AGENZIA DEL DEMANIO

INFORMATION MEMORANDUM

ottobre 2015

Faro di Punta Cavazzi a Ustica (PA)

VALORE PAESE
FARI

Indice

Premessa *pag 4*

1. Indicazioni progettuali

1.1 Principi generali pag 7

1.2 Nuove funzioni pag 9

1.3 Modalità di intervento pag 10

1.4 Valorizzazione del faro pag 13

2. Inquadramento territoriale

2.1 Ambito geografico di riferimento pag 15

2.2 Sistema infrastrutturale e logistico pag 16

2.3 Attrattività culturale ed emergenze ambientali pag 21

2.4 Offerta turistica pag 23

Indice

3. Immobile

3.1 Localizzazione pag 25

3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo pag 26

3.3 Caratteristiche fisiche pag 27

3.4 Qualità architettonica e paesaggistica pag 28

3.5 Rilevanza storico-artistica pag 31

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica pag 33

3.7 Disciplina urbanistica ed attuativa pag 36

4. Iter di Valorizzazione e strumenti

4.1 La trasformazione pag 38

4.2 La concessione di valorizzazione (art. 3-bis D.L. n. 51/2001 conv. dalla L. n. 410/2001 e ss.mm.ii.) pag 39

4.3 Percorso amministrativo pag 40

Premessa

Nell'ambito del progetto "Valore Paese – FARI", inserito nella più ampia iniziativa "DIMORE", il presente Information Memorandum fornisce un quadro informativo sul faro di Punta a Cavazzi a Ustica, nonché una panoramica generale del contesto territoriale e normativo di riferimento, utili all'elaborazione della proposta da presentare per la partecipazione alla gara, secondo le linee guida di seguito descritte, con particolare riferimento alle nuove funzioni e alle modalità di intervento ammesse, nel rispetto degli strumenti di tutela storico-artistica e ambientale e di pianificazione urbana e territoriale.

L'avviso pubblicato dall'Agenzia del Demanio per l'affidamento in concessione di valorizzazione di 7 fari, ai sensi dell'art. 3-bis del D.L. n. 351/2001 conv. dalla L. n. 410/2001 e ss.mm.ii., punta alla selezione dell'offerta economicamente più vantaggiosa, definita in base ai criteri meglio dettagliati nel bando.

"Valore Paese – DIMORE" *è un progetto volto al rafforzamento dell'offerta culturale e della competitività del Paese attraverso la leva del turismo sostenibile, secondo una strategia di valorizzazione del patrimonio storico italiano mirata al rafforzamento dell'integrazione tra i settori del turismo, dell'arte e della cultura, dello sviluppo economico e della coesione territoriale.*

Il progetto, in linea con la programmazione comunitaria 2014-2020, è promosso da Agenzia del Demanio, Invitalia e ANCI-FPC con la partecipazione di MiBACT, MiSE, Ministero della Difesa, Conferenza delle Regioni e delle Province autonome, CDP, Istituto per il Credito Sportivo, Confindustria, AICA, ANCE, Assoimmobiliare e altri soggetti pubblici e privati interessati.

Sul modello dei "Paradores" in Spagna e delle "Pousadas" in Portogallo, "DIMORE" vuole essere una rete di strutture ricettivo-culturali diffuse a scala nazionale, da realizzare in edifici di grande valore storico-artistico e in siti di pregio ambientale e paesistico, allo scopo di potenziare lo sviluppo dei territori e promuovere l'eccellenza italiana: paesaggio, arte, storia, musica, moda, design, sport, industria creativa, innovazione, enogastronomia.

L'interazione tra arte, cultura, sviluppo turistico ed economico permette di rafforzare la capacità di proporre le tradizioni delle diverse realtà locali, promuovendo, così, anche borghi e paesaggi fino ad oggi poco noti. In tal senso il recupero del patrimonio pubblico di pregio, in una logica di partenariato pubblico-privato, ha la possibilità di essere letto non più solo in termini di costo (mantenimento oneroso di immobili pubblici), ma anche come significativa leva di sviluppo per nuove economie di scala (crescita locale e potenziamento dei sistemi turistico-culturali).

"Valore Paese – FARI" *si inserisce nell'ambito di "DIMORE" ed è promosso dall'Agenzia del Demanio e dal Ministero della Difesa, attraverso Difesa Servizi SpA, in collaborazione con CONI, Federazione Italiana Vela, WWF Italia, Touring Club Italia, Cittadinanzattiva e insieme ai partner DIMORE – come ad esempio AICA, ANCE e ANCE giovani.*

Il progetto interessa una rete di fari da valorizzare secondo un modello di lighthouse accommodation, rispettoso del paesaggio e dell'ambiente, che nei contesti costieri prescelti emergono per assoluta bellezza e massima fragilità.

In coerenza con i principi dell'iniziativa, i fari potranno accogliere attività turistiche, ricettive, ristorative, ricreative, didattiche, promozionali, insieme ad iniziative ed eventi di tipo culturale, sociale, sportivo e per la scoperta del territorio.

Questa è l'occasione di dare il via anche in Italia – come già succede in Croazia, Spagna, Francia e in altri paesi – ad un circuito che consenta di sviluppare una forma di turismo sostenibile insolita, legata alla cultura dell'ambiente e del mare, anche in ottica di cooperazione tra i paesi del Mediterraneo.

In tal senso, il recupero del patrimonio di pregio, di proprietà dello Stato e di altri enti pubblici, attraverso lo strumento della concessione di lunga durata e in una logica di partenariato pubblico-privato, 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 ad 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.

Si propone, dunque, un modello di recupero che punti alla tutela, alla conservazione e alla valorizzazione del patrimonio pubblico e al rafforzamento della competitività e attrattività del contesto in cui si colloca, secondo principi progettuali declinabili a seconda delle specificità di ogni territorio.

Tutti i percorsi di valorizzazione sono stati realizzati in collaborazione con gli Enti Locali e le Amministrazioni competenti in materia di pianificazione territoriale e urbana e di tutela.

La consult@zione pubblica *sul progetto FARI è stata lanciata online dall'Agenzia del Demanio, dal 10 giugno al 10 agosto 2015, su 11 fari della rete, di cui 4 in uso al Ministero della Difesa, attraverso Difesa Servizi SpA, con l'obiettivo di informare sull'iniziativa, verificare l'interesse da parte dei territori e del mercato rispetto ai beni individuati e alle idee sviluppate, raccogliendo suggerimenti e proposte concrete sul futuro dei fari. L'attività è stata rivolta a tutti i soggetti interessati – cittadinanza, associazioni, operatori di mercato, imprenditori, pubbliche amministrazioni etc. – che hanno potuto: prendere visione del materiale illustrativo, richiedere informazioni, manifestare il proprio interesse e avanzare idee, suggerimenti e proposte sulla valorizzazione dei fari, il brand e la rete, la procedura di gara.*

Gli esiti della consult@zione pubblica, che ha raccolto più di mille contatti, sono disponibili sul sito web dell'Agenzia del Demanio e hanno rappresentato un'utile base per ottimizzare l'idea di progetto e gli scenari di valorizzazione e orientare la predisposizione del bando di gara per la concessione dei fari, partendo da un modello in qualche misura già condiviso con la cittadinanza e con gli investitori locali e nazionali.

Open Lighthouse Days*, ovvero giornate di apertura dei fari al pubblico, sono state organizzate nel mese di settembre 2015, con il sostegno del WWF Italia e del Touring Club Italia, riscuotendo un interesse notevole e una grande partecipazione. Molte centinaia di persone si sono, infatti, recate ai fari secondo il calendario definito: 7 e 8 settembre – Faro di Capo Grosso a Levanzo (TP), 10 e 11 settembre – Faro di Punta Cavazzi ad Ustica (PA), 15 e 16 settembre – Faro di Murro di Porco a Siracusa e Faro di Brucoli ad Augusta (SR), 11 e 25 settembre – Faro di San Domino alle Isole tremiti (FG), 29 settembre – Faro di Capo d'Orso a Maiori (SA), 30 settembre – Faro di Punta Imperatore a Forio (NA).*

Le giornate di apertura hanno contribuito a consolidare il processo partecipativo alla base del progetto Valore Paese – FARI, a completamento della lunga e complessa attività di concertazione istituzionale con le diverse amministrazioni interessate (Comuni, Regioni, SR MiBACT e Soprintendenze) per definire congiuntamente le possibili forme di valorizzazione.

1. Indicazioni progettuali

1.1 Principi generali

Il progetto “Valore Paese – FARI” riprende molti dei tratti distintivi della più ampia iniziativa “DIMORE”, consistenti in una specifica forma di ospitalità che intende affiancare ai tradizionali servizi alberghieri, extra-alberghieri e ricettivi, un’ampia offerta di veri e propri servizi socio-culturali, ricreativi e di scoperta del territorio, delle risorse e prodotti locali.
Si propone, dunque, un modello di recupero che punti alla tutela, alla conservazione e alla valorizzazione degli immobili pubblici dismessi e al rafforzamento della competitività e attrattività del contesto in cui si collocano, secondo principi progettuali declinabili a seconda delle specificità di ogni territorio.

Coerenza con il pregio storico-artistico e paesaggistico dell’immobile e con le previsioni degli strumenti di pianificazione urbana e territoriale vigenti

In linea con i principi di tutela e con gli indirizzi degli strumenti di pianificazione vigenti, andranno sviluppate proposte progettuali che tengano conto del valore storico-artistico e paesaggistico degli immobili nonché delle nuove funzioni e delle modalità di intervento ammesse.
Le proposte presentate dovranno, pertanto, essere corredate da un programma di valorizzazione e da un piano di gestione coerenti con l’iniziativa.
Nelle fasi di progettazione definitiva ed esecutiva, successive all’aggiudicazione, la proposta vincitrice sarà soggetta, ai sensi dell’art. 21 del D.Lgs. n. 42/2004, alla preventiva autorizzazione della competente amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali e al successivo iter dell’amministrazione comunale, ai fini della verifica di compatibilità degli interventi proposti con la tutela dei beni e con le previsioni e prescrizioni urbanistiche ed edilizie alle quali gli stessi sono sottoposti.

Attenzione ai grandi attrattori turistico-culturali esistenti

Le proposte progettuali dovranno tener conto dei principali attrattori turistico, socio-culturali e naturali presenti sul territorio e dei relativi flussi nazionali e internazionali, al fine di sviluppare un’idea di valorizzazione in grado di “fare sistema” con le opportunità del territorio e, al tempo stesso, di generare nuove opportunità di sviluppo.

Modello di lighthouse accommodation

Le proposte progettuali dovranno essere in linea con il progetto “Valore Paese – FARI” e coerenti con il modello di *lighthouse accommodation* proposto, rispettoso del paesaggio e dell’ambiente, che nei contesti costieri prescelti emergono per assoluta bellezza e massima fragilità.
In linea con i principi dell’iniziativa, i fari potranno accogliere attività turistiche, ricettive, ristorative, ricreative, promozionali, insieme ad iniziative ed eventi di tipo culturale, sociale, sportivo e per la scoperta del territorio.
I programmi di valorizzazione potranno dunque spaziare dalle forme più tradizionali di ospitalità alberghiera a strutture di tipo extra-alberghiero, caratterizzate, ad esempio, da un’offerta diversificata di attività ristorative, bar tematici, piccole botteghe etc. Oltre all’offerta ricettiva potranno essere sviluppati servizi e attività di varia natura: sociali, culturali, legati all’arte, allo spettacolo, alla didattica, al tempo libero, al benessere, allo sport, all’escursionismo, alla conoscenza del mare e del contesto costiero etc.

1. Indicazioni progettuali

1.1 Principi generali

Trasformabilità ed economicità dell'iniziativa

Le proposte tecniche guarderanno al recupero degli immobili, attraverso interventi altamente qualificati, nel rispetto dei principi di tutela e conservazione, di cui all'art. 29 del *Codice dei beni culturali e del paesaggio*, e in coerenza con gli strumenti di pianificazione territoriale e urbana vigenti. Le offerte economiche terranno conto dei costi legati ad interventi di recupero di qualità, in relazione alle ricadute economico-finanziarie complessive dell'iniziativa.

Fruibilità pubblica delle struttura

La proposta dovrà garantire la fruizione collettiva del faro e delle aree esterne di pertinenza e indicare la tipologia di apertura al pubblico prevista (tempi e modalità): permanente o temporanea, in determinati periodi o fasce orarie, in occasione di eventi o attività culturali, ricreative, sportive, sociali e di scoperta del territorio che tengano conto del contesto e dei fabbisogni locali.

Contributo allo sviluppo locale sostenibile e alla destagionalizzazione della domanda turistica

La proposta dovrà, inoltre, contribuire ad un processo di sviluppo locale sostenibile, volto a migliorare nel tempo la visibilità del contesto in cui il faro è inserito e ad attivare iniziative che favoriscano la destagionalizzazione con il coinvolgimento del territorio (utilizzo di risorse e prodotti locali, eventuali ricadute occupazionali, etc.); ciò nell'ottica di sviluppare prodotti turistici con proprie specificità, in grado di attrarre nuovi segmenti di domanda, anche fuori stagione, e di valorizzare il capitale socio-economico e culturale delle comunità locali.

Attività di networking

Data la connotazione "a rete" del progetto "Valore Paese – FARI", la proposta dovrà prevedere modalità di comunicazione, condivisione e promozione atte a favorire: la creazione di reti funzionali all'attività prevista, lo scambio di informazioni e di buone pratiche, la condivisione di attività tra i soggetti del network e/o del territorio, il mantenimento delle relazioni tra le imprese al fine di trasferire le conoscenze di ciascun gestore. Potranno essere coinvolti nello sviluppo dell'iniziativa anche altri beni (pubblici – Statali e di altri Enti – e privati) di valore storico-artistico, paesaggistico, eventualmente in aree territoriali diverse.

Valorizzazione della location

Nella valorizzazione dovranno essere considerate le relazioni degli immobili con il sistema di riferimento e con il tessuto urbano e naturale, esaltando le potenzialità della location, rispettandone, anche in relazione all'integrità materiale del bene, i caratteri di interesse storico-artistico, di pregio naturalistico-ambientale e paesaggistico, gli elementi prospettici e di contesto, le distanze, i rapporti pieno-vuoto etc.

1. Indicazioni progettuali

1.2 Nuove funzioni

Il progetto punta alla definizione di un modello di ricettività, non necessariamente alberghiera, da interpretare per ciascun faro, che offra una vasta gamma di servizi socio-culturali, in grado di comprendere e valorizzare le eccellenze e le opportunità del territorio.

In coerenza con i principi dell'iniziativa, i fari potranno accogliere attività **turistiche, ricettive, ristorative, ricreative, didattiche, promozionali, insieme ad iniziative ed eventi di tipo culturale, sociale, sportivo e per la scoperta del territorio.**

All'interno del modello di lighthouse accommodation sono contemplate varie gamme turistico-ricettive, sia di tipo alberghiero che extra-alberghiero, indirizzate a diversi target, in un'ottica di turismo sostenibile che privilegi il contatto con l'ambiente naturale o il tessuto storico.
I fari, con le dovute differenze dettate dalle specifiche prescrizioni di tutela e urbanistiche vigenti, potranno diventare resort di lusso, piccoli alberghi o hotel di charm, ma anche ostelli, b&b, country house, campi soggiorno-studio-lavoro o strutture legate a particolari tematismi (benessere, slow and religious travel, ecoturismo, agriturismo, cicloturismo, etc.)

Il progetto FARI lascia spazio anche ad attività non necessariamente connesse all'ospitalità alberghiera o extra-alberghiera, come ad esempio: cultura (arte e spettacolo, didattica e formazione etc.); socio-ricreative (tempo libero, attività ludiche, attività a favore di persone diversamente abili, etc.); sport e benessere (diving,,vela, pesca, ciclismo, trekking, yoga e meditazione etc.); eventi (incontri, moda, festival, concerti, matrimoni etc.); ricerca (centro-studi, osservazione della flora, della fauna e delle stelle etc.); ristorazione ed enogastronomia; agricoltura e botanica; scoperta del territorio (escursioni terrestri e marittime, visite guidate, coinvolgimento degli ospiti in attività e progetti di salvaguardia dell'habitat naturale e costiero etc.)… *semplicemente relax!*

1. Indicazioni progettuali

1.3 Modalità di intervento

Principi generali

Il principio della “conservazione attiva” ben rappresenta il percorso integrato tra il mantenimento delle peculiarità storico-stilistiche dell’organismo architettonico e la sua valorizzazione funzionale, intesa come leva di sviluppo locale. L’idea di recupero sviluppata nella proposta dovrà essere il più possibile legata alle tematiche dell’eco-sostenibilità, della compatibilità ambientale e dell’efficienza energetica.

Di seguito verranno illustrati alcuni spunti metodologici per l’analisi dei diversi aspetti che interessano i fari, in relazione al valore simbolico ed identitario dei luoghi, ai caratteri architettonici, paesaggistici, ambientali, all’unitarietà della fabbrica e dei suoi elementi costitutivi, nonché alle caratteristiche prestazionali degli organismi architettonici.
In particolare, si sottolinea come il recupero funzionale dei fari ed il loro adeguamento impiantistico debbano rispondere sia alle normative vigenti, sia ai principi di minimo intervento, di compatibilità e reversibilità degli interventi operabili.
Da tali presupposti, quindi, potranno essere tratte le prime linee d’indirizzo, utili come riferimento per le fasi di analisi e di impostazione dell’idea progettuale di *lighthouse accommodation,* con particolare riferimento alle soluzioni di recupero e di manutenzione, conservazione e monitoraggio del faro.

Il recupero degli immobili proposti sarà volto principalmente alla salvaguardia degli edifici, alla conservazione delle loro caratteristiche materiali e storico-artistiche, ovvero della loro integrità architettonica, nel rispetto dei caratteri morfologici, tipologici, strutturali e distributivi, nonché degli elementi decorativi di pregio presenti.
Le soluzioni proposte dovranno coniugare la tutela e la conservazione dei beni con il loro riuso, anche in relazione alla componente paesaggistico-ambientale, ossia alla possibilità di nuova integrazione dell’immobile con l’ambiente naturale e il contesto urbano di riferimento, in una logica di intervento armonica ed integrata tra costruito e spazi aperti. Gli interventi previsti, quindi, nel loro complesso dovranno valorizzare l’identità del bene e del paesaggio, guardando alle caratteristiche del territorio e del tessuto socio-economico e culturale di appartenenza.
Andranno, inoltre, privilegiati percorsi e collegamenti in continuità con il disegno storico, nel rispetto del paesaggio e delle emergenze ambientali, nonché di eventuali preesistenze archeologiche.

1. Indicazioni progettuali

1.3 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 del faro, unitarietà della fabbrica e dei suoi elementi costitutivi; conservazione delle superfici, delle strutture in genere o delle singole unità edilizie, nel rispetto dell'organicità del complesso; salvaguardia del contesto naturale in cui il bene è inserito.

Andranno considerati i principi di minimo intervento, compatibilità, reversibilità ed eco-sostenibilità, anche in vista dell'efficientamento delle caratteristiche prestazionali e dell'adeguamento di accessibilità e visitabilità dell'edificio, secondo la normativa vigente.
L'approccio progettuale mirerà a garantire la conservazione dell'impianto originario: non saranno previste la realizzazione di nuove volumetrie, né l'alterazione dei prospetti, valutando eventualmente, ove possibile, l'introduzione in aggiunta all'esistente di sole strutture leggere, removibili in materiali compatibili.

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.

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.

1. Indicazioni progettuali

1.3 Modalità di intervento

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 dai competenti Enti 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.

1. Indicazioni progettuali

1.6 Valorizzazione del faro

Il percorso di valorizzazione del faro è l'esito di un processo di concertazione istituzionale intrapreso dall'Agenzia del Demanio, nell'ambito del progetto "Valore Paese – FARI", con gli Enti locali e le Amministrazioni competenti in materia di pianificazione urbana e territoriale e di tutela.

In tale contesto:

- è stata sottoscritta, in data 2 marzo 2015, una **Dichiarazione comune d'intenti tra Agenzia del Demanio e Regione Siciliana** (Assessorato regionale del turismo dello sport e dello spettacolo, Assessorato regionale dei beni culturali e dell'identità siciliana, Assessorato regionale del territorio e dell'ambiente) per l'attuazione del processo di valorizzazione dei compendi immobiliari localizzati sul territorio siciliano e inseriti nel network "Valore Paese – DIMORE", tra cui il faro di Punta Cavazzi;
- è stato sottoscritto, in data 12 giugno 2015, un **Protocollo d'intesa tra Agenzia del Demanio e Comune di Ustica** per la valorizzazione degli immobili ricadenti nel Comune di Ustica, tra cui il faro di Punta Cavazzi;
- è stato espresso **parere positivo da parte della Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali di Palermo alla concessione** in uso del faro ai sensi dell'art. 57 bis del D.Lgs. 42/2004, con nota prot. n. 2485/S16.6 del 17 aprile 2015;
- è stata **autorizzata da parte del Servizio Tutela – Dipartimento dei Beni culturali e dell'Identità siciliana – la concessione** in uso del faro ai sensi dell'art. 57 bis del D.Lgs. 42/2004, con nota prot. n. 24769 del 21 maggio 2015.

In coerenza con il progetto "Valore Paese – FARI", il modello di valorizzazione turistico-culturale proposto è principalmente legato ai temi del turismo sostenibile, alla scoperta del territorio ed alla salvaguardia del paesaggio, anche attraverso la coesistenza dell'uso pubblico, inteso come servizio di pubblica utilità – rimarcato per i fari dal mantenimento della lanterna attiva in gestione al Ministero della Difesa.

In aree di particolare interesse naturalistico come l'isola di Ustica, attraverso il "turismo verde", possono essere sviluppate diverse attività che associno alla conoscenza dell'ambiente e agli sport nella natura, azioni a sostegno della ricerca e della tutela del patrimonio naturale e storico-culturale. L'isola, infatti, è ricompresa all'interno del SIC "Fondali di Ustica" e dell'Area Marina Protetta di Ustica, tra le prime istituite in Italia, che si estende per oltre 15.000 ettari ed è caratterizzata dalla presenza di numerose grotte che si aprono lungo le coste alte e scoscese, paradiso di subacquei e amanti del mare.

L'intervento ipotizzato punterà a garantire la fruibilità pubblica degli spazi oggetto di valorizzazione, favorendo ricadute socio-economiche positive e la promozione del territorio. Verrà inoltre ricercato il raggiungimento di un equilibrio tra la salvaguardia dell'ambiente naturale e dei caratteri paesaggistico-ambientali e la conservazione del bene storico-culturale rappresentato dal faro, attraverso una sua adeguata riqualificazione nel rispetto del contesto territoriale, della morfologia e della tipologia architettonica originaria.

1. Indicazioni progettuali

1.6 Valorizzazione del faro

Il modello che si intende sviluppare è volto alla promozione di attività culturali-scientifiche e culturali-ricreative, che consentiranno una fruizione dei valori ambientali, paesaggistici e storico-culturali del territorio per scopi scientifici, didattico-culturali e per il tempo libero, favorendone un uso pubblico, compatibilmente con la salvaguardia delle risorse esistenti.

Si farà riferimento ad un concetto di turismo sostenibile in termini di uso ottimale delle risorse naturali, di rispetto degli essenziali processi ecologici, della conservazione del patrimonio naturale e della biodiversità e di salvaguardia delle tradizioni, esaltando l'identità del territorio e valorizzando le tipicità locali (gastronomia, prodotti agricoli, prodotti tipici, etc.).

La nuova struttura turistico-culturale potrà essere un punto di riferimento per la scoperta delle aree archeologiche dell'isola, per le immersioni, per l'escursionismo a piedi lungo i percorsi esistenti e per la fruizione del mare e della costa, tenendo comunque conto dell'elevata valenza naturalistico-ambientale del sito e degli obiettivi di conservazione del medesimo.

Nella trasformazione saranno previsti: la conservazione dei manufatti originari e il loro miglior inserimento nel paesaggio sia da un punto di vista ambientale che percettivo, il riferimento alle tipologia costruttiva originaria, nonché l'utilizzo di materiali locali, compatibili con l'ambiente e con l'architettura storica, sia all'interno che all'esterno. Non saranno previste la realizzazione di nuove volumetrie, l'alterazione dei prospetti e l'installazione di strutture esterne quali tettoie, pensiline e pergolati. Inoltre, sarà garantito il recupero e la manutenzione dell'intero compendio nella sua unitarietà compresa la parte in uso governativo alla Marina Militare (lanterna); al fine di consentire la manutenzione della lanterna ne sarà quindi garantito l'accesso.

Nella progettazione degli impianti tecnologici sarà posta particolare attenzione ai tracciati, evitando rischi e pericoli ai danni dell'ambiente e del paesaggio.

Le modalità di intervento potranno essere esclusivamente di restauro nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche del bene; dovrà altresì essere assicurata e garantita la conservazione del bene, mediante una coerente, coordinata e programmata attività di prevenzione, manutenzione e restauro.

Saranno tutelati i percorsi di particolare valore storico, paesaggistico o ambientale di accesso all'immobile, sia per quanto riguarda gli aspetti strutturali, sia per quanto attiene l'arredo e le pertinenze, prevedendone una riqualificazione mediante opere e materiali idonei ed ecocompatibili.

Saranno previsti inoltre interventi di riqualificazione degli spazi esterni di pertinenza e di restauro ambientale e paesistico degli accessi al mare, senza alterare la morfologia della costa e l'ecosistema dell'interfaccia costa-mare, con particolare riguardo alla limitrofa zona balneare.

2. Inquadramento territoriale

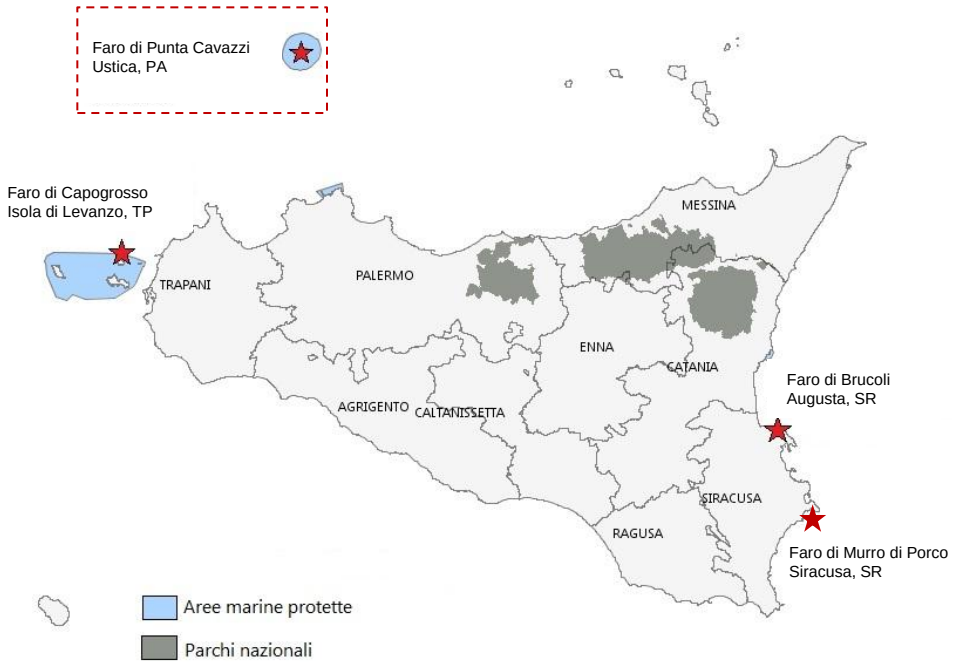
2.1 Ambito geografico di riferimento

La Sicilia

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.



Ustica si trova nel Mar Tirreno a circa 67 km a nord-ovest di Palermo e a 95 km a nord-ovest di Alicudi; è famosa soprattutto per le sue coste frastagliate che nascondono bellissime grotte, insenature e calette. Geologicamente essa è affine alle isole Eolie ed è di origine vulcanica. Dopo essere stata abitata dall'eneolitico fino alla fine del periodo antico, Ustica fu sottoposta alle scorrerie dei pirati fino al periodo borbonico, quando vi si stabilirono alcuni abitanti provenienti da Lipari. Colonia penale attiva fino agli anni '50, Ustica è diventata, grazie alle sue acque trasparenti e alle sue coste rocciose, una meta per gli amanti delle immersioni subacquee.

2. Inquadramento territoriale

2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

Collegamenti autostradali
La Sicilia si raggiunge:
A1 dal Nord Italia a Napoli, A3 da Napoli fino a Villa San Giovanni e Reggio Calabria dove si trovano gli imbarchi per Messina.
Dal Centro-Sud si può scegliere fra la A1-A3 o la A14 fino a Taranto.

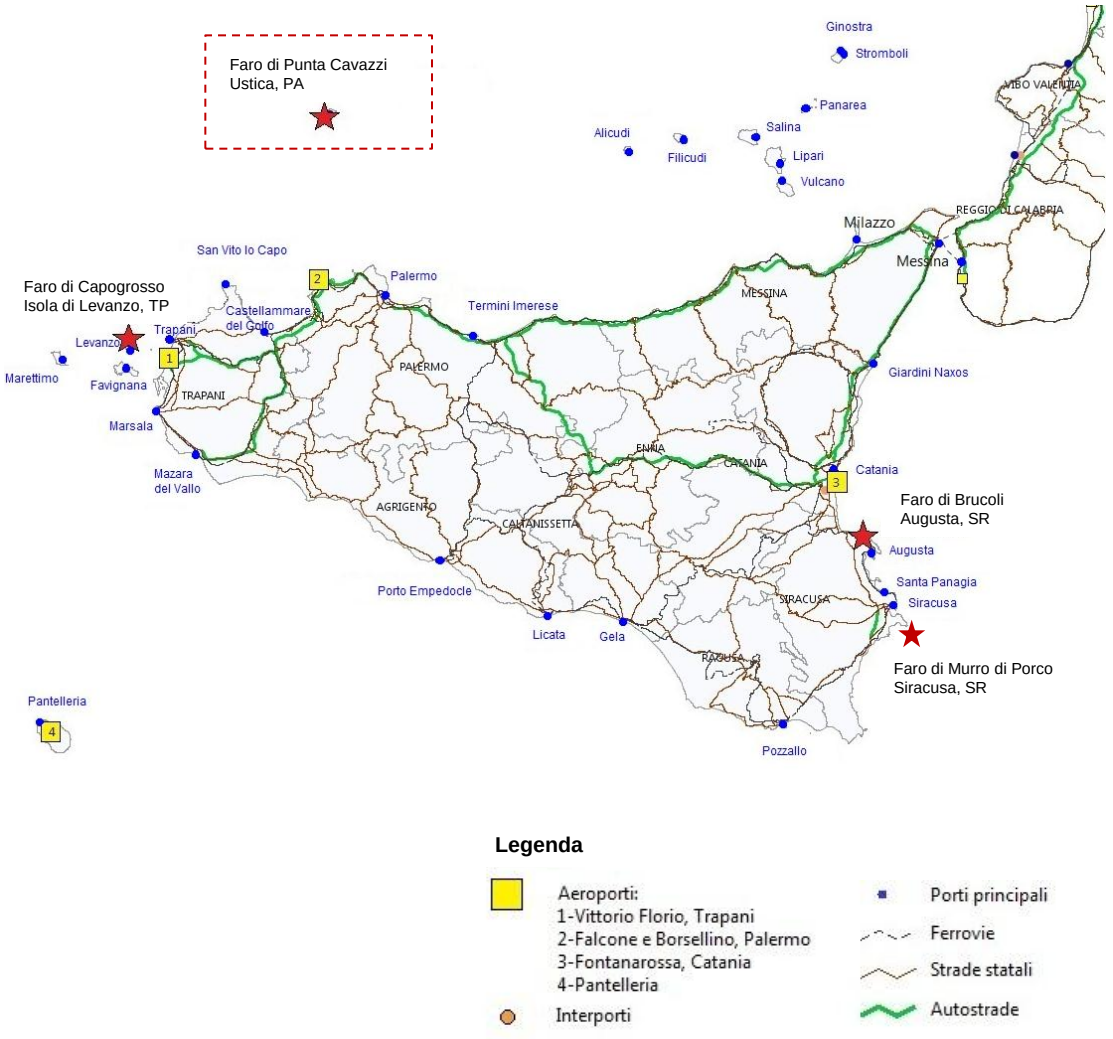
Collegamenti ferroviari
Trenitalia collega la Sicilia ed il continente, stazioni ferroviarie si trovano nelle città capoluogo e nei centri principali, mentre la Circumetnea collega i paesi dell'Etna con partenza da Catania.

Collegamenti marittimi
I principali porti turistici per navi da crociera e traghetti si trovano a:
- Palermo => collegamenti con l'isola di Ustica
- Trapani => collegamenti con le isole Egadi e Pantelleria
- Messina
- Catania
- Siracusa
- Porto Empedocle => collegamenti con le Pelagie
- Mazara del Vallo
- Milazzo => collegamenti con le isole Eolie

Collegamenti aerei
- Aeroporto internazionale di Palermo
- Aeroporto internazionale di Catania
- Aeroporto internazionale di Trapani

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

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



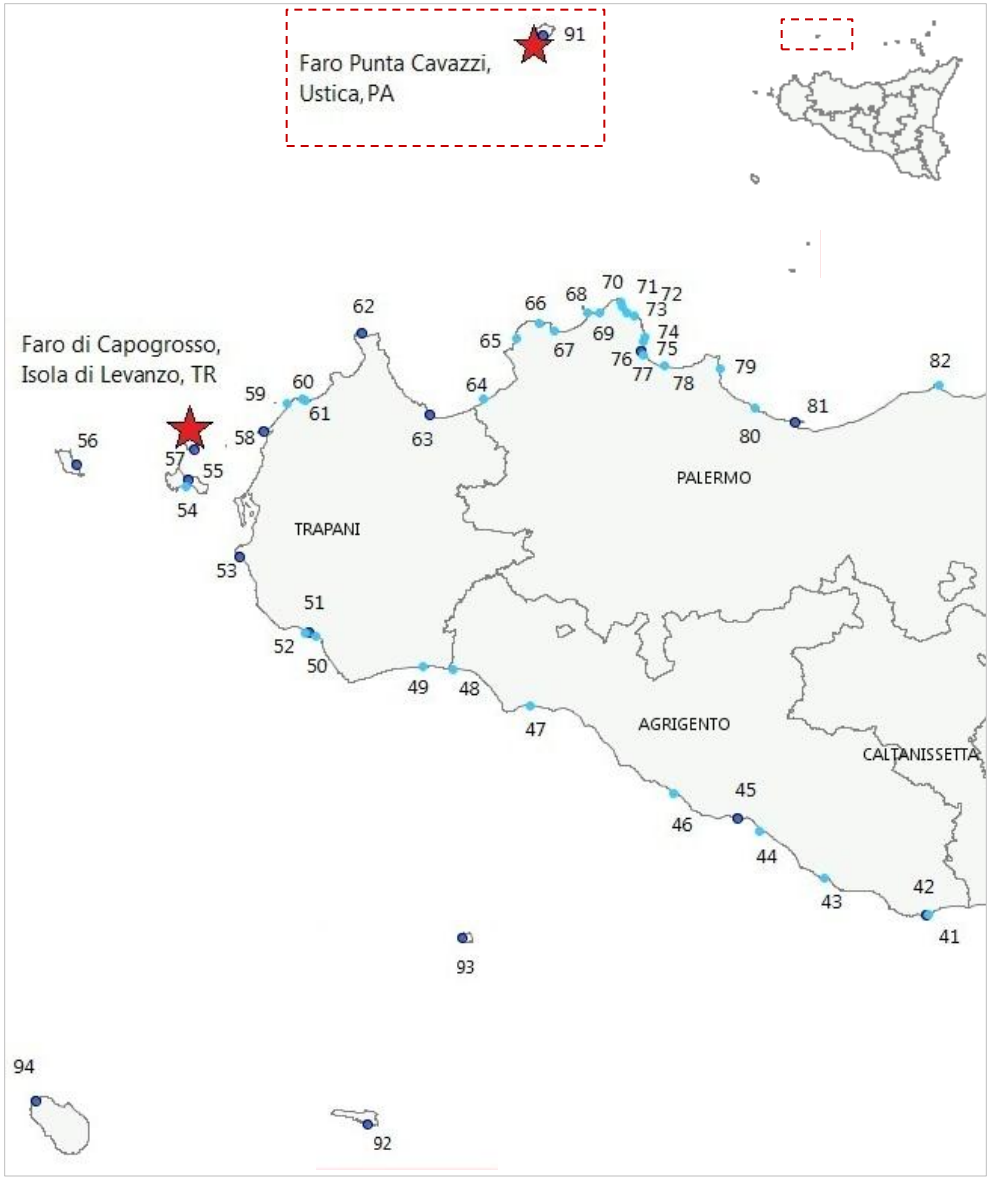
2. Inquadramento territoriale

2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

Sistema portuale

Elenco e localizzazione dei porti

41	Licata-Marina di Cala del Sole
42	Licata
43	Marina di Palma
44	San Leone
45	Porto Empedocle
46	Siculania Marina
47	Sciacca
48	Porto Palo
49	Marinella di Selinunte
50	San Vito-Porticciolo turistico
51	Mazara del Vallo - Porto commerciale
52	Mazara del Vallo - A.di.Na.
53	Marsala
54	Favignana-Punta Longa
55	Favignana-cala principale
56	Maretimo-scalo vecchio e nuovo
57	Levazzo
58	Trapani
59	Pizzolungo
60	Bonagia
61	Bonagia - marina di cofano
62	San Vito Lo Capo
63	Castellammare del Golfo
64	Balestrate
65	Terrasini
66	Marina di Cinisi
67	Gionata
68	Isola delle femmine
69	Sferracavallo
70	Fossa del Gallo
71	Mondello
72	Punta Celesi
73	Addaura
74	Arenella
75	Palermo-Acquasanta
76	Palermo
77	Palermo - S. Erasmo
78	Bandita
79	Porticello-Santa Flavia
80	San Nicola l'Arena
81	Termini Imerese
82	Cefalù Levante-Porto nuovo
91	Ustica
92	Lampedusa
93	Linosa
94	Pantelleria



2. Inquadramento territoriale

2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

Focus porti turistici

Fonte: www.pagineazzurre.com

Porti turistici	Posti Barca	Lunghezza max barche	Pescaggio barche	Servizi nautici offerti	Distanza dal faro
64. Balestrate	170	15 m	in banchina da 1 a 6 m	Rif. Carburante, acqua ed e. elettrica, illum.ne banchine, scivolo, scalo di alaggio, gru mobile fino a 12 t, rimessaggio, rip.ne motori, rip.ni elettriche ed elettroniche, rip.ne scafi in legno, vtr ed acciaio, rip.ne vele, guardianaggio, sommozzatori, ritiro rifiuti, meteo, servizi igienici e docce, rif. alimentare, rivendita ghiaccio esterna.	38 NM
65. Terrasini	250	30 m	da 0,5 a 6 m in banchina	Distr. benzina, gasolio e miscela in banchina, acqua, illumi.ne banchine, gru mobile da 18 t, travel lift, rimessaggio, riparazione scafi in legno e vtr – rip.ni motori e elettriche, guardianaggio.	32,5 NM
66. Marina di Cinisi	300	18 m	da 2,5 a 4 m	Scivolo, scalo di alaggio, gru mobile, travel lift, rimessaggio, rip.ni motori, rip.ni elettriche e rip.ni scafi in vtr, rip.ne vele, guardianaggio, ormeggiatori, sommozzatori, antincendio, ritiro rifiuti, meteo, servizi igienici e docce, parcheggio.	30,5
67. Gionata	180	7 m	2 m	Distr. benzina, gasolio e miscela, acqua ed e. elettrica, illum.ne banchine, scivolo, scalo di alaggio, gru mobile fino a 7 t, rimessaggio all'aperto, rip.ni motori, rip.ni elettriche ed elettroniche, rip.ne scafi in legno e vtr e rip. ne vele, Wi-Fi, guardianaggio, pilotaggio, ormeggiatori, sommozzatori, antincendio, ritiro rifiuti, meteo, servizi igienici e docce, rif. alimentare, ghiaccio, parcheggio auto.	31 NM
68. Isola delle Femmine	130	15 m	in banchina da 1 a 5 m	Fontanella, scivolo, rimessaggio, riparazioni elettroniche, riparazione scafi in legno e vtr, riparazione vele, guardianaggio, rifornimento alimentare, parcheggio auto, cabina telefonica.	30 NM

2. Inquadramento territoriale

2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

Focus porti turistici

Fonte: www.pagineazzurre.com

Porti turistici	Posti Barca	Lunghezza max barche	Pescaggio barche	Servizi nautici offerti	Distanza dal faro
69. Sferracavallo	10	15 m	da 1 a 3 m.	Rif. carburante in paese,presa per manichetta, 2 prese en.ergia elettrica, scivolo, scalo di alaggio, gru fissa, rimessaggio, rip.ne motori e rip.ni elettriche, riparazioni scafi in legno e vtr, cabina telefonica..	30 NM
70. Fossa del Gallo	150	20 m	in banchina da 2,5 a 4 m	Distrib. benzina, gasolio e miscela in banchina, acqua ed e. elettrica, illum.ne, scivolo, scalo d'alaggio, gru fissa, carrelloni da 20/50 t,travel lift anfibio da 65 t, forklift 5 t ,rimessaggio, rip. motori elettriche ed elettroniche, rip. scafi in legno, vtr e acciaio, ritiro rifiuti, meteo, servizi igienici, parcheggio, cabina telefonica, internet point.	30 NM
71. Mondello	200	10 m	in banchina da 0,80 a 2,7 m	Prese acqua ed energia elettrica, scivolo, scalo d'alaggio, gru fissa, gru mobile fino a 8 t, riparazioni scafi in legno.	30 NM
72. Punta Celesi	10	5 m	da 0,50 a 2,2 m	Fontanella, scivolo, scalo d'alaggio fino a 2 t, gru fissa fino a 2 t, servizi igienici, cabina telefonica.	30,8 NM
73. Addaura	80	12 m	in banchina da 3,5 a 5 m	Dist. di benzina, gasolio e miscela in banchina, acqua ed e. elettrica, illumi.ne banchine, scivolo, gru mobile fino a 6 t, rimessaggio, rip.ne motori, rip.ni elettriche ed elettroniche, rip.ne scafi in legno e vtr, guardianaggio, sommozzatori, antincendio, ritiro rifiuti, servizi igienici e docce, parcheggio auto.	31 NM

2. Inquadramento territoriale

Fonte: www.pagineazzurre.com

2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

Focus porti turistici

Porti turistici	Posti Barca	Lunghezza max barche	Pescaggio barche	Servizi nautici offerti	Distanza dal faro
74. Arenella	170	15 m	in banchina da 1 a 6 m	Rif. carburante, acqua ed e. elettrica, illum.ne banchine, scivolo, scalo di alaggio, gru mobile fino a 12 t, rimessaggio, rip.ne motori, elettriche ed elettroniche, rip.ne scafi in legno, vtr ed acciaio, rip.ne vele, guardianaggio, sommozzatori, ritiro rifiuti, meteo, servizi igienici e docce, rif. alimentare, rivendita ghiaccio esterna.	35 NM
75. Palermo Acquasanta	456	70 m	in banchina da 5 a 6,5 m	Distr. enzina, gasolio e miscela in banchina, acqua ed e. elettrica, illumi.ne banchine, scalo d'alaggio, gru mobile, forklift, travel lift, rimessaggio, rip.ni motori, rip.ni elettriche e elettroniche, rip.ni di scafi in legno, vtr, acciaio e di vele, guardianaggio, pilotaggio, ormeggiatori, sommozzatori, antincendio, ritiro rifiuti, meteo, servizi igienici, rif. alimentare, ghiaccio, parcheggio, cabina telefonica, internet point.	35 NM
76. Palermo	-	-	in banchina da 3 a 5 m	Dist. carburante mezzo autobotte, illumi.ne banchine, acqua ed e. elettrica, prese telefono, scivolo, scali d'alaggio fino a 100 t, gru fisse fino a 50 t, gru mobili fino a 50 t, rimessaggio, rip.ni motori, rip.ni elettriche e elettroniche, rip.ne scafi in legno, vtr ed acciaio, guardianaggio, pilotaggio, ormeggiatori sommozzatori, antincendio, ritiro rifiuti, meteo, servizi igienici e docce, rif. alimentare, parcheggio auto, cabina telefonica, guardia medica, pronto soccorso.	37 NM
91. Ustica	12	15 m	in banchina da 0,5 a 10 m; in porto da 0,5 a 6 m.	Distributore di benzina e gasolio in banchina, fontanella, scivolo, gru mobile per piccole imbarcazioni, ormeggiatori, ritiro rifiuti , rifornimento alimentare, cabina telefonica.	2,4 NM

2. Inquadramento territoriale

2.3 Attrattività culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio storico-culturale

Pittoresca e colorata, l'isola, parte emersa di un grande vulcano sottomarino, è anche la più antica, affiorata molto prima delle Eolie. La sua origine ed il colore nero della lava determinano la scelta del nome, il latino *Ustum*, bruciato (per i Greci invece era *Osteodes*, "ossario o isola delle ossa", per i resti umani di una deportazione cartaginese di soldati mercenari ammutinati che qui trovarono la morte). Una delle caratteristiche peculiari delle sue abitazioni è che i muri delle case sono stati "trasformati" in tele e gli artisti vi hanno dipinto paesaggi, trompe-l'oeil, ritratti, nature morte, soggetti fantastici. Cuore di Ustica è la *piazza Umberto I*, dove una targa in marmo sulla facciata di una casa rosa ricorda che qui, fra la fine del 1926 e l'inizio del 1927, alloggiò Antonio Gramsci, il più illustre esiliato politico di Ustica. La piazza è chiusa alle spalle da un piccolo giardino recintato oltre il quale si staglia la settecentesca *Chiesa di San Ferdinando*, con una facciata movimentata da nicchie e sculture e, all'interno, numerose lapidi di isolani illustri. Poco fuori il paese, c'è la *Rocca della Falconeria* di epoca borbonica, che campeggia accanto al cono di un vulcano estinto. In parte restaurato, il maniero ospita saltuariamente rassegne di fotografia e mostre d'arte. A sinistra del paese, nella borbonica *Torre di Santa Maria*, ex carcere, c'è il *Museo Archeologico* dove sono conservati i principali reperti di Capo Falconeria, del *Villaggio Preistorico* presso i Faraglioni e i resti di tombe di età ellenistico-romana. Questo antico villaggio con i resti di circa 200 abitazioni, risalente al periodo del bronzo, presenta analogie abitative con il villaggio preistorico di Panarea; difeso da una possente cinta muraria, è percorso da una "strada principale" che denota l'esistenza di un piano urbanistico (anche se essenziale) e quindi il riconoscimento di luoghi pubblici, caratteristica singolare per l'epoca.
Si raggiunge a piedi la cima del paese salendo il sentiero a gradoni che si incontra uscendo dalla piazza principale verso destra. Arrivati in cima, a 157 metri sopra il mare, si domina tutta Ustica: il porto, i campi e i vigneti intervallati alla terra rosso-bruna su cui spuntano case isolate.

La *Riserva naturale orientata* di Ustica, istituita nel 1997, si distingue sia per gli interessanti siti archeologici (Rocca naturale della Falconeria e ai suoi piedi la necropoli risalente all'età romana imperiale) che per gli aspetti naturalistici (aree ricche di specie endemiche di vegetazione e di diverse specie di uccelli stanziali).

2. Inquadramento territoriale

2.3 Attrattività culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio naturalistico

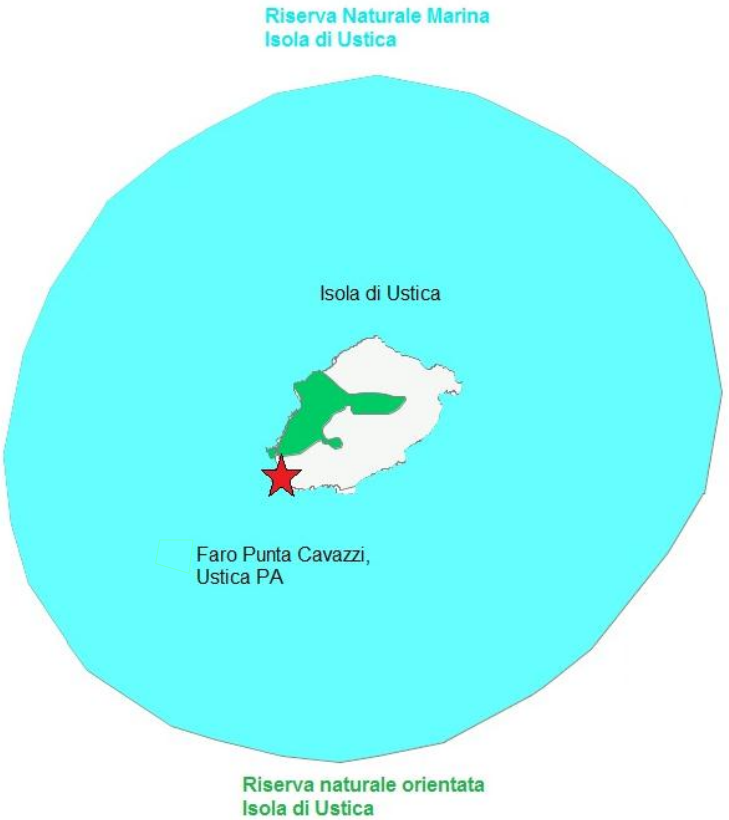
La costa di Ustica è frastagliata e ricca di grotte che possono essere scoperte in barca (i pescatori al porto si offrono di accompagnare i turisti con le loro piccole imbarcazioni), ma anche da terra: vi si scoprono piccole spiagge (*Cala Sidoti, Punta dello Spalmatore, al Faro*) e bellissime baie rocciose concentrate lungo il versante occidentale. Nel versante orientale si trovano invece la *Grotta Azzurra*, la *Grotta Verde* e la *Grotta delle Barche*. In particolare quest'ultima è raggiungibile percorrendo un bel sentiero in mezzo a pini e fichi d'india. Lungo il versante occidentale, proprio nella zona di riserva integrale, si trova la *Grotta Segreta*, o *Grotta Rosata*, il cui accesso è celato da rocce sia via mare che via terra. Qui le incrostazioni di bellissime alghe calcaree, dal rosa chiaro al rosa antico intenso, le conferiscono il colore che le vale il nome.

La caratteristica naturale peculiare dell'isola è la presenza di numerose grotte che si aprono lungo le coste alte e scoscese, così come di numerosi scogli e secche presenti tutt'intorno all'isola; sono da menzionare la *Grotta Verde, la Grotta Azzurra, la Grotta della Pastizza, la Grotta dell'Oro, la Grotta delle Colonne e gli Scogli del Medico e della Colombara*.

La vera ricchezza dell'isola di Ustica è costituita dal suo patrimonio naturale soprattutto sottomarino.

La superficie dell'isola, 9 kmq, è in realtà una piccola parte di una più vasta barriera vulcanica sottomarina che si estende per decine di chilometri nel mare.

Nasce nel 1987 la *Riserva Naturale Marina* per preservare e proteggere l'immenso patrimonio faunistico ed ambientale che si cela nel mondo sommerso intorno ad Ustica. Tre sono le zone in cui è suddivisa: la zona A di riserva Integrale in cui è consentita la balneazione ma è vietato accostarsi con le barche o pescare, la zona B di riserva generale circonda la zona A e si estende da Punta Cavazzi a Punta Omo Morto. Qui è consentita la balneazione, la fotografia subacquea e la pesca con lenza e traino o professionale (ma in quest'ultimo caso dietro autorizzazione del Comune); il tratto di mare restante costituisce la zona C di riserva parziale dove vigono le regole nazionali ed è consentita anche la pesca subacquea.



2. Inquadramento territoriale

2.4 Offerta turistica

Sport e divertimento

Ustica è la meta ideale sia per subacquei esperti che neofiti. L'integrità degli habitat e la ricchezza di flora e fauna in un ambiente caratterizzato da una visibilità straordinaria, offrono spettacoli mozzafiato già da pochi metri di profondità. L'isola di Ustica è di origine vulcanica, con una morfologia unica e spettacolare, particolarmente ricca di grotte e caverne, canyon, pareti e anfratti. Sono oltre 30 i punti di immersione dell'isola sia per i sub che per chi si vuole divertire con lo snorkelling, un numero eccezionalmente grande considerando le sue piccole dimensioni.
Per ammirare i fondali marini è anche possibile fare un giro su una motobarca dal fondo trasparente. Altri due centri della riserva si trovano alla Torre dello Spalmatore (la gemella di Torre di S. Maria), utilizzata come centro per conferenze ed iniziative speciali e a Caletta che costituisce il punto di partenza per le visite guidate alla Grotta Segreta e che ospita un *Acquario* in cui sono stati ricreati 13 ambienti.

Nella zona di riserva integrale, si trova la *Grotta Segreta*, o Grotta Rosata, il cui accesso è celato da rocce sia via mare che via terra. Qui le incrostazioni di bellissime alghe calcaree dal rosa chiaro al rosa antico intenso le conferiscono il colore che le vale il nome. La riserva organizza itinerari guidati di sea-watching nella zona di riserva integrale.
Tra le varie e bellissime opportunità per i sub si possono segnalare la *Grotta dei Gamberi* la cui visita permette anche di scoprire incredibili ventagli di gorgonie rosse nei pressi di Punta Cavazzi e *l'itinerario archeologico subacqueo* al largo del faro di Punta Cavazzi che permette di ammirare numerosi reperti di epoca romana. Una delle mete più ambite dai sub è lo *Scoglio del Medico*, basaltico, che per la sua conformazione ricca di grotte ed anfratti anche ad alte profondità, offre uno spettacolare panorama subacqueo. Altra bellissima escursione è quella alla *Secca della Colombara* (40 metri di profondità) con spugne e gorgonie dagli incredibili e vivacissimi colori.

Dal 1959 ogni estate si svolge la *Rassegna internazionale delle attività subacquee*, un evento organizzato dall'Azienda Autonoma Provinciale per l'Incremento Turistico di Palermo, che rappresenta un polo d'attrazione non solo per ricercatori, scienziati e subacquei di tutto il mondo, ma anche per i residenti estivi. La rassegna è un insieme di attività: gare agonistiche, convegni, mostre di archeologia e fotografia sottomarina, cinematografia e televisione subacquea, editoria specializzata ed arti figurative settoriali, corsi specialistici subacquei.
La Rassegna assegna inoltre il prestigioso "Tridente d'Oro" per tutte le personalità del mondo che si sono contraddistinte per il loro particolare amore per il mare.

2. Inquadramento territoriale

2.4 Offerta turistica

Enogastronomia e artigianato

Un'isola come Ustica non può non trovare nel *pesce* il suo piatto forte. Nei ristorantini del paese si gustano il tradizionale *pesce spada ai capperi* e i *calamari imbottiti* con ripieno di prezzemolo, capperi, olive tritate e formaggio; ma anche le *sarde a beccafico*, dove i pesci vengono avvolti attorno a un composto di pangrattato, pinoli e uva passa. Tra i primi di pasta, la cucina locale tramanda la ricetta dei *cucci 'a salata*: la parola *cuccía* significa, "coccio", "granello", e si riferisce al grano intero lessato e quindi condito variamente. Ustica è anche famosa per le sue piccolissime lenticchie, che si possono trovare un po' ovunque nei banchetti domestici lungo le strade, tra frutta e verdura. Le *lenticchie* di Ustica sono un ingrediente fondamentale della cucina locale e le due ricette classiche che le vedono protagoniste sono la zuppa, arricchita con verdure locali e profumata con basilico o finocchietto selvatico, e la *pasta ca lenticchia*, preparata con gli spaghetti spezzati. Ma non mancano anche *Granite e "affogati"* che ristorano nelle calde serate estive.
Tra i vini autoctoni citiamo il nuovissimo *"L'ISOLA"* e lo *"ZABIB"* prodotti dalla unica cantina Usticese.

La Sicilia è caratterizzata da molti territori di produzione vitivinicola diversi tra loro per cultura, caratteristiche del terreno e condizioni climatiche. Tra i *vini D.O.C.* più famosi troviamo: l'*Alcamo*, Il *Contea Sclafani*, il *Contessa Entellina e* il *Monreale* tutti prodotti nei comuni della provincia di Palermo, l'Erice e il *Monreale* della provincia di Trapani, ed il *Passito di Pantelleria* prodotto esclusivamente nell'omonima isola.
Tra i *prodotti DOP* si annoverano *le arance di Ribera*, *l'olio di oliva* extravergine di *Val di Mazara*, di *Valle del Belice*, *Valli Trapanesi* e *Nocellara del Belice*, ma anche il famoso *pecorino siciliano* prodotto soprattutto nelle province di Agrigento, Caltanissetta, Enna, Trapani e Palermo.

Il vero prodotto di Ustica sono le sue *lenticchie*, *con marchio DOP,* coltivate sui terreni lavici e fertili dell'isola. La tecnica è completamente manuale: si seminano a gennaio e si raccolgono nella prima metà di giugno. Non si utilizzano concimi, né erbicidi di sorta. Poi si lasciano seccare le piantine nel campo, si sradicano e si fanno tanti covoni che vengono sistemati nell'aia e battuti. Con la nascita del Presidio è stata introdotta sull'isola una piccola innovazione tecnica: la trebbia "a postazione fissa", che rende l'operazione un po' meno suggestiva, ma molto più comoda e funzionale. In pratica si svolge in un paio d'ore lo stesso lavoro che prima impegnava una famiglia per due intere giornate. I produttori sono soltanto tre.

3. Immobile

3.1Localizzazione

LEGENDA

Il territorio e i collegamenti

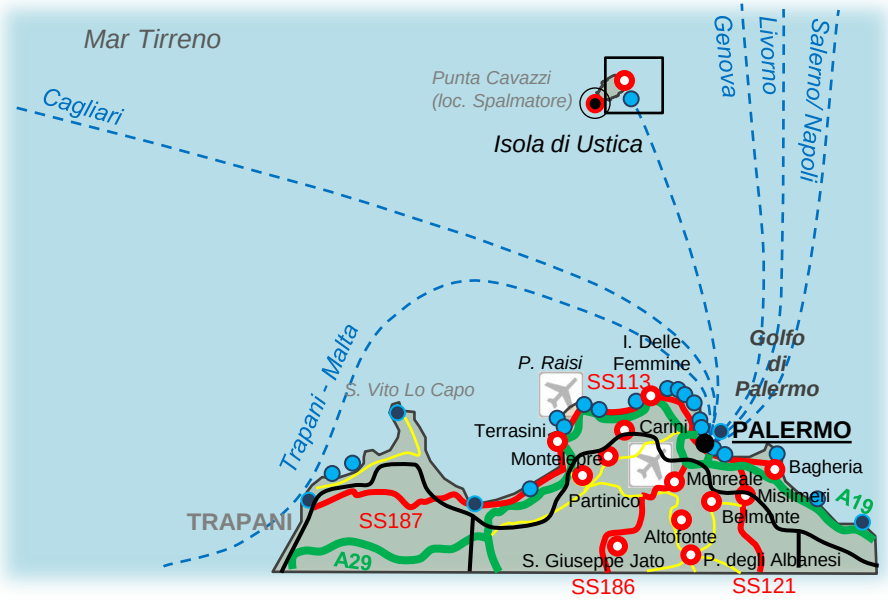
- Viabilità principale (Autostrada)
- Viabilità principale (SS)
- Viabilità secondaria (SP)
- Viabilità ferroviaria
- Collegamenti via mare
- Porti principali
- Porti turistici
- Aeroporti principali
- Comuni principali
- Altri comuni o frazioni
- Centro urbano di riferimento del bene
- Localizzazione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

La località

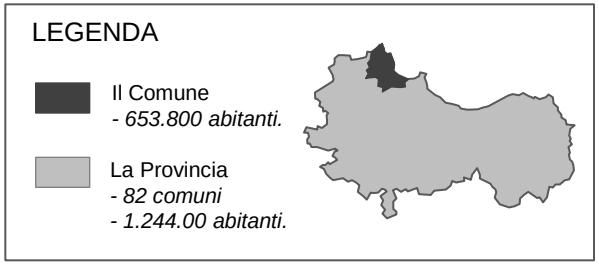
Il Bene: la località

1. Punta Cavazzi - località Lo Spalmatore

Ustica e la zona costiera di Palermo



Palermo e il territorio comunale e provinciale



3. Immobile

3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo

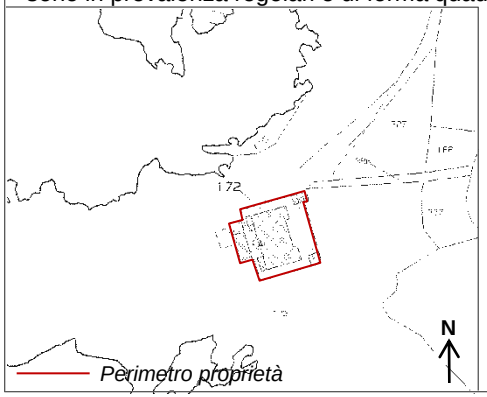
Scheda di sintesi

BENE DELLO STATO

Il faro, costruito nel 1883, è ubicato in località Punta dello Spalmatore, nell'estrema punta S-O dell'isola di Ustica, a circa 5 km dal centro abitato e all'interno dell'Area Marina Protetta "Isola di Ustica". In prossimità del faro sorgono due siti naturali di particolare bellezza – la grotta *Perciata*, un cunicolo originato probabilmente da una colata lavica dal quale si arriva fino al mare, e il *Fussazzu*, una suggestiva piscina naturale – e nelle immediate vicinanze si trova anche la borbonica Torre dello Spalmatore.

Il bene – dichiarato di interesse storico particolarmente importante dalla Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali di Palermo con D.A. n. 6896 del 04/08/1999 ai sensi della L. n. 1089/39 e per gli effetti del D.Lgs. n. 490/99 – insiste su un lotto a pianta quadrangolare e comprende: la torre del faro a base circolare, alta circa 30 metri; un fabbricato principale ad un piano fuori terra, che si sviluppa attorno alla torre, con copertura piana nella parte centrale e due volumi coperti a falde con coppi di laterizio disposti ai lati lungo l'asse est/ovest; tre piccoli fabbricati di servizio ubicati lungo il perimetro (delimitato da muretti in pietra con soprastante rete metallica) e uno spiazzo esterno in battuto di cemento. Il fanale è raggiungibile tramite una scala a chiocciola ed un terrazzino esterno. Le bucature dei prospetti sono in prevalenza regolari e di forma quadrangolare ad eccezione di quella sul lato sud che è ad arco a tutto sesto.

La torre (ove è dislocata la lampada di segnalazione) e due ambienti a piano terra sono in uso governativo alla Marina Militare.



DATI CATASTALI

Comune di Ustica
NCT e NCEU
Foglio 10, p.lle A e 172.

b - COMUNE: Ustica (PA)

● LOCALITA': "Punta dello Spalmatore"

INDIRIZZO: Punta dello Spalmatore snc

COORDINATE GEORIFERITE:
38°41'39.14"N - 13° 9'17.84"E

DEMANIO MARITTIMO > NO

DEMANIO STORICO-ARTISTICO > SI

STATO CONSERVATIVO: Mediocre

Sup. territoriale …mq 698
Sup. lorda……..mq 359

3. Immobile

3.3 Caratteristiche fisiche

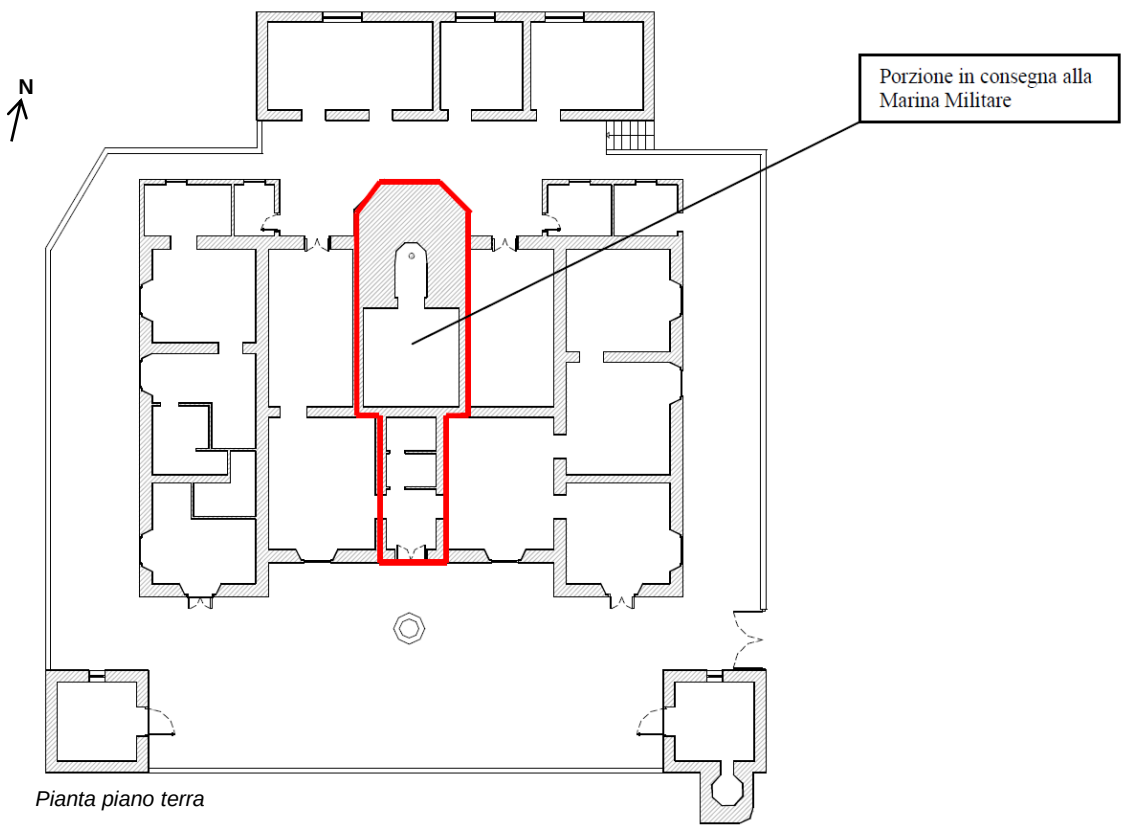
Dati generali

Consistenze

Superficie territoriale:	mq 698
Superficie sedime:	mq 364
Superficie utile lorda:	mq 359
di cui usi governativi	mq 51
Superficie netta:	mq 272
Volume fuori terra:	mc 1.768

Parametri edilizi

Incidenza media della muratura 24% della s.u.l.

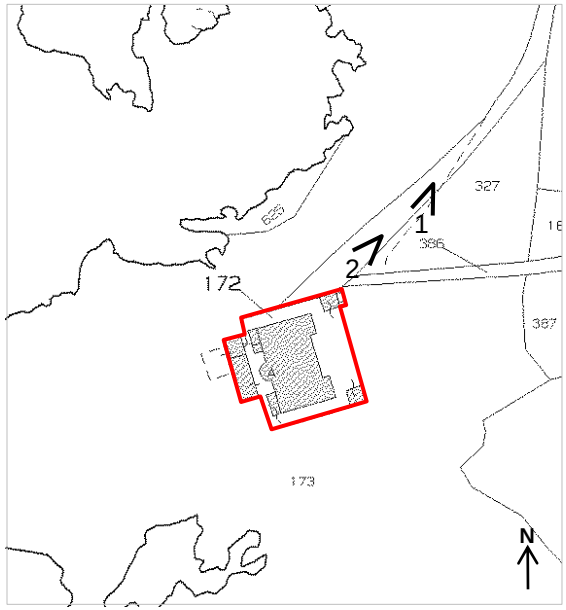


Pianta piano terra

3. Immobile

3.4 Qualità architettonica e paesaggistica

Documentazione fotografica



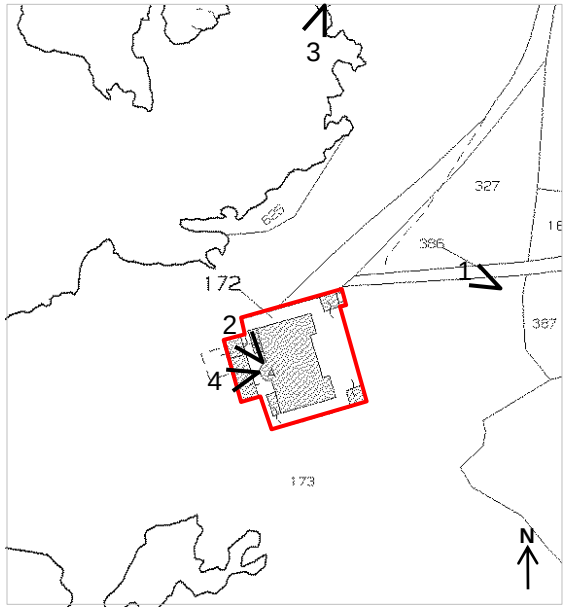
Base: estratto mappa catastale (stralcio)

Perimetro proprietà

3. Immobile

3.4 Qualità architettonica e paesaggistica

Documentazione fotografica

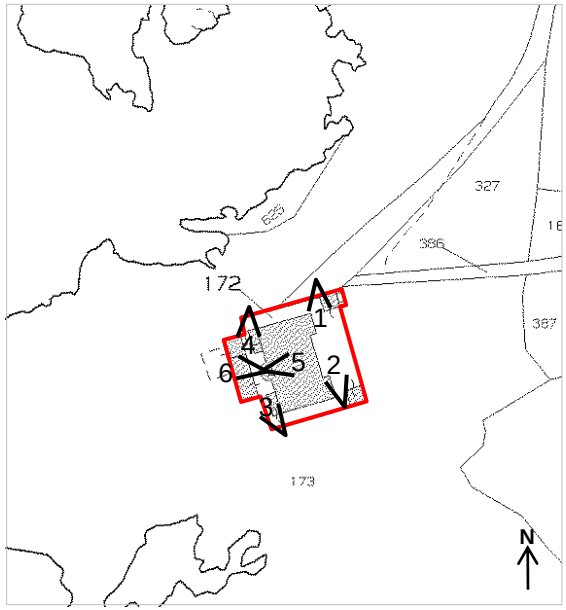


Base: estratto mappa catastale (stralcio)

3. Immobile

3.4 Qualità architettonica e paesaggistica

Documentazione fotografica



Base: estratto mappa catastale (stralcio)

3. Immobile

3.5 Rilevanza storico-artistica

Provvedimenti di tutela

L'IMMOBILE

☐ Immobile dichiarato di **interesse storico particolarmente importante** ai sensi dell'art. 1 della L. n. 1089/1939 e art. 2 della L. n. 80/1977, in data 04.08.199

IL CONTESTO

☐ **Vincolo di interesse paesaggistico** ai sensi della L. n. 1497/39

☐ **Area Marina Protetta dell'Isola di Ustica** (D.M. 12/11/1986)

☐ **Riserva naturale orientata dell'Isola di Ustica** (D.A. n. 822/44 del 20/11/1997)

☐ **SIC** e **ZPS** della Regione Siciliana:
- *ITA 020010 Isola di Ustica*
- *ITA020046 Fondali dell'Isola di Ustica*

Mod. 16 s.c.-R.S.

D. A. n. 6896

REPUBBLICA ITALIANA

REGIONE SICILIANA

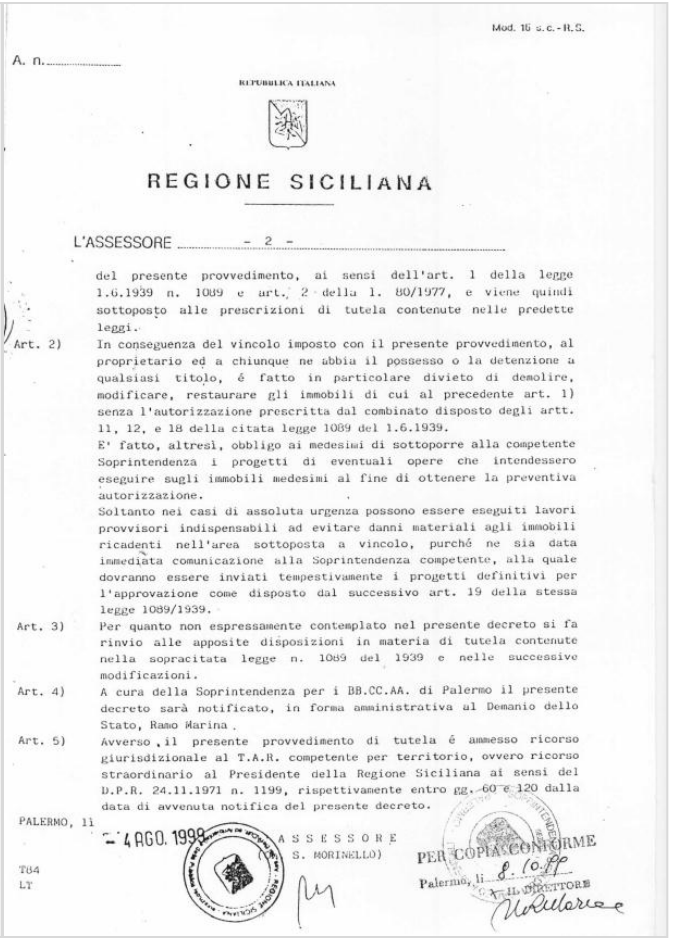
L'ASSESSORE AI BENI CULTURALI ED AMBIENTALI E P.I.

VISTO lo Statuto della Regione Siciliana;
VISTA la Legge 1.6.39 n.1089 sulla tutela dei Beni di interesse artistico e storico;
VISTA la legge 1.3.1975 n. 44 recante le misure intese alla protezione del patrimonio archeologico, artistico e storico nazionale;
VISTO il D.P.R. del 30.8.1975 n.637 recante le norme di attuazione dello Statuto della Regione Siciliana in materia di tutela del paesaggio e di antichità e belle arti;
VISTA la legge regionale 1.8.1977 n. 80 recante norme per la tutela, la valorizzazione e l'uso sociale dei beni culturali ed ambientali nel territorio della Regione Siciliana;
VISTO l'art. 822 del codice civile;
VISTA la proposta di vincolo della Soprintendenza BB.CC.AA. di Palermo;
CONSIDERATO che il faro Cavazzi sito nel comune di Ustica, in località Spalmatore, in provincia di Palermo, con i locali di pertinenza, segnato in catasto al fgl. di mappa n. 10, ricadente nella particella n. 172, confinante con la p.lla n. 173, di proprietà del Demanio dello Stato, Ramo Marina, per i motivi illustrati nella relazione tecnica riveste interesse storico ai sensi degli artt. 1 della l. 1089/1939 e dell'art. 2 della l. 80/1977, perché pregevole testimonianza di Architettura Militare della fine dell'Ottocento;
RITENUTO che il faro Cavazzi e i locali annessi siti a Ustica in provincia di Palermo, sono da considerarsi assoggettati "ipso jure", ai sensi dell'art. 4 della citata l. n. 1089/1939, alle disposizioni di tutela contenute nella legge stessa;
RITENUTA l'opportunità di esplicitare il vincolo gravante "ope legis" sull'immobile notificandolo al soggetto proprietario;
RILEVATO che gli accertamenti tecnici condotti dalla competente Soprintendenza forniscono, di per sé, elementi sufficienti per giustificare l'adozione di provvedimenti volti a tutelare il predetto bene;

PER COPIA CONFORME
Palermo, li 8.10.99

D E C R E T A

Art. 1) Per le motivazioni esposte in premessa, è conferito l'interesse storico particolarmente importante del faro Cavazzi e i locali ad esso annessi, sito nel comune di Ustica, in località Spalmatore, in provincia di Palermo, meglio descritto nella relazione tecnica e individuato nell'allegata planimetria, che fanno parte integrante



Mod. 16 s.c.-R.S.

A. n.

REPUBBLICA ITALIANA

REGIONE SICILIANA

L'ASSESSORE - 2 -

del presente provvedimento, ai sensi dell'art. 1 della legge 1.6.1939 n. 1089 e art. 2 della l. 80/1977, e viene quindi sottoposto alle prescrizioni di tutela contenute nelle predette leggi.

Art. 2) In conseguenza del vincolo imposto con il presente provvedimento, al proprietario ed a chiunque ne abbia il possesso o la detenzione a qualsiasi titolo, è fatto in particolare divieto di demolire, modificare, restaurare gli immobili di cui al precedente art. 1) senza l'autorizzazione prescritta dal combinato disposto degli artt. 11, 12, e 18 della citata legge 1089 del 1.6.1939.
E' fatto, altresì, obbligo ai medesimi di sottoporre alla competente Soprintendenza i progetti di eventuali opere che intendessero eseguire sugli immobili medesimi al fine di ottenere la preventiva autorizzazione.
Soltanto nei casi di assoluta urgenza possono essere eseguiti lavori provvisori indispensabili ad evitare danni materiali agli immobili ricadenti nell'area sottoposta a vincolo, purché ne sia data immediata comunicazione alla Soprintendenza competente, alla quale dovranno essere inviati tempestivamente i progetti definitivi per l'approvazione come disposto dal successivo art. 19 della stessa legge 1089/1939.

Art. 3) Per quanto non espressamente contemplato nel presente decreto si fa rinvio alle apposite disposizioni in materia di tutela contenute nella sopracitata legge n. 1089 del 1939 e nelle successive modificazioni.

Art. 4) A cura della Soprintendenza per i BB.CC.AA. di Palermo il presente decreto sarà notificato, in forma amministrativa al Demanio dello Stato, Ramo Marina.

Art. 5) Avverso il presente provvedimento di tutela è ammesso ricorso giurisdizionale al T.A.R. competente per territorio, ovvero ricorso straordinario al Presidente della Regione Siciliana ai sensi del D.P.R. 24.11.1971 n. 1199, rispettivamente entro gg. 60 e 120 dalla data di avvenuta notifica del presente decreto.

PALERMO, li - 4 AGO. 1999

L'ASSESSORE
(S. MORINELLO)

T84
LT

PER COPIA CONFORME
Palermo, li 8.10.99
IL DIRETTORE

3. Immobile

3.5 Rilevanza storico-artistica

AUTORIZZAZIONE ALLA CONCESSIONE

- Parere positivo da parte della Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali di Palermo alla concessione in uso del faro ai sensi dell'art. 57 bis del D.Lgs. 42/2004, con nota prot. n. 2485/S16.6 del 17 aprile 2015.
- Autorizzazione da parte del Servizio Tutela – Dipartimento dei Beni culturali e dell'Identità siciliana – alla concessione in uso del faro ai sensi dell'art. 57 bis del D.Lgs. 42/2004, con nota prot. n. 24769 del 21 maggio 20015.

Il parere favorevole della Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali di Palermo è stato espresso in merito alla concessione in uso "culturale-scientifica-ricreativa, con la possibilità di sviluppare una parte destinata a foresteria".

La concessione è autorizzata a condizione che:

- le modalità di intervento potranno essere esclusivamente di restauro nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche del bene;
- siano adottate tutte le misure a tutela del bene;
- sia assicurata e garantita dagli enti proprietario e detentore la conservazione del bene, ai sensi degli artt. 29 e 30 del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii., mediante una coerente, coordinata e programmata attività di prevenzione, manutenzione e restauro;
- l'esecuzione di eventuali opere e lavori di qualunque genere è subordinata al nulla osta della competente Soprintendenza, ai sensi dell'art. 21 commi 4 e 5 e dell'art. 22 del D.Lgs. n. 42/2004.

3. Immobile

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

! La valorizzazione è inquadrata all'interno di un Protocollo d'intesa tra Agenzia del Demanio e Comune di Ustica sottoscritto in data 12 giugno 2015.

RIFERIMENTI NORMATIVI REGIONALI

L.R. 27.12.1978, n. 71 e ss.mm.ii. - *Norme integrative e modificative della legislazione vigente nel territorio della Regione Siciliana in materia urbanistica* (GURS 30 dicembre 1978, n. 57)
L.R. n. 6 del 14/05/2009, *Disposizioni programmatiche e correttive per l'anno 2009* (GURS n. 22 del 20/05/2009)
L.R. del 29.12.2009, n. 13, *Interventi finanziari urgenti per l'anno 2009 e disposizioni per l'occupazione. Autorizzazione per l'esercizio provvisorio per l'anno 2010*
DGR n. 200 del 10/06/2009 - *Modello Metodologico Procedurale della Valutazione di Piani e Programmi ai sensi del D. Lgs 152/2006 e s.m.i.*
L.R. n. 13/2009 che ha sostituito il comma 3 dell'art. 59 della L.R. 6/2009

STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

Piano Territoriale Urbanistico Regionale (P.T.U.R.)
In fase di elaborazione

Linee Guida del Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) - Regione Sicilia
Linee Guida approvate con D.A. 6080 del 21/5/1999

Piano di Tutela delle Acque della Sicilia
Ai sensi dell'art. 121 del D.Lgs. n. 152 del 03/04/2006 e della Direttiva Europea n. 60/2000

Progetto Integrato Territoriale (P.I.T.) "Isole Minori"
In fase di elaborazione

Piano Territoriale Provinciale della Provincia Regionale di Palermo
Schema di massima approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 435 del 14/12/2009

Piano Territoriale Paesistico dell'Isola di Ustica
Approvato con D.A.n. 6293 del 28/05/1997

STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE COMUNALE

Piano Regolatore Generale del Comune di Ustica
Approvato con D.A. n. 721 del 12/09/2005

3. Immobile

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

Sintesi degli strumenti vigenti

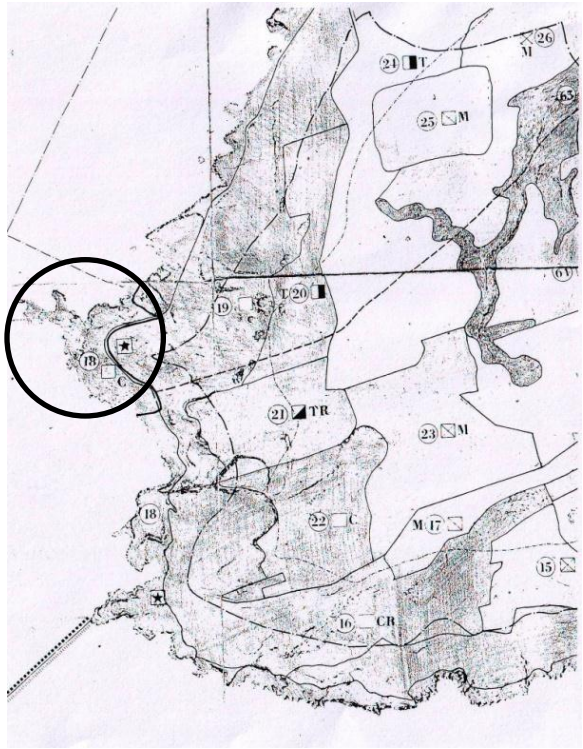
PIANO TERRITORIALE PAESISTICO DELL'ISOLA DI USTICA *Approvato con D.A.n. 6293 del 28/05/1997*	**PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI USTICA** *Approvato con D.A. n. 721 del 12/09/2005*
SCHEDA DELLA QUALITÀ E DELLA TRASFORMABILITÀ DELL'AMBITO N. 18 **Regime vincolistico** • Area demaniale • ex L.R. n. 78/76 Provvedimenti per lo sviluppo del turismo in Sicilia • ex L. n. 1497/39 Protezione delle bellezze naturali • ex L. n. 431/85 Disposizioni per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale (Galasso) • Riserva marina – zona A • Riserva naturale – zona A **Previsioni di P.R.G.:** riserva naturale orientata **Beni culturali di interesse storico-testimoniale:** faro **Elementi scenografici e di grande visibilità**: […] punte: Cavazzi, Spalmatore […] **Invarianti del paesaggio**: costa bassa e rocciosa, spiagge, grotte, punte, cale, vegetazione alofila di scogliera **Sensibilità del paesaggio:** molto alta **Attività compatibili:** culturali-scientifiche, culturali-ricreative **Livelli di tutela:** ambito della tutela attiva **Regimi normativi:** conservazione, restauro ambientale e paesistico **Indirizzi di intervento:** interventi di restauro ambientale e paesistico degli accessi al mare e dell'approdo Spalmatore. Sono vietate le opere a mare e i manufatti costieri che alterano la morfologia della costa e la fisionomia del processo erosione-trasporto-deposito di cui sono protagonisti le acque marine, le opere che alterano il percorso delle correnti costiere, che creano danni alla flora e alla fauna marina e che alterano l'ecosistema dell'interfaccia costa mare.	**DISCIPLINA GENERALE DEL TERRITORIO** **Tutela dei beni storico culturali ed ambientali** Beni storico monumentali Beni storico culturali Beni storico ambientali **DISCIPLINA DELL'USO DEL SUOLO** **Zone F Attrezzature e Servizi di interesse generale**

! **ADEGUAMENTO URBANISTICO**
Sarà a carico del concessionario il conseguimento della variante urbanistica, secondo quanto definito di concerto con le amministrazioni competenti, fermo restando il ruolo dell'Agenzia del Demanio nel coordinamento del progetto Valore Paese – FARI.

3. Immobile

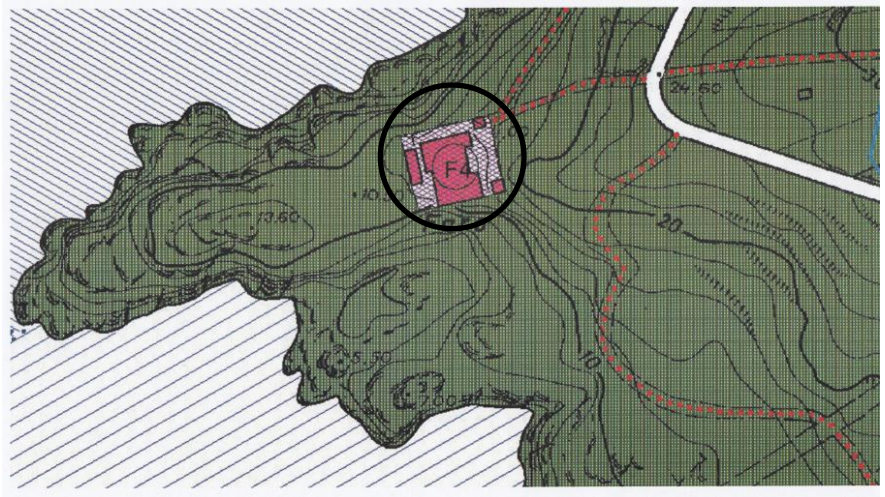
3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

Piano Territoriale Paesistico dell'Isola di Ustica
Approvato con D.A.n. 6293 del 28/05/1997



Ambito 18
Beni culturali di interesse storico-testimoniale

Piano Regolatore Generale del Comune di Ustica
Approvato con D.A. n. 721 del 12/09/2005



Zone F Attrezzature e Servizi di interesse generale
F4 Aree Militari

3. Immobile

3.7 Disciplina urbanistica ed attuativa

PIANO TERRITORIALE PAESISTICO DELL'ISOLA DI USTICA

L'immobile, identificato nel piano come bene culturale di interesse storico-testimoniale e come componente dell'Ambito n. 18, è sottoposto alla normativa di seguito riportata:

SCHEDA DELLA QUALITÀ E DELLA TRASFORMABILITÀ DELL'AMBITO N. 18

Regime vincolistico:

Area demaniale

ex L.R. n. 78/76 Provvedimenti per lo sviluppo del turismo in Sicilia

ex L. n. 1497/39 Protezione delle bellezze naturali

ex L. n. 431/85 Disposizioni per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale (Galasso)

Riserva marina – zona A

Riserva naturale – zona A

Previsioni di P.R.G.: riserva naturale orientata

Beni culturali di interesse storico-testimoniale: faro

Elementi scenografici e di grande visibilità: […] punte: Cavazzi, Spalmatore […]

Invarianti del paesaggio: costa bassa e rocciosa, spiagge, grotte, punte, cale, vegetazione alofila di scogliera

Sensibilità del paesaggio: molto alta

Attività compatibili: culturali-scientifiche, culturali-ricreative

Livelli di tutela: ambito della tutela attiva

Regimi normativi: conservazione, restauro ambientale e paesistico

Indirizzi di intervento: interventi di restauro ambientale e paesistico degli accessi al mare e dell'approdo Spalmatore. Sono vietate le opere a mare e i manufatti costieri che alterano la morfologia della costa e la fisionomia del processo erosione-trasporto-deposito di cui sono protagonisti le acque marine, le opere che alterano il percorso delle correnti costiere, che creano danni alla flora e alla fauna marina e che alterano l'ecosistema dell'interfaccia costa mare.

3. Immobile

3.7 Disciplina urbanistica ed attuativa

PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI USTICA

L'immobile ricade nel P.R.G. sia nella Tutela dei beni storico culturali e ambientali quale "Bene storico monumentale e culturale" che nel Sistema delle Attrezzature e dei Servizi Pubblici quale Zona "F" ed pertanto sottoposto alla normativa di seguito riportata:

NTA, TITOLO IV – DISCIPLINA GENERALE DEL TERRITORIO

Capo II – Tutela dei beni storico culturali ed ambientali

Art.31 Generalità

Art.32 Tutela delle aree di interesse ambientale

Art.33 Beni storico monumentali

Art.34 Beni storico culturali

Art.35 Beni storico ambientali

NTA, TITOLO V – DISCIPLINA DELL'USO DEL SUOLO

Art.64 Zone F Attrezzature e Servizi di interesse generale

Le Zone F comprendo gli spazi per le attrezzature pubbliche di interesse generale […]

F4 Aree Militari

[…] Nelle zone F sono ammessi unicamente interventi destinati ad attrezzature di interesse generale da parte dei soggetti istituzionalmente competenti.

I servizi e le attrezzature pubbliche di interesse generale nelle zone F possono essere realizzati anche da privati previa convenzione con il Comune volta ad assicurare l'effettiva destinazione pubblica delle opere.

Le previsioni del P.R.G. relative ad attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico si attuano a mezzo di progetti di Opera Pubblica, ovvero di interventi edilizi diretti nel rispetto della normativa di settore relativa alla specifiche destinazioni d'uso. […]

Le attrezzature per attività collettive di cui al presente articolo sono realizzate […] curando il razionale inserimento nel contesto urbanistico e paesaggistico, nonché il rispetto dei caratteri tipologici della zona, oltre che la compatibilità con i manufatti storici eventualmente presenti.

! **ADEGUAMENTO URBANISTICO**
Sarà a carico del concessionario il conseguimento della variante urbanistica, secondo quanto definito di concerto con le amministrazioni competenti, fermo restando il ruolo dell'Agenzia del Demanio nel coordinamento del progetto Valore Paese – FARI.

4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.1 La trasformazione

I dati della trasformazione

Consistenze

Superficie territoriale:	mq 698
Superficie sedime:	mq 364
Superficie utile lorda:	mq 359 di cui usi governativi mq 51
Superficie netta:	mq 272
Volume:	mc 1.768

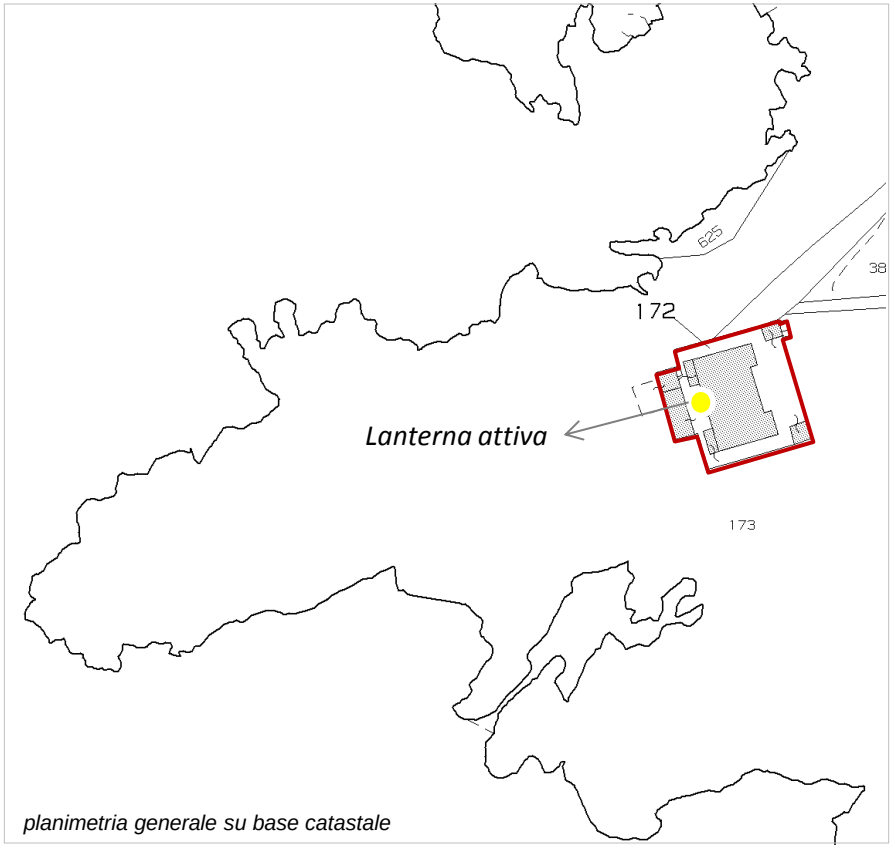
Parametri edilizi
Incidenza media della muratura 24% della s.u.l.

Nuovi usi

- Per l'intera superficie, ad eccezione degli usi governativi, si prevede una **destinazione d'uso culturale-scientifica, culturale-ricreativa, con la possibilità di sviluppare una parte destinata a foresteria.**
- Per la superficie in uso governativo è previsto il mantenimento del **servizio di pubblica utilità** (lanterna di segnalazione attiva in gestione al Ministero della Difesa)
- Per l'intera superficie esterna si prevede la realizzazione di aree destinate all'accessibilità, ai servizi e alle dotazioni.

Tipologie di intervento

Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, nelle modalità definite dalle N.T.A. del P.R.G.



planimetria generale su base catastale

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

4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.2 La concessione di valorizzazione (art. 3-bis D. L. n. 351/2001 conv. dalla L. n. 410/2001 e ss.mm.ii.)

La concessione di valorizzazione è uno strumento di partenariato pubblico-privato che consente di sviluppare e valorizzare il patrimonio immobiliare pubblico, attraverso l'assegnazione a primari operatori privati del diritto di utilizzare gli immobili a fini economici per un periodo determinato di tempo, 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.

La durata della concessione è commisurata al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario del piano degli investimenti e della connessa gestione, per un periodo di tempo comunque non eccedente i 50 anni. Alla scadenza della concessione, lo Stato rientra automaticamente nella piena disponibilità degli immobili concessi in uso, con l'acquisizione di ogni trasformazione, miglioria, addizione e accessione ad essi apportate. La L. n. 228/2012 ha previsto che, al termine del periodo di tempo previsto dalla concessione, il Ministero dell'economia e delle finanze - Agenzia del demanio, verificato il raggiungimento della finalità di riqualificazione e riconversione dei beni, possa riconoscere al concessionario, ove non sussistano esigenze di utilizzo per finalità istituzionali, il diritto di prelazione per l'acquisto del bene, al prezzo di mercato.

L'individuazione dei concessionari privati prevede il ricorso a procedure di evidenza pubblica, tra primari investitori ed operatori dotati di idonei requisiti economico-finanziari e tecnico-organizzativi e con esperienza pluriennale nella progettazione di qualità e nei settori commerciali e gestionali individuati per l'uso degli immobili.

Il canone della concessione è determinato secondo valori di mercato, tenendo conto degli investimenti necessari per la riqualificazione e riconversione degli immobili e della ridotta rimuneratività iniziale dell'operazione. Il D.L. n. 95/2012 ha introdotto il riconoscimento ai Comuni interessati dal procedimento di valorizzazione di una aliquota pari al 10% del canone riscosso dallo Stato.

Il D.L. n. 95/2012 ha, inoltre, espressamente previsto la possibilità di sub-concedere a terzi le attività economiche o di servizio previste dal piano di gestione. Tale innovazione può consentire una significativa estensione della concessione di valorizzazione, già sperimentata per il recupero di immobili pubblici a fini turistico-ricettivi e culturali, anche a progetti di trasformazione che prevedano altre destinazioni funzionali, comprese quelle residenziali e commerciali.

4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.3 Percorso amministrativo

Nella fase di progettazione architettonica, definitiva e/o esecutiva, successiva all'aggiudicazione, la proposta vincitrice dovrà essere sottoposta all'approvazione degli Enti competenti in materia edilizia e di tutela e le scelte in merito 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 del Comune, per gli aspetti della coerenza urbanistica e del rispetto dei parametri edilizi, in relazione agli strumenti di pianificazione vigenti 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 o sottoposti a precisi vincoli di tutela artistica.

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.

Partner Promotori

Agenzia del Demanio
Ministero della Difesa / Difesa Servizi SpA

Con la partecipazione di

Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo
Ministero dello Sviluppo Economico

Con il sostegno di

Touring Club Italia
WWF Italia
Cittadinanzattiva
Italiacamp
CONI
Federazione Italiana Vela

Con il coinvolgimento dei partner DIMORE

Invitalia
ANCI – Fondazione Patrimonio Comune
Cassa Depositi e Prestiti
ICE – Agenzia per la promozione all'estero e l'internazionalizzazione delle imprese italiane
Istituto del Credito Sportivo
Confindustria
Associazione Italiana Confindustria Alberghi
Ance
Assoimmobiliare

Tutte le analisi di inquadramento inserite nell'Information Memorandum sono stati realizzate in collaborazione con Invitalia

AGENZIA DEL DEMANIO