggetto.

La presente dichiarazione è trascritta presso la competente Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare ed avrà efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo del bene.

Avverso la presente dichiarazione è ammesso il ricorso amministrativo al Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo ai sensi dell'articolo 16 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii.. Sono, inoltre, ammesse proposizioni di ricorso giurisdizionale ai sensi del D.Lgs. 2 luglio 2010, n. 104.

IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE
SEGRETARIO REGIONALE
arch. Paola Griffoni



Firenze, 21 SET. 2016



Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo

Segretariato regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per la Toscana

Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale

Relazione Allegata

Identificazione del Bene

Denominazione	Torre di Calafuria ed area di pertinenza
Regione	Toscana
Provincia	Livorno
Comune	Livorno
Nome strada	Via del Littorale
Numero civico	256

Relazione Storico-Artistica

Descrizione Morfologica

Percorrendo la Strada Statale Aurelia, a Sud di Livorno, si giunge in località Calafuria.

In questo punto il paesaggio è fortemente caratterizzato da una tipica Torre costiera, parte di un sistema di fortificazioni per l'avvistamento e la difesa.

Costruita sulla scogliera rocciosa, ha basamento a scarpa tronco-piramidale a pianta quadrata, con lato di base di circa nove metri. Sul restringimento superiore, con lato di poco meno di otto metri, poggia la muratura verticale della torre, dotata di poche ridotte aperture e conclusa da camminamento di ronda aggettante sostenuto da mensoloni con beccatelli, tipici elementi afferenti all'architettura militare.

Dal camminamento si accede a un vano con ampia finestra, la cui copertura a padiglione ha orditura lignea con pianelle e manto in cotto. La torre è alta circa diciotto metri.

La muratura portante perimetrale è in blocchi di pietra calcarea a faccia a vista con cantonali di rinforzo di maggiore dimensione e in blocchi squadrati. La tessitura muraria ha conci più piccoli, irregolari e grossolanamente sbazzati.

L'accesso alla torre è posto al di sopra del basamento.

Attualmente la facciata esposta a Sud presenta ancora ampi residui di finitura a intonaco, evidente materiale di sacrificio per la forte erosione dovuta ai venti e alla presenza di salmastro.

Beccatelli e camminamento di ronda sono realizzati in laterizio con finitura a intonaco, mentre mensole monolitiche in calcare sorreggono gli archetti pensili.

Descrizione storica

La Torre fa parte del possente sistema di difesa dell'abitato di Livorno, costituito dalle fortificazioni cittadine e da una serie di torri d'avvistamento e avamposti militari eretti lungo la costa e nell'entroterra e di seguito elencati. Partendo da Nord, il sistema era originariamente costituito dalle torri di Porto Pisano come quella del Magnale, dalle torri del Marzocco e del Mulinaccio in prossimità del lazzaretto di San Rocco, dal Forte dei Cavalleggeri nel luogo ove ora si apre la terrazza Mascagni, dalla torre dell'Ardenza posta a margine della *Rotonda* e presente fino alla seconda Guerra mondiale, dalla torre di villa Conti, dalla torre ora scomparsa di Campo al Lupo, di Montenero e dal castello di Antignano. La necessità di avvistamento e comunicazione mediante l'uso di fuochi lungo il tratto frastagliato di costa del *Romito* ha comportato l'edificazione delle tre torri del Marroccone, o del Diavolo, di Calafuria e di San Salvatore, attuale castello Sonnino (Cfr. a cura di M. Pozzana, *Livorno, la costruzione di un'immagine. Paesaggi e giardini*, Cinisello Balsamo 2002, pp. 69-87).



Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo

Segretariato regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per la Toscana

Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale

La Torre di Calafuria integrava pertanto un sistema difensivo che da Livorno raggiungeva la costa più meridionale dell'attuale provincia.

Edificata nel 1560 per volere di Cosimo I de' Medici, secondo Duca di Toscana (1537-1574), è documentata in un disegno della fine del XVI secolo (A.S.F. Miscellanea Medicea, E 83, c. 196).

Una lapide posta in facciata riporta la seguente iscrizione:

COSMUS MED: FLORENTIE ET SENAR: DUX II

L'ulteriore denominazione di "torre dei Mattaccini" (G. Piombanti, *Guida storica ed artistica della città e dei dintorni di Livorno*, Livorno 1903, p. 387) induce a ritenere probabile la rielaborazione cinquecentesca di una preesistente torre medievale di origine pisana.

Un disegno di Odoardo Warren, afferente alla sua "*Raccolta di piante delle principali città e fortezze del Granducato di Toscana*" (1745) riporta, in prossimità del piede del basamento a scarpa, un basso edificio di un solo piano destinato ad alloggio del presidio militare.

Le riproduzioni fotografiche di fine Ottocento evidenziano tre fabbricati in prossimità della torre che sembrano corrispondere alla rappresentazione catastale del 1824 (Cfr. R. Manetti, *Torri costiere del Litorale Toscano*, Firenze, 1991).

Questi edifici furono in seguito demoliti per consentire l'ampliamento della Strada Statale Aurelia. Cessate le funzioni prettamente difensive, la torre fu utilizzata dalla Guardia di Finanza per il controllo della costa.

Fu restaurata nei primi anni del Novecento con interventi di ricostruzione in copertura e sul camminamento di ronda; contestualmente, la ferrovia Tirrenica realizzava un maestoso ponte sulla gola di Calafuria.

La torre di Calafuria è stata un frequente riferimento per la scenografia cinematografica italiana; compare nelle riprese dei film "*Il pirata sono io!*" (1940), "*E' arrivato mio fratello*" (1985) e, soprattutto, in prossimità della torre avviene il tragico epilogo del più famoso film "*Il sorpasso*" (1962).

Recentemente, per circa vent'anni, ha ospitato lo studio del pittore labronico Alberto Fremura (Livorno 1936).

Con Declaratoria del Ministro della Pubblica Istruzione del 2 maggio 1967 la Torre di Calafuria è stata riconosciuta di particolare interesse culturale ai sensi della legge 1 giugno 1939 n. 1089 quale immobile afferente al Demanio pubblico ai sensi dell'articolo 822 del Codice Civile.

Motivazione

La Torre di Calafuria è meritevole di tutela in quanto per le vicende storiche e per la conservazione dei caratteri tipologici originari rappresenta uno dei più significativi esempi di torre costiera del sistema fortificato realizzato a difesa del litorale toscano.

Il Funzionario f.to Arch. Marta Ciafaloni, visto il Soprintendente f.to Andrea Muzzi

IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE
SEGRETARIO REGIONALE

arch. Paola Grifoni



Firenze, 21 SET. 2016



Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo

Segretariato regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per la Toscana

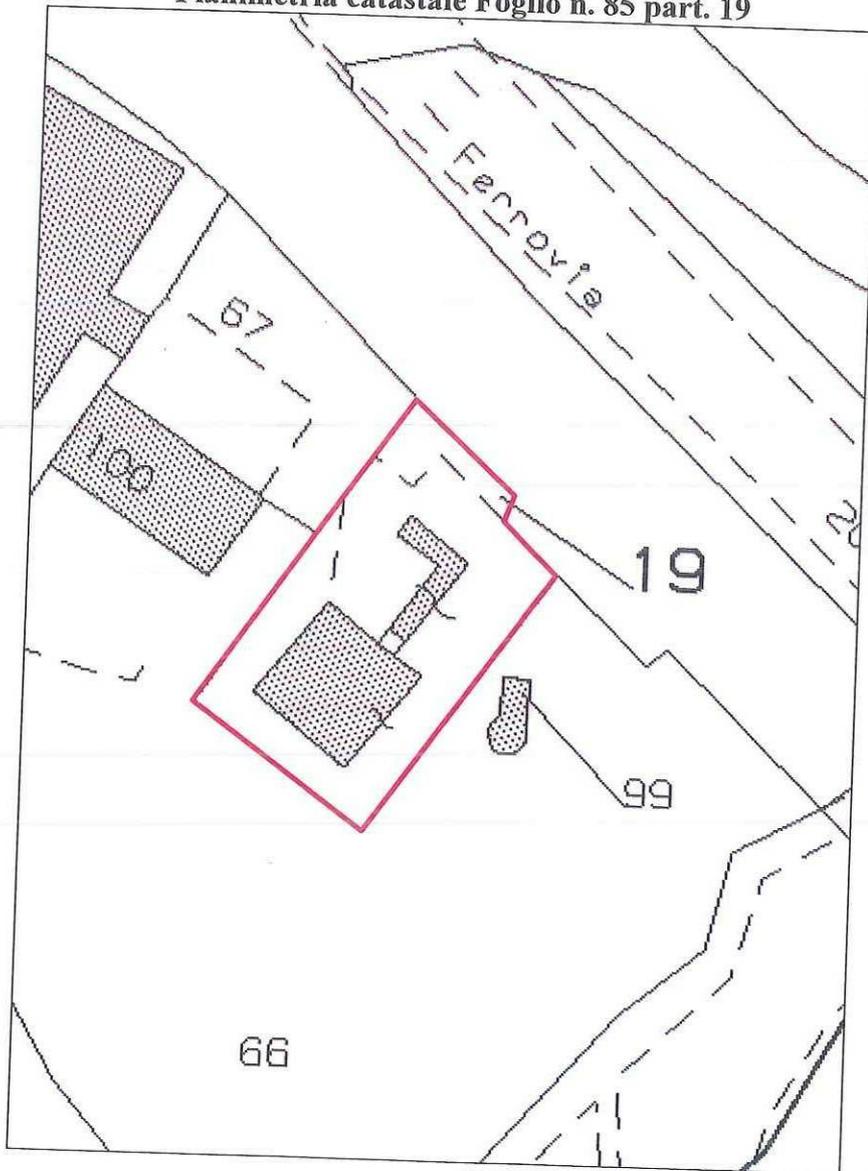
Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale

Planimetria Allegata

Identificazione del Bene

Denominazione	Torre di Calafuria ed area di pertinenza
Provincia	Livorno
Comune	Livorno
Nome strada	Via del Littorale
Numero civico	256

Planimetria catastale Foglio n. 85 part. 19



IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE
SECRETARIO REGIONALE
arch. Paola Grifoni

Firenze, 21 SET. 2016



Si attesta che la presente copia
composta da n. 5 pagine è
conforme al documento originale.

FIRENZE, 23 SET. 2019

L'ASSISTENTE AMMINISTRATIVO
GESTORIALE
MARIA MARC





Ministero della cultura

SEGRETARIATO REGIONALE PER LA TOSCANA

Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale

IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE IL SEGRETARIO REGIONALE

Visto il Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165 “*Norme generali sull’ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche*” e s.m.i.;

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 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 e successive modifiche e integrazioni*”;

Visto il Decreto Legge 1 Marzo 2021 n. 22, convertito, con modificazioni, dalla Legge 22 aprile 2021, n. 55 “*Disposizioni urgenti in materia di riordino delle attribuzioni dei Ministeri*”;

Visto il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 2 dicembre 2019 n. 169 “*Regolamento di organizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo, degli uffici di diretta collaborazione del Ministro e dell’Organismo indipendente di valutazione della performance*”;

Visto l’incarico del Segretariato Generale (rep contratti SG n.35 del 24/04/2020 - repertoriato al n. 226 del 24/04/2020 rep. decreti SG) con il quale è stato assegnato l’incarico di Segretario Regionale per la Toscana alla dott.ssa Giorgia Muratori, con decorrenza 4 maggio 2020, registrato al n. 1307 del 14/05/2020 presso la Corte dei Conti;

Vista la Delibera n. 207/2018 del 19.12.2018 rilasciata all’Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Toscana Umbria, con la quale è stata autorizzata la concessione in uso per un periodo di anni 10 (dieci) dell’immobile denominato “**Torre di Calafuria**” sito in Provincia di Livorno, Comune di Livorno, Via del Littorale n. 256, distinto in Catasto al Foglio n. 85, part. 19;

Vista la nota prot. n. 7891 del 23.05.2022 con la quale l’Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Toscana Umbria, ha comunicato che a seguito della suddetta autorizzazione n. 207/2018 del 19.12.2018, non è seguita alcuna concessione e che si è reso necessario richiederne una nuova in considerazione della diversa tempistica connessa al progetto di valorizzazione nell’ambito di Valore Paese Italia;

Vista la richiesta di autorizzazione alla concessione in uso per un periodo di anni non inferiore a 6 (sei) e, non superiore a 50 (cinquanta), presentata dall’Ente “**Agenzia del Demanio – Direzione regionale Toscana e Umbria**”, proprietario dell’immobile denominato “**Torre di Calafuria ed area di pertinenza**”, sito in Provincia di Livorno, Comune di Livorno, Via del Littorale, 256 - distinto al N.C.E.U/N.C.T. al **Foglio n. 85, part. 19**, richiesta pervenuta completa alla Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Pisa e Livorno in data 23.05.2022 e assunta in protocollo in data 23.05.2022 al n. 7760;

Visto il parere espresso dalla Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Pisa e Livorno trasmesso con nota prot. n. 11136 del 26.07.2022, con indicate prescrizioni e condizioni;



Ministero della cultura

SEGRETARIATO REGIONALE PER LA TOSCANA

Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale

Accertato che l'immobile suddetto è soggetto per intero a tutte le disposizioni di tutela dei beni culturali contenute nel predetto Decreto Legislativo 42/2004 e ss.mm.ii. per effetto del Decreto Dirigenziale del 21.09.2016 n. 161/2016;

Visto che il suddetto Decreto Dirigenziale è stato trascritto presso la competente Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare in data 22.11.2016, Reg. gen. 17967, Reg. part. 12072, affinché abbia efficacia anche nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo;

Vista la natura giuridica dell'Ente proprietario dell'immobile per cui il medesimo rientra tra i beni culturali indicati dall'art. 10, comma 1 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.;

Vista la nota prot. n. 11188 del 27.07.2022 con la quale la competente Soprintendenza ha chiesto, entro il termine di giorni 30, il nulla osta di competenza alla Regione Toscana e per il suo tramite agli altri Enti territorialmente interessati;

Visto che la Regione Toscana, ai fini degli adempimenti di cui all'art. 55 comma 3 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., non ha comunicato, nei tempi previsti, i motivi ostativi manifestati da parte della Regione o degli Enti territoriali interessati;

Visto l'art. 53 del D. Lgs. 42 /2004 e ss.mm.ii. per cui l'immobile rientra nel demanio culturale;

Considerato che la destinazione d'uso proposta non è suscettibile di recare pregiudizio alla conservazione e fruizione pubblica del bene e comunque risulta compatibile con il carattere storico artistico del bene medesimo;

Visto che la Commissione regionale per il patrimonio culturale, ai sensi dell'art. 47 del DPCM 2 dicembre 2019 n. 169, ha espresso parere favorevole alla concessione in uso nella seduta del 15.09.2022, come da verbale agli atti d'ufficio;

DELIBERA

ai sensi dell'art. 57-bis del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., l'autorizzazione alla concessione in uso per un periodo di anni non inferiore a 6 (sei) e, non superiore a 50 (cinquanta) dell'immobile denominato "**Torre di Calafuria ed area di pertinenza**", sito in Provincia di Livorno, Comune di Livorno, Via del Littorale, 256 - distinto al N.C.E.U/N.C.T. al **Foglio n. 85, part. 19**, con le seguenti prescrizioni e condizioni che, ai sensi dell'art. 57-bis del citato decreto legislativo, dovranno essere riportate nell'atto di concessione:

1. L'esecuzione di lavori ed opere di qualunque genere sull'immobile è sottoposta a preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza ai sensi dell'art. 21, commi 4 e 5 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii..
2. In relazione alle condizioni di fruizione pubblica dell'immobile, si prende atto che non intervengono modifiche alla situazione conseguente alle precedenti destinazioni d'uso.
3. L'immobile non dovrà comunque essere **destinato ad usi**, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione e fruizione pubblica o comunque non compatibili con il carattere storico e artistico del bene medesimo. A tale riguardo ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica della consistenza architettonica dell'immobile, dovrà



Ministero della cultura

SEGRETARIATO REGIONALE PER LA TOSCANA

Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale

essere preventivamente comunicata alla competente Soprintendenza, ai sensi dell'art. 21, comma 4 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii..

La planimetria catastale fa parte integrante della presente delibera che sarà notificata, in via amministrativa, agli interessati.

La presente autorizzazione è trascritta presso la competente Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare ed avrà efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo del bene.

Avverso la presente autorizzazione è ammesso il ricorso amministrativo al Ministero della cultura ai sensi dell'articolo 16 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii..

Sono, inoltre, ammesse proposizioni di ricorso giurisdizionale ai sensi del D.Lgs. 2 luglio 2010, n. 104.

Identificazione del Bene

Denominazione

Torre di Calafuria ed area di pertinenza

Planimetria Allegata



Ministero della cultura

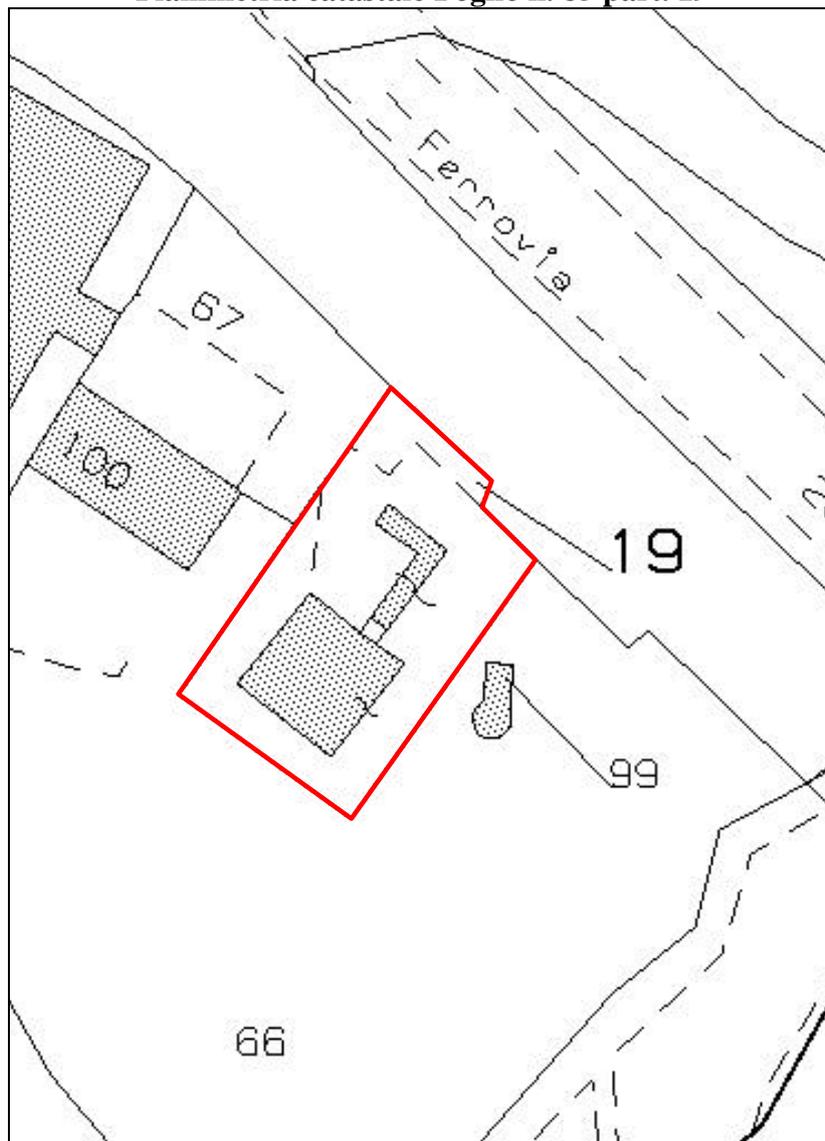
SECRETARIATO REGIONALE PER LA TOSCANA

Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale

Provincia
Comune
Nome strada
Numero civico

Livorno
Livorno
Via del Littorale
256

Planimetria catastale Foglio n. 85 part. 19



**IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE
SECRETARIO REGIONALE
dott.ssa Giorgia Muratori
(firmata digitalmente)**

Firenze,



Ministero della cultura

SEGRETARIATO REGIONALE PER LA TOSCANA

Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale

A
Ag
Direzione Centrale Area Operativa
Direzione Gestione Demanio
Via Barberini, 38 - 00187 ROMA
agenziademanio@pce.agenziademanio.it

OGGETTO: COMUNE DI LIVORNO (LI) – Immobile denominato “Torre di Calafuria ed area di pertinenza”, sito in Via del Littorale, 256 - distinto al N.C.E.U/N.C.T. al Foglio n. 85, part. 19 - NOTIFICA DELIBERA DI AUTORIZZAZIONE ALLA CONCESSIONE D’USO

All’ Agenzia del Demanio - Filiale Toscana
Via Laura, 64 - 50121 FIRENZE
dre_toscanaumbria@pce.agenziademanio.it

Alla Soprintendenza archeologia, belle arti e
paesaggio per le province di Pisa e Livorno
sabap-pi@pec.cultura.gov.it

E.p.c. Al Comune di Livorno (LI)
comune.livorno@postacert.toscana.it.

In riferimento alla Vs. richiesta di autorizzazione alla concessione d’uso dell’immobile in oggetto, pervenuta a questo Segretariato regionale in data 10.05.2022, si notifica a codesto Ente, in qualità di proprietario del bene in oggetto, copia del provvedimento di autorizzazione alla concessione d’uso, rilasciato in data 15.09.2022 ai sensi dell’art. 57/bis del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. e repertoriato in data al n. 144 del 16.09.2022.

Si ricorda che, stipulato l’atto di concessione, che dovrà riportare le prescrizioni e condizioni contenute nell’allegato provvedimento, codesto Ente dovrà trasmettere la relativa denuncia alla Soprintendenza competente, nei tempi e con le modalità previsti dall’art. 59 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., affinché sia possibile provvedere agli ulteriori adempimenti.

Si raccomanda alla stessa Soprintendenza di verificare, che il contratto di concessione riporti le suddette prescrizioni e condizioni e di vigilare sul successivo adempimento delle medesime da parte dell’acquirente, nonché di dare comunicazione delle eventuali inadempienze all’Agenzia del Demanio, ai fini della risoluzione di diritto dell’atto di concessione, ai sensi dell’art. 55-bis, comma 2 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii..

Il provvedimento di autorizzazione è notificato da questo Segretariato regionale e le relative prescrizioni sono trascritte presso la competente Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare.

Al Comune si trasmette per opportuna conoscenza copia del provvedimento in riferimento alle prescrizioni ivi contenute circa le destinazioni d’uso.

IG/es

IL SEGRETARIO REGIONALE
dott.ssa Giorgia Muratori
(firmato digitalmente)



SEGRETARIATO REGIONALE PER LA TOSCANA

Palazzo Mozzi Bardini

Piazza de’ Mozzi 2 50125 FIRENZE

Centralino 055 5389185

PEC: sr-tos@pec.cultura.gov.it - PEO: sr-tos@cultura.gov.it



COMUNE DI LIVORNO

Dipartimento Lavori Pubblici e Assetto del Territorio
Settore Urbanistica, Programmi Complessi e Rigenerazione urbana
Ufficio Pianificazione, Gestione ed Attuazione della Strumentazione Urbanistica

ATTESTAZIONE DI DESTINAZIONE URBANISTICA E VINCOLI

L'immobile censito al **Catasto Fabbricati – Foglio 85, particella 19** ricade:

► nella **Variante al Piano Strutturale** adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.159 del 13.07.2023 ed approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 173 del 12.12.2024, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 19 del 07.05.2025, con la seguente destinazione:

- Interno al perimetro del territorio rurale (art. 10 della Disciplina di Piano)
- U.T.O.E. 8 “Rilievi dei Monti livornesi”.

► nel **Regolamento Urbanistico** vigente adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 24.03.1998 ed approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 25.01.1999, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 11 del 17.03.1999 e successive varianti, con la seguente destinazione:

Aree Normative:

- Aree di tutela ambientale naturalistica (art. 32 delle NN.TT.A.). Esterno al perimetro del centro abitato e classificato di categoria “F” secondo il D.M.1444/’68;
- Costa nel sistema di tutela ambientale (art. 35 delle NN.TT.A.). Esterno al perimetro del centro abitato e classificato di categoria “F” secondo il D.M. 1444/’68;

Gruppo di Edifici:

- Gruppo 1 monumenti, mura e fossi (art. 7 delle NN.TT.A.).

► nel **Piano Operativo** adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.160 del 14.07.2023, con la seguente destinazione:

- Costa Alta di Calafuria e del Romito (art. 39 delle NN.TT.A.);
- Edifici e manufatti di valore storico architettonico e testimoniale (E1) (art. 34 delle NN.TT.A.);
- Edificato storico o stroricizzato;
- Esterno al perimetro del centro abitato individuato con D.G.C. n. 536/2018.

Vincoli:

► nell' estratto della Variante al Piano Strutturale, **Tav. QC.02.D – Aree protette e aree natura 2000** ricade:

- SIC "Calafuria – Area terrestre";

► nell' estratto della Variante al Piano Strutturale, **Tav. QC.03.O – Beni Paesaggistici ai sensi dell'art.142 del D.Lgs.42/2004 ed aree soggette ad esclusione** ricade:

- I territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri (art. 142, c.1 lett. a del D.Lgs. n.42/2004);
- I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni approvato (art. 142, c.1 lett. c del D.Lgs. n. 42/2004).
- le zone di interesse archeologico (art.142, c.1 lett. m del D.Lgs. n. 42/2004).

► nell' estratto della Variante al Piano Strutturale, **Tav. QC.03.N – Carta del Rischio Archeologico**, ricade:

- Vincolo paesaggistico ai sensi della parte III del D.Lgs. n. 42/2004, art. 142, c.1 lett. m) Zone di interesse archeologico;
- Grado 01 – Fascia di rischio archeologico per presenze archeologiche desunte da informazioni di carattere generale

► nell' estratto della Variante al Piano Strutturale, **Tav. QC.05.D – Fasce di rispetto, vincoli urbanistici e ambientali** ricade:

- Vincolo idrogeologico (R.D.L. 30 dicembre 1923 n. 3267);
- Parte in Fascia di rispetto ferroviaria (D.P.R. 11 luglio 1980 n. 753) .

► nell' estratto della Variante al Piano Strutturale, **ST.02.A – Beni Culturali (parte II del D.Lgs. 42/04)** ricade:

- Vincolo architettonico ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004 (id. bene 9049009010159 – rif. Relazione Specialistica – QCR.06 -**VS.02**)

► nell' estratto della Variante al Piano Strutturale, **ST.02.B – Beni Paesaggistici (parte III del D.Lgs. 42/04)** ricade:

- art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004 Aree di notevole interesse pubblico: D.M. 28/01/1949 – G.U. n. 29 del 05/02/1949 – Zona situata nel Comune di Livorno comprensiva delle frazioni di Antignano, Montenero e Quercianella;

Livorno, 03/07/2025

Il Responsabile dell'Ufficio
(Arch. Maria Rosaria Guerrini)