INFORMATION MEMORANDUM 2025

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

PADIGLIONE A/1 - BORGO FILAGA – PRIZZI (PA)

AGENZIA DEL DEMANIO

Indice

Premessa pag. 22

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. 22

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 dispostivi bioclimatici; gestione sostenibile del cantiere; soluzioni a favore della mobilità dolce; miglioramento delle prestazioni energetiche dell'immobile e utilizzo di dispositivi a basso consumo.

1.3 Nuove funzioni

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

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

1.4 Modalità di intervento

Minimo intervento, compatibilità, reversibilità ed eco-sostenibilità

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

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

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

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

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

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

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

Interventi sulle superfici e sulle strutture

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

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

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

Soluzioni distributive e impiantistiche

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

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

2. Inquadramento territoriale

2.1 Contesto geografico

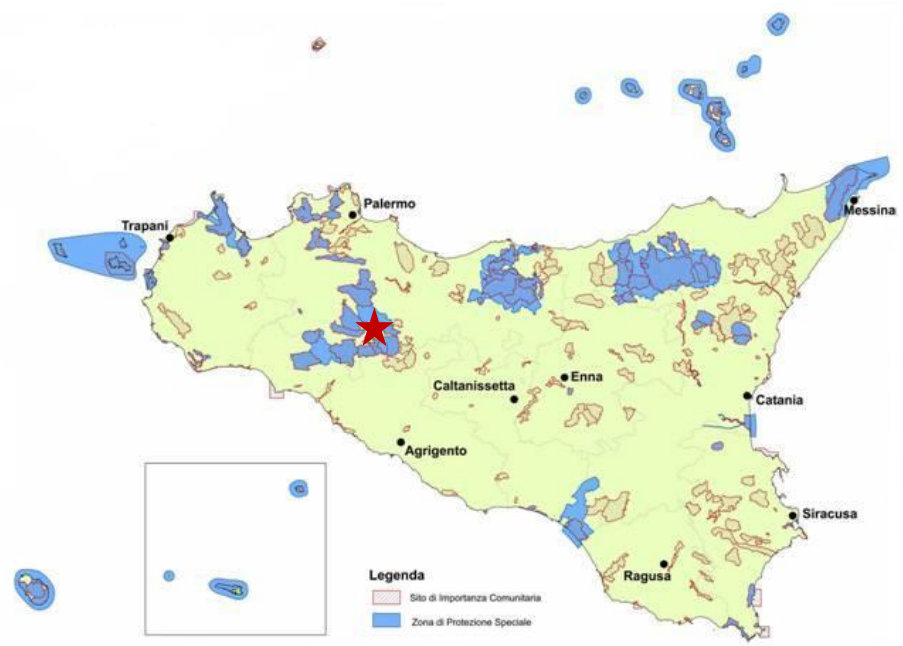
La Regione Siciliana

La **Sicilia** è l'isola più grande del Mar Mediterraneo e vanta ben 1500 km di coste. Sul territorio essenzialmente montuoso e collinare domina *il vulcano Etna* (3323 m).

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

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

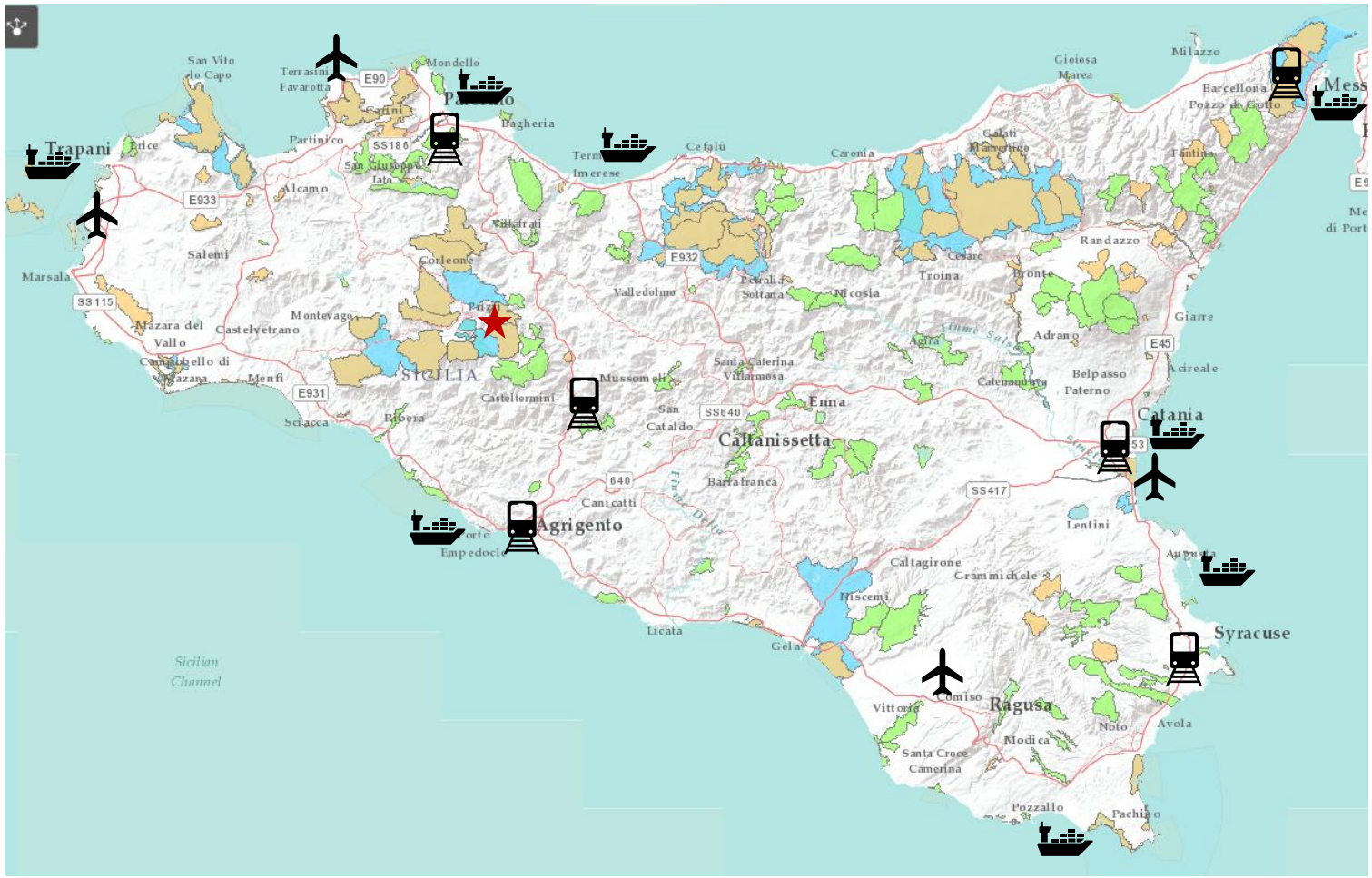
★ PAD0058 _BORGO FILAGA - PADIGLIONE A/1



Prizzi è un comune della città metropolitana di Palermo, situato nell'entroterra siciliano, a circa 1.000 metri di altitudine sul livello del mare. Il suo territorio si estende tra i rilievi delle Madonie e i monti Sicani, in una zona caratterizzata da una morfologia collinare e montuosa, con paesaggi agrari, boschivi e naturalistici di notevole valore ambientale., etc…. L'ambiente naturale di Prizzi è ricco di biodiversità, con la presenza di estesi boschi, aree agricole tradizionali e zone di rilevanza ecologica. Il territorio è interessato da vari corsi d'acqua e riserve naturalistiche, ed è incluso nella Rete Natura 2000, con Siti di Interesse Comunitario (SIC) e Zone di Protezione Speciale (ZPS), che tutelano habitat prioritari e specie faunistiche.Le pratiche agricole, prevalentemente cerealicole e pastorali, sono in molti casi condotte secondo metodi estensivi, che contribuiscono alla conservazione del paesaggio tradizionale e alla sostenibilità ambientale.

2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

★ PAD0058 _BORGO FILAGA - PADIGLIONE A/1



PAD0058 _BORGO FILAGA - PADIGLIONE A/1

2.3 Attrattività turistico-culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio storico-culturale e naturalistico

Prizzi è uno dei 10 comuni più alti della Sicilia e si trova a quasi 1.100 metri sul mare Il panorama che ci offre questo caratteristico paese spazia dal mare di Sciacca alle nevi dell'Etna. Nel territorio di Prizzi nell'antichità si stanziarono molti diversi insediamenti umani, come dimostrano le stazioni preistoriche e protostoriche, i villaggi indigeni ellenizzati e punicizzati o le fattorie romane. Le origini di Prizzi sono collegate al sito (situato proprio di fronte al paese) dove sorse l'antica Hippana che fu distrutta dai romani intorno alla metà del III secolo a.C durante la prima guerra punica. Il Monte San Lorenzo (Montagna dei Cavalli), così come è emerso dalle campagne di scavo, fu abitato da genti indigene-sicane intorno al VII secolo a.C. La fase più fiorente si ebbe tra la metà del IV e la metà del III secolo a.C., quando una estesa città, si sviluppò sui fianchi e sulla cima della montagna protetta e fu da un doppio circuito di fortificazioni (gli scavi della Soprintendenza hanno infatti portato alla luce tratti di rete viaria e mura di cinta).
La presenza di un edificio teatrale esposto a nord dà un'idea chiara della ricchezza e dell'importanza del centro, probabilmente uno dei più significativi abitati esistenti nella Sicilia centro-occidentale, al tempo dell'Eparchia Punica (periodo, compreso tra il IV e la metà del III secolo a.C., in cui Cartagine, attraverso le sue città di Palermo, Solunto e Lilibeo aveva un diretto controllo politico ed economico di questi territori. Successivamente i bizantini edificarono sulle alture di Prizzi castelli e fortilizi. Verso il 745 sorge il castello di Prizzi, con la funzione difensiva e di trasmettere segnali di fumo. Prizzi infatti, grazie alla posizione in cima a una rocca isolata e la sua altitudine, era una eccellente stazione atta a ricevere e anche a trasmettere tali segnali. Da questa attività si vorrebbe derivi il nome del paese che da "pyrizein" significherebbe "accendere fuochi"; Più probabilmente però Prizzi deriva da "Phylaké", che significa presidio. Grazie al castello e al presidio militare, Prizzi attrasse gli abitanti dai casali della pianura dando vita ad i quartieri più antichi, adiacenti al castello. Successivamente il paese si sviluppo' espandendosi a sud. Dopo l'840, dopo la caduta dei bizantini, vi è l'insediamento dei musulmani che per via della loro politica agraria, si diedero alla costruzione di molti casali e alla bonifica di varie terre. Inoltre l'introduzione di colture ortofrutticole e la costruzione di moltissimi abbeveratoi e mulini idraulici, incentivò il mantenimento di quella cultura di tipo agricolo che ancora oggi si conserva. Successivamente alla riconquista cristiana (1080 d.C.), l'insediamento urbano si estese e Prizzi divenne capoluogo dei vicini casali, ma dei casali medievali di cui Prizzi era capoluogo, come Misita, Raia, Gibilcanna, Sciumesi, Gaggialamara, oggi resta solo Filaga. Il centro storico è ben conservato. Oggi Prizzi ha circa 5000 abitanti e conserva anche una economia di tipo artigiano, con produzione di lavori in legno, cuoio e ferro. Un tempo nota per i bellissimi ricami, Prizzi produceva specialmente nel quartiere del "Terrazzo" (dall'arabo "tiraz", laboratorio di stoffe), meravigliosi corredi nuziali tappeti ("carpituna", ancora oggi prodotti e reperibili) e bisacce. Da visitare il museo archeologico suddiviso in due sezioni, quella archeologica e quella paleontologica, che ospita numerosi reperti provenienti da scavi realizzati dalla presso l'antico abitato della Montagna dei Cavalli. La sezione numismatica presenta, oltre ad un interessante esempio della circolazione monetale di prima età ellenistica, anche alcune rarissime monete trovate negli scavi, della zecca di IPA, quasi certamente relative alla città di Hippana, che va quindi con ogni probabilità collocata sulla Montagna dei Cavalli.




PAD0058 _BORGO FILAGA - PADIGLIONE A/1

Elementi di attrattività del territorio

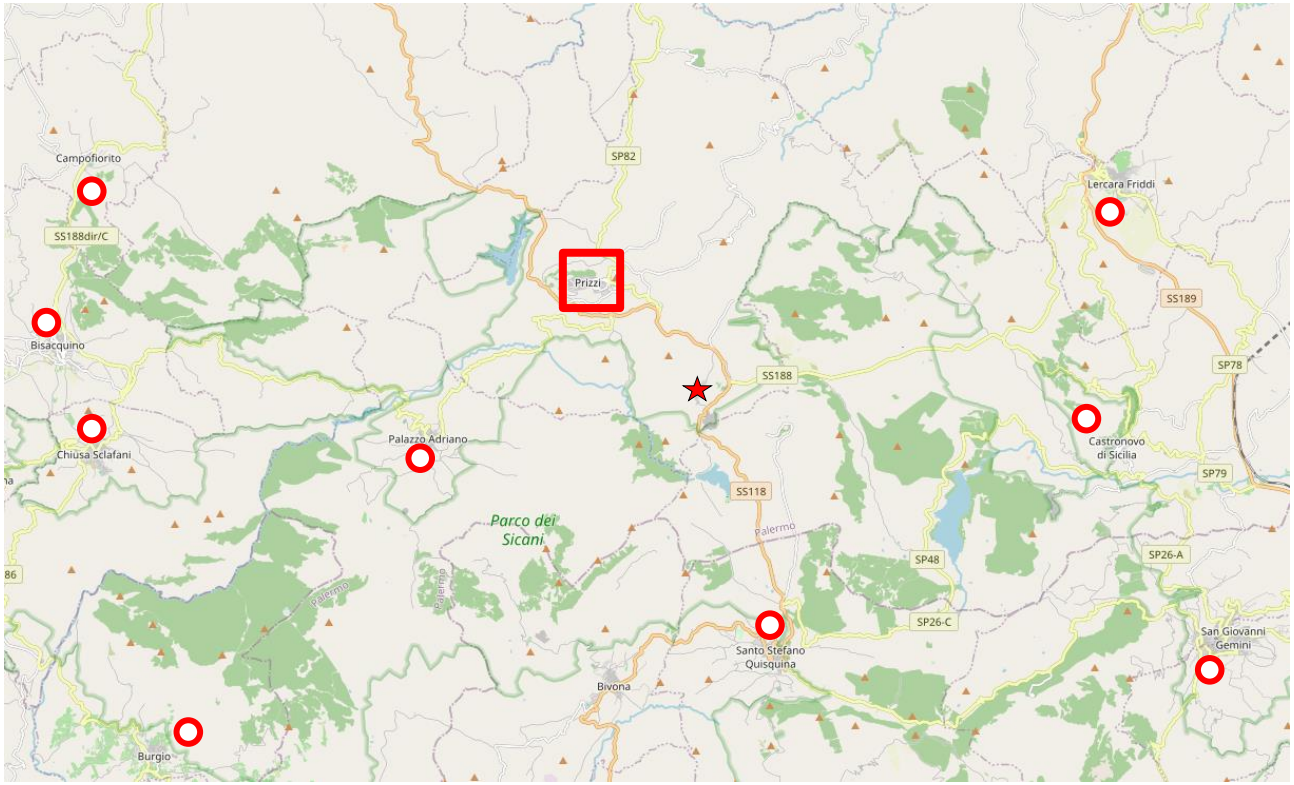
Il territorio di Prizzi, immerso nel cuore dei Monti Sicani, si configura come un contesto ricco di potenzialità, dove elementi naturali, culturali, sociali ed economici concorrono a definire un'identità locale forte e distintiva. L'attrattività del territorio si articola su quattro assi strategici, ciascuno dei quali rappresenta un'opportunità concreta di sviluppo sostenibile e valorizzazione integrata.

1. **Patrimonio ambientale e rurale**_Uno degli elementi più rilevanti è rappresentato dal paesaggio agrario, caratterizzato da coltivazioni tradizionali e da un mosaico agricolo che conserva una struttura storica e una biodiversità di grande valore. La produzione agroalimentare locale, in particolare l'olio, il vino, i formaggi e i cereali, esprime una vocazione agricola autentica e legata al territorio, capace di attrarre interesse anche sul piano commerciale e turistico. La tutela della biodiversità, sia vegetale che faunistica, si integra con la presenza di numerosi percorsi escursionistici, ideali per attività di trekking, mountain bike e osservazione naturalistica. La fruizione consapevole di questi ambienti promuove la riscoperta della ruralità autentica e contribuisce alla valorizzazione del territorio anche in chiave ecoturistica.
2. **Patrimonio storico e culturale**_Il centro storico di Prizzi conserva un impianto urbanistico medievale, con vie strette, palazzi antichi e numerosi edifici di culto che testimoniano una stratificazione storica di notevole interesse. A ciò si aggiungono i siti archeologici presenti nel territorio comunale, tra cui necropoli e insediamenti preistorici, che raccontano una storia millenaria. Le feste religiose e le tradizioni popolari, tramandate da generazioni, rappresentano un patrimonio immateriale che rafforza il senso di comunità e offre occasioni di richiamo per visitatori e studiosi. I musei e gli archivi locali costituiscono strumenti fondamentali per la conservazione della memoria collettiva e per la trasmissione del sapere, anche attraverso reti culturali e itinerari tematici promossi a livello sovracomunale.
3. **Economia locale e innovazione sostenibile**_L'economia locale si fonda su una solida tradizione artigianale, con lavorazioni tipiche del legno, del ferro e dei tessuti, che si accompagnano oggi a una crescente attenzione verso il turismo esperienziale e sostenibile. Prizzi si propone così come destinazione ideale per chi cerca esperienze autentiche, attraverso soggiorni rurali, laboratori didattici e percorsi di immersione nella vita contadina.Significativi sono anche gli sforzi in direzione dell'innovazione agricola e sociale, con esperienze di agricoltura biologica, filiere corte e cooperative di comunità. Il recupero e il riuso del patrimonio edilizio rurale, spesso abbandonato, diventa strategico per creare nuovi spazi di vita e di lavoro. In parallelo, il ricorso alle energie rinnovabili e la promozione di comunità energetiche rappresentano un ambito in espansione, capace di coniugare sostenibilità ambientale e coesione sociale.
4. **Qualità della vita e benessere della comunità**_Infine, la qualità della vita nel territorio di Prizzi si lega alla presenza di servizi essenziali accessibili – come sanità, trasporti e istruzione – ma anche alla capacità della comunità di attivare iniziative culturali e percorsi partecipativi. Spazi pubblici curati e occasioni di aggregazione sociale rafforzano il senso di appartenenza e favoriscono la coesione. Una comunità accogliente e inclusiva, attenta alla sicurezza e alla vivibilità ambientale, si pone come modello di equilibrio tra tradizione e innovazione, radicamento territoriale e apertura al mondo.

3. Immobile

3.1 Localizzazione

★ PAD0058 _BORGO FILAGA - PADIGLIONE A/1



LEGENDA

Il territorio e i collegamenti

- Viabilità principale (SS)
- Viabilità secondaria (SP)
- Viabilità ferroviaria
- Comuni principali
- Altri comuni o frazioni
- Centro urbano di riferimento del bene
- Localizzazione del bene
- Confini provinciali

La località

Borgo Filaga, Prizzi (PA

Palermo e il territorio comunale e provinciale

LEGENDA

Il Comune
- 4.065 abitanti.

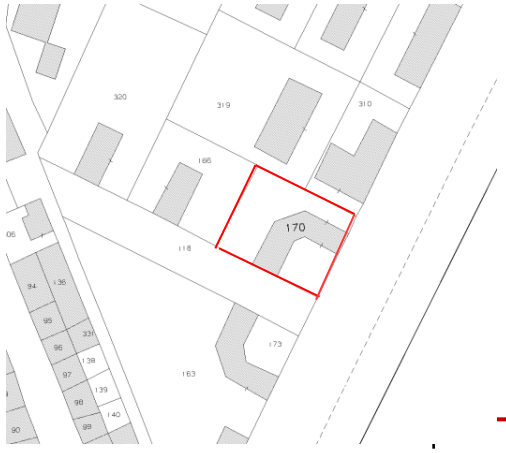
La Provincia
- 82 comuni
- 1.276.525 abitanti.

3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo

Scheda di sintesi

BENE DELLO STATO

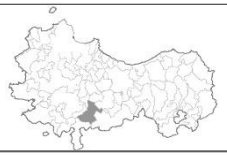
L'immobile è sito nella località Borgo Filaga del Comune di Prizzi (PA) in via Marchese Arezzo n.18 e risulta composto da un lotto di terreno di superficie pari a 536 mq su cui insiste un manufatto con un'area di sedime pari a mq 130. Il fabbricato fa parte di un ex comprensorio ferroviario destinato ad alloggi per gli operai e per le famiglie. Il manufatto, con forma in pianta del tipo a "L", è costituito da una elevazione fuori terra con struttura portante in muratura e copertura del tipo a due falde con tegole marsigliesi. I prospetti sono caratterizzati da blocchi di pietra di arenaria a "faccia vista" con vani infissi e porte di ingresso evidenziati da cornici realizzati con intonaco. La distribuzione interna è caratterizzata da n. 3 ambienti, un ingresso con un piccolo vano w.c. e cucina.



DATI CATASTALI

Comune di Prizzi
NCT
Foglio 70 p.lla/e 170
NCEU
Foglio 70, p.lla/e 143

Perimetro proprietà



COMUNE: Prizzi (PA)

LOCALITA': Borgo Filaga

INDIRIZZO: Via Marchese Arezzo 18

COORDINATE GEORIFERITE:
37.69271 N, 13.46710E

DEMANIO STORICO-ARTISTICO > SI

STATO CONSERVATIVO: Sufficiente

Sup. territoriale 536 mq
Sup. lorda 130 mq

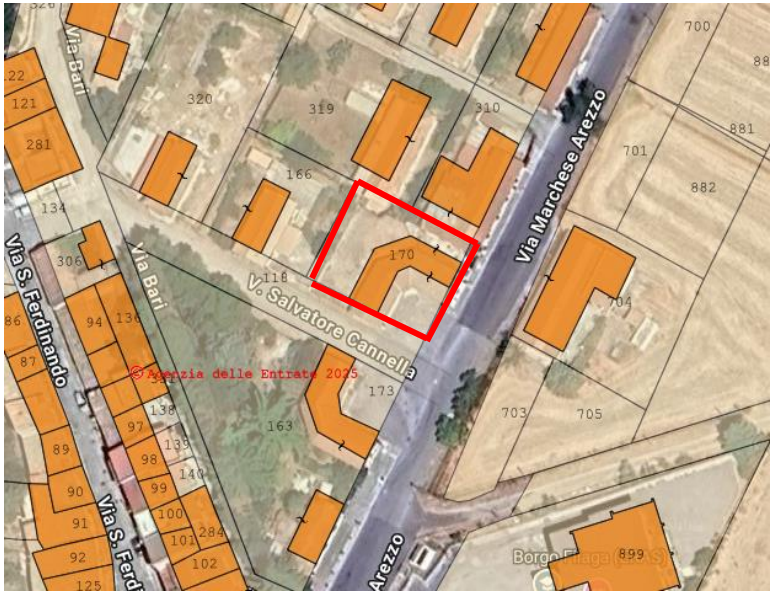
3.3 Caratteristiche fisiche

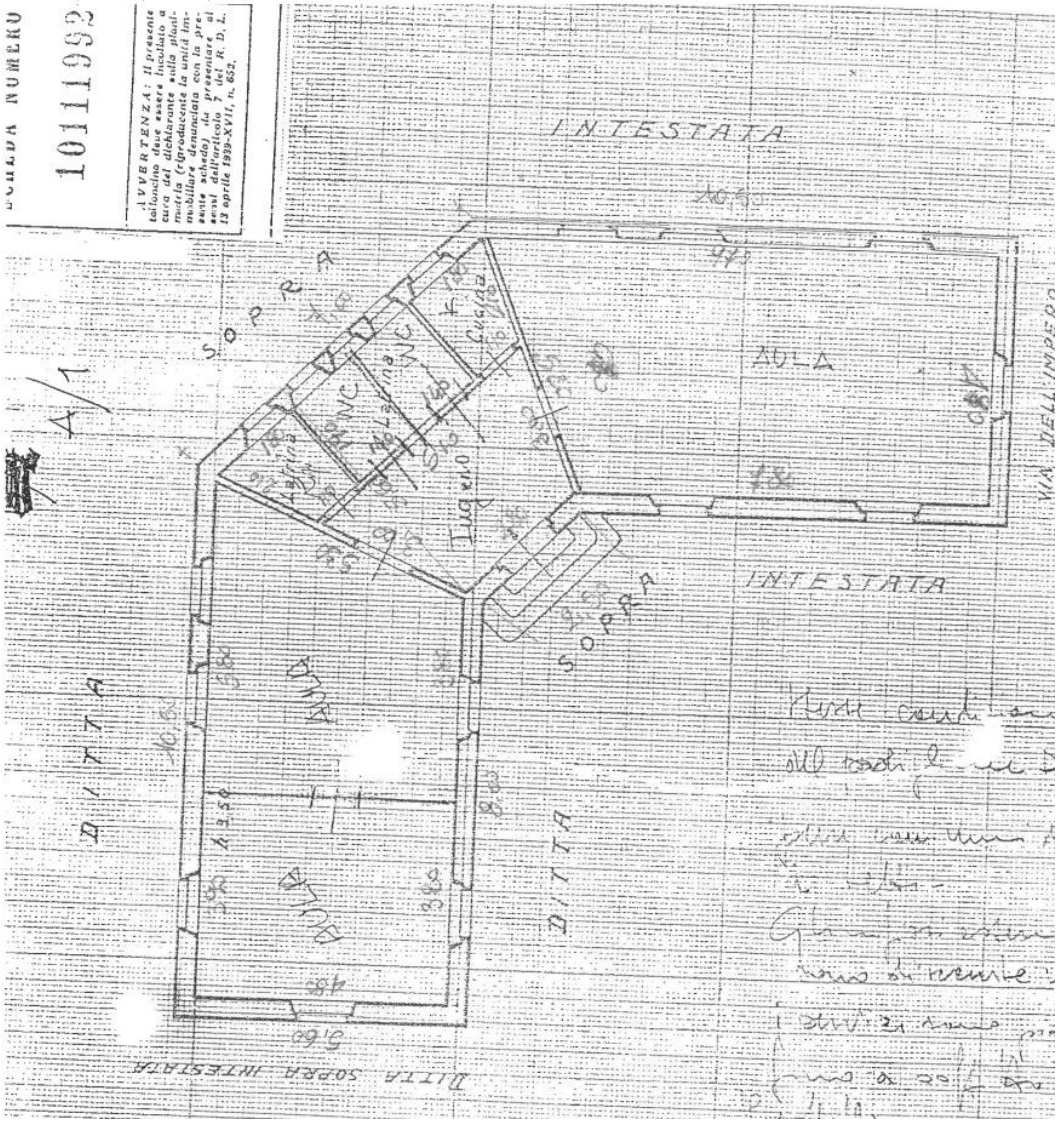
Dati generali

Sup. Lorda cop.: 130 m²

Sup. Fondiaria: 536 m²

Sup. scoperta: 406 m²





3.4 Documentazione fotografica

Documentazione fotografica

3.5 Rilevanza storico-artistica

Provvedimenti di tutela

L'IMMOBILE

- **Interesse culturale** ai sensi del D.Lgs. 42/2004, con decreto prot. n. 8596 del 16/12/2009

IL CONTESTO

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

- Il Comune di Prizzi è classificato ad elevato rischio sismico ai sensi dell'art. 12 della legge 27/12/1997, n. 449 e ricade in zona sismica classificata 2.

D.D.G. N. 8596

REPUBBLICA ITALIANA
REGIONE SICILIANA

ASSESSORATO DEI BENI CULTURALI, AMBIENTALI E DELLA PUBBLICA ISTRUZIONE
DIPARTIMENTO DEI BENI CULTURALI E AMBIENTALI, DELLA EDUCAZIONE PERMANENTE E DELL'ARCHITETTURA E DELL'ARTE CONTEMPORANEA
IL DIRIGENTE GENERALE

VISTO lo Statuto della Regione Siciliana;
VISTO il D.P.R. n. 637 del 30.8.1975 recante le norme di attuazione dello Statuto della Regione Siciliana in materia di tutela del paesaggio e di antichità e belle arti;
VISTA la L.R. n. 80 dell'1.8.1977, recante le norme per la tutela, la valorizzazione e l'uso sociale dei beni culturali ed ambientali nel territorio della Regione Siciliana;
VISTO il decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" e successive modifiche e integrazioni;
VISTO il decreto del 6 febbraio 2004 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, sui criteri e modalità per la verifica dell'interesse culturale dei beni immobiliari di utilità pubblica e le successive aggiunte e modificazioni;
VISTO l'accordo ex art. 4 comma 2 del decreto del 6.2.2004, come modificato dal decreto del 28.2.2005, stipulato in data 18.3.2008 tra la Regione Siciliana, Dipartimento dei Beni Culturali ed Ambientali e l'Agenzia del Demanio - Filiale di Sicilia;
VISTA la nota prot. n. 9325 30.1.2009, con la quale la Soprintendenza BB.CC.AA. di Palermo ha trasmesso le schede descrittive relative a n. 13 immobili di proprietà dello Stato, comunicando di avere avviato il procedimento di verifica d'ufficio, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. n. 42/04 e ss.mm.ii., nei confronti dei suddetti immobili da sottoporre alla verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. n. 42/04 e ss.mm.ii.;
VISTA la scheda descrittiva dell'immobile denominato Borgo Filaga, complesso di 11 immobili in c.da Filaga sito nel comune di Prizzi (PA) e qui appresso dettagliatamente individuato, pervenuta con la nota prot. n. 9325 30.1.2009, sopra citata;
VISTA la nota prot. n. 2340/A del 1.7.2009, della Soprintendenza BB.CC.AA. di Palermo con la quale, secondo quanto disposto dal comma 2 dell'art. 12 del D. Lgs. n. 42/04, è stato espresso parere positivo ed è stato pertanto riconosciuto l'interesse culturale rivestito dagli immobili;

RITENUTO che il complesso immobiliare

denominato "Borgo Filaga"

ricadente in

Provincia di Palermo

Comune di Prizzi

sito in contrada Filaga

fabbricato distinto al C.F. del comune di Prizzi al F.M. n. 70, particelle nn. 170 C.T., 143 C.T., x500 C.T., come da allegata planimetria catastale;
presenta interesse culturale ai sensi dell'art. 10, comma 1 del decreto legislativo 22.1.2004 n. 42 e ss.mm.ii. per i motivi contenuti nella relazione storico-artistica allegata;

D E C R E T A

ART. 1) Il complesso immobiliare denominato "Borgo Filaga" meglio individuato nelle premesse, è dichiarato di interesse culturale ai sensi dell'art. 10, comma 1 del decreto legislativo del 22.1.2004 n. 42 e ss.mm.ii. ed è pertanto sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel suddetto decreto legislativo.
ART. 2) la planimetria catastale e la relazione storico-artistica fanno parte integrante del presente decreto che verrà notificato ai proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo del bene che ne forma oggetto.
ART. 3) ai sensi del comma 7 dell'art. 12 del decreto legislativo 22.1.2004 n. 42 e ss.mm.ii., sarà trascritto nei modi previsti dall'art. 15 dello stesso decreto legislativo, a cura della Soprintendenza BB.CC.AA. di Palermo, presso l'Ufficio del Territorio - Servizio pubblicità immobiliare ed avrà efficacia nei confronti di tutti i successivi proprietari, possessori e detentori a qualsiasi titolo.
ART. 4) Avverso il presente provvedimento è ammesso, entro trenta giorni dalla notifica dello stesso, ricorso a questo Assessorato Regionale BB.CC.AA. ai sensi dell' art. 16 del D. Lgs. n. 42 del 22.1.2004 e ss.mm.ii., nonché ricorso giurisdizionale al T.A.R. competente per territorio, ai sensi della L. n. 1034 del 6.12.1971 e ss.mm.ii., entro 60 giorni dalla data di avvenuta notifica del presente decreto.

PALERMO, li 16 DIC. 2009

IL DIRIGENTE GENERALE
(Dott. Vincenzo Emanuele)

IL DIRIGENTE DELL'UNITA' OPERATIVA
(Dott.ssa Liboria Miceli)

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
(Dott.ssa Daniela Mazzarella)

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO DIRETTIVO
Fabio

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

Sintesi degli strumenti vigenti

PIANO REGOLATORE GENERALE APPROVATO DECRETO N. 516/2002 DELL'ASSESSORATO TERRITORIO E AMBIENTE DELLA REGIONE SICILIANA

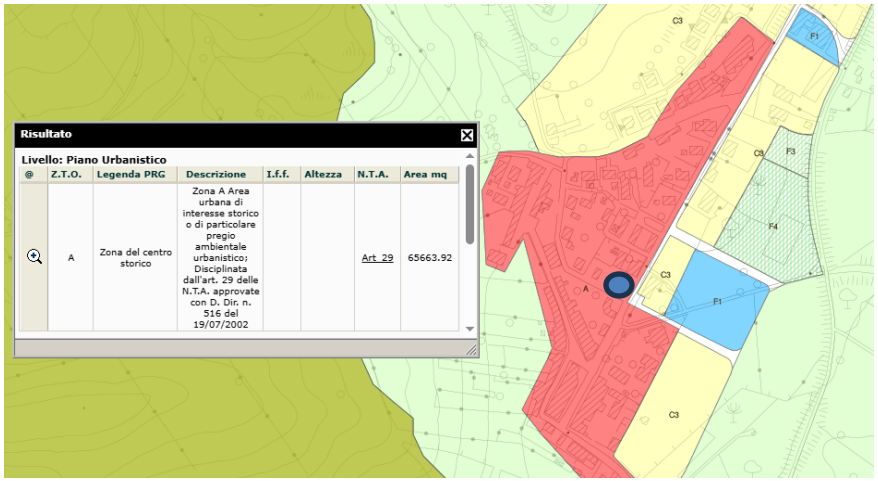
L'immobile ricade all'interno della Zona A Area urbana di interesse storico o di particolare pregio ambientale urbanistico; Disciplinata dall'art. 29 delle N.T.A. approvate con D. Dir. n. 516 del 19/07/2002

Zone A (art.29)

Si tratta del Centro Storico di Prizzi come delimitato nella tav.P3.

Tutte le operazioni di intervento sulle strutture edilizie esistenti e le eventuali nuove edificazioni sono regolate dai piani di Risanamento e dalle Norme di attuazione dei Piani Particolareggiati del Centro Storico, cui ci si dovrà riferire anche per gli interventi sugli spazi aperti, pubblici e privati.

Si darà priorità al Piano Particolareggiato di Risanamento della zona centrale del Centro Storico (come delimitata nella tav.P4) con le relative Norme di Attuazione.



- **Categorie e modalità di intervento ammesse**

Sino all'entrata in vigore dei Piani Particolareggiati Risanamento sono Consentiti soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Salvo i casi di cui al comma precedente, tutte le determinazioni dell'Autorità Comunale saranno prese dopo i pareri espressi dalla Soprintendenza ai Beni CC e AA. Sono da tutelare, in particolare, con i progetti di restauro conservativo, siti e manufatti di carattere storico, monumentale e artistico indicati nelle tavole di PRG come stabilito, dall'art. 52 delle presenti norme.

- **Nuove funzione ammesse**

Residenziali, turistico-ricettive, botteghe ed esercizi artigianali, attività socio culturali.

4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.1 Trasformazione

I dati della trasformazione

Consistenze

- Sup. Lorda cop.: 130 m^2
- Sup. Fondiaria: 536 m^2
- Sup. scoperta: 406 m^2

Nuovi usi

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

Tipologie di intervento

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

STANDARD E ONERI URBANISTICI
Il concessionario dovrà concordare con l'Amministrazione Comunale le modalità di calcolo e realizzazione, eventualmente anche attraverso monetizzazione.

4.2 Strumenti di valorizzazione

Per l'immobile oggetto del presente information memorandum è stato individuato il seguente strumento di seguito descritto

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

4.2 Strumenti di valorizzazione

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

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

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

Il canone della concessione è determinato secondo valori di mercato, tenendo conto sia degli investimenti necessari per la riqualificazione e riconversione degli immobili, sia della ridotta rimuneratività 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. 8596 del 16/12/2009.

- **Autorizzazione** alla concessione richiesta all' Assessorato Regionale dei BB.CC.AA con nota prot. 9116 del 28-05-2025 in attesa di riscontro.

6.2 Focus indicazioni progettuali

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

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

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 di Autorizzazione alla concessione,**

PAD 00 58 256

Regione Siciliana
Assessorato dei Beni Culturali e dell'identità siciliana

Dipartimento dei Beni Culturali e dell'identità siciliana
90139 Palermo – via delle Croci, 8
Tel. 091 7071823 - 824 - 737
www.regione.sicilia.it/beniculturali

Codice Fiscale 80012000826
Partita Iva 02711070827
Servizio Tutela ed Acquisizioni
90139 Palermo – Via delle Croci, 8
Tel. 0917071701 - Fax 0917071702
Serv.tutelabca@regione.sicilia.it

Unita' Operativa VIII – Tutela dei Beni Culturali ed Acquisizioni
Tel. 0917071794 – Fax 0917071769
Uo8bca@regione.sicilia.it

AGENZIA DEL DEMANIO
Filiale Sicilia
26 GEN. 2010
PROT. N° 1457

Rif. nota: Prot. n. del

Palermo Prot. n. 1581 del 12 GEN. 2010
Allegati n.

OGGETTO: OGGETTO: TRASMISSIONE D.D.G. N. 8596 DEL 16.12.09 DI VERIFICA DELL' INTERESSE CULTURALE AI SENSI DELL'ART. 12 DEL D. LGS N. 42/04.

AGENZIA DEL DEMANIO FILIALE SICILIA
INCARICATO
BORGHETTI

All

ALL'AGENZIA DEL DEMANIO
Filiale Sicilia
Via Salita Intendenza 2

90100 - P A L E R M O

ALLA SOPRINTENDENZA BB.CC.AA.
Servizio Beni Architettonici

PALERMO

AL COMUNE DI

PRIZZI

Con effetto di notifica, con la presente si trasmette a codesta Agenzia del Demanio copia conforme del decreto in oggetto e si prega di far pervenire a questa Unità Operativa VIII/BB.CC. ed alla Soprintendenza in indirizzo apposita dichiarazione attestante l'avvenuta notifica.

Per gli adempimenti di competenza della stessa Soprintendenza si trasmette, altresì, l'originale del provvedimento e si prega di far pervenire a questa Unità Operativa VIII copia della nota di trascrizione effettuata presso l' Ufficio del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare.

Altra copia del presente provvedimento viene inviata al comune nel cui territorio ricade il bene sottoposto a tutela.

IL DIRIGENTE DELL'UNITA' OPERATIVA VIII

(Dott.ssa Liboria Miceli)

Responsabile procedimento (se non compiuto il responsabile è il dirigente preposto alla struttura organizzativa)
Stanza Piano Tel. Durata procedimento (ove non previsto da leggi o regolamenti è di 30 giorni)
Ufficio Relazioni con il Pubblico (U.R.P.) - Responsabile
Stanza Piano Tel. Orario e giorni ricevimento

D.D.G. N. 9596

REPUBBLICA ITALIANA
REGIONE SICILIANA

ASSESSORATO DEI BENI CULTURALI, AMBIENTALI E DELLA PUBBLICA ISTRUZIONE
DIPARTIMENTO DEI BENI CULTURALI E AMBIENTALI, DELLA EDUCAZIONE PERMANENTE E DELL'ARCHITETTURA E DELL'ARTE CONTEMPORANEA
IL DIRIGENTE GENERALE

VISTO lo Statuto della Regione Siciliana;

VISTO il D.P.R. n. 637 del 30.8.1975 recante le norme di attuazione dello Statuto della Regione Siciliana in materia di tutela del paesaggio e di antichità e belle arti;

VISTA la L.R. n. 80 dell'1.8.1977, recante le norme per la tutela, la valorizzazione e l'uso sociale dei beni culturali ed ambientali nel territorio della Regione Siciliana;

VISTO il decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" e successive modifiche e integrazioni;

VISTO il decreto del 6 febbraio 2004 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, sui criteri e modalità per la verifica dell'interesse culturale dei beni immobiliari di utilità pubblica e le successive aggiunte e modificazioni;

VISTO l'accordo ex art. 4 comma 2 del decreto del 6.2.2004, come modificato dal decreto del 28.2.2005, stipulato in data 18.3.2008 tra la Regione Siciliana, Dipartimento dei Beni Culturali ed Ambientali e l'Agenzia del Demanio - Filiale di Sicilia;

VISTA la nota prot. n. 9325 30.1.2009, con la quale la Soprintendenza BB.CC.AA. di Palermo ha trasmesso le schede descrittive relative a n. 13 immobili di proprietà dello Stato, comunicando di avere avviato il procedimento di verifica d'ufficio, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. n. 42/04 e ss.mm.ii., nei confronti dei suddetti immobili da sottoporre alla verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. n. 42/04 e ss.mm.ii.;

VISTA la scheda descrittiva dell'immobile denominato Borgo Filaga, complesso di 11 immobili in c.da Filaga sito nel comune di Prizzi (PA) e qui appresso dettagliatamente individuato, pervenuta con la nota prot. n. 9325 30.1.2009, sopra citata;

VISTA la nota prot. n. 2340/A del 1.7.2009, della Soprintendenza BB.CC.AA. di Palermo con la quale, secondo quanto disposto dal comma 2 dell'art. 12 del D. Lgs. n. 42/04, è stato espresso parere positivo ed è stato pertanto riconosciuto l'interesse culturale rivestito dagli immobili;

RITENUTO che il complesso immobiliare

denominato "Borgo Filaga"

ricadente in

Provincia di Palermo

Comune di Prizzi

sito in contrada Filaga

fabbricato distinto al C.F. del comune di Prizzi al F.M. n. 70, particelle nn. 170 C.T., 143 C.T., x500 C.T., come da allegata planimetria catastale;
presenta interesse culturale ai sensi dell'art. 10, comma 1 del decreto legislativo 22.1.2004 n. 42 e ss.mm.ii. per i motivi contenuti nella relazione storico-artistica allegata;

D E C R E T A

ART. 1) Il complesso immobiliare denominato "Borgo Filaga" meglio individuato nelle premesse, è dichiarato di interesse culturale ai sensi dell'art. 10, comma 1 del decreto legislativo del 22.1.2004 n. 42 e ss.mm.ii. ed è pertanto sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel suddetto decreto legislativo.

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

ART. 3) ai sensi del comma 7 dell'art. 12 del decreto legislativo 22.1.2004 n. 42 e ss.mm.ii., sarà trascritto nei modi previsti dall'art. 15 dello stesso decreto legislativo, a cura della Soprintendenza BB.CC.AA. di Palermo, presso l'Ufficio del Territorio - Servizio pubblicità immobiliare ed avrà efficacia nei confronti di tutti i successivi proprietari, possessori e detentori a qualsiasi titolo.

ART. 4) Avverso il presente provvedimento è ammesso, entro trenta giorni dalla notifica dello stesso, ricorso a questo Assessorato Regionale BB.CC.AA. ai sensi dell' art. 16 del D. Lgs. n. 42 del 22.1.2004 e ss.mm.ii., nonché ricorso giurisdizionale al T.A.R. competente per territorio, ai sensi della L. n. 1034 del 6.12.1971 e ss.mm.ii., entro 60 giorni dalla data di avvenuta notifica del presente decreto.

PALERMO, li 16 DIC. 2009

IL DIRIGENTE GENERALE
(Dott. Vincenzo Emanuele)

IL FUNZIONARIO DIRETTIVO
Arricone Fabio

IL DIRIGENTE DELL'UNITA' OPERATIVA
(Dott.ssa Liboria Miceli)

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
(Dott.ssa Daniela Mazzarella)

Scheda del Bene per la Soprintendenza

Identificazione del Bene N. 6:

Denominazione	**Borgo Filaga (PAB0256)**
Regione	SICILIA
Provincia	PALERMO
Comune	PRIZZI
Localita'	FILAGA
Cap	90038
Nome strada	Filaga
Toponimo	
Numero civico	s.n.c.
Chilometro	
Natura	fabbricato

Allegato al D.D.G. n. 8596 del 16 DIC. 2009

IL DIRIGENTE GENERALE DEL DIPARTIMENTO REGIONALE BB.CC.AA. ED E.P.

Dati catastali:

Nome Comune	Foglio Catasto	Particella	Subalterno
PRIZZI	70	170 C.T.	
PRIZZI	70	143 C.F.	
PRIZZI	70	x500 C.T.	

Descrizioni e Relazioni

Descrizione Morfologica

Il Borgo Filaga è composto da undici corpi di fabbrica con altrettante abitazioni che, nel periodo di massimo utilizzo, furono abitate da circa 200 persone. L'immobile, con pianta a forma di L con angolo smussato, è costituito da un piano fuori terra ed è ubicato lungo l'asse della via S. Ferdinando. Intorno al 1950 il borgo fu destinato ad alloggi per gli operai e le rispettive famiglie dell'ex ferrovia a scartamento ridotto che partendo da Lercara Friddi, passando da Filaga giungeva a Palazzo Adriano. La struttura dell'edificio è in muratura portante con copertura lignea a falde inclinate e sovrastante tegumento di tegole. I prospetti sono in pietra apparecchiata a regola d'arte, contornati da una larga fascia grigia lungo tutto il perimetro posta al di sopra delle aperture; da quest'ultima partono le mostre che incorniciano gli infissi lignei dotati di persiane; il davanzale delle aperture è sorretto da piccole mensole a volute. Lo stato di conservazione generale dell'involucro edilizio è discreto.

Relazione Storico-Artistica

Il borgo Filaga, di cui l'immobile fa parte, è posto in una conca a ca. 830 metri s.l.m. ed è circondata da montagne che superano i 1000 metri di altezza. E' un piccolo borgo rurale edificato probabilmente dai Bizantini intorno al 745 come presidio militare destinato a proteggere i numerosi casali dell'entroterra e le vie di comunicazione che vanno verso Bivona e Palazzo Adriano, nei territori tra Palermo ed Agrigento. Il suo toponimo tardo-greco era "Fulacheion" cioè "posto di guardia". Come Prizzi Filaga si arrese ai Musulmani tra l'839 e l'840 e venne liberata dai Normanni tra il 1078 e il 1080. Sono documentate inoltre tracce di insediamenti umani che risalgono alla preistoria; infatti, nei pressi della borgata, sono stati rinvenuti reperti dell'età del rame. Filaga fu donata dai Normanni nel 1160 ai monaci di San Cristofaro di Fossanova, che vi fondarono una "casa ospitaliera" e successivamente agli albanesi di Palazzo Adriano, che bonificarono il feudo ed edificarono una chiesetta intitolata a S. Antonio, ancora oggi di rito bizantino. L'attuale borgo è

stato fondato alla fine del XVIII secolo su progetto dell'architetto Carlo Chenchi e fu denominato S. Ferdinando Buonriposo. In epoca fascista al borgo venne riassegnato l'originario nome di Filaga. Intorno al 1950 fu destinato ad alloggi per le famiglie degli operai dell'ex ferrovia che partiva da Lercara Friddi Bassa e giungeva a Palazzo Adriano.

Resp. Istruttoria Soprintendenza	Arch. Luchina Terranova
Resp. Istruttoria Serv. Beni Architettonici/Storico Artistici ed Etnoantropologici	Arch. Matteo Scognamiglio
Resp. Istruttoria Serv. Beni Archeologici	
Resp. Istruttoria Serv. Beni Paesaggistici	

Sopralluoghi Effettuati

Nome Funzionario	Data Sopralluogo

Schede MIBAC

Numero Unico di Catalogo	Numero di scheda	Tipo di Scheda
0		

Interesse Culturale

Valutazione: **SI** *NO*
interesse storico-artistico ai sensi dell'art. 12 comma 2 e 7 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42, Titolo I

Altri Provvedimenti

Decreto di Vincolo	Data Decreto

Visto: IL SOPRINTENDENTE
(Dott. [illegible])

AGENZIA DEL DEMANIO
Direzione Regionale Sicilia

Palermo, data del protocollo

Alla Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali di Palermo
sopripa@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@certmail.regione.sicilia.it

e, per conoscenza,

All'Agenzia del Demanio
Direzione Centrale Strategie Immobiliari, Sostenibilità e Innovazione
strategieimmobiliariinnovazione@pce.agenziademanio.it

Oggetto: **Scheda PAD0058 - Immobile di proprietà dello Stato sito in Prizzi (PA) Loc. Borgo Filaga in Via Marchese Arezzo 12, denominato "BORGO FILAGA - PADIGLIONE A/1" – Richiesta di 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, del bene immobile in oggetto, 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..

Preme innanzitutto puntualizzare che il bene è stato inserito in una iniziativa di valorizzazione di immobili pubblici, non strumentali, di valore culturale, identitario e paesaggistico, da affidare a privati e a enti del terzo settore, per il loro **recupero e riuso a fini sociali, culturali, turistici**, per

Piazza Marina - Salita Intendenza, 2 – 90133 Palermo – Tel. 091 7495411 – Fax. 06 50516067
e-mail: dre.sicilia@agenziademanio.it
pec: dre_sicilia@pce.agenziademanio.it

attività connesse alla **scoperta del territorio, alla tutela ambientale e alla mobilità dolce**.

Detta progettualità persegue la finalità di creare una rete di strutture ricettivo-culturali, da realizzare in edifici di grande valore storico-artistico, situate in zone di particolare pregio ambientale e paesistico, allo scopo di promuovere sia le eccellenze del nostro Paese, sia lo sviluppo economico e la qualità dei territori sui quali insistono i compendi immobiliari oggetto di valorizzazione.

In tal senso, il recupero del patrimonio pubblico di pregio di proprietà dello Stato, in una logica di partenariato pubblico - privato, 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.

Premesso quanto sopra, si precisa che il fabbricato di cui trattasi è catastalmente identificato come segue:

Ufficio Provinciale di:		PALERMO			
Comune di:		PRIZZI (località Borgo Filaga)			
Catasto Fabbricati					
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Sup. catastale	Rendita
70	143	--	A/3	130 mq	€ 245,06
Catasto Terreni					
Foglio	Particella	Sub	Qualità	Sup. catastale	Rendita
70	170	--	Ente Urbano	536 mq	-

Con provvedimento D.D.G. n. 8596 del 16/12/2009 emesso da Codesto Dipartimento, il bene in argomento è stato dichiarato di interesse culturale ai sensi dell'art. 10 co, 1, del D.Lgs. n. 42/2004 (**Allegato 1**).

Si forniscono di seguito degli elementi a corredo della richiesta di autorizzazione previste dall'art. 57 bis D.Lgs. n. 42/2004:

Riferimenti urbanistici

Secondo il vigente P.R.G. del Comune di Prizzi, il cespite in esame ricade nella zona omogenea "A" Centro Storico e l'area risulta individuata dal n. 3

come complesso rurale denominato Borgo Filaga del Comune di Prizzi. Gli interventi sono disciplinati dall'art. 29 delle N.T.A. e risultano:

Tutte le operazioni di intervento sulle strutture edilizie esistenti e le eventuali nuove edificazioni sono regolate dai piani di Risanamento e dalle Norme di attuazione dei Piani Particolareggiati del Centro Storico, cui ci si dovrà riferire anche per gli interventi sugli spazi aperti, pubblici e privati. Si darà priorità al Piano Particolareggiato di Risanamento della zona centrale del Centro Storico (come delimitata nella tav.P4) con le relative Norme di Attuazione. Sino all'entrata in vigore dei Piani Particolareggiati Risanamento sono consentiti soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Salvo i casi di cui al comma precedente, tutte le determinazioni dell'Autorità Comunale saranno prese dopo i pareri espressi dalla Soprintendenza ai Beni CC e AA. Sono da tutelare, in particolare, con i progetti di restauro conservativo, siti e manufatti di carattere storico, monumentale e artistico indicati nelle tavole di PRG come stabilito, dall'art. 52 delle presenti norme.

Programma delle misure necessarie ad assicurare la conservazione del bene

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 è proposta secondo 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-ricettiva 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.

Alla presente richiesta si allega una scheda descrittiva contenente in maniera più dettagliata tutte le informazioni sinteticamente riportate sopra e altre informazioni utili relative al complesso in oggetto (**allegato 2**).

Per ogni esigenza o chiarimento, potranno essere contattati i referenti dell'istruttoria 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.

Il Direttore Regionale
Arch. Silvano Arcamone

I Referenti dell'istruttoria:

Antonella Soresi - Tel. 091 7495455
antonella.soresi@agenziademanio.it

Arch. Luca Di Carlo - Tel. 091 7495431
luca.dicarlo@agenziademanio.it