



INFORMATION MEMORANDUM 2025

*per procedura di **Concessione di valorizzazione***

Ex Caserma Verdinois (porzione) - Trapani - SICILIA



Indice

Premessa	pag. 4
1. Principi	
1.1 Filosofia del progetto	pag. 7
1.2 Elementi qualitativi di valutazione della proposta	pag. 8
1.3 Nuove funzioni	pag. 9
1.4 Modalità di intervento	pag. 10
2. Inquadramento territoriale	
2.1 Contesto geografico	pag. 12
2.2 Sistema infrastrutturale e logistico	pag. 13
2.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali	pag. 14
3. Immobile	
3.1 Localizzazione	pag. 16
3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo	pag. 17
3.3 Caratteristiche fisiche	pag. 18
3.4 Documentazione fotografica	pag. 19
3.5 Rilevanza storico - artistica	pag. 20
3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica	pag. 21

4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.1 Trasformazione	pag. 23
4.2 Strumenti di valorizzazione	pag. 24
4.3 Percorso amministrativo	pag. 25
4.4 Cooperazione a supporto del progetto	pag. 26

5. Indicazioni

5.1 Provvedimenti e pareri	pag. 27
5.2 Focus indicazioni progettuali	pag. 28

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.

2.1 Contesto geografico

Sicilia

La **Sicilia** è l'isola più grande del Mar Mediterraneo e vanta ben 1500 km di coste. La bellezza del territorio si fonde con la bellezza artistica dei resti di un passato storico assai florido. Diversi sono i ritrovamenti archeologici presenti sull'isola che evidenziano tracce della colonizzazione greca: i reperti custoditi nei *musei di Siracusa, Palermo, Agrigento e Gela*, e i *complessi archeologici di Agrigento, Valle dei Templi, Siracusa (il Teatro), Selinunte e Palazzolo Acreide*. Testimonianze della presenza romana in Sicilia sono presenti a Siracusa, Taormina, Tindari e Solunto. Le campagne siciliane mostrano evidenti segni dell'eredità romana, tangibili in piccoli centri e splendide ville, tra cui la *Villa Romana del Casale a Piazza Armerina (Enna)*, *patrimonio mondiale dell'UNESCO*, che presenta mosaici pavimentali unici al mondo.

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



Il territorio della provincia di **Trapani** è situato su una stretta lingua di terra che si estende nella parte occidentale dell'isola, bagnato dal Mar Tirreno a nord e dal Canale di Sicilia a sud. Il comune di Trapani si estende per circa 180 Km quadrati e il suo centro storico è ricco di storia e arte. La città vanta un importante porto e una costa che offre spiagge e saline, famose per la loro bellezza. La provincia di Trapani, oltre al capoluogo, comprende altri 23 comuni, che offrono un mix di storia, arte, natura e tradizioni, con un'ampia varietà di paesaggi che lo rendendolo una meta turistica di grande interesse per le sue coste, le saline, i siti archeologici e per la produzione di prodotti tipici, come il corallo e l'olio d'oliva.

2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

Collegamenti autostradali

La Sicilia si raggiunge:

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

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

Collegamenti ferroviari

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

Collegamenti marittimi

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

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

Collegamenti aerei

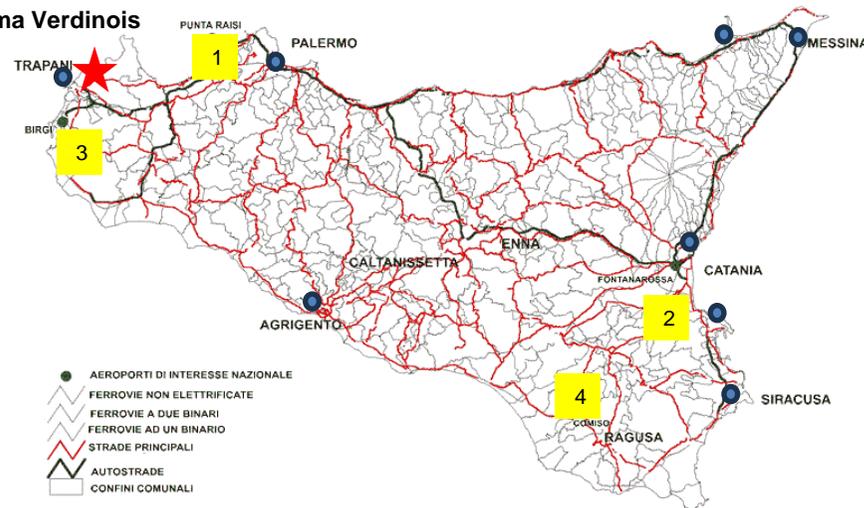
- Aeroporto internazionale di Palermo
- Aeroporto internazionale di Catania
- Aeroporto internazionale di Trapani

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

Come muoversi

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

Ex Caserma Verdinois



Legenda

- Aeroporti
- 1-Falcone e Borsellino, Palermo
- 2-Fontanarossa, Catania
- 3-Birgi, Trapani
- 4- Comiso, Ragusa
-

----- Autostrade

----- Strade Statali

2.3 Attrattività turistico-culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio storico-culturale e naturalistico



Trapani è posizionata nella parte più occidentale della Sicilia, sul promontorio dell'antica Drepanum in latino, data la forma della penisola su cui sorge la Città. Il territorio comunale è vasto 180,44 chilometri quadrati, il secondo più esteso della provincia dopo quello di Marsala, con una densità di circa 307 abitanti per chilometro quadrato. La città ha un'altitudine media di tre metri sul livello del mare.

Il patrimonio socio-culturale e naturalistico di Trapani è molto ricco e variegato, comprendendo centri storici, siti archeologici, riserve naturali e tradizioni locali.

La città stessa, con la sua forma di "falce" e il centro storico ben conservato, è un esempio del suo ricco passato e si caratterizza per le sue chiese, palazzi e strade, con esempi di architettura barocca e medievale.

Trapani è una città fortificata con una storia ricca di fortificazioni e mura difensive che risalgono a diverse epoche, in particolare al periodo punico e medievale. Le mura, insieme al Castello di Terra e ad altre fortificazioni, proteggevano la città da attacchi via terra e mare.

Inoltre il patrimonio naturalistico di Trapani è molto ricco, con **aree protette** di grande importanza come le Saline di Trapani e Paceco e la **Riserva dello Stagnone**, una laguna-arcipelago con acque basse e calde, dove vivono molte specie protette.

Le Saline di Trapani rappresentano un importante patrimonio storico, culturale e naturalistico, con i loro caratteristici mulini a vento e le estese vasche di evaporazione. Le saline sono un ecosistema unico che ospita una ricca biodiversità, inclusi uccelli acquatici come fenicotteri rosa e altre specie rare. Le saline sono anche un sito di produzione di sale marino, praticata secondo metodi tradizionali, e offrono ai visitatori la possibilità di immergersi in un paesaggio suggestivo e di conoscere le antiche tecniche di produzione del sale.

A poche miglia dalla costa trapanese è situato l'**Arcipelago delle Isole Egadi**, composto da tre isole Favignana, Levanzo e Marettimo e da isolotti, quali Formica e Maraone. La bellezza delle Isole Egadi è riconosciuta in tutta il mondo e accoglie ogni anno centinaia di migliaia di visitatori pronti a godere del sole e del mare della Sicilia.



Elementi di attrattività del territorio

Di particolare rilevanza sono i numerosi bastioni ed altre fortificazioni, inserite nel contesto delle mura a difesa della Città che indicano il rilevante ruolo militare che Trapani ebbe nel corso dei secoli. Sul lato di levante erano presenti il Castello di Terra ed il Bastione dell'Impossibile, mentre su quello di ponente si trovavano il Bastione dell'Imperiale (o di Sant'Anna) e quello di San Francesco. Sul lato sud erano presenti i bastioni di S. Andrea (o del Gatto), della Dogana (o del Comune) e il baluardo di S. Giacomo. Il Bastione di S. Andrea era collocato nei pressi della chiesa di S. Maria della Grazia. Il Bastione della Dogana si trovava nell'area dell'ex edificio della Banca d'Italia e dell'attuale edificio della Dogana, ed il baluardo di San Giacomo ancora più ad ovest. Sul versante nord, oltre al Castello di Terra in posizione angolare, si trovava il Bastione Conca. In prossimità proprio del Bastione Conca vi erano le polveriere, dove si conservavano riserve di polvere, palle di cannone e venivano custoditi fucili, cannoni ecc.. tutto ciò per uso delle fortificazioni ed a difesa della Piazza.

Una di queste è rappresentata dalla **Caserma Verdinois**, che si estendeva a ridosso delle mura di tramontana, tra i bastioni Conca e dell'Imperiale.

Il complesso militare, si origina all'inizio come polveriera e successivamente si aggiunge la caserma. E' una delle fortificazioni spagnole, che il viceré di Lignè fece fabbricare nel 1670 per difendere la Città dalla parte di ponente e tramontana.

La struttura portante dell'edificio è stata realizzata in muratura di tipo tradizionale con semplici rifiniture (edilizia militare). A seguito del regio decreto del 16 aprile 1862, Trapani perdeva la qualifica di Piazza d'armi, che era stato conferito nel 1703 e parte delle mura ed in particolare quelle ad est, sud ed ovest furono abbattute escludendo la parte nord. Fino al 1920 parte dell'edificio continuava ad essere destinata a caserma.

Oggi, della struttura originaria, al secondo livello con affaccio sulle mura di tramontana, accessibile da una grande scalinata posta a N-O, rimangono innalzati solo i muri perimetrali e degli archi ogivali interni rimangono solo i resti della copertura.

L'intero edificio si presenta in pessimo stato di conservazione e versa in condizioni di notevole degrado.

3. Immobile

3.1 Localizzazione

LEGENDA

Il territorio e i collegamenti

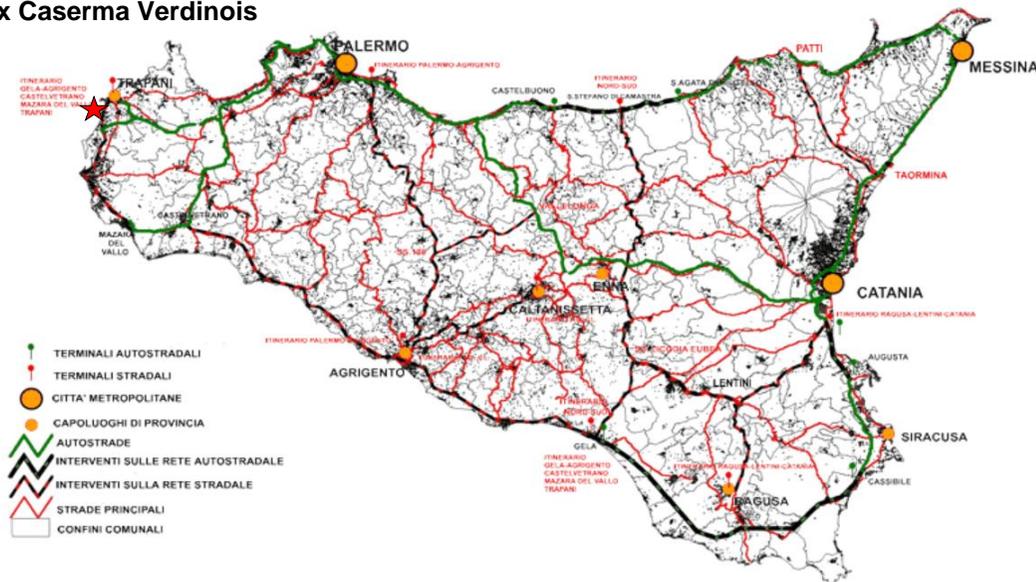
-  Viabilità principale (Autostrada)
-  Viabilità principale (SS)
-  Viabilità secondaria (SP)
-  Viabilità ferroviaria
-  Collegamenti via mare
-  Porti principali
-  Porti turistici
-  Aeroporti principali
-  Comuni principali
-  Altri comuni o frazioni
-  Centro urbano di riferimento del bene
-  Localizzazione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

La località

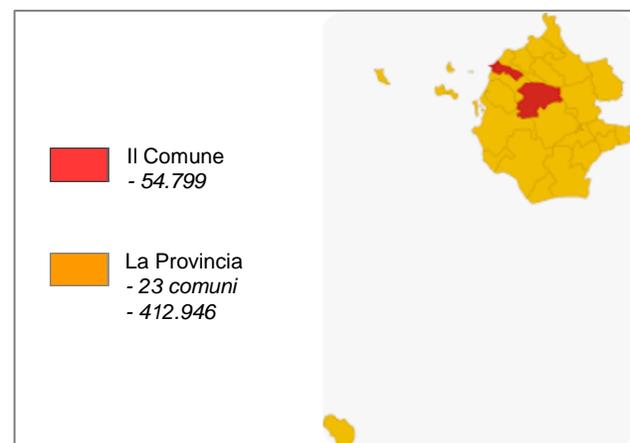
Trapani, via Sant'Anna, snc

Porzione Ex Caserma Verdinois (TP)

Ex Caserma Verdinois



Trapani e il territorio comunale e provinciale



3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo

Scheda di sintesi

BENE DELLO STATO

La porzione immobiliare oggetto di valorizzazione fa parte di un edificio, a due elevazioni fuori terra e pianta ad L, denominato «ex Caserma Verdinois». L'immobile, oggi allo stato di rudere, è ubicato all'interno del centro storico di Trapani ed è prospiciente il litorale Nord della città. Sorge infatti sulla sommità delle cosiddette Mura di Tramontana, anch'esse di proprietà demaniale e concesse in uso al Comune di Trapani per l'attuazione di un progetto di riqualificazione. L'aliquota offerta in concessione costituisce la seconda elevazione rispetto alla via Sant'Anna e la prima rispetto al camminamento delle mura civiche. Vi si accede da una scalinata che, dipartendosi dalla via Sant'Anna, raggiunge la sommità muraria. L'unità immobiliare sottostante, avente accesso dalla via Sant'Anna, è di proprietà privata ed è destinata a magazzino. Oggi, eccettuate le strutture murarie verticali, nulla è visibile dell'originaria consistenza che potrà essere ricostruita sulla scorta dei grafici agli atti d'ufficio. Il bene immobile, originariamente destinato a Caserma in uso all'Esercito italiano, è stato dismesso definitivamente dagli usi governativi nell'anno 1947 e da allora non è stato più utilizzato. La porzione in concessione è individuata con le p.lle 79/4 e 82/2 del fg. 301.



DATI CATASTALI

Comune di Trapani
NCT
Foglio 301, p.lle 79 e 82 (porzione)
NCEU
Foglio 301, p.lle 79 sub. 4 e 82 sub. 2
ctg. B/1, classe U, ditta «Demanio dello Stato»



— Perimetro proprietà



COMUNE: TRAPANI

LOCALITA': Centro storico

INDIRIZZO: Via Sant'Anna, snc

COORDINATE GEORIFERITE:
lat. 38.017405 long. 12.503437

DEMANIO STORICO-ARTISTICO > SI

STATO CONSERVATIVO: PESSIMO

 Sup. territoriale 882 mq

 Sup. lorda 882 mq



3.3 Caratteristiche fisiche

Dati generali

Consistenze

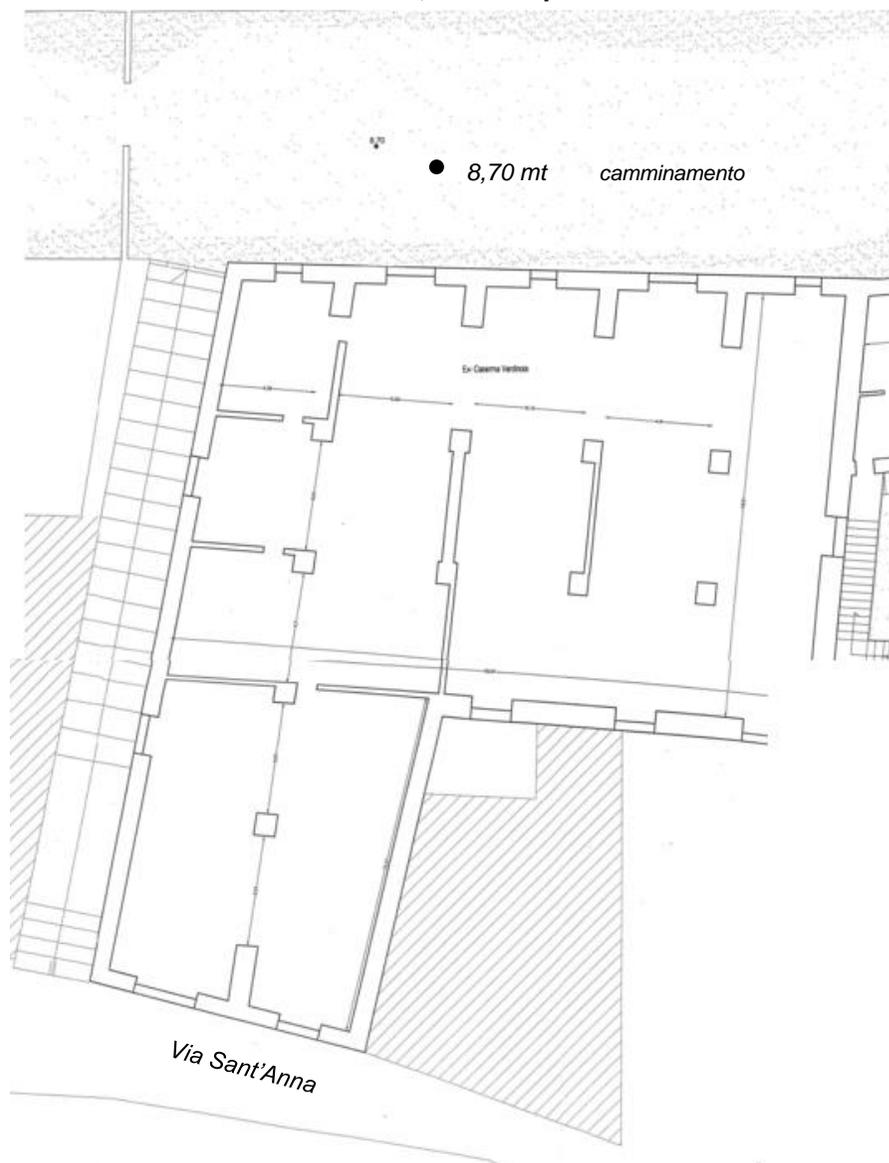
Superficie territoriale:	mq 882
Superficie sedime:	mq 882
Superficie utile lorda:	mq 717
Superficie netta:	mq 685
Volume fuori terra:	mc 6.147

Parametri edilizi

Incidenza media della muratura 5% della s.u.l.



Planimetria porzione «Ex Caserma Verdinois» - Quota camminamento + 8,70 mt rispetto alla via Sant'Anna



3.5 Rilevanza storico-artistica

Provvedimenti di tutela

L'IMMOBILE

▪ **Interesse culturale** ai sensi del D.Lgs. 42/2004, giusta D.D.S. n. 5032 del 19/01/2009

IL CONTESTO

▪ I lotto con i fabbricati in trattazione ricadono in aree sottoposte a vincolo paesaggistico (ex L. 490/1999) ed in aree con livello di tutela 1 di cui all'art. 20 delle norme di attuazione del Piano Paesaggistico, vigendo le norme di salvaguardia;

▪ La p.lla 79 risulta contraddistinta nella tipologia f) Edilizia monumentale specialistica – f2 –civili pubblici e privati» e contraddistinta con il n. 18 «Caserma Verdinois»;

▪ La p.lla 82, in parte risulta contraddistinta nella tipologia «f) Edilizia monumentale specialistica – f2 –civili pubblici e privati» e contraddistinta con il n. 18 «Caserma Verdinois» ed in parte n. 19 «Ex fabbrica del ghiaccio (già polveriera del bastione Conca»;

▪ La p.lla 79 e parte della p.lla 82 risultano contrassegnate con la simbologia R «Riconvertibili»

▪ Tutte le aree ricadono in area perimetrata «Area Critica 1»

D.D.S. n. 5032



REPUBBLICA ITALIANA
REGIONE SICILIANA

Assessorato Regionale Beni Culturali, Ambientali e Pubblica Istruzione
DIPARTIMENTO REGIONALE BB. CC. AA. ed E. P.
SERVIZIO TUTELA ED ACQUISIZIONI

VISTO lo Statuto della Regione Siciliana;
VISTO il D.P.R. n° 637 del 30/8/1975 relativo alle norme di attuazione dello Statuto della Regione Siciliana in materia di tutela del paesaggio e di antichità e belle arti;
VISTA la legge regionale dell'1/8/1977 n° 80 recante norme per la tutela, la valorizzazione e l'uso sociale dei Beni Culturali e Ambientali nel territorio della Regione Siciliana;
VISTO il Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio approvato con il D. Lgs. N° 42 del 22.gennaio 2004 e successive modifiche ed integrazioni;
VISTO il decreto del 06.febbraio. 2004 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, sui criteri e modalità per la verifica dell'interesse culturale dei beni immobiliari di utilità pubblica e le successive modifiche apportate con il decreto del 28.febbraio.2005;
VISTO l'accordo stipulato in data 18.03.2008 tra la Regione Siciliana- Assessorato Regionale per i Beni Culturali, Ambientali e P.I. e l'Agenzia del Demanio- Filiale Sicilia;
VISTO il D.D.G. 5900 del 17.04.2008 concernente le funzioni delegate dal Dirigente Generale ai Dirigenti dei Servizi del Dipartimento Regionale BB. CC. AA. ed E. P.;VISTA la scheda descrittiva, trasmessa dalla Sicilia Patrimonio Immobiliare S.P.A., dell'immobile denominato " ex Caserma Verdinois di Trapani" per la verifica, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs.vo n° 42 del 22.01.2004 e ss. mm. ii., dell'interesse culturale del suddetto immobile di proprietà del demanio dello Stato;
VISTO il parere della Soprintendenza BB. CC. AA. di Trapani espresso con nota prot. n° 3825 del 24.12.2008 del 27.11.2008;RITENUTO che l'immobile suddetto, denominato " ex Caserma Verdinois di Trapani" provincia di **Trapani** comune di **Trapani** sito in **Salita Bastioni s.n.c.** distinto in catasto fabbricati del comune di Trapani al **folio 7 – particelle 75 – 82 sub 2 - 84 – 85 ed 86 sub 2**, come da allegata planimetria catastale, presenta interesse culturale ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D. Lgs.vo 42 del 22.01.2004 e ss. mm. ii. per i motivi espressi nella relazione storico-artistica;

DECRETA

ART.1) L'immobile denominato " ex Caserma Verdinois di Trapani" meglio individuato nelle premesse, è dichiarato di interesse culturale ai sensi dell'art. 10, comma 1 del D.

Lgs.vo n° 42 del 22.01.2004 e ss. mm. ii. e rimane sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto decreto legislativo.
ART.2) La planimetria catastale ed la relazione storico - artistica fanno parte integrante del presente decreto che verrà notificato ai proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo del bene che ne forma oggetto.
ART.3) Ai sensi del comma 7 dell'art. 12 del D. Lgs.vo n° 42/2004 e ss. mm. ii. il presente provvedimento sarà trascritto, a cura della Soprintendenza BB.CC.AA. di Trapani, presso l'Ufficio del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare ed avrà efficacia nei confronti di tutti i successivi proprietari, possessori e detentori a qualsiasi titolo.
ART.3) Avverso il presente provvedimento è ammesso, entro trenta giorni dalla notifica dello stesso, ricorso presso questo Assessorato Regionale BB. CC. AA. ai sensi dell'art. 16 del D. Lgs.vo 42/2004 e ss. mm. ii., nonché ricorso giurisdizionale al T.A.R. competente per territorio, ai sensi della L. n° 1034 del 06.12.1971 e ss. mm. ii., entro 60 giorni dalla data di avvenuta notifica del presente decreto.

PALERMO li 19.01.09

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

(Dot.ssa Daniela MAZZARELLA)



Per copia

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

Sintesi degli strumenti vigenti

Secondo le previsioni del PRG del Comune di Trapani, approvato giusto D.D.G. n° 42/D.R.U. del 12.02.2010, pubblicato sulla G.U.R.S. n. 19 del 16/04/2010, vista la Determina Dirigenziale n. 209 del 18/05/2011, vista la Rettifica all'adozione del Piano Paesaggistico degli Ambiti 2 e 3 ricadenti nella provincia di Trapani adottato con D.A. n. 2694 del 15/06/2017 e pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Trapani dal 23/6/2017, visto lo studio di dettaglio redatto ai sensi dell'art. 3 L.R. 13/2015, approvato con Deliberazione di consiglio Comunale n. 31/2023 del 03/04/2023, visto l'art. 30 del D.P.R. n. 380/2001, i lotti con i fabbricati iscritti in catasto al fg. 301, p.lle 79 e 82 sono distinti nel P.R.G. Come Zona Territoriale Omogenea A.1. – Manufatti di interesse storico – architettonico.

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

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

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

Al fine di favorire l'utilizzazione del patrimonio edilizio esistente della zona storica "A.1" sono consentite destinazioni d'uso alternative stagionali e attrezzature volte a potenziare la cultura dell'accoglienza.

Sono altresì ammesse destinazioni d'uso degli immobili esistenti ad albergo (o ad analoga tipologia di destinazione d'uso), paese-albergo, ristoranti, trattorie, bar, luoghi di svago e di riunione, purché gli interventi siano eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche e senza alterazione dei volumi. Il rilascio della Concessione o dell'Autorizzazione Edilizia è subordinato alla verifica di compatibilità delle specifiche destinazioni all'accessibilità dei siti ove possibile, nonché al rispetto delle vigenti norme di sicurezza.



Legenda

-  A.1 - Zona del centro storico urbano
-  Aree sottoposte a vincolo paesaggistico (ex L. n.490 / 1999)

Stralcio P.R.G.

4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.1 Trasformazione

I dati della trasformazione

Consistenze

Superficie territoriale:	mq 882
Superficie sedime:	mq 882
Superficie utile lorda:	mq 717
Superficie netta:	mq 685
Volume fuori terra:	mc 6.147

Parametri edilizi

Incidenza media della muratura 5% 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3 Percorso amministrativo

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

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

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

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

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

4.4 Cooperazione a supporto del progetto

Enti coinvolti e strumenti finanziari attivabili a supporto degli investimenti

Parallelo alla valorizzazione corre il tema della ricerca dei finanziamenti, di forme di sostegno attivabili e di specifici contributi che possono venire da Amministrazioni titolari di risorse, a vario titolo, possono contribuire al sostegno della filiera.

Tra i diversi riferimenti indicati nel PNRR, si evidenzia quanto indicato in particolare nell'ambito della Missione 1 “Digitalizzazione, innovazione, competitività e cultura”

Componente M1C3 “Turismo e Cultura 4.0”

Investimento 2.1 “Attrattività dei borghi” che comprende interventi di valorizzazione del patrimonio storico per finalità turistiche e culturali presente nei piccoli centri italiani e nelle zone rurali

Investimento 2.3 “Programmi per valorizzare l'identità dei luoghi: parchi e giardini storici”

Così come

Le misure sviluppate nell'ambito della SNAI programmazione 2021-2027 - Fondo Complementare -aree obiettivo

Oppure misure specifiche

Caput Mundi-Next Generation EU per grandi eventi turistici, si concentra sulla Capitale per riqualificare il patrimonio del centro e della periferia e per potenziare le infrastrutture digitali.

Più in generale nel PNRR è comunque sottolineato l'aspetto fondamentale della valorizzazione del brand Italia, a partire da Giubileo 2025 e Cortina Milano 2026, creando percorsi alternativi e un'offerta differenziata.

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

5. Indicazioni

5.1 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 dall'Assessorato Regionale dei BB.CC.AA, ai sensi del D.Lgs. 42/2004, con Decreto prot. n. 5032 del 19/01/2009.
- Trattandosi di porzione di un compendio che appartiene al Demanio Storico Artistico è stata inoltrata la richiesta di autorizzazione ai sensi dell'art. 57-bis del D.Lgs. 42/2004 ai fini della concessione in uso temporaneo alle competenti articolazioni Regionali con nota prot. 9299 del 30/05/2025 ad oggi in corso di valutazione. **La sottoscrizione dell'atto di concessione è subordinata al rilascio della prescritta autorizzazione. In seno all'atto di concessione verranno inserite, quale parte integrante, le prescrizioni che l'Ente preposto alla tutela intenderà disporre in merito.**

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, 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.

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:

▪ **Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro.**

▪ saranno previste le seguenti nuove funzioni:

▪ **Attività di tipo culturale, sociale, civico, turistico o altri usi conformi con gli strumenti di governo del territorio e tutela che consentano la conservazione del bene e la massima fruizione pubblica.**

ALLEGATI TECNICI ALL'INFO MEMO

- **Decreto di vincolo,**
- **Richiesta / Autorizzazione alla concessione,**
- **CDU vigente.**

D.D.S. n° 5032



REPUBBLICA ITALIANA

REGIONE SICILIANA

Assessorato Regionale Beni Culturali, Ambientali e Pubblica Istruzione

DIPARTIMENTO REGIONALE BB. CC. AA. ed E. P.

SERVIZIO TUTELA ED ACQUISIZIONI

- VISTO lo Statuto della Regione Siciliana;
- VISTO il D.P.R. n° 637 del 30/8/1975 relativo alle norme di attuazione dello Statuto della Regione Siciliana in materia di tutela del paesaggio e di antichità e belle arti;
- VISTA la legge regionale dell'1/8/1977 n° 80 recante norme per la tutela, la valorizzazione e l'uso sociale dei Beni Culturali e Ambientali nel territorio della Regione Siciliana;
- VISTO il Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio approvato con il D. Lgs. N° 42 del 22.gennaio 2004 e successive modifiche ed integrazioni;
- VISTO il decreto del 06.febbraio. 2004 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, sui criteri e modalità per la verifica dell'interesse culturale dei beni immobiliari di utilità pubblica e le successive modifiche apportate con il decreto del 28.febbraio.2005;
- VISTO l'accordo stipulato in data 18.03.2008 tra la Regione Siciliana- Assessorato Regionale per i Beni Culturali, Ambientali e P.I. e l'Agenzia del Demanio- Filiale Sicilia;
- VISTO il D.D.G. 5900 del 17.04.2008 concernente le funzioni delegate dal Dirigente Generale ai Dirigenti dei Servizi del Dipartimento Regionale BB. CC. AA. ed E. P.;
- VISTA la scheda descrittiva, trasmessa dalla Sicilia Patrimonio Immobiliare S.P.A., dell'immobile denominato " ex Caserma Verdinois di Trapani" per la verifica, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs.vo n° 42 del 22.01.2004 e ss. mm. ii., dell'interesse culturale del suddetto immobile di proprietà del demanio dello Stato;
- VISTO il parere della Soprintendenza BB. CC. AA. di Trapani espresso con nota prot. n° 3825 del 24.12.2008 del 27.11.2008;
- RITENUTO che l'immobile suddetto,
denominato " **ex Caserma Verdinois di Trapani**"
provincia di **Trapani**
comune di **Trapani**
sito in **Salita Bastioni s.n.c.**
distinto in catasto fabbricati del comune di Trapani al **foglio 7 – particelle 75 – 82 sub 2 - 84 – 85 ed 86 sub 2**, come da allegata planimetria catastale, presenta interesse culturale ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D. Lgs.vo 42 del 22.01.2004 e ss. mm. ii. per i motivi espressi nella relazione storico-artistica;

DECRETA

- ART.1) L'immobile denominato " ex Caserma Verdinois di Trapani" meglio individuato nelle premesse, è dichiarato di interesse culturale ai sensi dell'art. 10, comma 1 del D.

L.gs.vo n° 42 del 22.01.2004 e ss. mm. ii. e rimane sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto decreto legislativo.

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

ART.3) Ai sensi del comma 7 dell'art. 12 del D. L.gs.vo n° 42/2004 e ss. mm. ii. il presente provvedimento sarà trascritto, a cura della Soprintendenza BB.CC.AA. di Trapani, presso l'Ufficio del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare ed avrà efficacia nei confronti di tutti i successivi proprietari, possessori e detentori a qualsiasi titolo.

ART.3) Avverso il presente provvedimento è ammesso, entro trenta giorni dalla notifica dello stesso, ricorso presso questo Assessorato Regionale BB. CC. AA. ai sensi dell'art. 16 del D. L.gs.vo 42/2004 e ss. mm. ii., nonché ricorso giurisdizionale al T.A.R. competente per territorio, ai sensi della L. n° 1034 del 06.12.1971 e ss. mm. ii., entro 60 giorni dalla data di avvenuta notifica del presente decreto.

PALERMO li 19.01.09

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

(Dott.ssa Daniela MAZZARELLA)



Per copia conforme



Direzione Regionale Sicilia
Servizi Territoriali Palermo 3

Palermo, data del protocollo

Alla Soprintendenza per i Beni
Culturali e Ambientali di Trapani
sopritp@certmail.regione.sicilia.it

Alla Regione Siciliana
Assessorato dei Beni Culturali
e dell'identità Siciliana
Dipartimento dei Beni Culturali e
dell'identità Siciliana
[dipartimento.beni.culturali@cert
mail.regione.sicilia.it](mailto:dipartimento.beni.culturali@certmail.regione.sicilia.it)

e per conoscenza,

Alla Direzione Centrale Strategie
Immobiliari, Sostenibilità e
Innovazione
ROMA
[strategieimmobiliariinnovazione@
pce.agenziademanio.it](mailto:strategieimmobiliariinnovazione@pce.agenziademanio.it)

Oggetto: Porzione di immobile di proprietà dello Stato, sito in Trapani in largo Sant'Anna, denominato "CASERMA VERDINOIS SALITA BASTIONI" - Autorizzazione ai sensi del Capo IV, Sezione I del D.Lgs. n. 42/2004, alla concessione di immobili pubblici di interesse culturale per le finalità di cui al comma 1 dell'art. 57-bis D.Lgs n. 42/2004

Con la presente, si chiede a Codesti Uffici, ciascuno per quanto di rispettiva competenza, di esprimere il parere e di rilasciare la necessaria autorizzazione prevista ex art. 57-bis D.Lgs. n. 42/2004, ai fini della procedura di valorizzazione e utilizzazione, anche a fini economici, prevista dalla normativa vigente e attuata mediante la concessione dell'immobile medesimo ai sensi dell'art. 3-bis D.L. n. 351/2001 conv. in L. n. 410/2001 e ss.mm.ii., per una porzione del bene immobile indicato in oggetto.

Il complesso demaniale in argomento, denominato "Caserma Verdinois Salita Bastioni" appartiene al Demanio Storico – Artistico giusta D.D.S. n. 5032 del 19/01/2009 ed è costituito dalla parte sommitale delle "Mura di Tramontana", ove sorgeva l'ex Caserma Verdinois, già in uso all'Esercito

Italiano e dismesso definitivamente dagli usi governativi in data 17/02/1947 e da allora non più utilizzato.

L'intero compendio demaniale è identificato catastalmente come segue:

Dati della richiesta	Comune di TRAPANI (Codice:L331)
Catasto Fabbricati	Provincia di TRAPANI Foglio: 301 Particella: 75

INTESTATO

1	DEMANIO DELLO STATO	82000690816*	(1) Proprieta' 1000/1000
---	---------------------	--------------	--------------------------

Unità immobiliare dal 02/05/2023

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		301	85 84 82 79 75 86	2 4 2	1		B/1	1	6.277 m ²	Totale: 0 m ²	Euro 3.890,17	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/05/2023 Pratica n. TP0048945 in atti dal 02/05/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 48945.1/2023)
Indirizzo VIA SAN'ANNA n. 12 Piano I												
Notifica Partita Mod.58 2371												
Annotazioni di immobile: (inserimento della p.lla 79 sub 4 ex foglio b-7 p.lla 79 sub.3 vedi enod.5 partita 2371) ist.2462/2011 ag.demanio palermo.												

Detto compendio demaniale si compone sostanzialmente di due porzioni:

- La prima porzione** è costituita dalle cosiddette Mura di Tramontana, che collegano Il Bastione Imperiale o di S. Anna al Bastione Conca (anche quest'ultimo nella consistenza della scheda TPD0024). Questa porzione è stata data in concessione nell'anno 2024 all'Amministrazione Comunale di Trapani, con lo scopo di realizzarvi un camminamento pedonale come spazio di aggregazione e punto panoramico, restituendo alla pubblica fruizione uno dei tratti architettonici e storici della città. Per detta porzione, l'Assessorato dei Beni Culturali e Identità Siciliana, ha rilasciato il provvedimento di autorizzazione ai sensi dell'art. 57 bis del D.Lgs. 42/04 e ss.mm.ii., con D.R.S. n. 3579 del 14/05/2023. Di seguito si riporta l'estratto di mappa con evidenziato in giallo la porzione oggetto di concessione in favore del Comune di Trapani.



La seconda porzione, per la quale si chiede l'autorizzazione ai sensi del Capo IV, Sezione I del D.Lgs. n. 42/2004 alla concessione di immobili pubblici di interesse culturale per le finalità di cui al comma 1 dell'art. 57-bis D.Lgs n. 42/200, **è composta dai ruderi degli edifici che costituivano la "Caserma Verdenois" di Trapani.**

Oggi, della struttura originaria (in muratura di tipo tradizionale), al secondo livello con affaccio sulle mura di tramontana ed accessibile da una grande scalinata posta a N.O., rimangono innalzati solo i muri perimetrali e gli archi ogivali interni, insieme ai resti della copertura ormai quasi completamente crollata.

Si segnala che la proprietà demaniale non è cielo-terra, essendo presenti porzioni di proprietà privata catastalmente identificate dai sub. 1, 2 e 6 della p.lla 79 e dal sub. 1 della p.lla 82, sempre del foglio 301 di Trapani.

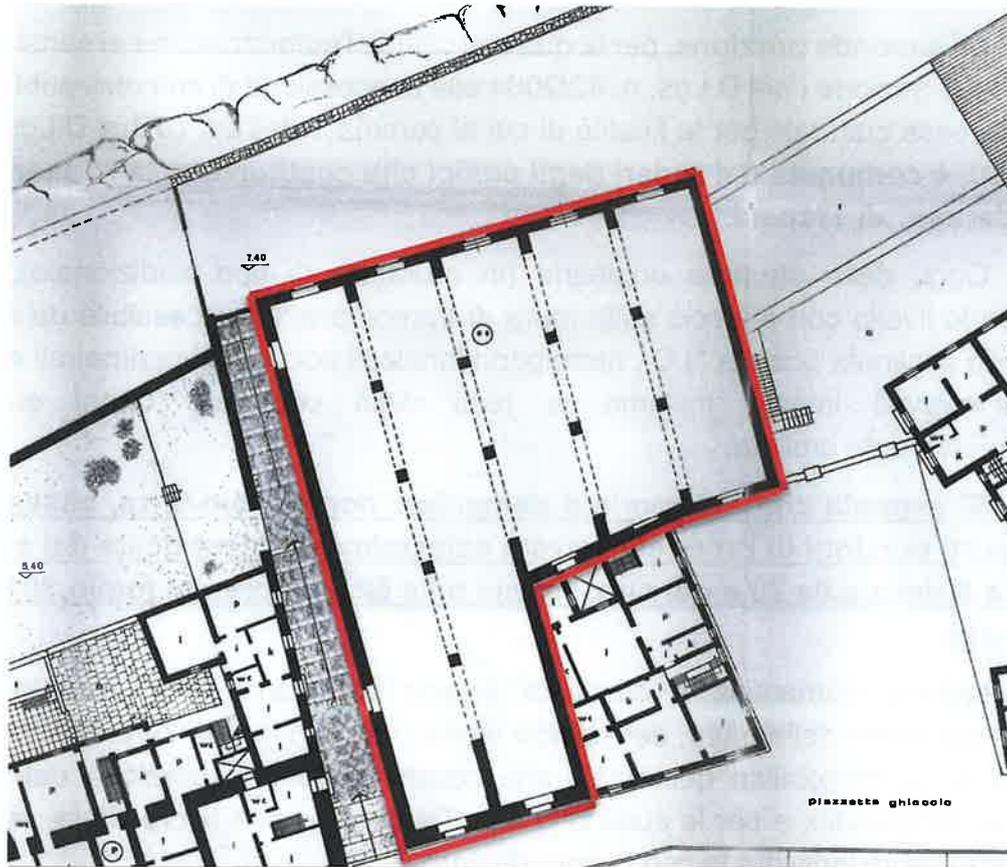
La porzione demaniale è costituita invece dal piano terra, rispetto al camminamento delle mura, dell'edificio individuato con le p.lle 79 e 82.

Dette unità immobiliari demaniali, che costituiscono una porzione del più ampio compendio, e per le quali si chiede l'autorizzazione sopra citata, sono catastalmente individuate con i seguenti dati:

Foglio	Particella	Sub
301	79	4
301	82	2

Nel grafico riportato di seguito, è stata indicata in rosso la porzione immobiliare oggetto della presente richiesta, oggi allo stato di rudere e in pessimo stato di manutenzione.





La porzione dell'edificio che costituiva la Caserma Verdinois è stata inserita nel progetto di valorizzazione promosso dall'Agenzia del Demanio, volto al rafforzamento dell'offerta culturale e della competitività del Paese, secondo una strategia di valorizzazione del patrimonio pubblico italiano perseguita dal legislatore nazionale nell'arco di questi ultimi anni.

Il progetto persegue la finalità di recuperare il patrimonio pubblico di pregio di proprietà dello Stato e situato in zone di particolare rilevanza ambientale e paesistica, in una logica di partenariato pubblico - privato, ed ha possibilità di essere letto non solo in termini di riduzione dei costi di gestione degli immobili di pertinenza della Pubblica Amministrazione, ma anche come leva di sviluppo economico tramite la creazione di nuove realtà imprenditoriali.

Elementi a corredo della richiesta di autorizzazione previste dall'art. 57 bis D.Lgs. n. 42/2004:

- Riferimenti urbanistici.

Secondo il vigente Piano Regolatore di Trapani, i lotti con i fabbricati siti in Trapani ed individuati con le p.lle 79 e 82 del foglio di mappa 31 di Trapani sono distinti nel P.R.G. come Zona territoriale omogenea "A1" – Manufatti di interesse storico – architettonico.

I lotti ricadono in aree sottoposte a vincolo paesaggistico (ex l. 490/1999) ed in aree con livello di tutela 1 di cui all'art. 20 delle norme di attuazione del Piano Paesaggistico, vigendo le norme di salvaguardia.

Inoltre, nello studio di dettaglio vigente:

- la particella 79, risulta contraddistinta nella tipologia "f) Edilizia monumentale specialistica -f 2 – civili pubblici e privati" e contraddistinta con il n° 18 "Caserma Verdinois";

- la particella 82, in parte contraddistinta nella tipologia "f) Edilizia monumentale specialistica – f 2 – civili pubblici e privati", in parte h) Edilizia specialistica moderna non qualificata – Edifici pubblici e privati" e contraddistinta in parte con il n° 18 "Caserma Verdinois" ed in parte n° 19 "ex fabbrica del ghiaccio (già polveriera del bastione Conca):

Inoltre

- La particella 79 e parte della particella 82 risultano contrassegnate con simbologia R "Riconvertibili":

Tutte le particelle ricadono nell'area perimetrata "Area Critica 1".

L'idea di progetto punterà l'attenzione sui seguenti aspetti: tutela del valore culturale e 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 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.

- Obiettivi di valorizzazione

Attraverso lo strumento della concessione di valorizzazione, l'investitore privato non grava il proprio progetto dei costi per l'acquisto degli immobili che rimangono di proprietà pubblica, risparmia gli oneri improduttivi di vigilanza,

custodia, messa in sicurezza, manutenzione e riattiva allo stesso tempo circuiti virtuosi di trasformazione urbana e sviluppo territoriale. La valorizzazione dell'immobile, in coerenza con il progetto Cammini e Percorsi propone un modello di valorizzazione turistico-culturale principalmente legato ai temi del turismo sostenibile, alla scoperta del territorio ed alla salvaguardia del paesaggio, anche attraverso la coesistenza dell'uso pubblico, inteso come servizio di pubblica utilità come richiesto nella proposta di valorizzazione.

- Indicazione dei nuovi usi previsti

Per l'intera superficie, si prevede una destinazione quale attività turistico-ricettive e altre attività complementari di tipo: culturale, socio-ricreativo, sport e benessere, eventi, ricerca, ristorazione ed enogastronomia, scoperta del territorio (escursioni, visite guidate, coinvolgimento degli ospiti in attività e progetti di salvaguardia dell'habitat naturale etc.).

- Modalità di fruizione pubblica del bene:

L'ipotesi progettuale dovrà garantire la fruibilità pubblica del bene ed essere in linea con la promozione del turismo lento, sia per gli spazi interni che esterni dovrà essere assicurata la conservazione del bene, mediante una coerente, coordinata e programmata attività di prevenzione, manutenzione e recupero; nonché garantita sempre la sua fruibilità pubblica, in orari compatibili e nel rispetto della futura destinazione d'uso e dovrà coniugare il concetto di accessibilità con quello di visitabilità, che presuppone lo studio non solo dei collegamenti verticali e del superamento dei dislivelli, ma anche dei percorsi orizzontali senza barriere, dei servizi e del comfort "abitativo" generale.

In relazione al grado di trasformabilità dell'immobile e dell'intorno, anche in considerazione degli aspetti di conservazione paesaggistica (interventi non in contrasto con la panoramicità delle aree, le viste e le prospettive), la qualità progettuale verrà valutata in funzione degli interventi proposti per il superamento delle barriere architettoniche, e in tal senso si farà riferimento al D.M. n. 236/1989 (in attuazione alla L. n. 13/1989), che contiene indicazioni di tipo prestazionale, riferimenti prescrittivi e cogenti, con specifica dei concetti di accessibilità e visitabilità.

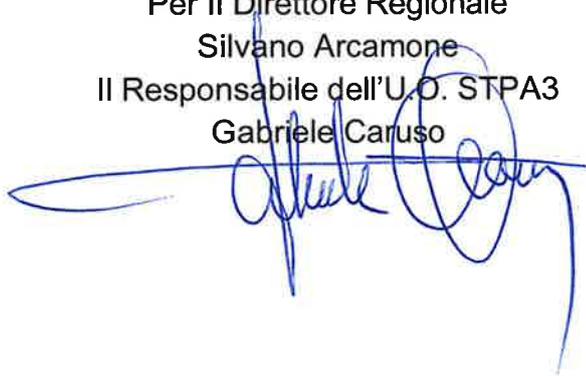
Resta inteso che la proposta selezionata nell'ambito della procedura di gara, dovrà essere sviluppata in successive fasi di progettazione architettonica, di livello definitivo e/o esecutivo, da sottoporre successivamente all'approvazione degli Enti competenti in materia edilizia e di tutela secondo normativa vigente. Pertanto, in tale fase sarà possibile dettagliare le scelte in merito agli specifici interventi.

Per ogni esigenza o chiarimento, potrà essere contattato il referente dell'istruttoria geom. Antonella La Barba ai recapiti indicati in calce alla presente.

Si resta in attesa di ricevere il relativo provvedimento autorizzativo secondo il disposto di cui all'art. 57 bis del D.Lgs. 42/04.

Distinti saluti.

Per Il Direttore Regionale
Silvano Arcamone
Il Responsabile dell'U.O. STPA3
Gabriele Caruso

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Gabriele Caruso', written over the printed name. The signature is stylized and includes a long horizontal stroke extending to the left.

Il referente della pratica
geom. Antonella La Barba
tel. 331.6929039



Firmato digitalmente da:

AMENTA ORAZIO

Firmato il 28/05/2025 13:30

Seriale Certificato: 1929115

Valido fino al 31/12/2025

Libero Consorzio Comunale di Trapani

Medaglia d'Oro al Valor Civile

3° Settore - Urbanistica, SUAP, Patrimonio/Abusivismo Edilizio
Servizio Urbanistica e Programmazione del territorio

certificato di destinazione urbanistica n. 138/2025

IL DIRIGENTE

Vista l'istanza prot. generale n. 45108 del 23/05/2025, presentata dall' Agenzia del Demanio, Direzione Regionale Sicilia, Servizi Territoriali Sicilia – Palermo U.O. STPA3

Visti gli allegati grafici allegati alla superiore istanza:

Visto il Piano Regolatore Generale approvato con D.D.G. n. 42 /D.R.U. del 12-2-2010 , pubblicato sulla G.U.R.S. n.19 del 16-4-2010 ;

Vista la Determina Dirigenziale n. 209 del 18-5-2011 , avente per oggetto la rielaborazione parziale del Piano Regolatore Generale , adempimenti inerenti le modifiche e le correzioni agli elaborati di Piano ai sensi dell'art. 5 del Decreto di approvazione :

Vista la Rettifica all'adozione del Piano Paesaggistico degli Ambiti 2 e 3 ricadenti nella Provincia di Trapani adottato con D.A. n.2694 del 15-6-2017,e pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Trapani dal 23-6-2017;

Visto lo Studio di Dettaglio redatto ai sensi dell'art. 3 L.R. 13/2015, approvato con Deliberazione di consiglio Comunale n. 31/2023 del 03/04/2023;

Visto l'art. 30 del D.P.R. n. 380/2001 ;

CERTIFICA

che i lotti con fabbricati siti in Trapani, Via Sant'Anna, Piazza Del Ghiaccio, iscritti in catasto al foglio e particelle sottoelencate, sono distinti nel P.R.G. , come Zona Territoriale Omogenea come appresso specificato con le prescrizioni urbanistiche di cui all'allegato:

Foglio	Particella	Prescrizione
301	79	A.1 - Manufatti di interesse storico-architettonico
301	82	A.1 - Manufatti di interesse storico-architettonico

I lotti ricadono in aree sottoposte a vincolo paesaggistico (ex l. 490/1999) ed in aree con livello di tutela I di cui all'art. 20 delle norme di attuazione del Piano Paesaggistico, che si allegano, vigendo le norme di salvaguardia.

Inoltre, nello Studio di Dettaglio vigente:

- la particella 79, risulta contraddistinta nella tipologia "f) Edilizia monumentale specialistica – I2 – civili pubblici e privati" e contraddistinta con il n°18 "Caserma Verdinois";

- la particella 82, in parte risulta contraddistinta nella tipologia "f) Edilizia monumentale specialistica – I2 – civili pubblici e privati", in parte "h) Edilizia specialistica moderna non qualificata – Edifici pubblici e privati" e contraddistinta in parte con il n°18 "Caserma Verdinois" ed in parte n° 19 "ex fabbrica del ghiaccio (già polveriera del bastione Conca);

Inoltre

- la particella 79 e parte della part 82 risultano contrassegnate con simbologia * "Riconvertibili";

Tutte le particelle ricadono nell'area perimetrata "Area Critica I".

Il presente documento certifica unicamente la destinazione del territorio individuato dalle particelle suindicate. in base allo strumento urbanistico vigente, a prescindere dalla eventuale utilizzazione già effettuata a fini edificatori delle stesse o delle particelle originarie da cui derivano.

Ai sensi dell'art. 40 del D.P.R. 445/2000 e s.m.i., il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o gestori di pubblici servizi.

Il presente certificato viene rilasciato esente dall'imposta di bollo ai sensi dell'allegato B al D.P.R. 26.10.1972 n. 642 e da diritti di segreteria ai sensi della legge 8/6/1952 n° 604 e succ. mod. cd int.

Il Responsabile del procedimento istruttorio

gcom. Carlo Campo

Il Responsabile del Servizio tit. E.Q.

Funz. Serv. Tec. Gcom. Giuseppe S.re Guaiana

27/05/15

Trapani li (data di firma digitale del Dirigente)

Il Dirigente (*)

Ing. Orazio Amenta

(*) ai sensi del decreto sindacale n. 6 del 11-02-2025

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 102

A.1 - Zona del centro storico urbano

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

In applicazione della Circolare A.R.T.A./D.R.U. n° 3/2000 Prot. n° 4159 dell'11/07/2000 con oggetto "Aggiornamento dei contenuti degli strumenti urbanistici generali e attuativi per il recupero dei centri storici", potrà essere previsto l'intervento edilizio diretto, anche con Concessione singola, attraverso i particolari vincoli e le prescrizioni di intervento che saranno specificate negli appositi elaborati da redigere anche in variante urbanistica di Zona "A.1", dopo l'approvazione definitiva del presente progetto di rielaborazione parziale del P.R.G..

Questa zona, così come individuata nelle tavole di P.R.G., è altresì zona di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 27, commi 1 e 2 della Legge 05/08/1978, n° 457.

L'Amministrazione Comunale può provvedere con deliberazione di Consiglio Comunale, nell'ambito di tale zona, all'individuazione degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree per i quali il rilascio della Concessione o dell'Autorizzazione Edilizia è subordinato alla formazione dei Piani di Recupero (PR) di cui all'art. 28 della citata Legge n°457/1978, con le modifiche e le integrazioni disposte dalla normativa regionale, fermi restando gli eventuali particolari vincoli e le prescrizioni di intervento che verranno specificate negli appositi elaborati previsti dalla Circolare A.R.T.A./D.R.U. n° 3/2000.

Per le aree e gli immobili non assoggettati agli eventuali piani di recupero e, per quelli assoggettati sino all'approvazione degli stessi, nella Zona "A.1" di norma si attuano, con intervento edilizio diretto, gli interventi stabiliti dall'art. 20 lett. a), b) e c) della L.R. n° 71/1978. Per quanto riguarda gli interventi di cui alla lettera d) del medesimo art. 20 della L.R. n° 71/1978 essi sono consentiti, previa accertata documentazione tecnica, laddove non è possibile limitare gli interventi prescritti nelle precedenti tre lettere, ma sempre con esclusione di demolizione e relativa sostituzione edilizia delle strutture murarie principali.

I fabbricati compresi nella Zona "A.1" sono soggetti a particolari vincoli e prescrizioni di intervento; essi sono:

- a) edifici monumentali, cioè i fabbricati vincolati ai sensi della Legge 01/06/1939, n° 1089 e s.m.i.;
- b) fabbricati di valore storico-architettonico, storico-tipologico, etno-antropologico e comunque di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G., soggetti a restauro conservativo, così come definito alla lett. c) dell'art. 20 della L.R. n° 71/1978, nel quadro delle indicazioni della Legge n° 1089/1939 sulla tutela delle cose di interesse storico-artistico;
- c) tessuto urbano storico di edilizia minore, normato dal successivo articolo;
- d) edifici di recente edificazione (realizzati dal 2° dopoguerra in poi): tutti gli interventi sono consentiti con esclusione di ampliamenti e/o sopraelevazione. In caso di demolizione e sostituzione edilizia, fermo restando il rispetto del volume preesistente, comunque non è consentito superare i limiti imposti dall'art. 7 del D.L. n° 1444/1968.

Nei casi riguardanti aree con destinazione d'uso ad attrezzature e impianti di interesse comune e/o generale, nonché a verde pubblico e a parcheggi ricadenti all'interno della Zona Omogenea "A.1", il piano si attua a mezzo di intervento edilizio diretto nel rispetto di quanto prescritto ai precedenti commi.

Al fine di favorire l'utilizzazione del patrimonio edilizio esistente della zona storica "A.1" sono consentite destinazioni d'uso alternative stagionali e attrezzature volte a potenziare la cultura dell'accoglienza. Sono altresì ammesse destinazioni d'uso degli immobili esistenti ad albergo (o ad analoga tipologia di destinazione d'uso), paese-albergo, ristoranti, trattorie, bar, luoghi di svago e di riunione, purché gli interventi siano eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche e senza alterazione dei volumi. Il rilascio della Concessione o dell'Autorizzazione Edilizia è subordinato alla verifica di compatibilità delle specifiche destinazioni all'accessibilità dei siti ove possibile, nonché al rispetto delle vigenti norme di sicurezza.

Per la Zona "A.1" è altresì facoltativo il ricorso al Piano Particolareggiato (PP), anche per ambiti di intervento limitati e circoscritti da apposita perimetrazione da sottoporre a delibera di Consiglio Comunale. In attesa dell'approvazione dell'eventuale PP, gli interventi pubblici e privati sono attuati secondo i commi precedenti, nel rispetto della Circolare A.R.T.A./D.R.U. n° 3/2000 sopra citata.

Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti: residenza, commercio al dettaglio, pubblici esercizi e servizi di somministrazione, servizi di ristoro, alberghi e attività turistico-ricettive, studi professionali, artigianato di servizio ed attività artigianali compatibili con la residenza, residenze speciali, spazi e attrezzature per la cultura e la comunicazione, sedi per l'istruzione universitaria, attrezzature scolastiche, attrezzature di quartiere e di interesse generale, parcheggi al piano terra e interrato, attività del terziario e servizi connessi.

L'Amministrazione Comunale potrà inoltre predisporre per la Zona "A.1" apposito "Piano del colore e del decoro urbano" (PCDU), con valore di Piano Particolareggiato di settore, per il ripristino, la sistemazione e la valorizzazione ambientale dei prospetti e degli affacci sulla viabilità e sulle aree pubbliche degli edifici pubblici e privati del centro storico urbano.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 103

Prescrizioni particolari nel Centro Storico

Negli edifici che non sono stati individuati nelle tavole del P.R.G. come edifici di particolare interesse storico, artistico o ambientale sono consentiti gli interventi di: 1) manutenzione ordinaria; 2) manutenzione straordinaria; 3) restauro e risanamento conservativo; 4) ristrutturazione edilizia nei limiti di cui al precedente articolo; 5) ripristino filologico; 6) completamento morfologico; 7) restauro urbano; 8) riqualificazione urbanistica e ambientale e di recupero di immobili a destinazioni specialistiche; 9) ristrutturazione urbanistica, di cui all'art. 20, lett. e) della L.R. n° 71/1978 e alla Circolare Assessorato Regionale dei L.L.PP n° 8 del 13/08/1999. Sono consentiti altresì eventuali interventi di demolizione e ricostruzione di fabbricati fatiscenti e pericolanti purché entro i limiti della sagoma e degli allineamenti preesistenti. Tutti gli interventi, anche con eventuali modifiche, integrazioni e aggiunte, potranno essere specificati nel rispetto delle norme e delle prescrizioni della Circolare A.R.T.A./D.R.U. n° 3/2000 in ogni caso i limiti inderogabili di densità edilizia sono fissati nelle Zone "A.1" e "A.2" dall'art. 7 del D.I. n° 1444/1968.

In attesa dell'approvazione degli elaborati di cui alla Circolare A.R.T.A./D.R.U. n° 3/2000 sono consentiti soltanto gli interventi 1), 2), 3), 4) del precedente comma.

Comunque gli interventi devono assicurare:

- il rispetto del sistema dei rapporti tra lo spazio pubblico e quello privato (androne, cortili, scale);
- il rispetto dell'originario schema compositivo dei vuoti (porte, finestre, balconi etc.) e dei pieni (l'opera muraria) e **non la mera riproposizione delle aperture esistenti, secondo la distribuzione proposta dal progetto architettonico;**
- il mantenimento degli elementi della partitura architettonica, delle opere di finitura e delle parti tipologiche e funzionali;
- l'uso dei materiali tradizionali nelle opere di integrazione e di sostituzione di elementi fatiscenti (elementi in pietra, infissi in legno, ringhiere in ferro);
- il mantenimento di tegole a coppi di tipo siciliano o di altro tipo laddove preesistente o documentato per il manto di copertura delle falde.

In ogni caso sono esclusi elementi di finitura non adeguati alle caratteristiche del centro storico (serrande avvolgibili, infissi in alluminio anodizzato, balconi con parapetti in muratura piena, mensole sottobalcone e pensiline in c.l.s., gli intonaci plastici e/o cementiti nel rifacimento dei prospetti, coloriture e materiali di rivestimento per esterni alloctoni). Gli enti erogatori di servizi a rete negli interventi sugli spazi pubblici e sulle parti pubbliche degli edifici devono provvedere alla revisione del sistema di conduzione degli impianti (telefonici, elettrici, del gas) orientata alla realizzazione di cavidotti interrati o allocati lungo le linee di raccordo verticale tra unità edilizie nel rispetto dell'ordito architettonico delle facciate.

Le prescrizioni di cui al comma precedente valgono anche per l'allocazione da parte dei privati delle condotte di scarico e degli impianti tecnologici.

Gli impianti di pubblica illuminazione debbono essere revisionati con progetto unitario per l'intero centro storico finalizzato anche alla valorizzazione degli edifici storico architettonici e degli spazi pubblici antistanti.

Gli interventi di sostituzione e di manutenzione delle pavimentazioni degli spazi pubblici vanno orientati al ripristino delle pavimentazioni della tradizione in pietra locale.

Le insegne pubblicitarie debbono essere collocate nell'ambito dei vani porta di accesso al negozio e non possono aggettare rispetto al filo esterno del paramento murario dell'edificio oltre la misura di cm. 10. Non sono ammesse insegne a bandiera o sovrapposte al paramento dell'edificio tranne che per le insegne delle farmacie e delle tabaccherie. Le vetrine a bacheche mobili di spessore non superiore a cm. 15 sovrapposte ai paramenti murari possono essere autorizzate, su parere conforme della Commissione Urbanistica-Edilizia Comunale, nel rispetto delle partiture architettoniche delle facciate degli edifici esclusivamente su spazi pubblici pedonali.

Le attività relative alle destinazioni d'uso ammesse ai sensi dei precedenti artt. 31 e 101 possono essere ubicate in locali esistenti di altezza non inferiore a metri 2,70 negli edifici di interesse storico-architettonico.

REPORT OF THE COMMISSIONER

OF THE LAND OFFICE

FOR THE YEAR 1880

The following table shows the amount of land sold by the State during the year 1880, and the proceeds therefrom. The total amount of land sold was 1,234,567 acres, and the proceeds therefrom were \$1,234,567. The land was sold at the rate of \$1 per acre.

The following table shows the amount of land sold by the State during the year 1880, and the proceeds therefrom. The total amount of land sold was 1,234,567 acres, and the proceeds therefrom were \$1,234,567. The land was sold at the rate of \$1 per acre.

The following table shows the amount of land sold by the State during the year 1880, and the proceeds therefrom. The total amount of land sold was 1,234,567 acres, and the proceeds therefrom were \$1,234,567. The land was sold at the rate of \$1 per acre.

The following table shows the amount of land sold by the State during the year 1880, and the proceeds therefrom. The total amount of land sold was 1,234,567 acres, and the proceeds therefrom were \$1,234,567. The land was sold at the rate of \$1 per acre.

The following table shows the amount of land sold by the State during the year 1880, and the proceeds therefrom. The total amount of land sold was 1,234,567 acres, and the proceeds therefrom were \$1,234,567. The land was sold at the rate of \$1 per acre.

The following table shows the amount of land sold by the State during the year 1880, and the proceeds therefrom. The total amount of land sold was 1,234,567 acres, and the proceeds therefrom were \$1,234,567. The land was sold at the rate of \$1 per acre.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 32

Manufatti di interesse architettonico e storico-culturale

Il P.R.G. dispone la tutela dei manufatti di interesse architettonico e storico-culturale.

Nei manufatti vincolati ai sensi della Legge n° 1089/1939 e s.m.i. e nei manufatti di interesse storico-architettonico individuati nelle tavole del P.R.G. sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e di adeguamento degli impianti e dei servizi igienico sanitari e tecnologici, nonché di restauro e risanamento conservativo, di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 20 L.R. n° 71/1978.

In ogni caso il rilascio di Concessione o di Autorizzazione Edilizia sarà subordinata al parere favorevole (nulla-osta) della Soprintendenza per i Beni Culturali ed Ambientali.

Le prescrizioni del presente articolo prevalgono su quelle relative alle zone omogenee nelle quali i manufatti sono ubicati.

I Piani Particolareggiati, sulla scorta dello studio di maggior dettaglio, e/o le prescrizioni di cui alla Circolare A.R.T.A. n° 3/2000, alla stregua di variante urbanistica del P.R.G. per le Zone Omogenee Territoriali "A", potranno integrare e/o modificare le tipologie di intervento di cui ai precedenti commi del presente articolo.

Trapani li _____



TITOLO III

NORME PER PAESAGGI LOCALI

Art. 20

Articolazione delle norme

Il Piano Paesaggistico considera:

- le componenti strutturanti del paesaggio di cui agli articoli precedenti, che attengono essenzialmente ai contenuti della geomorfologia del territorio, ai suoi aspetti dal punto di vista biotico, nonché alla forma e alla tipologia dell'insediamento, e le cui qualità e relazioni possono definire aspetti configuranti specificamente un determinato territorio;
 - le componenti qualificanti, derivanti dalla presenza e dalla rilevanza dei beni culturali e ambientali di cui agli articoli precedenti;
- Nei paesaggi locali le componenti dei sistemi e dei sottosistemi del paesaggio rivelano la loro interdipendenza e la loro natura sistemica, secondo schemi e criteri soggetti alle diverse interpretazioni, relazioni, valori, persistenze culturali, riconoscibilità e identità del territorio. Il paesaggio locale rappresenta inoltre il più diretto recapito visivo, fisico, ambientale e culturale delle azioni e dei processi, delle loro pressioni e dei loro effetti, sui beni culturali e ambientali articolati nei sistemi e nelle componenti definiti al precedente

Titolo II.

Sulla base degli scenari strategici, che definiscono valori, criticità, relazioni e dinamiche vengono definite:

- 1) le aree in cui opere ed interventi di trasformazione del territorio sono consentite sulla base della verifica del rispetto delle prescrizioni, delle misure e dei criteri di gestione stabiliti dal Piano Paesaggistico ai sensi dell'art.143, comma 1 lett. e), f), g) e h) del Codice;
- 2) le aree in cui il Piano paesaggistico definisce anche specifiche previsioni vincolanti da introdurre negli strumenti urbanistici, in sede di conformazione ed adeguamento ivi comprese la disciplina delle varianti urbanistiche, ai sensi dell'art.145 del Codice.

Le aree di cui al punto 2) comprendono:

- i Beni Paesaggistici di cui all'art.134, lett. a) e b), del Codice;
 - i Beni Paesaggistici individuati ai sensi dell'art. 134, lettera c), del Codice, caratterizzati da aree o immobili non ancora oggetto di tutela e di cui è necessario assicurare in sede di piano un'appropriate considerazione ai diversi livelli di pianificazione e gestione del territorio.
- Tali aree vengono articolate secondo tre distinti regimi normativi, successivamente definiti, che devono essere recepiti negli strumenti di pianificazione locale e territoriale. Ferma restando la perimetrazione complessiva delle aree di cui al punto 2), i perimetri delle aree aventi diversi livelli di tutela, per comprovate ragioni discendenti dall'esistenza di condizioni non verificabili alla scala del presente Piano, possono subire limitate variazioni in sede di aggiornamento degli strumenti urbanistici da parte dei Comuni previa valutazione della Soprintendenza dei Beni Culturali e Ambientali.

Aree con livello di tutela 1)

Aree caratterizzate da valori percettivi dovuti essenzialmente al riconosciuto valore della configurazione geomorfologica; emergenze percettive (componenti strutturanti); visuali privilegiate e bacini di intervisibilità (o afferenza visiva). In tali aree la tutela si attua attraverso i procedimenti autorizzatori di cui all'art. 146 del Codice.

Nelle parti del territorio destinate ad usi agricoli produttivi, che dovranno essere perimetrare ed individuate quali zone E dagli strumenti urbanistici comunali, è consentita esclusivamente la realizzazione di edifici da destinare ad attività a supporto dell'uso agricolo dei fondi nel rispetto del carattere insediativo rurale, nonché la realizzazione di insediamenti produttivi di cui all'art. 22 l.r. 71/78 e s.m.i. Sono altresì consentite le eventuali varianti agli strumenti urbanistici comunali esclusivamente finalizzate alla realizzazione di attività produttive, secondo quanto previsto dagli artt. 35 l.r. 30/97 e 89 l.r. 06/01 e s.m.i.

I provvedimenti di autorizzazione e/o concessione recepiscono le norme e le eventuali prescrizioni e/o condizioni di cui al presente Titolo III con le previsioni e le limitazioni di cui alla normativa dei singoli Paesaggi Locali.

Aree con livello di tutela 2)

Aree caratterizzate dalla presenza di una o più delle componenti qualificanti e relativi contesti e quadri paesaggistici. In tali aree, oltre alle procedure di cui al livello precedente, è prescritta la previsione di mitigazione degli impatti dei detrattori visivi da sottoporre a studi ed interventi di progettazione paesaggistico ambientale. Va inoltre previsto l'obbligo di previsione nell'ambito degli strumenti urbanistici di specifiche norme volte ad evitare usi del territorio, forme dell'edificato e dell'insediamento e o pere infrastrutturali incompatibili con la tutela dei valori paesaggistico-percettivi o che comportino varianti di destinazione urbanistica delle aree interessate.

Gli strumenti urbanistici comunali non possono destinare tali aree a usi diversi da quelli previsti in zona agricola o nei parchi urbani e suburbani - anche fluviali, lacustri o marini - già previsti negli strumenti urbanistici vigenti; i relativi interventi, nonché quelli necessari al riassetto idrogeologico e/o al riequilibrio ecologico-ambientale sono consentiti previa autorizzazione paesaggistica, anche quando inclusi negli elenchi di cui al D.P.R. n. 31 del 13/2/2017.

Nelle aree individuate quali zone E dagli strumenti urbanistici comunali, nonché aventi carattere agricolo rurale così come definito nei contesti di cui ai successivi paesaggi locali, è consentita la sola realizzazione di fabbricati rurali da destinare ad attività a supporto dell'uso agricolo dei fondi, nonché delle attività connesse all'agricoltura di cui all'art. 22 l.r. 71/78, nel rispetto del carattere insediativo rurale.

Sono invece vietate eventuali varianti agli strumenti urbanistici comunali previste dagli artt.35 l.r. 30/97, 89 l.r. 06/01 e s.m.i., 25 l.r. 22/96 e s.m.i. e art. 8 D.P.R. 160/2010.

Tali prescrizioni sono esecutive nelle more della redazione o adeguamento degli strumenti urbanistici e sono attuate dalla Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali.

I provvedimenti di autorizzazione e/o concessione recepiscono le norme e le eventuali prescrizioni e/o condizioni di cui al presente Titolo III con le previsioni e le limitazioni di cui alla normativa dei singoli Paesaggi Locali.

Le politiche di sostegno all'agricoltura dovranno preferibilmente essere finalizzate ed orientate al recupero delle colture tradizionali, con particolare riferimento a quelle a maggior rischio di estinzione, nonché alla tutela della biodiversità.

Le aree con livello di tutela 2) potranno essere oggetto di progetti finalizzati alla valorizzazione della risorsa paesaggistica, alla valorizzazione degli usi agricoli tradizionali e ad interventi di riforestazione con l'uso di specie autoctone basate anche sullo studio della vegetazione potenziale e/o su eventuali testimonianze storiche.

Qualora le aree per le quali è indicato il livello di tutela 2 comprendano zone classificate come A e B negli strumenti urbanistici vigenti, queste, così come ivi perimetrate, sono comunque soggette al livello di tutela 1.

Aree con livello di tutela 3)

Aree che devono la loro riconoscibilità alla presenza di varie componenti qualificanti di grande valore e relativi contesti e quadri paesaggistici, o in cui anche la presenza di un elemento qualificante di rilevanza eccezionale a livello almeno regionale determina particolari e specifiche esigenze di tutela. Queste aree rappresentano le "invarianti" del paesaggio. In tali aree, oltre alla previsione di mitigazione degli impatti dei detrattori visivi individuati alla scala comunale e dei detrattori di maggiore interferenza visiva da sottoporre a studi ed interventi di progettazione paesaggistico ambientale, è esclusa ogni edificazione. Nell'ambito degli strumenti urbanistici va previsto l'obbligo di previsione di specifiche norme volte ad evitare usi del territorio, forme dell'edificato e dell'insediamento e opere infrastrutturali incompatibili con la tutela dei valori paesaggistico-percettivi o che comportino varianti di destinazione urbanistica delle aree interessate. In tali aree sono consentiti solo interventi di manutenzione, restauro e valorizzazione paesaggistico-ambientale finalizzati alla messa in valore e fruizione dei beni. Sono, altresì, consentite ristrutturazioni edilizie esclusivamente su edifici - ad esclusione di ruderi ed organismi edilizi che abbiano perso la loro riconoscibilità - che non necessitino dell'apertura di nuove piste, strade e piazzali, che prevedano opere volte alla riqualificazione e riconfigurazione di eventuali detrattori paesaggistici e i cui progetti rientrino, comunque, nella sagoma, perimetri ed altezze rispetto alla precedente conformazione edilizia, escludendo aspetti esteriori, forme e tipologie costruttive incompatibili con la tutela dei valori paesaggistico-percettivi.

Sono altresì preclusi l'aumento della superficie utile e il trasferimento di volumetria all'interno delle aree dello stesso livello di tutela.

Gli strumenti urbanistici comunali non possono destinare tali aree a usi diversi da quelli previsti in zona agricola o nei parchi urbani e suburbani - anche fluviali, lacustri o marini - già previsti negli strumenti urbanistici vigenti; i relativi interventi, nonché quelli necessari al riassetto idrogeologico e/o al riequilibrio ecologico-ambientale sono consentiti previa autorizzazione paesaggistica, anche quando inclusi negli elenchi di cui al D.P.R. n. 31 del 13/2/2017.

Nelle aree individuate quali zone E dagli strumenti urbanistici comunali, non è consentita la realizzazione di edifici. Sono vietate le disposizioni di cui all'art. 22 L.R. 71/78 e le varianti agli strumenti urbanistici comunali ivi compresa la realizzazione di insediamenti produttivi previste dagli artt.35 l.r. 30/97, 89 l.r. 06/01 e s.m.i., 25 l.r. 22/96 e s.m.i. e art. 8 D.P.R. 160/2010.

Nelle aree rappresentate da acque interne e marine e dai relativi fondali si fa riferimento alle specifiche norme per componenti e ai paesaggi locali.

Tali prescrizioni sono esecutive nelle more della redazione o adeguamento degli strumenti urbanistici e sono attuate dalla Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali.

I provvedimenti di autorizzazione per le opere assensibili recepiscono le norme e le eventuali prescrizioni e/o condizioni di cui al presente Titolo III con le previsioni e le limitazioni di cui alla normativa dei singoli Paesaggi Locali.

Le politiche di sostegno all'agricoltura dovranno preferibilmente essere finalizzate ed orientate al recupero delle colture tradizionali, con particolare riferimento a quelle a maggior rischio di estinzione, nonché alla tutela della biodiversità.

Le aree con livello di tutela 3) potranno essere oggetto di progetti finalizzati alla valorizzazione della risorsa paesaggistica, alla valorizzazione degli usi agricoli tradizionali e ad interventi di riforestazione con l'uso di specie autoctone basate anche sullo studio della vegetazione potenziale e/o su eventuali testimonianze storiche.

Qualora le aree per le quali è indicato il livello di tutela 3 comprendano zone classificate come A e B negli strumenti urbanistici vigenti, queste, così come ivi perimetrate, sono comunque soggette al livello di tutela 1.

Aree di recupero

Sono costituite da aree interessate da processi di trasformazione intensi e disordinati, caratterizzati dalla presenza di attività o di usi che compromettono il paesaggio e danneggiano risorse e beni di tipo naturalistico e storico-culturale.

Tali aree sono soggette alla disciplina del recupero da attuare attraverso specifiche norme degli strumenti urbanistici comunali. All'interno di tali piani potranno prevedersi, per giustificate ragioni connesse alla necessità di una organica regolamentazione urbanistica, limitate variazioni dei perimetri delle aree di recupero individuati nel presente Piano.

Gli interventi devono essere indirizzati alla riqualificazione, al ripristino e al restauro dei beni, dei valori paesaggistici e ambientali manomessi o degradati.

Sono consentiti:

- interventi finalizzati alla riqualificazione dei detrattori, al recupero dei caratteri e dei valori paesaggistico-ambientali degradati e alla ricostituzione del paesaggio alterato;
- interventi tesi all'incremento del patrimonio vegetale, alla realizzazione di attrezzature ed impianti e di opere infrastrutturali compatibili con l'ambiente e il paesaggio;
- interventi volti a promuovere adeguate misure di mitigazione degli effetti negativi anche mediante l'uso di appropriati elementi di schermatura, utilizzando essenze arboree e/o arbustive dei climax locali;
- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di ristrutturazione dell'edilizia esistente;
- nuove costruzioni compatibili con le destinazioni d'uso e con i caratteri del paesaggio nelle aree costituite da aggregati edilizi, periferie o tessuti urbani con elevata criticità paesaggistico-ambientale;

Tali prescrizioni sono esecutive nelle more della redazione o adeguamento degli strumenti urbanistici e sono attuate dalla Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali qualora riguardino aree soggette a tutela.

Nelle aree individuate come beni paesaggistici ai sensi dell'art. 134 del Codice, nelle more della redazione dei piani da parte dei Comuni, non sono consentite le nuove costruzioni.