

# INFORMATION MEMORANDUM

ottobre 2015



Lotto 1

Fanale Formiche, Isolotto Formica Grande - Grosseto (GR)

# Indice

<i>Premessa</i>	<i>pag 3</i>
<b>1. Indicazioni progettuali</b>	
1.1 Principi generali	pag 5
1.2 Nuove funzioni	pag 6
1.3 Modalità di intervento	pag 7
1.4 Valorizzazione del faro	pag 8
<b>2. Immobile</b>	
2.1 Localizzazione	pag 11
2.2 Inquadramento tecnico-amministrativo	pag 12
2.3 Caratteristiche fisiche	pag 13
2.4 Qualità architettonica e paesaggistica	pag 14
2.5 Rilevanza storico-artistica	pag 15
<b>3. Iter di Valorizzazione e strumenti</b>	
3.1 La trasformazione	pag 16
3.2 Valorizzazione	pag 16
3.3 Percorso amministrativo	pag 17

## Premessa

*Nell'ambito del progetto "Valore Paese – FARI", inserito nella più ampia iniziativa "DIMORE", il presente Information Memorandum fornisce un quadro informativo sul faro Formiche, situato sull'Isolotto Formica Grande di Grosseto, 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 4 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.*

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

**La consultazione 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 consultazione 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.*

# 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 temporaneamente non 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 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.

### 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 storico-militare e paesaggistico, 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

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 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.**

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 previste, 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!*

### 1.3 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.

#### 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.

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 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.

## 1.4 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., 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:

- il MIBACT - Soprintendenza belle arti e paesaggio per le province di Siena, Grosseto e Arezzo, con la lettera n.17360 in data 1 ottobre 2015 ha rese note le:
  - prescrizioni e le tutele afferenti al rilascio delle autorizzazioni ai sensi del D.Lgs. 42/04 e s.m.i., all'interesse storico-artistico, paesaggistico e pubblico dei fari ubicati nelle isole dell'arcipelago toscano, alla conservazione dei territori costieri;
  - indicazioni in ordine sia alla possibilità di utilizzare i fari inseriti nel progetto di valorizzazione per attività turistico - ricettive e sia, ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i., di effettuare interventi di restauro e risanamento conservativo;
- il Ministero della Difesa, l'Agenzia del Demanio, la Regione Toscana, i Comuni di Grosseto ed Isola del Giglio nel mese di ottobre 2015 hanno sottoscritto una lettera di intenti al fine di individuare, mediante un percorso condiviso tra tutti gli aventi causa, la futura destinazione urbanistica dei fari denominati "Formiche" e "Punta del Fenaio", rispettivamente ubicati nei Comuni di Grosseto e di Isola del Giglio, da riqualificare e utilizzare per attività turistico ricettiva, e con esso saranno poste in essere le azioni necessarie per il raggiungimento dei reciproci obiettivi, nei tempi il più possibile contenuti, dando atto che le citate Municipalità avvieranno le procedure per approvare le varianti urbanistiche, riguardanti i propri strumenti urbanistici vigenti.

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'isolotto Formica Grande di Grosseto, 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'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.

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.

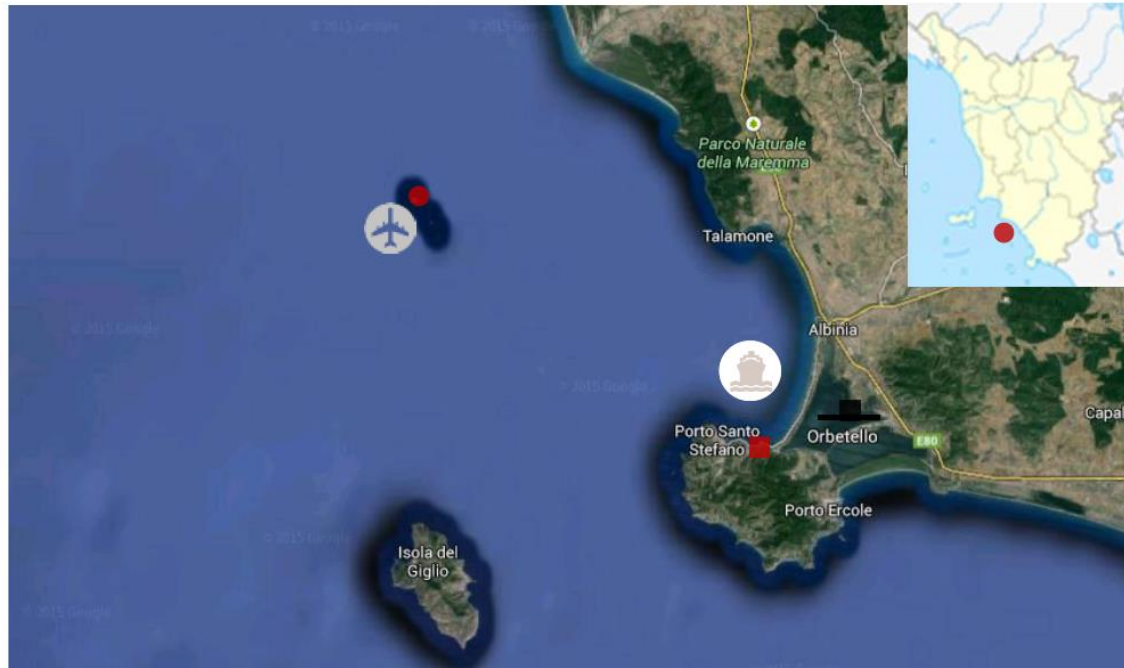
**Le modalità di intervento potranno essere esclusivamente di restauro nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche del bene; dovrà altresì essere assicurata e garantita la conservazione del bene, mediante una coerente, coordinata e programmata attività di prevenzione, manutenzione e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

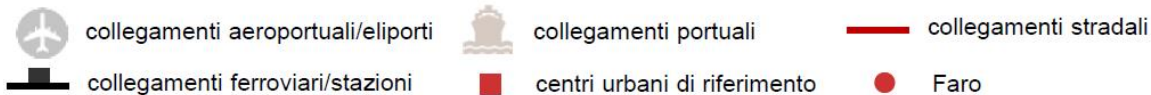
### 2.1 Localizzazione



#### DATI GENERALI E DEMOGRAFICI

Comune: Grosseto  
 Superficie: kmq 4.504,29  
 Popolazione: ab. 220.982  
 Densità: ab./kmq 49,1

#### LEGENDA



Le Formiche di Grosseto sono tre isolotti compresi nell'Arcipelago Toscano, in particolare, sono situati nella costa grossetana del Parco naturale della Maremma. Sulla "Formica" più grande si trova il faro delle Formiche di Grosseto.

I tre isolotti, facenti parte del comune di Grosseto, distano circa 28 km da Porto Santo Stefano sul Monte Argentario e circa 14 km dalla foce del fiume Ombrone. Sono disposti quasi in linea retta lungo una direttrice nord-ovest/sud-est; i due estremi distano circa un miglio marino l'uno dall'altro. La loro superficie complessiva è di 120.000 metri quadrati; l'isolotto maggiore è quello a nord-ovest, il più piccolo è quello a sud-est.

Le isole sono molto apprezzate dagli amanti dell'attività subacquea.

Le Formiche sono area naturale protetta: nell'area è stato proposto un sito di importanza comunitaria (pSIC) e zona protezione speciale (ZPS), ed è presente un sito di interesse regionale (SIR).

## 2.2 Inquadramento tecnico-amministrativo



### *Scheda di sintesi*

Il faro delle Formiche di Grosseto è un faro marittimo del mar Tirreno che si trova nel territorio comunale di Grosseto, sull'isola Formica Grande.

Il faro, risalente al 1901, venne attivato dalla Marina Militare (all'epoca *Regia Marina*) per l'illuminazione degli isolotti. Il suo aspetto attuale è stato conferito da una ristrutturazione avvenuta nel 1919.

L'infrastruttura è costituita da una torre a sezione circolare in muratura bianca con galleria interna, addossata alla parte centrale di un fabbricato a pianta rettangolare, disposto su un unico livello, anch'esso finito in intonaco bianco.

La parte sommitale della torre costituisce la base del tiburio della lanterna metallica grigia, anch'essa a sezione circolare.

La lanterna di segnalazione risulta attiva, per i soli spazi nei quali si prevede il mantenimento del servizio di pubblica utilità gestito dal Ministero della Difesa/MARIFARI.

## 2.3 Caratteristiche fisiche

### *Dati generali*

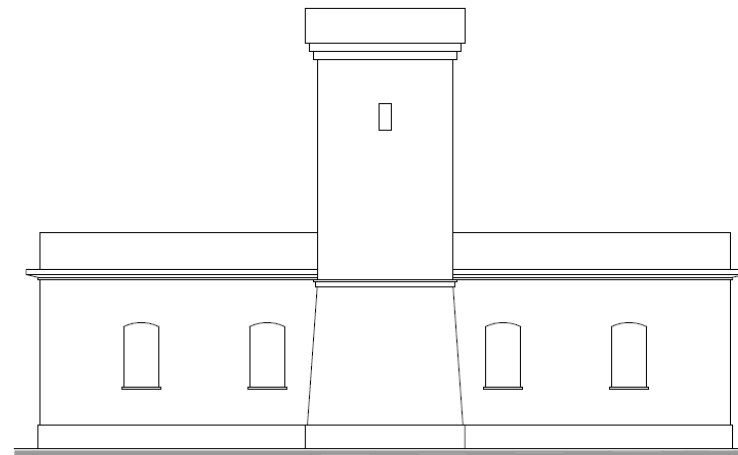
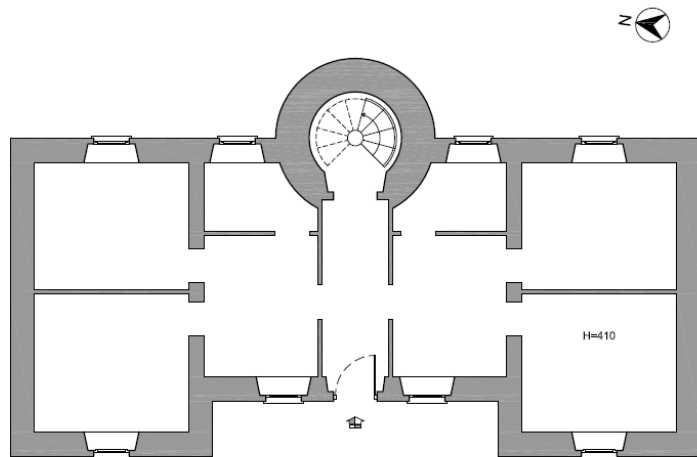
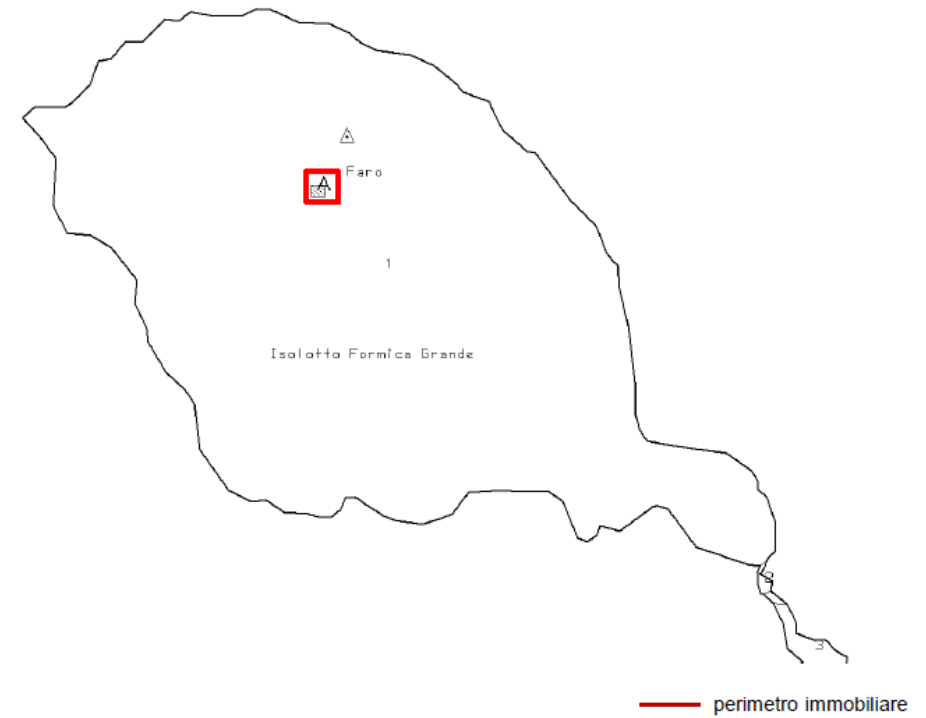
#### **Consistenze**

Superficie territoriale:	mq 145
Superficie sedime:	mq 145
Superficie scoperta:	mq 0
Superficie totale lorda:	mq 194

### *Riferimenti catastali*

NCT – Ente Urbano – Fg. 166, part. A

### Estratto di mappa catastale



## 2.4 Qualità architettonica e paesaggistica

*Documentazione fotografica*



## 2.5 Rilevanza storico-artistica

Il faro dell'isola Formiche di Grosseto è tutelato dalla parte II del D.Lgs. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e s.m.i., rivestendo interesse storico-artistico particolarmente importante ai sensi degli art.10-12 del D.Lgs. 42/2004 s.m.i.

L'area di pertinenza è stata dichiarata di notevole interesse paesaggistico con D.M. 22/02/1974, recante la tutela su "i tre isolotti delle Formiche": *"la zona predetta ha notevole interesse pubblico sia per i valori estetici e paesistici dei tre isolotti, denominati Formica Grande, Formica Piccola e Formica III, affioranti alla foce dell'Ombrone che fanno da contrappunto caratteristico al paesaggio costiero dell'Uccellina, visibili dalla costa e dall'alto, sia per la vegetazione in essi esistente"*.

L'area è inoltre tutelata *de iure* ai sensi dell'art. 142 let. a) "Territori costieri".

La Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto, Arezzo ha ritenuto compatibili le destinazioni d'uso turistico-ricettive, purché siano garantite forme di premialità per interventi di elevato valore culturale legati, ad esempio, alla ricerca scientifica e/o ambientale e/o didattica, soprattutto in relazione al contesto storico-paesaggistico.

La citata Soprintendenza non ha ritenuto compatibili con le tutele monumentali e paesaggistiche:

- l'apertura di nuovi percorsi sia pedonali che carrabili per il collegamento con gli immobili;
- la modifica dell'assetto morfologico dell'area di pertinenza;
- l'installazione di strutture fisse esterne;
- l'ampliamento degli edifici.

L'esecuzione di eventuali opere e lavori di qualunque genere è subordinata al nulla osta della competente Soprintendenza, ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. n.42/2004 e all'autorizzazione del Comune ai sensi dell'art. 146 del citato D.Lgs. n.42/2004, previo parere obbligatorio e vincolante della Soprintendenza.

Il Ministero della Difesa ha avviato l'iter per l'autorizzazione alla concessione in uso del faro ai sensi dell'art. 57 bis del D.Lgs. 42/2004.

## 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 di 19 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.

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.

#### **Partner progetto Valore Paese - FARI**

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