



## *INFORMATION MEMORANDUM*

"Forte dei Centri", Comune di Messina – Regione Sicilia

# Indice

<b>Premessa</b>	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. 22
4.2 Strumenti di valorizzazione	pag. 23
4.3 Percorso amministrativo	pag. 25
4.4 Cooperazione a supporto del progetto	pag. 26

## **5. Indicazioni**

5.1 Accordi, provvedimenti e pareri	pag. 27
5.2 Focus indicazioni progettuali	pag. 30

# Premessa

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

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

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

**L'INFORMATION MEMORANDUM** fornisce un quadro informativo una panoramica generale del contesto territoriale e normativo di riferimento, nonché sull'immobile, utili all'elaborazione della proposta di valorizzazione da presentare per la partecipazione alla gara per l'affidamento in concessione/locazione, secondo quanto di seguito descritto, con particolare riferimento alle nuove funzioni e alle modalità di intervento ammesse, sempre nel rispetto degli strumenti di tutela storico-artistica e ambientale e di pianificazione urbana e territoriale vigenti, fornisce inoltre le indicazioni circa gli strumenti di supporto economico finanziario che possono essere messi a disposizione da parte di soggetti titolari di risorse attivabili dai concessionari, nonché partner dell'iniziativa.

# 1. Principi

## 1.1 Filosofia del progetto

### Recupero e riuso del patrimonio pubblico di pregio

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

### Cultura, ambiente ed eco-sostenibilità

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

### Tutela

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

### Partecipazione e apertura a diversi soggetti

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

## 1.2 Elementi qualitativi di valutazione della proposta

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

### Ipotesi di Recupero e Riuso

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

### Ritorno per il Territorio

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

### Sostenibilità Ambientale ed Efficienza Energetica

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



### 1.3 Nuove funzioni

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

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

## 1.4 Modalità di intervento

### Minimo intervento, compatibilità, reversibilità ed eco-sostenibilità

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

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

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

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

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

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

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

### Interventi sulle superfici e sulle strutture

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

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

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

### Soluzioni distributive e impiantistiche

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

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

## 2. Inquadramento territoriale

### 2.1 Contesto geografico

#### **La Regione Siciliana**

La Sicilia può essere definita come un Mosaico di Natura, Storia e Architettura.

È l'isola più grande del Mediterraneo e crocevia di culture ed offre un'eccezionale combinazione tra natura e storia.

È dominata ad est dal maestoso Vulcano Etna (Patrimonio UNESCO), il più alto d'Europa, le cui eruzioni creano un ecosistema unico.

Il territorio è caratterizzato da rilievi montuosi (come l'Appennino Siculo, con le catene dei Nebrodi e delle Madonie) che ospitano ampi boschi e Parchi Regionali.

Vanta oltre 1.600 km. di coste altamente variegata e l'arcipelago vulcanico delle Isole Eolie (UNESCO).

La ricca biodiversità è salvaguardata in numerose Riserve Naturali.

Riflette un'incredibile stratificazione di millenni di influenze (Greci, Romani, Arabi, Normanni, Svevi), che si fondono in un patrimonio artistico unico.

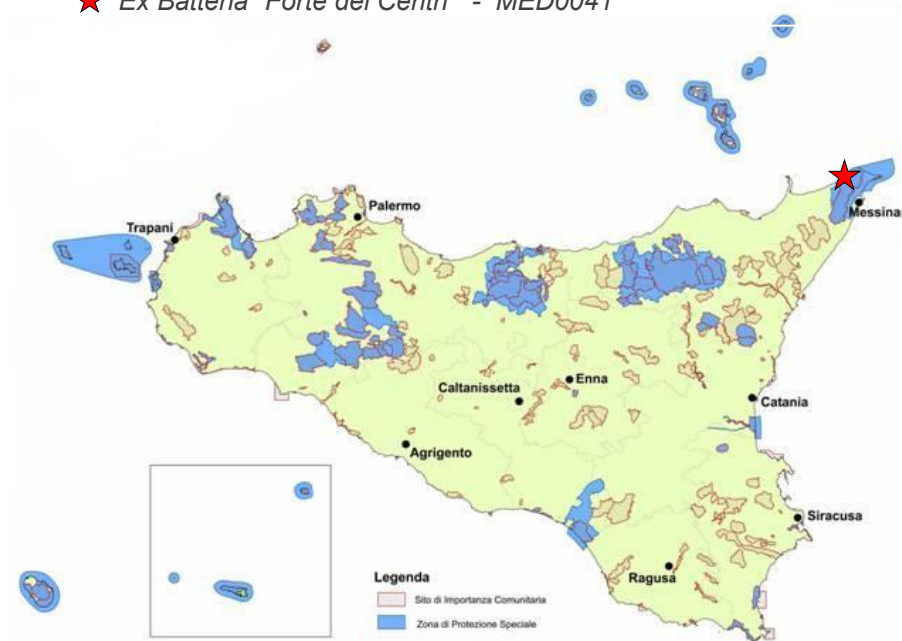
Questo è visibile nei magnifici siti dell'Antichità Classica (es. la Valle dei Templi di Agrigento), nello stile eclettico arabo-normanno (come la Cattedrale di Monreale o la Cappella Palatina di Palermo) e nello sfarzoso tardo-barocco delle città del Val di Noto (UNESCO).

In sintesi, la Sicilia è un "continente" culturale e naturale, dove il fuoco dell'Etna, il blu del Mediterraneo e le vestigia delle grandi civiltà formano un paesaggio di incomparabile bellezza e complessità.

**La provincia di Messina** è posizionata sull'estrema punta nord-orientale della Sicilia, combina una natura spettacolare con un'architettura segnata da eventi sismici. È definita dallo Stretto di Messina e dai Monti Peloritani. Vanta il Parco dei Nebrodi nell'entroterra e le Isole Eolie (UNESCO) vulcaniche a nord, oltre alla scenografica costa ionica con Taormina. Lo Stretto è cruciale per la biodiversità marina e le rotte migratorie. Il simbolo provinciale è il Teatro Antico di Taormina, capolavoro greco-romano.

**La città di Messina** è stata in gran parte ricostruita in stile eclettico/razionalista dopo il terremoto del 1908. Monumenti chiave includono il Duomo con il suo Orologio Astronomico e la medievale Chiesa dei Catalani.

★ *Ex Batteria "Forte dei Centri" - MED0041*



## 2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

★ Ex Batteria "Forte dei Centri" - MED0041



## 2.3 Attrattività turistico-culturale ed emergenze ambientali

### *Patrimonio storico-culturale e naturalistico*

#### **Approfondimento e descrizione delle caratteristiche del Villaggio Salice e del territorio limitrofo.**

Salice è una frazione collinare del Comune di Messina, è un centro la cui identità è plasmata dal suo incastonamento nella catena dei Monti Peloritani.

Il suo territorio e la sua storia offrono un connubio tra un ambiente naturale peculiare ed un ricco patrimonio stratificato.

La storia di Salice è testimoniata da una ricca evoluzione storica e architettonica:

- Origini Antiche (VI-IX sec.): Il territorio fu sede di precoci insediamenti Bizantini. Ne sono prova i reperti tuttora presenti, tra cui un santuarietto semipogeo o sepolcreto bizantino (nei pressi di Forte dei Centri) e i resti della Chiesa Santa Maria di Portella.

- Periodo Feudale (XII-XIV sec.): La prima menzione documentata risale al 1134, quando Re Ruggero II cedette il feudo a Luca Archimandrita. Nel XIV secolo, l'area vide anche la presenza dei Cavalieri di Malta, che gestivano i terreni tramite concessioni.

- Sviluppo Urbano (XIV-XVI sec.): Sempre nel XIV secolo si formò l'agglomerato urbano di tipo medievale, con l'edificazione delle chiese dell'Annunziata e di Santo Stefano. Il fulcro religioso moderno del villaggio fu stabilito nel 1550 con la costruzione dell'attuale chiesa parrocchiale di Santa Maria delle Grazie.

- Eventi Politici (XVII-XIX sec.): In seguito alla Rivolta antispagnola di Messina (1674-1678), il casale fu messo in vendita, passando per brevi periodi a privati (come il principe Alliata di Villafranca) prima di tornare al Regio Demanio nel 1727. Successivamente, nel 1819, il conte Pettini acquisì terre e fece costruire un palazzo, i cui beni passarono agli eredi di Santi Mazzeo intorno al 1920. La storia di Salice è quindi un intreccio di dominio feudale, influenza militare (data la posizione) e un'eredità architettonica che spazia dalle vestigia bizantine alle chiese medievali e rinascimentali.

Salice è situato nell'immediato entroterra collinare, sviluppandosi lungo l'omonima valle, la sua identità ambientale e architettonica riflette il paesaggio pedemontano dei Peloritani.

Il territorio è un eccellente esempio dell'ambiente pedemontano messinese, caratterizzato da forti dislivelli sulle pendici orientali dei Peloritani (parte dell'Appennino Siculo).

La valle è modellata dalla Fiumara di Salice, un corso d'acqua a carattere torrentizio e stagionale, la cui azione ha determinato lo sviluppo urbanistico del villaggio lungo le sue rive e garantisce la fertilità del suolo in alcuni tratti.

Il paesaggio è dominato dalla macchia mediterranea, intervallata da colture tradizionali come uliveti e agrumeti. L'altitudine garantisce un clima più fresco e ventilato rispetto al centro costiero di Messina.

L'architettura è prevalentemente di tipo residenziale rurale, con case che seguono l'andamento orografico della valle. Le costruzioni sono spesso semplici e riflettono la tradizione contadina, sebbene l'esposizione ai terremoti abbia portato alla prevalenza di edifici ricostruiti o modernizzati.

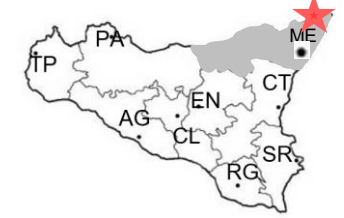
Il punto focale e di maggiore interesse architettonico-culturale del territorio limitrofo è il Santuario della Madonna di Dinnammare (m. 1.130 m s.l.m.), raggiungibile dal villaggio.

Il Santuario è una meta di antica devozione e funge da eccezionale belvedere, offrendo una vista impareggiabile che abbraccia simultaneamente lo Stretto di Messina, la Calabria, l'Etna e l'arcipelago delle Isole Eolie.

In sintesi, Salice è il punto di partenza per esplorare il cuore dei Peloritani, un luogo dove la Fiumara e la vista mozzafiato dal Santuario di Dinnammare raccontano la storia di un territorio montano a un passo dal mare.



★ Ex Batteria "Forte dei Centri" - MED0041



## Elementi di attrattività del territorio

### **La Dimensione Spirituale e Paesaggistica**

Il Santuario di Dinnammare non è solo un monumento religioso, ma il fulcro identitario e spirituale dell'intera zona. È meta di un'antica e sentita processione mariana che si svolge in estate. Questa devozione rappresenta un legame sociale fortissimo che unisce la comunità di Salice e quella dei villaggi circostanti, mantenendo viva una tradizione plurisecolare.

### **Architettura del Paesaggio**

La sua importanza architettonica risiede nella sua ubicazione, infatti, essendo posizionato su un crinale dei Peloritani, offre un belvedere naturale insuperabile. Questo punto panoramico permette di osservare contemporaneamente l'interezza dello Stretto di Messina, le coste della Calabria, la vetta dell'Etna e le Isole Eolie, offrendo una sintesi visiva unica dell'intera area metropolitana e della Sicilia nord-orientale.

### **Architettura Militare e Storia Difensiva - Il Forte dei Centri**

Il territorio di Salice è parte integrante del sistema difensivo storico di Messina, focalizzato sul controllo dello Stretto: Il Campo Trincerato: L'Ex Batteria "Forte dei Centri", situata sulle alture sopra il villaggio, fa parte del vasto Campo Trincerato di Messina, un complesso di fortificazioni ottocentesche e primo-novecentesche costruito per proteggere la città portuale.

### **Rilevanza Strategica**

L'esistenza di queste strutture sottolinea la rilevanza strategica del crinale peloritano nel contesto militare post-unitario. Questi forti, oggi spesso in disuso, rappresentano architetture di ingegneria militare che sfruttavano al massimo la morfologia collinare, offrendo spunti di interesse per il recupero storico-turistico.

### **L'Ecosistema Unico della Fiumara e l'Agricoltura Tradizionale**

L'ambiente circostante Salice è caratterizzato da elementi ecologici unici, tipici della Sicilia Orientale. La presenza dell'omonima Fiumara è una chiave di lettura ambientale. Le fiumare sono corsi d'acqua a regime torrentizio che, pur essendo spesso asciutti in estate, modellano profondamente la valle. Questo ambiente crea un microclima e un ecosistema specifico, diverso da quello costiero, influenzando la flora e la fauna locali. Il paesaggio collinare è storicamente legato all'agricoltura di sussistenza. La vegetazione è dominata dalla macchia mediterranea, ma la coltivazione di uliveti e agrumi su terreni a forte pendenza ha richiesto la creazione di terrazzamenti, testimoniando la tenacia e le tecniche agricole tradizionali.

### **L'Eredità Storica**

Salice conserva tracce di una stratificazione storica più profonda di quanto non appaia. I resti di insediamenti e architetture, come il sepolcreto bizantino e i resti della Chiesa Santa Maria di Portella, testimoniano una presenza ininterrotta dal VI-IX secolo, rendendo Salice un'area di interesse per l'archeologia bizantina e l'analisi dei primi insediamenti cristiani.

### **Influenza Feudale e Religiosa**

La storia successiva, segnata dalla concessione del feudo da parte di Ruggero II e dalla presenza dei Cavalieri di Malta nel XIV secolo, ha contribuito a definire l'assetto fondiario e religioso, lasciando il segno nell'architettura delle chiese medievali (Annunziata e Santo Stefano).

Queste tematiche rendono Salice non solo una frazione di Messina, ma un luogo dove storia, spiritualità e ambiente si intersecano in modo significativo.












## 3. Immobile

★ Ex Batteria "Forte dei Centri" - MED0041

### 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
-  Comuni principali
-  Altri comuni o frazioni
-  Centro urbano di riferimento del bene
-  Localizzazione del bene

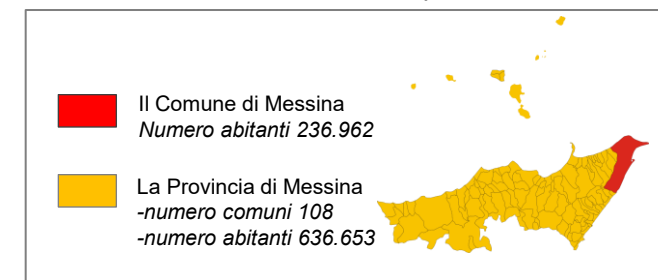
#### Provincia di Messina



Messina e il territorio comunale e provinciale

#### La località

Villaggio Salice, Messina (ME)





## 3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo

### Scheda di sintesi

#### BENE DELLO STATO

Il bene patrimoniale in argomento è ubicato a m. 315 s.l.m., su un piccolo rilievo nella zona di Salice, sulla costa Tirrenica affacciandosi sul Mar Tirreno, il Golfo di Milazzo e le Isole Eolie. L'accesso al complesso avviene attraverso una stradella, proveniente dalla Strada vicinale Centri, che attraversa l'intera area fino a giungere davanti all'accesso del forte. Altre stradine di servizio, per raggiungere gli altri corpi di fabbrica, sono presenti all'interno del compendio. Forte militare ottocentesco appartenente ai cosiddetti Forti Umbertini e sorge a nord del Comune di Messina. Venne costruito per difendere l'area dello Stretto dagli eventuali attacchi. Nacque anticamente con la funzione di deposito di munizioni, armamenti, come cannoni, fucili, ecc. ma anche come punto d'incontro dei soldati durante i primi conflitti ottocenteschi ma soprattutto durante la Prima guerra mondiale e la Seconda guerra mondiale. La struttura segue gli stessi schemi di molte altre fortezze ottocentesche; fossati, spigoli profilati in pietra e cornici, sotterranei, feritoie e ponte levatoio. Oltre la struttura principale, costituita dal Forte, sono presenti altre quattro strutture presumibilmente utilizzate un tempo come casermette e depositi. La parte più alta del complesso è occupata dal Forte mentre tutte le altre strutture sono disposte più in basso.

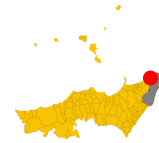


#### DATI CATASTALI

Comune di Messina  
N.C.T.

- Foglio 67 particella A
- Foglio 51 particella 372

— Perimetro proprietà



COMUNE: Messina (ME)

● LOCALITA': Villaggi Salice

INDIRIZZO: Strada Provinciale 51,  
98161 Messina ME

COORDINATE GEORIFERITE:

Lat.: 38.247199.

Lon.: 15.480057.

DEMANIO STORICO-ARTISTICO > SI

STATO CONSERVATIVO: Sufficiente

Superficie lorda: mq. 32.870

Superficie coperta: mq. 1.344



### 3.3 Caratteristiche fisiche

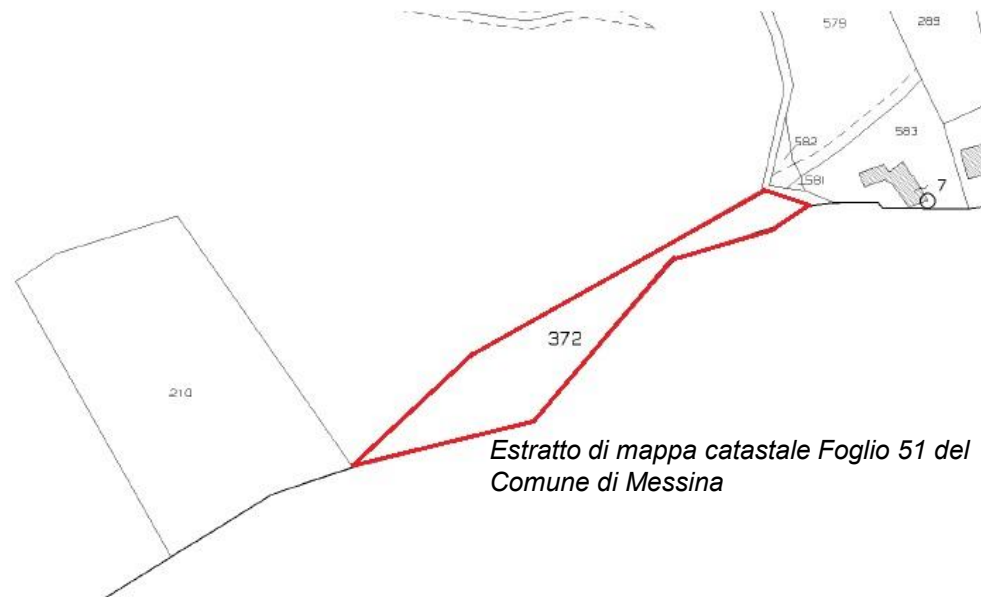
#### Dati generali

#### Consistenze

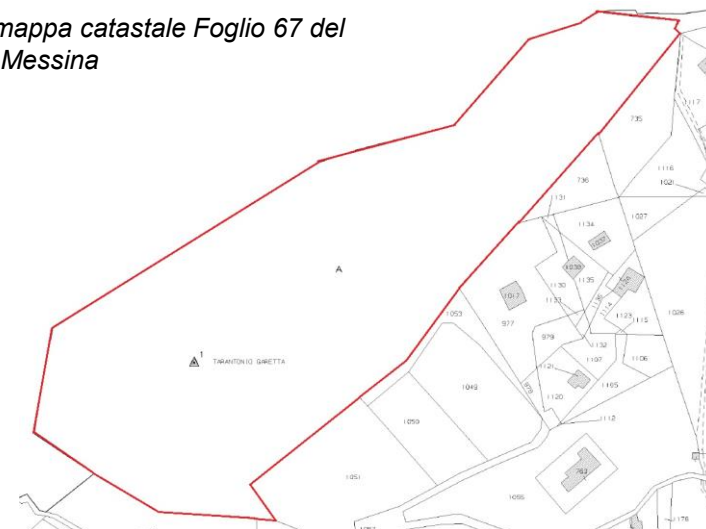
Superficie territoriale:	mq. 32.870
Superficie coperta:	mq. 1.344
Superficie scoperta:	mq. 31.526

#### Parametri edilizi

Incidenza media della muratura 4% della s.u.l.



*Estratto di mappa catastale Foglio 67 del Comune di Messina*





### 3.4 Documentazione fotografica

#### *Documentazione fotografica*

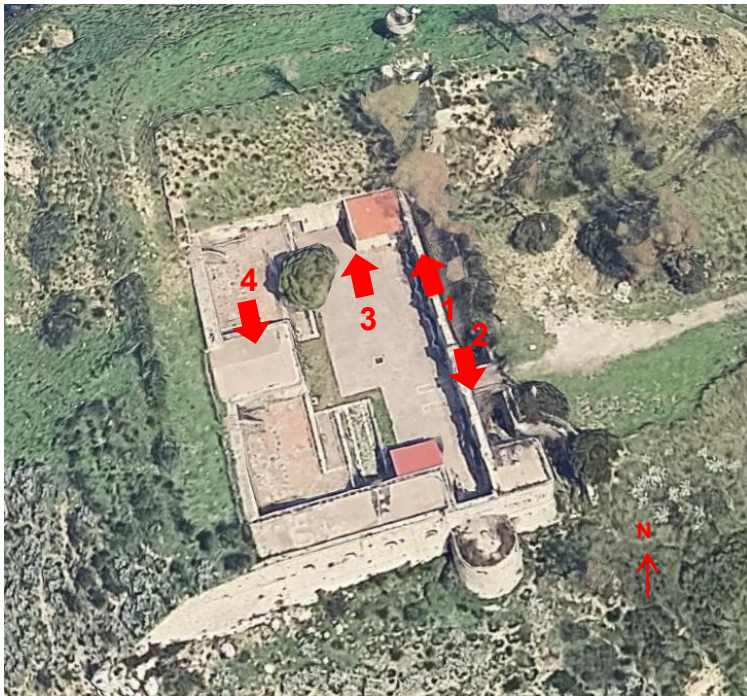


Foto n. 1



Foto n. 2



Foto n. 3



Foto n. 4



### 3.5 Rilevanza storico-artistica

#### Provvedimenti di tutela

#### L'IMMOBILE

- Interesse culturale ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. a e b del T.U. approvato con D.Lgs. n. 490 del 29.10.1999 e art. 2 della L. Reg. n. 80/1977 D.Lgs. 42/2004, con provvedimento n. 6258 del 11.07.2020 emesso dalla Regione Siciliana – Assessorato dei Beni Culturali ed Ambientali - Decreto prot. n. 6258 del 11/07/2020

#### IL CONTESTO

- Beni paesaggistici ex art. 136 e 142 D.Lgs. n. 42/2004
- Legge 1089/39 e/o segnalati dalla Soprintendenza B.C.A. e/o comunque meritevoli di segnalazione

A.T. 6258

REGIONE SICILIANA

L'ASSESSORE AI BENI CULTURALI, AMBIENTALI E P.I.

VISTO lo Statuto della Regione Siciliana;  
VISTO il D.P.R. n. 637 del 30.8.1975;  
VISTA la L.R. n. 80 dell'1.8.1977;  
VISTO il D. leg.vo n. 490 del 29.10.1999 con il quale è stato approvato il T.U. delle disposizioni legislative in materia di beni culturali ed ambientali;  
VISTO l'art. 822 del Codice Civile;  
VISTA la proposta di vincolo della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali di Messina e l'allegata relazione tecnica, che fa parte integrante del presente decreto;

CONSIDERATO che il complesso fortificato denominato "Forte dei Centri", edificato nel l'ultimo trentennio del XIX secolo, facente parte del sistema di fortificazioni dei "Forti Umbertini", sito nel comune di Messina, in loc. Salice, di proprietà del Demanio dello Stato, censito al N.C.T. al fgl. di mappa n. 67, p.lla A, per i motivi illustrati nella allegata relazione tecnica, riveste interesse storico ed architettonico particolarmente importante ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. a) e b) del T.U. sopracitato e art. 2 della L.R. n. 80 dell'1.8.1977, in quanto costituisce un significativo esempio di architettura militare post unitaria ed una importante testimonianza del ruolo svolto dalla città di Messina nel contesto politico e militare conseguente all'unificazione nazionale;

CONSIDERATO pertanto che il complesso fortificato sopra descritto, in quanto di proprietà del Demanio dello Stato è sottoposto comunque alle disposizioni di tutela ai sensi dell'art. 5 del T.U. sopracitato, avendo la Soprintendenza B.C.C.A.A. di Messina accertato l'appartenenza di tale bene alla categoria prevista dall'art. 2, comma 1, lett. a) e b) del T.U. medesimo;

RILEVATO che gli accertamenti tecnici condotti dalla competente Soprintendenza forniscono di per se elementi sufficienti a giustificare l'adozione del provvedimento;

RITENUTO che, nella fattispecie, in conformità alla proposta della Soprintendenza B.C.C.A.A. di Messina, ricorrono evidenti motivi di pubblico interesse che suggeriscono l'opportunità di emanare il provvedimento riconoscitivo dell'interesse storico ed artistico particolarmente importante rivestito dal complesso sopra individuato, ai sensi del T.U. sopramenzionato;

DECRETA

ART. 1) Per i motivi illustrati nella allegata relazione tecnica il complesso fortificato denominato "Forte dei Centri", sito in Messina in loc. Salice, fgl. di mappa n. 67, p.lla A, individuato in rosso nell'acclusa planimetria, è riconosciuto di interesse storico ed architettonico particolarmente importante ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. a) e b) del T.U. approvato con D. leg.vo n. 490 del 29.10.1999 e art. 2 della L.R. n. 80 dell'1.8.1977 e viene quindi sottoposto alle prescrizioni di tutela contenute nelle predette leggi.

ART. 2) In conseguenza del vincolo imposto con il presente provvedimento, ai proprietari ed a chiunque ne abbia il possesso o la detenzione a qualsiasi titolo è fatto

REGIONE SICILIANA

L'ASSESSORE

- 2 -

in particolare divieto di demolire, modificare o restaurare il complesso fortificato di cui al precedente art. 1 senza l'autorizzazione prescritta dagli artt. 21 e 23 del T.U. sopracitato.

È fatto altresì obbligo ai medesimi di sottoporre alla competente Soprintendenza i progetti di eventuali opere di qualunque genere che intendessero eseguire sull'immobile al fine di ottenere la preventiva autorizzazione.

Soltanto nei casi di assoluta urgenza, possono essere eseguiti lavori provvisori indispensabili ad evitare danni materiali al bene sottoposto a tutela, purché ne sia data immediata comunicazione alla Soprintendenza B.C.C.A.A. di Messina, alla quale dovranno essere inviati tempestivamente i progetti definitivi per l'approvazione, come disposto dal successivo art. 27 del T.U. sopracitato.

4) La relazione tecnica e la planimetria allegata fanno parte integrante del presente decreto che, a cura della Soprintendenza B.C.C.A.A. di Messina, sarà notificato agli aventi diritto e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente, ai sensi e per gli effetti del 1° e 11° comma dell'art. 6 del T.U. sopracitato, ed avrà efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario possessore o detentore a qualsiasi titolo.

Copia del presente decreto sarà trasmessa al Ministero per i Beni e le Attività Culturali ed al Centro Regionale per l'Inventario e la Catalogazione.

5) Avverso il presente provvedimento è ammesso ricorso giurisdizionale al T.A.R. competente per territorio, ovvero ricorso straordinario al Presidente della Regione Siciliana ai sensi del D.P.R. n. 1199 del 24.11.71, rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla data di avvenuta notificazione del presente decreto.

LERMO, 11 14-1-1989

L'ASSESSORE  
Prof. Salvatore Morinello

Per copia conforme

SOPRINTENDENZA PER I BENI CULTURALI ED AMBIENTALI  
MESSINA

SEZIONE PER I BENI PAESISTICI, ARCHITETTONICI ED URBANISTICI

MESSINA - Forte dei Centri - Località Salice

OGGETTO: Delimitazione planimetrica sullo stralcio catastale del foglio n° 67 allegata al provvedimento

Vincolo ai sensi della Legge 01.06.1939 n° 1089 artt. 1, 4

VISTO IL DIRETTORE  
(Dott. Arch. Desalvo Campa)

VISTO IL SOPRINTENDENTE  
(Dott.ssa Giovanna Bacci)

VISTO L'ASSESSORE  
(Prof. Salvatore Morinello)

Palermo, 11

### 3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

#### Sintesi degli strumenti vigenti

##### **PIANO REGOLATORE GENERALE - Approvato dal Comune di Messina con D.D.R. n. 686/2002 e n. 858/2003.**

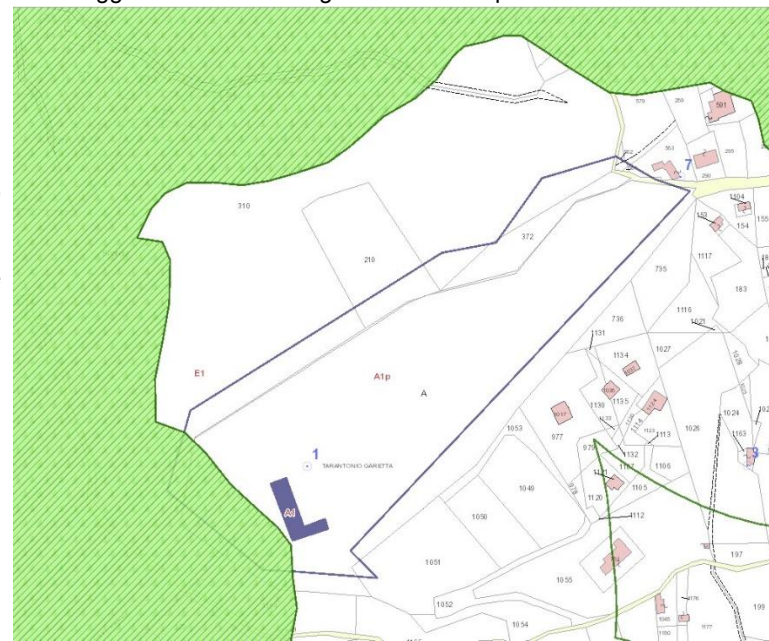
Il compendio immobiliare ricade in gran parte all'interno della Zona Territoriale Omogenea "A1p" di interesse Culturale ed Ambientale ed in minima parte all'interno della Zona Territoriale Omogenea «I3» Boschi, disciplinati rispettivamente, dall'art. 32 e dall'art. 64 delle N.T.A. approvate con D.D.R. n. 686/2002 e n. 858/2003.

##### **Art. 32 Zone A1: immobili di interesse storico, monumentale o ambientale**

Comprendono gli immobili con caratteristiche storiche e monumentali, già vincolati ai sensi della Legge 1089/39 e/o segnalati dalla Soprintendenza B.C.A. e/o comunque meritevoli di segnalazione. Per gli immobili con caratteristiche storiche e Monumentali di cui al comma precedente, riportati in apposito elenco con una numerazione indicata nelle planimetrie dello stato di fatto, sono consentiti interventi di restauro conservativo, manutenzione straordinaria, consolidamento, ristrutturazione interna e variazioni di destinazioni d'uso, nel rispetto assoluto delle caratteristiche tipologiche relative all'epoca, allo stile e alla tecnologia. Non sono ammessi aumenti di cubatura. Nelle pertinenze degli immobili di cui al primo comma, sono ammesse eccezionalmente nuove costruzioni di interesse pubblico, previo parere preventivo della Soprintendenza B.C.A., parere favorevole della Commissione Edilizia e deliberazione di approvazione del Consiglio Comunale. Possono eccezionalmente anche essere consentiti dall'Amministrazione Comunale interventi di parziale demolizione o sostituzione di parti di edifici e gli interventi di trasformazione a tetto delle coperture a terrazzo, nei limiti, con le condizioni e con le caratteristiche di cui al successivo art. 33, previo parere preventivo da parte della Soprintendenza ai B.C.A.. Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 24 delle presenti norme. La destinazione "A1" degli immobili di interesse storico, monumentale o ambientale, così come individuati nelle tavole delle serie "A6b" e "B2a", si intende mantenuta anche negli strumenti esecutivi, nella cui normativa si intende inserito il presente articolo.

##### **Art. 64 Zone "I3" - Boschi**

Comprendono le aree boschive e forestali delimitate ai sensi e per gli effetti dell'art. 15 della L.R. 78/76 nell'ambito dello "Studio Agricolo-forestale del territorio comunale" di cui alla L.R. 30-04-91 n. 15, art.3, comma 11. Sono indicate con apposito perimetro nelle planimetrie di P.R.G. e nel loro ambito è prescritto il mantenimento dello stato di fatto. Qualsiasi intervento è subordinato alla autorizzazione delle competenti autorità comunali, regionali e statali.





## 4. Iter di valorizzazione e strumenti

### 4.1 Trasformazione

#### *I dati della trasformazione*

##### **Consistenze**

Superficie territoriale mq. 32.870

Superficie coperta: mq. 1.344

Superficie scoperta: mq. 31.526

##### **Parametri edilizi**

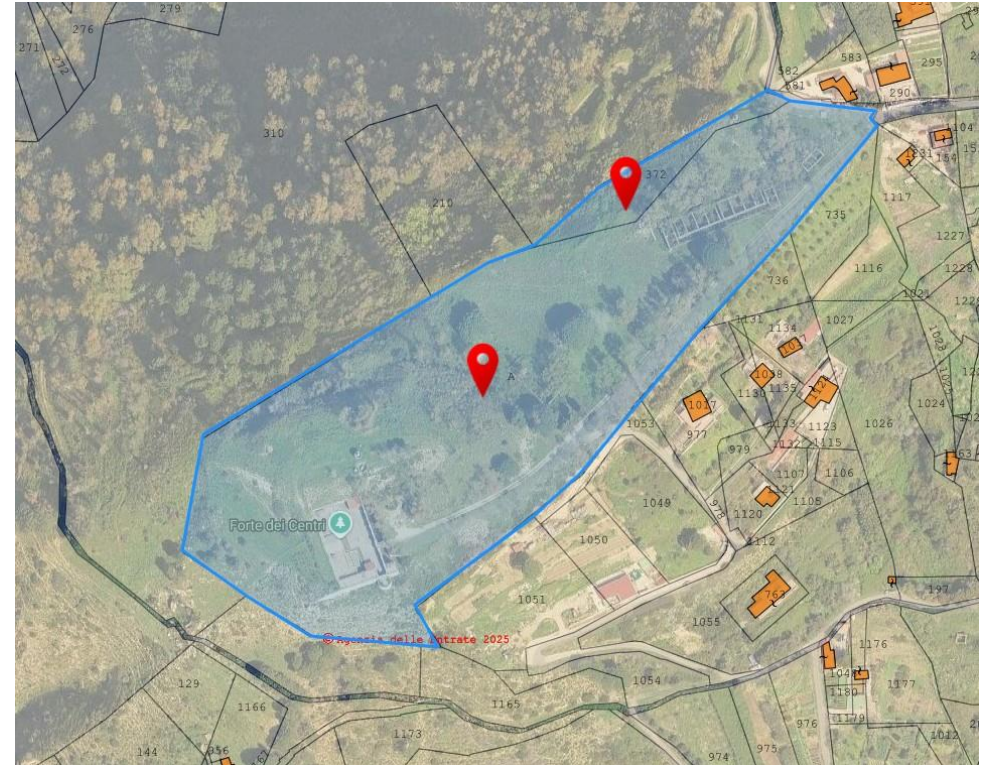
Incidenza media della muratura 4 % della s.u.l.

##### **Nuovi usi**

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

##### **Tipologie di intervento**

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



#### **STANDARD E ONERI URBANISTICI**



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

## 4.2 Strumenti di valorizzazione

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

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

## 4.2 Strumenti di valorizzazione

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

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

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

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

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

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

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

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



### 4.3 Percorso amministrativo

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

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

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

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

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

## 4.4 Cooperazione a supporto del progetto

### *Enti coinvolti e strumenti finanziari attivabili a supporto degli investimenti*

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

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

Componente M1C3 "Turismo e Cultura 4.0"

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

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

### Così come

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

### Oppure misure specifiche

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

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

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

## 5. Indicazioni

### 5.1 Accordi, provvedimenti e pareri

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

**In tale contesto sono state avviate forme di concertazione istituzionale ed intesa che hanno condotto alla sottoscrizione dell'Accordo ai sensi dell'articolo 15 della legge 7 agosto 1990, n.241 e successive modificazioni tra l'Agenzia del Demanio e il Comune di Messina in data 09.01.2025, per l'attuazione di iniziative di razionalizzazione, valorizzazione, riqualificazione e rigenerazione relative al patrimonio immobiliare pubblico nel Comune di Messina (Piano Città di Messina)**

**Il percorso di valorizzazione condiviso prevede da parte del Comune competente l'impegno a:**

- garantire la piena conformità e coerenza dei programmi di valorizzazione con le previsioni dei vigenti strumenti di pianificazione urbanistica, in particolare, verificando la compatibilità dello status urbanistico degli immobili rispetto all'iter di valorizzazione, provvedendo - ove necessario - all'attivazione delle opportune procedure amministrative di adeguamento urbanistico e semplificazione amministrativa; (nel caso di protocollo con le Amministrazioni Comunali);
- facilitare l'espletamento delle azioni amministrative necessarie, nonché formulare le richieste di autorizzazione alle Amministrazioni competenti in materia di pianificazione territoriale e urbana sovraordinata e di tutela, per il raggiungimento degli obiettivi di cui all'art. 2 del presente Protocollo, anche mettendo a disposizione le competenze e le prerogative ad esso espressamente attribuite dalla Legge.



**ADEGUAMENTO URBANISTICO**

Nel caso si rendesse necessaria una variante urbanistica, il conseguimento sarà carico del concessionario secondo quanto definito di concerto con le amministrazioni competenti, fermo restando il ruolo dell'Agenzia del Demanio nel coordinamento del progetto.

- **Vincolo di interesse storico artistico** emesso dalla Regione Siciliana – Assessorato per i Beni Culturali, ai sensi Art. 2, comma 1, lett. a) e b) del Testo Unico approvato con D.lgs. n. 490 del 29.10.1999 (Testo Unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali ed ambientali) e Art. 2 della L.R. n. 80 dell'1.8.1977 (Legge Regionale Sicilia sulla tutela dei beni culturali).

Il vincolo riporta le seguenti prescrizioni:

- divieto di demolire, modificare o restaurare il complesso senza l'autorizzazione dei competenti organi;
- obbligo di sottoporre alla Soprintendenza BB.CC. qualsiasi progetto di intervento;
- in caso di assoluta urgenza, sono consentiti i lavori provvisori indispensabili, dandone immediata comunicazione alla Soprintendenza e inviati i progetti definitivi per l'approvazione.

## 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 storico - culturale**
- **Accordo «Piano Città di Messina»**



AGENZIA DEL DEMANIO



Regione Siciliana



MESSINA



Comune di Messina

## ACCORDO

### per l'attuazione di iniziative di razionalizzazione, valorizzazione, riqualificazione e rigenerazione relative al patrimonio immobiliare pubblico nel Comune di Messina

ai sensi dell'articolo 15 della legge 7 agosto 1990, n.241 e successive modificazioni

## TRA

l'**Agenzia del demanio** (C.F. 06340981007) con sede in Roma, Via Barberini n. 38, rappresentata dal Direttore, dott.ssa Alessandra dal Verme (di seguito anche l'**"Agenzia"**)

## IL

il **Comune di Messina** (C.F. 00080270838) con sede in Messina, alla Piazza Unione Europea, rappresentato dal Sindaco dott. Federico Basile (di seguito anche il **"Comune"**),

## E

il **Commissario Straordinario del Governo per il Risanamento delle Baraccopoli della Città di Messina** (C.F. 97136410830) con sede in Messina, in Via Camaro, 135, rappresentato dal Presidente della Regione Siciliana, On. Renato Schifani (di seguito anche il **"Commissario"**)

(di seguito, congiuntamente denominate le **"Parti"** e singolarmente la **"Parte"**).

\*\*\*

## VISTI

- la legge 7 agosto 1990, n. 241, *"Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi"* e ss.mm.ii., e in particolare l'articolo 15, che prevede la possibilità di concludere accordi tra le Amministrazioni Pubbliche per disciplinare lo svolgimento in collaborazione di attività di interesse comune;
- la legge 15 maggio 1997, n. 127 e ss.mm.ii., recante *"Misure urgenti per lo snellimento dell'attività amministrativa e dei procedimenti di decisione e di controllo"*;
- il decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300, recante *"Riforma dell'organizzazione del Governo, a norma dell'articolo 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59"* e ss.mm.ii., che ha istituito l'Agenzia, alla quale è attribuito il compito di amministrare i beni immobili dello Stato, per razionalizzarne e valorizzarne l'impiego, nonché il successivo decreto legislativo 3 luglio 2003, n. 173, recante *"Riorganizzazione del Ministero dell'economia e delle finanze e delle agenzie fiscali, a norma dell'articolo 1 della legge 6 luglio 2002, n. 137"* con cui l'Agenzia è stata trasformata in ente pubblico economico;
- il decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm.ii., recante *"Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti locali"*;
- il decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, recante *"Disposizioni urgenti in materia di privatizzazione e"*



*valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e di sviluppo dei fondi comuni di investimento immobiliare*”, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410 e ss.mm.ii.;

- il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, recante “*Codice dei beni culturali e del paesaggio*”;
- il decreto del Presidente della Repubblica 13 settembre 2005, n. 296 recante: “*Regolamento concernente i criteri e le modalità di concessione in uso e in locazione dei beni immobili appartenenti allo Stato*”;
- il decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n.133 e in particolare l'art. 58, recante “*Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Comuni ed altri Enti Locali*”;
- l'articolo 2, comma 222 e ss., della legge 23 dicembre 2009, n. 191, “*Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2010)*” e ss.mm.ii.;
- il decreto-legge 6 luglio 2012, n. 95, convertito, con modificazioni, dalla legge 7 agosto 2012, n. 135, con il quale vengono individuate le misure di razionalizzazione del patrimonio pubblico e riduzione dei costi per locazioni passive;
- l'articolo 1, commi da 162 a 170, della legge 30 dicembre 2018 n. 145, con cui è disciplinata la costituzione di un'apposita Struttura per la progettazione di beni ed edifici pubblici, finalizzata a favorire lo sviluppo e l'efficienza della progettazione e degli investimenti pubblici, demandando ad apposito decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri la denominazione, l'allocazione, le modalità di organizzazione e le funzioni della stessa (di seguito anche, la Struttura per la Progettazione);
- il comma 163 del predetto articolo 1 della legge 30 dicembre 2018, n. 145, ai sensi del quale la Struttura per la Progettazione opera su richiesta delle amministrazioni centrali e degli enti territoriali interessati, che ad essa possono rivolgersi previa convenzione e senza oneri diretti per le prestazioni professionali rese agli enti territoriali richiedenti, con il compito di provvedere al supporto per lo sviluppo di progettualità, per fornire servizi di progettazione, di ingegneria e architettura ed ogni supporto tecnico che garantisca qualità e tempi di esecuzione degli interventi di manutenzione e realizzazione di beni ed edifici pubblici;
- il decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76, “*Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitale*” convertito, con modificazioni, dalla legge 11 settembre 2020, n. 120;
- il decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 29 luglio 2021, adottato in attuazione dell'art. 1, comma 162 della predetta legge n. 145/2018, che disciplina nel dettaglio i compiti della Struttura per la Progettazione, così da garantirne in tempi rapidi la piena funzionalità;
- il decreto-legge 31 maggio 2021, n. 77 recante “*Governance del Piano nazionale di ripresa e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure*” convertito, con modificazioni, dalla legge 29 luglio 2021 n. 108;
- l'articolo 16-bis, del decreto-legge 21 ottobre 2021, n. 146, convertito con modificazioni dalla legge 17 dicembre 2021, n. 215, che, al fine di assicurare il conseguimento degli obiettivi di transizione ecologica ed innovazione digitale perseguiti dal PNRR, prevede misure per accelerare la realizzazione degli interventi di rifunzionalizzazione, efficientamento energetico ed adeguamento sismico degli immobili di proprietà statale, gestiti dall'Agenzia, e consente, tra l'altro, alla stessa di operare utilizzando le risorse della Struttura per la Progettazione;
- il decreto-legge 24 febbraio 2023 n.13, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 aprile 2023, n. 41, recante “*Disposizioni urgenti per l'attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) e del Piano nazionale degli investimenti complementari al PNRR (PNC) nonché per l'attuazione delle politiche di cessione e della politica agricola comune*”;
- il decreto-legge 2 marzo 2024, n. 19, convertito, con modificazioni dalla legge 29 aprile 2024, n. 56, recante “*Ulteriori disposizioni urgenti per l'attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR)*”;
- il decreto legislativo 31 marzo 2023 n. 36 (“*Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'articolo 1 della legge 21 giugno 2022 n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici*”) e relativi allegati, attuativi delle direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE, in vigore dal 1° aprile 2023 ed efficaci dal

1° luglio 2023;

- l'atto di indirizzo del Ministero dell'economia e delle finanze per il conseguimento degli obiettivi di politica fiscale 2024-2026, che affida, tra le altre cose, all'Agenzia del Demanio il compito di promuovere azioni rigenerative del patrimonio immobiliare pubblico, del suo recupero funzionale, della sua rinnovata connessione con il tessuto urbano di riferimento e della sua definitiva restituzione alla vita attiva delle comunità attivando presso il sistema degli Enti Pubblici una pianificazione integrata di tutte le iniziative di valorizzazione e rifunionalizzazione degli asset pubblici per restituire centralità al contesto territoriale, ai suoi fabbisogni in termini di servizi e alle sue dinamiche economico sociali, alla sua identità e alla sua storia. Il patrimonio immobiliare pubblico, da intendersi nella sua accezione più ampia, assume pertanto funzione strumentale al soddisfacimento di questi bisogni e viene utilizzato, nell'ambito di azioni sinergiche interistituzionali, per essere messo al servizio delle comunità di riferimento. A tal fine, l'Agenzia promuove ogni strumento di concertazione pubblica e ogni forma di partenariato per l'attrazione anche di investimenti privati;
- lo Statuto e il Regolamento di Amministrazione e contabilità dell'Agenzia, modificati ed integrati con delibere del Comitato di Gestione adottate nella seduta del 12 ottobre 2021, approvati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze rispettivamente il 25 e 26 novembre 2021, con suggerimenti recepiti dal Comitato di Gestione nella seduta del 7 dicembre 2021 e pubblicati nel sito istituzionale dell'Agenzia il 17 dicembre 2021, come comunicati sulla Gazzetta Ufficiale n. 309 del 30 dicembre 2021;
- la determinazione n. 106 prot. n. 2023/17478/DIR del 14 luglio 2023, recante l'articolazione delle competenze e dei poteri delle strutture centrali e territoriali dell'Agenzia del demanio;
- la determinazione n. 107 prot. n. 2023/27448/DIR del 16 novembre 2023 con la quale sono state definite competenze e poteri della Struttura per la progettazione e ss.mm.ii.;
- il Piano Regolatore Generale del Comune di Messina, approvato con delibera di DDR n. 686 del 2 settembre 2002 e ss mm e ii;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 3 del 07/01/2025, con cui è stato approvato il presente Accordo;
- l'art. 11 ter D.L. 11 aprile 2021 n. 44 e ss.mm.ii, con il quale, tra l'altro, è stato nominato il Commissario straordinario per il risanamento delle baraccopoli della Città di Messina;

#### PREMESSO CHE

- il patrimonio immobiliare del settore pubblico, centrale e territoriale, rappresenta un valore sociale ed economico di fondamentale importanza per il Paese che, attraverso l'avvio di concrete iniziative di valorizzazione, rigenerazione e dismissione, può costituire un fattore di crescita per l'economia, in particolare tenuto conto della criticità dell'attuale congiuntura. Tali potenzialità possono essere sfruttate al meglio se adeguatamente supportate da un'attività di concertazione istituzionale e da modelli operativi finalizzati al soddisfacimento di istanze sociali e urbane con ritorno economico e massimizzazione degli impatti che le iniziative di valorizzazione possono generare per lo sviluppo dei territori;
- l'Agenzia del Demanio, nell'ambito della missione istituzionale ad essa affidata e in linea con le coordinate di cui all'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;
- l'Agenzia del demanio promuove un nuovo modello di approccio alla definizione delle *policy* immobiliari che guarda ai patrimoni pubblici nella loro più ampia accezione e mette al centro dei processi decisionali il territorio, i suoi fabbisogni in termini di infrastrutture e servizi e le sue dinamiche evolutive economico-sociali e le sue legittime aspettative di crescita, le sue specificità geografiche e morfologiche, la sua identità e la sua storia ed infine la sua comunità, cogliendone fabbisogni e aspettative di futura crescita. È quindi necessario, in quest'ottica, promuovere un approccio sistemico, multi-disciplinare e multi-attoriale

che favorisca, nell'ambito di una strategia integrata, l'individuazione di quelle soluzioni di valorizzazione e riuso degli immobili pubblici in grado di massimizzare l'efficienza dei servizi, la rigenerazione urbana, il benessere delle comunità, la valorizzazione del patrimonio culturale nel solco delle comuni direttrici strategiche quali l'efficientamento della spesa, la digitalizzazione e la sostenibilità ambientale e sociale. A tali fini, come metodo di lavoro, viene data priorità alla pianificazione e programmazione degli interventi di intesa con i territori e a supporto degli stessi sviluppando un nuovo approccio gestionale cui si è inteso dare il nome riassuntivo di "Piano Città degli immobili pubblici";

- con il termine "Piano Città degli immobili pubblici" si è inteso valorizzare il più ampio angolo visuale da cui guardare i singoli interventi sul patrimonio, tale cioè da contestualizzarli in una cornice di maggiore respiro di politiche di gestione del territorio, in risposta alle esigenze espresse dal territorio, secondo una logica di sussidiarietà orizzontale ma anche di coinvolgimento interistituzionale capace di cogliere, mediante la sinergia delle scelte, le migliori opportunità da percorrere in termini di massimizzazione dell'efficienza dei servizi, rigenerazione urbana, miglioramento della vivibilità cittadina rimuovendo fattori di degrado ed ottimizzando l'uso del suolo;
- nell'ambito della definizione del "Piano Città degli immobili pubblici", l'Agenzia e gli altri attori istituzionali coinvolti valutano gli strumenti anche giuridici più idonei per contemperare le esigenze pubbliche e collettive e condividono operazioni percorribili che permettano trasferimenti patrimoniali anche in regime di reciprocità, nell'ottica di razionalizzare l'impiego degli asset pubblici, rigenerarli e conseguire risparmi di spesa per le locazioni passive, concorrendo alla più ampia rigenerazione del Territorio;
- il nuovo modello di gestione e valorizzazione degli immobili pubblici così delineato conferisce centralità al soddisfacimento dei fabbisogni dell'utenza, quali le Istituzioni e i cittadini. In tale rinnovata visione assume particolare strategicità la sinergia con il Comune orientata al recupero di un importante patrimonio pubblico culturale da restituire, rigenerato, alla fruizione pubblica e divenire leva di sviluppo economico e culturale del Paese;
- più in particolare, oggi, il patrimonio immobiliare dello Stato può concorrere all'emergente obiettivo governativo di far fronte ai fenomeni di disagio abitativo e a una nuova dimensione dell'abitare connessa a importanti processi di rigenerazione delle città;
- la città di Messina è interessata in prima linea da tale problema alla cui risoluzione sono state destinate risorse PINQUA e PNRR, che hanno l'urgenza di essere utilizzate nei tempi previsti, ed è stato nominato apposito Commissario Straordinario del Governo per il Risanamento delle Baraccopoli della Città di Messina, con i poteri speciali di cui all'articolo 11-ter del Decreto Legge, 1 aprile 2021, n. 44, che è firmatario, insieme al Comune di Messina e all'Agenzia del demanio, del presente Accordo "Piano Città" di Messina;
- le Parti hanno inteso individuare nel presente Accordo lo strumento più idoneo alla mutua collaborazione istituzionale al fine di valutare, programmare e definire le azioni, le modalità operative e le tempistiche di realizzazione degli atti e degli interventi che ciascuna delle Amministrazioni, per la parte di propria competenza, si impegna ad adempiere entro tempi certi, determinando i criteri generali per le successive fasi gestionali ed organizzative;

### CONSIDERATO CHE

- le parti del presente Accordo, in linea con gli obiettivi enunciati, intendono avviare le interlocuzioni per definire la destinazione ottimale, per le istituzioni/amministrazioni interessate e per il territorio di Messina, di alcuni immobili, appartenenti a diversi soggetti pubblici, parzialmente utilizzati e/o in disuso, ovvero da inserire in un più vasto piano di rigenerazione, in un'ottica di massima sinergia ed efficienza nella finalizzazione del patrimonio immobiliare pubblico – fermi i vincoli di legge, adottando soluzioni innovative – nell'ambito di un piano complessivo che mette a sistema immobili pubblici disponibili e fabbisogni da soddisfare, tenuto conto anche degli impatti sociali, ambientali e di rigenerazione complessiva delle diverse aree interessate di Messina, con particolare riguardo ai siti di interesse culturale, per individuare le forme di valorizzazione più idonee alla fruizione degli stessi alla cittadinanza;

- in particolare, nell'ambito di una fase concertativa e istruttoria, le Parti hanno individuato un preliminare portafoglio di immobili da inserire all'interno dell'operazione al fine di garantire le migliori soluzioni, anche progettuali, sulla scorta dei fabbisogni, delle esigenze qualitative e quantitative, della collettività e dei soggetti utilizzatori e fruitori dei beni stessi;
- le Parti esprimono un reciproco interesse alla stipula del presente Accordo al fine di valorizzare gli elementi storici, culturali, ambientali ed economici del territorio e dello stato dei luoghi della Città di Messina e manifestano la propria disponibilità a concertare ulteriori soluzioni che consentano la razionalizzazione, la rigenerazione gli usi e la valorizzazione degli immobili di proprietà pubblica – avendo al contempo cura di valutare congiuntamente lo sviluppo di iniziative di partenariato pubblico privato con particolare riferimento a quello culturale, turistico e sociale –, all'interno di un più ampio e complesso progetto di rigenerazione urbana del Comune di Messina, affinché le esigenze di ogni soggetto pubblico non vengano valutate in maniera segmentata o atomistica, ma complessiva, e di reciproco sostegno, per definire i termini giuridici più idonei e gli atti conseguenti che permettano la rifunzionalizzazione e utilizzazione degli immobili per i rispettivi fini;
- Le Parti unanimemente ritengono che il presente Accordo - Piano Città di Messina, insieme ai suoi allegati, parti integranti dello stesso, rappresentino uno strumento concreto, necessario ed efficace per l'attuazione di obiettivi strategici condivisi, governativi e comunali, di rigenerazione, riqualificazione e riconversione di importanti aree della Città di Messina, *in primis*, le aree delle baraccopoli della Città di Messina, oggetto, attraverso azioni condivise, di progettualità di housing sociale e residenziale, secondo i migliori standard e pratiche socio-urbanistico-edilizi.

**TUTTO QUANTO VISTO E PREMESSO, COSTITUENTE PARTE INTEGRANTE E  
SOSTANZIALE DEL PRESENTE ACCORDO, LE PARTI STABILISCONO E  
CONVENGONO QUANTO SEGUE**

**Art. 1**

*(Finalità e oggetto)*

1. Il presente Accordo ha ad oggetto una collaborazione istituzionale tra le Parti per l'individuazione, definizione e attuazione congiunta della destinazione ottimale degli immobili pubblici, appartenenti anche al demanio pubblico dello Stato di interesse culturale, parzialmente utilizzati, ovvero in disuso o il cui utilizzo attuale non ne valorizza appieno il potenziale in un'ottica di massima sinergia ed efficienza nella finalizzazione del patrimonio immobiliare pubblico – fermi i vincoli di legge, adottando soluzioni innovative e avendo cura di valutare congiuntamente lo sviluppo di iniziative di partenariato pubblico privato, con particolare riferimento a quello turistico, culturale e sociale, che siano attrattive anche delle forze economiche ed industriali del territorio nell'ambito di un piano complessivo che metta a sistema immobili pubblici disponibili e fabbisogni da soddisfare, tenuto conto della sostenibilità delle iniziative, sul versante degli impatti sociali, ambientali e di rigenerazione complessiva delle diverse aree interessate di Messina, che consenta l'apertura degli immobili pubblici alla cittadinanza individuando le forme di valorizzazione più idonee alla fruizione dei siti di interesse culturale (di seguito anche "Piano Città degli immobili pubblici di Messina").
2. Tra le finalità del presente Piano, in linea con le priorità governative, vi è un'azione tesa alla valorizzazione e finalizzazione del rilevante patrimonio immobiliare pubblico in disuso. Tale azione è volta a promuovere la rigenerazione urbana, contribuendo alla risoluzione del disagio abitativo nella città di Messina, attraverso l'uso degli immobili pubblici. Contestualmente, si punta alla creazione di servizi pubblici innovativi, con particolare attenzione alla logistica e alla qualità dei servizi pubblici, all'abbattimento delle locazioni passive, nel complesso a una gestione più efficiente e sostenibile del patrimonio immobiliare dello Stato.
3. Per l'attuazione del presente Accordo, l'Agenzia si avvale fin da subito della Struttura per la Progettazione per le preliminari attività tecniche di avvio della progettazione, nell'obiettivo di sviluppare soluzioni innovative per la valorizzazione del patrimonio immobiliare interessato dalla presente collaborazione.

4. Al presente Accordo potranno seguire convenzioni attuative, ex art.1, comma 163, della Legge n.145/2018 tra la Struttura per la Progettazione dell'Agenzia del demanio il Comune con cui verranno definite le attività tecniche specialistiche necessarie per raggiungere le finalità del Piano Città degli immobili pubblici di Messina definiti nel presente atto.
5. Nell'ambito delle iniziative che verranno intraprese nonché delle progettualità future, potranno essere individuati e coinvolti altri soggetti istituzionali che per loro natura, patrimonio e finalità, rispondano al conseguimento degli obiettivi anche del Piano Città di Messina.
6. Gli impegni che le Parti si vincolano a rispettare con la sottoscrizione del presente Accordo prevalgono, in caso di contrasto, sugli impegni oggetto di precedenti accordi relativi ai medesimi immobili.
7. Ciascuna delle Parti conviene che l'assegnazione di aree a un'altra Parte, nei casi, nonché secondo le condizioni, i modelli e le modalità, di cui agli allegati del presente Accordo, risulta essere necessaria per la realizzazione degli obiettivi del presente Accordo, quale strumento di perseguimento di primari interessi pubblici condivisi, in ossequio al principio di sussidiarietà, in primis la riqualificazione e il risanamento delle baraccopoli della Città di Messina, e, pertanto, ne favoriscono, nell'ambito delle proprie competenze, il perfezionamento.

## **Art. 2**

### *(Portafoglio immobiliare)*

1. Le Parti, anche alla luce di propedeutiche iniziative di confronto e collaborazione istituzionale, hanno individuato un primo, non esaustivo, portafoglio immobiliare oggetto delle iniziative e delle attività promosse attraverso il presente Accordo, composto da diversi immobili, di proprietà statale e comunale, tra cui, inizialmente, si annoverano i compendi descritti nell'allegato "1" del presente Accordo.
2. Le Parti si riservano di individuare congiuntamente ulteriori immobili da inserire nel Portafoglio immobiliare, rimettendo tale ipotesi al tavolo tecnico che seguirà il Piano Città degli immobili pubblici che avrà, altresì, il compito di valutare, in ragione delle aspettative di crescita e sviluppo sostenibile del territorio, se le funzioni attualmente assegnate agli immobili in uso siano compatibili con gli obiettivi di ottimale valorizzazione degli asset ed efficiente allocazione dei servizi pubblici

## **Art. 3**

### *(Attività e ruoli delle Parti)*

1. Le Parti, ciascuna per quanto di rispettiva competenza, si impegnano a realizzare ogni utile iniziativa al fine di giungere alla realizzazione delle attività e degli interventi di comune interesse, oggetto del presente Accordo.
2. In particolare, l'Agenzia, il Comune e il Commissario straordinario, limitatamente alle aree di risanamento, si impegnano a verificare e ad attuare, nell'ambito di apposito tavolo tecnico, gli strumenti normativi, tecnico giuridici e amministrativi volti a realizzare le finalità di cui all'art. 1.
3. Le Parti, nell'ambito delle rispettive attribuzioni intendono sviluppare una collaborazione per lo svolgimento, in via esemplificativa e non esaustiva, delle seguenti attività:
  - a. individuazione delle opere pubbliche prioritarie per il corretto l'assetto del territorio, quali, a titolo di esempio, opere di messa in sicurezza, strutture e infrastrutture strategiche, sotto-servizi, e ogni opera o intervento il cui differimento limita o condiziona il corretto e spedito procedere delle attività;
  - b. esame della programmazione urbanistica vigente anche ai fini dell'indicazione di eventuali varianti necessarie per le nuove destinazioni urbanistiche, utili per le nuove costruzioni ed il recupero di edifici o aggregati e di aree, la fine di garantire la sicurezza e/o il miglioramento della qualità urbana e la salvaguardia del patrimonio culturale e paesaggistico secondo il fabbisogno della città di Messina;
  - c. attivazione di processi virtuosi per sviluppare una progettazione partecipata che individui esigenze, istanze, necessità, specificità e potenzialità che potranno essere parte integrante e fondante delle progettualità da mettere in campo.



4. Le Parti si impegnano, inoltre, alla spedita e stretta collaborazione istituzionale, secondo le rispettive finalità, per la definizione del Piano Città degli immobili pubblici di Messina e pertanto:

a) L'Agenzia si impegna a:

- i. definire il Piano Città degli immobili pubblici di Messina che, in stretta collaborazione con le altre Parti ed eventuali soggetti interessati, dovrà delineare, a partire da una profonda analisi del contesto territoriale e delle sue dinamiche socio-economiche, le strategie e le azioni di rigenerazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico della città di Messina, in un contesto di rigenerazione urbana sostenibile, anche in termini di impatto sociale, ambientale e di proiezione dinamica della memoria e delle tradizioni socioculturali ed economiche/industriali proprie del territorio. Il Piano Città degli immobili pubblici dovrà altresì individuare le macro-linee direttrici, in termini di finanziamenti, procedimenti urbanistico-amministrativi, operazioni immobiliari, incluse, a mero titolo esemplificativo, trasferimenti di proprietà e di altri diritti reali, e permuta. A tal fine verranno individuati idonei strumenti normativi e/o tecnico-giuridici nonché idonee soluzioni che consentano, anche temporaneamente, il godimento dei beni di reciproco interesse;
- ii. nell'ambito della definizione del Piano Città degli immobili pubblici, proporre alle Parti forme e modalità di utilizzo ottimale dei beni pubblici, che, oltre a soddisfare le relative necessità istituzionali anche in contenimento della spesa pubblica, sviluppi logiche di rigenerazione immobiliare e urbana ovvero soluzioni, da valutare congiuntamente, volte ad attrarre investimenti privati anche a carattere internazionale e consentire lo sviluppo di iniziative di partenariato pubblico privato con particolare riferimento a quello turistico, culturale e sociale;
- iii. nell'ambito della definizione del Piano Città degli immobili pubblici, affidare alla Struttura per la Progettazione lo svolgimento delle attività tecniche preliminari necessarie allo sviluppo del piano di azione per la valorizzazione e la rifunzionalizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, garantendo la qualità della progettazione, in attuazione delle migliori pratiche nazionali ed internazionali e nell'ottica di promuovere lo sviluppo del territorio, per una rigenerazione urbana sostenibile e resiliente degli immobili pubblici;
- iv. garantire il supporto della Struttura per la Progettazione per le attività tecniche relative ai progetti contenuti all'interno del Piano Città degli immobili pubblici, in un'ottica della qualità della progettazione, previa stipula tra la predetta Struttura e il Comune richiedente di convenzioni ai sensi dell'art.1 comma 163 della Legge n.145/2018;
- v. promuovere, partecipare e proseguire speditamente nelle attività del Tavolo tecnico di cui al successivo art. 6 con tutti i soggetti pubblici interessati;
- vi. consegnare temporaneamente al Comune di Messina, su istanza e relazione dettagliata dello stesso sulle progettualità da attuare Prot. N. 1189/25 del 03/01/2025, il compendio denominato ex Caserma Nervesa, sita in contrada Bisconte del medesimo Comune, nelle more che vengano individuate delle formule compensative in favore dello Stato, per consentire all'Amministrazione Comunale di svolgere le attività finalizzate alla progettazione di un intervento che mira alla realizzazione di alloggi residenziali, utili a fronteggiare l'emergenza abitativa presente in città, in linea con un progetto di rigenerazione che mira al risanamento delle Baraccopoli Bisconte e Camaro nell'ambito di un progetto di riqualificazione che si sviluppa lungo la direttrice urbana che dalle contrade Bisconte e Camaro giunge fino a mare, il tutto secondo le prescrizioni dell'allegato Verbale di Consegna - Allegato 2) -, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente accordo;
- vii. misurare gli indicatori d'impatto economico, sociale e ambientale di cui all'art. 6 c. 2 lett. C) del presente Accordo, individuati concordemente con il Comune e il Commissario.

b) Il Comune si impegna a:

- i. nell'ambito del Tavolo tecnico di cui al successivo art. 6, a partire dai beni indicati nel primo portafoglio immobiliare, dare il proprio fattivo contributo per definire l'uso ottimale dei beni, volto a

massimizzarne l'impatto sociale, ambientale e culturale per il territorio di riferimento nell'ambito di appositi progetti di valorizzazione;

- ii. valutare la possibilità di attivare la Struttura per la Progettazione dell'Agenzia del demanio, ai sensi dell'art. 1, comma 163, della legge n. 145/2018, mediante convenzioni per l'affidamento delle attività tecnico-specialistiche per la realizzazione delle finalità del presente Accordo;
  - iii. facilitare le operazioni oggetto della presente collaborazione, favorendo il recupero e la rifunzionalizzazione degli immobili adottando ed approvando, sulla scorta di quanto previsto dalla relativa normativa urbanistica locale vigente, le opportune procedure amministrative, anche semplificate, di adeguamento degli strumenti di programmazione e pianificazione territoriale rilasciare, con celerità, pareri, autorizzazioni, nulla osta e di ogni altro atto, comunque denominato, di propria competenza;
  - iv. fornire, con riferimento al Portafoglio Immobiliare, la più ampia collaborazione tecnico amministrativa, anche attraverso interlocuzioni con gli altri soggetti coinvolti, per acquisire ogni eventuale dato ed informazione utile allo svolgimento delle attività proprie del Piano Città, nel comune intento di valorizzazione e rigenerazione dei beni;
  - v. individuare eventualmente ulteriori immobili di proprietà comunale da proporre ai fini dell'inserimento nel presente Accordo;
  - vi. nei procedimenti di federalismo culturale che eventualmente deciderà di voler avviare, presentare i relativi programmi di valorizzazione nel rispetto delle tempistiche previste dalla normativa di riferimento;
  - vii. prendere in consegna temporaneamente dall'Agenzia del Demanio il compendio denominato ex Caserma Nervesa, sita in contrada Bisconte del medesimo Comune, sulla base della relazione tecnico-economico-progettuale Prot. N. 1189/25 del 03/01/2025, per svolgere le attività finalizzate alla progettazione di un intervento finanziato con Fondi PINQUA, rivolto alla realizzazione di alloggi residenziali, utili a fronteggiare l'emergenza abitativa presente in città, in linea con un progetto di rigenerazione che mira al risanamento delle Baraccopoli Bisconte e Camaro nell'ambito di un progetto di riqualificazione che si sviluppa lungo la direttrice urbana che dalle contrade Bisconte e Camaro giunge fino a mare, il tutto secondo le prescrizioni dell'allegato Verbale di Consegna - Allegato 2) -, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente Accordo e che il Comune, con la sottoscrizione di quest'ultimo, dichiara di condividere e accettare;
  - viii. contribuire alla misurazione degli indicatori d'impatto economico, sociale e ambientale di cui all'art 6 c. 2 lett. C) del presente Accordo, d'intesa con l'Agenzia del demanio e il Commissario.
- c) Il Commissario Straordinario del Governo per il Risanamento delle Baraccopoli della Città di Messina si impegna, anche nell'ambito del Tavolo tecnico di cui al successivo art. 6, a:
- i. cogliere appieno l'opportunità di collaborazione con Agenzia del Demanio e Comune di Messina per dare forma, attraverso lo strumento del Piano Città, ad un modello innovativo di spazializzazione delle politiche di rigenerazione urbana che veda nel progetto unitario e condiviso lo strumento entro il quale materializzare l'approccio di innovazione procedurale e processuale a regia sincrona tenendo conto degli impatti economici, sociali, ambientali, con particolare focus al modello di servizi alla città da rendere fattivo e manifesto. A tal riguardo, il Commissario, convenendo sulla necessità dell'assegnazione temporanea del compendio denominato ex Caserma Nervesa ai fini della riqualificazione delle ex baraccopoli della Città di Messina attraverso progettualità di housing sociale, sotto forma di eco quartieri, in quanto convergente con la mission governativa assegnatagli, si impegna a intraprendere tutte le azioni di propria competenza al fine di facilitare l'attuazione delle progettualità di housing sociale sull'area in questione;
  - ii. rendersi disponibile, sin dall'avvio della collaborazione, ad un lavoro congiunto con l'Agenzia per lo sviluppo di un primo progetto di fattibilità tecnico-economica sulle aree oggetto di valorizzazione al fine di delinearne gli usi funzionali, i servizi attesi, la proiezione temporale della trasformazione e le

componenti economico-finanziarie dell'intervento entro una complessiva strategia di qualificazione del progetto sul territorio e di piena declinazione dello strumento del Piano Città in tutte le componenti di ricaduta materiale e immateriale;

- iii. dare il proprio contributo per declinare al meglio il tema del soddisfacimento dei fabbisogni. L'ambito territoriale oggetto di intervento rappresenta di per sé un contesto che già enuncia la necessità di una risposta ad un disequilibrio che prima ancora che economico si manifesta in una dimensione sociale - quella della pratica abitativa - molto forte. Lo stesso rappresenta quindi un'evidente quanto urgente opportunità di attivare una iniziativa che, nelle metriche ESG, baricentri la propria azione specificatamente sulla dimensione sociale, tale per cui ogni intervento di natura spaziale, funzionale e di attivazione economica, apporterà un diretto ed immediato impatto sulla vivibilità della città ed il miglioramento delle condizioni di vita di una importante parte della popolazione messinese che già insiste sul distretto. Non si tratta quindi della rifunzionalizzazione di un ambito dismesso ed inutilizzato, al contrario, di un territorio fortemente connotato dal punto di vista sociale e delle pratiche che intende perseguire una traiettoria di sviluppo e di crescita a beneficio in primis della cittadinanza che già manifesta un interesse attivo ed esercita un vissuto nello stesso;
- iv. in merito all'offerta di servizi alla città, muovere nella direzione ecosistemica sperimentando anche ipotesi progettuali differenti e specializzate sui singoli ambiti, a fronte della puntuale conoscenza della struttura Commissariale del tessuto territoriale specifico e con l'obiettivo di garantire effetti moltiplicativi di produzione di valore per la città in un orizzonte intergenerazionale e di lungo termine;
- v. costruire sin dalle prime fasi di lavoro un set di indicatori per la misurazione degli impatti rigenerativi del processo di trasformazione urbana, al fine di monitorare e alimentare le ricadute in termini reali del progetto sul territorio, in ogni fase del suo incrementale sviluppo;
- vi. promuovere l'impegno di cooperazione pubblico-privata nel progetto, per la piena valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico oggetto di intervento;
- vii. promuovere la costruzione di gruppi di lavoro verticalizzati sulla base delle competenze necessarie allo sviluppo del masterplan di cui sopra, garantendo la sinergia, la massima efficienza e l'allineamento costante, a motivo del coordinamento continuativo da parte della struttura Commissariale in una più ampia visione sistemica ed ecosistemica dell'iniziativa;
- viii. sviluppare il progetto con un approccio di innovazione digitale andando verso il modello di *digital twin* territoriale necessario per monitorare nel tempo la risposta delle città e delle nuove progettualità a tutte le dimensioni di cambiamento ed evoluzione necessarie.
- ix. collaborare con l'Agenzia del demanio e il Comune per la misurazione degli indicatori d'impatto economico, sociale e ambientale di cui all'art 6 c. 2 lett. C) del presente Accordo.

#### Art. 4

##### *(Durata, recesso, risoluzione e modifiche dell'Accordo)*

1. L'Accordo ha una durata di tre (3) anni, per il Comune e l'Agenzia, mentre ha durata di uno (1) anno per il Commissario, a decorrere dalla sottoscrizione, prorogabili e/o rinnovabili in relazione allo sviluppo degli interventi. Entro sei mesi dalla scadenza, valutato lo stato di attuazione complessivo dell'Accordo, nonché degli eventuali accordi attuativi e delle convenzioni sottoscritte con la Struttura per la Progettazione da esso derivanti, le Parti possono rinnovare i termini dello stesso, riservandosi la possibilità di aggiornarne i relativi contenuti.
2. L'Accordo può essere oggetto di modifiche, integrazioni o aggiornamenti per concorde volontà delle Parti da formulare esclusivamente in forma scritta, anche in relazione alla possibile estensione ad altri soggetti pubblici.
3. Ciascuna Parte può recedere dal presente Accordo con un preavviso scritto non inferiore a sei mesi.
4. L'Accordo può essere risolto per mutuo consenso risultante da atto scritto, in caso di inadempimento



degli obblighi da esso derivanti, nonché per causa di forza maggiore o laddove successivamente l'attuazione dello stesso risultasse impossibile da realizzare.

5. In caso di recesso o risoluzione, resta ferma la piena validità ed efficacia delle Convenzioni sottoscritte in attuazione del presente Accordo, fatta salva diversa intesa tra le Parti espressa in forma scritta.
6. Le Parti danno atto che in caso di partecipazione di altri soggetti istituzionali ai sensi di quanto previsto al precedente art. 1, comma 4 non sarà necessario addivenire ad una modifica del presente Accordo, in quanto sarà sufficiente integrare di volta in volta il TTO con i referenti degli ulteriori interlocutori interessati.

## Art. 5

### *(Oneri finanziari)*

1. Le Parti convengono che le attività di collaborazione previste nel presente Accordo rientrano nei rispettivi obiettivi strategici, in coerenza con le funzioni istituzionali di ciascuna di esse e sono svolte nei limiti delle risorse umane, finanziarie e strumentali disponibili a legislazione vigente.
2. Per l'attuazione delle attività oggetto del presente Accordo e degli eventuali accordi attuativi non è, pertanto, previsto il riconoscimento reciproco di alcun corrispettivo, salvo il rimborso di eventuali spese, ove previsto dalla vigente normativa.

## Art. 6

### *(Tavolo tecnico)*

1. Al fine di garantire una più efficace e coordinata attuazione delle attività oggetto del presente Accordo, le Parti, per mezzo dello stesso, si impegnano a costituire un tavolo tecnico (di seguito anche, il "Tavolo Tecnico"), composto da loro rappresentanti. In attesa dei successivi atti per l'individuazione dei rispettivi referenti, sono sin da subito nominati componenti del tavolo: per l'Agenzia del Demanio, il Direttore Regionale della D.R. Sicilia, Arch. Silvano Arcamone, il Responsabile dell'Unità Coordinamento e supporto lavori della Direzione Servizi al Patrimonio, Massimiliano Ambrosini, il Responsabile dell'Area Governo del Patrimonio della D.R. Sicilia, Ing. Pietro Ciolino, il Responsabile dei Servizi Territoriali Palermo 2, Geom. Filippo Cesareo; per il Comune di Messina, il Vice Sindaco, Ing. Salvatore Mondello, Il Direttore Generale del Comune di Messina, Dott. Salvo Puccio, Il RUP del Progetto Pinqua del Comune di Messina, Ing. Vito Leotta; per il Commissario Straordinario del Governo per il Risanamento delle Baraccopoli della Città di Messina il Sub Commissario, Avv. Marcello Scurria, il RUP, Arch. Grazia Maria Marullo e la Coordinatrice scientifica, Prof. Francesca Moraci.
2. Il Tavolo Tecnico, convocato a cura dell'Agenzia del demanio entro 7 giorni dalla sottoscrizione del presente Accordo, avrà il compito di:
  - a. individuare, previa analisi, la migliore destinazione dei beni oggetto del Portafoglio Immobiliare muovendo dalla preliminare ipotesi di ripartizione degli spazi d'uso di cui all'allegato 1) al presente Accordo suscettibile di modifiche nell'ambito del Tavolo tecnico;
  - b. individuare eventuali ulteriori beni da inserire nel Portafoglio immobiliare di cui all'art. 2;
  - c. individuare un set di indicatori per misurare, valutare e monitorare il valore economico, sociale e ambientale generato, in relazione ai 9 assi strategici dei Piani Città degli immobili pubblici integrati nel Piano Strategico dell'Agenzia del Demanio: 1. Rigenerazione, mix funzionale, prossimità, consumo di suolo zero; 2. Tutela e valorizzazione del patrimonio storico-artistico e dell'identità culturale, scientifica e tecnologica; 3. Qualità ambientale: Greening, biodiversità e bioclimatica; 4. Transizione circolare: efficacia e circolarità nell'uso delle risorse; 5. Transizione energetica: produzione rinnovabile, gestione efficiente e smart; 6. Transizione climatica: adattamento, resilienza, neutralità climatica; 7. Mobilità sostenibile; 8. Condivisione e partecipazione sociale; 9. Inclusione e accessibilità a spazi e servizi, benessere sociale;
  - d. assicurare tutte le attività necessarie e favorire un opportuno flusso comunicativo tra le Parti ai fini

della definizione/condivisione, anche mediante specifici piani operativi, delle attività/interventi attuativi delle finalità del presente Accordo;

- e. programmare le iniziative volte allo scambio di *know-how* tra il personale delle Parti avente ad oggetto le tematiche trattate;
  - f. promuovere, per la successiva approvazione e sottoscrizione dei competenti organi delle Parti in coerenza con i rispettivi ordinamenti, eventuali convenzioni, accordi ed atti attuativi, aggiuntivi, di proroga, integrativi e modificativi del presente Accordo, compresi quelli relativi all'estensione della collaborazione ad ulteriori interlocutori istituzionali interessati ovvero competenti rispetto alle iniziative scaturenti dal presente Accordo, nonché proporre eventuali proposte normative, utili a semplificare la gestione del patrimonio immobiliare pubblico;
  - g. monitorare lo stato di avanzamento di tutte le attività oggetto dell'Accordo;
  - h. fornire supporto nello svolgimento delle attività con riferimento a problematiche di natura tecnico-giuridica eventualmente insorte.
3. Il Tavolo Tecnico potrà essere integrato con referenti di ulteriori interlocutori istituzionali interessati ovvero competenti rispetto alle attività oggetto del presente Accordo, anche in relazione agli atti e alle procedure amministrative conseguenti alle attività sviluppate nel presente Accordo.
4. Il Tavolo Tecnico assicurerà, con cadenza da definire in base allo stato di attuazione delle iniziative, il monitoraggio delle connesse attività. In caso di situazioni urgenti, i componenti del Tavolo Tecnico potranno scambiarsi pareri attraverso i canali ufficiali di comunicazione. Il Tavolo Tecnico dà impulso alle iniziative da insediare, al fine di garantirne la coerenza e la rispondenza agli obiettivi generali perseguiti con il presente Accordo.

## Art. 7

### (Trattamento dati e riservatezza)

1. Le Parti, ai sensi di quanto previsto dal Regolamento (UE) 2016/679 e dal Codice in materia di protezione dei dati personali, di cui al decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196, e ss.mm.ii., danno atto di essersi reciprocamente informate di quanto statuito dalla predetta normativa europea. Confermano, assumendosene ogni responsabilità, di ben conoscere il Regolamento, il Codice nonché ogni provvedimento, emanato dal Garante per la protezione dei dati personali, rilevante rispetto alle attività oggetto del presente rapporto convenzionale.
2. Le Parti garantiscono che tutti i dati personali, che verranno acquisiti in relazione al presente Accordo, saranno trattati per le sole finalità indicate nel medesimo e in modo strumentale all'espletamento dello stesso, nonché per adempiere ad eventuali obblighi di legge, alla normativa comunitaria e/o a prescrizioni del Garante per la protezione dei dati personali, nonché, nel caso di contenzioso, con modalità manuali ed automatizzate, secondo i principi di liceità, correttezza e minimizzazione dei dati e in modo da tutelare la riservatezza e i diritti riconosciuti, nel rispetto di adeguate misure di sicurezza e di protezione dei dati anche sensibili e giudiziari.
3. Per le attività, i progetti, le iniziative e gli eventi di qualunque genere, che comportino trattamento di dati personali, e che venissero avviati in virtù del presente Accordo, le parti concordano che, di volta in volta, è loro cura definire i ruoli e provvedere alle eventuali nomine, stabilire le finalità e le modalità del trattamento nonché le misure di sicurezza da adottare in considerazione dei trattamenti da porre in essere.
4. Per l'Agenzia, il Titolare del trattamento dei dati è l'Agenzia del demanio, sempre contattabile all'indirizzo e-mail: [demanio.dpo@agenziademanio.it](mailto:demanio.dpo@agenziademanio.it).
5. Per il Comune, il Titolare del trattamento dei dati è il Sindaco pro tempore, mentre il Responsabile per la protezione dei dati personali (Data Protection Officer - "DPO") è l'arch. Antonella Cutroneo, rispettivamente raggiungibili ai seguenti indirizzi e-mail: [ufficiogabinetto@comune.messina.it](mailto:ufficiogabinetto@comune.messina.it) - [antonella.cutroneo@comune.messina.it](mailto:antonella.cutroneo@comune.messina.it).

6. Per il Commissario Straordinario del Governo per il Risanamento delle Baraccopoli della Città di Messina, il Titolare del trattamento dei dati è il responsabile per la protezione dei dati personali (*Data Protection Officer* - "DPO") è il Commissario, raggiungibile al seguente indirizzo e-mail: [staff@commissario.risanamento.me.it](mailto:staff@commissario.risanamento.me.it).

## Art. 8

### (Attività di comunicazione)

1. Le Parti convengono di dare diffusione al presente Accordo ed alle iniziative che saranno realizzate sulla base dello stesso, tramite i propri siti istituzionali e con le modalità che saranno ritenute di maggior efficacia comunicativa, per fornire informazioni costanti e trasparenti alle comunità interessate, purché condivise e concordate.
2. A tal fine, quindi, le Parti si riservano di identificare le attività di comunicazione più innovative, ivi incluse quelle digitali atte a promuovere la diffusione delle qualità architettoniche, culturali, naturali, di tradizione eno/gastronomiche ed industriale/produttivo che contraddistinguono la Città e la sua vita. Oltre ai tradizionali canali di comunicazione ufficio stampa, organizzazione di eventi istituzionali e diffusione di informazioni sui social media, potranno essere promossi concorsi fotografici e sviluppi di modelli digitali, quali il "*digital twin*", eventualmente anche attraverso il contributo di Università/Enti specializzate.
3. Le Parti si riservano, altresì, di identificare eventuali ulteriori attività di comunicazione quali, ad esempio, attività di ufficio stampa, organizzazione di eventi istituzionali e diffusione di informazioni sui social media. Le Parti si danno, altresì, atto dell'esigenza di tutelare e promuovere l'immagine dell'iniziativa comune e di quelle ascrivibili a ciascuna di esse.
4. In particolare, i loghi dell'Agenzia e del Comune potranno essere utilizzati, con modalità da concordarsi, nell'ambito della collaborazione oggetto del presente Accordo.
5. L'utilizzazione degli stessi loghi, straordinaria o estranea all'azione istituzionale corrispondente al presente Accordo, richiederà invece il consenso della Parte interessata.

## Art. 9

### (Comunicazioni fra le Parti)

1. I rapporti tra le Parti sono improntati ai principi di semplificazione, trasparenza ed efficacia e pertanto le comunicazioni avvengono prioritariamente e comunque anticipatamente per via telematica.
2. Ogni comunicazione o notifica deve essere effettuata agli indirizzi sotto riportati ed è ritenuta valida ed efficace dalla data indicata nella ricevuta di avvenuta consegna:
  - se indirizzata all'Agenzia: [dre.sicilia@agenziademanio.it](mailto:dre.sicilia@agenziademanio.it)
  - se indirizzata al Comune: [ufficiogabinetto@comune.messina.it](mailto:ufficiogabinetto@comune.messina.it)
  - se indirizzata al Commissario Straordinario del Governo per il Risanamento delle Baraccopoli della Città di Messina: [staff@commissario.risanamento.me.it](mailto:staff@commissario.risanamento.me.it)
3. È onere di ciascuna Parte comunicare tempestivamente all'altra qualsiasi variazione dei recapiti indicati.

## Art. 10

### (Rinvio)

1. Per quanto non espressamente previsto nel presente Accordo si richiamano tutte le norme di legge vigenti in materia in quanto applicabili.

## Art. 11

### (Controversie)

1. Nel caso di controversie di qualsiasi natura che dovessero insorgere in ordine all'interpretazione ed all'applicazione del presente Accordo, le Parti concordano di adire preliminarmente ad un tentativo di conciliazione.

2. Resta inteso che eventuali controversie non pregiudicheranno in alcun modo la regolare esecuzione delle attività, né consentiranno alcuna sospensione degli impegni assunti dalle Parti.
3. Ove il tentativo di conciliazione non riuscisse, le eventuali controversie saranno devolute alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo ai sensi dell'articolo 133, lett. a), del Codice del processo amministrativo, di cui al decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104.

#### **Art. 12**

*(Efficacia)*

1. Il presente Accordo è vincolante per le Parti e assume efficacia all'atto della sottoscrizione, da effettuare con firma digitale rilasciata da ente certificatore autorizzato, ai sensi dell'articolo 1, comma 1, lettera s), del decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 8, nonché di quanto previsto dall'art. 15, comma 2-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241.

#### **Art. 13**

*(Registrazione)*

1. Il presente Accordo è soggetto a registrazione solo in caso d'uso. Le spese per l'eventuale registrazione sono a carico della Parte richiedente.

Il Commissario Straordinario del Governo per  
il Risanamento delle Baraccopoli della Città di Messina

---

Il Comune di Messina

---

L'Agenzia del Demanio

---



COMUNE DI MESSINA

Copia conforme all'originale cartaceo

Protocollo N. 0037740/2025 del 07/02/2025

Firmato digitalmente da MESSINA SIG. VERME, Tecnico Esame, RENATO SQUARONE

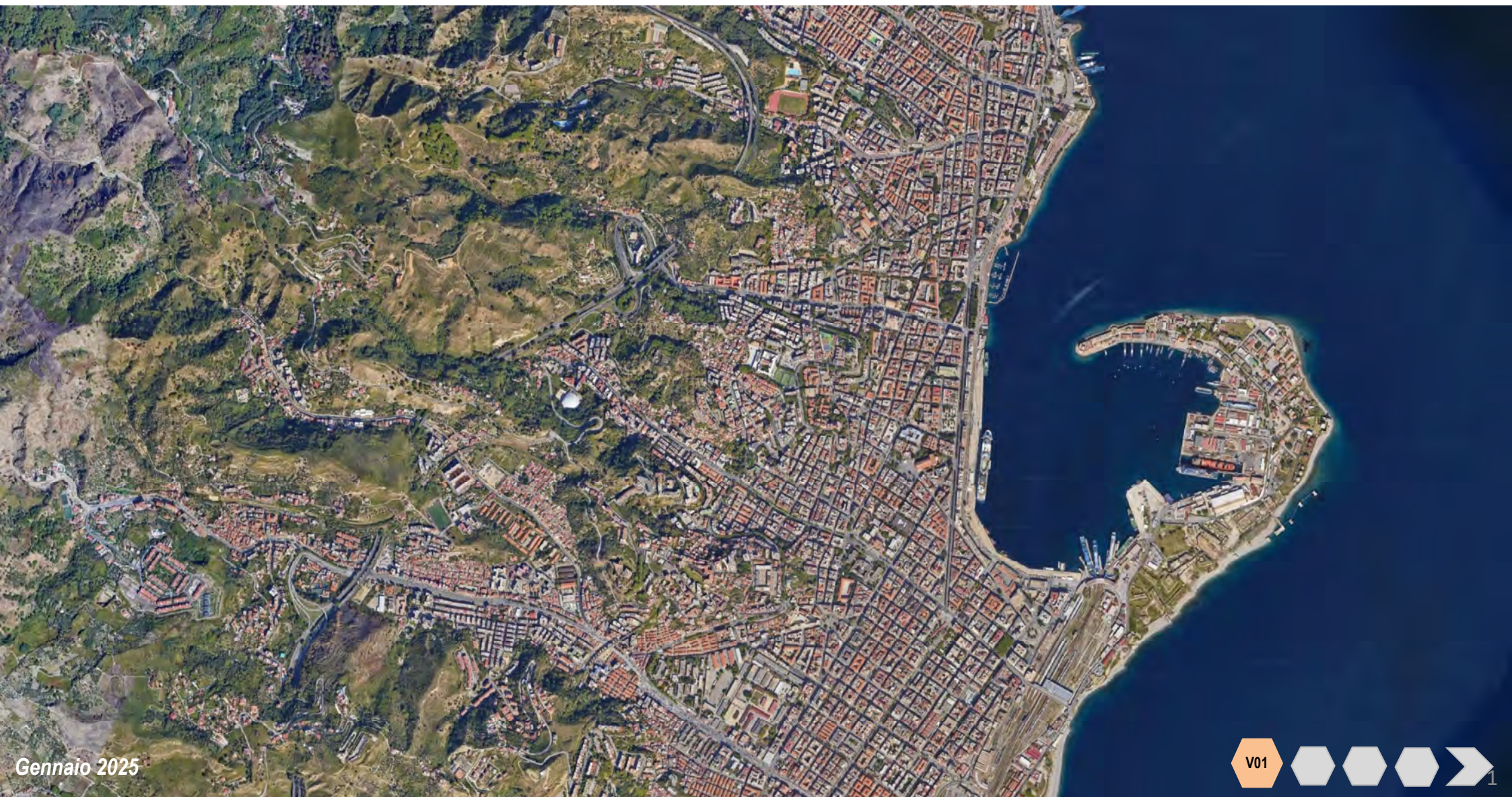
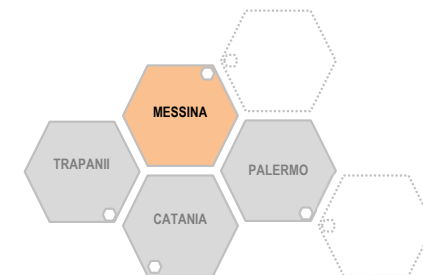
E

# L'“PIANO CITTÀ' DEGLI IMMOBILI PUBBLICI” DELL'AGENZIA DEL DEMANIO UN'OCCASIONE PER CONTRIBUIRE AD ATTUARE GLI ASSI STRATEGICI PER IL FUTURO DELLE CITTÀ'

## PIANO CITTÀ' DEGLI IMMOBILI PUBBLICI DI MESSINA

Iniziative di urbanizzazione, riqualificazione e rigenerazione del patrimonio immobiliare pubblico

### EXECUTIVE SUMMARY







## REGIONE SICILIANA

L'ASSESSORE ..... AI BENI CULTURALI, AMBIENTALI E P.I. ....

VISTO lo Statuto della Regione Siciliana;

VISTO il D.P.R. n. 637 del 30.8.1975;

VISTA la L.R. n. 80 dell'1.8.1977;

VISTO il D. Leg.vo n. 490 del 29.10.1999 con il quale é stato approvato il T.U. delle disposizioni legislative in materia di beni culturali ed ambientali;

VISTO l'art. 822 del Codice Civile;

VISTA la proposta di vincolo della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali di Messina e l'allegata relazione tecnica, che fa parte integrante del presente decreto;

CONSIDERATO che il complesso fortificato denominato "Forte dei Centri", edificato nel l'ultimo trentennio del XIX secolo, facente parte del sistema di fortificazioni dei "Forti Umbertini", sito nel comune di Messina, in loc.tà Salice, di proprietà del Demanio dello Stato, censito al N.C.T. al fgl. di mappa n. 67, p.lla A, per i motivi illustrati nella allegata relazione tecnica, riveste interesse storico ed architettonico particolarmente importante ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. a) e b) del T.U. sopracitato e art. 2 della L.R. n. 80 dell'1.8.1977, in quanto costituisce un significativo esempio di architettura militare post unitaria ed una importante testimonianza del ruolo svolto dalla città di Messina nel contesto politico e militare conseguente all'unificazione nazionale;

CONSIDERATO pertanto che il complesso fortificato sopra descritto, in quanto di proprietà del Demanio dello Stato é sottoposto comunque alle disposizioni di tutela ai sensi dell'art. 5 del T.U. sopracitato, avendo la Soprintendenza BB.CC.AA. di Messina accertato l'appartenenza di tale bene alla categoria prevista dall'art. 2, comma 1, lett. a) e b) del T.U. medesimo;

RILEVATO che gli accertamenti tecnici condotti dalla competente Soprintendenza forniscono di per se elementi sufficienti a giustificare l'adozione del provvedimento;

RITENUTO che, nella fattispecie, in conformità alla proposta della Soprintendenza BB.CC.AA. di Messina, ricorrono evidenti motivi di pubblico interesse che suggeriscono l'opportunità di emanare il provvedimento riconoscitivo dell'interesse storico ed artistico particolarmente importante rivestito dal complesso sopra individuato; ai sensi del T.U. sopramenzionato;

## D E C R E T A

ART. 1) Per i motivi illustrati nella allegata relazione tecnica il complesso fortificato denominato "Forte dei Centri", sito in Messina in loc.tà Salice, fgl. di mappa n. 67, p.lla A, individuato in rosso nell'acclusa planimetria, é riconosciuto di interesse storico ed architettonico particolarmente importante ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. a) e b) del T.U. approvato con D. leg.vo n. 490 del 29.10.1999 e art. 2 della L.R. n. 80 dell'1.8.1977 e viene quindi sottoposto alle prescrizioni di tutela contenute nelle predette leggi.

ART. 2) In conseguenza del vincolo imposto con il presente provvedimento, ai proprietari ed a chiunque ne abbia il possesso o la detenzione a qualsiasi titolo é fatto



REPUBBLICA ITALIANA



## REGIONE SICILIANA

L'ASSESSORE

- 2 -

in particolare divieto di demolire, modificare o restaurare il complesso fortificato di cui al precedente art. 1 senza l'autorizzazione prescritta dagli artt. 21 e 23 del T.U. sopracitato.

E' fatto altresì obbligo ai medesimi di sottoporre alla competente Soprintendenza i progetti di eventuali opere di qualunque genere che intendessero eseguire sull'immobile al fine di ottenere la preventiva autorizzazione.

Soltanto nei casi di assoluta urgenza, possono essere eseguiti lavori provvisori indispensabili ad evitare danni materiali al bene sottoposto a tutela, purché ne sia data immediata comunicazione alla Soprintendenza BB.CC.AA. di Messina, alla quale dovranno essere inviati tempestivamente i progetti definitivi per l'approvazione, come disposto dal successivo art. 27 del T.U. sopracitato.

- 4) La relazione tecnica e la planimetria allegate fanno parte integrante del presente decreto che, a cura della Soprintendenza BB.CC.AA. di Messina, sarà notificato agli aventi diritto e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente, ai sensi e per gli effetti del I° e II° comma dell'art. 8 del T.U. sopracitato, ed avrà efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario possessore o detentore a qualsiasi titolo.
- Copia del presente decreto sarà trasmessa al Ministero per i Beni e le Attività Culturali ed al Centro Regionale per l'Inventario e la Catalogazione.
- 5) Avverso il presente provvedimento è ammesso ricorso giurisdizionale al T.A.R. competente per territorio, ovvero ricorso straordinario al Presidente della Regione Siciliana ai sensi del D.P.R. n. 1199 del 24.11.71, rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla data di avvenuta notificazione del presente decreto.

L E R M O , 11 11 LUG. 1980

L'ASSESSORE

(Prof. Salvatore Morinello)



Per copia conforme



## SEZIONE PER I BENI PAESISTICI, ARCHITETTONICI ED URBANISTICI

**MESSINA - Forte del Centri - Località Salice**

n.º ..... del



VISTO IL DIRETTORE  
(Dott. Arch. Gesualdo Campo)

VISTO IL SOPRINTENDENTE  
(Dott.ssa Giovanna M. Bacci)

Palermo.li

VISTO: L'ASSESSORE

## CLASSESSORE

(On Prof. Salvatore Morinello)

