



INFORMATION MEMORANDUM

Torre Conche o Pietra della Nave , Comune di Pollina (PA) – Regione Sicilia

Indice

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

4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.1 Trasformazione	pag. 22
4.2 Strumenti di valorizzazione	pag. 24
4.3 Percorso amministrativo	pag. 25
4.4 Cooperazione a supporto del progetto	pag. 26

5. Indicazioni

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

Premessa

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

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

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

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

1. Principi

1.1 Filosofia del progetto

Recupero e riuso del patrimonio pubblico di pregio

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

Cultura, ambiente ed eco-sostenibilità

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

Tutela

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

Partecipazione e apertura a diversi soggetti

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

1.2 Elementi qualitativi di valutazione della proposta

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

Ipotesi di Recupero e Riuso

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

Ritorno per il Territorio

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

Sostenibilità Ambientale ed Efficienza Energetica

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

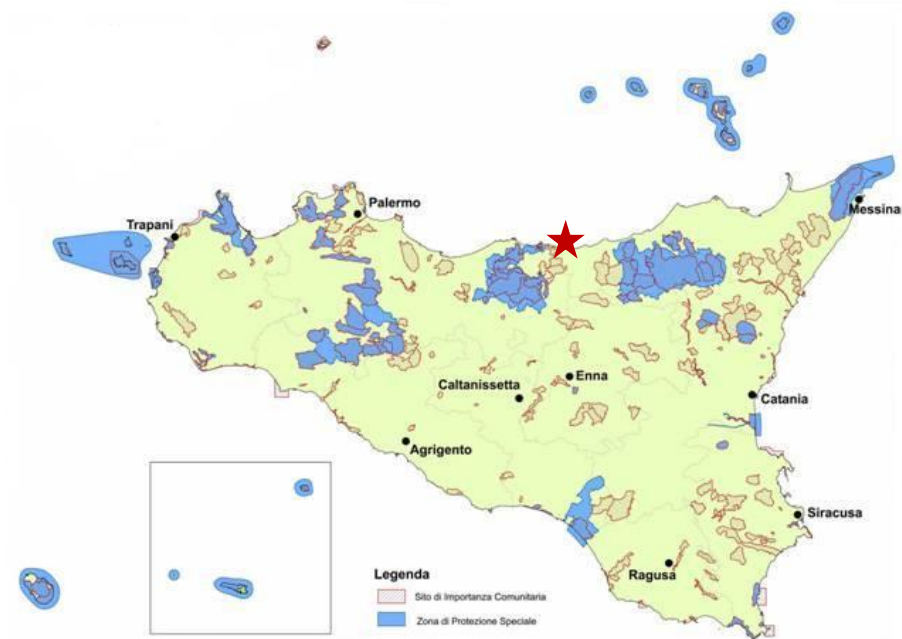
La **Sicilia** è l'isola più grande del Mar Mediterraneo e vanta ben 1500 km di coste. Sul territorio essenzialmente montuoso e collinare domina *il vulcano Etna* (3323 m).

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

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

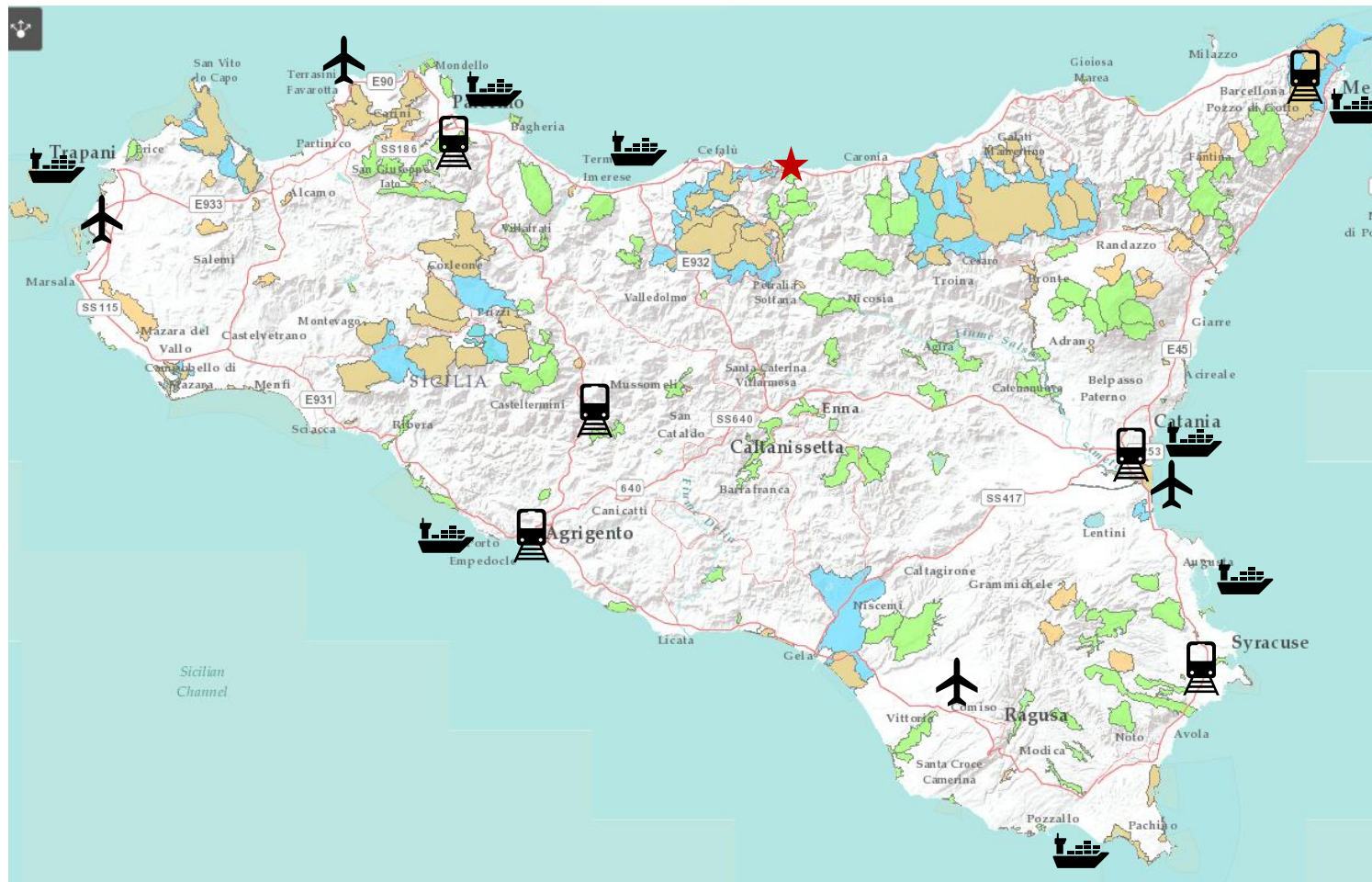
L'area comunale di Pollina si colloca lungo la costa tirrenica della Città metropolitana di Palermo, nel versante settentrionale del sistema madonita. Il territorio alterna dorsali collinari che degradano verso il mare e piane litoranee occupate in gran parte dalla frazione costiera di Finale, oggi principale polo insediativo e turistico. A est scorre la fiumara di Pollina, a ovest il corso dell'Imera settentrionale; l'accessibilità è garantita dalla Strada statale 113 "Settentrionale Sicula" e dallo svincolo autostradale A20 (Pollina–Castelbuono), che connettono rapidamente il comune ai centri maggiori e alla rete ferroviaria tirrenica. L'inquadramento paesaggistico è quello del Parco delle Madonie, con un mosaico di macchia mediterranea, affioramenti rocciosi e spiagge ciottolose che conferiscono all'insieme un'elevata qualità ambientale e scenica. In questo contesto si inserisce la Torre Conche (detta anche Pietra della Nave), posta su un pianoro roccioso che domina la baia omonima, poco a ovest del promontorio di Capo Rais Gerbi e a breve distanza dalla S.S. 113.

★ PAD0003 _TORRE CONCHE O PIETRA DELLA NAVE



2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

★ PAD0003 _TORRE CONCHE O PIETRA DELLA NAVE



2.3 Attrattività turistico-culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio storico-culturale e naturalistico



Pollina è un territorio di cerniera tra il Tirreno e il sistema montuoso delle Madonie. Il comune unisce il borgo collinare, compatto e medievale nell'impianto, alla frazione costiera di Finale, affacciata su spiagge e piccole cale. Questa doppia "anima" – montana e marina – spiega la ricchezza del suo patrimonio: da un lato i belvedere e i vicoli in pietra del centro storico, dall'altro le falesie e le baie che punteggiano la costa, tra cui Torre Conca e Capo Rais Gerbi. Il patrimonio storico-culturale si legge nei segni minuti dell'abitato e nei presidi più monumentali. Nel borgo emergono le architetture religiose e civili, i filamenti di case addossate lungo crinali ventosi, e – come elemento identitario contemporaneo – il teatro all'aperto in "pietra rosa", che reinterpreta materiali e paesaggio in chiave culturale e scenografica. Lungo la riva, la memoria è affidata al sistema delle torri costiere: tra queste la Torre Conche (o "Pietra della Nave"), costruita tra la fine del Cinquecento e i primi del Seicento, tipologicamente quadrangolare con base scarpata e coronamento a beccatelli. La sua collocazione su un pianoro dominante la baia chiarisce la funzione di avvistamento e di segnalazione, in collegamento visivo con le altre torri tirreniche. Oggi la torre è un rudere di forte valore testimoniale, cardine per una narrazione della difesa costiera e delle rotte mediterranee. Il patrimonio naturalistico è quello, straordinario, del versante nord delle Madonie che degrada verso il mare. Sopra, boschi di leccio, querceti e frassinaie; lungo la costa, tratti di macchia mediterranea, scogliere e spiagge di ciottoli e sabbia scura. La baia di Torre Conca offre un quadro quasi intatto: acque limpide, versanti rocciosi, fondali che ospitano praterie di posidonia. I corridoi ecologici dei corsi d'acqua – dalla fiumara di Pollina all'Imera settentrionale – completano un mosaico di habitat di pregio per rapaci, avifauna costiera e specie tipiche degli ambienti rupestri. Un tratto culturale distintivo è la manna ricavata dal frassino, pratica storica condivisa con i paesi madoniti vicini: paesaggio agricolo, saperi artigianali, filiera dolciaria e salutistica costituiscono un patrimonio immateriale che dà identità al territorio e alimenta forme di turismo esperienziale. A questo si sommano tradizioni marinare e prodotti della costa (pesce azzurro, conserve), che intrecciano entroterra e litorale. Il sistema dei beni – materiali e immateriali – compone una piattaforma di sviluppo fondata su paesaggio, storia e cultura. Le opportunità riguardano itinerari lenti (sentieri costieri e crinali madoniti), percorsi tematici sulle torri d'avvistamento e sulla manna, riuso compatibile dei presidi storici e qualificazione degli accessi al mare. Le criticità riguardano la vulnerabilità dei manufatti esposti agli agenti marini, la pressione turistica in alcune stagioni e la necessità di messa in sicurezza dei ruderi. In questo quadro, la Torre Conche può diventare il fulcro di un racconto integrato "costa-Madonie": un punto d'interpretazione del paesaggio storico-difensivo, una tappa di percorsi naturalistici e culturali, un elemento identitario da tutelare con interventi conservativi e con una fruizione controllata. Valorizzazione significa tenere insieme conservazione, sicurezza e accessibilità: restituire al bene la sua leggibilità senza snaturarne il contesto, e farne una porta d'ingresso – fisica e simbolica – al patrimonio storico-culturale e naturalistico di Pollina.



Elementi di attrattività del territorio

•Patrimonio ambientale e rurale.

Il territorio di Pollina unisce la costa tirrenica, con baie, falesie e spiagge come Torre Conca e Capo Rais Gerbi, a un entroterra madonita ricco di macchia mediterranea, affioramenti rocciosi e belvedere naturali. I corridoi ecologici della fiumara di Pollina e dell'Imera settentrionale sostengono habitat di pregio e una notevole biodiversità marina (posidonia) e terrestre. La fitta rete di sentieri consente pratiche di fruizione lenta — passeggiate, trekking, nuoto, osservazione dell'avifauna — integrandosi con un paesaggio agrario tradizionale fatto di frassineti per la manna, oliveti, piccoli terrazzamenti e prati-pascoli. Ne derivano produzioni tipiche come manna, olio e miele, accanto alle risorse della pesca costiera.

•Patrimonio storico e culturale.

Il fronte costiero conserva il presidio tardo-cinquecentesco della Torre Conche (Pietra della Nave), parte del sistema di avvistamento tirrenico e oggi punto identitario del paesaggio. Il borgo collinare di Pollina mantiene un impianto medievale con case in pietra, vicoli e scorci sul mare, mentre il Teatro Pietra Rosa rappresenta una felice integrazione contemporanea fra architettura e paesaggio, sede di rassegne e iniziative culturali. Completano il quadro le tracce dell'edilizia rurale storica e delle antiche vie di crinale che collegavano costa ed entroterra.

•Patrimonio immateriale e tradizioni.

La coltura della manna, con il gesto rituale dell'“ntacaluòru” e la successiva raccolta ed essiccazione, è un sapere diffuso che intreccia lavoro agricolo, artigianato e gastronomia, generando esperienze di visita e racconti identitari. Le feste patronali, la musica di comunità e i mestieri della pietra e del legno contribuiscono a una trama culturale viva, dove cucina di mare e di montagna si incontrano.

•Qualità della vita e benessere della comunità.









La dimensione è a misura d'uomo: paesaggi di alta qualità, clima mite e forte senso dei luoghi favoriscono una buona vivibilità quotidiana. L'accessibilità garantita dalla SS 113, dallo svincolo A20 Pollina-Castelbuono e dalla linea ferroviaria costiera consente di coniugare residenza, lavoro e turismo. La varietà di attività all'aria aperta sostiene un'offerta orientata al turismo lento ed esperienziale; gli eventi culturali, in particolare al Teatro Pietra Rosa, rafforzano coesione sociale e attrattività, con ampi margini di destagionalizzazione attraverso itinerari natura-cultura e la valorizzazione dei presidi storici.

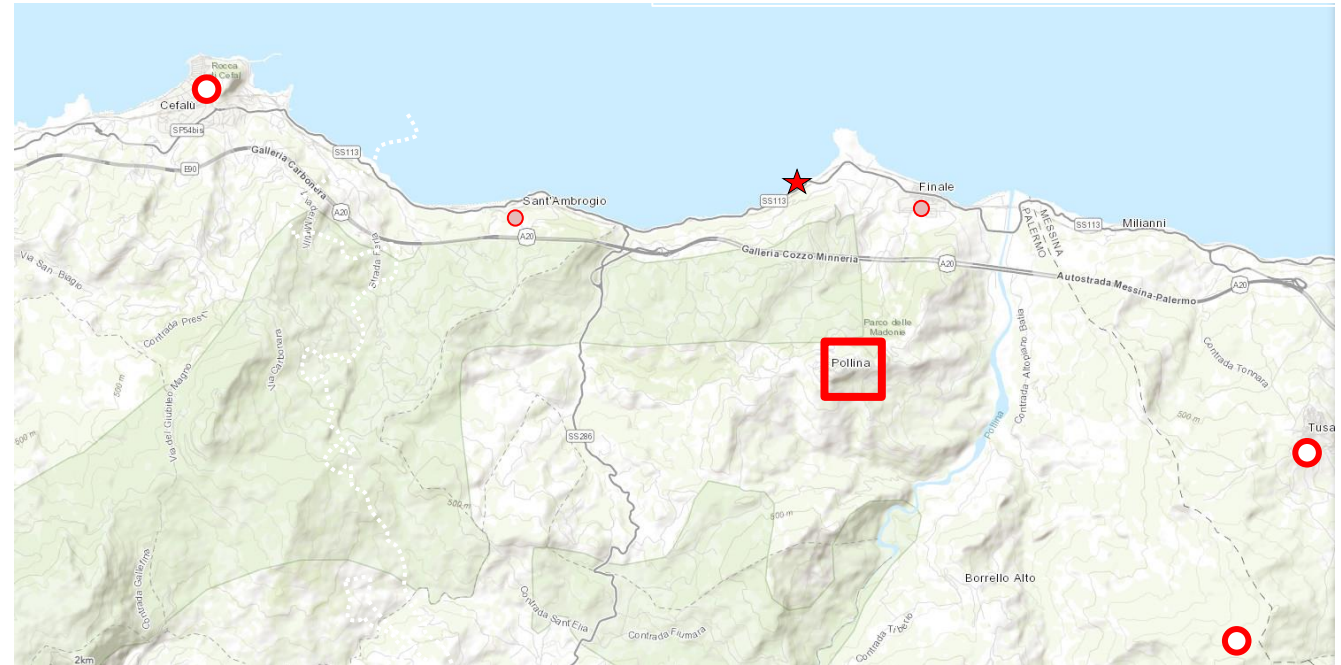
3. Immobile

3.1 Localizzazione

LEGENDA

Il territorio e i collegamenti



-  Viabilità principale (SS)
-  Viabilità Autostrada A 20
-  Viabilità ferroviaria
-  Comuni principali
-  Altri comuni o frazioni
-  Centro urbano di riferimento del bene
-  Localizzazione del bene
-  Confini provinciali



La località

Torre Conche, Pollina (PA)

Palermo e il territorio comunale e provinciale LEGENDA

-  Il Comune
- 2.800 abitanti.
-  La Provincia
- 82 comuni
- 1.276.525 abitanti.

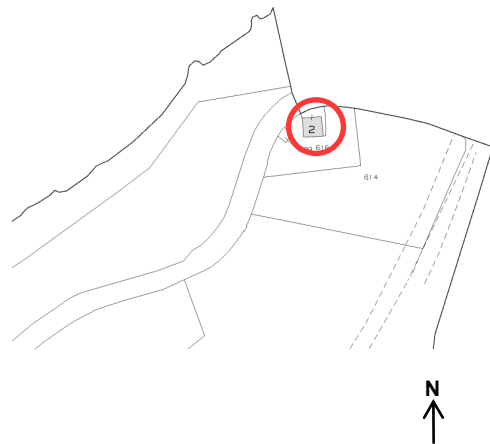


3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo

Scheda di sintesi

BENE DELLO STATO

La Torre Conca (o Torre Conche/Pietra della Nave) è una torre costiera tardo-cinquecentesca posta su un pianoro roccioso che domina l'omonima baia, nel territorio di Pollina–Finale (PA), a ridosso della S.S. 113 e poco a ovest di Capo Rais Gerbi. Faceva parte della catena di avvistamento del litorale tirrenico: pianta quadrangolare, basamento scarpato pieno in conci, corpo in muratura di pietrame con cordolo marcapiano, cantonali in pietra da taglio, coronamento con beccatelli (oggi in gran parte perduti) e accesso originario sopraelevato. Si presenta allo stato di rudere, priva di solai e copertura, con degrado diffuso delle murature e degli elementi aggettanti; necessita di messa in sicurezza.



DATI CATASTALI

Comune di Pollina
NCT
Foglio 4 p.IIa/e 2



Perimetro proprietà



COMUNE: Pollina (PA)

LOCALITA': località Piano di Himera

INDIRIZZO: SS 113 Settentrionale Sicula

COORDINATE GEORIFERITE:
38.02197 N, 14.13938 E

DEMANIO STORICO-ARTISTICO > SI

STATO CONSERVATIVO: **MEDIOCRE**

Sup. territoriale 124 mq

Sup. lorda 72 mq



3.3 Caratteristiche fisiche

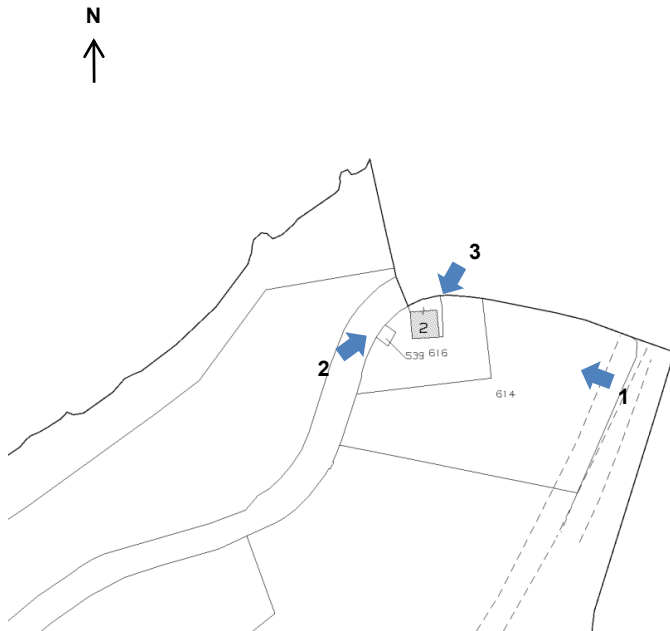
Dati generali

Sup. Lorda cop.:	72 m ²
Sup. Fondiaria:	124 m ²
Sup. scoperta:	52 m ²



3.4 Documentazione fotografica

Documentazione fotografica



3.5 Rilevanza storico-artistica

- D.D.G. n. 4855



REPUBBLICA ITALIANA
REGIONE SICILIANA
Assessorato dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana
Dipartimento dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana

II DIRIGENTE GENERALE

Provvedimenti di tutela

L'IMMOBILE

- **Interesse culturale** ai sensi del D.Lgs. 42/2004, con D.D.G. n. 4855 del 12/10/2018

IL CONTESTO

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

VISTO lo Statuto della Regione Siciliana;
VISTO il D.P.R. n. 637 del 30.8.1975 recante le norme di attuazione dello Statuto della Regione Siciliana in materia di tutela del paesaggio e di antichità e belle arti;
VISTA la L.R. n. 80 dell'1.8.1977, recante "Norme per la tutela, la valorizzazione e l'uso sociale dei beni culturali ed ambientali nel territorio della Regione Siciliana";
VISTO il D.Lgs. n. 42 del 22.01.04 recante "Codice per i beni culturali ed il paesaggio" e ss.mm. ed ii.;
VISTO il D.D.G. n. 6434 del 26 maggio 2008 recante "Modalità per la verifica ex art. 12 del D.L.vo n. 42/2004, dell'interesse culturale dei beni immobili di utilità pubblica";
VISTO il D.P.Reg. n. 2413 del 18.04.2018 con il quale all'ing. Sergio Alessandro viene conferito l'incarico di Dirigente Generale del Dipartimento Regionale di Beni Culturali e dell'Identità Siciliana in esecuzione alla delibera della giunta Regionale n. 167 del 10.04.2018
VISTA la nota prot. n. 6410/S15.3 del 26.10.2017 con la quale la Soprintendenza BB.CC.AA. di Palermo ai sensi dell'art. 12 comma 9 del D.Lgs. 42/2004, comunica l'avvio del procedimento, per la verifica d'ufficio dell'interesse culturale del manufatto "Torre Conche" sito nel comune di Pollina, di proprietà dello Stato;
VISTO il parere prot. n. 4567/S15.3 del 29.08.2018 e la documentazione di rito ad esso allegata, con il quale la Soprintendenza BB.CC.AA. di Palermo verifica sussistente l'interesse culturale del bene e detta prescrizioni di tutela indiretta per l'area limitrofa;
RITENUTO che il manufatto sopraindicato:
ricadente in un'area assoggettata a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004: art. 136 secondo il D.A. n. 2272 del 17/05/1989 denominato "zona delle Madonie compresa tra i fiumi Imera e Pollina, art. 142 comma 1 lettera a "territori costieri compresi in una fascia della profondità di mt 300 dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare; ricadente, inoltre, all'interno di zone SIC ZPS:ITA 020038 E ITA020050 e in una porzione di territorio sottoposto a vincolo tutorio urbanistico, nonché rientrante nell'elenco dei Beni Isolati del PTP;
denominato "Torre Conche o Pietra della Nave"
provincia di **Palermo**
comune di **Pollina**
sito in Strada Statale 113, Km 174,300, snc
identificato al catasto fabbricati del comune di Pollina al foglio 4 particella 2 C.F. così come individuato con quadratino rosso nell'allegata planimetria catastale, **presenta interesse culturale ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lgs. 42 del 22/01/2004 e ss.mm.ii.** in quanto significativo esempio di architettura militare legata al circuito delle torri di avvistamento della Deputazione del Regno di Sicilia, come meglio espresso nella relazione storico-artistica allegata;
RITENUTO che, ai fini del rispetto e della tutela ambientale, l'area esterna limitrofa alla torre identificata al catasto del comune di Pollina al foglio 4 particella 539 e porzione particella 20, così come identificata con perimetrazione nera nell'allegata planimetria catastale, debba essere sottoposta a **prescrizioni di tutela indiretta ai sensi dell'art. 45 del precitato Decreto.**

DECRETA

ART. 1)

Per i motivi espressi in premessa che qui si intendono integralmente riportati, il manufatto denominato "Torre Conche o Pietra della Nave" sito nel comune di Pollina, così come individuato nella premessa, è dichiarato di interesse culturale ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lgs. n. 42 del 22.01.2004 e ss.mm. ii. e rimane sottoposto a tutte le prescrizioni di tutela contenute nello stesso decreto legislativo.

ART. 2)

Al fine di garantire la salvaguardia integrale della visuale, la prospettiva e la luce della Torre e al fine di garantire la continuità storica tra il monumento e la sua cornice ambientale, l'area identificata con la particella 539 e con la porzione della particella 20 di forma quadrangolare di circa 50 metri per lato, parte di proprietà dello Stato e parte di proprietà di Ditta privata, viene sottoposta, ai sensi dell'art. 45 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., alle seguenti prescrizioni di tutela indiretta: - dovrà avere una destinazione d'uso compatibile con il carattere tipologico e storico-artistico del bene, non potrà essere adibita a parcheggio, il ripristino della superficie arborea è consentito esclusivamente sulla scorta dei documenti d'archivio o dell'analisi diretta dei luoghi.

ART. 3)

Lo stralcio di mappa e la relazione storico-artistica fanno parte integrante del presente decreto che verrà notificato ai proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo del bene che ne forma oggetto.

ART. 4)

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

ART. 5)

Avverso il presente provvedimento è ammesso, entro 120 giorni dalla notifica dello stesso, ricorso straordinario innanzi al Presidente della Regione Siciliana, nonché ricorso giurisdizionale al T.A.R. competente per territorio, ai sensi della L. n. 1034 del 6.12.1971 entro 60 giorni dalla data di avvenuta notifica del presente decreto.

ART. 6)

Il presente decreto verrà pubblicato ai sensi dell'art. 68 della L.R. n. 21 del 12.08.2014.

PALERMO, li 02 OTT. 2018

IL DIRIGENTE GENERALE
Sergio Alessandro



per c. inf. inf.

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

Sintesi degli strumenti vigenti

PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI POLLINA APPROVATO CON D.A. 60/80 DEL 07/03/1980

Il III Settore del Comune di Pollina con Certificato di Destinazione Urbanistica

prot. n. 14009 del 24/11/2025 certifica:

CERTIFICA

- che l'immobile di proprietà dello Stato, sito in Pollina (PA) località Piani di Himera, denominato "Torre Conche o Pietra della Nave (PAD0003)", identificato catastalmente al C.T. foglio 4, particella 2 ricade in zona ET1 del P.R.G. vigente in questo Comune.

Certifica, inoltre, che la suddetta particella:

- ricade all'interno della fascia di rispetto dei boschi perimetrata nella tavola n. 4 di zonizzazione del vigente P.R.G., di cui alla "Variante P. R. G. limitatamente alle unità boschive e fasce di rispetto - Adeguamento alla L. R. n. 13 del 19.08.1999 – D.P.R. 28.06.2000 – L. R. 03.05.2001, n. 6" adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 08.07.2002, divenuta esecutiva il 24.07.2002;
- ricade all'esterno delle aree S.I.C. e Z.P.S., di cui al D.P.R. n. 357 del 08.09.1997, come integrato e modificato dal D.P.R. 12.03.2003, n. 120;
- ricade all'esterno delle aree del P.A.I., di cui al Decreto del Presidente della Regione Siciliana n. 89 del 27.03.2007 e n. 517 del 26.10.2012, di approvazione del primo aggiornamento parziale;
- non è inclusa nell'elenco delle particelle percorse dal fuoco del catasto incendi boschivi, ai sensi dell'art. 10, comma 2, della legge n. 353/2000 e ss.mm.ii. "legge quadro in materia di incendi boschivi", della legge regionale n. 16/1996 "riordino della legislazione in materia forestale e di tutela della vegetazione e ss.mm.ii." e dell'O.P.C.M. n. 3606/07 del 28.08.2007;
- ricade all'interno dell'area protetta a bosco perimetrata nella carta del "Piano Forestale Regionale", (<https://sif.regione.sicilia.it/>) e pubblicata nella G.U.R.S. n. 20 del 18.05.2012.

Certifica, infine, che l'immobile identificato catastalmente al C.T. foglio 4, particella 2 è sottoposto al regime vincolistico discendente dalle prescrizioni delle seguenti norme:

- vincolo idrogeologico di cui al Regio Decreto n. 3267 del 30.12.1923;
- vincolo sismico di cui al D. M. LL. PP. 10.03.1969 "Inclusione di comuni della Sicilia nell'elenco delle località sismiche di prima e seconda categoria", da cui risulta che il Comune di Pollina (PA) è incluso nell'elenco delle località sismiche di 2ª categoria;
- vincolo a protezione delle coste marine ecc., di cui all'art. 15, lett. a), della legge regionale 12.06.1976, n. 78;
- vincolo paesaggistico ed ambientale di cui alle ex 29.06.1939, n. 1497 e legge 08.08.1985, n. 431, oggi Decreto Legislativo 22.01.2004, n. 42 e successive modificazioni "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

NORME TECNICHE P. R. G.:

Art. 19 - Zone CS (CS1, CS2, CS3) - Residenza stagionale

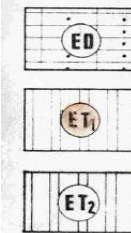
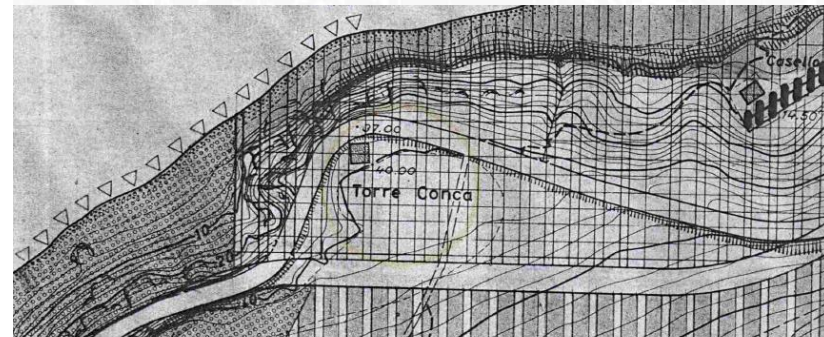
Le zone indicate con il simbolo CS riguardano le parti del territorio ineditato, destinate a nuovi complessi insediativi per residenza stagionale, per ricettività alberghiera e per le connesse attrezzature del tempo libero.

In tali zone l'attività edilizia è subordinata alla preventiva approvazione di piani di lottizzazioni convenzionati o piani particolareggiati, estesi ad una intera zona o ad una parte organica di essa, giudicata tale dalla Commissione Edilizia comunale nell'ambito di un piano urbanistico di massima indicativo per la intera zona.

Nelle zone CS, è ammessa la costruzione di edilizia sociale pubblica, anche in assenza di piani di lottizzazione o di piani particolareggiati.

Le aree intorno agli edifici, non impegnate da viabilità o da parcheggi, debbono essere attrezzate a giardino.

Nelle zone CS, nei lati del lotto confinanti con spazi pubblici, è obbligatorio il distacco minimo di mt. 10,00, per i lotti confinanti con spazi privati il distacco minimo è di mt. 5,00, tra una costruzione e l'altra la distanza minima è di mt. 20,00.



aree agricole preferenziali per industrie

" " " " alberghi

" " " " attrezzature balneari

4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.1 Trasformazione

I dati della trasformazione

Consistenze

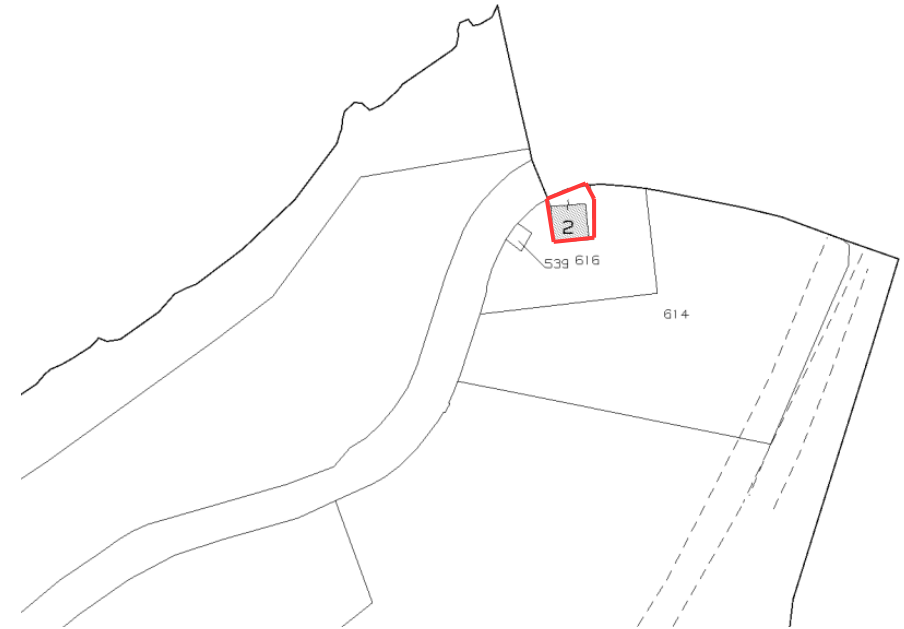
- Sup. Lorda cop.: 72 m²
- Sup. Fondiaria: 124 m²
- Sup. scoperta: 52 m²

Nuovi usi

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

Tipologie di intervento

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



STANDARD E ONERI URBANISTICI



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

4.2 Strumenti di valorizzazione

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

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

4.2 Strumenti di valorizzazione

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3 Percorso amministrativo

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

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

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

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

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

4.4 Cooperazione a supporto del progetto

Enti coinvolti e strumenti finanziari attivabili a supporto degli investimenti

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

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

Componente M1C3 “Turismo e Cultura 4.0”

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

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

Così come

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

Oppure misure specifiche

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

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

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

5. Indicazioni

5.1 Provvedimenti e pareri

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

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

- **Vincolo di interesse storico artistico** emesso dall'Assessorato Regionale dei BB.CC.AA, ai sensi del D.Lgs. 42/2004, con Decreto prot. n. 4855 del 12/10/2018.
- **Parere favorevole** alla concessione è stato e emesso dalla Soprintendenza ai BB.CC di Palermo con nota Prot. 13074, del 27/06/2025 ai sensi dell'art. 57 bis del D.Lgs. 42/2004.

La concessione è autorizzata a condizione che:

Preso atto che

- il bene, in atto diruto ed in mediocre stato di conservazione, risulta attualmente inutilizzato ed inutilizzabile;
- il programma delle misure conservative proposte prevede un approccio progettuale a garanzia del mantenimento delle superfici e delle strutture dell'impianto originario nel rispetto dell'organicità del complesso, escludendo aumenti di nuove volumetrie, alterazioni dei prospetti, nonché la salvaguardia del contesto naturale in cui il bene è inserito;
- la destinazione futura proposta quale turistico-recettivo e altre attività compatibili di tipo culturale, socio-ricreativo, eventi, ricerca, nella sua genericità, è compatibile con il carattere tipologico e storico-artistico del monumento, non risultando compatibili invece, le destinazioni proposte di sport e benessere, ristorazione ed enogastronomia;

Visto il D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii. costituente il testo unico sulle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali,

Questa Soprintendenza esprime, previo assenso, parere favorevole ai sensi dell'art. 57 bis del D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii. alla concessione in uso della *Torre Conche o Pietra della Nave*, nel rispetto e mantenimento delle caratteristiche storiche ed artistiche del manufatto architettonico, con le seguenti prescrizioni e condizioni da recepire nella procedura di affidamento:

- la conservazione del bene, ai sensi degli artt. 29 e 30 del sopracitato Codice, sia assicurata mediante una coerente, coordinata e programmata attività di prevenzione, manutenzione e restauro e garantita dall'Ente proprietario e detentore, ciascuno per quanto di competenza;
- l'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere, nonché eventuali variazioni di destinazione

d'uso siano subordinati all'autorizzazione preventiva della Soprintendenza Beni Culturali di Palermo ai sensi degli artt. 20, 21 e 22 del D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii.;

- la modalità di intervento ammessa è restauro e risanamento conservativo delle strutture esistenti;
- l'area esterna limitrofa alla torre, identificata con il Foglio 4 la particella 539 e con porzione della particella 20 di forma quadrangolare di circa 50 metri per lato, non potrà essere adibita a parcheggio (Art. 2 del DDG 4855);
- il ripristino della superficie arborea è consentito esclusivamente sulla scorta dei documenti d'archivio o dell'analisi diretta dei luoghi (Art. 2 del DDG 4855);
- sia assicurata e garantita permanentemente la pubblica fruizione del bene.

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

Andranno allegati all'info memo in versione integrale i seguenti documenti se disponibili e necessari

- **Decreto di vincolo storico - culturale**
- **Estratto di mappa catastale**
- **Autorizzazione alla concessione ex art. 57 bis D.lgs. 42/2004**
- **Stralcio del PRG vigente**
- **CDU vigente**



Regione Siciliana
Assessorato dei Beni Culturali
e identità Siciliana

Dipartimento dei Beni Culturali e identità
Siciliana

90139 Palermo – via delle Croci, 8
Tel. 091 7071823 - 824 - 737

www.regione.sicilia.it/beniculturali

Posta certificata del Dipartimento:

dipartimento.beni.culturali@certmail.regione.sicilia.it

Codice Fiscale 80012000826

Partita Iva 02711070827

Servizio Tutela e Acquisizioni

90139 Palermo – Via delle Croci, 8

Tel. 0917071823-824- Fax 0917071702

Serv.tutelabci@regione.sicilia.it

Unità operativa S5.1 – Tutela dei beni culturali

Rif. nota: Prot. n.

del

Palermo

Prot. n.

44692

del

15 OTT. 2018

Allegati n.

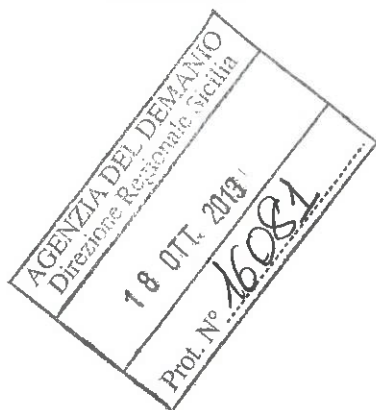
OGGETTO: Pollina (PA) – Torre Conche o Pietra della Nave – Trasmissione D.D.G. n. 4855 del 12.10.2018 - Verifica dell'interesse culturale, ai sensi dell' art. 12 del D.Lgs. n. 42/2004 e ss. mm. ii.

Racc. A.R.



All'Agenzia del Demanio
Filale Sicilia – Servizi al Territorio e Beni Demaniali
Piazza Marina – Salita Intendenza, 2
90133 PALERMO

Racc. A.R.



Alla Sig.ra Spalletti Lidia
Via Giovanni Battista De Rossi, 20
Municipio 02 00161 ROMA

Alla Soprintendenza BB.CC.AA
Sezione Beni Architettonici
PALERMO

Al Centro Regionale del Catalogo
PALERMO

Al Comune di Pollina
Piazza Maddalena, 1
90010 POLLINA (PA)

Con effetto di notifica, con la presente si trasmette all'Agenzia del Demanio e alla Sig.ra Spalletti Lidia copia conforme del decreto in oggetto con i relativi allegati e si prega far pervenire a questa Unità Operativa S5.1 apposita dichiarazione attestante l'avvenuta notifica.

Per gli adempimenti di competenza, alla Soprintendenza in indirizzo si trasmette l'originale del provvedimento e si chiede di far pervenire alla scrivente copia della nota di trascrizione presso l'Ufficio del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare.

Copia del presente provvedimento viene, altresì, inviata al Centro Regionale del Catalogo e al comune nel cui territorio ricade il bene sottoposto a tutela.

Il Dirigente dell'Ufficio S5.1
Caterina Perino



Responsabile procedimento			Dott.ssa Caterina Perino			(se non compilato il responsabile è il dirigente preposto alla struttura organizzativa)		
Stanza	3	Piano	1°	Tel.	917071699	Durata procedimento		
						(ove non previsto da leggi o regolamenti è di 30 giorni)		
Ufficio Relazioni con il Pubblico (U.R.P.) - Responsabile				Arch. Giuseppe Scuderi				
Stanza	13 bis	Piano	4°	Tel.	917071736	Orario e giorni ricevimento		
						Lunedì – Venerdì 9-13, Mercoledì 15.30-17.30		

15 OCT 2018



IN GRASSIA	
DATE	
TIME	
LOCATION	
REMARKS	
INITIALS	
SIGNATURE	
OFFICIAL SEAL	
DATE	
TIME	
LOCATION	
REMARKS	
INITIALS	
SIGNATURE	
OFFICIAL SEAL	

Secomonal & nungun
ADDRESS
Affix in



REPUBBLICA ITALIANA
REGIONE SICILIANA
Assessorato dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana
Dipartimento dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana

II DIRIGENTE GENERALE

VISTO lo Statuto della Regione Siciliana;

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

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

VISTO il D.Lgs. n. 42 del 22.01.04 recante "Codice per i beni culturali ed il paesaggio" e ss.mm. ed ii.;

VISTO il D.D.G. n. 6434 del 26 maggio 2008 recante "Modalità per la verifica ex art. 12 del D.L.vo n. 42/2004, dell'interesse culturale dei beni immobili di utilità pubblica";

VISTO il D.P.Reg. n. 2413 del 18.04.2018 con il quale all'ing. Sergio Alessandro viene conferito l'incarico di Dirigente Generale del Dipartimento Regionale di Beni Culturali e dell'Identità Siciliana in esecuzione alla delibera della giunta Regionale n. 167 del 10.04.2018

VISTA la nota prot. n. 6410/S15.3 del 26.10.2017 con la quale la Soprintendenza BB.CC.AA. di Palermo ai sensi dell'art. 12 comma 9 del D.Lgs. 42/2004, comunica l'avvio del procedimento, per la verifica d'ufficio dell'interesse culturale del manufatto "Torre Conche" sito nel comune di Pollina, di proprietà dello Stato;

VISTO il parere prot. n. 4567/S15.3 del 29.08.2018 e la documentazione di rito ad esso allegata, con il quale la Soprintendenza BB.CC.AA di Palermo verifica sussistente l'interesse culturale del bene e detta prescrizioni di tutela indiretta per l'area limitrofa;

RITENUTO che il manufatto sopraindicato:

ricadente in un'area assoggettata a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004: art. 136 secondo il D.A. n. 2272 del 17/05/1989 denominato "zona delle Madonie compresa tra i fiumi Imera e Pollina, art. 142 comma 1 lettera a "territori costieri compresi in una fascia della profondità di mt 300 dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare; ricadente, inoltre, all'interno di zone SIC ZPS:ITA 020038 E ITA020050 e in una porzione di territorio sottoposto a vincolo tutorio urbanistico, nonché rientrante nell'elenco dei Beni Isolati del PTP;

denominato **"Torre Conche o Pietra della Nave"**

provincia di **Palermo**

comune di **Pollina**

sito in Strada Statale 113, Km 174,300, snc

identificato al catasto fabbricati del comune di Pollina al **foglio 4 particella 2 C.F.** così come individuato con quadratino rosso nell'allegata planimetria catastale, **presenta interesse culturale ai sensi dell'art. 10 comma 1** del D.Lgs. 42 del 22/01/2004 e ss.mm.ii. in quanto significativo esempio di architettura militare legata al circuito delle torri di avvistamento della Deputazione del Regno di Sicilia, come meglio espresso nella relazione storico-artistica allegata;

RITENUTO che, ai fini del rispetto e della tutela ambientale, l'area esterna limitrofa alla torre identificata al catasto del comune di Pollina al **foglio 4 particella 539 e porzione particella 20**, così come identificata con perimetrazione nera nell'allegata planimetria catastale, debba essere sottoposta a **prescrizioni di tutela indiretta ai sensi dell'art. 45** del precitato Decreto.

DECRETA

ART. 1)

Per i motivi espressi in premessa che qui si intendono integralmente riportati, il manufatto denominato **"Torre Conche o Pietra della Nave"** sito nel comune di Pollina, così come individuato nella premessa, è dichiarato di interesse culturale ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lgs. n. 42 del 22.01.2004 e ss.mm. ii. e rimane sottoposto a tutte le prescrizioni di tutela contenute nello stesso decreto legislativo.

ART. 2)

Al fine di garantire la salvaguardia integrale della visuale, la prospettiva e la luce della Torre e al fine di garantire la continuità storica tra il monumento e la sua cornice ambientale, l'area identificata con la particella 539 e con la porzione della particella 20 di forma quadrangolare di circa 50 metri per lato, parte di proprietà dello Stato e parte di proprietà di Ditta privata, viene sottoposta, ai sensi dell'art. 45 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.e ii., alle seguenti prescrizioni di tutela indiretta: - dovrà avere una destinazione d'uso compatibile con il carattere tipologico e storico-artistico del bene, non potrà essere adibita a parcheggio, il ripristino della superficie arborea è consentito esclusivamente sulla scorta dei documenti d'archivio o dell'analisi diretta dei luoghi.

ART. 3)

Lo stralcio di mappa e la relazione storico-artistica fanno parte integrante del presente decreto che verrà notificato ai proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo del bene che ne forma oggetto.

ART. 4)

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

ART. 5)

Avverso il presente provvedimento è ammesso, entro 120 giorni dalla notifica dello stesso, ricorso straordinario innanzi al Presidente della Regione Siciliana, nonché ricorso giurisdizionale al T.A.R. competente per territorio, ai sensi della L. n. 1034 del 6.12.1971 entro 60 giorni dalla data di avvenuta notifica del presente decreto.

ART. 6)

Il presente decreto verrà pubblicato ai sensi dell'art. 68 della L.R. n. 21 del 12.08.2014.

PALERMO, lì **12 OTT. 2018**

IL DIRIGENTE GENERALE

Sergio Alessandrino



p.e.c. [signature]



Identificazione del Bene

Denominazione

Regione

Provincia

Comune

Località

Cap

Relazione Allegata
 Allegato al D.D. n. 4855 del 12 OTT 2018

IL DIRIGENTE GENERALE
 SENGHETTI

**Relazione Storico-Artistica**

Descrizione storico-artistica. Nel corso dei secoli la Sicilia è stata oggetto di numerose invasioni da parte di intere popolazioni e della pirateria, che diventano sempre più frequenti a partire dal XV secolo. Per arginare questa situazione si pensa di creare un sistema difensivo delle coste, che assolvesse a funzioni difensive, di avvistamento e di comunicazione. Così nei punti ritenuti nevralgici dagli ingegneri militari, nei pressi delle città, delle tonnare, dei fiumi o sorgenti o di tutto ciò che poteva essere oggetto di saccheggio, vengono costruite le torri di avvistamento. In Sicilia a partire dalla metà del Cinquecento la gestione delle torri viene affidata alla 'Deputazione del Regno di Sicilia'. Il primo incarico di redigere un progetto sistematico delle città portuali e di completamento della linea delle torri costiere d'avvistamento viene conferito da Carlo V all'ingegnere bergamasco Antonino Ferramolino. In tal senso il Ferramolino provvede alle fortificazioni di Augusta, Siracusa, Messina, Milazzo, Palermo e Trapani e nel 1549, durante il vicereame di Giovanni De Vega (1547-1557), viene dato corso alle prime costruzioni difensive lungo i litorali dell'isola. Le nuove torri sorsero in breve tempo, le ultime vengono costruite tra il 1553-1554. Nel 1577 il viceré Marco Antonio Colonna (1577-1582) conferisce al senese Tiburzio Spannocchi, ingegnere esperto in fortificazioni militari, il mandato di una ricognizione della capacità difensiva dell'isola. Lo Spannocchi fa ristrutturare alcune torri e ne costruisce di nuove. Ma il sistema difensivo risultava ancora lacunoso tanto che nel 1583 la 'Deputazione del Regno di Sicilia' ordina una seconda indagine delle coste siciliane all'architetto toscano Camillo Camilliani. Tra il 1583 ed il 1584 il Camilliani compie una ricognizione puntuale della costa siciliana con l'intento di verificare lo stato delle fortificazioni già esistenti e perfezionare le difese costiere siciliane, individuando i luoghi più esposti al pericolo e più adatti ad accogliere le nuove torri di avvistamento, secondo un sistema fortificato continuo che prevedeva il posizionamento di torri in successione e visibili l'una con la precedente e la successiva. Al fine di migliorare la resistenza delle torri alla potenza distruttiva delle bocche da fuoco e agli attacchi alle coste siciliane che diventano sempre più frequenti, si progettano tipologie più solide e corredate di cisterna interna collocata tra il piano di calpestio e la prima elevazione. Le nuove torri camilliane presentano una pianta quadrata o prossima al quadrato e sono articolate su tre elevazioni, con la prima leggermente a scarpata e priva di aperture ed una terrazza con la "pennata". Il sistema di difesa delle torri viene gestito dai soprintendenti, figure di funzionari addetti al controllo, scelti tra i facoltosi proprietari terrieri in cui ricadevano le strutture. La torre Conche o Pietra della Nave viene realizzata nel primo decennio del Seicento. L'esigenza della edificazione di una torre presso Capo Rosso viene sottolineata dallo Spannocchi nel 1578, condivisa anche dal Camilliani che nel 1584 ne ripropone la costruzione al fine del controllo del litorale da Capo Raisgerbi a Capo Rosso, preferendo però un'area a circa 2 chilometri di distanza da quella proposta e cioè la "cala detta Falconara, di rocche ripide e precipiti, le quali danno forma alla cala delle Conche, anco accompagnata dalla Pietra della Nave...". Sarà quest'ultimo, infatti, il luogo in cui nel 1595 viene inviato in ricognizione il

commissario Alfonso do Campo per il successivo bando per l'appalto della costruzione, ordinato ai giurati di Cefalù il 19 agosto 1596. Non si conosce la data esatta della elevazione, che comunque dovrebbe risalire al primo decennio del Seicento e nel 1618 risulta esistente con la denominazione di Pietra della Nave, soprintendente don Giovanni de Anoyo. Nel mese di giugno 1625 viene "conciata la pinnata e la garitta". Nel 1717, sovrintendente Francesco Agnello di Castelbuono, la torre risulta difesa da tre uomini e "armata di un mascolo di bronzo, un passavolante senza telaio ed altri armi leggere sia da fuoco ..che bianche..". Nel 1721 viene ricordata con la denominazione torre delle Conche, come si evince dalla carta dello Schmettau. Nel 1797 il Villabianca la descrive con il nome di torre di 'Pietra della Nave'. Nel 1799 vengono effettuati lavori di restauro "diversi acconci e ripari di muratore e falegname per onze 22.13" descritti nella relazione redatta da mastro Filippo Vazzana di Cefalù ed eseguiti da mastro Giuseppe Di Maio per 'onze 18'. La funzione della torre dovrebbe essere venuta meno dopo il 1867, così come risulta dall'elenco delle opere militari da dismettere redatto in questo anno. E' una torre di deputazione del tipo camillaneo, la sua funzione difensiva era rivolta a proteggere la zona compresa tra la rocca di Cefalù ed il capo Raisigerbi e la corrispondenza era diretta con le torri Calura e Finale. In data 19 gennaio 1955, con reitero due anni dopo, la Soprintendenza ai Monumenti della Sicilia occidentale di Palermo ha dichiarato la torre Conche di importante interesse storico-artistico. Negli anni Settanta la zona entro cui ricade la Torre, libera da costruzioni, viene rimboschita, ma già nel 1972 la Torre, mostrava già evidenti segni di instabilità con grave pregiudizio per la pubblica incolumità e sei anni dopo la Soprintendenza per i beni ambientali e architettonici presenta un programma di intervento che prevedeva il consolidamento delle fondazioni sui lati est ed ovest, il consolidamento delle strutture murarie, il restauro della volta interna, in parte crollata, il consolidamento e ancoraggio del lato ovest del corpo di fabbrica, una sarcitura generale, restauro della finestra del lato nord e la sistemazione delle aree circostanti per un importo di L. 50.000.000. Tale intervento però non viene effettuato. Nel 1993 viene segnalata un avanzamento del distacco e caduta di parti del manufatto, a seguito del quale la Torre è oggetto di un intervento di messa in sicurezza. Viene chiusa la breccia presente nel primo livello del prospetto meridionale attraverso cui era possibile accedere all'interno e al primo piano o "piano operativo", attraverso una scala molto stretta ricavata in parte nello spessore del muro meridionale e in parte all'interno di un foro praticato nella volta a botte dell'unico vano quadrato. La torre Conche o Pietra della Nave è un bene culturale di interesse storico-artistico-monumentale particolarmente importante ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.lgs 42/2004 recante il Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e ss.mm.ii. perché costituisce un significativo esempio di architettura militare, per le caratteristiche strategiche dettate dai luoghi e dal tipo edilizio fortemente correlato alle peculiari funzioni. E' legata al circuito delle torri di avvistamento della Deputazione del Regno di Sicilia, nell'ambito storicizzato della politica territoriale di difesa della città lungo la costa e nello specifico rappresenta un elemento di primo piano nella scenografia dell'isola e principale baluardo del versante occidentale dell'area metropolitana. Ai fini del rispetto alla tutela ambientale della torre Conche o Pietra della Nave è necessario sottoporre a tutela indiretta ai sensi dell'art. 45 e segg. del suddetto Decreto l'area esterna limitrofa, identificata al catasto al Foglio 4 part. 539 e 20 (porzione) di proprietà mista, del Demanio dello Stato e di una Ditta privata, secondo quanto risulta dalle visure catastali. L'imposizione del vincolo indiretto su tale area intende garantire la continuità storica tra il monumento e la sua 'cornice ambientale'; la salvaguardia integrale della prospettiva, della luce e del decoro viene ritenuta condizione inderogabile ai fini della tutela della torre Conche. In tal senso la porzione della particella 20 dalla forma quadrangolare di circa 50 metri di lato viene individuata al fine di garantire la visuale, prospettiva e luce della Torre anche dalla strada statale. Tale area dovrà avere una destinazione d'uso compatibile con il carattere tipologico e storico-artistico del Bene, non potrà essere adibita a parcheggio e sarà consentito esclusivamente il ripristino delle superfici arboree sulla scorta dei documenti di archivio o dell'analisi diretta dei luoghi. La Torre inoltre ricade in area assoggettata a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004: art. 136 secondo il D.A. n.2272 del 17/05/1989 denominato "zona delle Madonie compresa tra i fiumi Imera e Pollina"; art. 142 comma 1 lettera a "territori costieri compresi in una fascia della profondità di mt 300 dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare". Ricade, inoltre, all'interno di zone

SIC ZPS: ITA 020038 (Sugherete di contrada Serradaino) e ITA 020050 (Monti Madonie). Si sottolinea altresì che l'area ricade in area soggetta a vincolo di inedificabilità ai sensi dell'art. 15 della L.R. 78/76 e in una porzione di territorio sottoposto a vincolo tutorio urbanistico definito dall'art. 2, comma 6 del D.Lgs 227/01 e dall'art. 10 comma 1 della L.R. 16/96 (fascia di inedificabilità assoluta dell'area boschiva) e, quindi, in considerazione di ciò, sottoposta a vincolo tutorio urbanistico. La Torre, inoltre, rientra nell'elenco dei Beni Isolati del PTP. Arch. Silvana Lo Giudice, Dott.ssa Giuseppina Spinnato Bibliografia essenziale. Salvatore Mazzarella, Renato Zanca, Il libro delle torri, Palermo 1985. Le torri nei paesaggi costieri siciliani (secoli XIII-XIX) Ferdinando Maurici, Adriana Fresina, Fabio Militello (a cura di), Palermo 2008, pp. 416-421. Antonino Palazzolo, Le torri militari del regno di Sicilia in età moderna, Palermo 2011, pp. 175-177. Documentazione d'archivio Archivio monumentale Soprintendenza per i beni culturali e ambientali di Palermo, Mon 3291/A, 965/A. Relazione morfologica. La torre Conche o Pietra della Nave sorge su di un altopiano a circa cinquanta metri in linea d'area dal mare, in corrispondenza della insenatura occidentale della punta di capo Raisigerbi, a ridosso della strada statale 113 che al di là della strada si conclude a picco sul mare; l'accesso avviene attraverso un cancello posto lungo la strada statale 113 al km 174,300 in corrispondenza di una curva. La Torre è identificata al Catasto di Pollina al Foglio 4 part. 2, così come risulta dallo stralcio di mappa catastale ed è di proprietà pubblica, secondo quanto risulta dalle visure catastali. Presenta una struttura in conci di tufo calcareo locale e con pietra da taglio, un'arenaria grigia, nei costoloni angolari, nel marcapiano e nei mensoloni sagomati a sostegno delle piattaforme non più esistenti. La Torre è a pianta quadrata, scarpata al piano terra marcato da una cornice marcapiano modanata. Il piano terra, che ospita il 'massizzo' ovvero un riempimento all'interno del quale era collocata una cisterna, normalmente senza aperture, presenta una breccia nel prospetto meridionale attraverso cui è possibile l'accesso all'interno e al primo piano o piano operativo, attraverso una scala molto stretta scavata in parte nello spessore del muro sud ed in parte nell'ambito di un foro praticato nella volta a botte dell'unico vano quadrato. Arch. Silvana Lo Giudice

Il Dirigente Responsabile dell'Unità Operativa IS.4
ARCH. LOREDANA COPALLO

Il Dirigente Responsabile dell'Unità Operativa IS.3

IL SOPRINTENDENTE
ARCH. LINA GABRIELLA BEUANCA



p. ee [signature]

Allegato al D.D.G. n. 4855 del 12 OTT. 2018

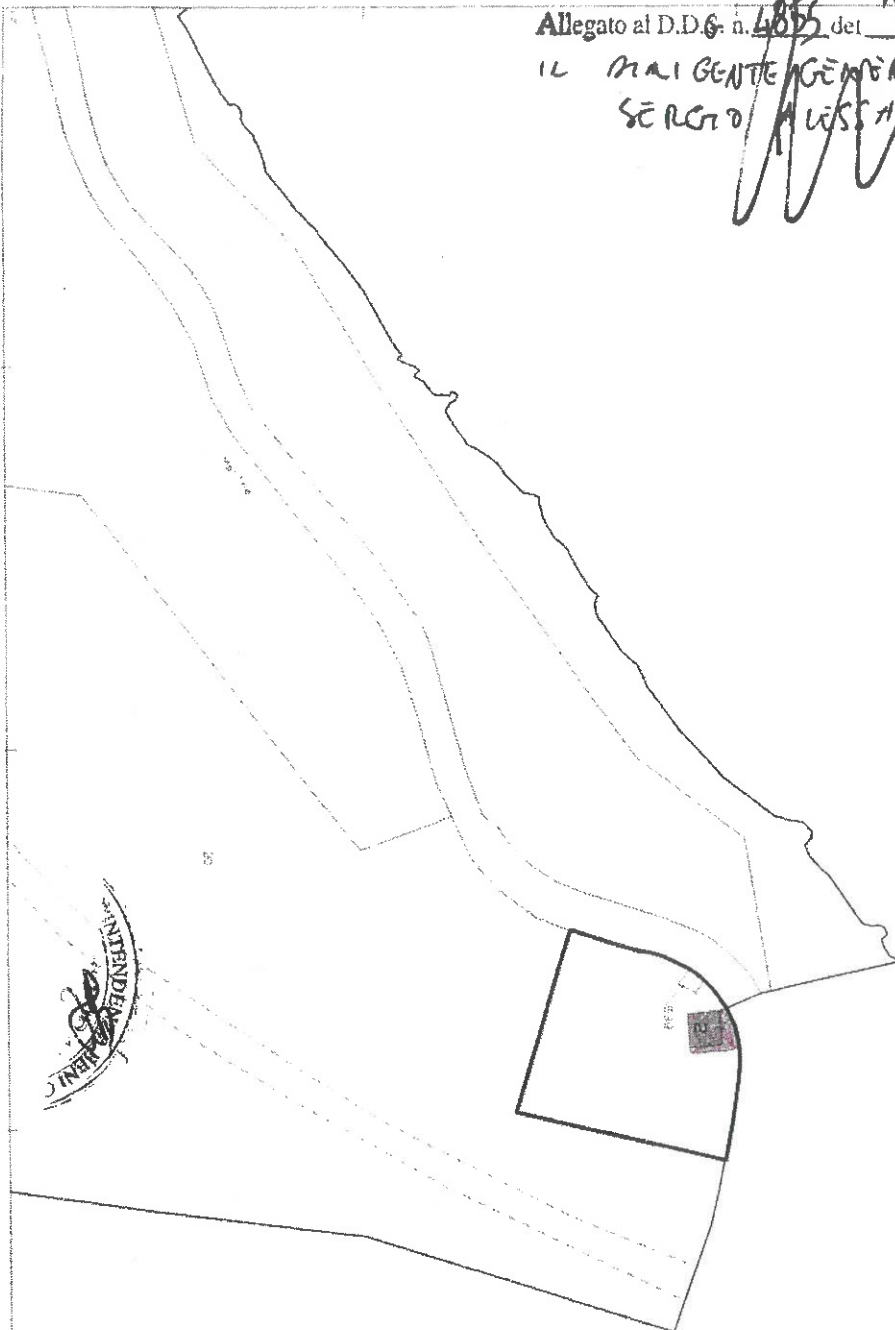
IL MAI GENTE GEMELLA
SERGIO ALESSANDRO

area sottoposta a tutela indiretta ai sensi dell'art. 45 del D.lgs 42/2004 recante il Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio ss.mm.ii.



area sottoposta a tutela diretta ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.lgs 42/2004 recante il Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio ss.mm.ii.

E=244300

Il Dirigente Responsabile dell'Unità Operativa 15.4
ARCH. LOREDANA TORALLO

Il Dirigente Responsabile dell'Unità Operativa 15.3

ARCH. SOBRINTENDENTE
ARCH. GABRIELLA BELIANCA



1 Particella 2

Handwritten text at the top of the page, possibly a title or header, which is mostly illegible due to fading.





**Regione Siciliana**

Assessorato dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana
Dipartimento dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana
www.regione.sicilia.it/beniculturali
Posta certificata del Dipartimento:
Dipartimento.beni.culturali@certmail.regione.sicilia.it

**S16-Servizio Soprintendenza
Beni Culturali e Ambientali di Palermo
Palazzo Ajutamicristo**

Via G. Garibaldi 41 - 90133 Palermo
tel. 0917234011 / 040
sopripa@regione.sicilia.it
sopripa@certmail.regione.sicilia.it
www.regione.sicilia.it/beniculturali/sopripa

Partita Iva 02711070827
Codice Fiscale 80012000826

Unità operativa di base S16.2

Sezione per i beni architettonici e storico-artistici, paesaggistici e
demoetnoantropologici
Via G. Garibaldi 41 - 90133 Palermo
tel. 0917234013
sopripa.uo2@regione.sicilia.it

Rif. nota: Prot. n. _____ del _____

Prot. n. 0013014 del 27 GIU 2025

Mon. 3291/A e 965/A

Fasc. 0217

All'Agenzia del Demanio
Direzione Regionale Sicilia
piazza Marina, Salita Intendenza, 2 - 90133 PALERMO
dre_sicilia@pce.agenziademanio.it

All'Agenzia del Demanio
Direzione Centrale Strategie Immobiliari,
Sostenibilità e Innovazione
strategieimmobiliariinnovazione@pce.agenziademanio.it
All'Assessorato Regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana
Servizio Tutela e Acquisizioni
S3.3-Acquisizioni ed espropriazioni dei beni culturali
via delle Croci, 8 - 90139 PALERMO
dipartimento.beni.culturali@certmail.regione.sicilia.it

Oggetto: Scheda PAD0003 - Immobile di proprietà dello Stato sito in Pollina (PA) località Piano di Himera, denominato "Torre Conche o Pietra della Nave" - Richiesta autorizzazione per la concessione ai sensi dell'art. 57 bis del D.Lgs 42/2004

In riscontro alla nota prot. 9117 del 28.05.2025 trasmessa tramite Pec, assunta al prot. gen. n. 0010894 di questa Soprintendenza in data 29.05.2025, con la quale codesta Agenzia del Demanio chiede il parere preventivo in merito alla concessione in uso ai sensi dell'art. 57 bis del D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii. del bene demaniale in oggetto,

Premesso che

- il secentesco manufatto denominato *Torre Conche o Pietra della Nave*, ubicato nel territorio del Comune

di Pollina (PA) in località Piano di Himera, Strada Statale 113, Km 174.300, snc, individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Pollina al Foglio 4 particella 2, con D.D.G. 4855 del 12.10.2018 è stato dichiarato di interesse culturale ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lgs 42/2004 recante il *Codice dei Beni culturali e del Paesaggio* e ss.mm.ii., e pertanto è sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nella Parte Seconda e Quarta del citato D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii.;

- l'area esterna limitrofa alla Torre, identificata al Catasto con il Foglio 4 particella 539 e porzione della particella 20, di forma quadrangolare di circa 50 metri per lato, di proprietà mista (demaniale e privata), con il citato D.D.G. 4855 del 12.10.2018 è, altresì, sottoposta ai sensi dell'art. 45 del sopracitato D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii. a prescrizioni di tutela indiretta, al fine di garantire la salvaguardia integrale della visuale, la prospettiva e la luce della Torre e la continuità storica tra il monumento e la sua cornice ambientale;

Vista la nota prot. 9117 del 28.05.2025 in cui codesta Agenzia, nell'ambito dell'avvio della procedura di una futura valorizzazione e utilizzazione, anche a fini economici, del manufatto in oggetto ha puntualizzato che *il bene è stato inserito in una iniziativa di valorizzazione di immobili pubblici, non strumentali, di valore culturale, identitario e paesaggistico, da affidare a privati e a enti del terzo settore per il loro recupero e riuso a fini sociali, culturali, turistici, per attività connesse alla scoperta del territorio, alla tutela ambientale e alla mobilità dolce;*

Preso atto che

- il bene, in atto diruto ed in mediocre stato di conservazione, risulta attualmente inutilizzato ed inutilizzabile;
- il programma delle misure conservative proposte prevede un approccio progettuale a garanzia del mantenimento delle superfici e delle strutture dell'impianto originario nel rispetto dell'organicità del complesso, escludendo aumenti di nuove volumetrie, alterazioni dei prospetti, nonché la salvaguardia del contesto naturale in cui il bene è inserito;
- la destinazione futura proposta quale *turistico-recettiva e altre attività compatibili di tipo culturale, socio-ricreativo, eventi, ricerca*, nella sua genericità, è compatibile con il carattere tipologico e storico-artistico del monumento, non risultando compatibili invece, le destinazioni proposte di sport e benessere, ristorazione ed enogastronomia;

Visto il D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii. costituente il testo unico sulle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali,

Questa Soprintendenza esprime, **previo assenso, parere favorevole** ai sensi dell'art. 57 bis del D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii. alla concessione in uso della *Torre Conche o Pietra della Nave*, nel rispetto e mantenimento delle caratteristiche storiche ed artistiche del manufatto architettonico, con le seguenti **prescrizioni e condizioni da recepire nella procedura di affidamento:**

- la conservazione del bene, ai sensi degli artt. 29 e 30 del sopracitato *Codice*, sia assicurata mediante una coerente, coordinata e programmata attività di prevenzione, manutenzione e restauro e garantita dall'Ente proprietario e detentore, ciascuno per quanto di competenza;
- l'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere, nonché eventuali variazioni di destinazione

d'uso siano subordinati all'autorizzazione preventiva della Soprintendenza Beni Culturali di Palermo ai sensi degli artt. 20, 21 e 22 del DLgs 42/2004 e ss.mm.ii.;

- la modalità di intervento ammessa è *restauro e risanamento conservativo* delle strutture esistenti;
- l'area esterna limitrofa alla torre, identificata con il Foglio 4 la particella 539 e con porzione della particella 20 di forma quadrangolare di circa 50 metri per lato, non potrà essere adibita a parcheggio (Art. 2 del DDG 4855);
- il ripristino della superficie arborea è consentito esclusivamente sulla scorta dei documenti d'archivio o dell'analisi diretta dei luoghi (Art. 2 del DDG 4855);
- sia assicurata e garantita permanentemente la pubblica fruizione del bene.

Le prescrizioni sopra espresse dovranno essere integralmente riportate nel contratto di concessione del quale dovranno costituire obbligazione ed oggetto di apposita clausola risolutiva.

Si resta in attesa della specificata richiesta di autorizzazione alla concessione d'uso al/ai soggetto/i aggiudicatario/i ai sensi dell'art. 57 bis del D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii., corredata da puntuale indicazione della destinazione d'uso futura e contestuale bozza di contratto, nonché degli obiettivi di valorizzazione proposti e dei tempi previsti per il loro conseguimento, per il rilascio del parere di competenza.

Il Soprintendente



sponsorabile del procedimento	Arch. Filinna Dasvi	
Stanza Piano III	Tel. 0917234022	
Istruttore del procedimento	Arch. Silvana Lo Giudice – Patrizia Iacono	
Stanza Piano III	Tel. 0917234054	
Ufficio Relazioni con il Pubblico	urpsopnipa@regione.sicilia.it Responsabile	Dott. Roberto Santoro
Stanza Piano III	Tel. 0917234015 / 080	Martedì 15.00/17.30 venerdì 9.30/13.00

Copia

P.R.G. del comune di POLLINA

ZONIZZAZIONE E VIABILITA DI FINALE E RAISIGERBI

scala 1:2000

tavola

7

PROGETTISTI: PROF. ARCH. A. BONAFEDE - *Roberto Bonafede*

Palermo - DIC. 1972

*Approvato con delib. n. 31 del 5.7.1973
e delib. n. 76 del 18.9.1974*

IL TECNICO COMUNALE

(CASSIGLIA GIULIANO)

IL SEGRETARIO

(Dott. Giuseppe Polizzotto)

zone omogenee

CENTRI URBANI

l ff

A₁

trasformazione per singoli edifici

5 mc/mq

B₁

trasformazione per singoli edifici

B₂

saturazione per singoli edifici

2/8

C₁

espansione urbana intensiva

3,50 ..

C₂

semintensiva

2 ..

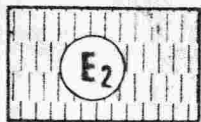
C₃

semirada

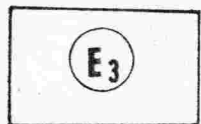
1,50 ..



aree agricole non irrigue e seminativo arborato



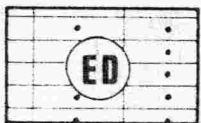
" " irrigue



" forestali o da rimboschire



" agricole di interesse paesistico o archeologico



aree agricole preferenziali per industrie



" " " " alberghi

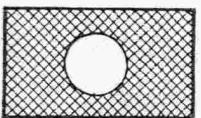


" " " " attrezzature balneari



aree agricole preferenziali per attrezzature ricettive miste

F ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE COMPENSATORIALE

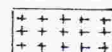


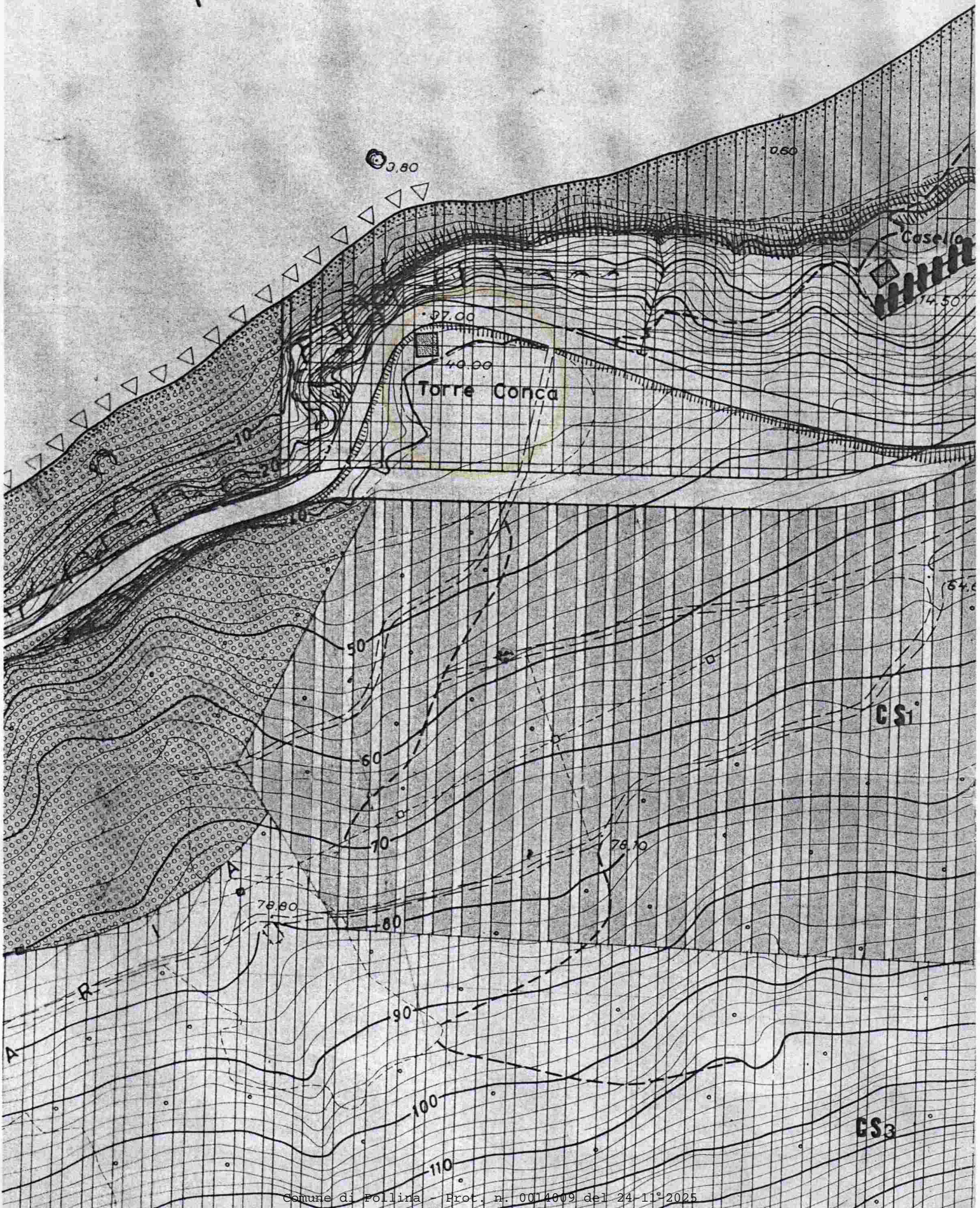
esistenti - in progetto

istruzione superiore
infermeria
gioco e sport
porto peschereccio
porto turistico
parchi
assistenziale
eliporto



cimitero
posteggio P







COMUNE DI POLLINA

CITTÀ METROPOLITANA DI PALERMO

III SETTORE

piazza Maddalena – 90010 POLLINA – ☎ 0921425009 – Fax 0921425426 – P. I./C. F.: 00623750825
<https://www.comune.pollina.pa.it> - P.E.C.: comunedipollina@pec.it – e-mail: utc@comune.pollina.pa.it

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(art. 30 del D.P.R. 06.06.2001,
n. 380 come recepito dall'art. 1
della legge regionale
10.08.2016, n. 16, ex art. 18
della legge 28.02.1985, n. 47)

PROT. n. 1009 del 24 NOV. 2025

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

- **Vista** la richiesta dell'AGENZIA DEL DEMANIO – Direzione Regionale Sicilia – Servizi Territoriali Palermo 1, prot. n. 19873 del 20.11.2025, pervenuta a mezzo p.e.c. assunta in pari data al n. 13884 del protocollo di questo Comune, tendente ad ottenere il rilascio del certificato di destinazione urbanistica dell'immobile di proprietà dello Stato, sito in Pollina (PA) località Piani di Himera, denominato "Torre Conche o Pietra della Nave (PAD0003)", identificato catastalmente al C.T. foglio 4, particella 2;
- **Visto** l'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 - *Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*, come recepito dall'art. 1 della legge regionale 10.08.2016, n. 16 e ss.mm.ii.;
- **Visto** il P. R. G. vigente in questo Comune, approvato con D. A. n. 60/80 del 07.03.1980, i cui vincoli ex lege n. 38/73 ed ex lege n. 98/81 sono decaduti il 31.12.1993;
- **Visto** il D. A. n. 1489/89 del 09.11.1989, pubblicato nella G. U. R. S. n. 58 del 02.12.1989, istitutivo del Parco delle Madonie;
- **Visto** il D. A. n. 67 del 04.02.1992, pubblicato nella G. U. R. S. n. 17 del 28.03.1992, recante modifiche alla perimetrazione del Parco delle Madonie;
- **Visto** il D. A. del Territorio e dell'Ambiente del 18.04.1996, pubblicato nella G. U. R. S. n. 29 del 01.06.1996;
- **Visto** lo studio agricolo - forestale redatto dall'agronomo dott. Giovanni Di Napoli in applicazione della L. R. n. 15/91 ai fini della perimetrazione del bosco e della delimitazione della fascia di rispetto prevista dall'art. 15, lettera e) della L. R. n. 78/76 ed aggiornato ai sensi della L. R. n. 16/96;
- **Visto** l'art. 2, comma terzo della L. R. n. 15/91;
- **Vista** la deliberazione della Commissione Straordinaria del Comune di Pollina n. 272 del 06.08.1998 avente per oggetto "Variante P. R. G. limitatamente alle unità boschive e fasce di rispetto di cui alla L. R. n. 16/96".
- **Vista** la deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 08.07.2002, divenuta esecutiva il 24.07.2002, avente per oggetto "Variante P. R. G. limitatamente alle unità boschive e fasce di rispetto - Adeguamento alla L. R. n. 13 del 19.08.1999 – D.P.R. 28.06.2000 – L. R. 03.05.2001, n. 6";
- **Visto** il D.P.R. n. 357 del 08.09.1997, integrato e modificato dal D.P.R. 12.03.2003, n. 120;
- **Vista** la L. R. n. 13/2007 e succ. modif., nonché il Decreto dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente del 30.03.2007;
- **Visto** il Decreto del Presidente della Regione Siciliana n. 89 del 27.03.2007, pubblicato nella G.U.R.S., parte prima, n. 25 del 01.06.2007, di approvazione del piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico (P. A. I.) del bacino idrografico del fiume Pollina e delle aree territoriali tra il bacino idrografico del fiume Pollina e quello del fiume Imera settentrionale;
- **Visto** il Decreto del Presidente della Regione Siciliana n. 517 del 26.10.2012, pubblicato nella G.U.R.S., parte prima, n. 1 del 04.01.2013, di approvazione del primo aggiornamento parziale del piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico (P. A. I.) del bacino idrografico del fiume Pollina e delle aree territoriali tra il bacino idrografico del fiume Pollina e quello del fiume Imera settentrionale;
- **Visto** il vincolo idrogeologico istituito ai sensi del R. D. 30.12.1923, n. 3267;
- **Vista** la deliberazione della Giunta Comunale n. 6 del 29.01.2009 di istituzione del catasto incendi, integrata con deliberazione n. 30 del 09.04.2009, ai sensi della legge n. 353/2000, art. 10 e dell'O. P. C. M. n. 3606/2007, aggiornata con deliberazione n. 116 dell'1.12.2016, n. 38 del 14.04.2022, n. 107 del 27.07.2023 e n. 122 del 08.08.2024;
- **Vista** la deliberazione della Giunta Municipale n. 91 del 24.07.2025 "legge 21.11.2000, n. 353 art. 10 - O. P. C. M. n. 3606/2007 - aggiornamento del "catasto degli incendi boschivi" - anno 2024";

- **Vista** la carta del "Piano Forestale Regionale", in cui è perimetrata l'area protetta a bosco, (<https://sif.regione.sicilia.it/>) e pubblicata nella G.U.R.S. n. 20 del 18.05.2012;
- **Richiamata** la determinazione sindacale n. 4 del 20.02.2025, di nomina responsabile di posizione organizzativa, con la quale è stato conferito all'ing. Liborio Biundo l'incarico di Responsabile del III settore "tecnico, assetto del territorio – vigilanza e commercio" con attribuzione degli incarichi di Elevata Qualificazione;

C E R T I F I C A

- che l'immobile di proprietà dello Stato, sito in Pollina (PA) località Piani di Himera, denominato "Torre Conche o Pietra della Nave (PAD0003)", identificato catastalmente al C.T. foglio 4, particella 2 **ricade in zona ET1 del P.R.G. vigente in questo Comune.**

Certifica, inoltre, che la suddetta particella:

- **ricade all'interno della fascia di rispetto dei boschi perimetrata nella tavola n. 4 di zonizzazione del vigente P.R.G., di cui alla "Variante P. R. G. limitatamente alle unità boschive e fasce di rispetto - Adeguamento alla L. R. n. 13 del 19.08.1999 – D.P.R. 28.06.2000 – L. R. 03.05.2001, n. 6" adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 08.07.2002, divenuta esecutiva il 24.07.2002;**
- **ricade all'esterno delle aree S.I.C. e Z.P.S., di cui al D.P.R. n. 357 del 08.09.1997, come integrato e modificato dal D.P.R. 12.03.2003, n. 120;**
- **ricade all'esterno delle aree del P.A.I., di cui al Decreto del Presidente della Regione Siciliana n. 89 del 27.03.2007 e n. 517 del 26.10.2012, di approvazione del primo aggiornamento parziale;**
- **non è inclusa nell'elenco delle particelle percorse dal fuoco del catasto incendi boschivi, ai sensi dell'art. 10, comma 2, della legge n. 353/2000 e ss.mm.ii. "legge quadro in materia di incendi boschivi", della legge regionale n. 16/1996 "riordino della legislazione in materia forestale e di tutela della vegetazione e ss.mm.ii." e dell'O.P.C.M. n. 3606/07 del 28.08.2007;**
- **ricade all'interno dell'area protetta a bosco perimetrata nella carta del "Piano Forestale Regionale", (<https://sif.regione.sicilia.it/>) e pubblicata nella G.U.R.S. n. 20 del 18.05.2012.**

Certifica, infine, che l'immobile identificato catastalmente al C.T. foglio 4, particella 2 è sottoposto al regime vincolistico discendente dalle prescrizioni delle seguenti norme:

- vincolo idrogeologico di cui al Regio Decreto n. 3267 del 30.12.1923;
- vincolo sismico di cui al D. M. LL. PP. 10.03.1969 "Inclusione di comuni della Sicilia nell'elenco delle località sismiche di prima e seconda categoria", da cui risulta che il Comune di Pollina (PA) è incluso nell'elenco delle località sismiche di 2^a categoria;
- vincolo a protezione delle coste marine ecc., di cui all'art. 15, lett. a), della legge regionale 12.06.1976, n. 78;
- vincolo paesaggistico ed ambientale di cui alle ex 29.06.1939, n. 1497 e legge 08.08.1985, n. 431, oggi Decreto Legislativo 22.01.2004, n. 42 e successive modificazioni "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

NORME TECNICHE P. R. G.:

Art. 19 - Zone CS (CS1, CS2, CS3) - Residenza stagionale

Le zone indicate con il simbolo CS riguardano le parti del territorio ineditato, destinate a nuovi complessi insediativi per residenza stagionale, per ricettività alberghiera e per le connesse attrezzature del tempo libero.

In tali zone l'attività edilizia è subordinata alla preventiva approvazione di piani di lottizzazioni convenzionati o piani particolareggiati, estesi ad una intera zona o ad una parte organica di essa, giudicata tale dalla Commissione Edilizia comunale nell'ambito di un piano urbanistico di massima indicativo per la intera zona.

Nelle zone CS, è ammessa la costruzione di edilizia sociale pubblica, anche in assenza di piani di lottizzazione o di piani particolareggiati.

Le aree intorno agli edifici, non impegnate da viabilità o da parcheggi, debbono essere attrezzate a giardino.

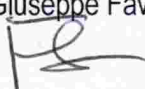
Nelle zone CS, nei lati del lotto confinanti con spazi pubblici, è obbligatorio il distacco minimo di mt. 10,00, per i lotti confinanti con spazi privati il distacco minimo è di mt. 5,00. tra una costruzione e l'altra la distanza minima è di mt. 20,00.

Con salvezza, in ogni caso, delle determinazioni dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente, relativamente alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 08.07.2002, divenuta esecutiva il 24.07.2002, avente per oggetto "Variante P. R. G." limitatamente alle unità boschive e fasce di rispetto - Adeguamento alla L. R. n. 13 del 19.08.1999 - D. P. R 28.06.2000 - L. R. 03.05.2001, n. 6, ancora non recepita dal suddetto Assessorato, e fermo restando che le particelle ricadono in zona sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi del R. D. 30.12.1923, n. 3267 e, pertanto, ogni intervento è vincolato al rilascio del prescritto nulla osta da parte del competente Servizio Ispettorato Ripartimentale delle Foreste.

Il presente certificato, contenente tutte le prescrizioni urbanistiche vigenti in questo Comune, ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 (come recepito dall'art. 1 della legge regionale 10.08.2016, n. 16, ex art. 18 della legge 28.02.1985, n. 47), esente dall'imposta di bollo ai sensi dell'allegato B al D.P.R. 26.10.1972 n. 642 e da diritti di segreteria ai sensi della legge 08.06.1952 n. 604 e successive modifiche ed integrazioni, si rilascia in carta libera per uso istituzionale.

"Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi" (art. 40, comma 2, D.P.R. n. 445/2000, come modificato dall'art. 15 della legge 12 novembre 2011, n. 183).

Il Resp.le del Servizio Urbanistica
(geom. Giuseppe Favata)



IL RESPONSABILE DEL III SETTORE
(ing. Liborio Biundo)



Nelle zone CS in cui siano comprese aree forestali o da rimboschire, l'indice di fabbricabilità di tali aree non potrà superare 0,01 mc./mq., fermo restando il rispettivo indice di fabbricabilità territoriale riferito all'intera zona.

Art. 20 - Zone CS1 - Residenza stagionale montana o marina

Nelle zone indicate con il simbolo CS1 l'attività edilizia è soggetta alle seguenti norme:

- la tipologia delle costruzioni è libera;
- l'indice di fabbricabilità territoriale non può superare 0,50 mc./mq.;
- il numero dei piani non può essere superiore a due;
- l'altezza massima consentita è di mt. 7,50;
- l'indice di copertura non può essere superiore a 0,066;
- sono ammesse le chiostre;
- è fatto divieto di abbattimento alberi di alto fusto.

Art. 21 - Zone CS2 - Residenza stagionale montana

Nelle zone indicate con il simbolo CS2 l'attività edilizia è soggetta alle seguenti norme:

- la tipologia delle costruzioni è libera;
- l'indice di fabbricabilità territoriale non può superare 0,40 mc./mq.;
- il numero dei piani non può essere superiore a due;
- l'altezza massima consentita è di m. 7,50;
- l'indice di copertura non può essere superiore a 0,053;
- sono ammessi il patio e le chiostre.

Art. 24 - Zone E1 - Aree agricole non irrigue

Le parti del territorio individuate con il simbolo E1 sono destinate fondamentalmente ad uso agricolo.

In tali zone è ammessa la costruzione di case isolate d'abitazione con indice di fabbricabilità non superiore a 0,03 mc/mq..

L'altezza massima consentita è di mt. 7,50;

Il numero dei piani non può essere superiore a due;

Vi sono ammesse inoltre costruzioni di esclusivo carattere agricolo, come stalle, fienili, silos, ricoveri, impianti per la conservazione, per la trasformazione e il commercio dei prodotti agricoli, in relazione ai fabbisogni delle singole aziende.

Vi sono anche ammesse attrezzature per il rifornimento, la riparazione e il ristoro del movimento veicolare, secondo i criteri di ubicazione e di edificazione che verranno di volta in volta concordati con l'Amministrazione Comunale, su conforme parere della Commissione edilizia.

Sono ammesse infine attrezzature sociali pubbliche, in relazione alle esigenze della popolazione rurale accentrata in nuclei o sparsa.

E' prescritto per ogni tipo di costruzione il distacco minimo obbligatorio dai confini di mt. 7,50.

Art. 25 - Aree agricole irrigue E2

Nelle parti del territorio a quota inferiore a m. 200 sul livello del mare o individuate con il simbolo E2 vigono le stesse norme dell'art. 24, con la sola eccezione che la costruzione di case isolate di abitazione vi è ammessa con l'indice di fabbricabilità non superiore a 0,02 mc./mq..

Art. 30 - Zone ET1 - Aree agricole preferenziali per attrezzature turistiche ricettive a rotazione

Le zone indicate con il simbolo ET1 sono aree agricole, nelle quali vigono le norme di cui agli artt. 24 e 25, a seconda che si tratti di aree non irrigue o irrigue.

E' ammesso tuttavia l'insediamento di attrezzature turistiche ricettive a rotazione, previa adozione di un piano particolareggiato o di un piano di lottizzazione convenzionato, con la normativa dettata dall'art. 20 (zone CS1) o dall'art. 21 (zone CS2) a seconda che si tratti di zone montane o marine.