

LIGHTHOUSE EXPERIENCE:
PROPOSTA DI VALORIZZAZIONE PER
IL FARO DI CAPO SANTA CROCE AD AUGUSTA

DIANA DEVETTA





POLITECNICO DI TORINO
COLLEGIO DI ARCHITETTURA
LAUREA MAGISTRALE IN ARCHITETTURA
PER IL PROGETTO SOSTENIBILE

A.A. 2017/2018

**LIGHTHOUSE EXPERIENCE:
PROPOSTA DI VALORIZZAZIONE PER
IL FARO DI CAPO SANTA CROCE AD AUGUSTA**

LIGHTHOUSE EXPERIENCE:
PROMOTING CAPO SANTA CROCE LIGHTHOUSE IN AUGUSTA

Relatrici:
Manuela Rebaudengo
Carla Bartolozzi

Candidata:
Diana Devetta

Settembre 2018

*Alla mia famiglia: ogni traguardo raggiunto lo devo
al vostro supporto e amore*



CREDITI

DISEGNI



Tutti i disegni pubblicati nella tesi sono elaborati grafici originali o ri-elaborazioni di Diana Devetta.

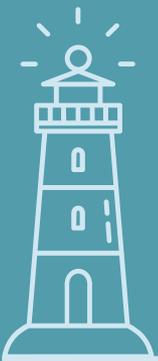
FOTOGRAFIE



Tutte le foto del faro di Capo Santa Croce, della zona adiacente e della città di Augusta sono state realizzate da Diana Devetta, se non diversamente indicato.

Le fonti delle fotografie non originali sono indicate accanto alle rispettive foto, o nelle pagine subito precedenti.





“Non dimenticherò mai la prima volta che vidi un faro. È stato quando avevo cinque o sei anni. Ho spalancato gli occhi per la meraviglia. Ricordo di aver provato un moto di affinità con quelle meravigliose sentinelle che guidavano le imbarcazioni. [...]

Come può un semplice raggio fare la differenza per così tante vite?

Come possono tante persone fidarsi di quella luce e di coloro che la custodiscono? Solo da adulto ho capito perchè mi affascinano tanto queste magnifiche torri. [...]

Pioggia o nebbia, tempesta o foschia, la luce è sempre là.” [1]

Il guardiano del faro - Sergio Bambarén

INDICE

ABSTRACT

ABSTRACT - ENG

1. IL PROGETTO “VALORE PAESE - FARI”

1.1 IL PROGETTO “VALORE PAESE - FARI”: LE PRIME EDIZIONI

- p.24_ Il progetto “Valore Paese - Fari”
- p.26_ Il bando del 2015
- p.30_ Il bando del 2016: “Valore Paese - Fari, Torri ed Edifici Costieri”
- p.36_ Differenze tra i due bandi ed esiti del progetto

1.2 IL BANDO DEL 2017

- p.40_ “Valore Paese - Fari, Torri ed Edifici Costieri”: portafoglio immobiliare
- p.60_ Individuazione del caso studio

1.3 I FARI IN SICILIA

- p.66_ Mappatura e ricerca sull’attuazione del bando
- p.67_ Gli aggiudicatari dei bandi

2. L’OFFERTA TURISTICA DI FARI

2.1 LE STRUTTURE LUNGO LE COSTE DEL MEDITERRANEO

- p.76_ Schede dei beni: accessibilità, struttura, servizi disponibili e prezzo

2.2 LE STRUTTURE IN EUROPA

- p.104_ Schede dei beni: accessibilità, struttura, servizi disponibili e prezzo

2.3 IL PARERE DEI FRUITORI

- p.114_ Indice di gradimento dei servizi offerti e della location

3. IL FARO DI CAPO SANTA CROCE AD AUGUSTA: INQUADRAMENTO GENERALE

3.1 INQUADRAMENTO: LA SICILIA SUD ORIENTALE

- p.120_ La Sicilia: inquadramento territoriale
- p.124_ La Sicilia Sud Orientale

3.2 LA CITTÀ DI AUGUSTA

- p.128_ Augusta: tra industria e natura

3.3 IL FARO DI CAPO SANTA CROCE

- p.138_ Sant’Elena
- p.142_ Il faro: cenni storici
- p.144_ La vista dal promontorio
- p.150_ I beni oggetto di concessione
- p.158_ Rilievo

4. LIGHTHOUSE ACCOMODATION: PROPOSTA DI VALORIZZAZIONE

4.1 LE LINEE GUIDA DEL BANDO

- p.174_ I principi generali e le nuove destinazioni d'uso
- p.178_ I confini della progettazione e modalità di intervento

4.2 IL PROGETTO DI VALORIZZAZIONE

- p.182_ Lighthouse accomodation e strategie progettuali

5. SOSTENIBILITÀ ECONOMICA DELL'INTERVENTO

5.1 I COSTI DELL'OPERAZIONE

- p.202_ I lavori previsti e i costi di costruzione
- p.203_ Il quadro tecnico economico

5.2 RICAVI E COSTI DI GESTIONE

- p.208_ Individuazione del possibile ricavo da gestione
- p.209_ I costi di gestione

5.3 BILANCIO SINTETICO

- p.212_ Scenario di gestione a 50 anni
- p.214_ Scenario di gestione a 20 anni

6. CONCLUSIONI

- p.218_ Lighthouse Experience: il network dei fari

7. ALLEGATI

7.1 RILIEVO FOTOGRAFICO

7.2 ESTRATTO DEL DOCUMENTO INFORMATION MEMORANDUM

7.3 DATI STATISTICI

7.4 COMPUTO METRICO ESTIMATIVO E ALTRI DATI ECONOMICI



La ricerca progettuale oggetto di questa tesi prende spunto dall'iniziativa *Valore Paese - Fari* lanciata per la prima volta nel 2015 dall'Agenzia del Demanio e da Difesa Servizi S.p.a. per introdurre sul mercato beni attualmente in disuso tramite lo strumento della concessione.

L'assegnazione prevede che i beni vengano dati in gestione a privati ed enti per la loro valorizzazione secondo il modello della *lighthouse accommodation*: gli edifici andranno trasformati in strutture ricettive secondo i principi cardine del rispetto del paesaggio, dell'esaltazione delle identità territoriali e della salvaguardia dell'ecosistema ambientale, in linea con la promozione di un turismo sostenibile.

L'iniziativa si inserisce in un periodo storico in cui sono di primaria rilevanza temi quali la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, il consumo di suolo, la conservazione di edifici di pregio, la messa a valore di beni di proprietà statale e l'attenzione a un approccio sostenibile a tutto tondo.

I fari disseminati lungo le coste del nostro territorio, che per secoli hanno indirizzato le navi verso acque sicure, oggi si ritrovano spesso privati della loro funzione tradizionale, abbandonati e in condizioni di degrado.

All'interno di questa tesi viene affrontato come caso studio il Faro di Capo Santa Croce ad Augusta, bene inserito nel bando *Valore Paese - Fari, Torri ed Edifici Costieri* del 2017, per il quale viene elaborato un progetto di valorizzazione e conservazione in linea con le direttive del bando, a cui si affianca uno studio relativo alla sostenibilità economica dell'intervento.

La prima parte della presente tesi si focalizza sull'analisi dei beni inseriti nei diversi bandi, in particolare su quelli dell'edizione del 2017; gli edifici vengono analizzati e catalogati con l'obiettivo di farne emergere i punti di forza e le criticità, in modo da poter scegliere, tra gli edifici presenti, quello più adatto allo sviluppo di un progetto di valorizzazione dai risvolti positivi sia a livello economico che turistico. È proprio in questa fase che il Faro di Capo Santa Croce si afferma come tema del caso studio.

Successivamente la ricerca si sposta necessariamente ad analizzare l'offerta turistica legata alle strutture turistiche nei fari attualmente già esistenti lungo le coste del Mediterraneo: vengono raccolte le informazioni (disponibili online) relative ai fari già convertiti ad uso ricettivo, con particolare attenzione al prezzo richiesto per soggiornarvi e ai servizi



offerti, informazioni che saranno poi utili per lo sviluppo del progetto per il faro di Augusta.

Il terzo capitolo analizza la Sicilia orientale per poi scendere di scala e soffermarsi sulla città di Augusta, una realtà complessa e sfaccettata, caratterizzata dall'area portuale e dalla presenza lungo la costa degli stabilimenti petrolchimici, ma che può vantare anche un centro storico di pregio architettonico e numerose aree di interesse naturalistico.

La tesi si sofferma poi sull'elaborazione di un'ipotesi di progetto -così come richiesto dal bando- che prevede la realizzazione all'interno dell'edificio di cinque appartamenti e l'allestimento degli spazi aperti di pertinenza del faro, con occhio attento alla conservazione dell'identità dell'edificio e alla sostenibilità economica dell'intervento.

Il progetto punta a trasformare il Faro di Capo Santa Croce ad Augusta in un edificio ricettivo capace di integrarsi con la natura e il territorio, e che possa fungere da volano turistico per la città.

La tesi si conclude aprendo uno spunto di riflessione sulla possibilità di andare oltre quelle che sono le richieste del bando in senso stretto, sviluppando una proposta turistica che supera una forma di ospitalità stanziale, ovvero la *lighthouse accomodation*, proponendo un modello che mette in rete più strutture ricettive diffuse su tutto il territorio, la *lighthouse experience*.



The design research of this thesis is inspired by the “*Valore Paese - Fari*” initiative, launched for the first time in 2015 by the Agenzia del Demanio and by Difesa Servizi S.p.a to promote on the market real-estate assets that are currently disused goods by means of granting them.

These assets are to be assigned and managed by both privates and institutions to be enhanced according to the “*lighthouse accommodation model*”: the key principles are the respect for the landscape, the enhancement of territorial identities and the protection of the environmental ecosystem, in line with the promotion of a sustainable tourism.

This initiative is part of a historical period in which topics such as the enhancement of the existing building heritage, the use of land, the preservation of prestigious buildings, the re-evaluation of state-owned assets and the attention to a sustainable approach all-round are of primary importance.

Today, the lighthouses scattered along the coasts of our territory, which for centuries have directed ships to safe harbours, are often found to be deprived of their traditional function, abandoned and in conditions of decay.

Within this thesis, the Lighthouse of Capo Santa Croce in Augusta is addressed as a case study, monument listed within the tender for “*Valore Paese - Fari, Torri ed Edifici Costieri*” of 2017, for which a project of valorisation and conservation is developed in line with the guidelines of the above-mentioned tender, together with a study economic sustainability regarding the viability of the intervention.

The first part of this thesis focuses on the analysis of these buildings included in the various tenders, in particular on those of the 2017 edition; the buildings are listed and classified with the aim of highlighting their strengths and



weaknesses, so one can choose among several buildings, the most suitable one for the development of a revalorisation project; all this with positive consequences both from an economic and touristic point of view. It is exactly at this stage that the Lighthouse of Capo Santa Croce establishes itself as the topic of the case study.

Later, the research focuses on the analysis of the tourist offer linked to the residences in those lighthouses currently existing along the Mediterranean coasts: the lighthouses that are already converted for receptive use have been listed, with particular attention to the costs of accommodation and of the related services. This data will be useful during the development of the Augusta lighthouse project.

The third chapter analyses Eastern Sicily and then zooms more into the details and more specifically on the city of Augusta, a complex and multifaceted reality, characterized by a harbour area and the presence along the coast of the petrochemical plants, but which can also boast of having an historical city centre with architectural value and several areas of naturalistic interest.

The thesis ends with the elaboration of a project that foresees the realization of five apartments and the rethinking of the open spaces under the jurisdiction of the lighthouse, with a keen eye to the preservation of the identity of the building and to the economic sustainability of the intervention.

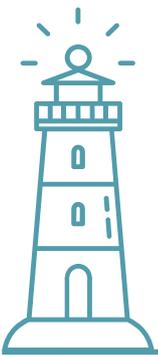
The project aims to transform the Lighthouse of Capo Santa Croce near Augusta into a receptive building capable of integrating both nature and territory, and which can act as a tourist catalyst for the city, with particular attention to the sustainability of the design.

The dissertation ends with a cause for reflection about the possibility to go beyond the requests of the tender in the strict sense, developing a touristic proposal that exceeds a static way of hosting, being that the lighthouse accommodation. It is therefore proposed a new model that creates a network of several facilities spread all over the territory. This is the lighthouse experience.



1. IL PROGETTO

“VALORE PAESE - FARI”



1.1 PROGETTO “VALORE PAESE - FARI”: LE PRIME EDIZIONI



IL PROGETTO “VALORE PAESE - FARI”

“Valore Paese - Fari è un’iniziativa strategica per sviluppare impresa e generare crescita: in luoghi dove fino ad oggi c’è un immobile dello Stato che rappresenta un costo si crea un’occasione di ricavo, riuso e rinascita anche per tutto il territorio circostante.” [2]

Roberto Reggi – Direttore Agenzia del Demanio

I fari, che per secoli hanno guidato le navi e i loro equipaggi verso acque sicure, oggi si ritrovano spesso privati della loro funzione tradizionale, abbandonati, semi-diroccati e in condizioni di degrado. Anche la figura del guardiano, che vive nel faro insieme alla sua famiglia occupandosi della manutenzione tecnica e della gestione della luce, sta ormai scomparendo.

“Valore Paese - Fari” è un’iniziativa proposta nel 2015 dall’Agenzia del Demanio e da Difesa Servizi S.p.a. (Ministero della Difesa) per immettere sul mercato beni di proprietà demaniale attualmente in disuso tramite lo strumento della concessione.

La prima edizione del 2015 ha proposto la concessione di 11 fari, collocati soprattutto

in sud Italia. La logica del bando prevede che i fari, dati in gestione, saranno valorizzati secondo principi cardine sono il rispetto del paesaggio, l’esaltazione delle identità territoriali e la salvaguardia dell’ecosistema ambientale.

L’obiettivo del progetto è quello di dar vita a una rete di edifici che promuova lo sviluppo di un turismo sostenibile, legato all’ambiente marino, e che possa innescare processi di rigenerazione territoriale.

Considerato il successo riscosso dal primo bando, in cui ben 9 fari su 11 sono stati dati in concessione, nel 2016 è stata lanciata la seconda edizione, “Valore Paese - Fari Torri ed Edifici Costieri”, che include anche altre tipologie di edifici oltre ai fari ed estende il progetto anche alle altre regioni italiane rimaste escluse.

La terza edizione, quella del 2017, continua sulla medesima linea di azione dedicata al recupero immobiliare pubblico, aggiungendo altri beni al portafoglio degli edifici da dare in concessione. Ci sono beni in Regioni rimaste escluse nelle edizioni precedenti, come la Liguria e le Marche, oltre a edifici particolarmente suggestivi, come quelli nella laguna veneta.

Nel 2018, infine, è stato lanciato il quarto bando, immettendo sul mercato sei immobili dello Stato e tre di proprietà di Enti territoriali. Quest’anno l’iniziativa si è ampliata con edifici costieri di proprietà di Comuni e Regioni, che gestiranno in autonomia i propri bandi di gara con il supporto dell’Agenzia del Demanio.

L’obiettivo finale è quello di creare lungo tutta la costa italiana un network turistico basato sulla sostenibilità e sulla connessione tra i vari edifici rifunzionalizzati.

TUTELA

“Del valore culturale ed identitario del bene, 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.” [3]

RIUSO

“Scopo principale del percorso di valorizzazione è recuperare i beni e renderli fruibili alla cittadinanza, avviarli a rigenerazione contribuendo ad attivare lo sviluppo economico e sociale dei territori.” [4]

NUOVE FUNZIONI

“In coerenza con i principi dell’iniziativa, i beni 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. L’accoglienza turistica andrà dunque intesa non solo come ricettività ma anche in relazione ad attività di natura socio-culturale aperte al pubblico, di scoperta del territorio e di promozione dei prodotti locali.” [5]

CULTURA, AMBIENTE ED ECO-SOSTENIBILITÀ

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

associate alla ricerca, alla produzione di energia eco-sostenibile, alla tutela delle risorse naturali, del patrimonio e alla didattica correlata.” [6]



ENTI COINVOLTI NEL PROGETTO 

IL BANDO DEL 2015

La prima edizione del progetto “Valore Paese - Fari”, lanciata nel 2015, metteva al bando 11 fari, situati prevalentemente nelle regioni del sud Italia. Il bando prevedeva una concessione dei beni di massimo 50 anni in cambio del versamento di un canone da parte dell’aggiudicatario della gara.

I fari, al momento in gestione all’Agenzia del Demanio e a Difesa Servizi S.P.A., sono così distribuiti sul territorio italiano:

- 1 in Puglia,
- 1 in Calabria,
- 4 in Sicilia,
- 2 in Campania,
- 3 in Toscana.

Il bando prevedeva un progetto di riqualificazione sostenibile, che accogliesse strutture turistiche sul modello della *lighthouse accomodation*, oppure attività ed eventi di tipo socio-culturale e sportivo. L’iniziativa si prefiggeva l’obiettivo di dare una nuova vita non solo ai fari, ma anche ai territori circostanti.

Nella prima edizione ben 9 degli 11 fari messi a bando sono stati dati in concessione a privati cittadini, imprese e associazioni

di varia natura, che hanno reagito al progetto con grande interesse. I beni assegnati durante la prima edizione del 2015 sono:

- Faro di San Domino
- Faro di Brucoli
- Faro di Murro di Porco
- Faro di Capo Grosso
- Faro di Punta Cavazzi
- Faro di Capo D’Orso
- Faro di Punta Imperatore
- Faro di Capel Rosso
- Faro di Punta Fenaio

Dato il grande successo dell’iniziativa si decise di allargare il portafoglio e riproporre il progetto anche l’anno seguente.

Nelle pagine successive vengono riportati gli aggiudicatari della concessione, nonché informazioni relative al costo stimato per l’intervento di rifunzionalizzazione, alla durata della concessione e all’ammontare del canone di affitto. Questi dati saranno utili in fase di elaborazione dell’analisi dei costi di costruzione e del piano di gestione relativi al caso studio scelto all’interno di questa tesi.



⦿ Fari non assegnati (8,11)

● FARI IN GESTIONE ALL'AGENZIA DEL DEMANIO

- 1. Faro di San Domino, Puglia
- 2. Faro di Brucoli, Sicilia
- 3. Faro di Murro di Porco, Sicilia
- 4. Faro di Capo Grosso, Sicilia
- 5. Faro di Punta Cavazzi, Sicilia
- 6. Faro di Capo D'Orso, Campania
- 7. Faro di Punta Imperatore, Campania

● FARI IN GESTIONE A DIFESA SERVIZI S.P.A.

- 8. Faro di Capo Rizzuto, Calabria
- 9. Faro di Capel Rosso, Toscana
- 10. Faro di Punta Fenaio, Toscana
- 11. Faro delle Formiche, Toscana



Faro di San Domino (FG)

Aggiudicatario al 2016:

Floatel GmbH

Sede: Berlino

Durata della concessione: 50 anni

Somma dei canoni offerti attualizzati:
€687.494

Investimenti previsti: €515.454



Faro di Brucoli Augusta (SR)

Aggiudicatario al 2016:

Azzurra Capital s.r.l.

Sede: Milano

Durata della concessione: 50 anni

Somma dei canoni offerti attualizzati:
€118.309

Investimenti previsti: €169.000



Faro di Murro di Porco (SR)

Aggiudicatario al 2016:

Sebastian Cortese

Sede: Siracusa

Durata della concessione: 50 anni

Somma dei canoni offerti attualizzati:
€883.162

Investimenti previsti: €400.000



Faro di Capo Grosso (TP)

Aggiudicatario al 2016:

Lorenzo Malafarina

Sede: Bergamo

Durata della concessione: 20 anni

Somma dei canoni offerti attualizzati:
€414.947

Investimenti previsti: €700.000



Faro di Punta Cavazzi (PA)

Aggiudicatario provvisorio:

Sabir Immobiliare s.r.l.

Sede: Palermo

Durata della concessione: 30 anni

Somma dei canoni offerti attualizzati:
€147.766

Investimenti previsti: €535.000



Faro di Capo d'Orso (SA)

Aggiudicatario al 2016:

WWF Oasi Soc. unipersonale a rl

Sede: Roma

Durata della concessione: 25 anni

Somma dei canoni offerti attualizzati:
€369.592

Investimenti previsti: €210.000



Faro di Punta Imperatore (NA)

Aggiudicatario al 2016:

Floatel GmbH

Sede: Berlino

Durata della concessione: 50 anni

Somma dei canoni offerti attualizzati:
€1.740.399

Investimenti previsti: €454.840



Faro di Capel Rosso (GR)

Aggiudicatario al 2016:

Raggio Le Esperidi

Sede: Firenze

Durata della concessione: 19 anni

Somma dei canoni offerti attualizzati:
€1.382.250

Investimenti previsti: €1.615.000



Faro di Punta Fenaio (GR)

Aggiudicatario al 2016:

S.N.P. Di Pini Paola & C.

Sede: Isola del Giglio

Durata della concessione: 19 anni

Somma dei canoni offerti attualizzati:
€1.197.950

Investimenti previsti: €1.330.000

Photo credit: google immagini

Le informazioni sono state riportate dal documento "Cartella Stampa Valore Paese Fari 2016" disponibile sul sito dell'Agenzia del Demanio all'indirizzo http://www.agenziademanio.it/export/sites/demanio/download/schedeapprofondimento/15_09_CARTELLA-STAMPA-VALORE-PAESE-FARI-2016-.pdf

IL BANDO DEL 2016: “VALORE PAESE - FARI, TORRI ED EDIFICI COSTIERI”

La seconda edizione del progetto “Valore Paese - Fari” punta ad ampliare l’offerta di beni, aggiungendo, oltre ai fari, nuove tipologie edilizie, come torri ed edifici costieri.

I beni presenti nell’edizione “Valore Paese - Fari, Torri ed Edifici Costieri” del 2017 sono 20 in totale, 8 in gestione all’Agenzia del Demanio e 12 a Difesa Servizi S.P.A., e sono così distribuiti sul territorio italiano:

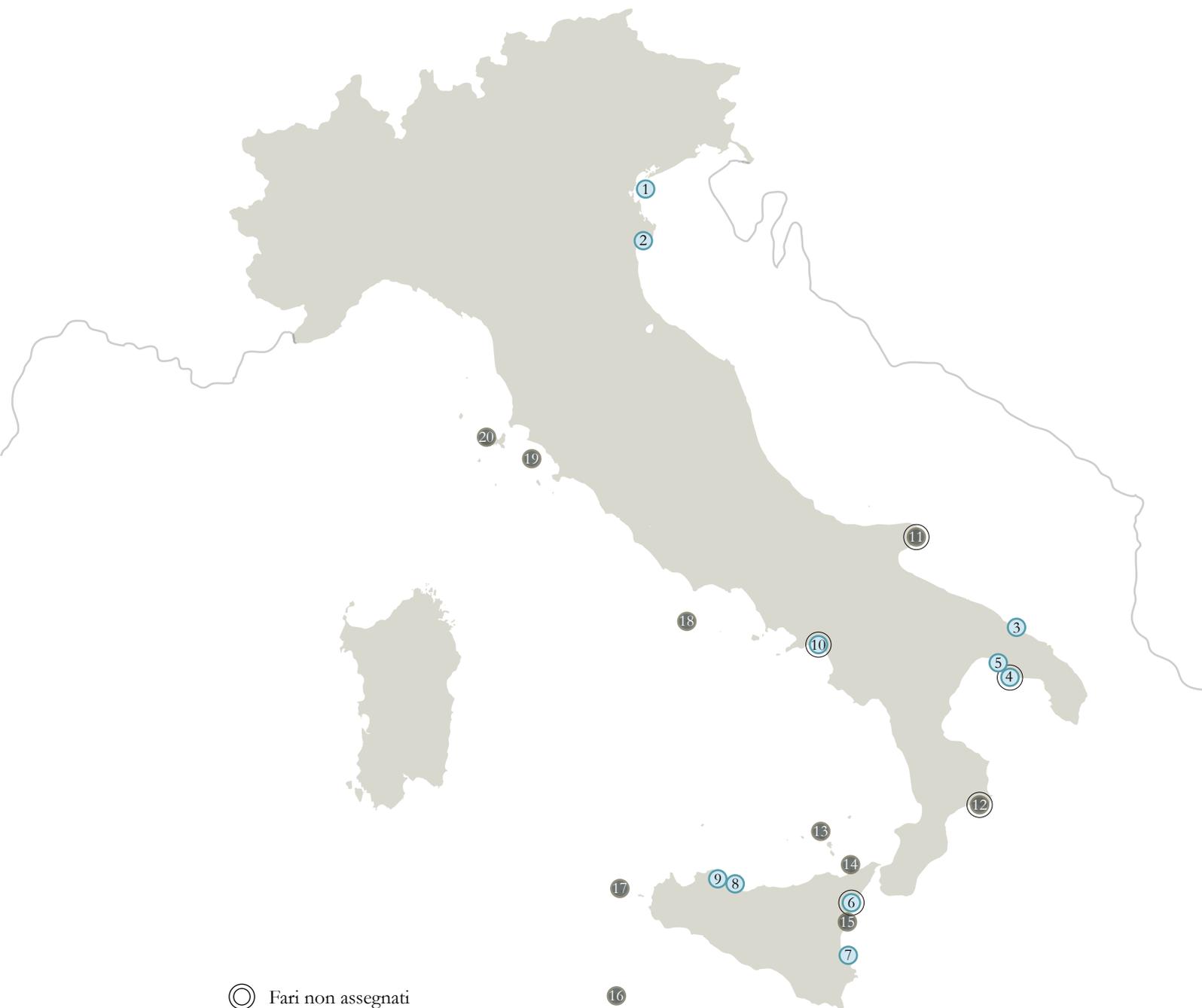
- 4 in Puglia,
- 1 in Calabria,
- 9 in Sicilia,
- 1 in Campania,
- 2 in Toscana,
- 1 in Emilia Romagna,
- 1 in Veneto,
- 1 nel Lazio.

Come si può notare, nell’edizione del 2016 sono state introdotte nuove Regioni, con la prospettiva di creare una rete su tutto il territorio. Il bando prevedeva, come nel 2015, un progetto di riqualificazione sul modello della *lighthouse accomodation*.

Nella seconda edizione ben 15 dei 20 beni messi a bando sono stati dati in concessione:

- Faro Spignon
- Faro del Po di Goro
- Convento San Domenico Maggiore
- Torre Castelluccia Bosco Caggioni
- Padiglione di Punta del Pero
- Faro di Capo Zafferano
- Stand Florio
- Faro di Capo Faro
- Faro di Capo Milazzo
- Faro di Capo Mulini
- Faro di Punta Spadillo
- Faro di Punta Libeccio
- Faro della Guardia
- Faro delle Formiche
- Faro di Punta Polveraia

Nelle pagine successive vengono riportati gli aggiudicatari della concessione, nonché informazioni relative al costo stimato per l’intervento di rifunzionalizzazione, alla durata della concessione e all’ammontare del canone di affitto dei beni dati in concessione.



⊙ Fari non assegnati

⊙ **FARI IN GESTIONE ALL'AGENZIA DEL DEMANIO**

1. Faro Spignon, Veneto
2. Faro del Po di Goro, Emilia Romagna
3. Convento San Domenico Maggiore, Puglia
4. Torre D'Ayala, Puglia
5. Torre Castelluccia Bosco Caggioni, Puglia
6. Faro di Riposto, Sicilia
7. Padiglione di Punta del Pero, Sicilia
8. Faro di Capo Zafferano, Sicilia
9. Stand Florio, Sicilia
10. Torre Angellara, Campania

● **FARI IN GESTIONE A DIFESA SERVIZI S.P.A.**

11. Faro di Torre Preposti, Puglia
12. Faro di Capo Rizzuto, Calabria
13. Faro di Capo Faro, Sicilia
14. Faro di Capo Milazzo, Sicilia
15. Faro di Capo Mulini, Sicilia
16. Faro di Punta Spadillo, Sicilia
17. Faro di Punta Libeccio, Sicilia
18. Faro della Guardia, Lazio
19. Faro delle Formiche, Toscana
20. Faro di Punta Polveraia, Toscana



Faro Spignon (VE)

Aggiudicatario al 2017:

Floatel GmbH

Sede: Berlino

Durata della concessione: 50 anni

Somma dei canoni offerti attualizzati:
€913.726

Investimenti previsti: €708.050



Faro del Po di Goro (FE)

Aggiudicatario al 2017:

Dieci Cento Mille Pensieri s.r.l.

Sede: San Giorgio di Piano

Durata della concessione: 50 anni

Somma dei canoni offerti attualizzati:
€139.696

Investimenti previsti: €196.000



Convento di San Domenico (TA)

Aggiudicatario al 2017:

Dea Gest s.r.l.

Sede: Policoro

Durata della concessione: 48 anni

Somma dei canoni offerti attualizzati:
€1.360.986

Investimenti previsti: €3.392.392



Torre Castelluccia Bosco Caggioni (TA)

Aggiudicatario al 2017: Consorzio Marina

Sede: Pulsano

Durata della concessione: 48 anni

Somma dei canoni offerti attualizzati:
€277.731

Investimenti previsti: €368.886



Padiglione di Punta del Pero (SR)

Aggiudicatario al 2017:

Circolo Velico Magister Marine A.S.D.

Sede: Siracusa

Durata della concessione: 25 anni

Somma dei canoni offerti attualizzati:
€239.516

Investimenti previsti: €173.466



Faro di Capo Zafferano (PA)

Aggiudicatario al 2017:

Top Cucina Eventi s.r.l.

Sede: Palermo

Durata della concessione: 30 anni

Somma dei canoni offerti attualizzati:
€502.327

Investimenti previsti: €481.000



Stand Florio (PA)

Aggiudicatario al 2017:

Servizi Italia Soc. Coop. s.r.l.

Sede: Palermo

Durata della concessione: 50 anni

Somma dei canoni offerti attualizzati:
€408.417

Investimenti previsti: €400.318

Le informazioni sono state riportate dal documento
“*Comunicato e Cartella Stampa 2017*” disponibile sul
sito dell’Agenzia del Demanio all’indirizzo http://www.agenziademanio.it/export/sites/demanio/download/sala_stampa/Cartella-stampa-Valore-Paese-Fari-2017.pdf

Fari in gestione all’Agenzia del Demanio

Photo credit: google immagini



Faro di Capo Faro (ME)

Aggiudicatario al 2017:

Capo Faro s.r.l.

Sede: Palermo

Durata della concessione: 17 anni

Somma dei canoni offerti attualizzati:
€219.395

Investimenti previsti: €658.000



Faro di Capo Milazzo (ME)

Aggiudicatario al 2017:

Giesse Costruzioni s.r.l.

Sede: Capo D'Orlando

Durata della concessione: 17 anni

Somma dei canoni offerti attualizzati:
€219.395

Investimenti previsti: €229.168



Faro di Capo Mulini (CT)

Aggiudicatario al 2017:

D.G. & Partners s.r.l.

Sede: Acireale

Durata della concessione: 17 anni

Somma dei canoni offerti attualizzati:
€329.092

Investimenti previsti: €560.521



Faro di Punta Spadillo (TP)

Aggiudicatario al 2017:

Hera Gestioni Alberghiere s.r.l.

Sede: Roma

Durata della concessione: 17 anni

Somma dei canoni offerti attualizzati:
€493.639

Investimenti previsti: €560.000



Faro di Punta Libeccio (TP)

Aggiudicatario al 2017:

Mavi di Vincenzi Nadia & C. s.a.s.

Sede: Castrezzato

Durata della concessione: 17 anni

Somma dei canoni offerti attualizzati:
€342.804

Investimenti previsti: €1.100.000



Faro Della Guardia (LT)

Aggiudicatario al 2017:

New Fari s.r.l.

Sede: Cagliari

Durata della concessione: 17 anni

Somma dei canoni offerti attualizzati:
€1.631.751

Investimenti previsti: €1.370.000



Faro delle Formiche (GR)

Aggiudicatario al 2017:

Sea Turtles Friends

Sede: Grosseto

Durata della concessione: 17 anni

Somma dei canoni offerti attualizzati:
€137.121

Investimenti previsti: €363.500



Faro di Punta Polveraia (LI)

Aggiudicatario al 2017:

Alfa Promoter srl

Sede: Livorno

Durata della concessione 17 anni

Somma dei canoni offerti attualizzati:
€555.344

Investimenti previsti: €815.500

Photo credit: google immagini

Le informazioni sono state riportate dal documento "Comunicato e Cartella Stampa 2017" disponibile sul sito dell'Agenzia del Demanio all'indirizzo http://www.agenziademanio.it/export/sites/demanio/download/sala_stampa/Cartella-stampa-Valore-Paese-Fari-2017.pdf

Fari in gestione a Difesa Servizi S.P.A.

DIFFERENZE TRA I DUE BANDI ED ESITI DEL PROGETTO

Visto il successo dell'edizione 2015 (9 fari su 11 dati in concessione), il bando del 2016 amplia il progetto sviluppato nell'anno precedente, con alcune differenze:

- il bando del 2015 comprendeva solo fari, mentre quello del 2016 amplia il portafoglio inserendo anche altre tipologie edilizie,
- vengono inserite nel progetto 3 nuove regioni, rispetto alle 5 che avevano partecipato, portando a 8 il numero complessivo di quelle coinvolte,
- il numero dei beni assegnati nel bando passa da 9 a 15, con conseguente aumento dell'ammontare totale dei canoni riscossi dallo stato e della ricaduta economica complessiva,
- raddoppia il risvolto occupazionale, in termini di operatori coinvolti previsti passando da 100 a 200.

Il bando del 2017, che verrà approfondito successivamente, è molto simile a quello

del 2016, sia perché include fari e altre tipologie edilizie, sia perché i beni da dare in concessione sono 17 e sono distribuiti su tutto il territorio.

Il bando del 2018, che in questa tesi non verrà approfondito, è invece diverso dai precedenti: sono state modificate le modalità di partecipazione al bando e di concessione dei beni: sono stati, infatti, inseriti edifici di proprietà di Comuni e Regioni, che gestiranno autonomamente i propri bandi di gara con il supporto dell'Agenzia del Demanio.

24 FARI, TORRI ED EDIFICI COSTIERI ASSEGNATI IN CONCESSIONE

760.000€

CANONI RISCOSSI DALLO STATO

17 MILIONI

DI INVESTIMENTI DIRETTI

60 MILIONI

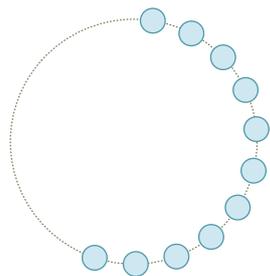
RICADUTA ECONOMICA COMPLESSIVA

300 OPERATORI

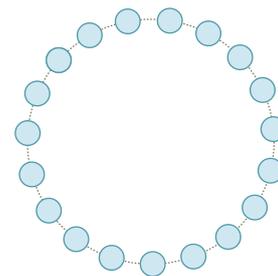
RISVOLTO OCCUPAZIONALE STIMATO



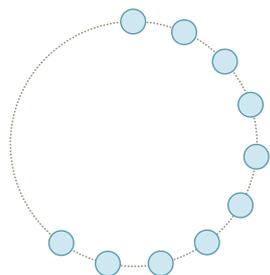
I NUMERI DEI BANDI DEL 2015 E DEL 2015 (7)



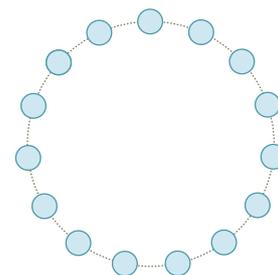
11 beni inseriti



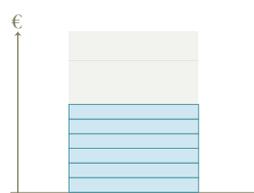
20 beni inseriti



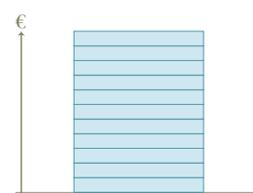
9 beni assegnati



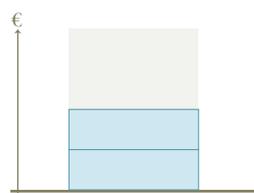
15 beni assegnati



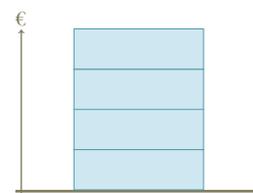
11 beni inseriti



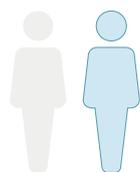
20 beni inseriti



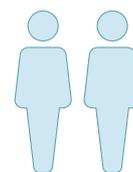
20 milioni di ricaduta



40 milioni di ricaduta



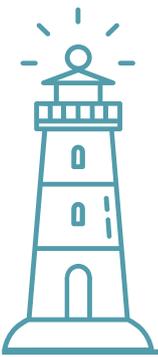
100 operatori



200 operatori

^
BANDO DEL 2015

^
BANDO DEL 2016



1.2 3° EDIZIONE: IL BANDO DEL 2017



“VALORE PAESE - FARI, TORRI ED EDIFICI COSTIERI”: PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

L'edizione 2017 del bando “Valore Paese - Fari, Torri ed Edifici Costieri” prosegue l'iniziativa allargando il portafoglio immobiliare messo a bando.

Dopo l'assegnazione di 24 edifici con i bandi precedenti, l'obiettivo è quello di ampliare la rete turistica a tutte le coste italiane, in modo da andare a creare un network di strutture ricettive in grado di offrire un turismo “sostenibile” e diffuso su tutto il territorio italiano. La terza edizione, infatti, vede l'ingresso di due nuove regioni, la Liguria -con il faro Semaforo Nuovo di Camogli- e le Marche -con il faro Colle dei Cappuccini ad Ancona-.

In linea con le precedenti edizioni, sono presenti nel bando anche edifici collocati in aree di grande interesse naturalistico (Parco Regionale Naturalistico di Portofino, Parco di Cardeto, laguna veneta, Ustica, Favignana), perfette per promuovere e impiantare una tipologia di turismo “green”.

I fari saranno dati in gestione agli aggiudicatari del bando per essere riqualificati con un progetto imprenditoriale basato sull'innovazione e sulla sostenibilità, in grado di accogliere attività turistiche e ricettive sul modello della *lighthouse accomodation*, o iniziative ed eventi culturali, a carattere sociale e sportivi.

Gli immobili e i fari presenti nell'edizione sono 17 (9 dei quali in gestione all'Agenzia del Demanio e 8 a Difesa Servizi S.P.A.) e risultano essere così distribuiti sul territorio italiano:

- 2 in Veneto,
- 1 nelle Marche,
- 2 in Puglia,
- 4 in Calabria,
- 6 in Sicilia,
- 1 in Toscana,
- 1 in Liguria.

La durata della concessione è di 50 anni per i fari in gestione all'Azienda del Demanio e di 19 per quelli sotto la gestione di Difesa Servizi S.P.A.

Nelle pagine successive viene riportata una schedatura basata sia sulle informazioni ricavate dai documenti del bando, sia su ricerche di dettaglio mirate a individuare i punti di forza e le criticità di ciascuno dei beni presenti nel bando, rappresentate e sintetizzate sotto forma di pittogrammi.

La catalogazione è finalizzata all'identificazione del caso studio su cui sviluppare il progetto.

*Fotografie da pag. 43 a pag. 59
Photo credit: google immagini*



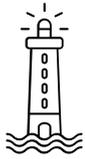
● FARI IN GESTIONE ALL'AGENZIA DEL DEMANIO

1. Isola di San Secondo, Veneto
2. Ottagono di Ca' Roman, Veneto
3. Faro Semaforo Nuovo, Liguria
4. Faro Colle dei Cappuccini, Marche
5. Torre Monte Pucci, Puglia
6. Torre d'Ayala, Puglia
7. Torre Cupo, Calabria
8. Faro di Riposto, Sicilia
9. Faro Capo Santa Croce, Sicilia

● FARI IN GESTIONE A DIFESA SERVIZI S.P.A.

10. Faro di Punta Lividonia, Toscana
11. Faro di Punta Alice, Calabria
12. Faro di Capo Rizzuto, Calabria
13. Faro di Punta Stilo, Calabria
14. Faro di Punta Omo Morto, Sicilia
15. Faro di Capo d'Orlando, Sicilia
16. Faro di Punta Marsala, Sicilia
17. Faro Dromo Caderini, Sicilia

-  Raggiungibile in automobile
-  Raggiungibile via mare
-  Possibilità di trasportare mezzi a motore sull'isola
-  Presenza di altri locali oltre alla torre del faro
-  Presenza della torre con caratteristiche riconoscibili
-  Rifornimenti sull'isola o in loco
-  Spiagge
-  Spiagge attrezzate
-  Accesso al mare agevolato
-  Riserva marina o fauna marina di pregio
-  Possibilità di fare immersioni
-  Possibilità di pescare
-  Possibilità di partecipare a uscite in barca
-  Presenza di sentieri
-  Presenza di pinete o aree verdi
-  Possibilità di ristoro nelle vicinanze
-  Centri abitati raggiungibili nelle vicinanze



ISOLA DI SAN SECONDO

Collocazione: San Secondo, Venezia

Isola

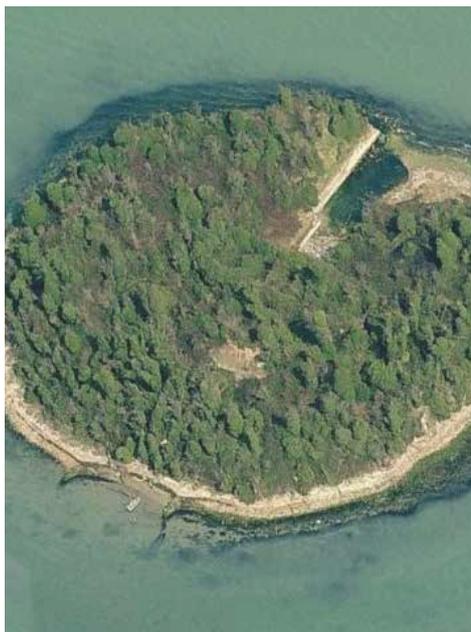
Superficie territoriale: 12921m²

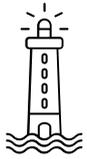
Proprietà: Stato, gestione Agenzia del Demanio

Usi ammessi: destinazione culturale, scientifica, didattica, ricreativa con la possibilità di sviluppare una parte da destinare a foresteria

Bando di gara: in concessione di valorizzazione fino ad un massimo di 50 anni

L'isola di San Secondo è collocata nella laguna veneta, presenta una forma circolare e sull'isolotto si trova un fortilizio collocato al centro. Originariamente utilizzata come monastero, durante il periodo di dominio napoleonico l'isola fu trasformata in fortificazione a difesa di Venezia. Oggi, oltre all'edificio centrale troviamo un molo di approdo sicuro e una ricca vegetazione. [8]





OTTAGONO DI CA' ROMAN

Collocazione: Cà Roman, Venezia

Isola

Superficie territoriale: 1810m²

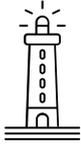
Proprietà: Stato, gestione Agenzia del Demanio

Usi ammessi: destinazione culturale, scientifica, didattica, ricreativa con la possibilità di sviluppare una parte da destinare a foresteria

Bando di gara: in concessione di valorizzazione fino ad un massimo di 50 anni

L'Ottagono di Ca' Roman è un'isola della laguna Veneta, appartenente al sistema dei "cinque ottagoni". Inserito nel sistema di fortificazioni che la Repubblica di Venezia realizzò contro la minaccia turca, fu edificato verso la metà del '400 e utilizzato sino alla Seconda Guerra Mondiale. Nel mezzo dell'isola sorgono una postazione di guardia, un bunker e una piattaforma circolare.^[9]





FARO SEMAFORO NUOVO

Collocazione: Camogli, Genova

Promontorio

Superficie territoriale: 6014m²

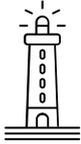
Proprietà: Stato, gestione Agenzia del Demanio

Usi ammessi: destinazione culturale, scientifica, didattica, ricreativa con la possibilità di sviluppare una parte da destinare a foresteria

Bando di gara: in concessione di valorizzazione fino ad un massimo di 50 anni

Il Faro di Camogli domina l'intero Golfo Ligure, e costituisce una delle *location* più suggestive dell'intero Parco Naturale Regionale di Portofino. Composto da due edifici, presenta tutt'oggi la caratteristica torretta vetrata utilizzata più recentemente dalla Marina Militare per le operazioni di segnalazione a mare. [10]





TORRE MONTE PUCCI

Collocazione: Peschici, Foggia

Promontorio

Superficie territoriale: 105m²

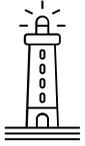
Proprietà: Stato, gestione Agenzia del Demanio

Usi ammessi: destinazione culturale, scientifica, didattica, ricreativa con la possibilità di sviluppare una parte da destinare a foresteria

Bando di gara: in concessione di valorizzazione fino ad un massimo di 50 anni

E' una torre di avvistamento realizzata in muratura intorno al XVI secolo. Disposta su due livelli, si trova in posizione tale da permettere di godere della vista dell'alba e del tramonto sul mare. [12]





TORRE D'AYALA

Collocazione: Taranto

Terraferma

Superficie territoriale: 4200m²

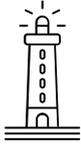
Proprietà: Stato, gestione Agenzia del Demanio

Usi ammessi: destinazione culturale, scientifica, didattica, ricreativa con la possibilità di sviluppare una parte da destinare a foresteria

Bando di gara: in concessione di valorizzazione fino ad un massimo di 50 anni

Nasce come struttura vocata a funzione residenziale estiva, ma durante l'occupazione militare francese ospitò la batteria costiera per la sede della grande Taranto. Nel 1938 la torre con le sue pertinenze furono acquistate dal Regno d'Italia, Demanio della Guerra ramo Marina. [13]





TORRE CUPO

Collocazione: Schiavonea, Cosenza

Terraferma

Superficie territoriale: 550m²

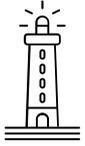
Proprietà: Stato, gestione Agenzia del Demanio

Usi ammessi: destinazione culturale, scientifica, didattica, ricreativa con la possibilità di sviluppare una parte da destinare a foresteria

Bando di gara: in concessione di valorizzazione fino ad un massimo di 50 anni

Torre Cupo si trova in un antico borgo di pescatori vicino a Corigliano Calabro, in provincia di Cosenza. Costruita nel 1583 come punto d'avvistamento e di difesa costiera, era parte integrante delle strutture fortificate calabresi del XVI secolo. La Torre è di notevole interesse storico e artistico. [14]





FARO DI RIPOSTO

Collocazione: Riposto, Catania

Terraferma

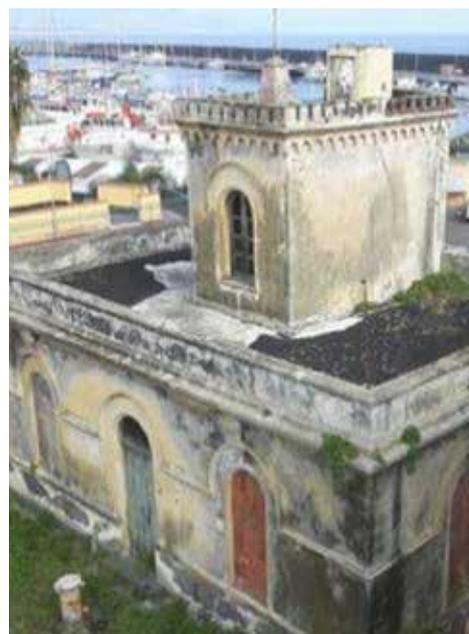
Superficie territoriale: 470m²

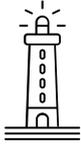
Proprietà: Stato, gestione Agenzia del Demanio

Usi ammessi: destinazione culturale, scientifica, didattica, ricreativa con la possibilità di sviluppare una parte da destinare a foresteria

Bando di gara: in concessione di valorizzazione fino ad un massimo di 50 anni

Costruito nel 1911, fu consegnato al ministero della Marina. La costruzione che occupa circa 120 mq, è posta su di un'area a giardinetto sopraelevata rispetto alla strada e circondata da un muro di cinta con accesso lato nord. E' costituita da due piani. [15]





FARO DI CAPO SANTA CROCE

Collocazione: Sant'Elena, Augusta

Promontorio

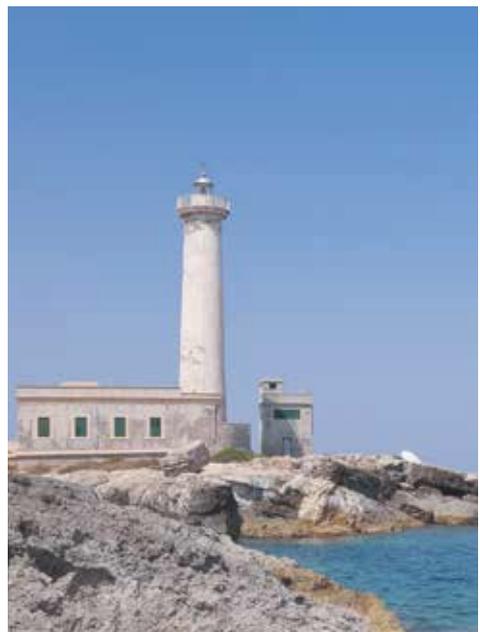
Superficie territoriale: 1307m²

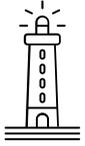
Proprietà: Stato, gestione Agenzia del Demanio

Usi ammessi: destinazione culturale, scientifica, didattica, ricreativa con la possibilità di sviluppare una parte da destinare a foresteria

Bando di gara: in concessione di valorizzazione fino ad un massimo di 50 anni

Il Faro di Capo Santa Croce si trova a Sant'Elena, una frazione di Augusta, in provincia di Siracusa. Fu costruito nel 1859 su un promontorio roccioso di calcare bianco che si allunga sul mare Ionio per circa 200 m. [16]





FARO DI PUNTA LIVIDONIA

Collocazione: Santo Stefano, Grosseto

Promontorio

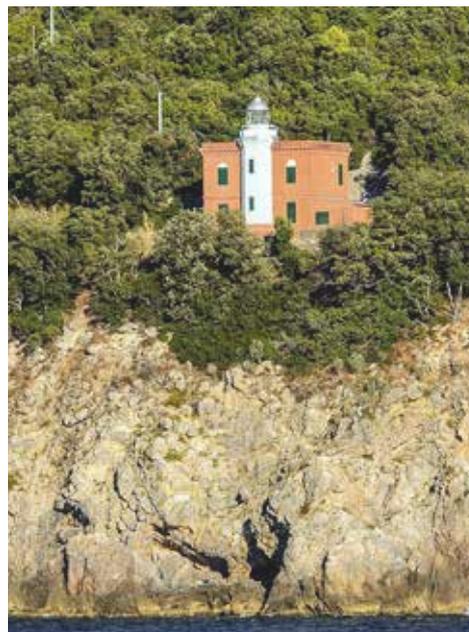
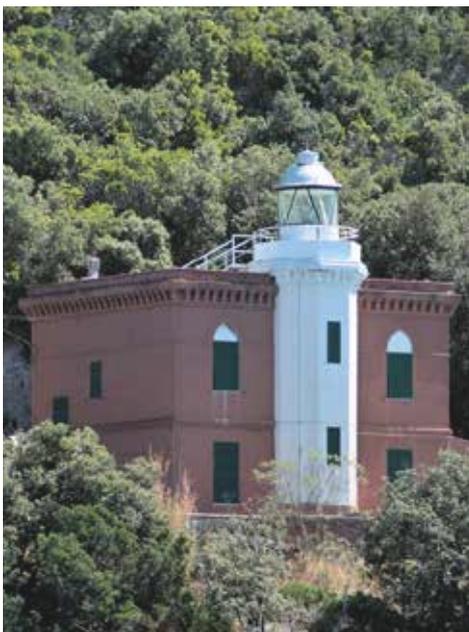
Superficie territoriale: 4195m²

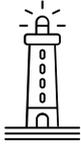
Proprietà: Stato, gestione Difesa Servizi S.p.A.

Usi ammessi: attività turistiche, ricettive, ristorative, ricreative, didattiche e promozionali

Bando di gara: in concessione di valorizzazione fino ad un massimo di 19 anni

Il Faro di Punta Lividonia è situato all'estremità settentrionale del promontorio dell'Argentario, a poca distanza da Porto Santo Stefano, lungo la suggestiva Strada Panoramica che percorre la costa. E' costituito da una torre faro poligonale inserita in un edificio rettangolare a 2 piani. [17]





FARO DI PUNTA ALICE

Collocazione: Cirò Marina, Crotone

Promontorio

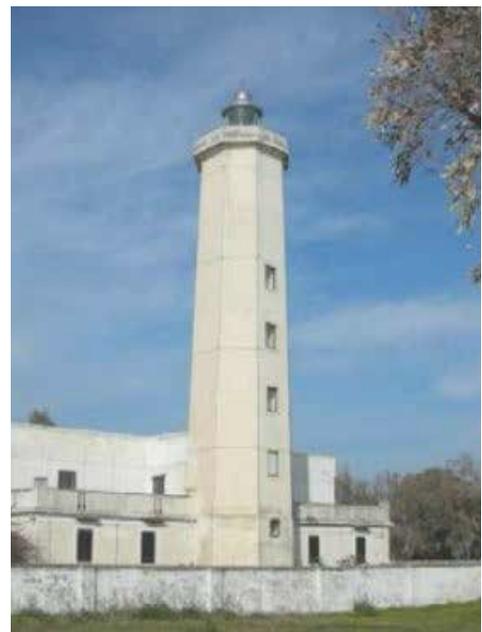
Superficie territoriale: 3027m²

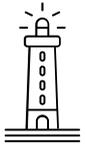
Proprietà: Stato, gestione Difesa Servizi S.p.A.

Usi ammessi: attività turistiche, ricettive, ristorative, ricreative, didattiche e promozionali

Bando di gara: in concessione di valorizzazione fino ad un massimo di 19 anni

Il Faro di Punta Alice è situato all'estremità dell'omonimo promontorio, a poca distanza da Cirò Marina, in un ambito costiero di notevole richiamo turistico. E' costituito da una torre poligonale di notevole altezza, inserita in un edificio rettangolare su due piani. [18]





FARO DI CAPO RIZZUTO

Collocazione: Capo Rizzuto, Crotona

Promontorio

Superficie territoriale: 1870m²

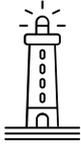
Proprietà: Stato, gestione Difesa Servizi S.p.A.

Usi ammessi: attività turistiche, ricettive, ristorative, ricreative, didattiche e promozionali

Bando di gara: in concessione di valorizzazione fino ad un massimo di 19 anni

Il Faro di Capo Rizzuto è situato sulla punta dell'omonimo promontorio, a pochi chilometri dal centro di Isola di Capo Rizzuto e si affaccia su un'area marina protetta. E' costituito da una torre ottagonale appoggiato sopra un edificio rettangolare. [19]





FARO DI PUNTA STILO

Collocazione: Monasterace, Reggio Cal.

Promontorio

Superficie territoriale: 16430m²

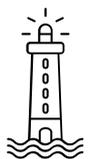
Proprietà: Stato, gestione Difesa Servizi S.p.A.

Usi ammessi: attività turistiche, ricettive, ristorative, ricreative, didattiche e promozionali

Bando di gara: in concessione di valorizzazione fino ad un massimo di 19 anni

Il Faro di Punta Stilo è situato su un'altura affacciata su una strada costiera, a poca distanza da Monasterace, in provincia di Reggio Calabria. E' costituito da una torre ottagonale a strisce bianche e nere, collocata su un basamento rettangolare. [20]





FARO DI PUNTA OMO MORTO

Collocazione: Ustica, Palermo

Isola

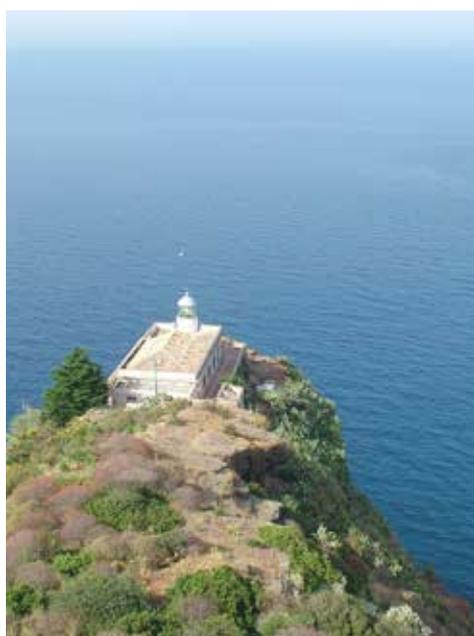
Superficie territoriale: 1870m²

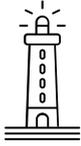
Proprietà: Stato, gestione Difesa Servizi S.p.A.

Usi ammessi: attività turistiche, ricettive, ristorative, ricreative, didattiche e promozionali

Bando di gara: in concessione di valorizzazione fino ad un massimo di 19 anni

Il Faro di Punta Omo Morto è situato nel mar Tirreno meridionale, sull'isola di Ustica a poca distanza dal centro urbano. È costituito da una piccola torre ottagonale inserita in un edificio rettangolare. Nel complesso sono presenti alcuni edifici di servizio. [21]





FARO DI CAPO D'ORLANDO

Collocazione: Capo D'Orlando, Messina

Promontorio

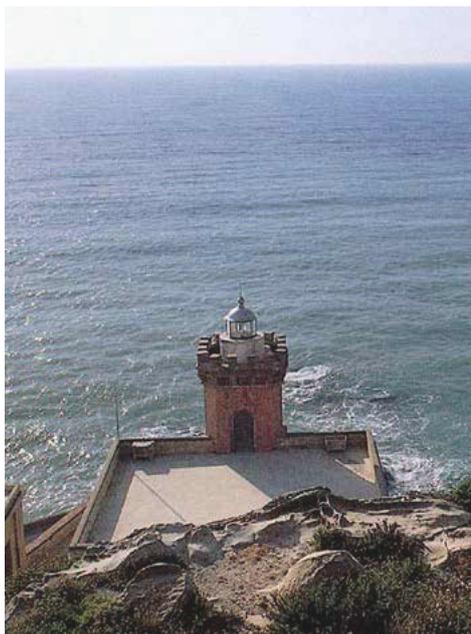
Superficie territoriale: 893m²

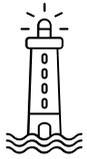
Proprietà: Stato, gestione Difesa Servizi S.p.A.

Usi ammessi: attività turistiche, ricettive, ristorative, ricreative, didattiche e promozionali

Bando di gara: in concessione di valorizzazione fino ad un massimo di 19 anni

Il Faro di Capo d'Orlando è situato nel mar Tirreno meridionale, in prossimità dell'omonimo Comune, alle pendici del "Monte della Madonna", lungo la strada costiera. La sua costruzione risale ai primissimi anni del '900 ed è costituito da una torre a pianta quadrata che ospita la lanterna e da un edificio ad un unico piano. [22]





FARO DI PUNTA MARSALA

Collocazione: Favignana, Trapani

Isola

Superficie territoriale: 2438m²

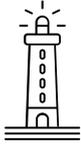
Proprietà: Stato, gestione Difesa Servizi S.p.A.

Usi ammessi: attività turistiche, ricettive, ristorative, ricreative, didattiche e promozionali

Bando di gara: in concessione di valorizzazione fino ad un massimo di 19 anni

Il Faro di Punta Marsala è situato nel mar Tirreno meridionale, sull'isola di Favignana (Egadi), all'estremità dell'omonimo promontorio. Si trova in una zona di elevato interesse turistico. È costituito da una torre faro circolare inserita in un edificio rettangolare a due piani. [23]





FARO DROMO CADERINI

Collocazione: Siracusa

Promontorio

Superficie territoriale: 424m²

Proprietà: Stato, gestione Difesa Servizi S.p.A.

Usi ammessi: attività turistiche, ricettive, ristorative, ricreative, didattiche e promozionali

Bando di gara: in concessione di valorizzazione fino ad un massimo di 19 anni

Il Faro Dromo Caderini è situato nella Sicilia meridionale, al centro della costa del golfo di Siracusa, a poca distanza dal centro urbano. Inserito all'interno di una riserva naturale marina, è costituito da una torre rettangolare a due piani, inserita in un edificio rettangolare. [24]



INDIVIDUAZIONE DEL CASO STUDIO

Nelle pagine precedenti sono stati catalogati e schedati tutti i beni presenti nel bando del 2017 “*Valore Paese - Fari, Torri ed Edifici Costieri*”, porgendo particolare attenzione alle caratteristiche dei singoli Edifici.

Questa analisi permette di capire quali sono i fari con maggiori potenzialità, non solo intrinseche al bene stesso, ma anche legate al territorio in cui si trovano e ai luoghi di interesse turistico che li circondano.

Gli esiti di questa ricerca vengono riportati e schematizzati nella pagina accanto, in modo da poter scegliere il caso studio oggetto di questa tesi tra gli edifici che presentano potenzialità maggiori.

Il criterio di scelta si basa sull'individuazione del bene che vanta il maggior numero di caratteristiche positive: la possibilità di mangiare in un ristorante, la vicinanza a un centro abitato, la presenza di aree verdi e di interesse naturalistico, la possibilità di raggiungere il luogo in automobile. Sono tutti elementi che rendono più appetibile a livello turistico il bene, e di conseguenza rendono più probabile un investimento elevato e dalla riuscita sicura.

Si è scelto di prestare particolare attenzione ad alcune caratteristiche:

- la vicinanza dell'edificio a un centro abitato e a un tessuto urbano consolidati, anche nell'ottica di un progetto a rete che si integri al territorio e ne valorizzi le potenzialità turistiche,
- la possibilità di raggiungere in modo agevole, preferibilmente in macchina, il bene,
- aree verdi o di interesse naturalistico presenti nelle vicinanze,
- la riconoscibilità dell'edificio (presenza della torre del faro),
- la prossimità al mare e ad eventuali spiagge.

La tabella della pagina accanto evidenzia che alcuni beni presentano solo pochi dei 17 criteri di scelta, mentre altri raggiungono un punteggio maggiore, risultando flessibili alla gestione e quindi più adatti ad essere presi in considerazione come caso studio.

Tra i beni con il maggior numero di criteri di scelta positivi troviamo il Faro di Capo Santa Croce, il Faro di Punta Stilo, il Faro di Punta Omo Morto e il Faro Dromo Caderini.

Si è scelto di prendere in esame il Faro di Capo Santa Croce ad Augusta perchè, oltre a presentare ben 14 dei 17 criteri di scelta, è collocato in un territorio pieno di risorse e di potenzialità turistiche, ma anche complesso a causa della “pesante” presenza delle raffinerie lungo la costa che si estende dalla città di Siracusa fino alle porte di Augusta.

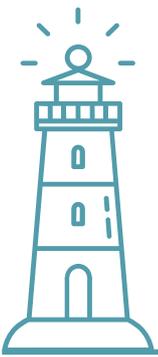
Questo progetto vuole anche essere uno spunto per rivalutare un territorio che è stato per troppo tempo associato all'industria, ma che possiede anche molte altre risorse.

																	
1. Isola di San Secondo		•		•			•									•	•
2. Ottagono di Ca' Roman		•		•													•
3. Faro Semaforo Nuovo	•			•					•		•					•	•
4. Faro Colle dei Cappuccini	•			•		•							•		•	•	•
5. Torre Monte Pucci	•			•		•							•		•	•	•
6. Torre d'Ayala	•			•		•							•				•
7. Torre Cupo	•			•		•	•	•	•				•		•		•
8. Faro di Riposto	•			•		•	•	•	•			•	•	•	•		•
9. Faro di Capo Santa Croce	●			●	●	●	●	●	●		●	●	●	●	●	●	●
10. Faro di Punta Lividonia	•			•	•	•					•		•	•	•	•	•
11. Faro di Punta Alice,	•			•	•	•	•	•	•		•	•	•		•		
12. Faro di Capo Rizzuto	•			•	•	•						•	•		•	•	•
13. Faro di Punta Stilo	•			•	•	•	•	•	•			•	•		•		•
14. Faro di Punta Omo Morto		•	•	•	•	•	•		•		•	•	•	•	○	•	•
15. Faro di Capo d'Orlando	•			•	•	•	•	•	•			•	•		•		•
16. Faro di Punta Marsala		•	•	•	•	•	•		•		•	•	•		•	•	
17. Faro Dromo Caderini	•			•		•	•			•	•	•	•		•	•	•





< FARO DI CAPO SANTA CROCE, AUGUSTA



1.3 I FARI IN SICILIA



MAPPATURA E RICERCA SULL'ATTUAZIONE DEI BANDI

La mappa raffigurata nella pagina successiva riporta tutti i fari presenti lungo le coste della Sicilia, segnala inoltre quali sono i fari già messi a bando, quali sono rimasti esclusi e quali invece sono già stati assegnati e dati in gestione (indicati in grassetto nell'elenco).

Sono esclusi dalla mappa alcuni edifici presenti nei bandi, come ad esempio lo Stand Florio, che non rientrano nella tipologia edilizia del faro "classica".

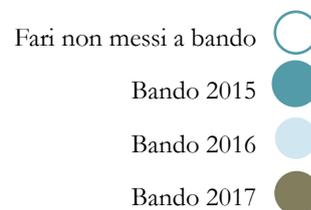
Su 43 fari presenti sul territorio siciliano solo 17 sono stati messi a bando [25], soprattutto sulle isole e nella zona tra Siracusa e Catania; di questi, sono stati dati in gestione 8 fari (bandi del 2015 e del 2016), ovvero:

- Faro di Capo Milazzo,
- Faro di Capo Faro,
- Faro di Capo Zafferano,
- Faro di Punta Cavazzi,
- Faro di Capo Grosso,
- Faro di Punta Libeccio,
- Faro di Punta Spadillo,
- Faro di Brucoli,
- Faro di Capo Mulini.

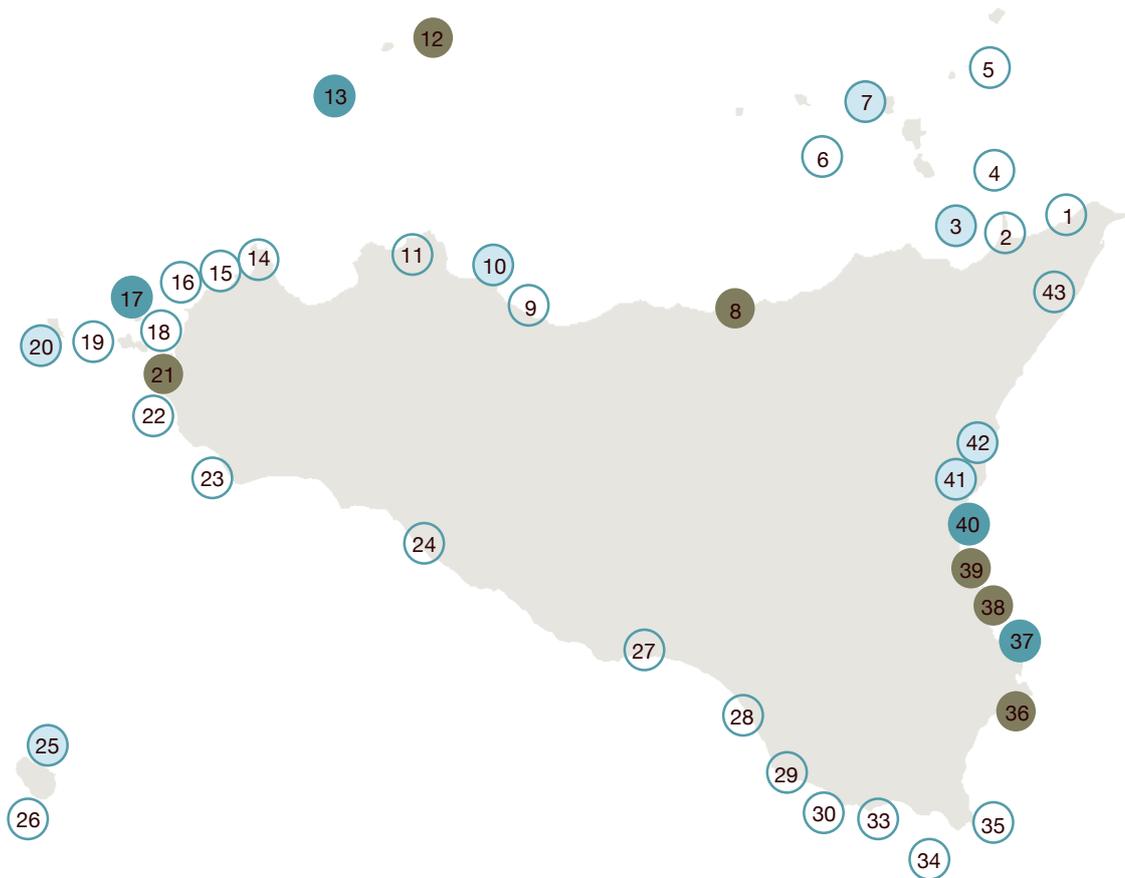
Il faro di Capo Santa Croce ad Augusta risulta assente nelle prime due edizioni del 2015 e 2016, ma è stato inserito in quello del 2017.

Nelle prime edizioni molti fari non erano stati inseriti, ma sono stati presi in considerazione nell'edizione del 2017 grazie a un forte interessamento da parte di privati ed enti, che hanno chiesto informazioni riguardo beni rimasti esclusi.

Grazie a questo riscontro positivo da parte dell'opinione pubblica, molti dei fari siciliani hanno fatto parte del bando del 2017.



[8] Si fa riferimento ai bandi del 2015, 2016 e 2017, escludendo l'ultimo bando del 2018, che non è oggetto di questa tesi in quanto è stato lanciato in prossimità della sessione di laurea.



- 1. Faro di Capo Peloro
- 2. Faro di Capo Rascolmo
- 3. Faro di Capo Milazzo**
- 4. Faro di Gelso - Vulcano
- 5. Faro di Strombolicchio
- 6. Faro di Punta Lingua - Salina
- 7. Faro di Capo Faro - Salina**
- 8. Faro di Capo D'Orlando
- 9. Faro di Capo Cefalù
- 10. Faro di Capo Zafferano**
- 11. Faro di Capo Gallo
- 12. Faro di Punta Omo Morto
- 13. Faro di Punta Cavazzi**
- 14. Faro di San Vito Lo Capo

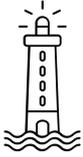
- 15. Faro di Scoglio Porcelli
- 16. Faro di Scoglio Palumbo
- 17. Faro di Capo Grosso - Levanzo**
- 18. Faro di Isole delle Formiche
- 19. Faro di Punta Sottile
- 20. Faro di Punta Libeccio**
- 21. Faro di Punta Marsala
- 22. Faro di Marsala
- 23. Faro di Capo Granitola
- 24. Faro di Capo Rossello
- 25. Faro di Punta Spadillo**
- 26. Faro di Punta San Leonardo
- 27. Faro di San Giacompe Licata
- 28. Faro di Scoglitti
- 29. Faro di Capo Scalambra
- 30. Faro di Marina di Ragusa
- 31. Faro di Punta Beppe Tucco
- 32. Faro di Capo Grecale
- 33. Faro di Pozzallo
- 34. Faro dell'Isola delle Correnti
- 35. Faro di Cozzo Spadaro
- 36. Faro di Capo Castelluccio
- 37. Faro di Murro di Porco
- 38. Faro di Riposto
- 39. Faro di Capo Santa Croce
- 40. Faro di Brucoli**
- 41. Faro di Sciarra Biscari
- 42. Faro di Capo Mulini**
- 43. Faro di Punta Raineri

GLI AGGIUDICATARI DEI BANDI

Le prime edizioni del progetto hanno portato all'assegnazione di 24 beni totali, 9 nel bando del 2015 e 15 in quello del 2016.

Il Faro di Capo Santa Croce ad Augusta, oggetto di questa tesi, è stato dato in concessione a Isme S.r.l. e Effebi S.r.l., in Costituendo RTI. Il progetto è stato realizzato dallo studio dell'Arch. Alessandro Ambrosio. La durata della concessione è pari a 50 anni e l'edificio “verrà trasformato in un Luxury Art Resort con stanze arricchite da installazioni artistiche, diving center per appassionati di subacquea e wine bar”. [26]

Nelle pagine successive verranno analizzate le proposte degli aggiudicatari di alcuni dei fari siciliani dati in concessione, al fine di capire meglio quali sono state le proposte e le nuove funzioni inserite all'interno delle strutture.



FARO DI PUNTA CAVAZZI (PA)

Aggiudicatario:
Sabir Immobiliare s.r.l.
Sede azienda: Palermo
Durata della concessione: 30 anni
Somma dei canoni offerti attualizzati:
€147.766
Investimenti previsti: **€535.000**

“Non un resort di lusso, bensì un centro polifunzionale aperto a giovani studenti e ricercatori di tutto il mondo per un turismo ispirato alla conoscenza e allo studio del mare e dei suoi fondali. Sarà questa la destinazione del Faro di Punta Cavazzi di Ustica [...] che è stato affidato la scorsa settimana al vincitore del primo bando per la concessione di 11 fari italiani indetto dal demanio nell’ottobre del 2015: la Sabir Immobiliare srl. [...]”

Gli investimenti previsti per la rinascita della struttura sono stimati in circa 535mila euro e il canone per i 30 anni di concessione ammonta a 225mila euro: le spese per la ristrutturazione del bene sono, infatti, a carico di chi si aggiudica il faro. La società che si è aggiudicata la gestione del bene dovrà provvedere al più presto a predisporre il progetto per i lavori di ristrutturazione del bene per poi presentarlo al Comune, l’ente che materialmente rilascerà la concessione per la realizzazione degli interventi.

Nelle intenzioni della Sabir la destinazione sarà di tipo ricettivo con un taglio culturale e scientifico con al centro il tema della formazione dell’universo marino anche attraverso immersioni subacquee. Ispirandoci alle linee guida del bando che privilegiano lo sviluppo del territorio - ha detto Manfredi Capri della Sabir Immobiliare srl -, siamo andati controcorrente e abbiamo scartato l’idea della tipica struttura di lusso in favore di un progetto di studio rivolto ai giovani perché la nostra idea è di rilanciare la formazione nei confronti del mare.

Il progetto - che abbiamo chiamato Maree (Meeting area for research educational and entertainment) - è stato concepito come una sorta di foresteria per i ragazzi. [...] Nella struttura, che dopo i lavori di ristrutturazione potrà accogliere al massimo 16 ragazzi per volta più quattro operatori-tutor, saranno realizzati in parte campus estivi destinati principalmente ai ragazzi più piccoli con attività subacquee



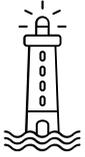
e di apnea (utile anche per ottenere il brevetto di primo livello) e momenti rivolti alla didattica grazie a una sala dedicata proprio alla formazione.

In parte, inoltre, il Faro potrà ricevere anche scienziati e ricercatori universitari o di centri privati che potranno dedicarsi allo studio della biologia marina. «Pensiamo di stringere accordi e creare una rete con diversi atenei con uno sguardo rivolto soprattutto all’estero - ha sottolineato Capri - da un lato per promuovere l’internazionalizzazione dell’isola, dall’altro perché ci auguriamo di lavorare 10 mesi l’anno.»

Sulla data di apertura molto dipenderà anche dai tempi della burocrazia: l’obiettivo è di renderla fruibile a partire dall’estate 2019. «Siamo molto contenti che si sia concretizzato questo passaggio burocratico - ha aggiunto Licciardi -, e i caratteri del progetto e le sue finalità sono molto affini a quelle scientifiche e di formazione volute dall’area marina protetta che il Comune gestisce: è rivolto a fasce giovanili, a un turismo straniero e intende coprire mesi dell’anno che vanno ben oltre il semplice turismo balneare. Il bene stava andando in lento e continuo deperimento e rischiava di trasformarsi in un rudere, al di là della funzionalità del faro che è stata sempre garantita dalla Marina - ha concluso - Siamo felicissimi che possa tornare a splendere.» [28]



Photo credit: google immagini



FARO DI CAPO GROSSO (TP)

Aggiudicatario: Lorenzo Malafarina

Sede azienda: Bergamo

Durata della concessione: 20 anni

Somma dei canoni offerti attualizzati:
€414.947

Investimenti previsti: **€700.000**



«L'imprenditore bergamasco Lorenzo Malafarina trasformerà il faro sull'isola di Levanzo in un piccolo resort di charme con 6 camere. La cucina sarà affidata ad Alessandro Martinelli, giovane ma di grande esperienza.

Il bergamasco Lorenzo Malafarina, titolare della "SeventySeven", azienda che si occupa di investimenti nel settore alberghiero, si è aggiudicato la gara per la gestione del faro di Capo Grosso sull'isola di Levanzo, nell'arcipelago siciliano delle Egadi (Tp), così come degli altri che lo Stato, attraverso il Demanio, ha deciso di affittare ad imprese private. I lavori dovrebbero terminare in tempo per la prossima estate. Il faro di Capo Grosso sarà ristrutturato e trasformato in un piccolo resort di charme con 6 camere. [...]

Malafarina, che vanta nel curriculum la gestione di alberghi di prestigio sparsi nel Mediterraneo, da Lampedusa a Maratea, ha collezionato esperienze di collaborazione con importanti tour operator e in gioventù si è anche occupato dell'organizzazione di concerti e spettacoli. Ora dirige l'azienda con sede in centro città, dedicandosi all'apertura di nuove strutture di piccole dimensioni ma di alto livello di servizio che appartengano alla categoria che i francesi definiscono "maison d'hotes", una particolare forma di ospitalità che prevede l'accoglienza in stile familiare ma ad alto tasso di raffinatezza.

L'intervento previsto dal bando si prospetta di tipo «sostanzialmente conservativo - afferma l'imprenditore bergamasco - e rispettoso delle caratteristiche della costruzione e degli spazi accessori. Verranno realizzate 6 camere naturalmente dotate, come si dice, di tutti i comfort ma all'insegna di un concetto di benessere generale, di un'atmosfera rilassata. Un lusso vissuto e non ostentato, da vivere in pieno relax con la possibilità, volendo, di interagire con il personale e gli ospiti, anche con lo chef del risto-

rante, che sarà a disposizione esclusiva degli ospiti del faro».

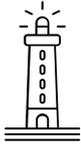
Il cuoco in questione è Alessandro Martinelli, che condivide con Malafarina le radici bergamasche. Staccatosi dal gruppo di famiglia con il quale si è fatto conoscere ed apprezzare prima nella gestione del "Bianchini" di Orio al Serio e più recentemente al "Primo Piano" di Cenate Sotto, attualmente si divide tra la "Croissanteria Lab" di Carobbio degli Angeli e il ristorante dell'Aeroclub di Orio al Serio, preso recentemente in gestione.

«Avendo avuto a che fare con tanti cuochi nelle attività di ricezione alberghiera - ricorda Malafarina - posso dire di avere anche una certa esperienza nel valutarne le prestazioni. Ecco, lo stile di cucina di Martinelli mi sembrava perfetto per essere trasportato al mare di Levanzo. Gliel'ho proposto senza molte speranze, e invece...».

«Quando mi è stato presentato il progetto - spiega Martinelli - e la possibilità di farne parte, non ci ho pensato su più di tanto. Il posto è meraviglioso ma è soprattutto l'idea di confrontarsi con un servizio diverso, quasi da personal chef, ad essere molto intrigante. E naturalmente potendo contare su quello che di fresco e locale c'è, a cominciare dal pesce che è di casa ma anche dalle verdure e dagli incredibili aromi che solo le isole del Mediterraneo custodiscono» [29]



Photo credit: google immagini



FARO DI BRUCOLI (SR)

Aggiudicatario: Azzurra Capital s.r.l.

Sede azienda: Milano

Durata della concessione: 50 anni

Somma dei canoni offerti attualizzati:
€118.309

Investimenti previsti **€169.000**



“L’atto di concessione di valorizzazione del Faro di Brucoli ad Augusta, in provincia di Siracusa, è stato firmato nella sede siciliana dell’Agenzia del Demanio. [...]”

Aggiudicataria della concessione è Azzurra Capital srl. Il Faro di Brucoli sarà gestito dalla società concessionaria per 50 anni e sarà trasformato in una *lightguesthouse* da destinare a casa vacanze di lusso.” [30]

“A quasi due anni dal protocollo d’intesa tra Comune e Agenzia del demanio e a conclusione dell’iter del bando 2015 di Valore Paese – Fari, con cui si è importato il modello di *lighthouse accomodation* promosso dalla stessa Agenzia, in cooperazione con il ministero della Difesa ed enti territoriali interessati, è stato firmato nella sede palermitana della direzione regionale dell’Agenzia del demanio, l’atto di concessione di valorizzazione del Faro di Brucoli.

Si tratta di una formula turistica in chiave green a sostegno della conoscenza, dello sviluppo e della salvaguardia della rete dei fari italiani, affidando ad associazioni o imprenditori privati la gestione di strutture pubbliche.

[...] Il Faro di Brucoli sarà quindi gestito dalla società concessionaria per 50 anni e sarà trasformato, a seguito di lavori di recupero conservativo, in una *lightguesthouse* da destinare a casa vacanze di lusso, con una “vetrina – concierge”, che sarà ricavata in un locale secondario, per attività di promozione e comunicazione attraverso la presentazione e degustazione di prodotti tipici locali e location per eventi di tipo culturale e sociale.

A livello nazionale, l’intera operazione di recupero e valorizzazione dei fari e degli edifici costieri italiani avviata dall’Agenzia del demanio e dal ministero della Difesa, attraverso Difesa Servizi Spa, compor-

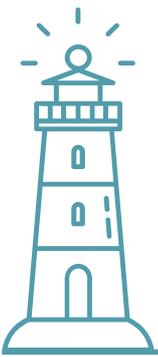
terà un investimento di circa 6 milioni di euro per riqualificare le strutture, con una ricaduta economica complessiva di circa 20 milioni di euro e un conseguente risvolto occupazionale diretto di oltre 100 operatori. Lo Stato incasserà oltre 330 mila euro di canoni annui che, in considerazione della differente durata delle concessioni, ammonteranno a oltre 6,8 milioni di euro per tutto il periodo di affidamento.” [31]



Photo credit: google immagini



2. L'OFFERTA TURISTICA DI FARI



2.1 LE STRUTTURE LUNGO LE COSTE DEL MEDITERRANEO



SCHEDE DEI BENI: ACCESSIBILITÀ, STRUTTURA, SERVIZI DISPONIBILI E PREZZI

Il secondo capitolo di questa tesi è incentrato sull'analisi dell'offerta attuale nell'ambito della *lighthouse accomodation*, focalizzandosi in particolare sulle strutture ricettive inserite all'interno dei fari collocati lungo le coste del Mediterraneo, estendendo poi l'analisi al contesto europeo.

Fari rifunzionalizzati ad uso alberghiero sono presenti lungo tutte le coste del bacino, in particolar modo in Croazia, dove da tempo si è intrapreso un processo di valorizzazione di questi edifici a scopo turistico. Altre strutture analoghe sono presenti anche in Francia e a Malta, oltre che in Grecia e lungo le sponde africane (questi ultimi non sono stati censiti e inseriti all'interno della tesi perché non sono state reperite fonti certe).

Le strutture riportate in seguito sono state individuate effettuando una ricerca nei siti di prenotazione, nei siti di agenzie turistiche e grazie alla lettura di articoli online, che hanno permesso di schedare i fari in base alla collocazione e ai servizi offerti.

Nelle pagine successive viene riportata una schedatura dei fari individuati durante la ricerca in modo analogo a quanto già fatto per i beni del bando del 2017.

In questo caso -oltre a parametri relativi alla struttura e al contesto- si pone attenzione anche alle caratteristiche di ospitalità nelle strutture.

Questa catalogazione, sintetizzata grazie all'uso di pittogrammi, si basa su ricerche personali mirate a individuare i punti di forza e le criticità di ciascuno dei fari già trasformati in strutture con finalità ricettive, nonché il prezzo richiesto per persona a notte e i servizi offerti, anch'essi rappresentati attraverso pittogrammi.

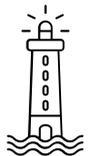
*Fotografie da pag. 81 a pag. 99
Photo credit: google immagini*

-  Raggiungibile in automobile
-  Raggiungibile via mare
-  Possibilità di trasportare mezzi a motore sull'isola
-  Presenza di locali oltre alla torre del faro
-  Presenza della torre con caratteristiche riconoscibili
-  Rifornimenti sull'isola o in loco
-  Spiagge
-  Spiagge attrezzate
-  Accesso al mare agevolato
-  Riserva marina o fauna marina di pregio
-  Possibilità di fare immersioni
-  Possibilità di pescare
-  Possibilità di partecipare a uscite in barca
-  Presenza di sentieri
-  Presenza di pinete o aree verdi
-  Possibilità di ristoro nelle vicinanze
-  Centri abitati raggiungibili nelle vicinanze



Photo credit: google earth





FARO SVETI IVAN

Stato: Croazia

Collocazione: isola a largo di Rovigno

Raggiungibile: via mare

Distanza dalla terraferma: 3,5km

Costo del trasferimento: 100€

Anno di costruzione: 1853

Appartamenti: 2

Spazi comuni esterni: si

Spazi comuni interni: no



APPARTAMENTO 1

Prezzo: a partire da 80€/notte

Categoria: ★★☆☆

Superficie: 55m²

Posti letto: 4

Camere da letto: 2

Camera 1: 12m², letto matrimoniale

Camera 2: 6m², letto matrimoniale

Bagni: 1



APPARTAMENTO 2

Prezzo: a partire da 80€/notte

Categoria: ★★☆☆

Superficie: 45m²

Posti letto: 4

Camere da letto: 2

Camera 1: 12m², letto matrimoniale

Camera 2: 6m², letto matrimoniale

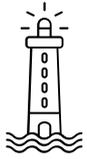
Bagni: 1





^
FARO SVETI IVAN





FARO DI PORER

Stato: Croazia

Collocazione: isola a largo di Premantura

Raggiungibile: via mare

Distanza dalla terraferma: 2km

Costo del trasferimento: 100€

Anno di costruzione: 1833

Appartamenti: 2

Spazi comuni esterni: si

Spazi comuni interni: no



APPARTAMENTO 1

Prezzo: a partire da 71€/notte

Categoria: ★★☆☆

Superficie: 39m²

Posti letto: 4

Camere da letto: 2

Camera 1: 12m², letto matrimoniale

Camera 2: 6m², letto a castello

Bagni: 1



APPARTAMENTO 2

Prezzo: a partire da 71€/notte

Categoria: ★★☆☆

Superficie: 39m²

Posti letto: 4

Camere da letto: 2

Camera 1: 10m², letto matrimoniale

Camera 2: 14m², letto matrimoniale

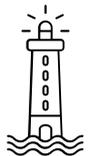
Bagni: 1





^
FARO DI PORER





FARO PLOČICA

Stato: Croazia

Collocazione: isola di Plocica

Raggiungibile: via mare

Distanza dalla terraferma: 3km

Costo del trasferimento: -

Anno di costruzione: 1887

Appartamenti: 2

Spazi comuni esterni: si

Spazi comuni interni: no



APPARTAMENTO 1

Prezzo: a partire da 91€/notte

Categoria: ★★☆☆

Superficie: 63m²

Posti letto: 6

Camere da letto: 3

Camera 1: 13m², letto matrimoniale

Camera 1: 12m², letto matrimoniale

Camera 1: 9m², letti singoli

Bagni: 2



APPARTAMENTO 2

Prezzo: a partire da 101€/notte

Categoria: ★★☆☆

Superficie: 71m²

Posti letto: 8

Camere da letto: 4

Camera 1: 15m², letto matrimoniale

Camera 2: 13m², letto matrimoniale

Camera 3: 12m², letto matrimoniale

Camera 4: 9m², letti singoli

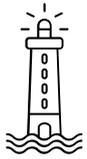
Bagni: 2





^
FARO PLOCICA





FARO VELI RAT

Stato: Croazia

Collocazione: isola di Dugi Otok

Raggiungibile: via mare, auto sull'isola

Distanza dalla terraferma: 3km

Costo del trasferimento: -

Anno di costruzione: 1849

Appartamenti: 2

Spazi comuni esterni: si

Spazi comuni interni: no



APPARTAMENTO 1

Prezzo: a partire da 112€

Categoria: ★★ ★

Superficie: 48m²

Posti letto: 4, divano letto zona giorno

Camere da letto: 1

Camera: 16m², letto matrimoniale

Bagni: 1



APPARTAMENTO 2

Prezzo: a partire da 76€

Categoria: ★★ ★

Superficie: 41m²

Posti letto: 3

Camere da letto: 1

Camera: letto matrimoniale e singolo

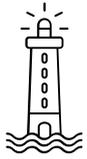
Bagni: 1





^
FARO VELI RAT





FARO TAJER

Stato: Croazia

Collocazione: isola di Kornat

Raggiungibile: via mare

Distanza dalla terraferma: 2,8km

Costo del trasferimento: -

Anno di costruzione: 1876

Appartamenti: 2

Spazi comuni esterni: si

Spazi comuni interni: si



APPARTAMENTO 1

Prezzo: a partire da 54€/notte

Categoria: ★★☆☆

Superficie: 70m²

Posti letto: 4

Camere da letto: 2

Camera 1: 12m², letto matrimoniale

Camera 2: 9m², letti singoli

Bagni: 1



APPARTAMENTO 2

Prezzo: a partire da 51€/notte

Categoria: ★★☆☆

Superficie: 66m²

Posti letto: 4

Camere da letto: 2

Camera 1: 12m², letto matrimoniale

Camera 2: 9m², letti singoli

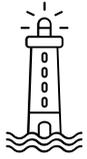
Bagni: 1





^
FARO TAJER





FARO SUŠAC

Stato: Croazia

Collocazione: isola di Susac

Raggiungibile: via mare

Distanza dalla terraferma: 45 minuti

Costo del trasferimento: 450€ a/r

Anno di costruzione: 1878

Appartamenti: 2

Spazi comuni esterni: si

Spazi comuni interni: no



APPARTAMENTO 1

Prezzo: a partire da 61€/notte

Categoria: ★★☆☆

Superficie: 43m²

Posti letto: 4

Camere da letto: 2

Camera 1: letto matrimoniale

Camera 2: letto matrimoniale

Bagni: 1



APPARTAMENTO 2

Prezzo: a partire da 71€/notte

Categoria: ★★☆☆

Superficie: 68m²

Posti letto: 4

Camere da letto: 2

Camera 1: letto matrimoniale

Camera 2: letto matrimoniale

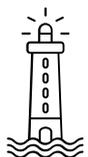
Bagni: 1





^
FARO SUSAC





FARO STRUGA

Stato: Croazia

Collocazione: isola di Lastovo

Raggiungibile: via mare, auto sull'isola

Distanza dalla terraferma: 4h 45''

Costo del trasferimento: -

Anno di costruzione: 1839

Appartamenti: 4

Spazi comuni esterni: si

Spazi comuni interni: no



APPARTAMENTO 1

Prezzo: a partire da 71€/notte

Categoria: ★★☆☆

Superficie: 49m²

Posti letto: 4

Camere da letto: 2

Camera 1: letto matrimoniale

Camera 2: letto matrimoniale

Bagni: 1



APPARTAMENTO 3

Prezzo: a partire da 61€/notte

Categoria: ★★☆☆

Superficie: 39m²

Posti letto: 3, divano letto zona giorno

Camere da letto: 1

Camera 1: letto matrimoniale

Bagni: 1



APPARTAMENTO 2

Prezzo: a partire da 83€/notte

Categoria: ★★☆☆

Superficie: 57m²

Posti letto: 5, divano letto zona giorno

Camere da letto: 2

Camera 1: letto matrimoniale

Camera 2: letto matrimoniale

Bagni: 1



APPARTAMENTO 4

Prezzo: a partire da 52€/notte

Categoria: ★★☆☆

Superficie: 34m²

Posti letto: 2

Camere da letto: 1

Camera: letto matrimoniale

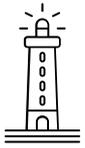
Bagni: 1





^
FARO STRUGA





FARO DELIMARA

Stato: Malta

Collocazione: Delimara

Raggiungibile: via terra

Distanza dalla terraferma: -

Costo del trasferimento: -

Anno di costruzione: 1856

Appartamenti: 2

Spazi comuni esterni: si

Spazi comuni interni: no



APPARTAMENTO 1

Prezzo: a partire da 74€/notte

Categoria: -

Superficie: -

Posti letto: 5

Camere da letto: 1

Camera 1: 3 letti singoli

Bagni: 2



APPARTAMENTO 2

Prezzo: a partire da 74€/notte

Categoria: -

Superficie: -

Posti letto: 5

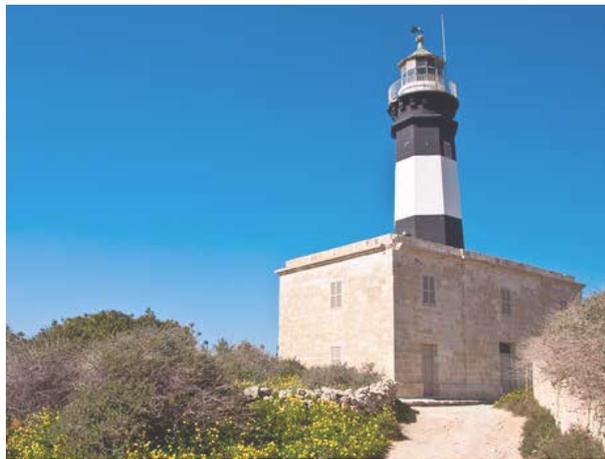
Camere da letto: 2

Camera 1: letto singolo

Camera 2: letto matrimoniale

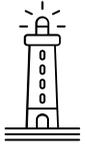
Bagni: 2





^
FARO DELIMARA





FARO CAPO SPARTIVENTO

Stato: Italia

Collocazione: Capo Spartivento

Raggiungibile: via terra

Distanza dalla terraferma: -

Costo del trasferimento: -

Anno di costruzione: -

Camere: -

Spazi comuni esterni: si

Spazi comuni interni: si



CAMERE

Prezzo: a partire da 500€/notte

Categoria: ★★★★★

Superficie: -

Posti letto: 2

Camere da letto: 1

Camera: letto matrimoniale

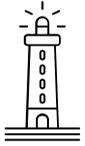
Bagni: 1





^
FARO CAPO DI SPARTIVENTO





FARO DI LE GRAU-DU-ROI

Stato: Francia

Collocazione: Le Grau-Du-Roi

Raggiungibile: via terra

Distanza dalla terraferma: -

Costo del trasferimento: -

Anno di costruzione: -

Appartamenti: 1

Spazi comuni esterni: no

Spazi comuni interni: no



APPARTAMENTO 1

Prezzo: a partire da 61€/notte

Categoria: -

Superficie: -

Posti letto: 4

Camere da letto: 2

Camera 1: letto matrimoniale

Camera 2: letto matrimoniale

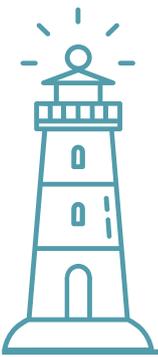
Bagni: 2





^
FARO DI LE GRAU-DU-ROI





2.2 LE STRUTTURE IN EUROPA



SCHEDE DEI BENI: ACCESSIBILITÀ, STRUTTURA, SERVIZI DISPONIBILI E PREZZI

In questa sezione verranno analizzati e schedati i fari rifunzionalizzati ad uso turistico e ricettivo presenti lungo le coste del nord Europa.

Il metodo utilizzato è lo stesso impiegato per i fari disseminati lungo le coste del Mar Mediterraneo: la catalogazione viene sintetizzata grazie all'uso di pittogrammi, e si basa sempre su ricerche mirate a individuare i punti di forza e le criticità di ciascuno dei fari.

I valori economici riportati non saranno utilizzati nei capitoli successivi come punto di partenza per individuare il prezzo a notte, poiché le strutture sono spesso diverse da quelle collocate sul Mediterraneo (edifici tipologicamente diversi) e i prezzi non sono allineati con quelli diffusi nel Sud d'Europa.

Per questo motivo sono stati riportati solo alcuni esempi.



Raggiungibile in automobile



Raggiungibile via mare



Possibilità di trasportare mezzi a motore sull'isola



Presenza di locali oltre alla torre del faro



Presenza della torre con caratteristiche riconoscibili



Rifornimenti sull'isola o in loco



Spiagge



Spiagge attrezzate



Accesso al mare agevolato



Riserva marina o fauna marina di pregio



Possibilità di fare immersioni



Possibilità di pescare



Possibilità di partecipare a uscite in barca



Presenza di sentieri



Presenza di pinete o aree verdi

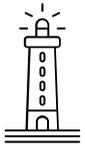


Possibilità di ristoro nelle vicinanze



Centri abitati raggiungibili nelle vicinanze





PORT-LOUIS LIGHTHOUSE

Stato: Francia

Collocazione: Port-Louis

Raggiungibile: via terra

Distanza dalla terraferma: -

Costo del trasferimento: -

Anno di costruzione: -

Camere: -

Spazi comuni esterni: no

Spazi comuni interni: no



APPARTAMENTO

Prezzo: -

Categoria: -

Superficie: -

Posti letto: 2

Camere da letto: 1

Camera: letto matrimoniale

Bagni: 1

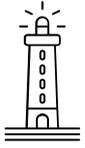


Fotografie da pag. 104 a pag. 110
Photo credit: google immagini



^
PORT-LOUIS LIGHTHOUSE





CROMER LIGHTHOUSE

Stato: Inghilterra

Collocazione: Cromer, NorthFolk

Raggiungibile: via terra

Distanza dalla terraferma: -

Costo del trasferimento: -

Anno di costruzione: 1833

Camere: -

Spazi comuni esterni: si

Spazi comuni interni: si

APPARTAMENTO

Prezzo: a partire da £338/notte

Categoria: ★★★★★

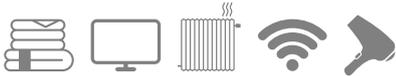
Superficie: -

Posti letto: 2

Camere da letto: 1

Camera: letto matrimoniale

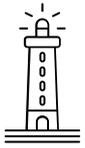
Bagni: 1





^
CROMER LIGHTHOUSE





NORTH FORELAND LIGHTHOUSE

Stato: Inghilterra

Collocazione: Broadstairs, Kent

Raggiungibile: via terra

Distanza dalla terraferma: -

Costo del trasferimento: -

Anno di costruzione: 1499

Camere: -

Spazi comuni esterni: si

Spazi comuni interni: si

APPARTAMENTO

Prezzo: a partire da £395/notte

Categoria: ★★★★★

Superficie: -

Posti letto: 4

Camere da letto: 2

Camera: letto matrimoniale

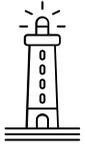
Bagni: 1





^
NORTH FORELAND LIGHTHOUSE





TREVOSE HEAD LIGHTHOUSE

Stato: Inghilterra

Collocazione: Broadstairs, Kent

Raggiungibile: via terra

Distanza dalla terraferma: -

Costo del trasferimento: -

Anno di costruzione: 1847

Camere: -

Spazi comuni esterni: si

Spazi comuni interni: si

APPARTAMENTO 

Prezzo: a partire da £395/notte

Categoria: ★★★★★

Superficie: -

Posti letto: 4

Camere da letto: 2

Camera: letto matrimoniale

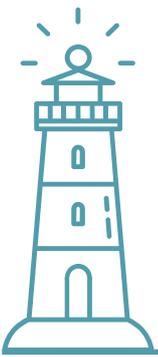
Bagni: 1





^
TREVOISE HEAD LIGHTHOUSE





2.3 IL PARERE DEI FRUITORI



INDICE DI GRADIMENTO DELLE STRUTTURE E DEI SERVIZI OFFERTI

Dopo aver schedato i fari già presenti sul mercato con funzione ricettiva, per valutare quali fossero i prezzi e i servizi offerti dalle varie strutture, si è cercato di capire qual è la risposta in termini di gradimento dell'offerta degli utilizzatori delle strutture turistiche prese in considerazione.

Per sondare l'indice di gradimento degli utilizzatori, si sono usati come metro di riferimento i pareri lasciati dagli stessi sui vari siti online al termine del soggiorno.

Ne emerge che nella maggior parte dei casi la *location* ha soddisfatto a pieno le aspettative: gli edifici, infatti, sono quasi sempre inseriti in zone naturali di pregio e di grande interesse naturalistico.

Il dato che emerge più frequentemente, invece, è l'insoddisfazione per lo stato di conservazione degli appartamenti, ormai vecchi e poco attuali e appetibili per il mercato; stati come la Croazia, infatti, hanno da tempo avviato il processo di trasformazione di questi immobili, che risultano ormai già datati.

Il secondo dato che ricorre è l'assenza di servizi offerti dalle strutture stesse, o la mancanza di attività da svolgere nei pressi della struttura qualora questa fosse collocata in un posto isolato, lontano dai centri abitati.

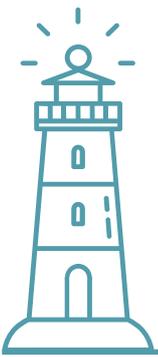
Emerge chiaramente, però, l'interesse generale per questa tipologia di vacanza.

Diverso è il discorso per quanto riguarda le strutture collocate nel nord Europa, che sono state trasformate in resort e appartamenti di lusso dotate di numerosi servizi e comfort.

	LOCATION			SERVIZI		
- Faro Sveti Ivan						
- Faro di Porer						
- Faro Pločica						
- Faro Veli Rat						
- Faro Tajer						
- Faro Sušac						
- Faro Struga						
- Faro Delimara						
- Faro Capo Spartivento						
- Faro di Le-Grau-Du-Roi						



**3. IL FARO DI
CAPO SANTA CROCE
AD AUGUSTA:
INQUADRAMENTO**



3.1 LA SICILIA SUD ORIENTALE



LA SICILIA: INQUADRAMENTO TERRITORIALE

La Sicilia, con i suoi 25.832km², è l'isola più grande del Mar Mediterraneo e vanta ben 1.500km di coste. Sul territorio, perlopiù collinare, svetta il vulcano Etna, la cui cima raggiunge i 3323m. [32]

Numerosi sono i parchi e le aree regionali protette di interesse naturalistico, sia nell'entroterra che lungo la costa in ambito marino, ad esempio:

- il Parco dei Monti Sicani,
- il Parco delle Madonie,
- il Parco dei Nebrodi,
- il Parco dell'Etna,
- riserva Naturale del Plemmirio,
- area Marina Protetta dell'isola di Ustica,
- area Marina Protetta di Capogallo.

I paesaggi naturali mozzafiato della regione si fondono con secoli di storia; numerosi sono infatti i siti archeologici -soprattutto risalenti alla colonizzazione greca, ma restano tracce anche di quella romana- disseminati su tutto il territorio: la Valle dei Templi ad Agrigento, il teatro greco di Siracusa o i mosaici patrimonio dell'UNESCO di Piazza Armerina. [33]



Collegamenti autostradali:

- A1: dal Nord Italia a Napoli
- A3: da Napoli fino a Villa San Giovanni e Reggio Calabria, dove si trovano gli imbarchi per la città di Messina
- A14: dal centro-sud fino a Taranto, poi E45
- Palermo - Catania: A19
- Palermo - Messina: A20
- Messina - Catania: A18
- Palermo - Mazara del Vallo/Trapani: A29



Collegamenti ferroviari

- Trenitalia: collegamenti tra la Sicilia ed il continente
- Circumetnea: collega i paesi dell'Etna, partenze da Catania



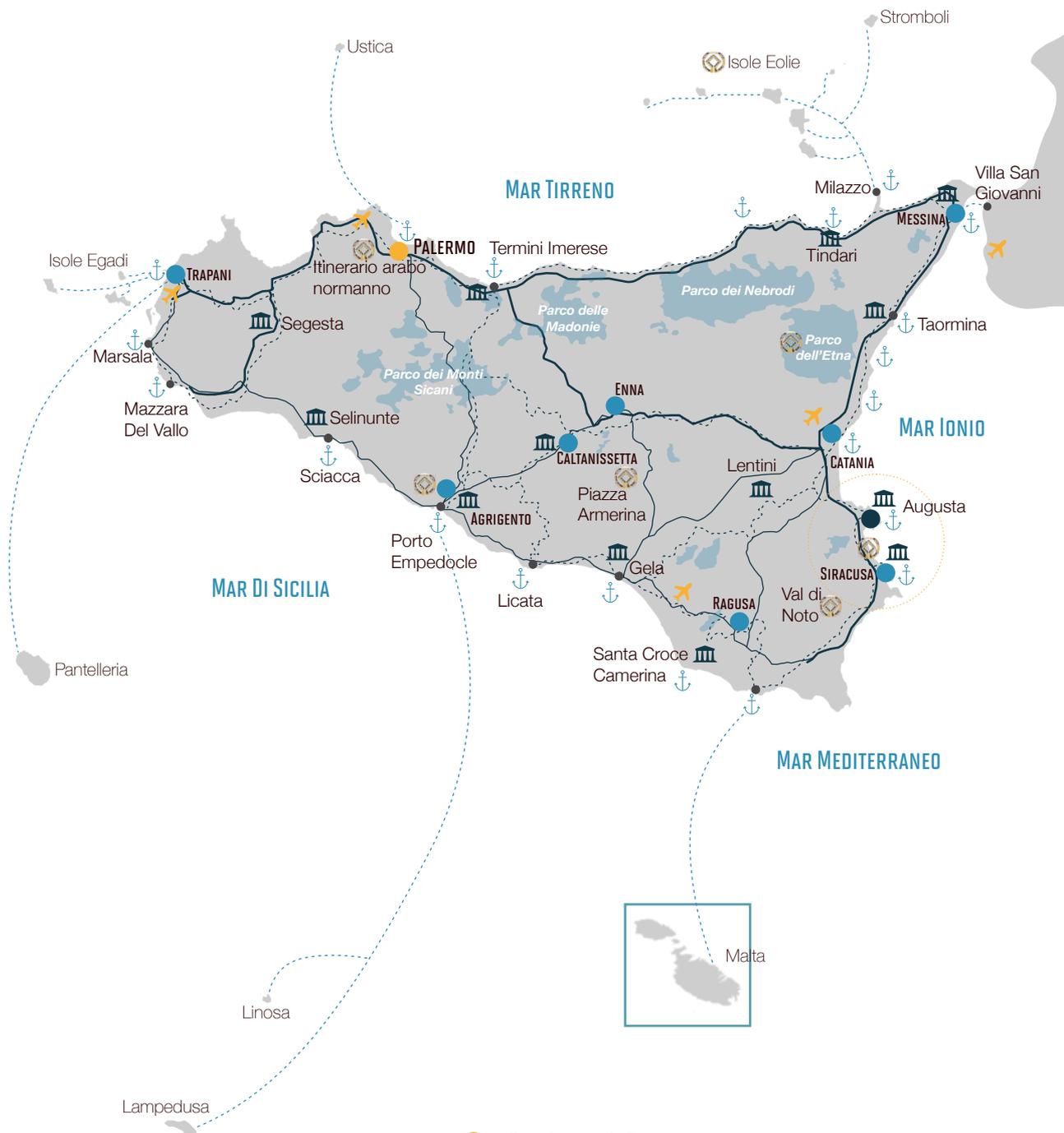
Collegamenti marittimi

- Palermo: collegamenti con Ustica
- Trapani: collegamenti con le isole Egadi e Pantelleria
- Messina
- Catania
- Siracusa
- Porto Empedocle: collegamenti con isole 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 voli aerei per le isole di Lampedusa e Pantelleria



- Capoluogo di Regione
- Capoluogo di Provincia
- Città di rilievo
- Città di Augusta - Faro di Capo Santa Croce
- Autostrade
- - - - - Ferrovie
- Strade statali
- ✈ Aeroporti
- ⚓ Porti
- - - - - Rotte Marittime
- ⚓ Siti greci
- ⦿ Siti UNESCO

40km



^
SEGESTA



^
SELINUNTE



Photo credit: google immagini

^
AGRIGENTO



^
PIAZZA ARMERINA



^
TAORMINA



Photo credit: google immagini

^
ORTIGIA - SIRACUSA

LA SICILIA SUD ORIENTALE

La Sicilia è - come abbiamo visto- un territorio ricco di risorse naturali e artistiche. La parte orientale, in particolar modo, è caratterizzata da un mix di luoghi e paesaggi di pregio che la rendono un territorio estremamente diversificato.

Nella mappa riportata nella pagina accanto sono evidenziati i luoghi, sia antropici che legati al modo naturale, presenti nella parte orientale della regione e soprattutto nel territorio del siracusano.

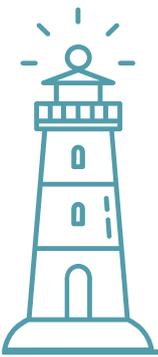
I luoghi e le riserve naturali più conosciute e visitate di questa parte della regione sono:

- Ortigia, la parte del centro storico della città di Siracusa,
- Siracusa e il teatro greco,
- Piazza Armerina,
- Noto,
- Le città barocche della Val di Noto,
- Le spiagge di Marzamemi o Vendicari
- Avola

Tutti questi elementi rendono il territorio particolarmente interessante dal punto di vista turistico, che non si limita a quello estivo legato al mare.

-  Città di Augusta
-  Ex Provincie
-  Città di rilievo
-  Autostrade
-  Ferrovia
-  Strade statali
-  Aeroporti
-  Porti
-  Rotte Marittime
-  Siti greci
-  Siti UNESCO
-  Tonnare
-  Riserve naturali
-  Spiagge bandiera blu
-  Stabilimenti petrolchimici





3.2 LA CITTÀ DI AUGUSTA



AUGUSTA: TRA INDUSTRIA E NATURA

Provincia: Siracusa (SR)

Superficie: 111,16km²

Abitanti: 35.854

[34]

La città di Augusta sorge lunga la costa orientale della Sicilia e si affaccia sul Mar Ionio. Il centro storico, collegato alla terraferma da due ponti, è collocato su un'isola ricavata dal taglio di un istmo. I due ponti che collegano il centro al resto della città sono il viadotto Federico II di Svevia, di più recente costruzione, e il ponte di Porta Spagnola, risalente alla fondazione della città avvenuta nel 1232.

Nel centro storico si trova il Castello Svevo, un fortilizio militare costruito tra il 1231 e il 1242 su volere di Federico II. Nel corso degli anni le trasformazioni e le manomissioni subite dall'edificio sono state innumerevoli (è stato anche un carcere), fino alla sua dismissione avvenuta nel 1978. [35]

Il centro storico di Augusta è caratterizzato da un impianto romano, con le strade

ortogonali tra loro, e i palazzi barocchi affacciati sulle strade. Unico elemento di rottura è costituito dalla piazza, dove si affacciano il palazzo del Comune e la Chiesa Madre.

Quello che si nota immediatamente, visitando la città, è la differenza tra la parte a est e quella a ovest del centro storico, che allungandosi funge da elemento divisorio tra la parte industriale e quella più naturale della città.

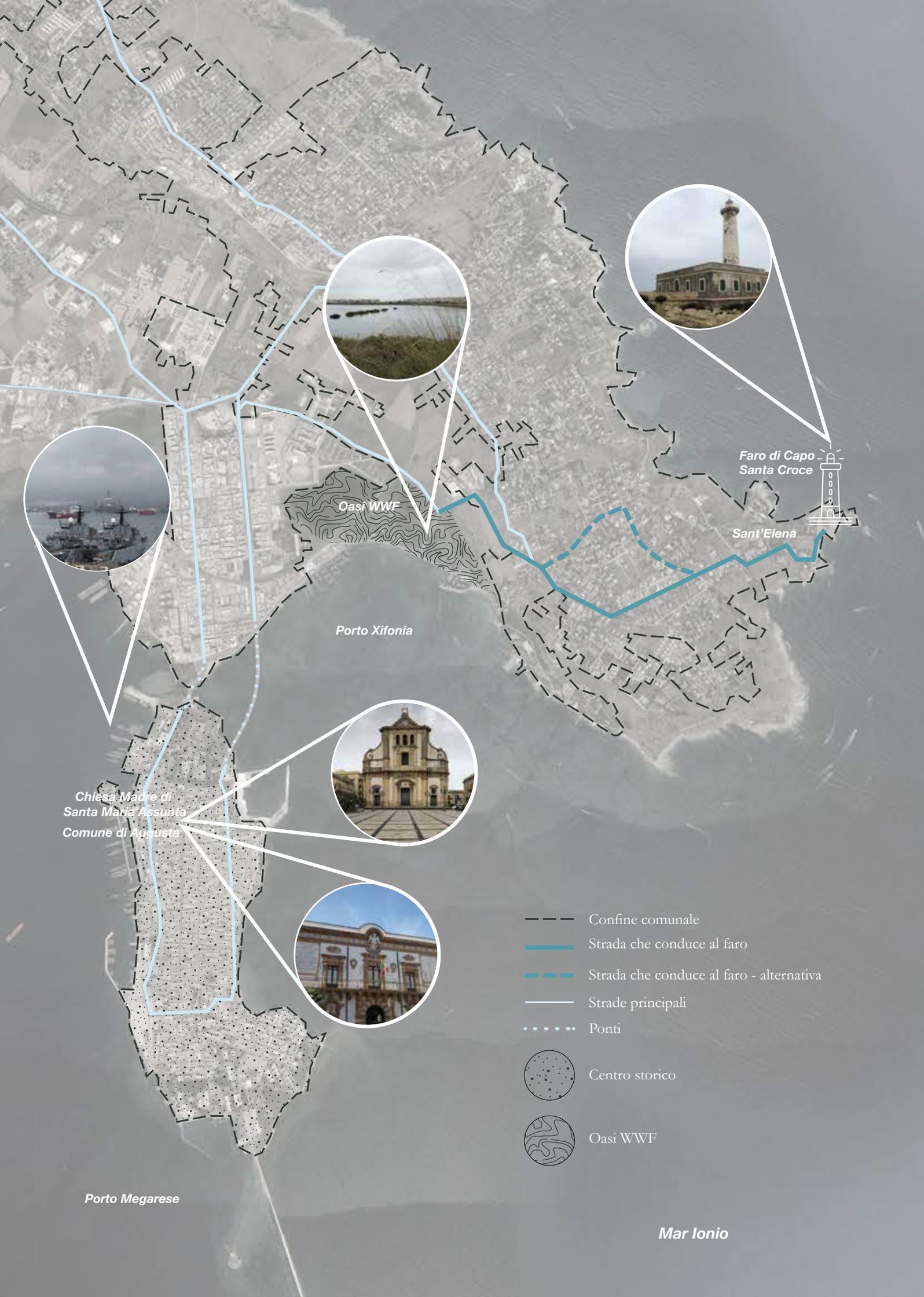
A ovest, lungo la costa che conduce a Priolo e poi fino a Siracusa, sono visibili le ciminiere e i fumi provenienti dagli impianti del polo petrolchimico siracusano, un complesso industriale che si estende lungo tutto il litorale, e che caratterizza il paesaggio del porto Megarese.

A est, invece, il porto Xifonia è caratterizzato da paesaggi naturali e zone verdi, come l'area WWF collocata subito fuori dal centro storico.

Nonostante nell'immaginario collettivo la città sia associata alle sue industrie, elementi di grande rilievo naturalistico potrebbero essere valorizzati e usati per promuovere un turismo di tipo più sostenibile e *green*.

L'oasi del WWF, il centro storico e la vicinanza con l'area archeologica di Megara Hyblaea sono elementi di rilievo di cui si terrà conto in fase di progetto per il Faro di Capo Santa Croce.





Faro di Capo Santa Croce
Sant'Elena

Oasi WWF

Porto Xifonia

Chiesa Madre di Santa Maria Assunta
Comune di Augusta

Porto Megarese

Mar Ionio

- Confine comunale
- Strada che conduce al faro
- - - Strada che conduce al faro - alternativa
- Strade principali
- · · · · Ponti
- Centro storico
- Oasi WWF



^
CHIESA MADRE DI SANTA MARIA ASSUNTA E COMUNE



^
IL CENTRO STORICO

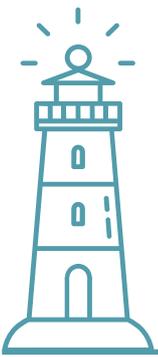




^
I DUE PONTI DI ACCESSO AL CENTRO STORICO



PORTO MEGARESE E XIFONIA 



3.3 IL FARO DI CAPO SANTA CROCE



SANT'ELENA

Il faro di Capo Santa Croce ad Augusta, risalente al 1859, si erge sul promontorio di Sant'Elena, una lingua di pietra calcarea bianca e porosa che si estende per 200m sul mar Ionio. [36]

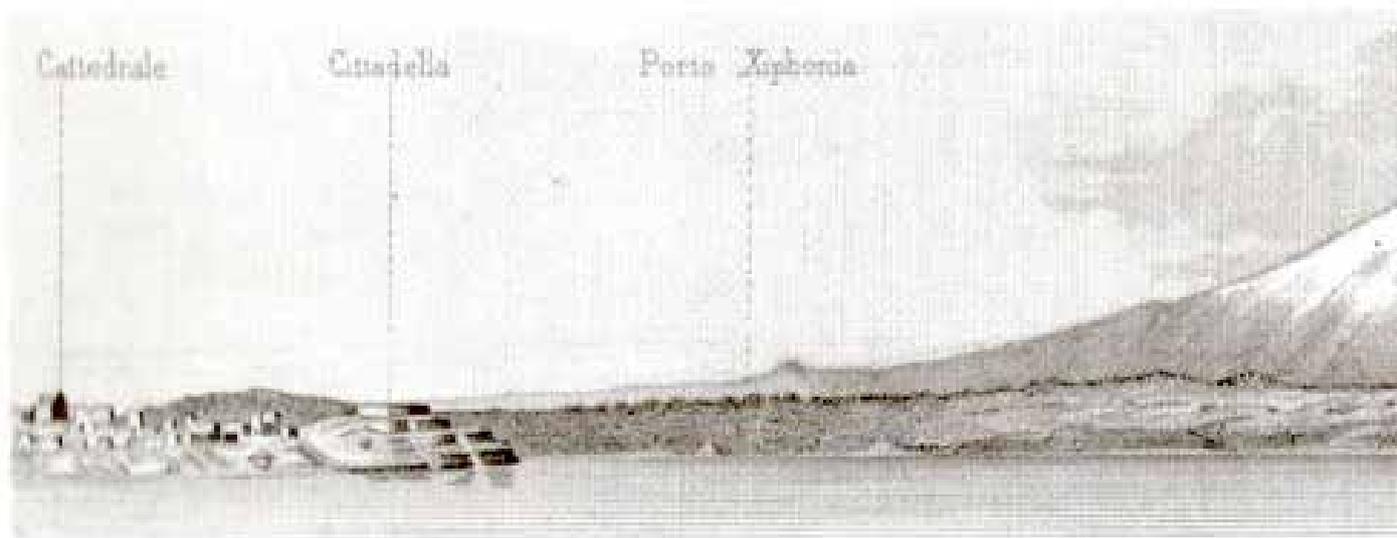
Sant'Elena, nel comune di Augusta, è da sempre meta privilegiata dagli abitanti nel periodo estivo, durante il quale si spostano dal centro verso le “case di campagna” collocate sulla collina che si innalza dietro al promontorio. Durante il periodo invernale, invece, al momento la zona è frequentata solo da qualche pescatore.

La località balneare non è apprezzata solo dai residenti della città, numerosi sono infatti i turisti che ogni anno si riversano sulle scogliere del promontorio, famoso per le acque cristalline e dal colore turchese acceso. Le rocce bianche in estate si riempiono di asciugami e ombrelloni colorati.

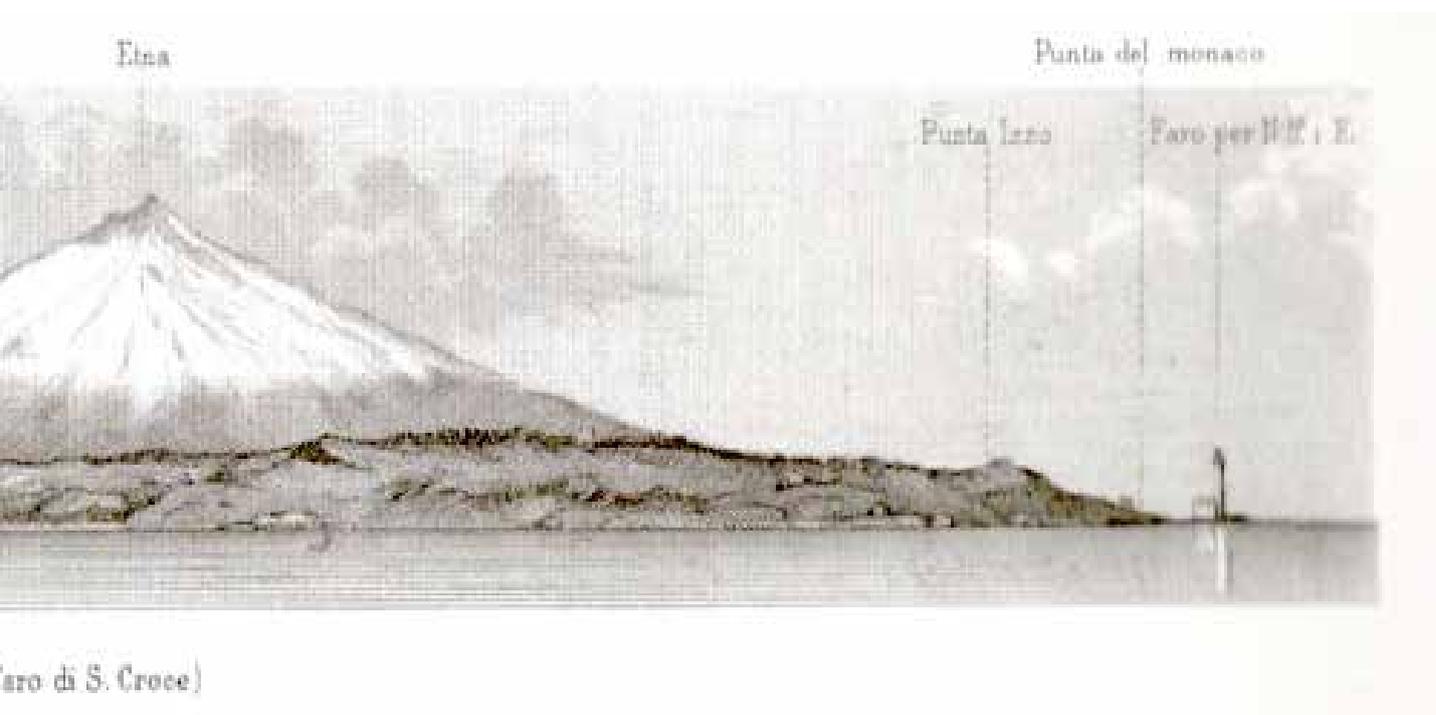
Il complesso del faro sorge proprio sulla cima del promontorio, dove l'acqua del mare ricopre le rocce in base alle maree. Vengono così a formarsi le caratteristiche “vasche del faro”, insenature naturali dove l'acqua è più bassa e le onde meno forti.







AUGUSTA 1° F



^
TAVOLA DI PORTOLANO DEL 1° FARO DI SANTA CROCE
VEDUTE E DESCRIZIONI DEI FARI E SEMAFORI SULLE COSTE D'ITALIA
ISTITUTO GEOGRAFICO DELLA MARINA, 1877

IL FARO: CENNI STORICI

Il faro fu costruito e attivato per la prima volta nel 1859. Si colloca nel punto più sporgente della costa, tra Punta Izzo e Campolato, dove sarebbe difficile navigare sottocosta se la scogliera non fosse segnalata.

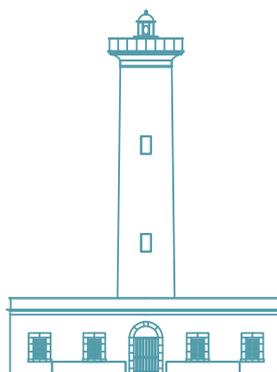
Dopo un primo periodo di attività, il faro venne abbandonato per essere poi riattivato nel 1912, anno da cui è sempre rimasto in funzione (ancora oggi la lanterna è attiva e viene gestita dagli addetti della Marina Militare). [37]

Grazie a un'iscrizione posta sul basamento dell'edificio principale, sappiamo che la lanterna non è quella originale e che fu ricostruita nel 1931.

Recentemente era stato adibito a museo del mare da un'associazione locale, ma il progetto non è mai decollato e i locali erano stati nuovamente chiusi al pubblico. [38]

Al momento, dopo un periodo in cui i locali sono stati occupati in modo abusivo (come testimonia il degrado in cui versano i vani interni e le aree esterne), l'edificio versa in stato di abbandono.

1859





LA VISTA DAL PROMONTORIO

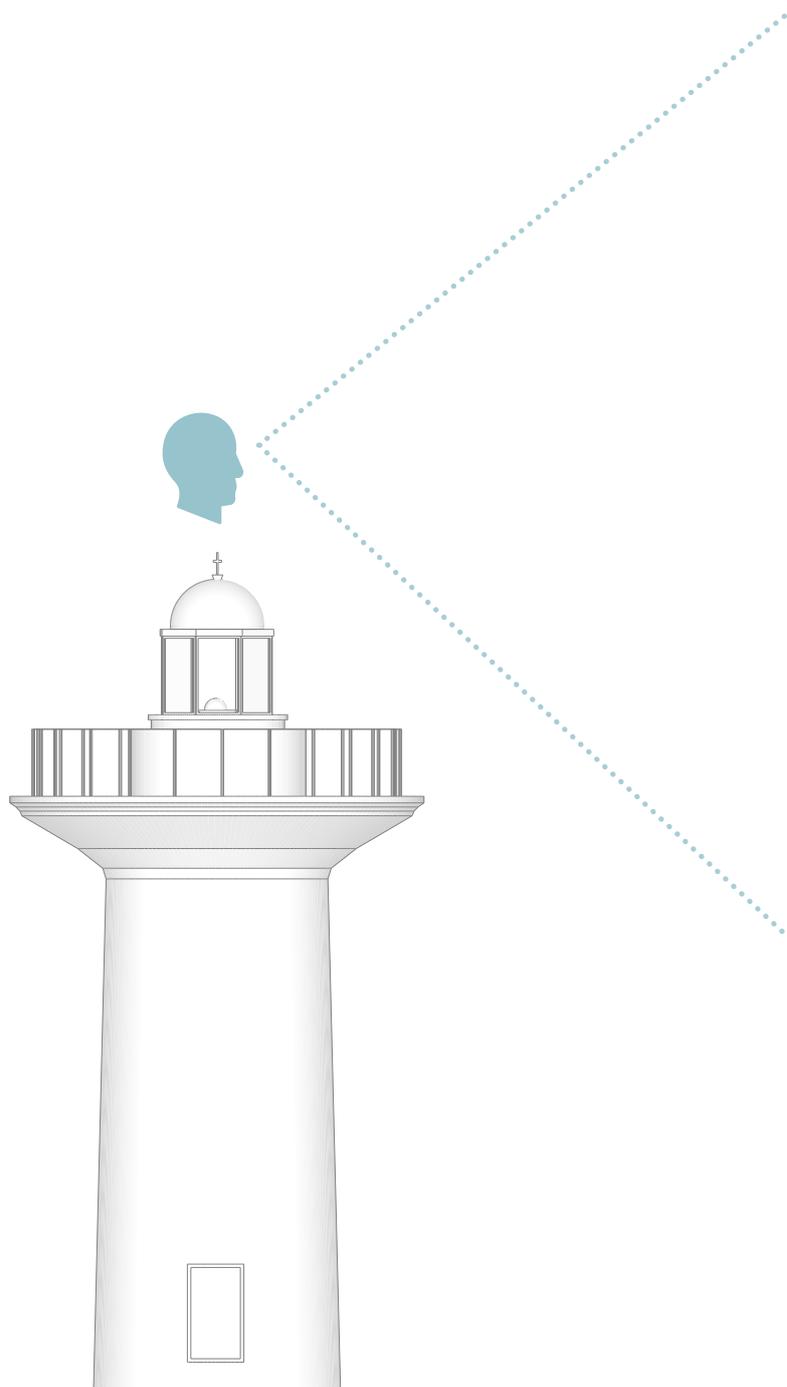
La vista sul mare che si gode dal promontorio di Sant'Elena, contrariamente a quanto diffuso nell'immaginario collettivo, è completamente libera dalla vista degli impianti petrolchimici siracusani.

Le industrie, che si sviluppano lungo la costa da Augusta fino a Priolo Gargallo e Siracusa, rimangono nascoste a ovest, celate dalla collina e dal centro storico.

Spesso la città di Augusta viene associata al suo porto industriale e alle immagini della costa verso Siracusa, disseminata di camini e capannoni industriali, fattore che potrebbe scoraggiare un turista dallo scegliere proprio Augusta come meta per le vacanze.

Questa raccolta di immagini vuole dimostrare come la costa a est del centro storico sia caratterizzata da paesaggi naturali legati all'ambiente marino di grande pregio, che possono avere un riscontro sicuramente positivo a livello turistico.

Le fotografie nella pagina accanto sono state realizzate percorrendo a piedi la scogliera intorno al faro.









VISTA SUL MARE DAL PROMONTORIO DI SANTA CROCE [^]





VISTA SUL MARE DAL PROMONTORIO DI SANTA CROCE [^]

Il bando prevede la concessione per un periodo non superiore ai 50 anni:

- dell'edificio A (ad esclusione della torre faro, che rimane di pertinenza della Marina Militare e alla quale è interdetto l'accesso);
- dell'edificio B;
- degli spazi aperti di pertinenza dei due edifici.

I BENI OGGETTO DI CONCESSIONE

Il bene, di proprietà dell'Agenzia del Demanio, insiste su un lotto recintato di 1307m². L'area confina su tre lati con proprietà demaniale (la scogliera) e sul lato rimanente con una strada pubblica (via S. Elena) e la piazzetta dove sorge il Chiosco del Faro.

L'immobile è costituito da due corpi di fabbrica principali, connessi da un ponte che supera un naturale avvallamento della scogliera.

A Edificio A

- 308 m² s.l.p.
- comprende la torre del faro e l'ex alloggio del farista
- un piano fuori terra
- stato conservativo sufficiente (non prevede interventi di tipo strutturale)

B Edificio 8

- 60 m² s.l.p.
- Fabbricato di servizio
- un piano fuori terra
- stato conservativo sufficiente (non prevede interventi di tipo strutturale)

 Perimetro del compendio oggetto di concessione

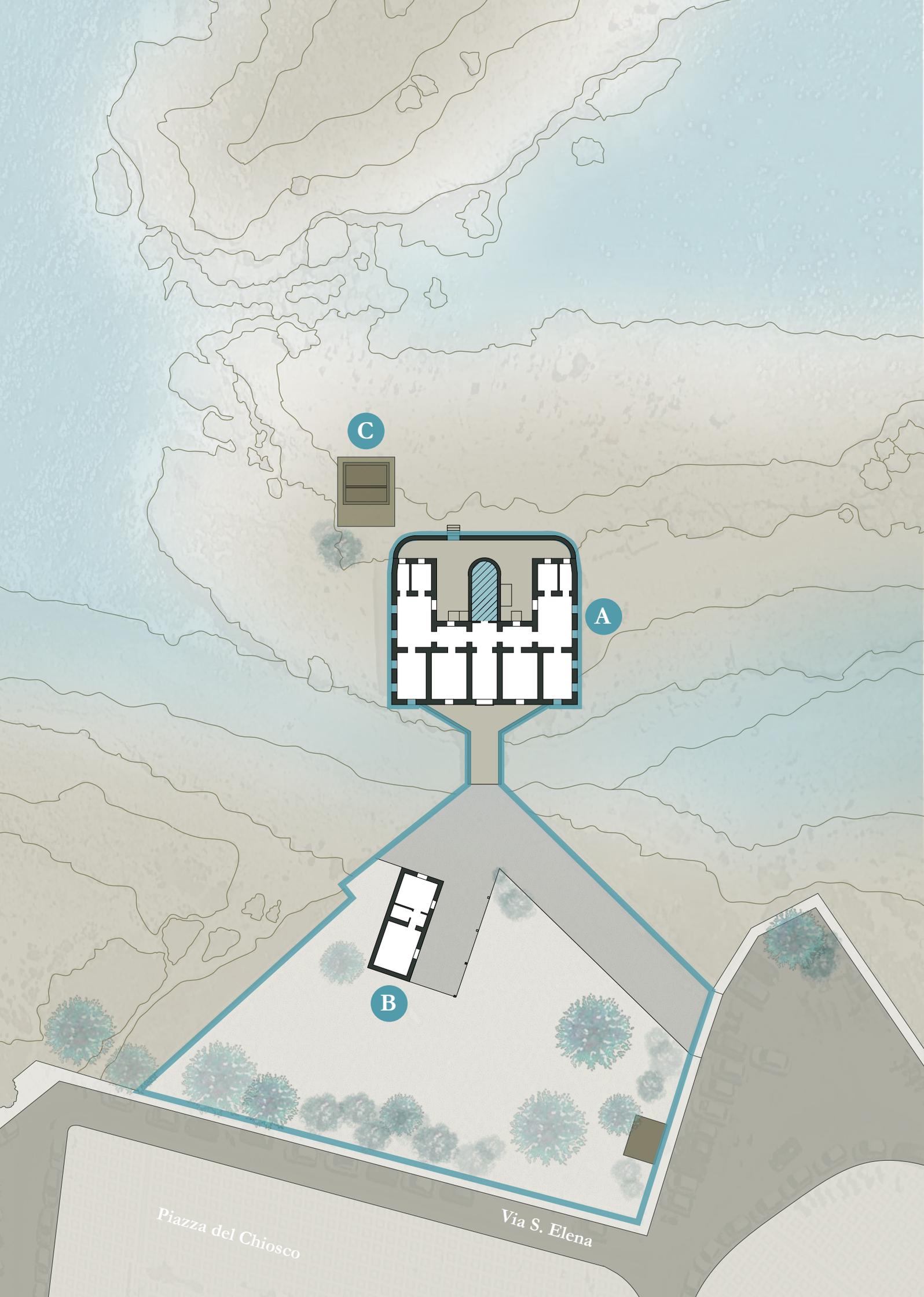
 Area ad uso governativo esclusa dalla concessione

C Edificio C

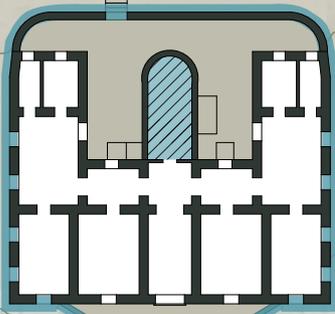
Si tratta di un terzo fabbricato, di dimensioni minori, di proprietà della Marina Militare. L'edificio non fa parte dell'area data in concessione.



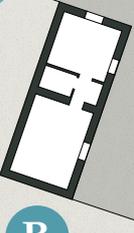
AREA OGGETTO DELLA CONCESSIONE >
SCALA 1:500



C



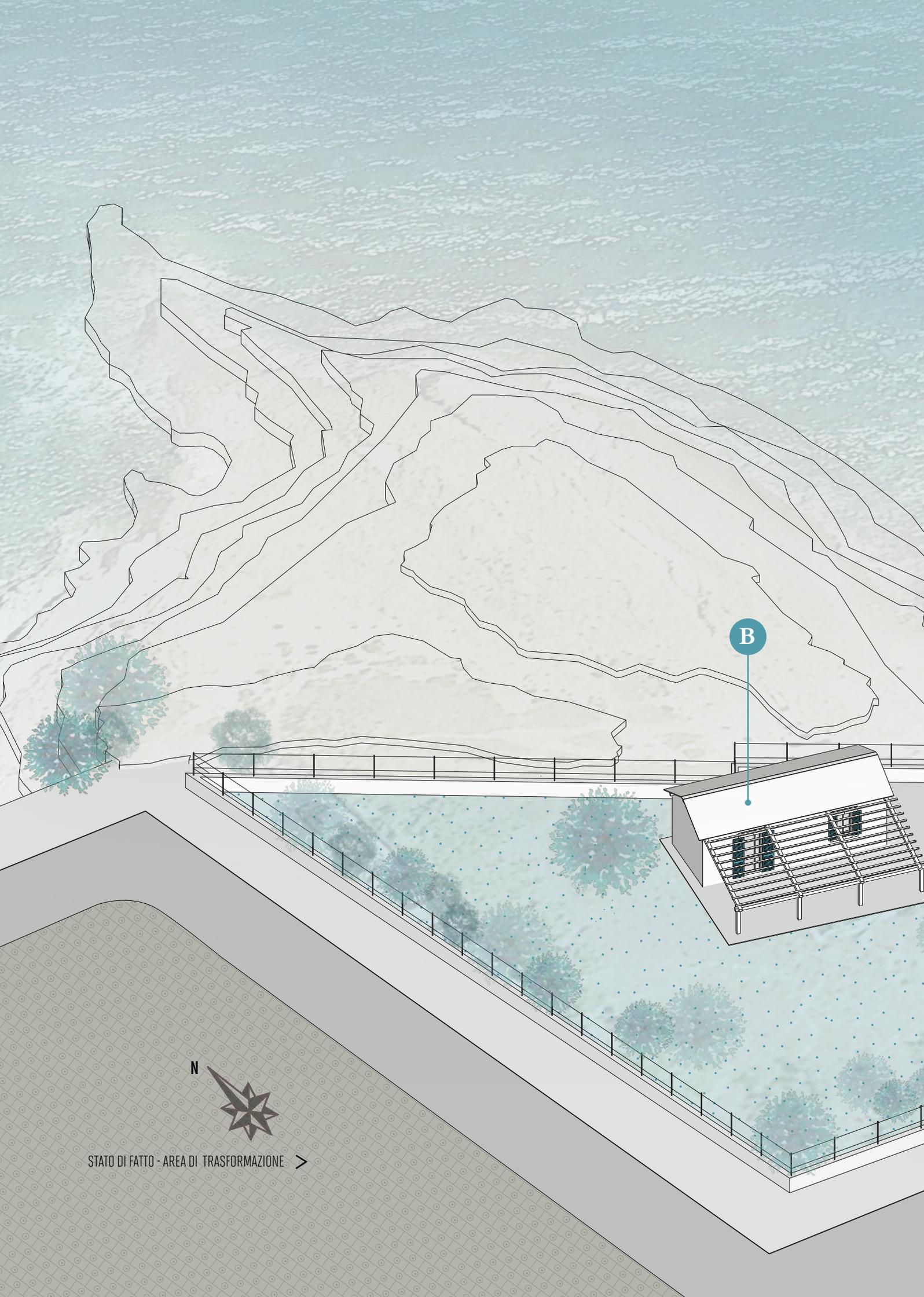
A



B

Piazza del Chiosco

Via S. Elena



B

N



STATO DI FATTO - AREA DI TRASFORMAZIONE >



A



^
LA PIAZZA E IL PARCHEGGIO ADIACENTI



EDIFICIO A - IL FARO



^
EDIFICIO B



^
EDIFICIO C

RILIEVO

Le rappresentazioni bidimensionali e tridimensionali presenti in questa tesi sono state elaborate basandosi su:

- in primo luogo e come canale preferenziale sui dati raccolti durante il sopralluogo effettuato di persona nel gennaio 2018. È stato possibile visitare sia le parti interne che quelle esterne, grazie all'autorizzazione dell'Agenzia del Demanio. L'unico volume non ispezionato è la torre del faro, che non è stato possibile visitare poiché di competenza della Marina Militare.

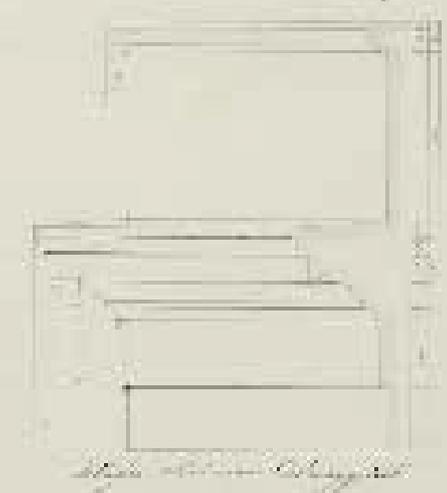
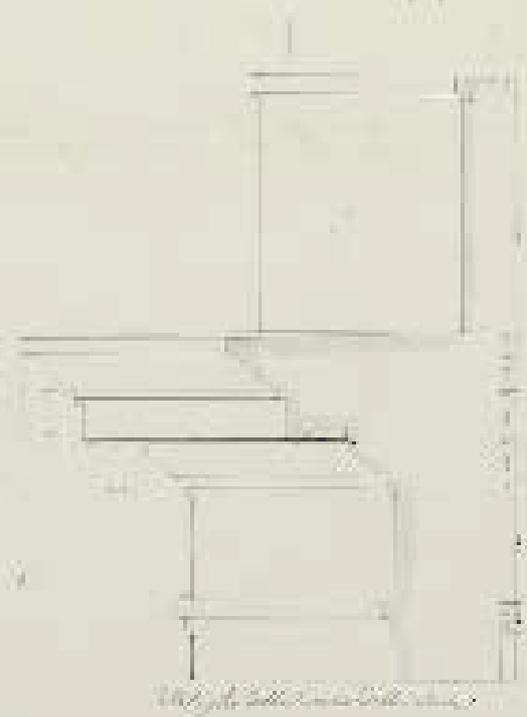
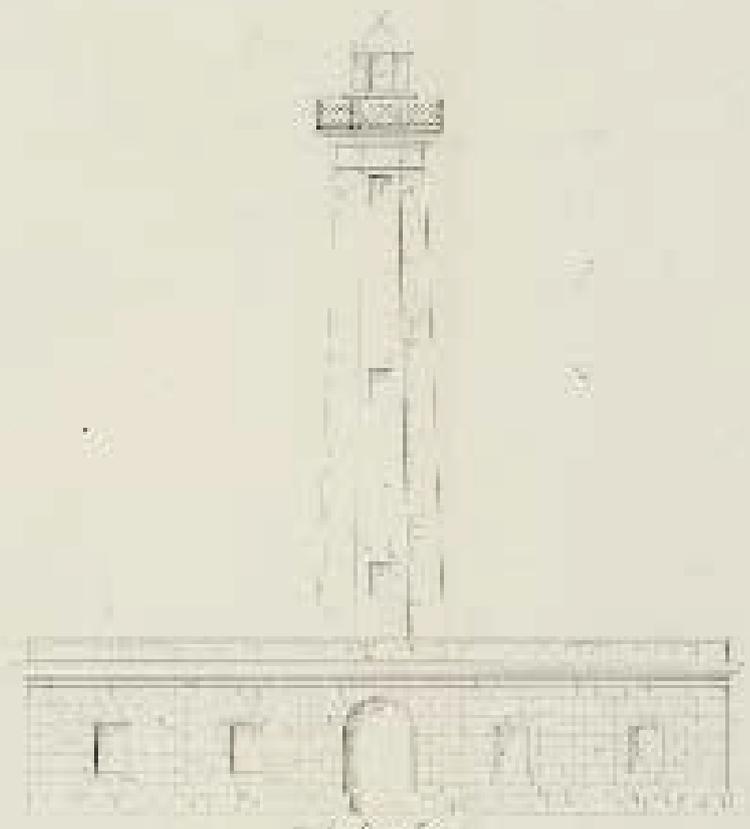
- le planimetrie inserite nel documento "Information Memorandum";

- le planimetrie originali di progetto;

- il rilievo effettuato da Isme S.r.l. e Effebi S.r.l., in Costituendo RTI, che si è aggiudicata la concessione del faro di Capo Santa Croce.

Dal momento che gli elaborati tecnici a disposizioni presentano incongruenze e discrepanze, gli elaborati grafici di questa tesi si basano -ove possibile- sul rilievo effettuato in loco.





Handwritten text below the central section drawing.

Handwritten text at the bottom right of the page, possibly a signature or date.

A Edificio A

C Edificio C

1 2 13 14 h 3,85m

3 12 hmin 4,30m h - hmax 4,70m

4 11 hmin 4,30m h - hmax 5,50m

5 9 h 3,50m

7 h 4,30m

6 6 10 hmin 4,60m h - hmax 5,20m

15 ponte di collegamento

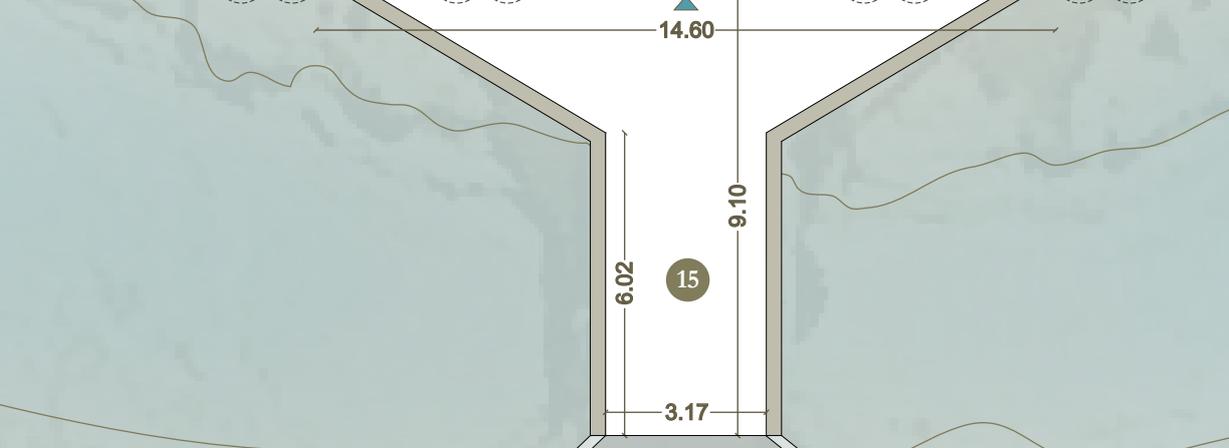
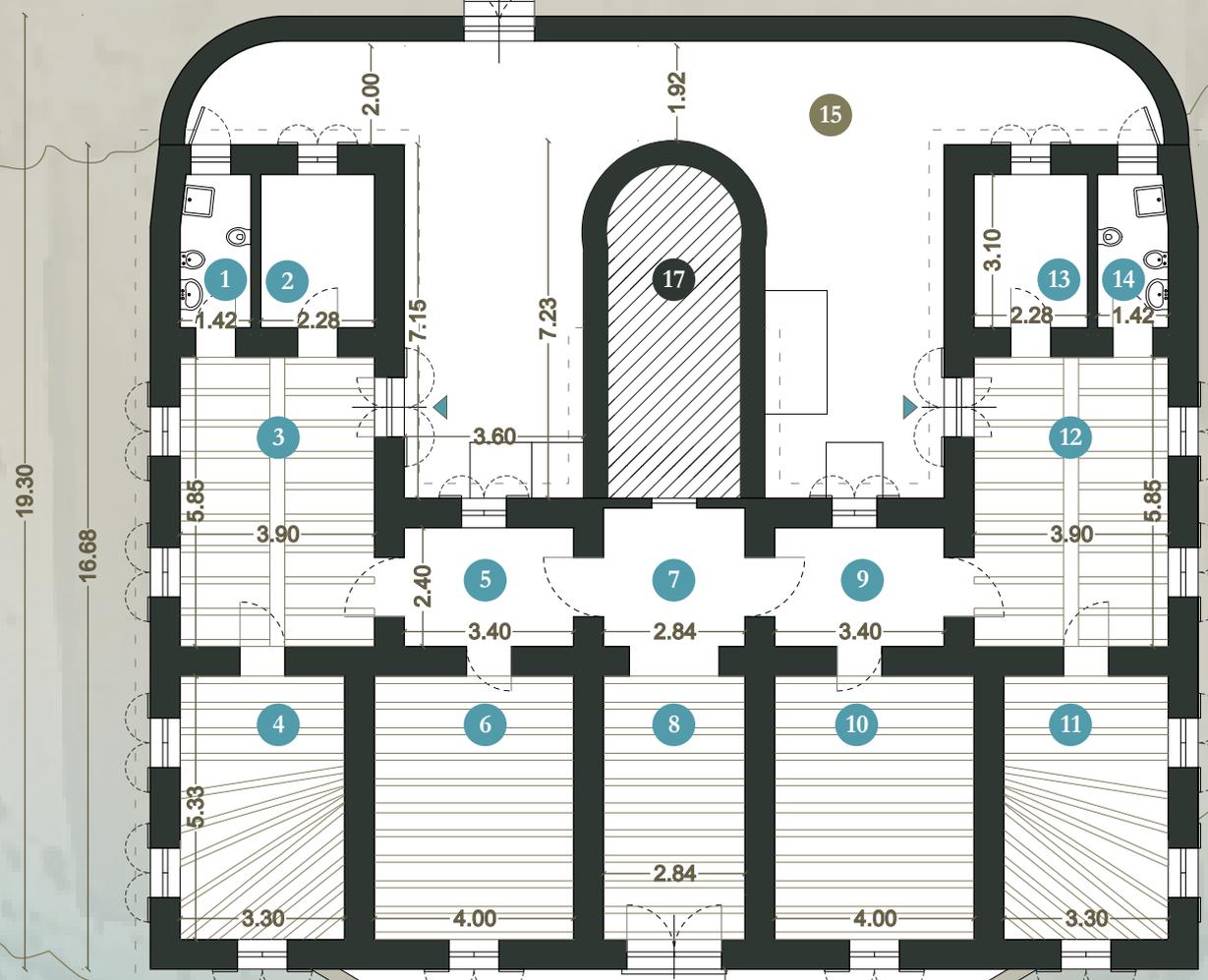
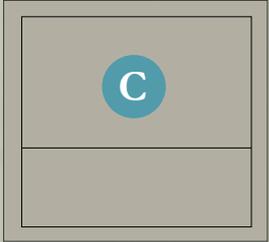
16 area all'aperto recintata

17 h 4,30m

▲ ingressi



STATO DI FATTO - EDIFICIO A >
SCALA 1:150



B Edificio B

1 hmin 4m - hmax 4,90m

2 h 2,20m

3 h 2,30m

4 hmin 4m - hmax 4,90m

6 tettoia esterna

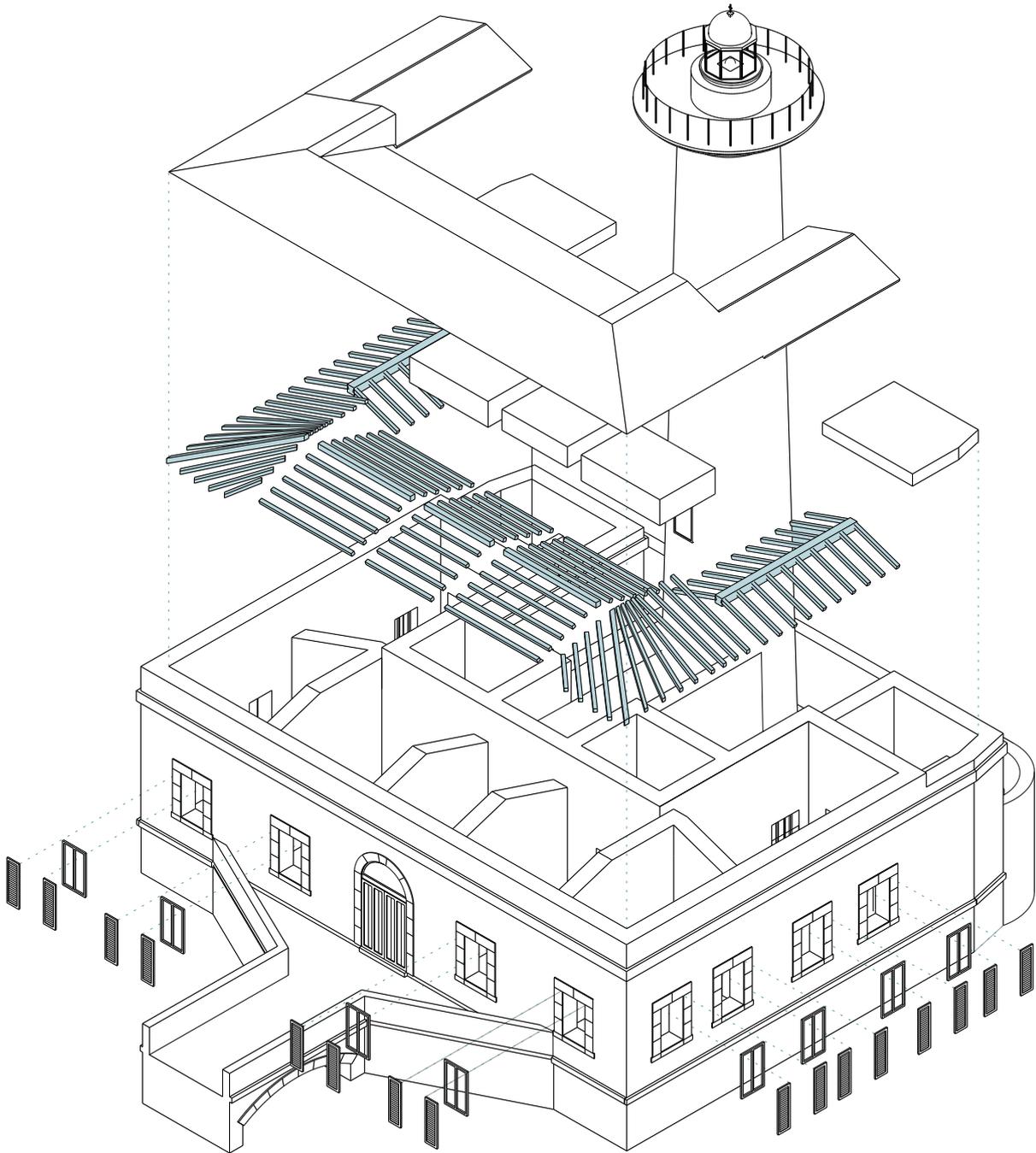
▲ ingressi



STATO DI FATTO - EDIFICIO B, LA CASSETTA >
SCALA 1:150



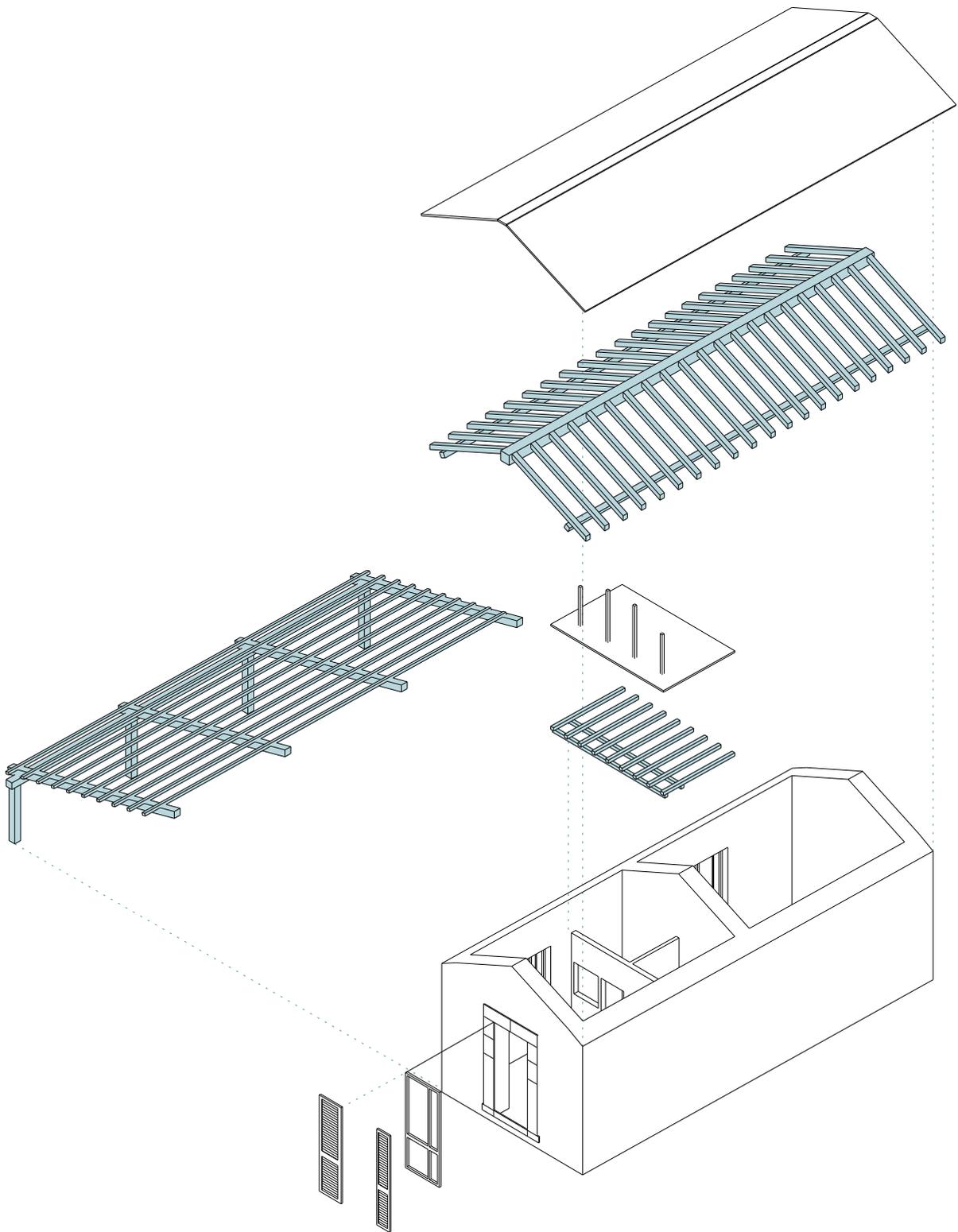
B



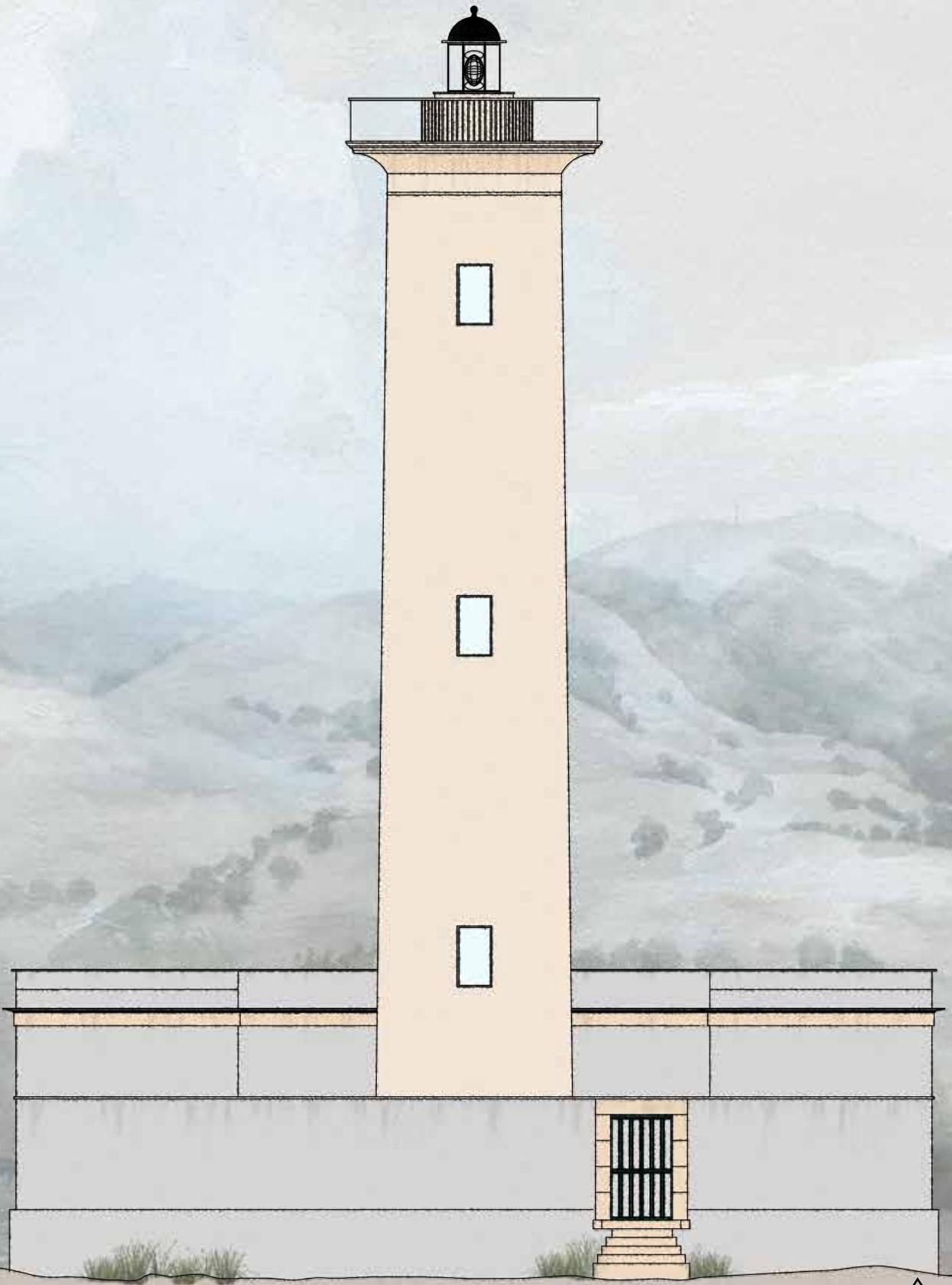
^
EDIFICIO A - ESPLOSO ASSONOMETRICO



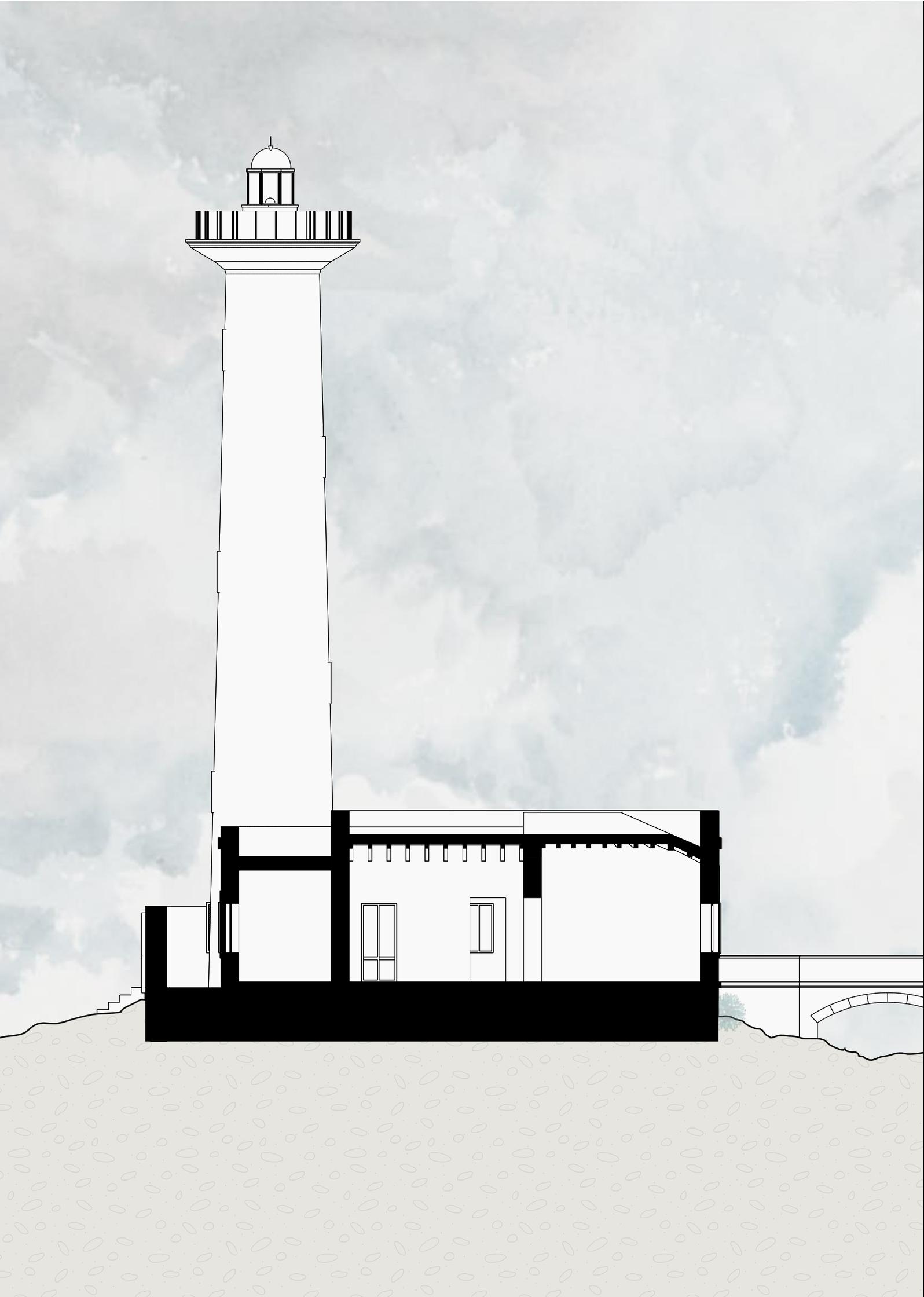
EDIFICIO A - PROSPETTO 

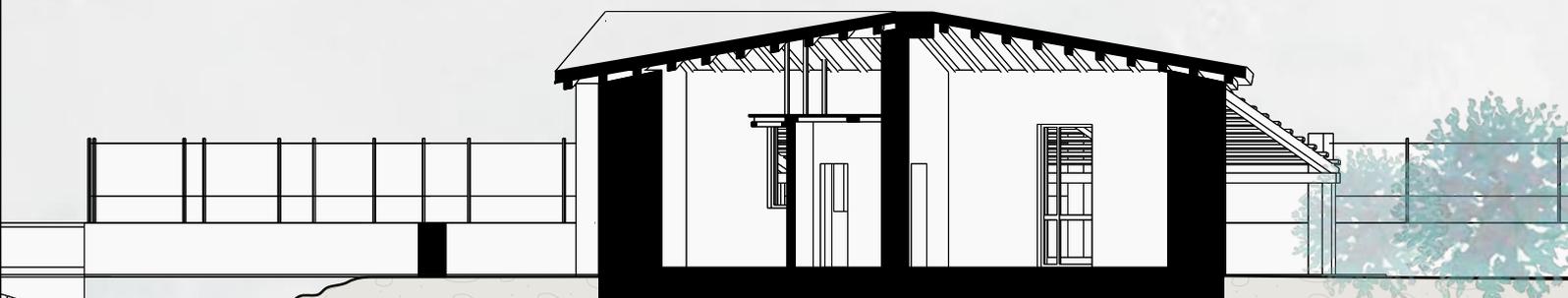


^
EDIFICIO B - ESPLOSO ASSONOMETRICO



EDIFICIO A - PROSPETTO

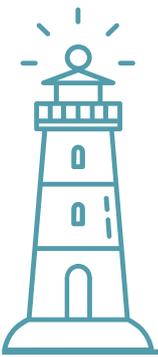




SEZIONE LONGITUDINALE DELL'AREA OGGETTO DI CONCESSIONE
SCALA 1:150



4. LIGHTHOUSE ACCOMODATION: PROPOSTA DI PROGETTO



4.1 LE LINEE GUIDA DEL BANDO



- sostenibilità: tramite un turismo responsabile, che promuove la salvaguardia di realtà di grande interesse naturalistico e favorisce il contatto tra uomo e natura, grazie ad attività da svolgere all'aria aperta. [39]

I PRINCIPI GENERALI E LE NUOVE DESTINAZIONI D'USO

Come è stato detto nei primi capitoli, il progetto “*Valore Paese - Fari*” nasce per immettere sul mercato beni ormai caduti in disuso, con l'obiettivo sia di dare nuova vita agli edifici - rendendoli nuovamente accessibili-, sia di innescare processi di rigenerazione territoriale tramite una rete di residenze disseminate lungo tutta la costa italiana.

L'iniziativa punta a promuovere un turismo di tipo sostenibile, “*green*”, in armonia con la natura e soprattutto con l'ambiente marino.

Le parole chiave del processo di valorizzazione proposto dal bando sono:

- tutela: dell'identità dell'edificio oggetto di trasformazione;
- riuso: di edifici oramai inaccessibili alla cittadinanza;
- nuove funzioni: di natura turistica, dalla valenza socio-culturale o didattica, o di tipo ristorativo;

TUTELA



RIUSO



NUOVE FUNZIONI



CULTURA, AMBIENTE ED ECO-SOSTENIBILITÀ



Il bando del 2017, in cui è inserito il bene oggetto di studio all'interno di questa tesi, riprende le linee guida valide per l'intera iniziativa e per i bandi delle edizioni precedenti.

Per quanto riguarda il Faro di Capo di Santa Croce, le informazioni utili e le direttive cui attenersi per sviluppare il progetto di valorizzazione sono inserite all'interno del documento "Informatium Memorandum" rilasciato dall'Agenzia del Demanio e reperibile sul portale.

All'interno del documento sono contenute nozioni generali relative agli obiettivi dell'iniziativa, indicazioni progettuali, informazioni sul territorio in cui è collocato il bene, dati tecnici sull'immobile e sulle aree date in concessione, un report sullo stato di conservazione del bene e indicazioni per avviare le procedure amministrative necessarie ad avviare il progetto di valorizzazione.

Le parti del documento "Information Memorandum" che contengono informazioni strettamente relative al faro di Capo Santa Croce sono riportate come allegato alla fine di questa tesi.

I principi generali da rispettare in fase di progettazione e messi in luce dal documento sono:

- coerenza con il pregio storico-artistico e paesaggistico dell'immobile, nonché con le direttive degli strumenti di pianificazione urbana e territoriale cui il bene è sottoposto;



- attenzione ai grandi poli turistico-culturali della Sicilia;



- sviluppo di un progetto di valorizzazione basato sul modello della *lighthouse accommodation*;



- garanzia di interventi di qualità e di pregio in fase di elaborazione delle proposte economiche;



- destagionalizzazione della domanda turistica e contributo allo sviluppo locale;



- attività di networking atta a promuovere le buone pratiche;



- valorizzazione dell'immobile in relazione al contesto;



Per quanto riguarda le nuove funzioni da inserire all'interno del bene oggetto di trasformazione, il documento "Information Memorandum" indica chiaramente alcune destinazioni d'uso cui i progetti presentati dovranno attenersi: funzione turistica, ricettiva, ristorativa, ricreativa, didattica, promozionale, culturale, sociale, sportiva e per la scoperta del territorio. Il bando, quindi, non prevede esclusivamente funzioni legate all'ospitalità e al settore ricettivo, ma contempla una serie di destinazioni secondarie.

Le parole chiave che sintetizzano le nuove destinazioni d'uso suggerite dal bando sono:

OSPITALITÀ



Gli immobili potranno essere trasformati in hotel di lusso, piccoli alberghi, ma anche ostelli, B&B, *country houses*, campus, o ancora strutture legate a specifiche categorie turistiche (turismo religioso, eco-turismo, agriturismo, cicloturismo).

CULTURA



Arte, didattica e formazione.

SPORT



Diving, vela, pesca, ciclismo, trekking e altre attività da praticare all'aria aperta.

SOCIALITÀ



Attività ludiche dedicate al tempo libero, in particolare finalizzate alle persone diversamente abili e alla socializzazione.

BENESSERE



Esercizi atti allo sviluppo del benessere psicofisico, come la meditazione o lo yoga.

EVENTI



Eventi privati, festival, concerti, matrimoni e manifestazioni legate al mondo della moda.

RICERCA



Installazione di centri-studio per l'osservazione della flora e della fauna, oppure apertura di un osservatorio astronomico.

... RELAX!



Gli ospiti potranno godere delle splendide *location* in cui sono collocati gli immobili semplicemente rilassandosi.

RISTORAZIONE



Apertura di ristoranti con l'ottica di promuovere l'enogastronomia locale.

I progetti di valorizzazione presentati dovranno non solo prevedere alcune delle funzioni appena analizzate, ma anche garantire il pubblico accesso alla struttura.

Il bando, infatti, prevede che venga assicurato al pubblico un accesso all'immobile e alle aree esterne di pertinenza demaniale -o in modo permanente, o temporaneo- attraverso attività, eventi o funzioni aperte anche al pubblico.

BOTANICA



Studio della flora locale, con attenzione anche all'agricoltura regionale.

La salvaguardia dell'uso pubblico, inteso come servizio di pubblica utilità per la collettività, viene sottolineato dal mantenimento della lanterna attiva nei fari dati in gestione dal Ministero della Difesa. Come vedremo, anche nel faro di Capo Santa Croce la torre del faro rimane esclusa dai volumi inseriti nel bando (insieme al volume C), poiché di pertinenza della marina militare e tutt'ora in attiva e funzionante.

TERRITORIO



Organizzazione di escursioni terrestri e marittime, tour guidati, coinvolgimento in progetti di salvaguardia

Le strutture date in concessione, una volta ristrutturate e trasformate grazie all'inserimento di nuove funzioni, saranno quindi non solo un punto di riferimento a livello turistico, ma anche un punto di partenza per lo sviluppo di attività connesse al paesaggio, alla natura, al territorio, alla storia e all'archeologia.

I CONFINI DELLA PROGETTAZIONE E MODALITÀ DI INTERVENTO

Il principio su cui si fonda il percorso progettuale proposto dal bando -esplicitato nel dettaglio nel documento “*Information Memorandum*”- si basa sul concetto di “conservazione attiva”, che propone un percorso integrato tra le caratteristiche architettoniche dell’edificio e la sua valorizzazione funzionale.

I progetti dovranno garantire il mantenimento dei caratteri identitarii degli edifici e l’unitarietà dei fabbricati, migliorandone le caratteristiche prestazionali in un’ottica di sostenibilità ambientale ed efficienza energetica.

Il recupero degli immobili, in particolar modo quello dei fari, deve avere come principale obiettivo la salvaguardia degli edifici, la valorizzazione dell’identità del bene e l’integrazione con il paesaggio circostante.

Per questo motivo andranno conservati i caratteri morfologici e architettonici degli edifici, mantenuti invariati gli elementi decorativi e lasciate inalterate le caratteristiche strutturali.

Risulta chiaro che tutti gli interventi previsti dovranno essere di natura conservativa, basati sui principi di minimo intervento, compatibilità e reversibilità, nel rispetto della storia e dell’identità degli edifici.

“L’idea di progetto punterà l’attenzione sui seguenti aspetti: tutela del valore culturale ed identitario dell’immobile, unitarietà della fabbrica e dei suoi elementi costitutivi; conservazione delle superfici, delle strutture in genere o delle singole unità edilizie, nel rispetto dell’organicità del complesso; salvaguardia del contesto naturale in cui il bene è inserito. [...] L’approccio progettuale mirerà a garantire la conservazione dell’impianto originario. 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.” [40]

Ove possibile, sarà preferibile scegliere interventi removibili, basati su sistemi costruttivi leggere che non alterano la struttura originale dell’edificio e possono essere rimossi con facilità, nel rispetto delle tecniche costruttive originarie.

Non è in alcun modo prevista la realizzazione di nuove volumetrie, né l’alterazione dei prospetti e delle caratteristiche architettoniche delle facciate, mentre è concesso apportare limitate modifiche alle strutture legate alla necessità di adeguare i percorsi distributivi e gli accessi.



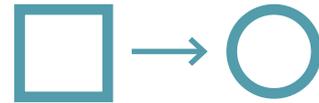
Salvaguardia dell'identità dell'edificio



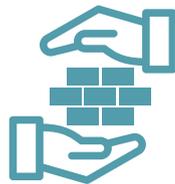
Aggiunta di nuovi volumi



Scelte eco-sostenibili



Alterazione dell'identità dell'edificio



Mantenimento delle strutture originali



Alterazione dei prospetti



Interventi reversibili



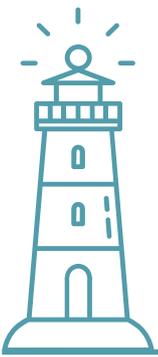
Demolizione di grosse parti della struttura



Integrazione con il territorio e con il paesaggio



Soluzioni costruttive non compatibili con quelle esistenti



4.2 IL PROGETTO DI VALORIZZAZIONE



LIGHTHOUSE ACCOMODATION E STRATEGIE PROGETTUALI

La proposta di valorizzazione sviluppata in questa tesi si basa su una ricerca preliminare volta a indagare la domanda che proviene dal pubblico fruitore, punto di partenza per individuare le nuove funzioni e i servizi da inserire nella struttura.



La destinazione d'uso principale prevista dal progetto, in linea con le direttive del bando, è quella ricettiva, ma per capire quale fosse il tipo più idoneo di struttura turistica da impiantare si è fatto riferimento ai dati statistici forniti da ISTAT (Istituto Nazionale di Statistica) e da ONT (Osservatorio Nazionale del Turismo).

Dall'analisi dei dati statistici forniti dai due enti, emerge che tra il 2015 e il 2016 la provincia di Siracusa ha subito un decremento pari all'11,3% [tab.4] per quanto riguarda le presenze registrate negli esercizi alberghieri tradizionali, al quale però si affianca un incremento del 6,9% [tab.4] negli esercizi extra-alberghieri: questo

manifesta il fatto che si sta diffondendo la tendenza a preferire strutture ricettive di tipo differente rispetto al classico albergo (eccezione fatta per i resort di lusso a cinque stelle).

Ad esempio, gli alloggi in affitto in forma imprenditoriale (es. airbnb, affittacamere) nella provincia di Siracusa hanno subito una variazione positiva -in termini di numero di esercizi- del 66,2% [tab.2] nel periodo di riferimento 2016/2017.

Per quanto riguarda la categoria della struttura, la scelta è stata in parte orientata dai dati statistici, e in parte dalle analisi relative ai fari già rifunzionalizzati presenti nel Mediterraneo svolte nel secondo capitolo.

La provincia di Siracusa presenta una ricettività di qualità elevata grazie alla presenza sul suo territorio di 53 strutture a tre stelle e 44 a quattro stelle, oltre ad offrire 4 soluzioni nella fascia del lusso [tab.2].

I dati presi in esame mostrano che i numeri relativi al turismo di lusso sono rimasti inalterati, mentre le strutture a quattro stelle presentano una variazione positiva del 4,5% [tab.2]. Le strutture che si collocano nella fascia bassa, invece, sono poche e in decrescita.

I risultati sopra sintetizzati trovano conferma nelle opinioni lasciate dai visitatori dei fari schedati nel secondo capitolo, i quali hanno espresso quasi sempre un parere positivo sull'ambiente naturale in cui le strutture sono collocate, ma hanno spesso manifestato disappunto e pareri negativi per quanto riguarda il comfort delle strutture (solitamente a tre stelle) e i servizi offerti.

Le analisi sul comparto alberghiero siracusano e sulle residenze nei fari hanno quindi portato a scegliere di inserire nel faro di Capo Santa Croce - oggetto di studio della tesi- alloggi di pregio in affitto, collocati nella fascia quattro stelle.

Verranno quindi ricavati cinque appartamenti, di cui quattro nella struttura principale e uno nel volume secondario.



Oltre alla destinazione d'uso ricettiva, il progetto di valorizzazione prevede anche altre funzioni secondarie a supporto di quella principale, che aumentano l'appetibilità sul mercato della struttura e garantiscono la fruibilità pubblica del bene e la connessione con il territorio previste dal bando.



Per il faro di Capo Santa Croce di Augusta si è deciso di affiancare agli appartamenti attività legate allo sport all'aria aperta e soprattutto all'ambiente marino, funzione chiaramente consigliata anche nel documento "Information Memorandum":

“La Regione Siciliana ha individuato nel settore subacqueo un'importante volano di promozione tant'è che la Sicilia è l'unica regione in Italia ad avere una soprintendenza per i beni culturali ed ambientali del mare. La Penisola della Maddalena, la spiaggia di Punta Asparano, la spiaggia

di Agnone Bagni, la spiaggia di Santa Croce sono mete particolarmente indicate per coloro che amano le attività subacquee come l'immersione e lo snorkeling.”

Il progetto di valorizzazione prevede di adibire un locale per il noleggio di attrezzature sportive quali tavole da sup e canoe, che potranno essere usate sia dagli ospiti della struttura, sia dai numerosi turisti e bagnanti che durante i mesi estivi si riversano sulla scogliera di Capo Santa Croce.



È previsto anche il noleggio di biciclette per offrire la possibilità ai visitatori di raggiungere con un mezzo ecologico sia il centro città, sia le aree dell'entroterra di interesse naturalistico (ad esempio, l'Oasi del WWF di Augusta).

L'inserimento di attività sportive e attrezzature non legate all'ambiente marino permette anche di diversificare l'offerta, garantendo la possibilità di vivere il territorio all'aria aperta anche nei mesi invernali, grazie alle temperature miti che caratterizzano la regione.



Tutti gli interventi di ristrutturazione e adeguamento alle nuove funzioni previsti per la struttura saranno realizzati in conformità con i principi progettuali indicati nel bando, nel rispetto dell'edificio e della sua storia.

In particolare, gli interventi previsti per l'area data in concessione sono:

- Suddivisione dell'edificio A (faro) in 4 appartamenti, ognuno con capacità massima di 4 persone e un locale privato per i servizi igienici, rispettando la conformazione preesistente dei vani e garantendo l'accesso alla torre del faro agli addetti della Marina Militare. È previsto l'inserimento di soppalchi realizzati in struttura lignea leggera, assicurando la reversibilità dell'intervento.

- Suddivisione dell'edificio B (volume secondario) in due locali: un appartamento, analogo a quelli progettati per l'edificio A, e un vano adibito allo stoccaggio e al noleggio delle attrezzature sportive. Anche in questo caso gli interventi saranno eseguiti rispettando la conformazione preesistente dei vani.

- Manutenzione delle superfici esterne e delle facciate di tutti i volumi.

- Sistemazione delle aree verdi comuni e realizzazione di parcheggi a raso riservati ai clienti della struttura.

La proposta delineata in queste pagine cerca di includere il maggior numero di funzioni suggerite, compatibilmente con la struttura dell'edificio e l'analisi della domanda riscontrata; punta inoltre a rispettare tutte le linee guida previste in termini di salvaguardia dell'edificio e integrazione con il territorio.



FUNZIONI INSERITE >
SCALA 1:500

1 Appartamento 1

2 Appartamento 2

3 Appartamento 3

4 Appartamento 4

5 Appartamento 5

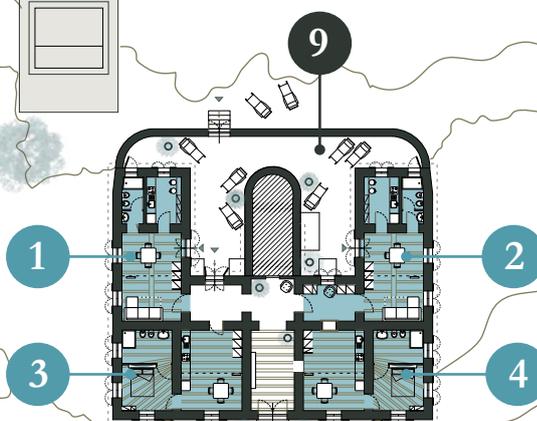
6 Noleggio attrezzature sportive

7 Giardino

8 Vialetto in ghiaia

9 Spazio aperto comune

P Parcheggio riservato agli ospiti



Gli appartamenti 2 e 4 possono essere uniti per formare un unico appartamento

5

6

8

7

P



Edificio A



Edificio B

C

Edificio C

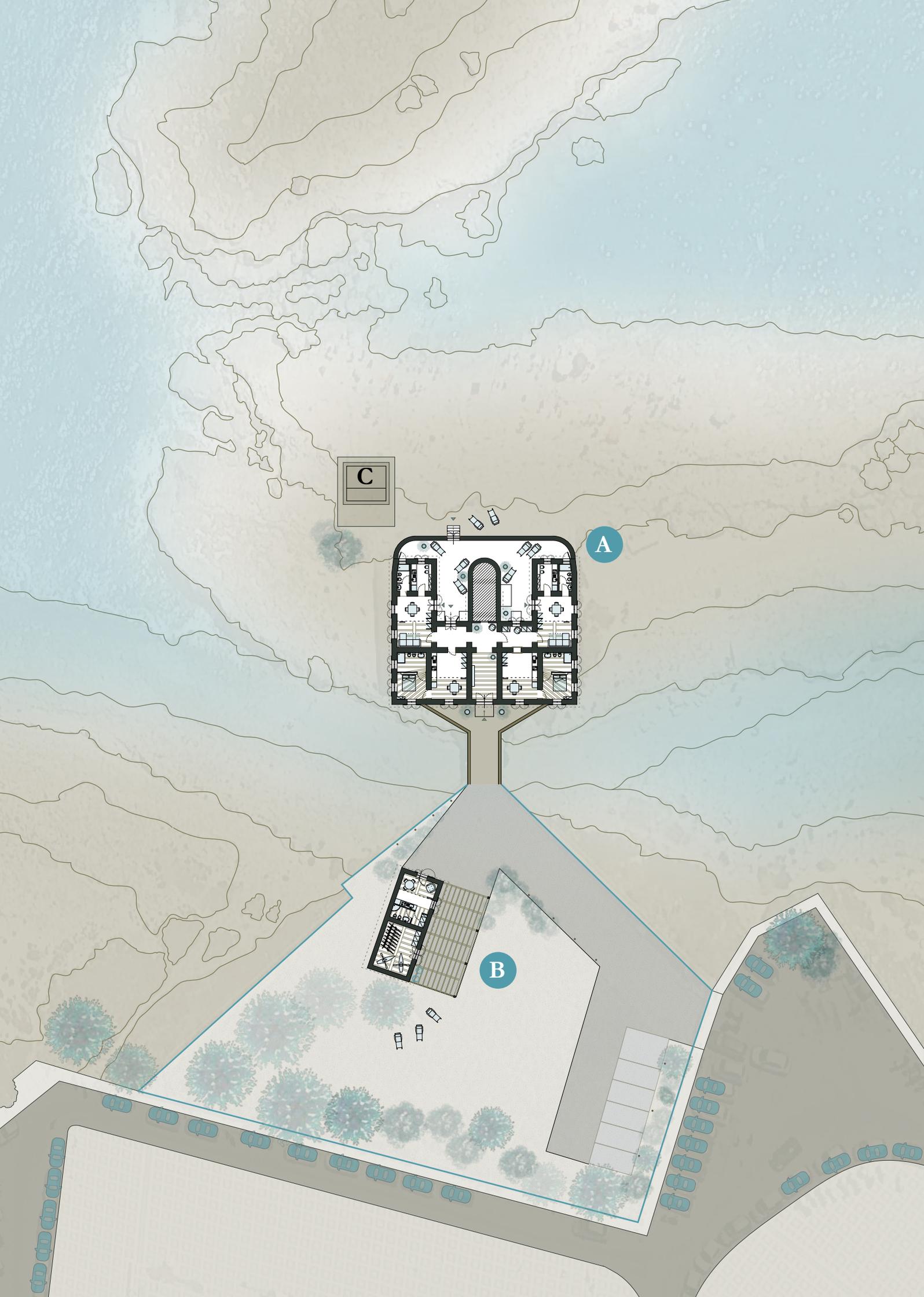
(escluso dal bando)



ingressi



MASTERPLAN >
SCALA 1:500



A Edificio A

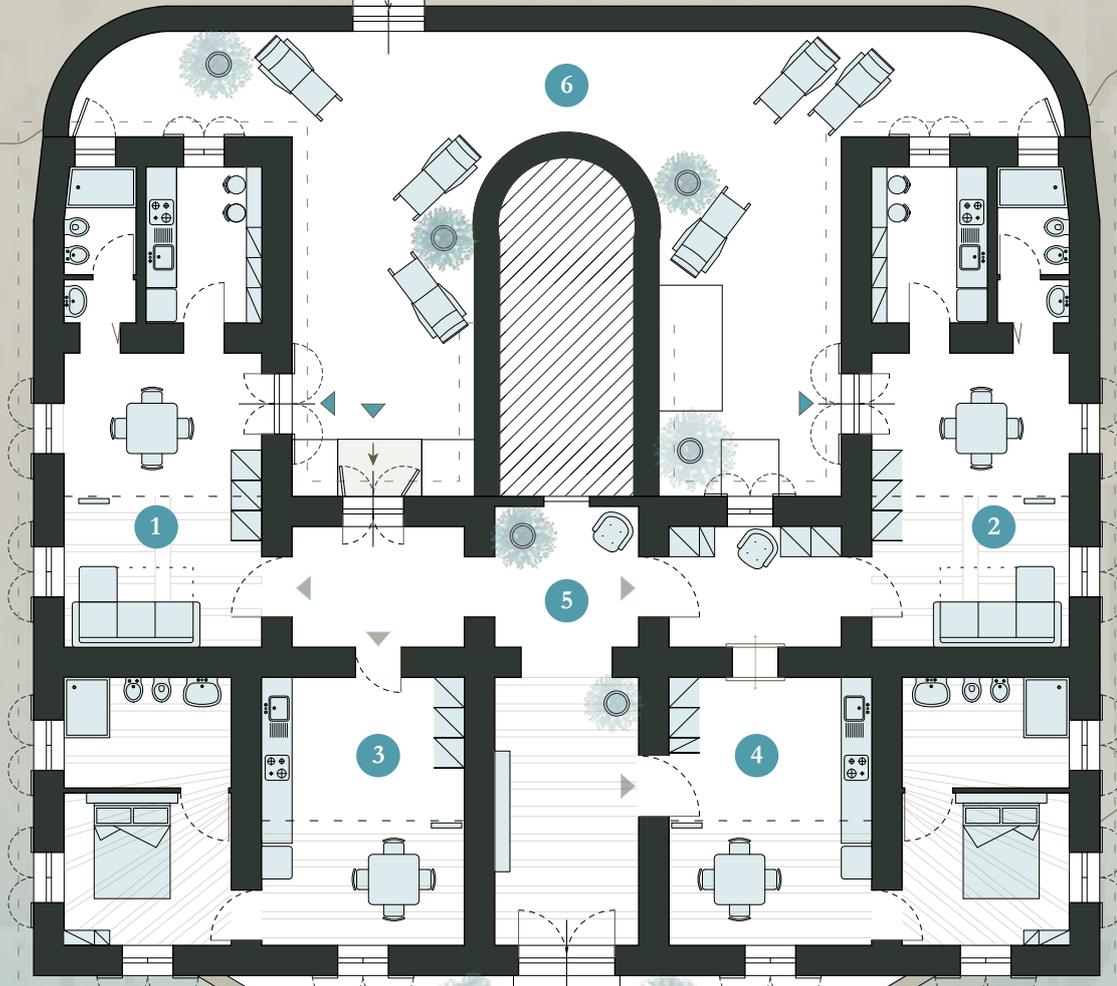
- 1 Appartamento 1
- 2 Appartamento 2
- 3 Appartamento 3
- 4 Appartamento 4
- 5 Distribuzione e accesso alla torre del faro
- 6 Area comune e accesso alla scogliera

- ▲ ingressi agli appartamenti
- ▲ ingressi



PROGETTO - EDIFICIO A
PIANO TERRA >
SCALA 1:150

C



A Edificio A



- 1 Appartamento 1 - soppalco
- 2 Appartamento 2 - soppalco
- 3 Appartamento 3 - soppalco
- 4 Appartamento 4 - soppalco

● Aree di soppalco

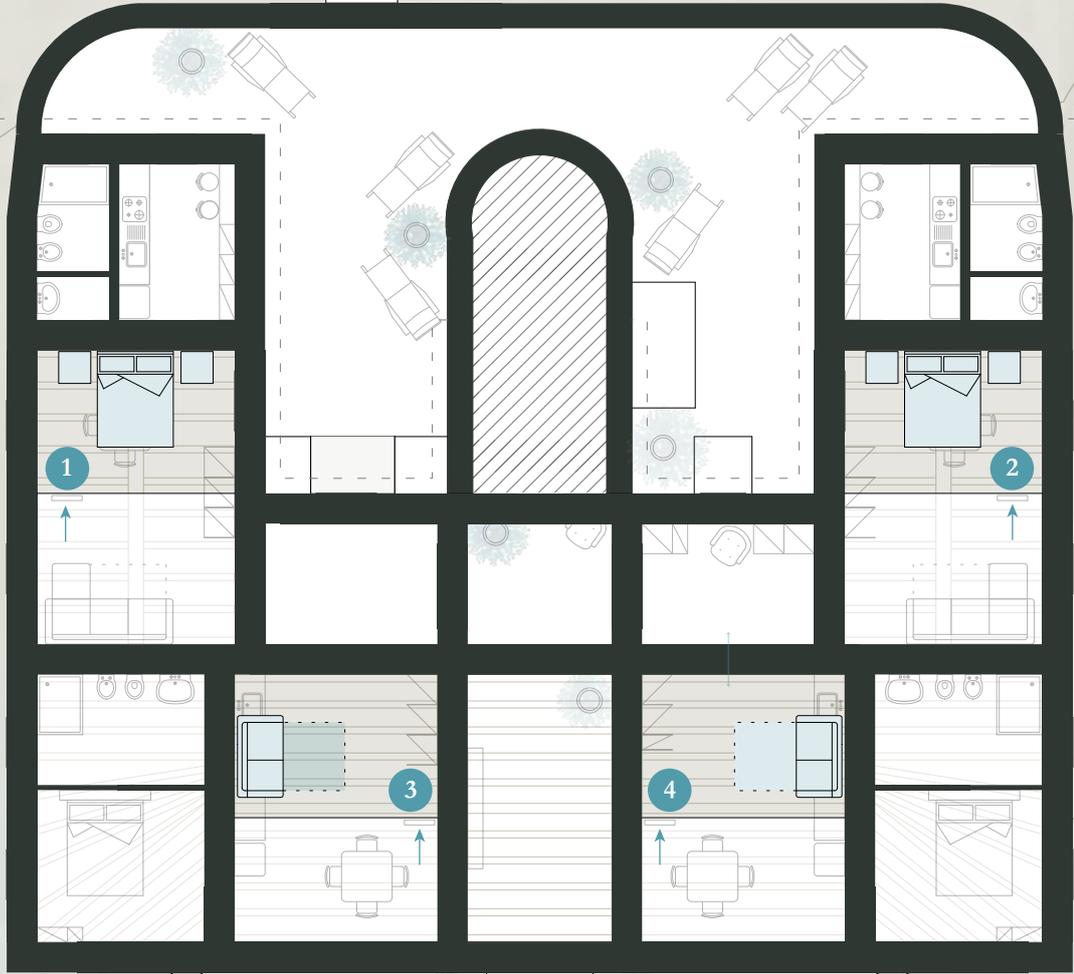
↑ accesso ai soppalchi

^
IDEE PER I SOPPALCHI



PROGETTO - EDIFICIO A
SOPPALCHI >
SCALA 1:150

C



B Edificio B

1 Appartamento 5

6 Noleggio di attrezzature sportive

7 Giardino

8 Strada di accesso in ghiaia

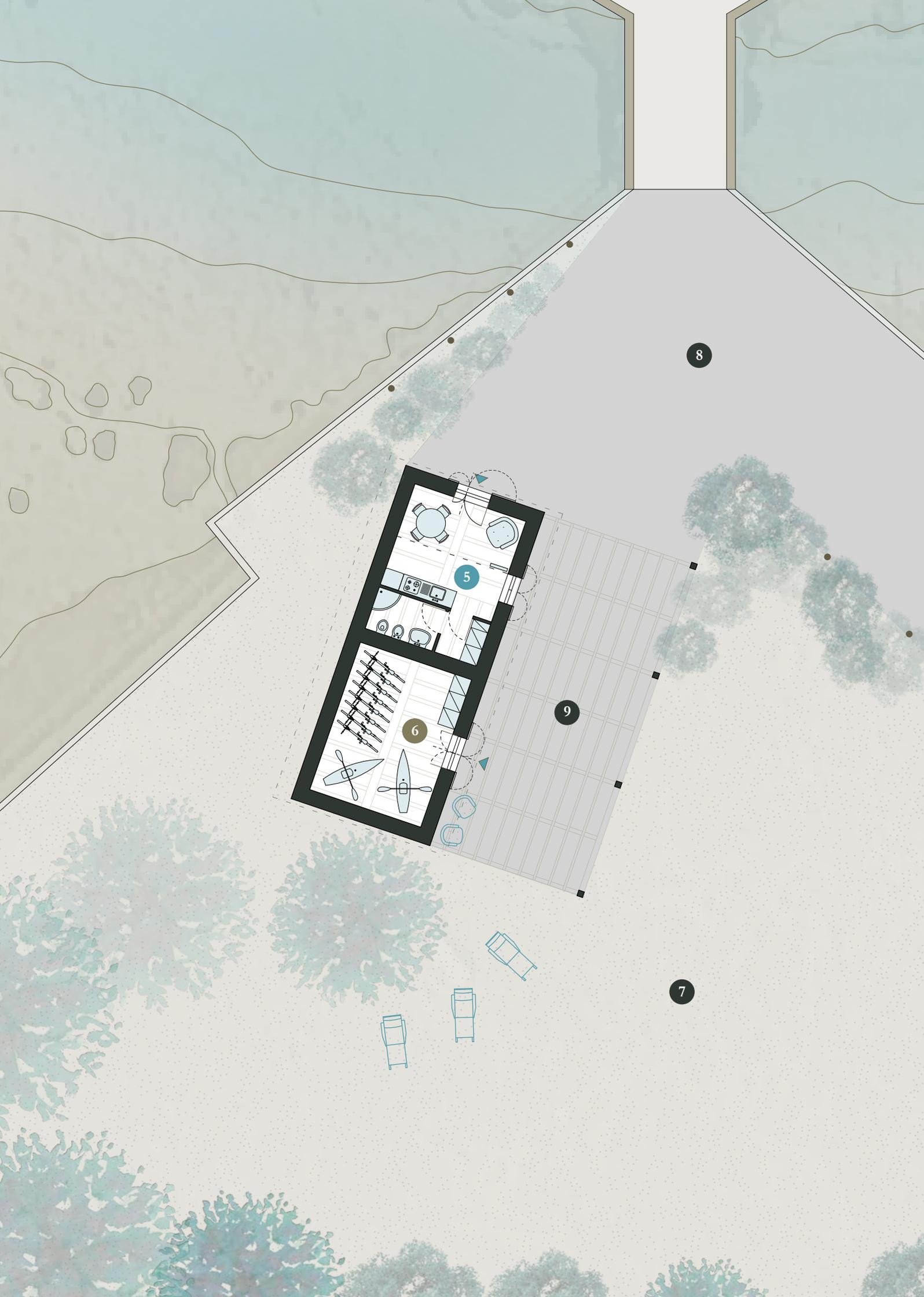
9 Tettoia - spazio comune

▲ ingressi

↑
accesso ai soppalchi



PROGETTO - EDIFICIO B >
PIANO TERRA
SCALA 1:150



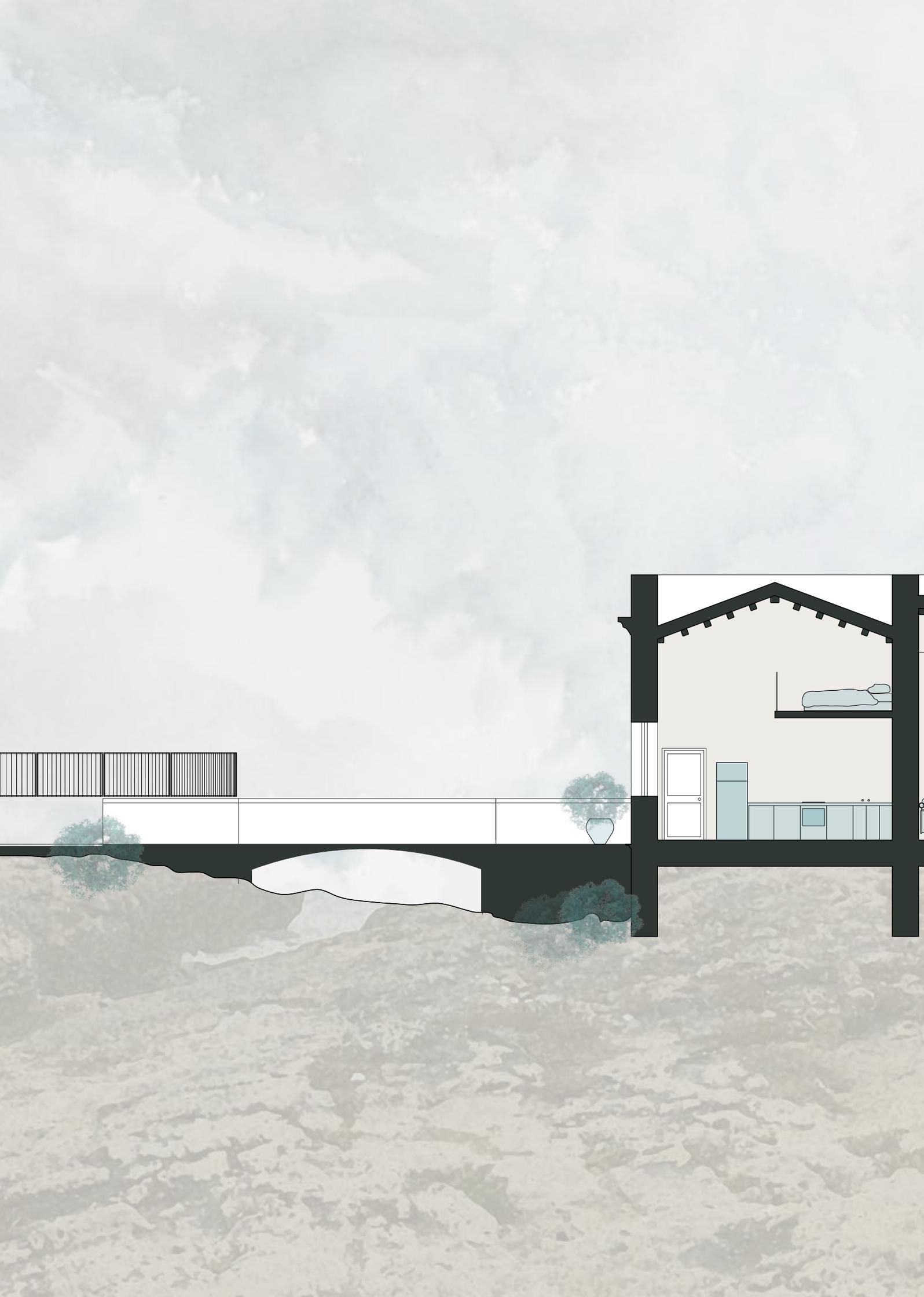
8

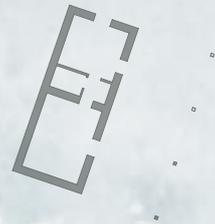
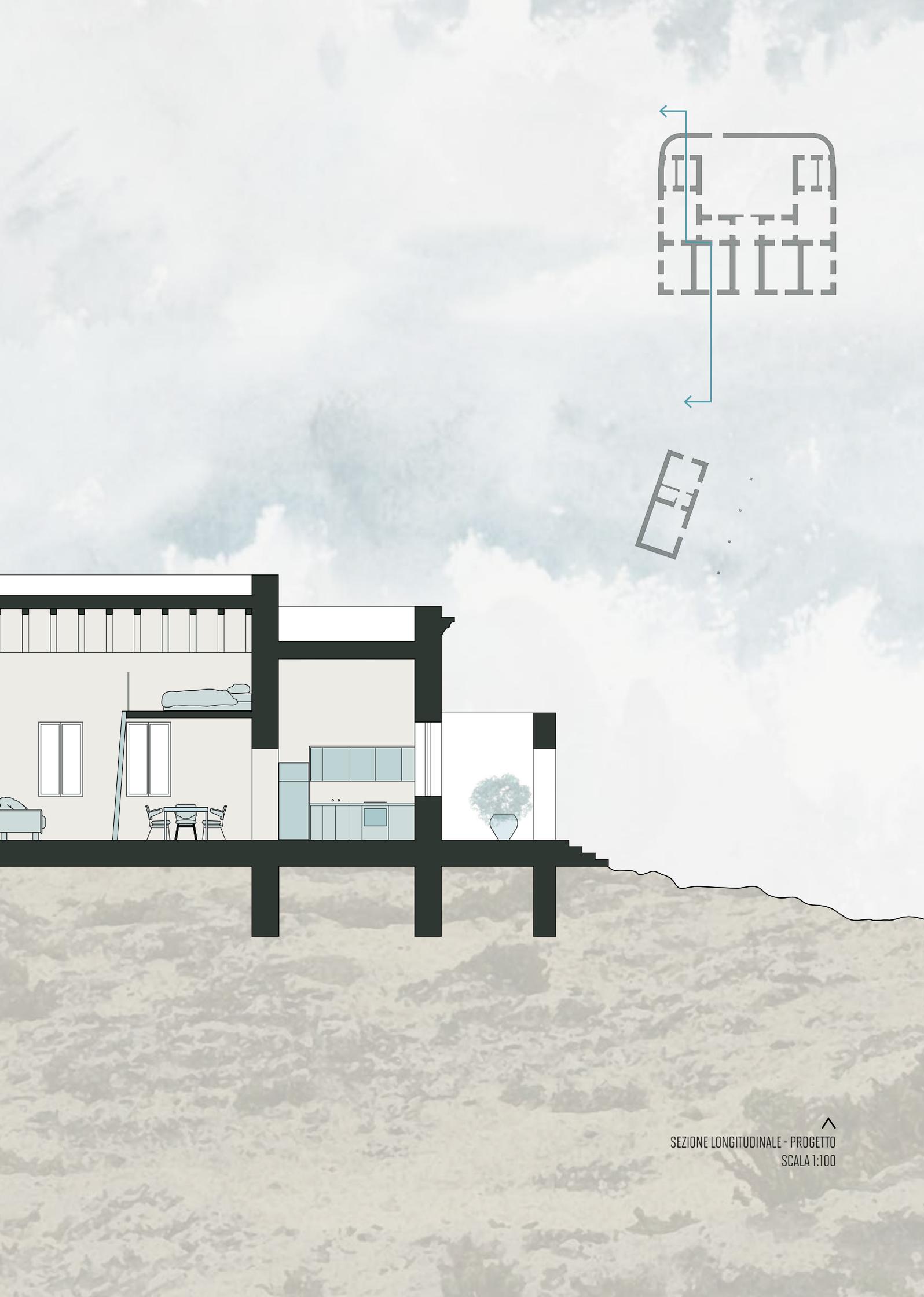
5

6

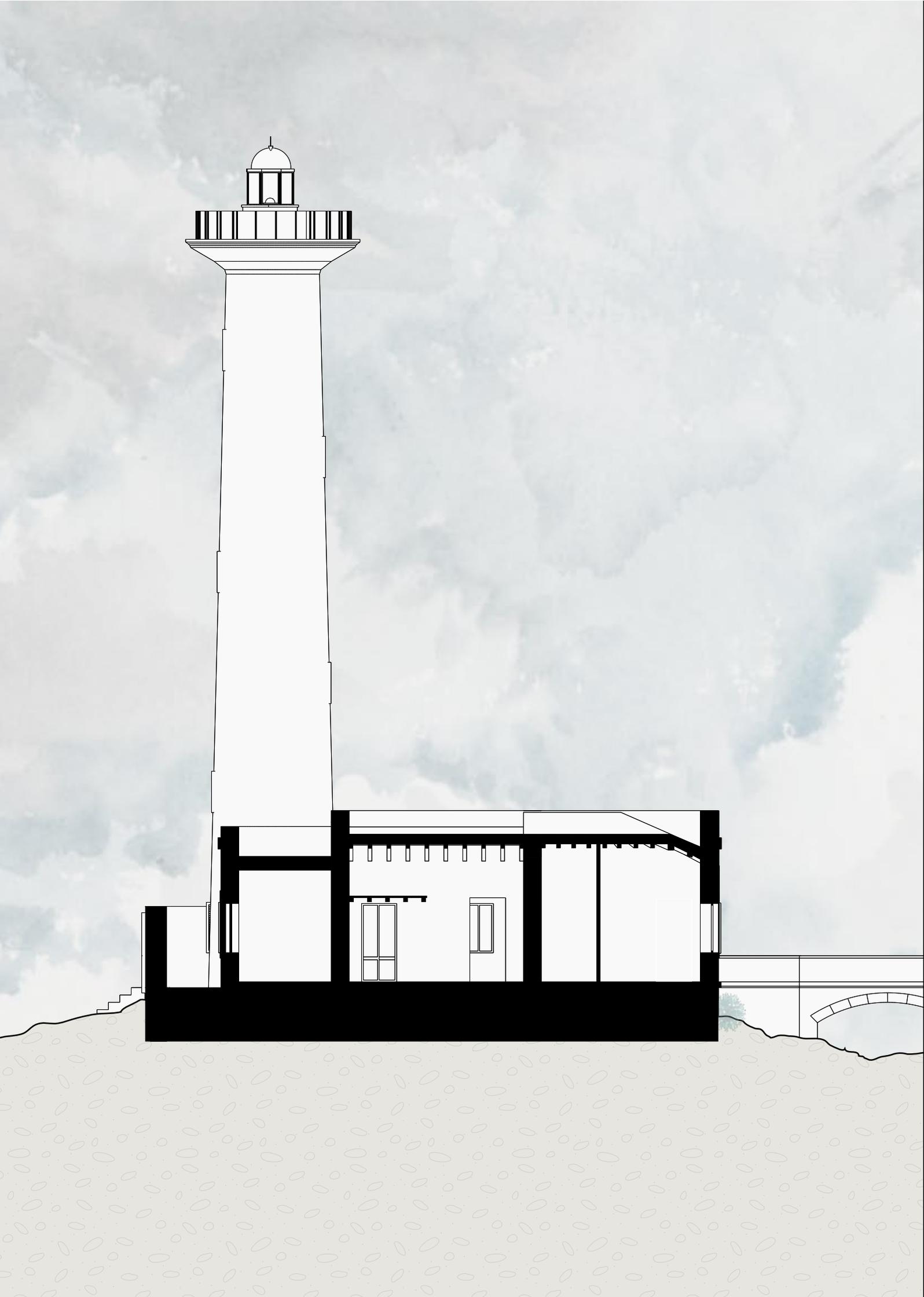
9

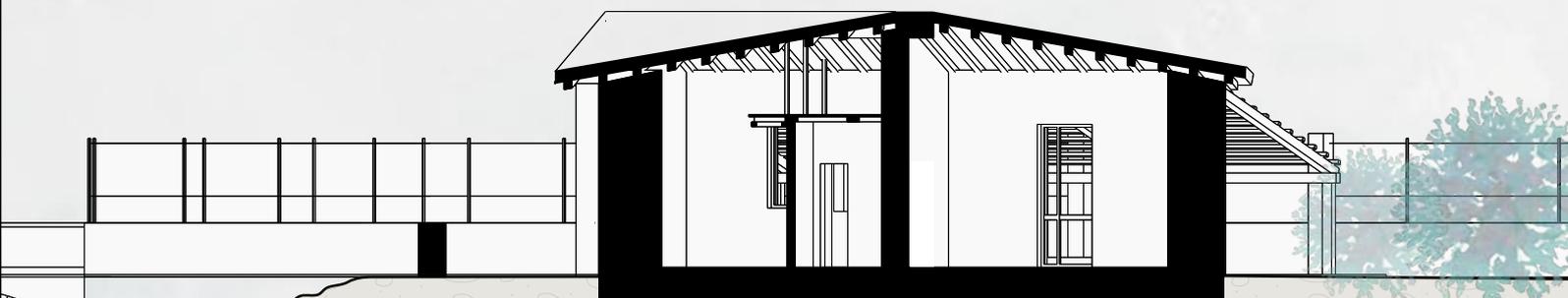
7





SEZIONE LONGITUDINALE - PROGETTO
SCALA 1:100

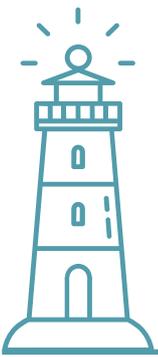




SEZIONE LONGITUDINALE - PROGETTO
SCALA 1:150



5. SOSTENIBILITÀ ECONOMICA DELL'INTERVENTO



5.1 I COSTI DELL'OPERAZIONE



I LAVORI PREVISTI E I COSTI DI COSTRUZIONE

Dopo aver elaborato una proposta per il progetto di valorizzazione, in questo capitolo si cercherà di individuare quali sono i costi di costruzione, il costo finale dell'operazione e successivamente i ricavi previsti. Si potrà quindi elaborare un sintetico bilancio basato sui flussi di cassa, per valutare la sostenibilità economica dell'intervento.

I costi di costruzione sono stati individuati attraverso un computo metrico estimativo, in parte parametrico per via del livello progettuale richiesto dal bando, che è stato suddiviso in tre parti:

- i c.c. previsti per l'edificio A
- i c.c. previsti per l'edificio B (la tettoia è stata calcolata insieme all'edificio B, e non con gli esterni)
- i c.c. previsti per le aree esterne

I tre parziali, mantenuti distinti per consentire al teorico valutatore di individuare le singole entità per edificio, sono stati necessariamente sommati per individuare il costo di costruzione totale:

- **C.C. Totale: 282.718,46 €**
- **C.C./m²: 655,70 €**

Il computo metrico estimativo è stato redatto facendo riferimento ai valori indicati nel prezzario della Regione Sicilia (versione aggiornata al 2018).

I costi relativi all'adeguamento degli impianti, sia idrico-sanitario che elettrico, sono stati invece individuati basandosi su valori di riferimento parametrici riportati su alcune pubblicazioni di settore relative ai costi parametrici presenti in bibliografia.

Nel computo metrico estimativo, che è riportato interamente come allegato al fondo di questa tesi, sono stati presi in considerazione tutti i lavori di:

- demolizione, rimozione e dismissione in discarica di materiali di vario genere;
- rimozione della vegetazione sistemazione delle parti esterne;
- messa in sicurezza degli impianti e adeguamento;
- manutenzione e conservazione delle strutture;
- adeguamento degli spazi interni in base alle nuove funzioni, sia nell'edificio A che nel volume B.

Tutti i lavori previsti dal progetto garantiscono la conservazione delle strutture originali dell'edificio e la tutela dell'identità storica del bene, come previsto dal bando.

IL QUADRO TECNICO ECONOMICO

Individuati i costi di costruzione attraverso il computo metrico estimativo, è necessario prendere in considerazione le altre spese che concorrono alla definizione del prezzo finale dell'investimento.

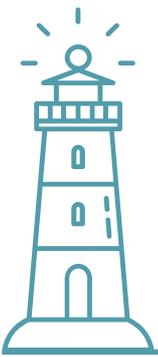
Al costo dei lavori già individuato vengono quindi aggiunti:

- gli oneri per la sicurezza;
- il costo degli arredi, che è stato calcolato nel dettaglio basandosi sui prezzi del catalogo Ikea 2018 (in allegato);
- il costo delle attrezzature sportive, ricavato dal catalogo Decathlon 2018 (in allegato);
- le spese per gli imprevisti;
- spese tecniche per la progettazione;
- IVA

Il costo totale dell'investimento risulta essere pari a:

- **Totale: 405.997,63 €**
- **Prezzo/m²: 1.103,25 €**

	[€]	[%]
IMPORTO LAVORI		
Lavori ad opere	282.718,46	
Oneri per la sicurezza aggiuntivi non soggetti a ribasso	2.827,18	1
TOTALE	285.545,64	
SOMME A DISPOSIZIONE DEL SOGGETTO PROMOTORE		
Arredi	25.634,45	
Attrezzature sportive per servizi offerti dalla struttura	6.959,70	
Imprevisti	31.422,82	10
Spese tecniche per progettazione e D.L.L.	28.163,18	8
IVA totale	28.271,85	10
TOTALE	120.451,99	
COSTO DI REALIZZAZIONE	405.997,63	
PREZZO AL m²	1.103,25	



5.2 RICAVI E COSTI DI GESTIONE



- Sveti Ivan: 80€/notte
- Porer: 71€/notte
- Plocica: 91€/notte
- Veli Rat: 112€/notte
- Tajer: 54€/notte
- Susac: 61€/notte
- Struga: 71€/notte
- Delimara: 74€/notte
- Le-Grau-Du-Roi: 61€/Notte

INDIVIDUAZIONE DEL POSSIBILE RICAPO DA GESTIONE

Se nelle pagine precedenti l'obiettivo è stato quello di stimare i costi di investimento, necessari per la ristrutturazione del faro e per l'avvio dell'attività, in queste si cercherà, invece, di fare chiarezza su quelli che possono essere i ricavi di gestione della struttura ricettiva progettata.

Come vedremo, i proventi derivano dall'affitto dei cinque appartamenti, ma -in minima parte- anche dal noleggio di attrezzature sportive.

Per stimare i ricavi si è partiti dall'analisi dei dei fari censiti sulle coste mediterraneo e già adibiti a struttura ricettiva presenti sul mercato (italiano ed estero) che sono già stati schedati nel secondo capitolo.

Nell'analisi già svolta nel secondo capitolo erano state catalogate sia strutture di lusso, come faro Capo Spartivento, sia strutture di categoria media, come quelle disseminate lungo tutte le coste croate. I prezzi medi a notte per gli appartamenti individuati sono:

Il prezzo indicato per ciascuna struttura è una media calcolata sui prezzi dei diversi appartamenti presenti in ciascun faro.

Il faro di Capo Spartivento ha un prezzo a notte che parte da una base di 500€/notte, ma -a differenza delle altre strutture- si tratta di un hotel di lusso: il prezzo si differenzia quindi sia per la categoria della struttura, sia perché è comprensivo di tutti i servizi e comfort che un hotel a cinque stelle garantisce rispetto a un appartamento.

Nell'elaborare i dati per ricavare il prezzo a notte per il faro di Capo Santa Croce si è tenuto conto del fatto che la struttura progettata si potrebbe garantire un livello medio di prestazioni ricettive tra gli appartamenti a tre stelle e l'hotel di lusso. Per questo motivo si è scelto di includere tutti i valori individuati e schedati precedentemente.

Il prezzo medio a notte per persona tra i prezzi rilevati risulta essere **25€** Senza colazione, valore che verrà usato per calcolare i ricavi previsti derivati dall'affitto dei 5 appartamenti.

Nelle pagine successive vengono riportati i ricavi annui derivato da ciascun appartamento, che saranno poi sommati a quelli ottenuti grazie alle attività secondarie.

Prezzo medio/notte [€] individuato grazie all'analisi dei prezzi nei fari ad uso ricettivo già presenti sul mercato															
Fari di riferimento	Stelle	Appartamento 1			Appartamento 2			Appartamento 3			Appartamento 3			Prezzo medio [€]	
		Capienza [persone]	Prezzo a persona [€]	Totale/ notte [€]	Capienza [persone]	Prezzo a persona [€]	Totale/ notte [€]	Capienza [persone]	Prezzo a persona [€]	Totale/ notte [€]	Capienza [persone]	Prezzo a persona [€]	Totale/ notte [€]		
Sveti Ivan	3	4	20	80	4	20	80	-	-	-	-	-	-	80	
Porer	3	4	17,75	71	4	17,75	71	-	-	-	-	-	-	71	
Plocica	3	6	15,17	91	8	12,63	101	-	-	-	-	-	-	96	
Veli Rat	3	4	28,00	112	3	25,33	76	-	-	-	-	-	-	94	
Tajer	3	4	13,50	54	4	12,75	51	-	-	-	-	-	-	52,5	
Susac	3	4	15,25	61	4	17,75	71	-	-	-	-	-	-	66	
Struga	3	4	17,75	71	5	16,60	83	3	20,33	61	2	26,00	52	66,75	
Delimara	-	5	14,80	74	5	14,80	74	-	-	-	-	-	-	74	
Le-Grau-Du-Roi	-	5	12,20	61	-	-	-	-	-	-	-	-	-	61	
Prezzo medio/notte [€] escluso Faro Capo Spartivento														73,47	
Prezzo persona/notte [€] escluso Faro Capo Spartivento														17,81	
Faro di Capo Spartivento	5	2	250,00	500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	500	
Prezzo medio/notte [€] includendo Faro Capo Spartivento														116,13	
Prezzo persona/notte [€] includendo Faro Capo Spartivento														29,42	
Prezzo persona/notte [€] finale														23,61	25

^
CALCOLO DEL PREZZO MEDIO A NOTTE

Il calcolo è stato effettuato su un periodo teorico di apertura di 365 giorni l'anno, tenendo conto di alcune variabili e fattori correttivi:

- il prezzo base è stato incrementato del 10% per gli appartamenti più grandi, che godono di spazi più ampi o di un accesso al mare diretto;

- si è tenuto conto di una variazione del prezzo tra alta e bassa stagione, conteggiando 8 mesi di bassa stagione, 2 di media e 2 di alta;

- il tasso di occupazione invernale e quello estivo sono stati diversificati, tenendo conto del reale afflusso turistico della zona e dei letti realmente utilizzati.

I ricavi così ottenuti puntano ad essere il più vicini e realistici possibile, in quanto l'assenza di fattori correttivi avrebbe falsato i risultati portando a una stima eccessiva e lontana dai guadagni effettivi.

La diversificazione del prezzo tra i vari appartamenti permette non solo di rendere le stime più realistiche, ma anche di ampliare il bacino d'utenza della struttura, offrendo soluzioni più economiche e altre più care giustificate da variabili come -ad esempio- l'accesso diretto alla scogliera.

I ricavi annui calcolati per ogni appartamento vengono sommati per ottenere il ricavo annuo totale, al quale poi saranno aggiunte le entrate secondarie previste dal progetto.

Le entrate stimate sono:

- Appartamento 1/2: **19.649,85€**
- Appartamento 3/4: **19.113,95€**
- Appartamento 5: **13.397,73€**

Il ricavo totale annuo derivato dall'affitto dei cinque appartamenti risulta essere:

- **Totale ricavi annui da affitto: 90.925,22€**

RICAVI ANNUI TOTALI								
	Appartamento 1	Appartamento 2	Appartamento 3	Appartamento 4	Appartamento 5			
[€]	19.649,85	19.649,85	19.113,95	19.113,95	13.397,63			
TOTALE DA APPARTAMENTI							90.925,22	72,60%
RICAVI DA ALTRE FONTI								
	Prezzo/giorno [€]	Numero totale unità a disposizione	Ricavi/giorno [€]	Ricavi/giorno totali [€]	Ricavi/annui totali basati su 365 giorni di noleggio di tutte le attrezzature [€]	Percentuale effettiva dei ricavi [%]	Ricavi/annui totali basati sul noleggio parziale delle attrezzature [€]	
Noleggio bici	5	14	70	470	171.550	20	34.310	27,40%
Noleggio sup	35	8	280					
Noleggio canoa	15	8	120					
TOTALE RICAVI ANNUI							125.235,22	

RICAVI ANNUI TOTALI 

Dopo aver calcolato i ricavi annui per ciascun appartamento, i valori parziali sono stati sommati per individuare i ricavi annui totali derivati dagli affitti, che risultano essere pari a **90.925,22€/anno**.

In questo scenario di gestione si è scelto di affiancare all'affitto degli appartamenti il noleggio di attrezzature sportive, in modo da aumentare i ricavi, ma anche di rendere più appetibile sul mercato la struttura. Tutte le attrezzature sono a disposizione degli ospiti che pernottano nella struttura.

La scelta si pone in linea con le direttive del bando, in particolare con le linee guida del documento *Information Memorandum* (allegato 2), che prevede la promozione di sport subacquei o comunque legati all'ambiente marino.

Oltre al noleggio di attrezzature sportive legate ad attività acquatiche, si è deciso di mettere a disposizione degli ospiti anche delle biciclette, in modo da permettere di raggiungere con un mezzo ecologicamente sostenibile il centro città e le aree di interesse naturalistico (es. Oasi WWF).

I ricavi derivati dal noleggio di attrezzature sportive ammontano a 34.310€/anno, che sommati ai proventi degli affitti garantiscono **125.235,22€/anno** totali.



73%

90.925€/anno



27%

34.310€/anno



100%

**125.235€/anno
totali**



I COSTI DI GESTIONE

Per poter effettuare un bilancio economico e comprendere quali potessero essere gli effettivi ricavi al netto delle spese è stato elaborato un piano di gestione annuo.

La maggior parte delle voci incluse nel piano di gestione sono state ricavate da valori parametrici individuati nel DEI, mentre altre -in assenza di un dato di riferimento- sono state calcolate in modo dettagliato.

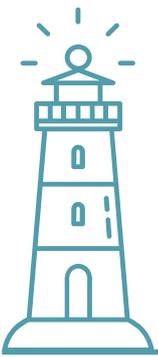
Ad esempio le spese di pulizia, riportate nel dettaglio in allegato, sono state calcolate tenendo presente i costi orari di un operatore, i cicli di pulizia settimanali (2 poiché dato ISTAT attesta soggiorni di 4/5 giorni per la provincia di Siracusa), le ore di lavoro previste e il tasso di occupazione della struttura.

Il costo annuo di gestione della struttura ricettiva progettata per il faro di Santa Croce risulta essere pari a:

- **Totale: 40.718,02 €**

- **Prezzo/m² annuo: 94,44 €**

	Costo annuo	Percentuale di incidenza
	[€]	[%]
Energia elettrica	1.478,00	3,6%
Acqua	380,00	0,9%
Riscaldamento	1.300,00	3,2%
Pulizia appartamenti	1.735,36	4,3%
Pulizia spazi comuni	1.436,16	3,5%
Lavanderia	620,50	1,5%
Giardinaggio	350,00	0,9%
Manutenzione ordinaria	1.500,00	3,7%
Manutenzione attrezzature sportive	150,00	0,4%
Assicurazioni	400,00	1,0%
Tasse e rifiuti	580,00	1,4%
Gestione sito internet	400,00	1,0%
Wi-Fi Free	288,00	0,7%
Cancelleria	100,00	0,2%
Costo del personale	30.000,00	73,7%
TOALE/anno	40.718,02	
TOTALE/m² annuo	94,44	



5.3 BILANCIO SINTETICO



SCENARIO DI GESTIONE A 50 ANNI

Una volta individuati i ricavi e i costi dell'operazione, si è fatto un bilancio basato sui flussi di cassa, per valutare la sostenibilità economica dell'investimento previsto per la ristrutturazione ad uso ricettivo del faro di Capo Santa Croce, oggetto di questa tesi.

Il bilancio prevede anche la restituzione del debito contratto per l'investimento iniziale in un periodo di 20 anni e un canone annuale da versare nelle casse dell'Agenzia del Demanio, ente proprietario del bene in concessione.

La somma dei canoni offerti attualizzati è pari a **1.149.656,32€**

Il VAN, ovvero l'incremento di ricchezza valutato al momento iniziale che l'operatore realizza grazie all'investimento, calcolato su un periodo di 50 anni è:

VAN: 1.302.427,49€

Il dato ci indica che l'investimento previsto genera un incremento di ricchezza finale (poiché $VAN > 0$).

Anni	1	2	3	
Ricavi	125.235,22	127.739,92	130.294,72	132.848,42
Costi di gestione	40.718,02	41.532,38	42.363,03	43.203,68
Rimborso del debito	26.787,31	26.787,31	26.787,31	26.787,31
Canone	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00
FC (R-C)	37.729,89	39.420,23	41.144,38	42.887,73
TAX (30%)	11.318,97	11.826,07	12.343,32	12.860,47
FC POST TAX	26.410,92	27.594,16	28.801,07	30.027,26
Tasso di sconto	2,80%			
VAN	1.302.427,34			

5	36	37	38	39	40
45,69	250.456,61	255.465,74	260.575,06	265.786,56	271.099,26
4,85	81.431,54	83.060,17	84.721,38	86.415,80	88.144,91
0,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00
10,85	119.025,07	122.405,57	125.853,68	129.370,75	132.950,80
3,25	35.707,52	36.721,67	37.756,10	38.811,23	39.926,96
7,59	83.317,55	85.683,90	88.097,57	90.559,53	93.087,20

4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1.900,62	135.558,63	138.269,80	141.035,20	143.855,90	146.733,02	149.667,68	152.661,03	155.714,26	158.828,54	162.005,11	165.245,21	168.55
210,29	44.074,49	44.955,98	45.855,10	46.772,21	47.707,65	48.661,80	49.635,04	50.627,74	51.640,29	52.673,10	53.726,56	54.80
2.787,31	26.787,31	26.787,31	26.787,31	26.787,31	26.787,31	26.787,31	26.787,31	26.787,31	26.787,31	26.787,31	26.787,31	26.78
20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.00
2.903,02	44.696,83	46.526,51	48.392,78	50.296,39	52.238,06	54.218,57	26.238,69	28.299,20	30.400,94	32.544,70	34.731,34	36.96
2.870,91	13.409,05	13.957,95	14.517,84	15.088,92	15.671,42	16.265,57	7.871,61	8.489,76	9.120,28	9.763,41	10.419,40	11.08
2.032,11	31.287,78	32.568,56	33.874,95	35.207,47	36.566,64	37.953,00	18.367,08	19.809,44	21.280,65	22.781,29	24.311,94	25.87
	VAN CANONI		€ 1.149.656,32									

40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	% aumento
2.102,29	276.524,33	282.054,82	287.695,92	293.449,83	299.318,83	305.305,21	311.411,31	317.639,54	323.992,33	330.472,18	2
2.144,12	89.907,00	91.705,14	93.539,25	95.410,03	97.318,23	99.264,60	101.249,89	103.274,89	105.340,38	107.447,19	2
20.000,00	75.000,00	75.000,00	75.000,00	75.000,00	75.000,00	75.000,00	75.000,00	75.000,00	75.000,00	75.000,00	
2.958,17	111.617,33	115.349,68	119.156,67	123.039,80	127.000,60	131.040,61	135.161,42	139.364,65	143.651,95	148.024,98	
2.887,45	33.485,20	34.604,90	35.747,00	36.911,94	38.100,18	39.312,18	40.548,43	41.809,40	43.095,58	44.407,50	30%
2.070,72	78.132,13	80.744,77	83.409,67	86.127,86	88.900,42	91.728,43	94.613,00	97.555,26	100.556,36	103.617,49	

SCENARIO DI GESTIONE A 20 ANNI

La durata massima della concessione prevista dal bando è di 50 anni, ma si è voluto verificare se scegliendo una durata inferiore l'investimento potesse essere più conveniente. Il bilancio prevede la restituzione del debito iniziale in un periodo di 18 anni.

La somma dei canoni offerti attualizzati è pari a **368.510,92€**

Il VAN, calcolato su un periodo di 20 anni invece risulta essere:

VAN: 527.607,24€

Il dato ci indica che l'investimento previsto genera un incremento di ricchezza finale (poiché $VAN > 0$), ma il VAN calcolato su un periodo di 20 anni risulta essere nettamente inferiore rispetto a quello individuato in precedenza su un periodo di 50 anni (1.302.427,49€).

La scelta migliore risulta quindi essere quella legata a un periodo di concessione più lungo e duraturo, che possa generare un incremento di ricchezza maggiore.

Anni	1	2	3
Ricavi	125.235,22	127.739,92	130.294,72
Costi di gestione	40.718,02	41.532,38	42.363,03
Rimborso del debito	29.022,68	29.022,68	29.022,68
Canone	20.000,00	20.000,00	20.000,00
FC (R-C)	35.494,52	37.184,87	38.909,02
TAX (30%)	10.648,36	11.155,46	11.672,71
FC POST TAX	24.846,17	26.029,41	27.236,31
Tasso di sconto	2,80%		
VAN	527.607,24		

4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
32.900,62	135.558,63	138.269,80	141.035,20	143.855,90	146.733,02	149.667,68	152.661,03	155.714,26	158.828,54	162.005,11	165.245,21	16
43.210,29	44.074,49	44.955,98	45.855,10	46.772,21	47.707,65	48.661,80	49.635,04	50.627,74	51.640,29	52.673,10	53.726,56	5
29.022,68	29.022,68	29.022,68	29.022,68	29.022,68	29.022,68	29.022,68	29.022,68	29.022,68	29.022,68	29.022,68	29.022,68	2
20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	3
40.667,65	42.461,46	44.291,14	46.157,42	48.061,02	50.002,69	51.983,20	44.003,32	46.063,84	48.165,57	50.309,33	52.495,97	5
12.200,30	12.738,44	13.287,34	13.847,23	14.418,31	15.000,81	15.594,96	13.201,00	13.819,15	14.449,67	15.092,80	15.748,79	1
28.467,36	29.723,02	31.003,80	32.310,19	33.642,71	35.001,89	36.388,24	30.802,32	32.244,69	33.715,90	35.216,53	36.747,18	3
	VAN CANONI		€ 368.510,92									

16	17	18	19	20	% aumento
168.550,12	171.921,12	175.359,54	178.866,73	182.444,07	2
54.801,09	55.897,12	57.015,06	58.155,36	59.318,47	2
29.022,68	29.022,68	29.022,68			
30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	
54.726,35	57.001,33	59.321,81	90.711,37	93.125,60	
16.417,90	17.100,40	17.796,54	27.213,41	27.937,68	30%
38.308,44	39.900,93	41.525,27	63.497,96	65.187,92	



6. CONCLUSIONI

LIGHTHOUSE EXPERIENCE: IL NETWORK DEI FARI

Lo scopo della presente tesi è stato quello di sviluppare una proposta progettuale di valorizzazione per il Faro di Capo Santa Croce ad Augusta in risposta al bando del 2017 “*Valore Paese - Fari, Torri ed Edifici Costieri?*”, nonché quello di verificarne la fattibilità e la sostenibilità economica.

Il progetto di valorizzazione per il faro di Capo di Santa Croce ad Augusta è stato sviluppato per rispondere ai principi generali indicati dal bando, ovvero:

- salvaguardia dell'identità dell'edificio,
- scelte eco-sostenibili,
- mantenimento delle strutture originali,
- interventi reversibili,
- integrazione con il territorio e con il paesaggio,
- attenzione ai poli turistico-culturali della Sicilia,
- garanzia di interventi di qualità,
- destagionalizzazione della domanda turistica,
- attività di networking,
- integrazione con il contesto.

Le analisi preliminari hanno guidato la progettazione verso la realizzazione di una struttura ricettiva composta da 5 appartamenti di pregio, alla quale è stata affiancata una piccola attività di noleggio di attrezzature sportive.

Oltre alla destinazione d'uso ricettiva, quindi, sono state previste altre funzioni secondarie in linea con le direttive del bando, che favoriscono un turismo di tipo sostenibile, legato alle attività all'aria aperta e alla scoperta del territorio.



La seconda parte della tesi ha dimostrato che l'intervento di valorizzazione ipotizzato è economicamente sostenibile, non solo perché i guadagni annui da gestione superano le spese, ma soprattutto perché ogni anno rimane a disposizione del promotore una quota di denaro che potrebbe essere reinvestito in attività di networking.

L'obiettivo finale del progetto “*Valore Paese - Far?*” è infatti quello di creare lungo tutta la costa italiana un network turistico basato sulla sostenibilità e sulla connessione tra i vari edifici rifunzionalizzati, andando oltre la valorizzazione della singola struttura.

Come trasformare, quindi, un progetto di valorizzazione puntuale -come quello del faro di Capo Santa Croce- in un'iniziativa di più ampio respiro, che possa coinvolgere altre strutture e avere ricadute positive sul territorio siciliano?



1 La prima ipotesi prevede una collaborazione privata tra i gestori di alcune strutture date in concessione e rifunzionalizzate ad uso turistico. Si ipotizza che una quota dei ricavi annui venga investita nell'organizzazione di percorsi turistici, ad esempio l'itinerario dei castelli storici o quello enogastronomico, prevedendo il pernottamento degli ospiti in più di una struttura.

In questo modo si potrebbe aumentare il tasso di occupazione delle strutture e al contempo promuovere il territorio siciliano e la collaborazione tra i gestori, come previsto dal bando.

2 La seconda ipotesi prevede una collaborazione tra le varie strutture più organizzata e complessa, attuata tramite la realizzazione di un sito internet unificato di prenotazione, che indirizzi il fruitore nella scelta della location in base ai propri interessi personali.

In questo modo i visitatori potrebbero sia scegliere di soggiornare in una singola struttura, secondo il modello della *lighthouse accomodation*, sia prenotare pernottamenti e itinerari decidendo di muoversi su tutto il territorio siciliano, secondo il modello della *lighthouse experience*.

Questo modello turistico affiancherebbe alla gestione delle singole strutture -lasciata ai promotori aggiudicatari- una gestione centrale che si occuperebbe di organizzare sia i pernottamenti che i percorsi.

Lo stesso modello potrebbe essere applicato a tutte le regioni, creando lungo la costa italiana un network turistico gestito da un unico portale unificato. I percorsi proposti potrebbero in questo modo limitarsi a una singola regione oppure estendersi su tutto il territorio, dando vita alla rete turistica nazionale auspicata dal bando.

Nelle pagine seguenti viene riportata una bozza del portale “*Lighthouse Experience*” con l'obiettivo di mettere in luce i possibili criteri di scelta a disposizione dell'utente finale.

The Lighthouse

Prenota la tua esperienza!

*Indicaci le tue preferenze...
noi individueremo il viaggio
perfetto per te*



365 Date

Settembre ▲ 2018 ▲

L	M	M	G	V	S	D
					1	2
3	4	5	6	7	7	9
10	11	12	13	14	15	16
17	18	19	20	21	22	23
24	25	26	27	28	29	30
31						

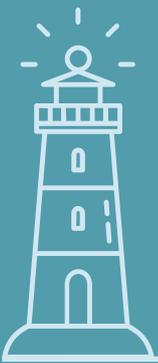


use Experience

- ITA
- EN
- FR
- DE
- RU
-

- 0
- 2
- 9
- 6
- 3
- 0





RINGRAZIAMENTI

Vorrei ringraziare in primo luogo la mia relatrice, la Prof.ssa Manuela Rebaudengo, per avermi seguita e supportata durante questo percorso, e per avermi dato la possibilità di avvicinarmi a un tema tanto interessante e affascinante come quello della valorizzazione dei fari e della dismissione del patrimonio pubblico.

Ringrazio anche la Prof.ssa Carla Bartolozzi, per avermi aiutata a portare a termine la parte progettuale di questa tesi.

Un ringraziamento va anche a tutti coloro che hanno reso possibile questo lavoro, in particolar modo il Dott. Pietro Ciolino e il Geom. Francesco Veneziano dell'Agenzia del Demanio, che mi hanno dato la possibilità di visitare il faro, e l'Arch. Alessandro Ambrosio.

NOTE E RIFERIMENTI

- [1]: Sergio Bambarén, *Il guardiano del faro*, Sperling & Kupfer, 2002
- [2]: http://www.agenziademanio.it/export/sites/demanio/download/sala_stampa/Cartella-stampa-Valore-Paese-Fari-2017.pdf, pag. 24
- [3], [4], [5], [6]: estratti dal documento “*Comunicato e Cartella Stampa*” relativo al bando del 2017, reperibile sul sito dell’Agenzia del Demanio all’indirizzo http://www.agenziademanio.it/export/sites/demanio/download/sala_stampa/Cartella-stampa-Valore-Paese-Fari-2017.pdf, pag. 25
- [7]: http://www.agenziademanio.it/export/sites/demanio/download/sala_stampa/Cartella-stampa-Valore-Paese-Fari-2017.pdf, pag. 27
- [8], [9], [10], [11], [12], [13], [14], [15], [16], [17], [18], [19], [20], [21], [22], [23], [24]: http://www.agenziademanio.it/export/sites/demanio/download/sala_stampa/Cartella-stampa-Valore-Paese-Fari-2017.pdf, pag. da 6 a 22
- [25]: http://www.agenziademanio.it/export/sites/demanio/download/sala_stampa/Cartella-stampa-Valore-Paese-Fari-2017.pdf, pag. 27
- [26]: si fa riferimento ai bandi del 2015, 2016 e 2017, escludendo l’ultimo bando del 2018, che non è oggetto di questa tesi in quanto è stato lanciato in prossimità della sessione di laurea
- [27]: <http://www.agenziademanio.it/opencms/it/progetti/fari/fariaggiudicati/fotoracconto/Valore-Paese-FARI-le-strutture-aggiudicate>
- [28]: <https://palermo.meridionews.it/articolo/56047/ustica-il-faro-diventera-un-centro-per-lo-studio-del-mare-valorizzare-area-protetta-per-attirare-giovani-e-studiosi/>
- [29]: <https://www.italiaatavola.net/locali/tendenze-e-mercato/2016/7/20/faro-capo-grosso-egadi-resort-bergamasco/45490/>
- [30]: <https://www.investinitalyrealestate.com/it/firmata-la-concessione-50-anni-del-faro-brucoli-ad-augusta/>
- [31]: <https://farodibrucoli.com/news-firmata-concessione-per-50-anni-il-faro-di-brucoli-sara-casa-vacanze-di-lusso/>
- [32]: http://www.agenziademanio.it/export/sites/demanio/download/documentigare/170929_DRSicilia_Information-Memorandum-Lotto-2.pdf, pag. 14
- [33]: http://www.agenziademanio.it/export/sites/demanio/download/documentigare/170929_DRSicilia_Information-Memorandum-Lotto-2.pdf, pag. 14
- [34]: [https://it.wikipedia.org/wiki/Augusta_\(Italia\)](https://it.wikipedia.org/wiki/Augusta_(Italia))
- [35]: http://www.agenziademanio.it/export/sites/demanio/download/documentigare/170929_DRSicilia_Information-Memorandum-Lotto-2.pdf, pag. 21
- [36]: http://www.agenziademanio.it/export/sites/demanio/download/documentigare/170929_DRSicilia_Information-Memorandum-Lotto-2.pdf, pag. 21
- [37]: l’informazione è stata ricavata da una tavola appesa presso gli uffici dell’Agenzia del Demanio di Siracusa
- [38]: fonte ufficio dell’Agenzia del Demanio
- [39]: http://www.agenziademanio.it/export/sites/demanio/download/sala_stampa/Cartella-stampa-Valore-Paese-Fari-2017.pdf, pag. 25
- [40]: http://www.agenziademanio.it/export/sites/demanio/download/documentigare/170929_DRSicilia_Information-Memorandum-Lotto-2.pdf, pag. 10

BIBLIOGRAFIA

- Amicabile S., *Manuale di Estimo*, Hoepli, 2018
- Bartolomei C., Amoroso G., *L'Architettura dei fari italiani*, Alinea, 2010
- Bassi A., *Costi per le tipologie edilizie: la valutazione dei progetti in fase preliminare*, Maggioli Editore, 2014
- Boscolo G., *Breve storia dei fari. Da Omero a Internet*, Ugo Mursia Editore, 2014
- Carpentieri P., *Beni culturali. La dismissione del patrimonio pubblico*, Libro dell'anno del Diritto 2013, Istituto della Enciclopedia Italiana, 2013, pag. 264/267
- Càsole G., *Il porto di Augusta europeo o del profondo sud? Un dibattito lungo oltre trent'anni*, Edizioni La Stampa Siracusana, 2017
- Conti A., *Manuale di Restauro*, Einaudi, 2001
- DEI Tipografia del Genio Civile, *Prezzi Informativi dell'edilizia: Recupero Ristrutturazione Manutenzione*, DEI, 2018
- DEI Tipografia del Genio Civile, *Tipologie Edilizie*, DEI, 2014
- Fatta F., *Luci del Mediterraneo: i fari di Calabria e Sicilia. Disegni, rilievi e carte storiche*, Rubettino, 2002
- Fontanari E., Giuseppe P., *Agenda re-cycle. Proposte per reinventare la città*, Il Mulino, 2017
- Gallerani V., Viaggi D., Zanni G., *Manuale di estimo*, McGraw-Hill Education, 2011
- Istituto Idrografico della Marina, *Da Fiume Tellaro a Capo Santa Croce*, Istituto Idrografico della Marina, 2007
- Manfredini C., Pescara A. W., *Il libro dei fari italiani*, Ugo Mursia Editore, 1985
- Police A., *Il federalismo demaniale: valorizzazione nei territori o dismissioni locali?*, in Giorn. dir. amm., n. 12/2010, 1233
- Regione Sicilia, *Prezzario Unico per i Lavori Pubblici*, Regione Sicilia, 2018
- Uccello P., *Le oasi naturalistiche della provincia di Siracusa*, Nuova Zangarastampa, 2005
- Zolli A., Healy A. M., Didero D., *Resilienza. La scienza di adattarsi ai cambiamenti*, Rizzoli, 2014

TESI CONSULTATE

- Addis Paola, *Architettura dei Fari. La conoscenza per la conservazione: esperienze in Sardegna*. Rel. Anna Marotta. Politecnico di Torino, Corso di laurea in Architettura, 2008
- Alessandra Del Ben, Angelica Giordano, *The Livehouse Milazzo, un faro da vivere. Rilievo, recupero e valorizzazione in chiave sociale e sostenibile del Faro di Capo Milazzo in Sicilia*. Rel. Carla Bartolozzi, Politecnico di Torino, Corso di laurea in Architettura, 2017
- Vincenzo Spagna, *Il faro dell'Isola delle Correnti (SR) : riconnessione e riuso di un bene da valorizzare*. Rel. Carla Bartolozzi, Politecnico di Torino, Corso di laurea magistrale in Architettura Per Il Restauro E Valorizzazione Del Patrimonio, 2016

SITOGRAFIA

- <http://dati.istat.it>
- <http://lighthousesforsale.co.uk>
- http://pti.regione.sicilia.it/portal/page/portal/PIR_PORTALE
- http://pti.regione.sicilia.it/portal/page/portal/PIR_PORTALE/PIR_LaStrutturaRegionale/PIR_TurismoSportSpettacolo/PIR_Turismo/PIR_6584964.046479105/Rapporto_2017_agg.pdf
- http://pti.regione.sicilia.it/portal/page/portal/PIR_PORTALE/PIR_LaStrutturaRegionale/PIR_TurismoSportSpettacolo/PIR_Turismo/PIR_7338501.618136477
- <https://www.adriagate.com/Croazia-it/Fari-Croazia#Initiator=&IsMobileDevice=false&Page=1&Size=10&Sort=1&Type=LightHouses>
- http://www.agenziademanio.it/export/sites/demanio/download/documentigare/170929_DRSicilia_Information-Memorandum-Lotto-2.pdf
- http://www.agenziademanio.it/export/sites/demanio/download/sala_stampa/Cartella-stampa-Valore-Paese-Fari-2017.pdf
- http://www.agenziademanio.it/export/sites/demanio/download/schedeapprofondimento/Cartella_stampa_ValorePaeseFARI_2015.pdf
- http://www.agenziademanio.it/export/sites/demanio/download/schedeapprofondimento/PORTAFOGLIO-FTEC_2018_BENI-A-GARA_corretto.pdf
- http://www.agenziademanio.it/export/sites/demanio/download/schedeapprofondimento/15_09_CARTELLA-STAMPA-VALORE-PAESE-FARI-2016-.pdf
- <https://dati.agenziademanio.it/fari.html>
- <http://www.agenziademanio.it/opencms/it/agenzia/strutturaorganizzativa/direzioniterritoriali/sicilia/>
- <http://www.agenziademanio.it/opencms/it/gare-aste/immobiliare/gara/Valore-Paese-Fari-Concessione-di-valorizzazione-del-Faro-di-Riposto-e-del-Faro-di-Capo-Santa-Croce-Regione-Sicilia>
- <http://www.agenziademanio.it/opencms/it/progetti/fari/>
- <http://www.agenziademanio.it/opencms/it/progetti/fari/fariaggiudicati/fotoracconto/Valore-Paese-FARI-le-strutture-aggiudicate>
- https://www.airbnb.it/s/Croatia/homes?type=lighthouse&allow_override%5B%5D=&s_tag=d4c-NmXir
- <https://www.airbnb.co.uk/rooms/11788320?location=France>
- <https://www.airbnb.co.uk/rooms/19821029?location=France&s=WhEH1cq>
- <https://www.bookalighthouse.com/rentals/france>
- <https://www.bookalighthouse.com/rentals/valletta-malta-malta-lighthouse-59>
- <http://www.comunediaugusta.it>
- <https://www.greeka.com/cyclades/santorini/santorini-excursions/akrotiri-lighthouse.htm>
- <https://www.istat.it/it/files//2017/05/RapportoAnnuale2017.pdf>
- <https://www.istat.it/it/files//2016/05/Ra2016.pdf>
- <http://www.lighthouses-croatia.com/it/>
- <http://www.marina.difesa.it/conosciamoci/organizzazione/comandanti/dipartimentali/marisicilia/Pagine/default.aspx>
- http://www.ontit.it/opencms/export/sites/default/ont/it/cruscotto/grafici/pdf/76_Indici_utilizzazione_lorda_netta_2010.pdf
- http://www.ontit.it/opencms/opencms/ont/it/statistiche/istat/arrivi_e-presenze/start.html
- https://www.tripadvisor.it/Attraction_Review-g189449-d4972797-Reviews-Lighthouse_Prasonisi-Rhodes_Dodecanese_South_Aegean.html
- http://www.visitgreece.gr/en/sea/lighthouses_in_greece