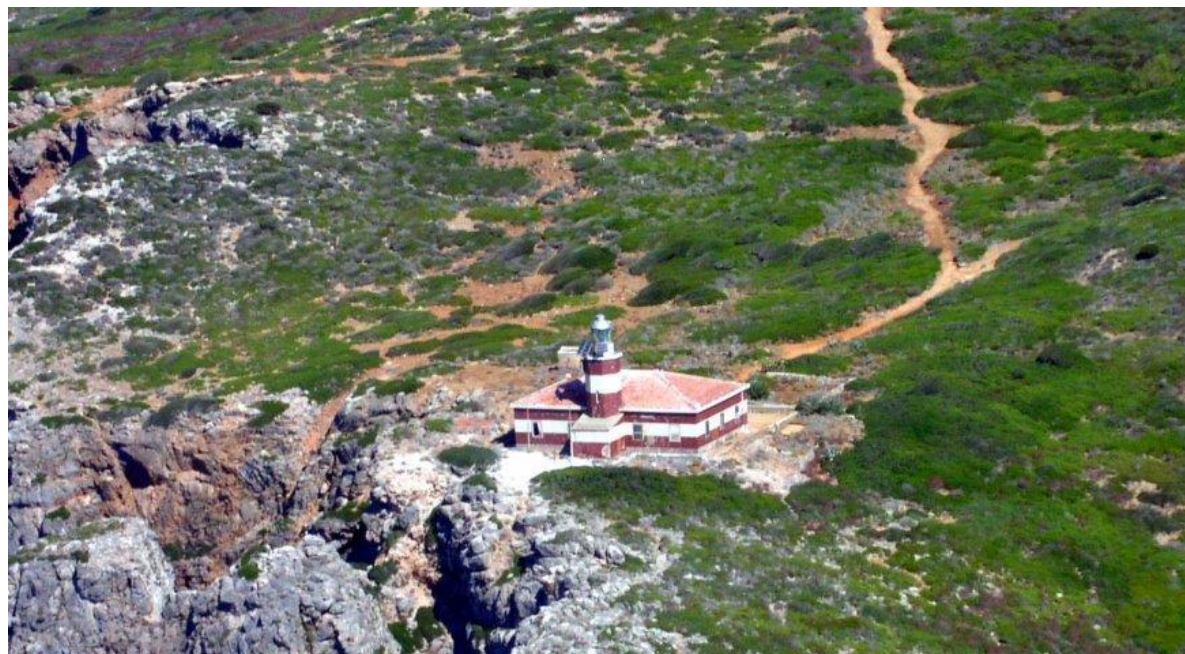


INFORMATION MEMORANDUM

Dicembre 2020



Lotto 1 - Faro Capel Rosso
Isola di Giannutri (GR)

Indice

<i>Premessa</i>	pag 3
1. Indicazioni progettuali	
1.1 Principi generali	pag 4
1.2 Nuove funzioni	pag 5
1.3 Modalità di intervento	pag 5
1.4 Valorizzazione del faro	pag 7
2. Immobile	
2.1 Localizzazione	pag 9
2.2 Inquadramento tecnico-amministrativo	pag 10
2.3 Caratteristiche fisiche	pag 11
2.4 Qualità architettonica e paesaggistica	pag 12
2.5 Rilevanza storico-artistica	pag 12
3. Iter di Valorizzazione e strumenti	
3.1 La trasformazione	pag 13
3.2 Valorizzazione	pag 13
3.3 Percorso amministrativo	pag 14

Premessa

Il presente Information Memorandum fornisce un quadro informativo sul faro “Capel Rosso”, situato sull’Isola di Giannutri dell’Arcipelago Toscano, nel Comune di Isola del Giglio (GR), 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 da Difesa Servizi S.p.A. per l’affidamento in concessione d’uso di alcuni fari, ai sensi dell’art. 535 del D.Lgs. 66/2010 come modificato dall’art. 1, co. 380, della legge 23 dicembre 2014, n. 190, punta alla selezione dell’offerta economicamente più vantaggiosa, definita in base ai criteri meglio dettagliati nel bando.

Lo scopo dell’iniziativa è quello di valorizzare e rendere fruibili, nel contesto dell’uso duale, alcuni asset immobiliari in uso alla Marina Militare che oggi, pur nella loro unicità ed esclusività, richiedono particolare attenzione in termini di manutenzioni e funzionamento.

Nell’ambito di tale intento la destinazione d’uso fondamentale (il segnalamento marittimo) viene perpetuata, al fine di garantire un servizio pubblico di particolare rilevanza e necessità ma, allo stesso tempo, si vuole perseguire la conservazione delle infrastrutture e la loro gestione garantendo l’interazione tra arte, cultura, sviluppo turistico ed economico, per rafforzare la capacità di proporre le tradizioni delle diverse realtà locali. In tale ottica si potranno promuovere contesti territoriali comprendenti borghi e paesaggi fino ad oggi poco noti.

Il recupero del patrimonio pubblico di pregio, attraverso una logica di partenariato pubblico-privato, ha la possibilità di essere letto non più esclusivamente in termini di costo (mantenimento oneroso di immobili pubblici), ma anche quale significativa leva di sviluppo per nuove economie di scala (crescita locale e potenziamento dei sistemi turistico-culturali).

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.

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 propone 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 saranno realizzati in collaborazione con gli Enti Locali e le Amministrazioni competenti in materia di pianificazione territoriale e urbana e di tutela.

1. Indicazioni progettuali

1.1 Principi generali

Il progetto consiste 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 parzialmente utilizzati 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 previsti, andranno sviluppate proposte progettuali che tengano conto del valore militare, 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 sensi dell'art. 146 del richiamato D.Lgs. n. 42/2004, 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 indirizzate al ripristino delle infrastrutture 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.

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 previsti. 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 della struttura e contributo allo sviluppo locale sostenibile

La proposta dovrà prevedere un intervento di elevato valore culturale legato, ad esempio, alla ricerca scientifica e/o ambientale e/o alla didattica soprattutto in relazione al contesto paesaggistico e storico-militare, nonché una gestione privatistica che garantisca anche l'accessibilità e fruibilità pubblica del faro e delle aree esterne di

pertinenza: 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.

La proposta dovrà inoltre contribuire ad innescare un processo duraturo di sviluppo locale volto a migliorare 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, 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

Difesa Servizi S.p.A. ha già avviato una “rete” dei FARI, TORRI ED EDIFICI COSTIERI”, con la concessione di analoghe strutture su tutto il territorio nazionale, la proposta dovrà prevedere modalità di comunicazione, condivisione e promozione atte a favorire: l'integrazione con i progetti in corso, 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.

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 militare, storico-artistico, di pregio naturalistico/ambientale e paesaggistico, gli elementi prospettici e di contesto, le distanze, i rapporti pieno-vuoto etc.

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.**

1.3 Modalità di intervento

Principi generali

In continuità con quanto già avviato, dovrà prevalere il principio della “conservazione attiva”, che 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.

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 dovranno quindi, nel loro complesso, 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.

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 ed in relazione ai vincoli presenti.

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

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.

Interventi sulle superfici

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).

Interventi sulle strutture

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.

Dall'evoluzione storico-morfologica degli edifici, infatti, sarà possibile valutare sia ampliamenti nell'assetto fondamentale dell'opera, che configurazioni successive alla prima, pregevoli testimonianze del cambiamento del gusto architettonico, dei materiali e delle tecniche costruttive tipiche di una determinata epoca e non di impedimento alla lettura delle preesistenze storiche.

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 non meccanizzati (adeguamento alla normativa vigente); l'eventuale rimozione di elementi di collegamento esterni, leggibili come superfetazioni, valutati in contrasto con la panoramicità e l'esclusività paesaggistica dei luoghi.

Le soluzioni impiantistiche in generale contempleranno: la compatibilità tecnica rispetto alle componenti impiantistiche e tecnologiche, con il relativo adeguamento alla normativa vigente di carattere nazionale; la minima invasività rispetto alle strutture orizzontali e verticali; i principi di minimo intervento, compatibilità e reversibilità; il relativo adeguamento alla normativa vigente di carattere nazionale, anche in materia di tutela dei beni culturali e paesaggistici e salvaguardia ambientale e naturale.

Nel caso specifico della tipologia faro, le soluzioni adottate dovranno tener conto di tutte le restrizioni imposte dalla normativa vigente in materia di tutela ambientale e salvaguardia delle aree naturali di particolare interesse, anche in deroga, previo parere dei competenti Enti in materia di tutela, alla normativa di carattere generale in materia di adattamento e riuso degli edifici per funzioni pubbliche e/o aperte al pubblico.

Accessibilità e adattabilità

L'ipotesi progettuale dovrà coniugare il concetto di accessibilità con quello di visitabilità, che presuppone lo studio non solo dei collegamenti verticali e del superamento dei dislivelli, ma anche dei percorsi orizzontali senza barriere, dei servizi e del comfort “abitativo” generale. La fruizione ampliata di un edificio storico andrebbe coniugata in modo efficace con le istanze di conservazione del bene, soprattutto tenendo alta la qualità progettuale degli adeguamenti.

In relazione al grado di trasformabilità dell'immobile e dell'intorno, anche in considerazione degli aspetti di conservazione paesaggistica (interventi non in contrasto con la panoramicità delle aree, le viste e le prospettive), la qualità progettuale verrà valutata in funzione degli interventi proposti per il superamento delle barriere architettoniche, e in tal senso si farà riferimento al D.M. n. 236/89 (in attuazione alla legge n. 13/1989), che contiene indicazioni di tipo prestazionale, riferimenti prescrittivi e cogenti, con specifica dei concetti di accessibilità e visitabilità.

1.4 Valorizzazione del faro

Il percorso di valorizzazione del faro sarà sviluppato attraverso un processo di concertazione istituzionale intrapreso dal Ministero della Difesa per il tramite di Difesa Servizi S.p.A., con gli Enti locali e le Amministrazioni competenti in materia di pianificazione urbana e territoriale e di tutela.

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 Giannutri, possono essere sviluppate diverse attività connotate da attenzione per l'ambiente, con particolare riferimento al campo della subacquea, con possibilità di attivare azioni volte a sostenere la ricerca e della tutela del patrimonio naturale e dei caratteri storico-culturali.

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 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 dell'architettura originaria.

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.

La nuova struttura turistico-culturale potrà essere un punto di riferimento per la scoperta delle aree archeologiche della zona, 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'unicità 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 alla 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.

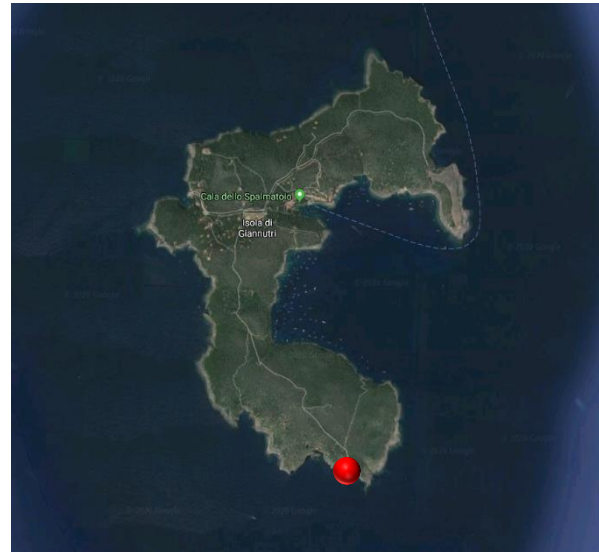
Nella progettazione degli impianti tecnologici sarà posta particolare attenzione ai tracciati, evitando rischi e pericoli a danno dell'ambiente e del paesaggio, favorendo tecnologie a basso consumo energetico e ridotto impatto ambientale, nonché l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili.

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 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. Immobile

2.1 Localizzazione



DATI GENERALI E DEMOGRAFICI

- Comune: Isola del Giglio (GR)
- Estensione (Giannutri): 2,6 km²
- Abitanti (Giannutri): 27
- Densità (Giannutri): 10 ab/ km²

 FARO DI CAPEL ROSSO

COORDINATE GPS

- lat. 42°14'22" N
- long. 11°06'29" E

Giannutri è un'isola dell'Arcipelago Toscano ubicata a circa 8 miglia a sud-est dell'Isola del Giglio e a circa 6 miglia a sud dell'Argentario che fa parte del Comune di Isola del Giglio.

Lunga circa 3 Km e larga poco più di 500 metri, l'isola è caratterizzata da una costa frastagliata e rocciosa con diverse cale e numerose grotte; sono presenti due approdi: Cala Spalmatoio, a sud-est e Cala Maestra, a nord-ovest.

L'isola di Giannutri era già abitata durante l'Età del Bronzo ma vide il suo massimo splendore in epoca romana, quando furono realizzati il porto e una villa lungo la costa occidentale dell'isola. Dopo i fasti di epoca romana l'isola fu disabitata per molti secoli. Fu poi annessa allo Stato dei Presidi nella seconda metà del XVI sec. e diventò francese nel periodo napoleonico. Nel 1861, con l'integrazione nel Regno d'Italia, venne costruito il faro, per segnalare l'isola nelle ore notturne ai natanti in transito. A Punta Scaletta si trovano i resti di uno scafo romano ancora integro, mentre a Cala Spalmatoio sono presenti relitti d'età etrusca e romana.

L'isola possiede fondali di rilevante interesse per gli appassionati di subacquea attratti dalla biodiversità biologica e dai relitti dell'Anna Bianca (a 40-50 metri di profondità) e del Nasim (a 60 metri).

Giannutri è raggiungibile, nella stagione estiva, con un servizio di linea giornaliero da Porto Santo Stefano, mentre d'inverno la frequenza dei collegamenti si riduce. Il territorio e l'area marina sono tutelati dall'Ente Parco dell'Arcipelago Toscano, non vi sono alberghi ed è vietato il campeggio. Il maggior numero di abitazioni è concentrato presso Cala Spalmatoio.

2.2 Inquadramento tecnico-amministrativo



Scheda di sintesi

Il faro di Giannutri è un faro marittimo del mar Tirreno che si trova all'estremità meridionale dell'isola di Giannutri, presso Punta Rossa o punta di Capel Rosso, amministrativamente ubicato nel territorio comunale di Isola del Giglio. Ad alimentazione fotovoltaica e ad ottica fissa ha una portata di 13 miglia nautiche.

Il faro, la cui costruzione iniziò a partire dal 1861, venne attivato soltanto nel 1883. L'infrastruttura è costituita da una torre a pianta ottagonale in muratura bianca e rossa, che si eleva al di sopra di un basamento a sezione quadrangolare che affianca un fabbricato principale a pianta rettangolare, anch'esso in muratura bianca e rossa, che in passato ospitava le abitazioni dei guardiani prima della sua definitiva automatizzazione.

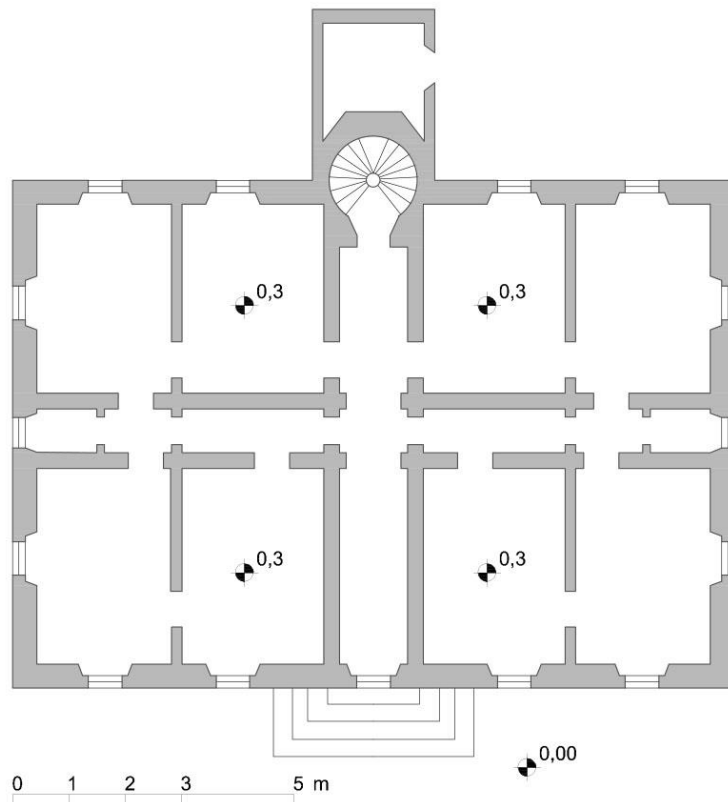
La struttura turriforme, con galleria interna, culmina con una terrazza sommitale che costituisce la base del tiburio della lanterna metallica grigia, affiancata dai pannelli fotovoltaici per l'alimentazione del faro.

2.3 Caratteristiche fisiche

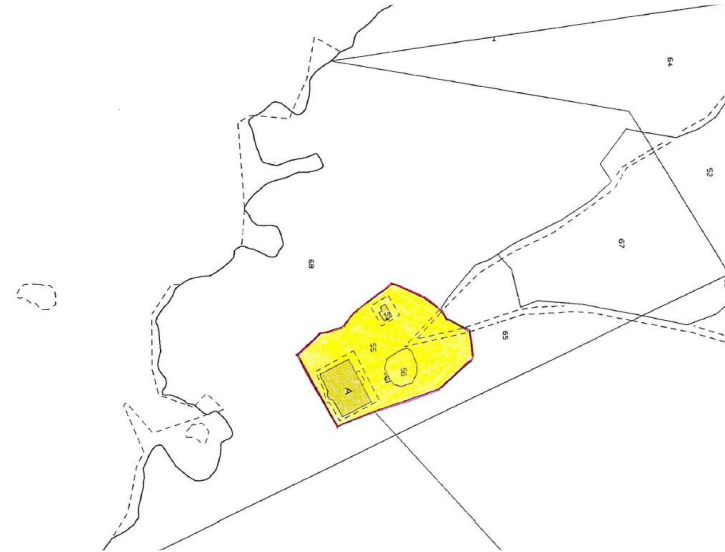
Dati generali

Consistenze

Superficie territoriale: m² --
 Superficie coperta: m² 300
 Superficie scoperta: m² --



Estratto di mappa catastale



Riferimenti catastali

78 p. A, 54, 55, 56 (Demanio pubblico dello Stato)

NCT Fg

2.4 Qualità architettonica e paesaggistica

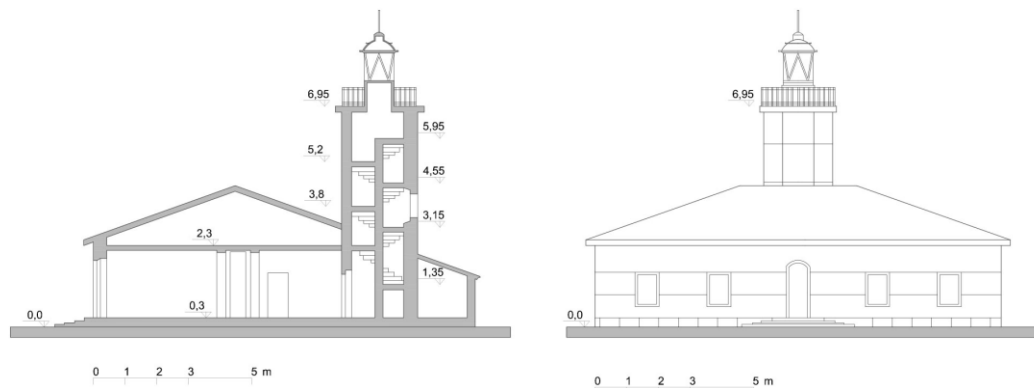
Documentazione fotografica



2.5 Rilevanza storico-artistica

L'immobile costituito dal faro e dagli alloggi ha oltre 70 anni quindi è sottoposto *ope legis* al vincolo storico artistico previsto dal D.Lgs.42/04.

Il faro di Giannutri è assoggettato al vincolo paesaggistico ambientale e la trasformazione del compendio è sottoposta, oltre alle limitazioni imposte dalla pianificazione urbanistica del Comune di Isola del Giglio, anche a quelle della pianificazione del Parco Nazionale Arcipelago Toscano.



3. Iter di valorizzazione e strumenti

3.1 La trasformazione

Nuovi usi

- Per l'intera superficie, ad eccezione degli usi governativi, si prevede una **destinazione d'uso turistico-ricettiva**, con possibilità di iniziative di elevato valore culturale legate, ad esempio, alla ricerca scientifica e/o ambientale e/o didattica, soprattutto in relazione al contesto storico-paesaggistico.
- 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 e relativo accesso).
- Per l'intera superficie esterna si prevede la realizzazione di aree destinate all'accessibilità, ai servizi e alle dotazioni, compatibilmente con i vincoli esistenti.

Tipologie di intervento

Restauro e risanamento conservativo, di cui al D.P.R. 380/2001 art. 3 let. c) e s.m.i..

Standard e oneri urbanistici

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

3.2 Valorizzazione (art. 535 del D.Lgs. 66/2010 come modificato dall'art. 1, co. 380, della legge 23/12/2014, n. 190).

La valorizzazione mediante concessione d'uso 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 d'uso, 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 sarà fino al 31/07/2039. 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.

Entro due anni dal termine della concessione, qualora continuino a sussistere le condizioni per un utilizzo duale dell'immobile, su espressa previsione della Marina Militare, si avvierà una nuova procedura concorsuale riconoscendo quale titolo premiale la pregressa gestione dell'immobile.

La concessione decorre dalla stipula del relativo contratto.

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.

3.3 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 previsti 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.