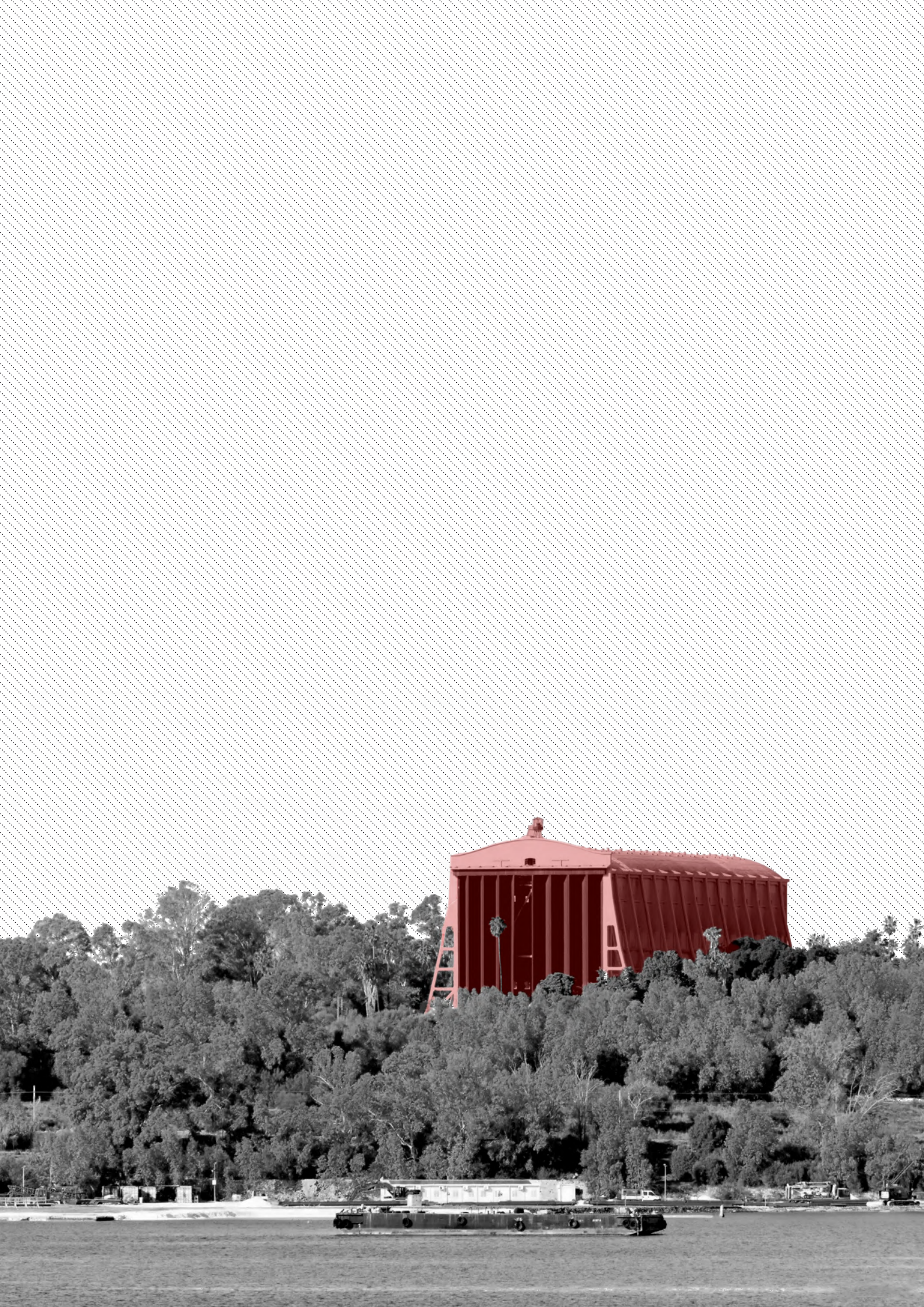


Politecnico di Torino

Corso di Laurea Magistrale in Architettura per la Sostenibilità

A.A. 2025-2026

ARCHITETTURE IN ATTESA

Strumenti operativi per la lettura e la rigenerazione del patrimonio dismesso in Sicilia

Relatore: Matteo Robiglio

Candidati: Alberto Di Pasquale (s333530)
Gioele Monachesi (s333452)

INTRODUZIONE

La presente tesi nasce dall'esperienza del concorso dedicato alla Casa del Doganiere di Punta Bianca, occasione progettuale che ha permesso di confrontarsi direttamente con il tema del rudere e con le possibilità di trasformazione di un edificio abbandonato. Il sito, caratterizzato dalla presenza della marna bianca, dal rapporto diretto con il mare e da una forte identità paesaggistica, ha posto fin dall'inizio una questione centrale: come intervenire su una preesistenza fragile senza annullarne il valore, e come restituire un ruolo contemporaneo a un manufatto che ha perso la propria funzione originaria. Da questa riflessione è nato Epithelium, progetto che ha assunto il rudere come elemento generatore, lavorando sul rapporto tra involucro esistente, nuovo inserimento, paesaggio e memoria del luogo.

L'esperienza di Punta Bianca ha rappresentato il punto di partenza di una ricerca più ampia. Il rudere della Casa del Doganiere, pur nella sua forza iconica e nella singolarità del contesto, ha rivelato l'esistenza di un problema molto più esteso, che riguarda numerosi edifici dismessi presenti nel territorio siciliano. L'isola conserva infatti un patrimonio diffuso di architetture che hanno interrotto il proprio ciclo d'uso: ex caserme, caselli, depositi, fari, edifici rurali, manufatti militari, strutture tecniche e fabbricati di servizio. Si tratta spesso di beni ordinari, meno riconoscibili rispetto ai grandi monumenti, ma capaci di raccontare trasformazioni economiche, sociali, infrastrutturali e territoriali che hanno inciso profondamente sulla costruzione del paesaggio siciliano.
Per comprendere questo fenomeno, la tesi ha sviluppato una prima lettura del territorio attraverso diversi ambiti: costiero, agricolo-rurale, urbano e infrastrutturale. Ciascun ambito ha prodotto nel tempo specifiche famiglie di edifici e specifiche forme di abbandono. La costa conserva manufatti legati al controllo del mare, alla navigazione e alla difesa; il territorio agricolo presenta architetture connesse alla produzione e alla gestione dei fondi; i centri urbani raccolgono edifici pubblici, religiosi, militari e collettivi; le reti infrastrutturali lasciano sul territorio presidi tecnici, depositi, caselli, bunker e strutture di servizio. Questa lettura ha permesso di interpretare l'abbandono come risultato di cambiamenti funzionali, economici, gestionali e territoriali, e di riconoscere nelle architetture in attesa una possibile risorsa per processi di rigenerazione diffusa.

Il passaggio successivo ha riguardato l'individuazione degli strumenti attraverso cui questi beni possono essere conosciuti, selezionati e valorizzati. La ricerca ha confrontato diversi soggetti e dispositivi attivi nel campo del recupero del patrimonio dismesso, tra cui Agenzia del Demanio, Ministero della Cultura, programmi PNRR, Cassa Depositi e Prestiti, Regioni, Comuni e altri enti territoriali. Da questo confronto è emersa la necessità di assumere una fonte capace di fornire dati accessibili, verificabili e confrontabili. Per questa ragione, i bandi dell'Agenzia del Demanio sono stati scelti come base principale dell'indagine, poiché offrono informazioni su beni reali, localizzati e inseriti in procedure di possibile riuso, attraverso schede descrittive, fotografie, dati dimensionali, riferimenti catastali, indicazioni sui vincoli e possibili destinazioni d'uso.
A partire da questa fonte, la tesi ha costruito un primo dataset nazionale di beni oggetto di procedure di valorizzazione, successivamente ridotto al sottoinsieme siciliano. Questa operazione ha permesso di isolare quattordici beni, assunti come campione di lavoro e analizzati attraverso una schedatura omogenea. Il censimento ha costituito una base conoscitiva necessaria, ma ha richiesto un ulteriore passaggio per diventare strumento utile al progetto. La semplice raccolta dei dati, infatti, restituisce informazioni puntuali sui singoli manufatti, ma non consente da sola di comprendere relazioni, ricorrenze e condizioni operative comuni.
Per questo motivo, la ricerca ha assunto come riferimento metodologico il modello dei layers elaborato da Stewart Brand, fondato sulla lettura dell'edificio come organismo stratificato nel tempo. Tale modello è stato inizialmente utilizzato per osservare i beni attraverso sito, struttura, involucro, impianti, distribuzione interna ed elementi d'uso. In seguito, la matrice è stata rielaborata criticamente, selezionando i parametri più efficaci per la condizione specifica dei ruderi e degli edifici dismessi. Da questo processo sono emerse quattro categorie operative: Contesto, Struttura, Pelle e Vincolo. Il loro incrocio ha permesso di trasformare il censimento in uno strumento comparativo e di individuare quattro casi rappresentativi, capaci di sintetizzare combinazioni significative di condizioni territoriali, materiali e normative.

L'ultima fase della tesi ha introdotto il confronto con alcuni comparables, scelti per affinità operative e non per semplice somiglianza formale. Ogni caso studio è stato utilizzato per estrarre azioni progettuali trasferibili, da applicare criticamente ai quattro beni selezionati: strategie di connessione tra frammenti, interventi progressivi, uso del lotto come sistema, flessibilità funzionale, riconoscibilità delle nuove aggiunte e valorizzazione del rapporto con il paesaggio. L'obiettivo generale della tesi è quindi fornire uno strumento operativo preliminare per un ipotetico progettista chiamato a intervenire su beni simili. La ricerca propone un metodo per leggere, ordinare e orientare il progetto, trasformando le architetture in attesa da presenze sospese e marginali a occasioni concrete di rigenerazione territoriale.

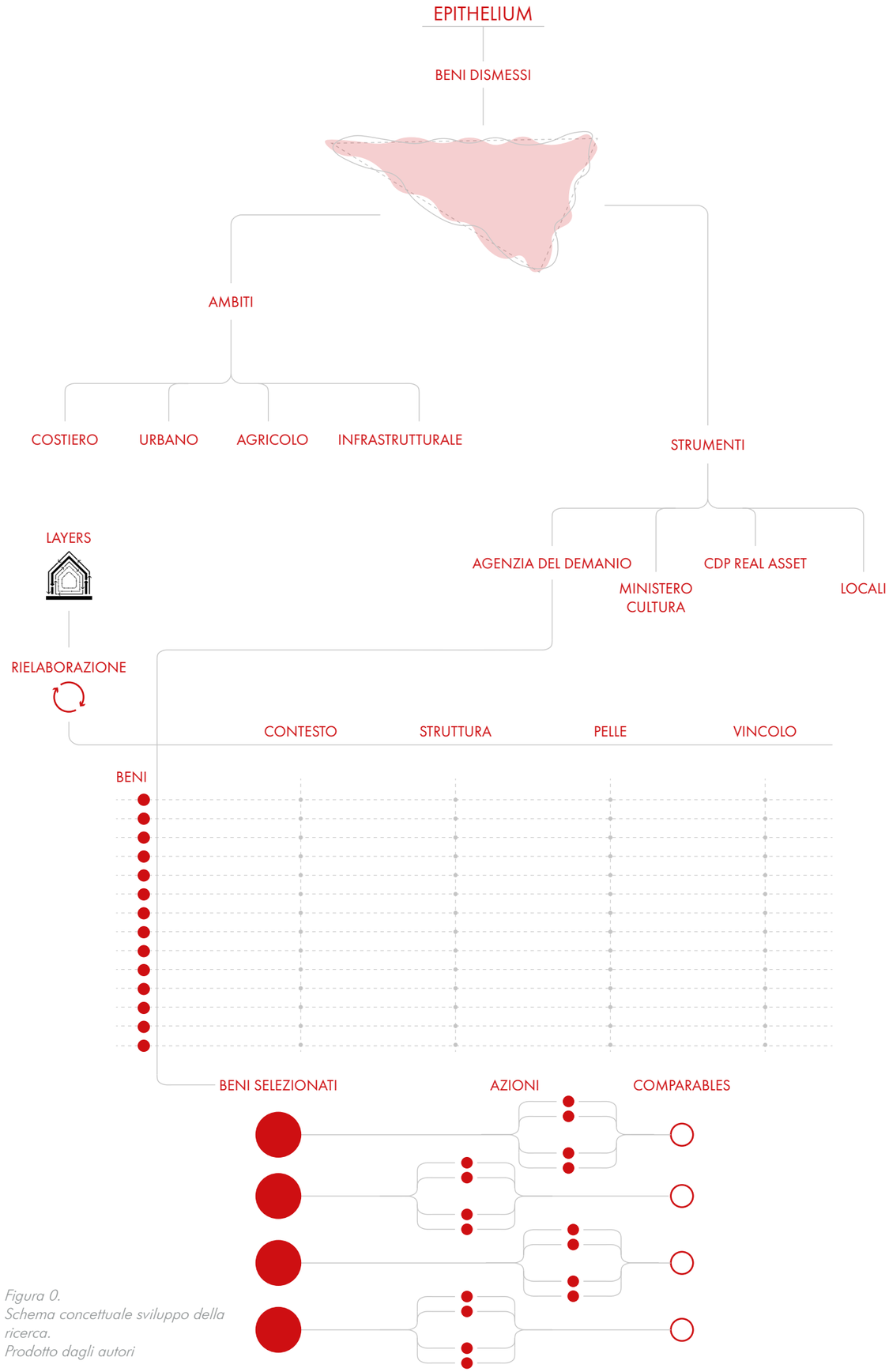


Figura 0.
Schema concettuale sviluppo della ricerca.
Prodotto dagli autori

INDICE

01 IL CONCORSO

Punta Bianca: contesto, obiettivi e temi 9
Il luogo 11
La storia 19
Lo stato di fatto 25
Epithelium 37
Caso generatore della ricerca 47

02 LE ARCHITETTURE IN ATTESA IN SICILIA

Il rudere come fenomeno diffuso 55
Lettura territoriale: quattro ambiti 57
Tipologie ricorrenti 65
Le cause dell'abbandono 69
Risorsa potenziale 73

03 POLITICHE E STRUMENTI

Dal problema agli strumenti 79
Principali promotori e strumenti 81
Lettura critica del confronto 91
Scelta del Demanio 93
Limiti della fonte 94

04 ANALISI DEI BANDI

Metodologia di analisi 99
La struttura dei bandi 101
Classificazione dei bandi 103

05 CLASSIFICAZIONE OPERATIVA DEI BENI

Necessità di una lettura operativa 147
Riferimenti metodologici 149
Costruzione della matrice 157
Lettura critica della matrice 175
Aggiunta nuovo parametro 176
Selezione dei quattro casi 191

06 COMPARABLES

Il comparable come strumento operativo 197
Comparable 1 - Dabang Café 199
Comparable 2 - Landschaftspark Duisburg-Nord 205
Comparable 3 - Laboratorio Urbano di Cutrofiano 211
Comparable 4 - Wine Terrace and Spa 217

IL CONCORSO

01

- PUNTA BIANCA: CONTESTO, OBIETTIVI, TEMI
- IL LUOGO
- LA STORIA
- LO STATO DI FATTO
- EPITHELIUM
- CASO GENERATORE DELLA RICERCA

PUNTA BIANCA: CONTESTO, OBIETTIVI, TEMI

Il concorso Punta Bianca Competition, organizzato da TerraViva Competitions, aveva come tema principale la rigenerazione di un edificio storico abbandonato situato lungo la costa della riserva naturale di Punta Bianca. L'area è caratterizzata da un paesaggio molto fragile e suggestivo, fatto di scogliere bianche, vegetazione mediterranea e una forte relazione visiva con il mare.

L'obiettivo del concorso era immaginare un intervento architettonico capace di recuperare la Casa del Doganiere, un piccolo edificio storico ormai in rovina, trasformandolo in uno spazio contemporaneo dedicato all'accoglienza e alla scoperta del territorio. Il progetto doveva quindi conciliare due aspetti: da una parte la conservazione e reinterpretazione del patrimonio esistente, dall'altra la creazione di nuove funzioni che potessero rendere il luogo accessibile e significativo per i visitatori.

Un aspetto centrale della competizione riguardava il rapporto tra architettura e paesaggio. Ai progettisti veniva richiesto di proporre soluzioni leggere e sensibili al contesto naturale, capaci di dialogare con la morfologia della costa e con i colori e i materiali del luogo. L'architettura non doveva imporsi sul paesaggio, ma piuttosto accompagnare l'esperienza del visitatore, valorizzando viste, percorsi e punti di osservazione verso il mare e la scogliera.

In questo senso, il progetto doveva anche assumere una funzione culturale ed educativa. Il nuovo spazio avrebbe dovuto ospitare attività legate alla conoscenza della riserva: informazioni sul territorio, sulla biodiversità e sulla storia del luogo, oltre a piccoli spazi per mostre, sosta o contemplazione del paesaggio. L'intervento era quindi pensato come un centro visitatori contemporaneo, capace di sostenere un turismo lento e consapevole.

In sintesi, il concorso chiedeva ai partecipanti di sviluppare una proposta architettonica che unisse recupero del patrimonio, valorizzazione del paesaggio e sostenibilità, trasformando un edificio abbandonato in un luogo di incontro tra natura, cultura e visitatori.



Figura 1. Casa del Doganiere, Punta Bianca (AG). Immagine di TerraViva Competitions



Figura 2.Casa del Doganiere, Punta Bianca (AG). Immagine di TerraViva Competitions



Figura 3.Casa del Doganiere, Punta Bianca (AG). Immagine di TerraViva Competitions

IL LUOGO

Il sito si trova alla fine di una strada sterrata lunga 4 chilometri, a tratti molto dissestata, costeggiata da ampie aree coltivate per la prima parte e naturali per la seconda fino alla fine del percorso.
L'area, durante il percorso, è caratterizzata da un paesaggio di elevato valore ambientale e percettivo, segnato dalla presenza di vegetazione bassa e folta nei mesi invernali che va a diradarsi in quelli estivi scoprendo le reali forme del promontorio. Alla fine del percorso che scende fino al mare si trova un lembo di marna bianca che sembra appoggiato ad un'altura e va a sparire nell'acqua. Questa porzione di pietra bianca va a creare un forte contrasto con quelli che sono i materiali ed i colori presenti su quel territorio che insieme ad una serie di manufatti edilizi di diversi periodi storici, ormai dismessi, vanno a dare una forte identità al contesto su cui sorge il fabbricato oggetto del concorso.

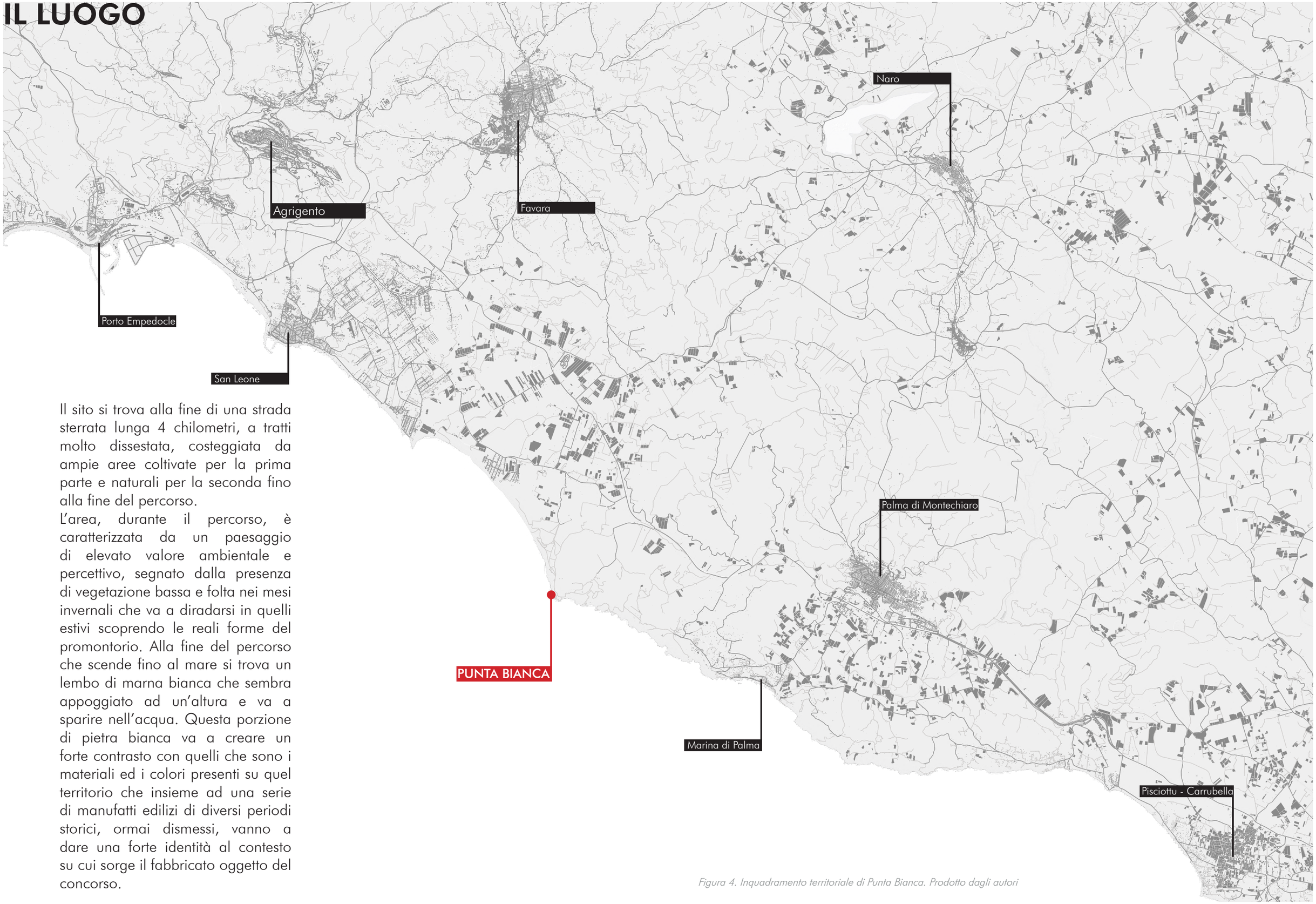


Figura 4. Inquadramento territoriale di Punta Bianca. Prodotto dagli autori

Il paesaggio che precede Punta Bianca si presenta come un ampio margine costiero aperto, ancora poco antropizzato, caratterizzato da una forte continuità visiva tra terra, cielo e mare. La morfologia è dolce ma irregolare, con lievi ondulazioni del suolo che degradano verso la linea di costa e in alcuni punti si interrompono in affacci più scoscesi. Il terreno appare prevalentemente arido e naturale, costituito da tratti di terra battuta e ghiaiosa, con affioramenti rocciosi e superfici erose che richiamano la componente calcarea e marnosa del sito. In prossimità dei percorsi carrabili il suolo è compatto, inciso dal passaggio dei mezzi e segnato da piccoli ristagni d'acqua, segno di un drenaggio superficiale discontinuo. La vegetazione è bassa, diffusa e spontanea, composta soprattutto da essenze erbacee e graminacee che formano un manto mosso dal vento.



Figura 5. Pavimentazione stradale. Riserva di Punta Bianca. Foto scattata dagli autori

Si riconoscono inoltre piccoli nuclei di arbusti sparsi e macchia mediterranea rada, mai densa, che lascia prevalere la percezione del suolo e dell'orizzonte. Sono presenti anche fioriture spontanee puntuali, che introducono variazioni cromatiche all'interno di una palette dominata da verdi spenti, gialli e tonalità terrose. L'assenza di alberature alte accentua il carattere essenziale e quasi primordiale del luogo, esposto alla luce, al vento e alla salsedine. Nel complesso si tratta di un paesaggio costiero severo ma molto suggestivo, dove la componente geologica e quella vegetale appaiono in equilibrio fragile. È un ambiente di transizione, segnato da una naturalità asciutta e resistente, che accompagna progressivamente l'avvicinamento al promontorio di Punta Bianca.



Figura 6. Pavimentazione stradale. Riserva di Punta Bianca. Foto scattata dagli autori

Questo tratto di paesaggio, posto tra l'area prativa retrostante e la fascia di marna bianca affacciata sul mare, assume un carattere più aspro, rarefatto e geologicamente dominante. La morfologia è segnata da rilievi tondeggianti e superfici incise dall'erosione, che generano piccole dorsali, solchi e avvallamenti dall'aspetto quasi calanchivo. Il terreno appare prevalentemente argilloso, compatto e fortemente esposto agli agenti atmosferici, con una tessitura superficiale fessurata e disseccata che evidenzia i cicli di umidità e aridità. In molti punti il suolo è quasi nudo, privo di copertura continua, e mostra una colorazione chiara tra il grigio, il beige e il giallo-terroso. I percorsi che lo attraversano si impostano direttamente sulla matrice del terreno, senza mediazioni, accentuando la percezione di un paesaggio primario e instabile.



Figura 7. Riserva di Punta Bianca. Foto scattata dagli autori

La vegetazione si riduce sensibilmente rispetto alla zona precedente e compare in forma rada, discontinua e adattata a condizioni di forte siccità, vento e salinità. Si osservano soprattutto basse essenze erbacee, piccoli nuclei arbustivi e ciuffi isolati di vegetazione spontanea che si attestano nei margini meno erosi e nelle depressioni. L'insieme restituisce un ambiente di transizione in cui la componente minerale prevale nettamente su quella vegetale. Il paesaggio acquista così un carattere quasi scultoreo, modellato più dall'erosione che dalla crescita della copertura naturale. Si tratta di una soglia morfologica molto forte, che prepara visivamente e matericamente all'emersione della marna bianca costiera di Punta Bianca.



Figura 8. Dettaglio del terreno. Riserva di Punta Bianca. Foto scattata dagli autori

L'arrivo a Punta Bianca è segnato da un paesaggio di fortissima intensità materica, in cui la componente geologica domina quasi completamente la percezione del luogo. La marna bianca emerge in modo esteso e continuo, modellando il suolo in superfici ondulate, levigate e incise, che scendono verso il mare come una massa compatta scolpita dall'acqua e dal vento. Il terreno perde qui quasi del tutto il carattere terroso dei tratti precedenti e assume una consistenza litica, chiara, compatta e fortemente riflettente, con tonalità che vanno dal bianco al crema. Le forme sono morbide ma allo stesso tempo severe, attraversate da venature, fratture e linee di erosione che rendono leggibile il lento lavorio degli agenti atmosferici e marini. La vegetazione è ridotta a pochi nuclei arbustivi bassi e resistenti, attestati soprattutto nei margini, nelle fessure e nelle porzioni meno esposte della roccia.



Figura 9. Edificio e scogliera in marna bianca. Riserva di Punta Bianca. Foto scattata dagli autori

Il rapporto tra suolo e mare è diretto, quasi senza mediazioni: la marna si prolunga fino alla battigia e continua anche negli affioramenti rocciosi immersi, creando una continuità visiva molto forte. All'interno di questo scenario spicca il rudere in pietra, che si imposta sul promontorio come presenza isolata e silenziosa, in netto contrasto cromatico e materico con il substrato chiaro. La costruzione accentua il carattere sospeso e quasi metafisico del luogo, introducendo una traccia antropica minima in un contesto dominato dalla natura e dalla geologia. L'insieme restituisce un paesaggio essenziale, rarefatto e monumentale, in cui luce, vento, salsedine e materia concorrono a definire un'identità fortissima. Punta Bianca si presenta così come una soglia estrema tra terra e mare, dove il paesaggio diventa quasi astratto e la marna bianca costituisce l'elemento distintivo e assoluto del sito.



Figura 10. Dettaglio della marna bianca. Riserva di Punta Bianca. Foto scattata dagli autori

LA STORIA

Punta Bianca non è soltanto un luogo di straordinario valore paesaggistico, ma anche un territorio attraversato da numerose tracce storiche che ne arricchiscono il significato. Il promontorio e il mare che lo circonda conservano infatti testimonianze legate alla difesa costiera, ai traffici marittimi e alla presenza di presidi di controllo del territorio, restituendo l'immagine di un luogo in cui natura e storia si sovrappongono continuamente. I manufatti e i resti ancora presenti, insieme alle memorie che vi si sono stratificate nel tempo, permettono di leggere Punta Bianca non come semplice sfondo del progetto, ma come un paesaggio carico di vicende, permanenze e trasformazioni.

L'EX CASERMA

L'ex caserma della Guardia di Finanza di Punta Bianca, spesso ricordata anche come casa dei doganieri, costituisce una delle principali testimonianze storiche del promontorio. Le fonti disponibili la riconducono a una funzione di sorveglianza costiera e contrasto al contrabbando, coerente con la sua posizione dominante sul mare e con il ruolo strategico che questo tratto di costa ha avuto nei controlli lungo il litorale siciliano. La sua storia puntuale non è oggi del tutto ricostruibile in modo analitico attraverso fonti ufficiali facilmente accessibili, ma la memoria locale e la documentazione divulgativa concordano nel leggerla come presidio legato alla presenza della Guardia di Finanza. Su una porzione del basamento dell'edificio è ancora visibile la scritta "Nec Recisa Recedit, 1951", formula che richiama il motto araldico del Corpo.
Oggi l'edificio si presenta come un rudere privo di copertura, esposto al degrado e interessato da crolli progressivi. Diverse segnalazioni riportano che la caserma è abbandonata dal 1968 e che, proprio per il peggioramento delle sue condizioni, il Demanio ha chiesto di limitarne l'accesso per ragioni di sicurezza. Nel frattempo Punta Bianca è stata inserita nel sistema regionale delle aree protette con la Riserva Naturale Orientata "Punta Bianca, Monte Grande e Scoglio Patella", istituita nel 2022.

Nel paesaggio di Punta Bianca questa costruzione rappresenta molto più di un semplice edificio abbandonato: è una rovina di confine, una traccia materiale del rapporto tra controllo del territorio, presenza dello Stato e mare. La sua immagine, isolata sulla falesia bianca, è oggi diventata quasi un simbolo del luogo, perché mette in tensione la forza naturale del promontorio con la fragilità di un manufatto umano ormai consumato dal tempo. Per questo la caserma non è solo un resto edilizio, ma un elemento che contribuisce in modo decisivo alla memoria e all'identità di Punta Bianca.



Figura 11. Ipotesi di ricostruzione dell'aspetto originario dell'edificio. Fonte: immagine generata con AI dagli autori



Figura 12. Ipotesi di ricostruzione dell'aspetto originario dell'edificio. Fonte: immagine generata con AI dagli autori

L'ALMERIAN

Nel mare davanti a Punta Bianca il relitto dell'Almerian rappresenta una delle testimonianze più significative della storia di questo tratto di costa, perché lega il paesaggio non solo alla sua dimensione naturale, ma anche alle vicende produttive e belliche del primo Novecento.

Il piroscafo britannico, appartenente alla Leyland Line, affondò il 19 ottobre 1918 mentre trasportava zolfo e merce generale sulla rotta Livorno-Liverpool, colpito da una mina posata dal sommergibile tedesco U-73. Le fonti collocano il naufragio al largo della costa agrigentina e la tradizione locale lo riferisce al mare di Punta Bianca, dove il relitto giace ancora oggi a circa 19 metri di profondità e a poche miglia dalla riva.

Oggi l'Almerian è soprattutto una presenza sommersa che amplia la memoria del luogo: non solo paesaggio costiero, quindi, ma anche traccia di commerci, guerra e attraversamenti marittimi.

Le fonti consultate lo descrivono come un sito di interesse subacqueo e storico-archeologico, oggetto di rilievi e immersioni di studio, resi più complessi dalla visibilità spesso non ottimale del fondale. Non emerge invece come sito turistico strutturato e liberamente organizzato per il pubblico generico delle immersioni.

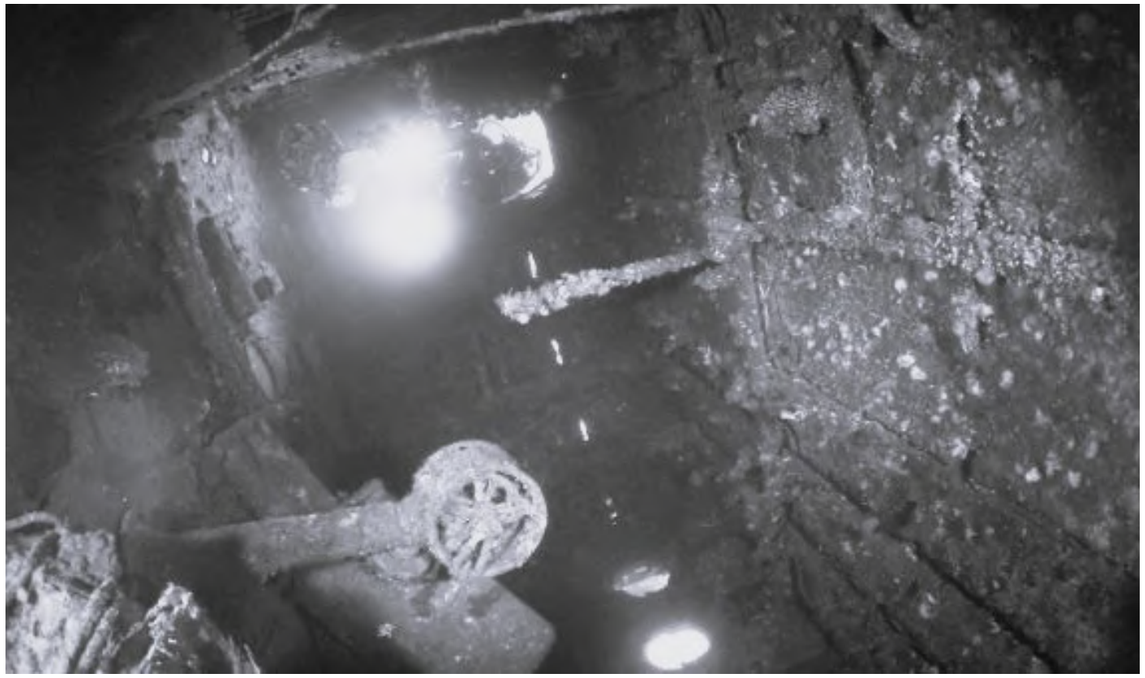


Figura 13. Interno del relitto Almerian. Fonte: Daily Nautica



Figura 14. Esterno dell'Almerian. Fonte: Daily Nautica

IL BUNKER

Alle spalle del rudere dell'ex caserma della Guardia di Finanza, sulla sommità della collina di Punta Bianca, è ancora presente un bunker della Seconda guerra mondiale, riconosciuto anche nella cartografia IGM come manufatto posto presso i ruderi della caserma.

Le fonti pubbliche consultate ne confermano dunque la presenza e la collocazione, ma non restituiscono una storia puntuale e completa del singolo episodio costruttivo; proprio per questo il bunker va letto soprattutto come parte del più ampio sistema difensivo costiero che interessò questo tratto della Sicilia nel Novecento.

La sua posizione elevata e dominante sul mare chiarisce comunque la funzione strategica del manufatto, legata al controllo visivo della costa e alla sorveglianza del litorale in un'area che, nel 1943, fu coinvolta nelle prime fasi dell'operazione Husky e nei combattimenti successivi allo sbarco alleato.

Più in generale, il bunker di Punta Bianca appartiene alla tipologia delle casematte costiere diffuse in tutta la Sicilia, realizzate tra gli anni Trenta e la guerra dal Regno d'Italia per esigenze di osservazione e sbarramento di fuoco.
Le ricerche più recenti hanno censito nell'isola oltre 1.300 siti storico-militari, mentre altre stime parlano di un numero ancora più ampio di casematte presenti nel luglio 1943: segno di una militarizzazione estesa del territorio costiero siciliano.

Oggi questi manufatti, spesso in stato di abbandono, costituiscono una rete di tracce materiali che affiora nel paesaggio come memoria della guerra e del controllo del mare.



Figura 15. Bunker. Riserva di Punta Bianca. Foto scattata dagli autori



Figura 16. Soldato inglese che ispeziona un bunker siciliano. 1943. Fonte: IWM

LO STATO DI FATTO



Figura 17. Prospetto retro della Casa del Doganiere. Foto scattata dagli autori



Figura 18. Prospetto laterale della Casa del Doganiere. Foto scattata dagli autori



Figura 19. Prospetto laterale della Casa del Doganiere. Foto scattata dagli autori



Figura 20. Vista aerea della Casa del Doganiere. Fonte: TerraViva Competitions

ASSETTO ARCHITETTONICO E DISTRIBUTIVO

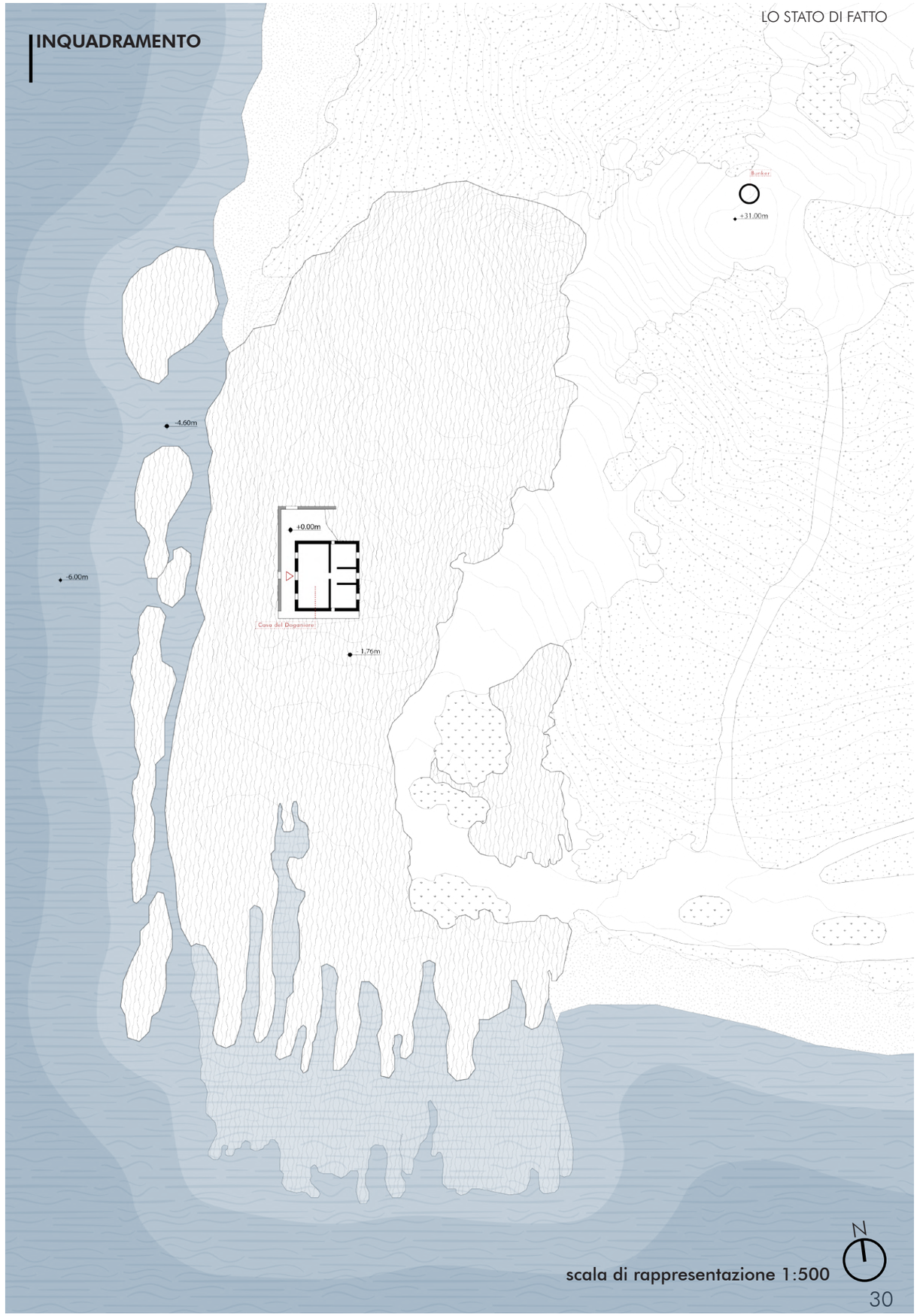
L'edificio è collocato su una collinetta calcarea prossima alla linea di costa e poggia su una piattaforma artificiale in calcestruzzo armato.
La pianta del volume costruito è rettangolare (circa 11×10m), mentre la piattaforma di base misura circa 21×15m, configurandosi come dispositivo di regolarizzazione del piano d'imposta e di mediazione tra morfologia naturale e sedime edilizio.

L'organismo si sviluppa su due livelli. Il piano terra è composto da quattro ambienti. Il vano d'ingresso, affacciato a ovest, presenta due grandi finestre e conserva rimanenze di due archi di notevole luce: tali tracce indicano una precedente articolazione del locale in tre parti, verosimilmente funzionale a una separazione interna coerente con l'uso originario e con una gestione più controllata del fronte d'accesso.

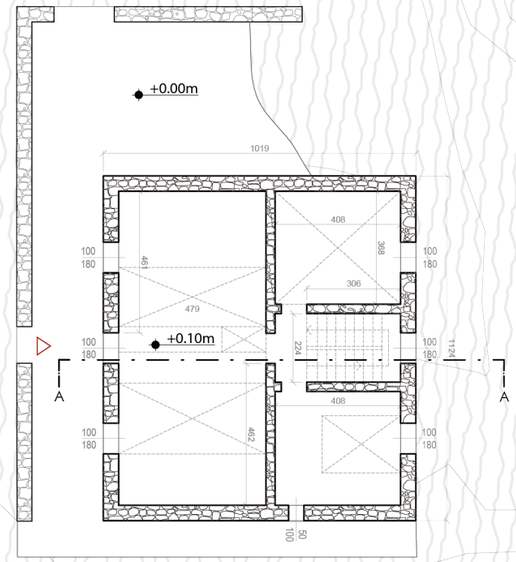
Proseguendo, si attraversa un arco minore che introduce al vano scala. A sud si collocano un piccolo bagno ricavato nel corridoio e la cucina (entrambi finestrati); a nord è presente il quarto ambiente.

Il piano superiore è costituito da tre ambienti finestrati; sui prospetti ovest ed est, al di sopra delle finestre del livello superiore, è presente un piccolo rosone, che introduce una nota di riconoscibilità compositiva all'interno di un impianto volumetrico essenziale.

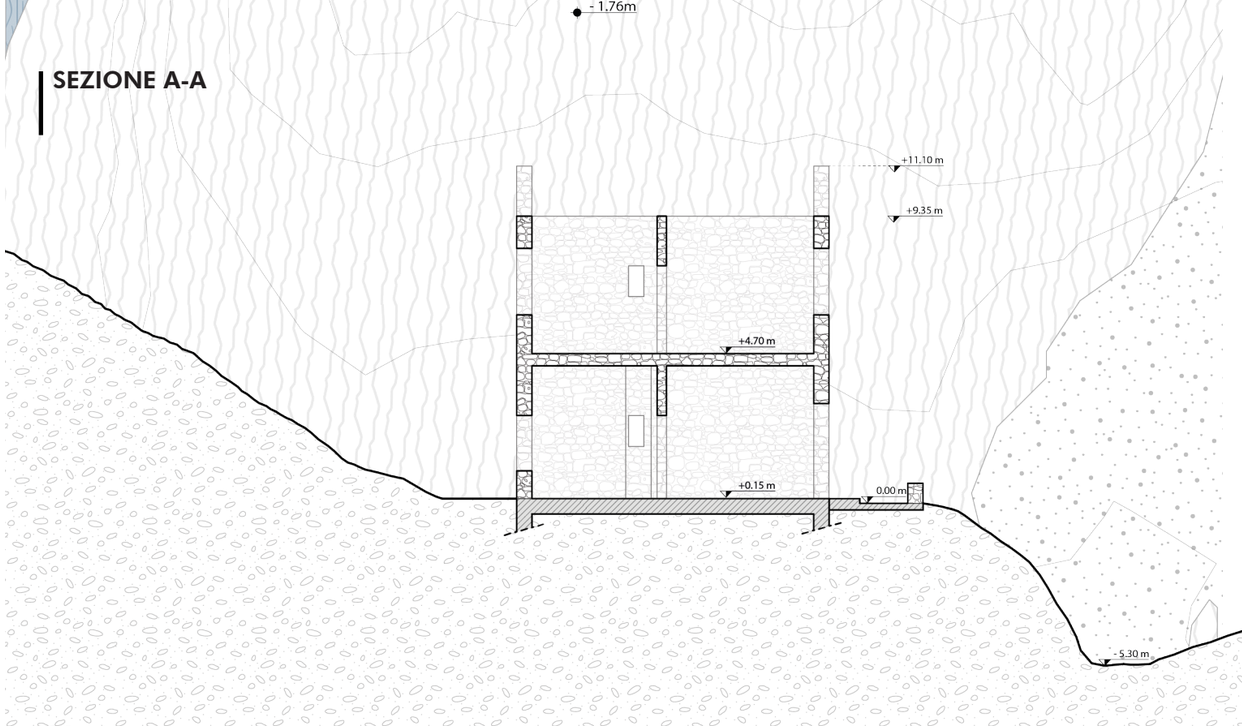
Ulteriori indicazioni utili alla lettura tipologico-funzionale riguardano l'assenza di scale esterne e la totale assenza di infissi (interni ed esterni), condizioni che incidono sia sulla comprensione dei percorsi originari sia sulla vulnerabilità dell'involucro.



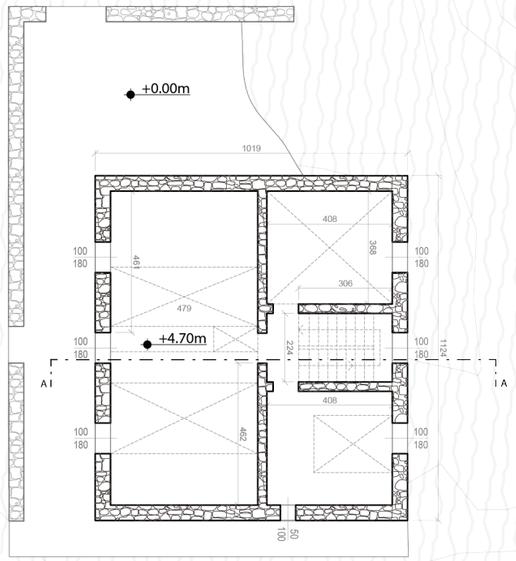
PIANTA PIANO TERRA

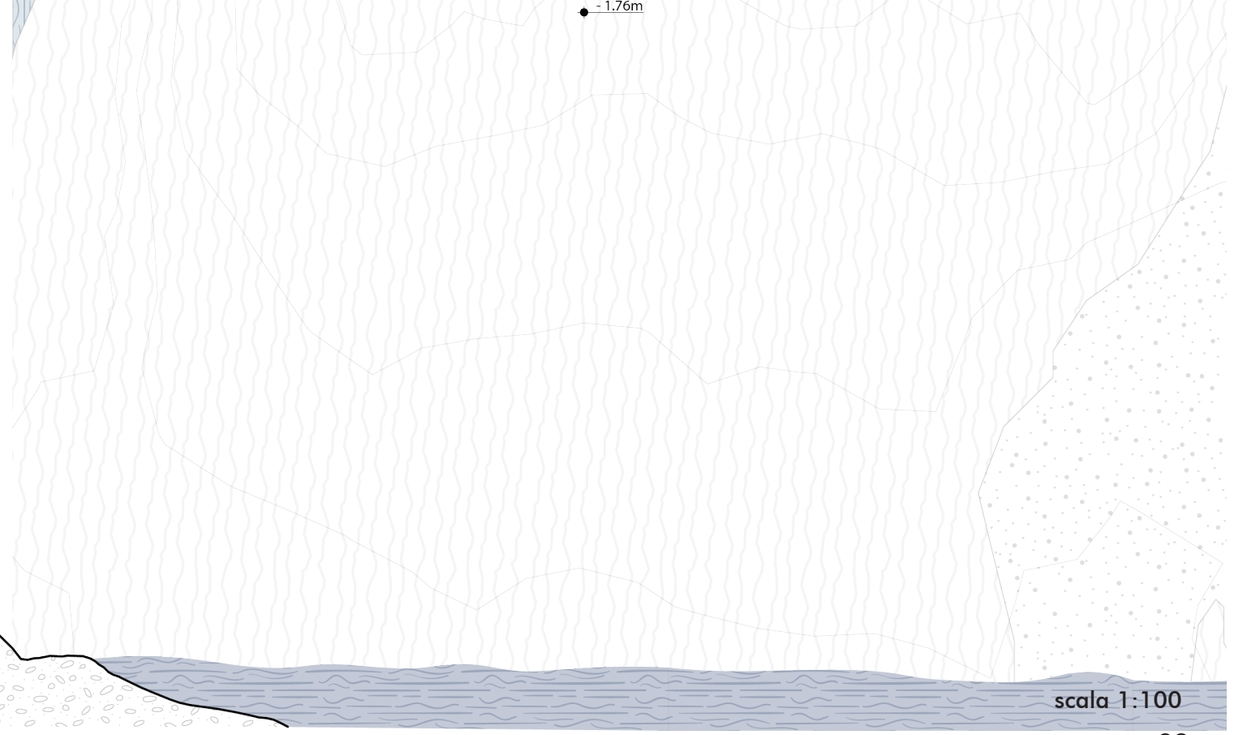


SEZIONE A-A



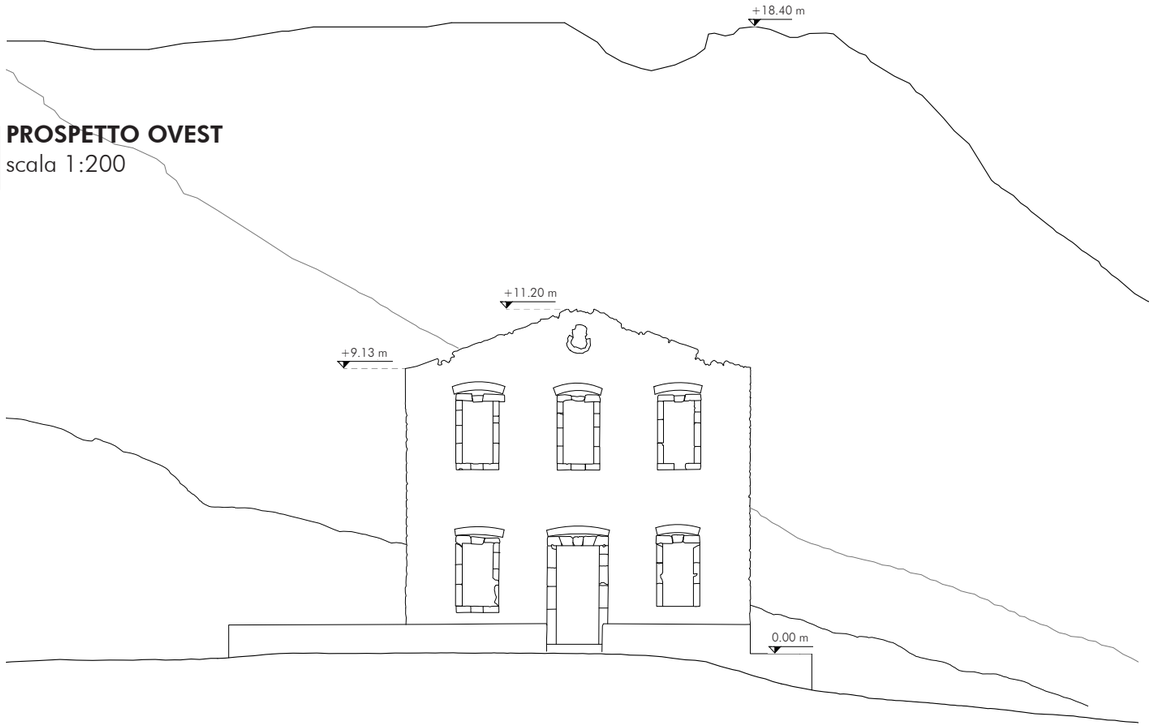
PIANTA PIANO PRIMO



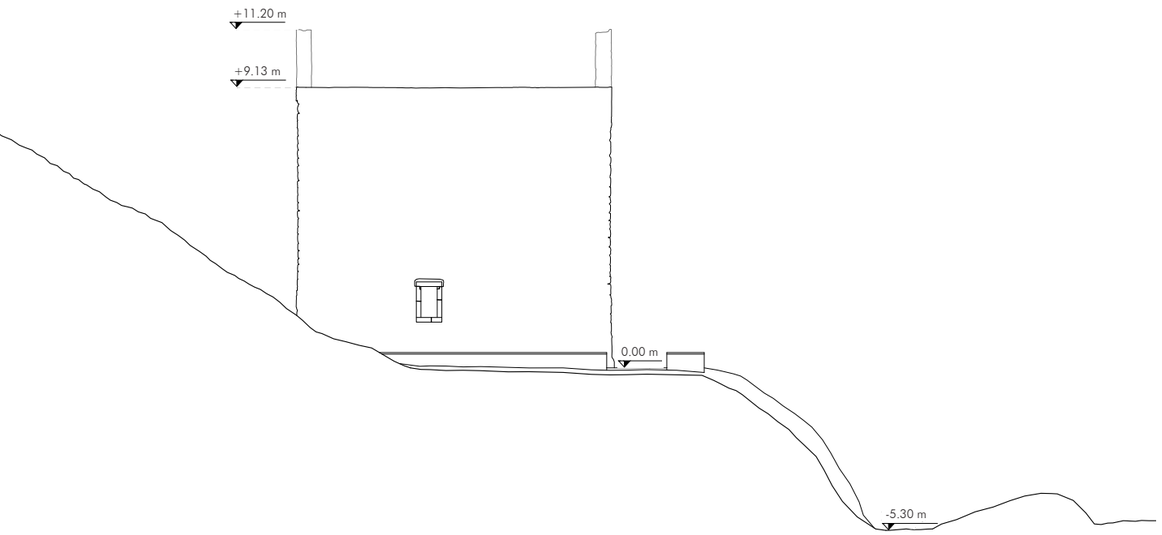


scala 1:100

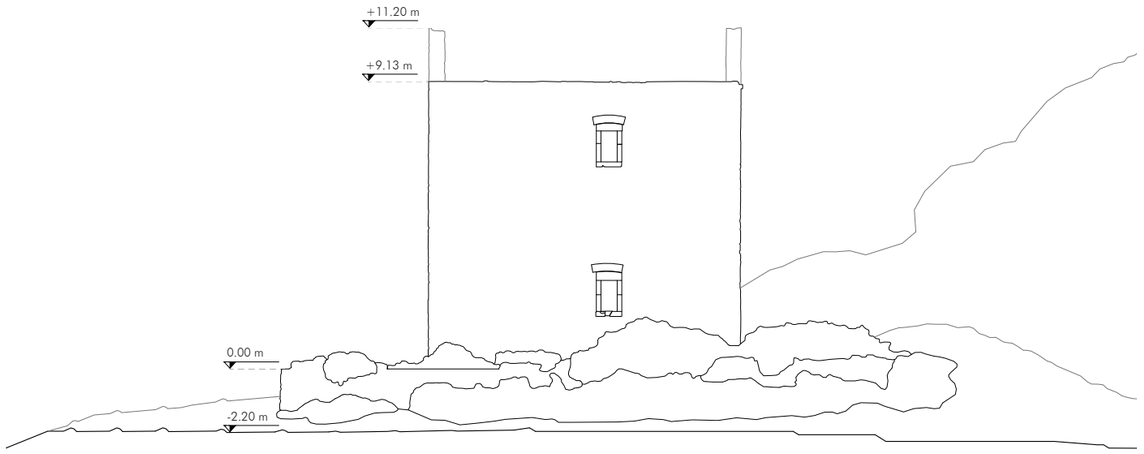
PROSPETTO OVEST
scala 1:200



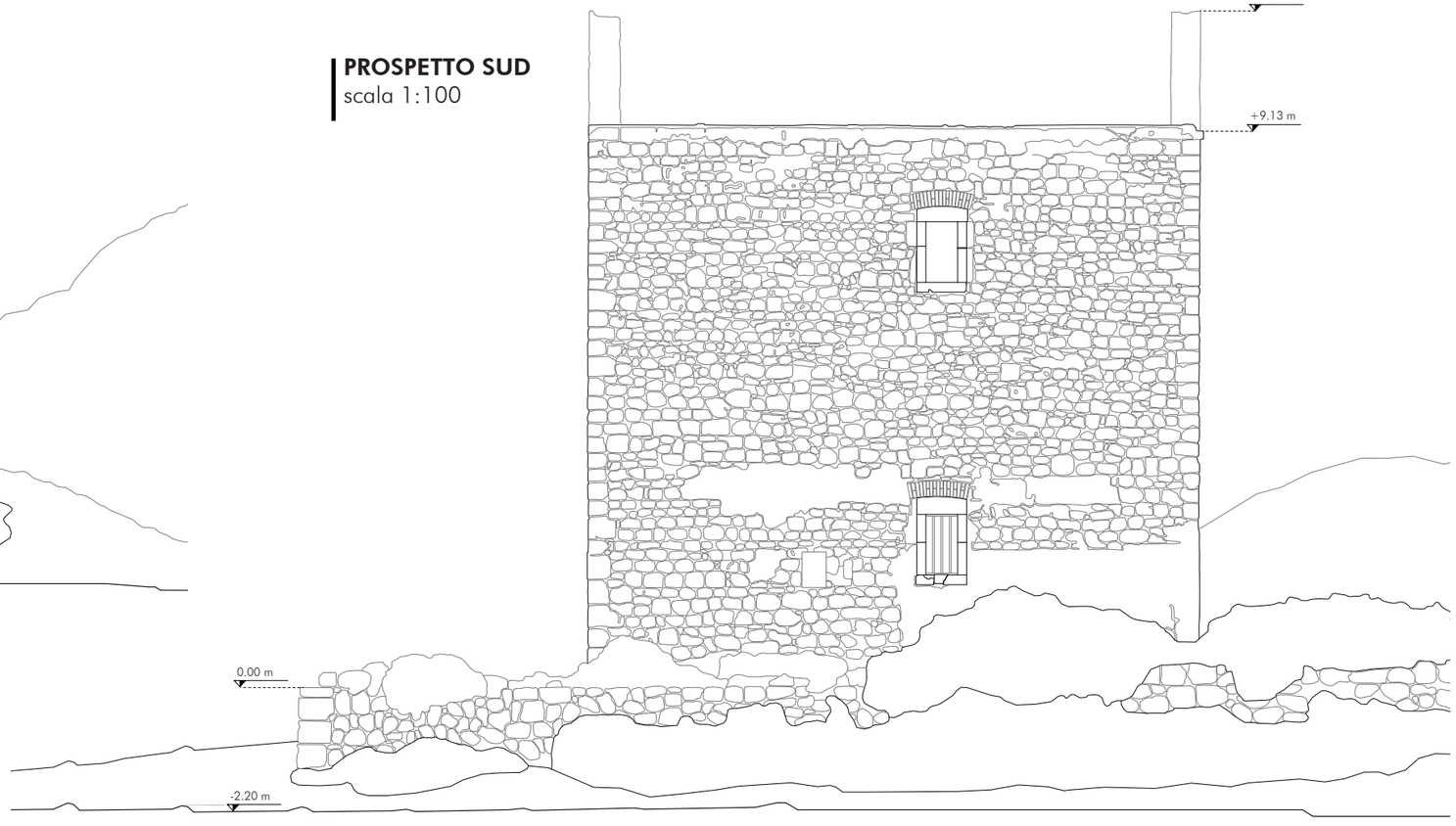
PROSPETTO NORD
scala 1:200



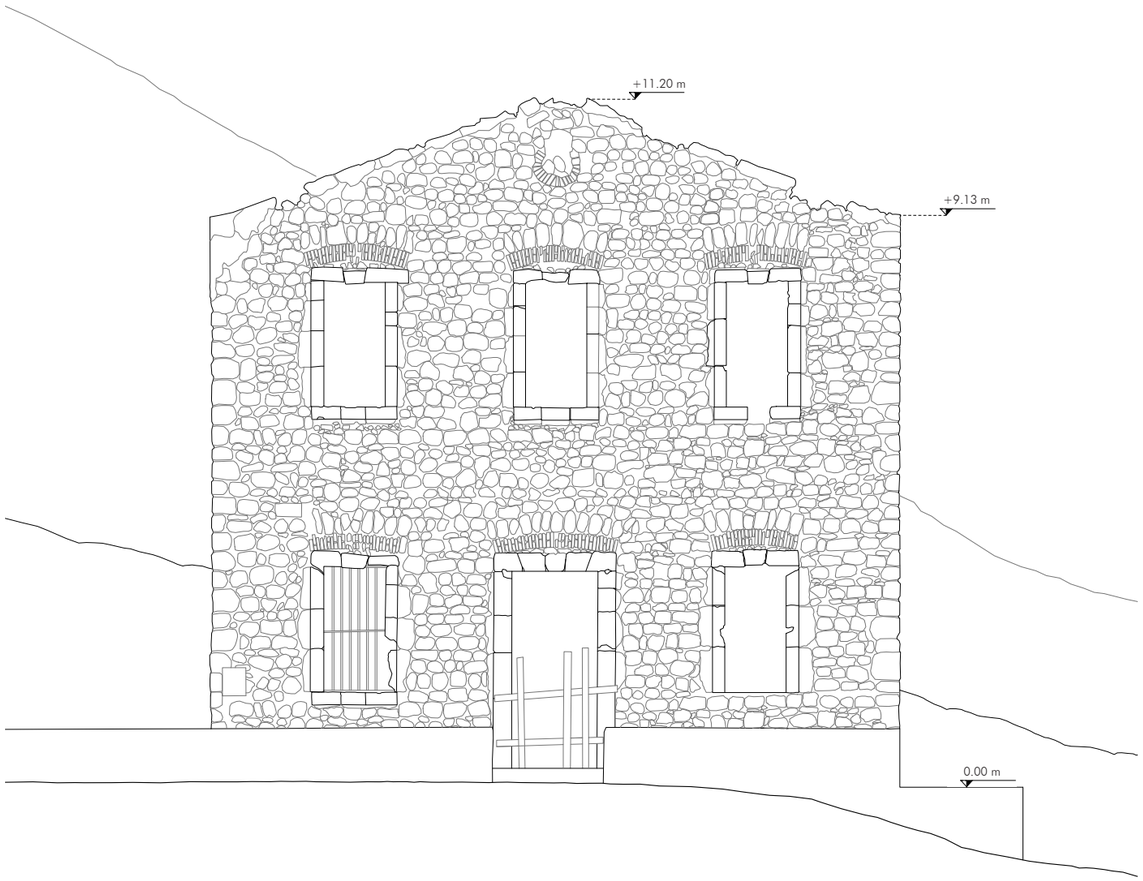
PROSPETTO SUD
scala 1:200



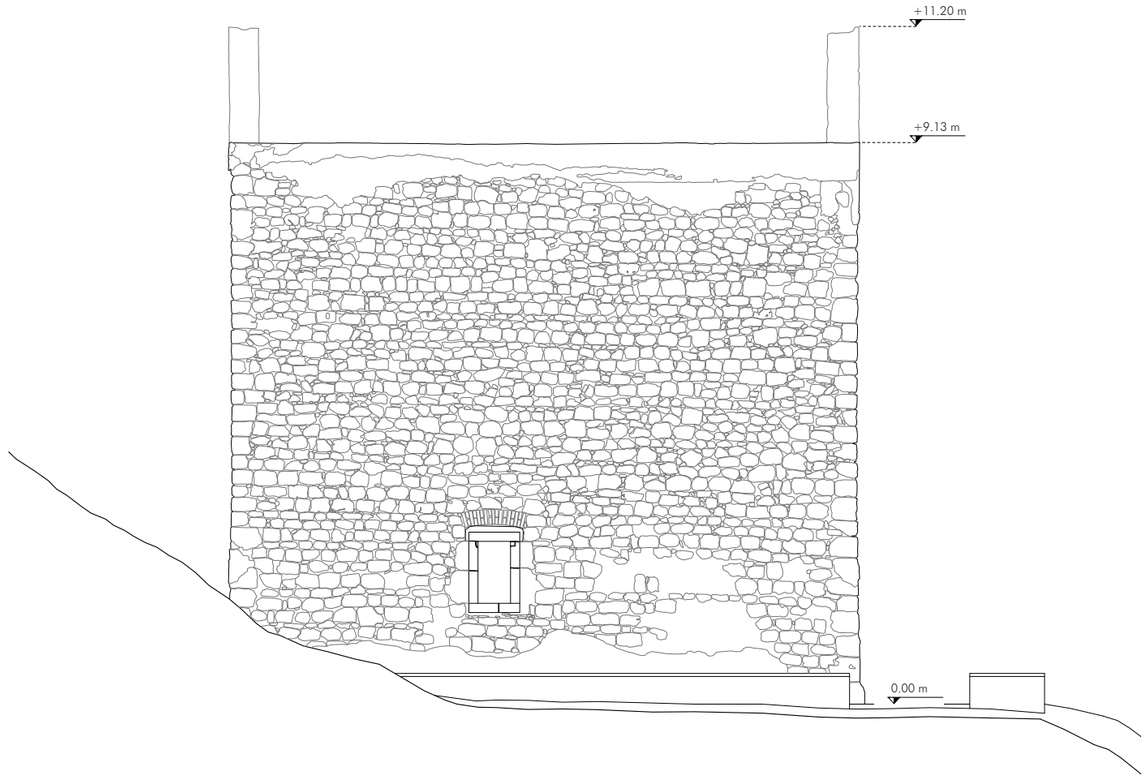
PROSPETTO SUD
scala 1:100



PROSPETTO OVEST
scala 1:100



PROSPETTO NORD
scala 1:100



STRUTTURA PORTANTE E FONDAZIONI

Le strutture di fondazione sono ricondotte a fondazione continua "a platea", con getto di calcestruzzo e strato di magrone a contatto con il terreno; la piattaforma esterna in cemento armato costituisce la base artificiale su cui si imposta la fabbrica ed è descritta in buone condizioni di conservazione. Il sistema portante verticale è in muratura: conci irregolari di biocalcarenite e conci in pietra calcarea; la malta di allettamento risulta in parte mancante e i giunti tra conci disgregati.
Gli spessori sono indicativamente pari a 60 cm per le murature perimetrali e 40 cm per quelle interne.
Le piattabande delle aperture sono in mattoni pressati in terracotta. Non risultano catene di collegamento, con implicazioni sulla vulnerabilità a cinematismi locali di ribaltamento.

Le strutture orizzontali sono in legno: orditura di travi, tavolato, strato di massetto e pavimentazione; all'intradosso era presente un controsoffitto in gesso. La maggior parte dei solai risulta crollata; mentre le porzioni di solai ancora esistenti risultano visibilmente imbarcati, con legno in stato di marcescenza per infiltrazioni e sovraccarico da detriti.

La copertura è assente; dalle tracce si ricostruisce una precedente tipologia lignea a doppia falda, con manto in coppi siciliani e sottotetto destinato ad alloggiare impianti. Lo smaltimento delle acque meteoriche è leggibile attraverso tracce di canale di gronda nella documentazione fotografica, collettori e pluviali, con componenti in eternit.

Figura 24. Dettaglio stratigrafia solaio. Casa del Doganiere. Fonte: Associazione Mareamico

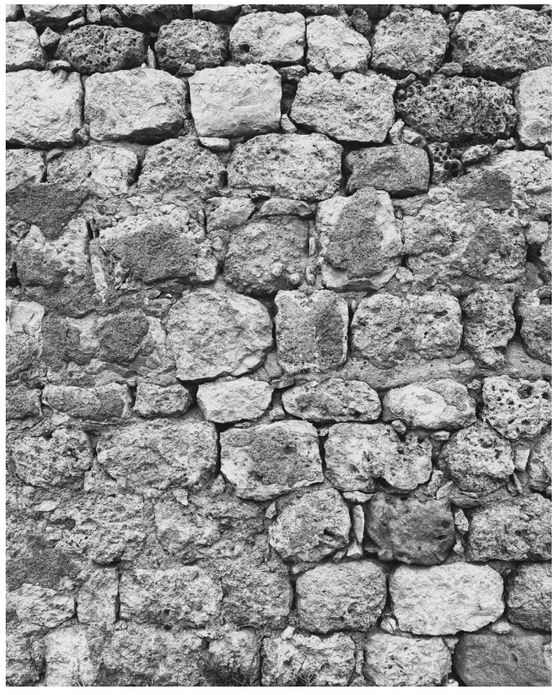


Figura 21. Dettaglio del muro portante esterno della Casa del Doganiere. Foto scattata dagli autori

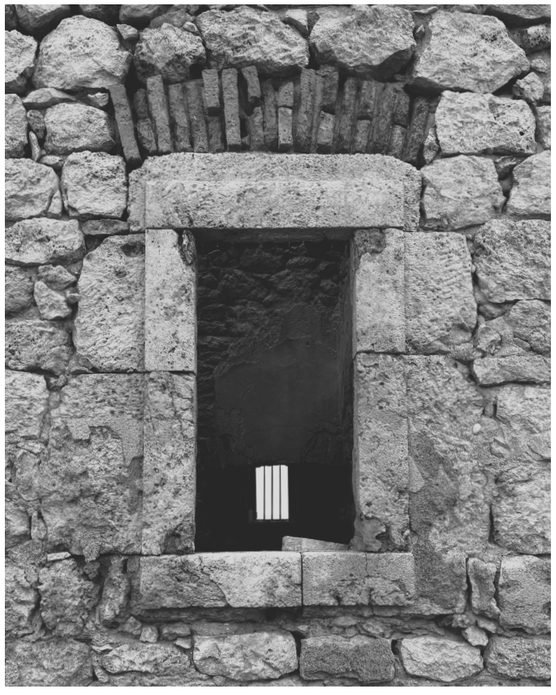


Figura 22. Dettaglio finestra su muro portante. Casa del Doganiere. Foto scattata dagli autori



Figura 23. Foto interna della Casa del Doganiere. Fonte: Associazione Mareamico - delegazione di Agrigento



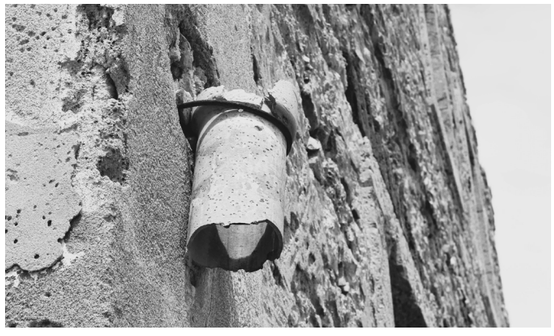


Figura 25. Dettaglio canale di gronda. Casa del Doganiere. Fonte: Associazione Mareamico - delegazione di Agrigento

EPITHELIUM

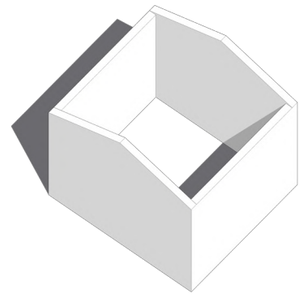
ABSTRACT

On the southern coast of Sicily, Punta Bianca unfolds as a gentle sequence of shifting landscapes. From dens Mediterranean scrub, the vegetation gradually opens into a more arid terrain, where the land cracks into deep furrows. Descending further, one encounters the white marl: a pale, rippled rock sculpted by time and wind. In this wild, desolate scenery, a ghostly building stands as a monument to the past.

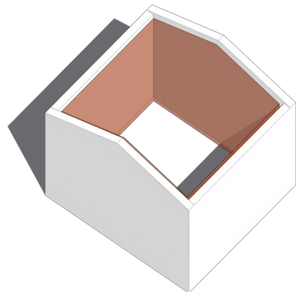
Epithelium is an architectural exploration of vulnerability, tension, and resistance, Inserted within the crumbling shell of the Casa del Doganiere, the projec introduces a taut inner skin that covers the walls like an active membrane. This new layer acts as a threshold, protecting the ruin's interior from a parasitic presence that the outer shall can no longer resist. The final architectural configuration coptures the moment in which the "parasitic" units penetrate the existing volume, as if suddenly immobilized by a skin that restrains them.

This architectural skin, acting as a containing membrane, generates a visual and spatial tansion. Architecturally, the epithelium takes the form of a mesh, while the parasitic units are functional structures. The project divides space into two areas separated by an existing wall. On the eastern side, small living units are grafted into the existing structure. These cells, designed for short stays, target different visitor profiles.

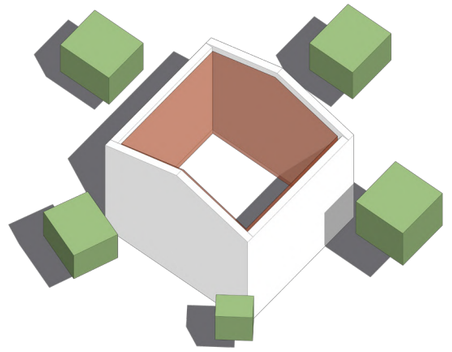
Each one engages directly with the landscope: the light-colored floor evokes white marl, clay plaster racalls the earth, green tones reference vegetation, and large openings frame the sea and horizon. Materials such as timber and clay are locally sourced; others are selected for low environmental impact. The layered construction responds to the local climate, encouraging thermal lag and natural ventilation.



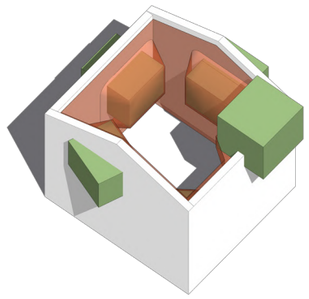
EXISTING BUILDING



INTERIOR SKIN



PARASITIC UNITS



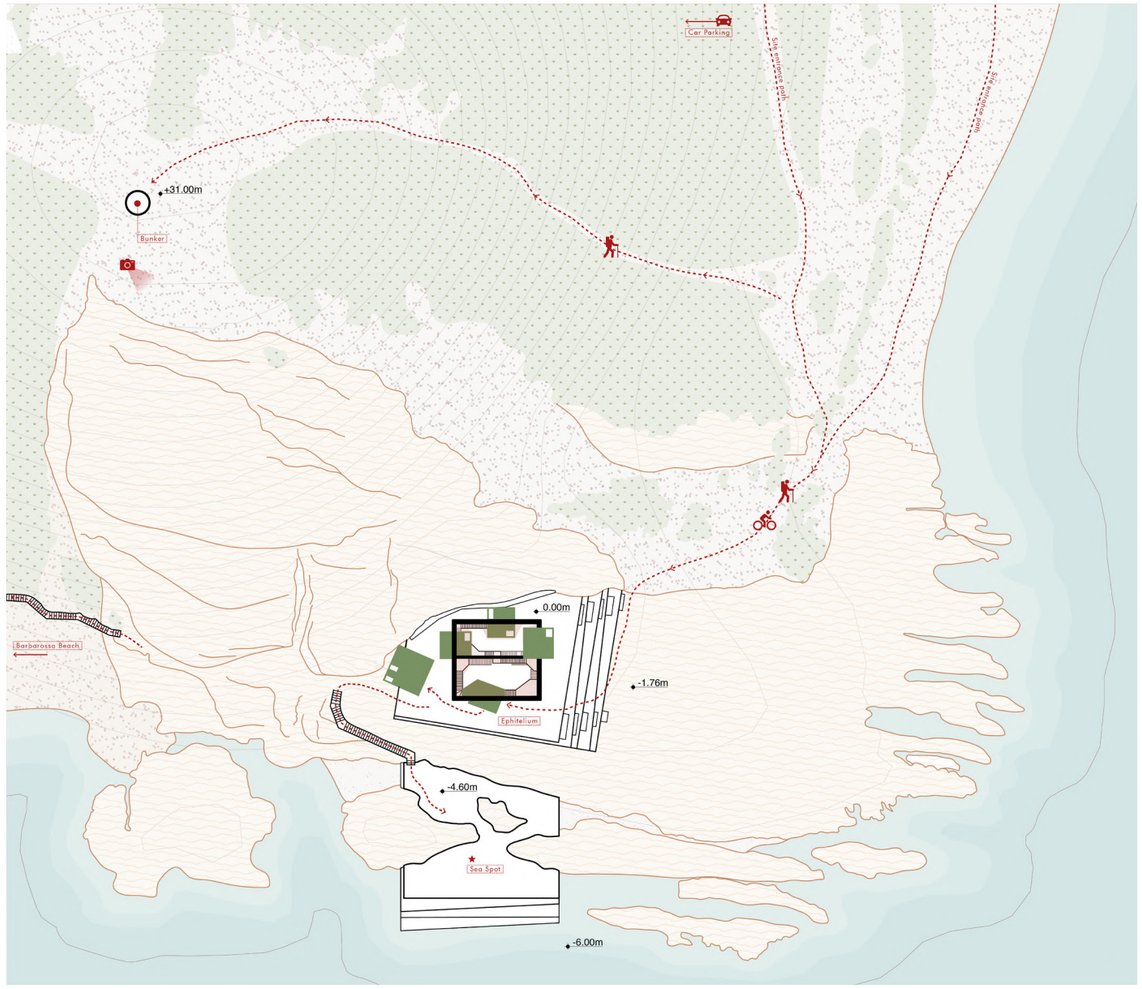
INTERSECTION AND CAPTURE

IL PROGETTO

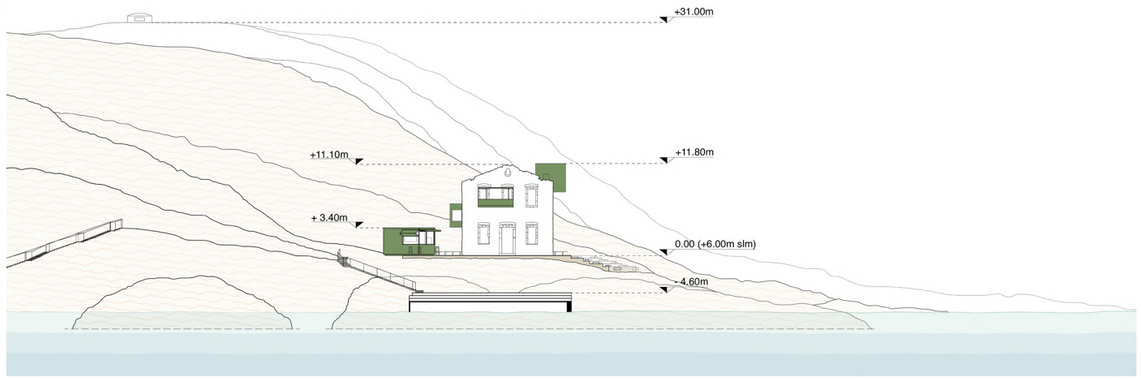
Per la proposta elaborata in occasione del concorso si è scelto di rispettare le prime sensazioni maturate durante il sopralluogo, orientando il progetto verso un intervento volutamente distinguibile e leggero rispetto alla preesistenza. L'intento primario era preservare l'identità del rudere, evitando una soluzione più convenzionale fondata sulla ricostruzione dei volumi e sulla ripresa integrale della "scatola" muraria. In quanto progetto di concorso, la strategia compositiva è stata inoltre guidata dalla volontà di definire un concept capace di "raccontare" una storia, assumendo una matrice dichiaratamente allegorica.
Come anticipato nell'abstract, il progetto si configura come un sistema di celle abitative che "attraversano" la muratura esistente: tale dinamica, inizialmente suggerita come movimento di penetrazione, viene prima arrestata e successivamente "congelata" da una pelle interna. Per ragioni funzionali legate alla ventilazione e alla costruzione delle visuali, questa pelle è stata tradotta in un dispositivo a rete, leggero e permeabile, ma al contempo capace di definire un limite e di rendere percepibile l'azione di contenimento.

Il concept consente diversi livelli di lettura. Una prima interpretazione, da cui deriva il nome Epithelium, si concentra sul ruolo della pelle come elemento attivo del progetto: una vera e propria epidermide che, per analogia
biologica, svolge la funzione di proteggere ciò che è interno e di filtrare
l'azione di agenti potenzialmente "patogeni".
In questa chiave, le celle abitative diventano il corpo estraneo che tenta di entrare, mentre la membrana interna ne interrompe la corsa, trasformando l'attraversamento in un evento sospeso. L'idea delle scatole che oltrepassano la muratura e si arrestano a metà tra interno ed esterno nasce, inoltre, dalla volontà di impiegare la parete esistente come dispositivo di separazione spaziale all'interno delle cabine: la muratura diviene partizione, capace di articolare funzioni e atmosfere differenti, mentre le aperture originarie sono reinterpretate come soglie attraverso cui avviene il passaggio da un ambito all'altro. Ne risulta una sequenza in cui l'esistente non è mero sfondo, ma elemento generativo dell'organizzazione interna.
Questa impostazione ha permesso di rappresentare con chiarezza l'immagine di un movimento frenato da una membrana elastica, producendo la sensazione di un gesto interrotto e fissato nel tempo. È tuttavia centrale precisare che la qualità dell'"attraversamento" non viene attribuita alle cabine come atto di forza, bensì alla muratura stessa, intesa come materia ormai disponibile a lasciarsi oltrepassare: una condizione che rafforza l'idea di un edificio-fantasma. In tale visione, l'abbandono di un manufatto un tempo legato a una funzione prestigiosa è letto come persistente traccia di qualcosa che è stato; ciò che rimane non è tanto la completezza fisica dell'architettura, quanto una presenza residuale e quasi spirituale, evocata attraverso memoria e percezione.

SITE CONTEXT
representation scale 1:500



TERRITORIAL SECTION
representation scale 1:500



Dal punto di vista architettonico, l'epitelio assume la forma di una maglia, mentre le unità parassite si configurano come strutture funzionali.

Il progetto organizza lo spazio in due ambiti, separati da un muro esistente. Sul lato occidentale si colloca un'area espositiva articolata su più livelli, nella quale l'oggetto della mostra entra in risonanza con il paesaggio esterno grazie a una terrazza panoramica affacciata sul mare.

Fulcro dell'ambiente è un relitto di colore blu, recuperato presso la spiaggia di Barbarossa, accompagnato da installazioni multimediali che sollecitano una riflessione di carattere storico. Il relitto richiama inoltre l'Almerian, imbarcazione affondata durante la Prima guerra mondiale. Proseguendo lungo il percorso espositivo e di approfondimento storico, sulla terrazza panoramica, volgendo le spalle al mare, è possibile individuare il bunker risalente alla Seconda guerra mondiale.

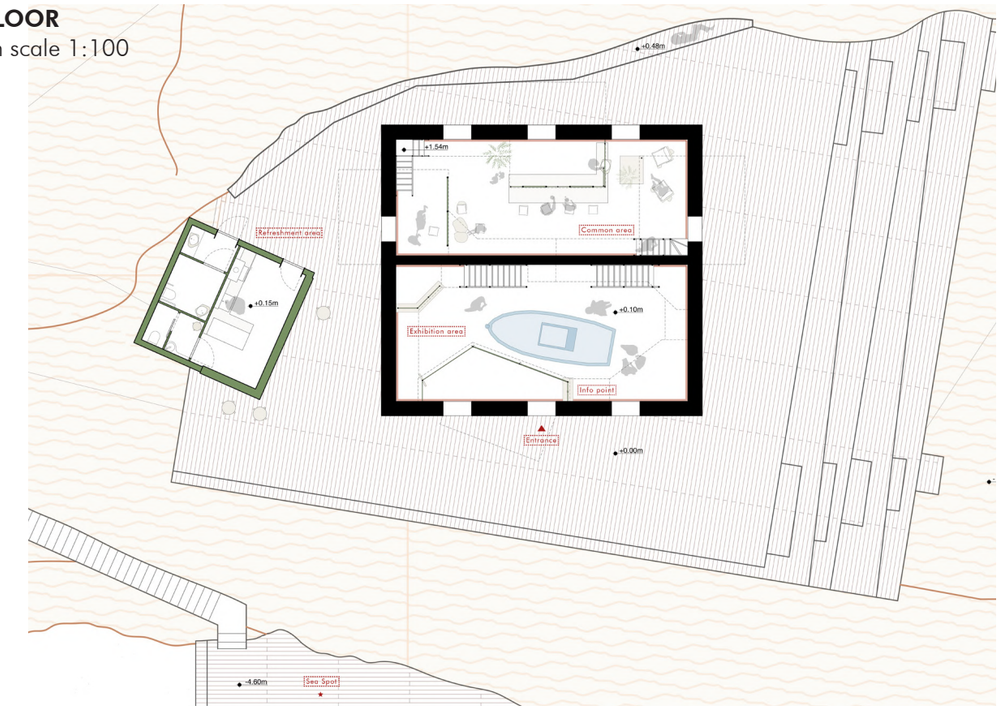
Sul lato orientale, invece, si innestano sulla struttura esistente piccole unità abitative. Tali cellule, concepite per soggiorni brevi, si rivolgono a profili di visitatori differenziati.

Ciascuna unità instaura una relazione diretta con il paesaggio: la pavimentazione chiara evoca la marna bianca, l'intonaco in argilla rimanda alla componente terrestre, le tonalità verdi richiamano la vegetazione, mentre ampie aperture inquadrano il mare e la linea d'orizzonte.

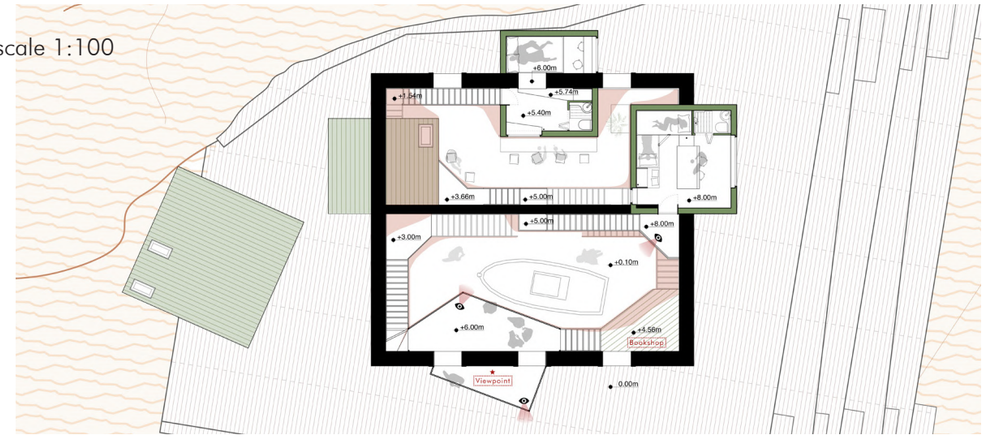
Materiali quali il legno e l'argilla sono reperiti localmente; altri sono selezionati in funzione del ridotto impatto ambientale. La costruzione stratificata risponde alle condizioni climatiche del sito, favorendo sfasamento termico e ventilazione naturale.

Le pietre provenienti dall'edificio esistente, altrimenti destinate a divenire materiale di scarto, sono state in parte riutilizzate negli arredi interni.

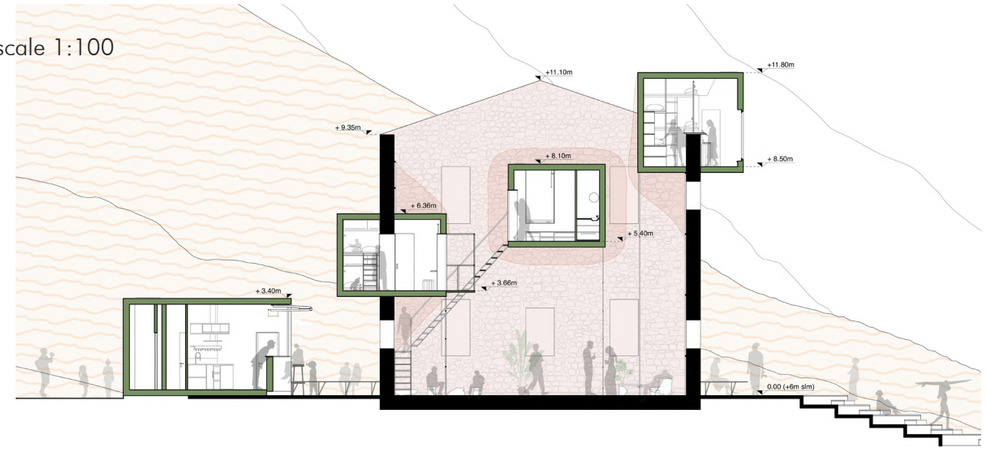
GROUND FLOOR
representation scale 1:100



FIRST FLOOR
representation scale 1:100



SECTION
representation scale 1:100



Il piano terra opera come spazio condiviso, aperto al cielo, preservando l'identità della rovina e promuovendo un'esperienza immersiva nel paesaggio.

La maglia, eventualmente integrabile con schermature solari, consente la circolazione naturale dell'aria offrendo al contempo una protezione parziale per elementi quali percorsi di distribuzione, cabine, impianti e strutture.

Sono inoltre previste due piattaforme lignee reversibili, progettate per seguire il profilo della marna: la prima, alla base dell'edificio, ospita un'area di ristoro integrata nel sistema parassita; la seconda, a quota inferiore, garantisce l'accesso al mare e definisce un luogo di sosta contemplativa.

Per migliorare la connettività in aree remote come la spiaggia di Barbarossa, l'inserimento di scale potenzia l'accessibilità e favorisce una più intensa interazione con l'ambiente circostante.



Figura 26. Render di progetto area esterna. Prodotto dagli autori

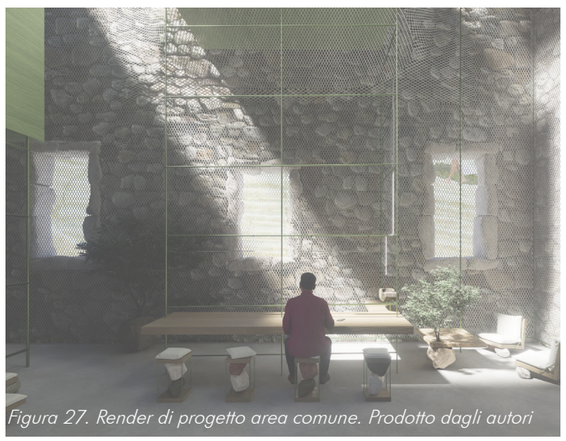


Figura 27. Render di progetto area comune. Prodotto dagli autori



Figura 28. Render di progetto area espositiva. Prodotto dagli autori

L'area orientale ospita invece micro-unità abitative, concepite come luoghi di sosta e osservazione, esse sono posizionate ad altezze diverse di un ambiente a tutta altezza nella cui parte inferiore è presente la zona condivisa destinata ai visitatori che pernottano. Il concetto dominante, di corpo estraneo respinto dell'epitelio, rende l'idea di un progetto ancorato alla preesistenza ma non amalgamato completamente.

Questo approccio consente di mantenere la leggibilità del rudere, evitando qualsiasi forma di mimetismo o ricostruzione storicizzante. L'intervento rimane reversibile e adattabile, in grado di essere rimosso o trasformato senza compromettere la preesistenza. La distinzione tra ciò che è esistente e ciò che è aggiunto diventa così un elemento centrale del progetto, non solo dal punto di vista costruttivo, ma anche concettuale.



Figura 29. Render di progetto cabina tipo 1. Prodotto dagli autori



Figura 30. Render di progetto cabina tipo 2. Prodotto dagli autori



Figura 31. Render di progetto cabina tipo 3. Prodotto dagli autori

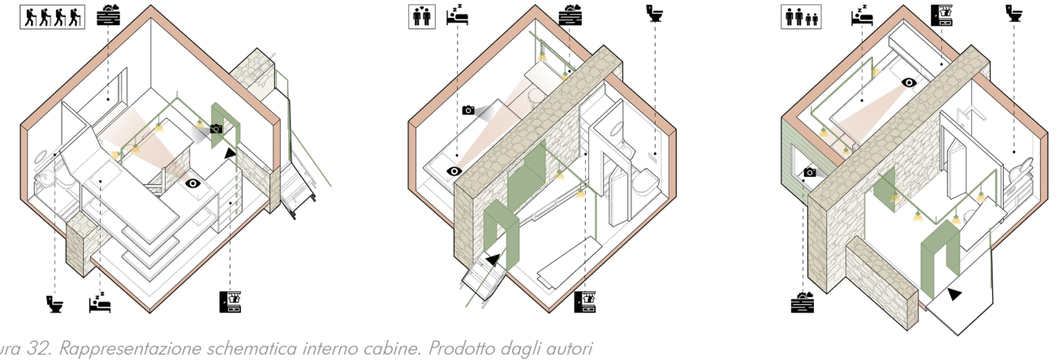


Figura 32. Rappresentazione schematica interno cabine. Prodotto dagli autori

CASO GENERATORE DELLA RICERCA

L'esperienza del concorso ha evidenziato come il rudere di Punta Bianca non sia un caso isolato, ma parte di un fenomeno diffuso che interessa ampie porzioni del territorio siciliano e nazionale. Emergono, inoltre, ricorrenti similitudini tra queste *architetture in attesa*, legate a diversi fattori quali la precedente destinazione d'uso, contesto di inserimento ed altre condizioni comuni.

Epithelium viene assunto come punto di partenza di una riflessione più ampia sul tema delle architetture in stato di abbandono.
Queste questioni e la loro "urgenza" rappresentano elementi di stimolo che hanno contribuito ad ampliare il campo della ricerca.

Da questa consapevolezza nasce l'esigenza di superare il singolo intervento per costruire uno strumento operativo capace di guidare il progetto di rigenerazione delle cosiddette "***architetture in attesa***". Il progetto Epithelium diventa così il primo tassello di una ricerca che mira a sistematizzare principi, strategie e modalità di intervento, ponendo le basi per lo sviluppo dei capitoli successivi della tesi.

Figura 33. Rappresentazione territoriale della diffusione dei ruderi e degli edifici dismessi in Sicilia. Prodotto dagli autori

SITOGRAFIA

TerraViva Competitions, Punta Bianca Competition.
https://www.terravivacompetitions.com
Consultato in aprile 2025.

Regione Siciliana, Assessorato del Territorio e dell'Ambiente, D.A. n. 157 del 28/06/2022 – Modifica del Piano regionale dei Parchi e delle Riserve naturali con l'inserimento della Riserva Naturale Orientata "Punta Bianca, Monte Grande e Scoglio Patella".
https://www.regione.sicilia.it/istituzioni/servizi-informativi/decreti-e-direttive/modifica-piano-regionale-parchi-riserve-naturali-l-inserimento-variante-riserva-naturale-orientata-punta-bianca-monte-grande-scoglio-patella
Consultato in maggio 2025.

Regione Siciliana, Riserva Punta Bianca, al via l'iter istitutivo dell'area protetta.
https://www.regione.sicilia.it/la-regione-informa/riserva-punta-bianca-al-l-iter-istitutivo-area-protetta
Consultato in maggio 2025.

La Valle dei Templi, Punta Bianca.
https://www.lavalledeitempli.it/itinerari/agrigento/punta-bianca/
Consultato in maggio 2025.

Le Vie dei Tesori, Quel relitto dimenticato nei fondali agrigentini.
https://www.leviedeitesori.com/quel-relitto-dimenticato-nei-fondali-agrigentini/
Consultato in ottobre 2025.

Il Sicilia, L'Almerian, il piroscafo affondato nel 1918 dai tedeschi a Punta Bianca.
https://ilsicilia.it/lalmerian-il-piroscafo-affondato-nel-1918-dai-tedeschi-a-punta-bianca/
Consultato in ottobre 2025.

Daily Nautica, Il misterioso relitto di Punta Bianca: storia del piroscafo Almerian.
https://www.dailynautica.com/rubriche/il-misterioso-relitto-di-punta-bianca-storia-del-piroscafo-almerian-lultima-nave-che-saluto-il-titanic/
Consultato in ottobre 2025.

Sicilia Fan, La vera storia della casa di Punta Bianca.
https://www.siciliafan.it/casa-di-punta-bianca/
Consultato in ottobre 2025.

Mareamico Agrigento, materiali fotografici e documentazione divulgativa sulla Casa del Doganiere / ex caserma della Guardia di Finanza di Punta Bianca.
https://www.mareamico.it/
Consultato in aprile 2025.

S.I.T.R. - Sistema Informativo Territoriale Regionale, cartografia territoriale dell'area di Punta Bianca.
https://www.sitr.regione.sicilia.it/
Consultato in aprile 2025.

LE ARCHITETTURE IN ATTESA IN SICILIA

02

- IL RUDERE COME FENOMENO DIFFUSO
- LETTURA TERRITORIALE: QUATTRO AMBITI
- TIPOLOGIE RICORRENTI
- LE CAUSE DELL'ABBANDONO
- RISORSA POTENZIALE

IL RUDERE COME FENOMENO DIFFUSO

L'esperienza progettuale sviluppata a Punta Bianca rappresenta il punto di partenza della ricerca e apre una riflessione più ampia sul tema delle architetture in stato di abbandono.
La Casa del Doganiere assume un valore evidente per la sua posizione, per il rapporto con il paesaggio costiero e per la forza iconica generata dall'incontro tra marna bianca, mare e memoria storica. Questa condizione permette di interrogarsi su una questione più generale: il valore progettuale di un rudere dipende dalla sua capacità di stabilire relazioni con il territorio, oltre che dalla sua immagine.

Nel territorio siciliano esiste infatti un patrimonio molto più ampio e diffuso, composto anche da manufatti ordinari, meno riconoscibili e meno immediati dal punto di vista visivo. Caselli dismessi, ex caserme, piccoli depositi, edifici rurali, strutture tecniche e fabbricati di servizio costituiscono una rete minuta di presenze costruite che attraversa paesaggi urbani, agricoli, costieri, infrastrutturali e marginali. Pur privi di monumentalità, questi edifici possono assumere un ruolo importante nei processi di rigenerazione, soprattutto quando conservano una relazione significativa con il contesto.

Una lettura fondata solo sulla bellezza o sull'eccezionalità produce una gerarchia fragile tra ruderi considerati meritevoli di recupero e manufatti percepiti come scarti o presenze residue. Una valutazione più completa deve invece considerare posizione, accessibilità, stato fisico, memoria d'uso, potenzialità di trasformazione e rapporto con il territorio.

In Sicilia questa impostazione assume particolare rilevanza, perché l'isola è attraversata da una quantità consistente di edifici inutilizzati, dismessi o in stato di degrado. I dati censuari confermano una presenza significativa di patrimonio edilizio non utilizzato e una quota elevata di abitazioni non occupate, soprattutto nei nuclei minori e nelle case sparse.

Dentro questo quadro, il casello ferroviario dismesso costituisce un esempio efficace di bene ordinario. La scala contenuta, la posizione lungo un tracciato, la relazione con il paesaggio attraversato e la possibilità di inserirsi in reti di mobilità lenta lo rendono adatto a nuove funzioni leggere: punto di appoggio per il turismo lento, spazio informativo, piccolo presidio culturale, micro-ricettività o servizio locale.

Lo stesso ragionamento può essere esteso a ex caserme, case cantoniere, depositi, edifici tecnici e strutture rurali, nati per esigenze pratiche, produttive, militari, agricole o infrastrutturali. La nozione di *architetture in attesa* permette di comprendere questa varietà di situazioni. Si tratta di manufatti che hanno perso l'uso originario e si trovano in una fase intermedia tra degrado e possibilità. Il recupero deve derivare da criteri selettivi: un rudere diventa risorsa quando presenta condizioni minime di leggibilità, sicurezza, accessibilità, compatibilità d'uso e coerenza con il contesto.

In questa prospettiva, il riuso dell'esistente assume anche un valore ambientale, perché consente di limitare il consumo di nuovo suolo e valorizzare risorse già presenti. Il rudere ordinario, proprio per la sua diffusione, può diventare parte di una strategia di rigenerazione capillare, fondata su funzioni leggere, reversibili e compatibili.

LETTURA TERRITORIALE: QUATTRO AMBITI

ambito costiero

Il sistema costiero siciliano rappresenta uno degli ambiti più riconoscibili dell'isola, sia per estensione sia per ruolo storico. La Sicilia possiede una linea di costa di circa 1.731 km, tra le più lunghe d'Italia. Questa condizione ha fatto della fascia litoranea uno spazio di relazione continua con il Mediterraneo: luogo di approdo, scambio, attraversamento, presidio e trasformazione.

La posizione dell'isola al centro del Mediterraneo ha attribuito alla costa un valore strategico fin dall'antichità. Le città portuali, gli approdi naturali, le rotte commerciali e le relazioni con le altre sponde del mare hanno costruito nel tempo un territorio fortemente orientato verso l'esterno. La costa è stata soglia di accesso, margine da controllare, linea di scambio economico e culturale. Questa lunga storia ha prodotto un paesaggio articolato, nel quale elementi naturali, insediamenti, attività marittime e infrastrutture si sono progressivamente sovrapposti.

Oggi l'ambito costiero mantiene una forte centralità.

È il territorio della maggiore attrattività turistica e paesaggistica, ma anche quello più esposto a pressioni trasformative. Le aree litoranee concentrano attività ricettive, seconde case, portualità, viabilità, servizi e flussi stagionali. A ciò si aggiungono fenomeni ambientali come erosione, innalzamento del livello del mare, fragilità degli ecosistemi dunali e pressione sulle aree naturali.

Il consumo di suolo conferma questa tensione tra valore e trasformazione. In Sicilia, tra il 2023 e il 2024, il consumo netto di suolo è stato pari a circa 773 ettari, con una copertura artificiale regionale arrivata al 6,56%. Le aree più attrattive, tra cui quelle costiere, sono spesso tra le più sensibili a queste dinamiche.

L'ambito costiero va quindi letto come un territorio ad alta densità paesaggistica, ambientale e simbolica. La sua condizione attuale deriva dall'incontro tra una lunga storia mediterranea e pressioni contemporanee legate a turismo, accessibilità, tutela ambientale e trasformazione del suolo.

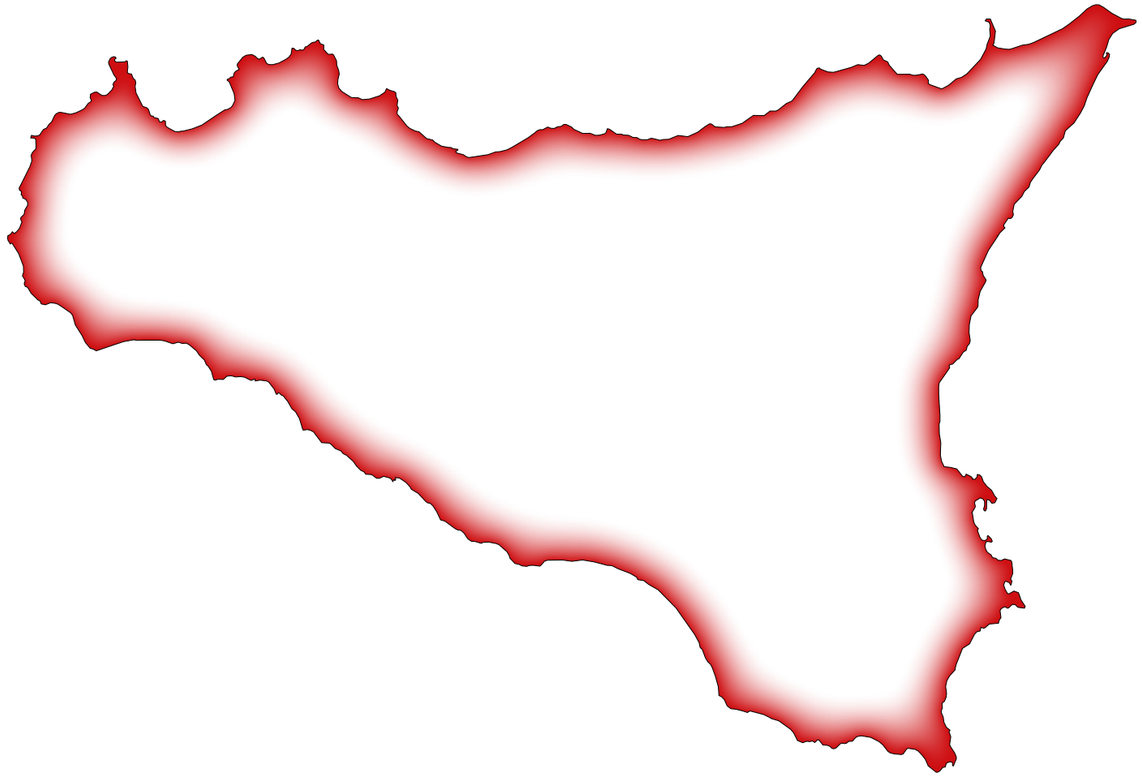


Figura 34. Rappresentazione schematica dell'ambito costiero della Sicilia. Prodotto dagli autori

ambito agricolo e rurale

L'ambito agricolo e rurale costituisce una componente fondamentale dell'identità territoriale siciliana. L'interno dell'isola è composto da colline, altopiani, vallate, aree cerealicole, vigneti, uliveti, agrumeti, pascoli e territori a bassa densità abitativa. Il paesaggio agricolo siciliano è il risultato di una lunga trasformazione storica, legata alle forme della proprietà, alle tecniche produttive, alle economie locali e al rapporto tra centri abitati e campagne.

Nel passato, l'agricoltura siciliana è stata segnata dalla presenza del latifondo, dalla cerealicoltura estensiva e da una forte distanza tra luoghi dell'abitare e luoghi della produzione. Molti centri interni si sono sviluppati in posizione elevata o compatta, mentre le campagne circostanti erano utilizzate prevalentemente per attività agricole e pastorali.

Nel corso del Novecento, la riforma agraria, la meccanizzazione, il mutamento delle colture e la riduzione della manodopera hanno modificato profondamente il rapporto tra territorio rurale, lavoro agricolo e insediamento.

Oggi l'agricoltura mantiene un ruolo rilevante nell'economia regionale. I dati più recenti indicano che l'occupazione agricola in Sicilia pesa per circa 7,6%, valore superiore alla media del Mezzogiorno e nettamente superiore alla media nazionale. Questo dato conferma la permanenza di una forte componente agricola, anche in un quadro profondamente trasformato rispetto al passato.

Accanto a questa continuità produttiva emergono fragilità territoriali significative. Molte aree interne registrano spopolamento, invecchiamento della popolazione, riduzione dei servizi e difficoltà di accessibilità. Secondo ISTAT, il 44,2% dei comuni siciliani ha una popolazione compresa tra 1.001 e 5.000 abitanti, ma in questi comuni risiede meno del 10% della popolazione regionale. Questo squilibrio mostra quanto il territorio rurale e interno sia esteso, ma demograficamente fragile.

L'ambito agricolo-rurale va quindi interpretato come territorio produttivo e, allo stesso tempo, come spazio in trasformazione. La sua condizione attuale nasce dall'incontro tra permanenza delle economie agricole, riduzione della popolazione residente, cambiamento climatico, ridefinizione delle colture e ricerca di nuovi equilibri tra produzione, paesaggio e presidio del territorio.

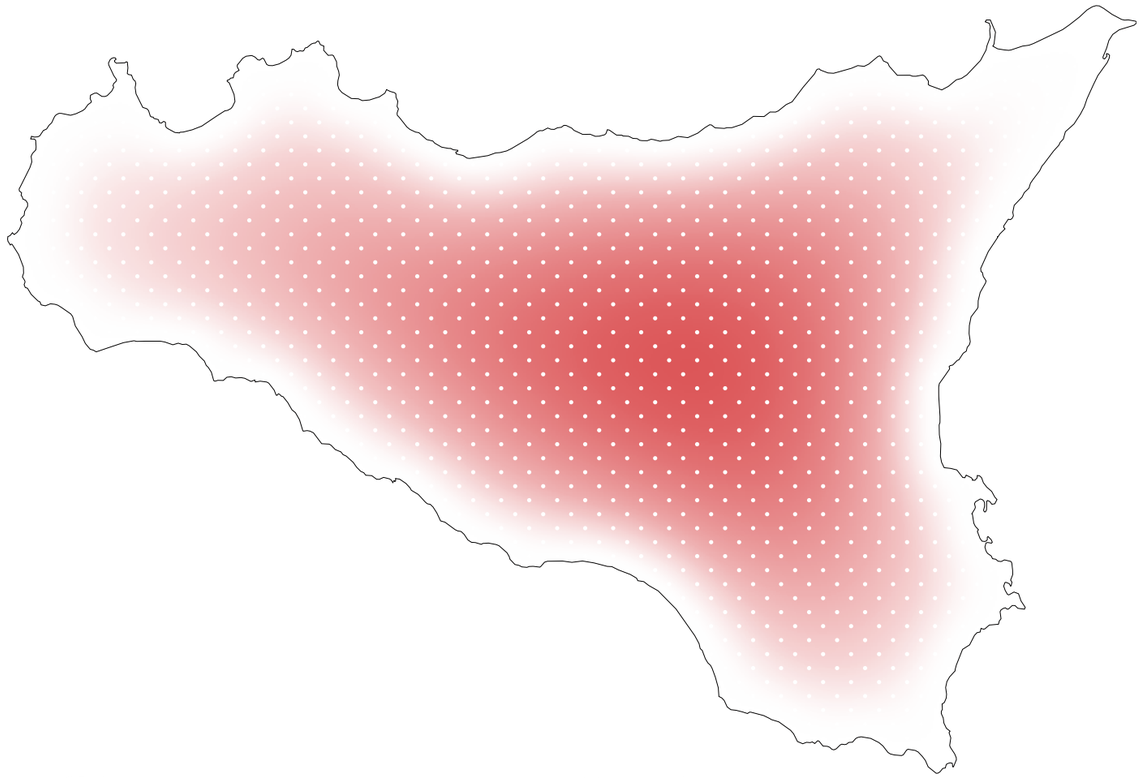


Figura 35. Rappresentazione schematica dell'ambito agricolo e rurale della Sicilia. Prodotto dagli autori

ambito urbano

L'ambito urbano siciliano è formato da città storiche, centri medi, piccoli comuni e nuclei consolidati. La struttura insediativa dell'isola è policentrica: accanto ai principali poli metropolitani si sviluppa una rete diffusa di centri minori, spesso legati alla morfologia del territorio, alla storia agricola, alle funzioni amministrative e alle relazioni con le coste o con le aree interne.
Le città siciliane hanno origini e sviluppi molto differenti. Alcune sono cresciute come porti e luoghi di scambio mediterraneo; altre come centri amministrativi, religiosi o commerciali; altre ancora come insediamenti legati al controllo delle campagne circostanti. Palermo, Catania, Messina e Siracusa rappresentano i principali poli urbani regionali, con ruoli diversi nella storia dell'isola. Palermo ha concentrato funzioni politiche e amministrative; Catania ha assunto un forte peso economico e produttivo nella Sicilia orientale; Messina ha storicamente svolto il ruolo di porta sullo Stretto; Siracusa conserva una centralità legata alla lunga durata della sua storia urbana.
Attualmente la popolazione regionale è fortemente concentrata in alcuni sistemi urbani. Al 31 dicembre 2023 la Sicilia conta circa 4.797.359 abitanti. Quasi la metà della popolazione regionale si concentra nelle province di Palermo e Catania, che insieme raccolgono circa il 47,3% dei residenti. Questa distribuzione evidenzia il peso dei principali poli urbani e, parallelamente, la maggiore fragilità demografica di molte aree interne e di numerosi piccoli centri.
L'ambito urbano contemporaneo presenta condizioni differenziate. I grandi centri concentrano servizi, mobilità, università, attività economiche e flussi turistici. I centri medi e minori svolgono invece un ruolo di presidio territoriale, ma spesso affrontano riduzione della popolazione, contrazione delle attività e difficoltà di mantenimento dei servizi. Nel periodo 2011-2021 la Sicilia ha registrato una diminuzione della popolazione pari a circa 3,4%, con effetti più evidenti in alcune province interne.
L'ambito urbano va quindi letto come spazio di concentrazione e squilibrio: da un lato città principali ancora attrattive, dall'altro sistemi minori in progressiva contrazione. La condizione attuale deriva dalla sovrapposizione tra storia urbana, dinamiche demografiche, turismo, servizi, mobilità e trasformazioni economiche.

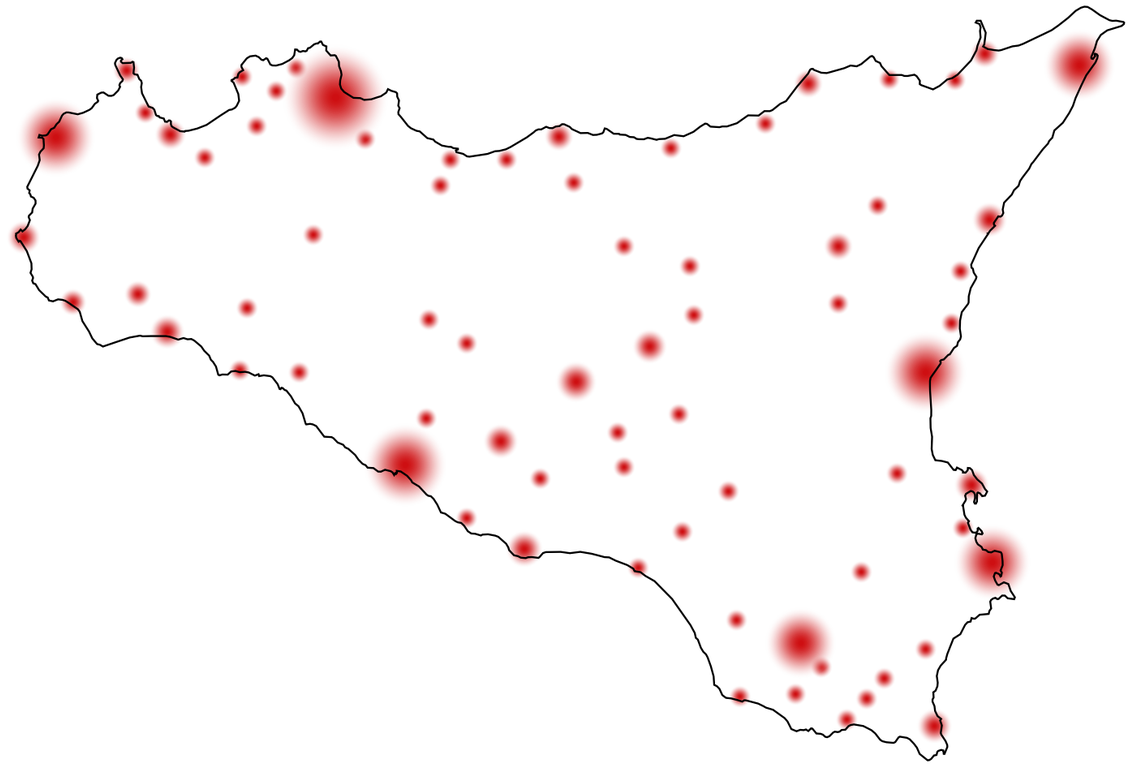


Figura 36. Rappresentazione schematica dell'ambito urbano della Sicilia. Prodotto dagli autori

ambito infrastrutturale

L'ambito infrastrutturale siciliano è strettamente legato alla posizione geografica dell'isola, alla sua morfologia e al ruolo strategico assunto nel Mediterraneo. Montagne, altopiani, vallate interne, coste articolate e grandi distanze tra i principali poli urbani hanno condizionato nel tempo la costruzione delle reti di collegamento, dei sistemi di controllo e delle strutture di servizio distribuite sul territorio.
Le infrastrutture siciliane possono quindi essere lette come un insieme ampio di tracciati, presidi, nodi e manufatti tecnici che hanno organizzato l'accessibilità, la difesa, la produzione e la connessione tra le diverse parti dell'isola.
Nel passato, le principali reti viarie, ferroviarie e portuali hanno accompagnato lo sviluppo economico e territoriale della Sicilia. Le strade hanno collegato città, campagne e aree interne; le ferrovie hanno sostenuto il movimento di persone, merci agricole, minerarie e industriali; i porti hanno garantito il rapporto con il Mediterraneo e con le altre regioni italiane. Accanto a queste reti di mobilità si sono sviluppati sistemi infrastrutturali di altra natura, legati alla difesa, alla sorveglianza e al controllo del territorio.
La posizione dell'isola, centrale rispetto alle rotte mediterranee, ha infatti favorito la presenza di postazioni militari, batterie costiere, bunker, casematte, campi di avvistamento e strutture connesse alla protezione del litorale e dei punti strategici interni.
Il Novecento ha inciso profondamente su questo ambito. Le guerre mondiali, la modernizzazione delle reti di trasporto, la trasformazione dei sistemi produttivi e il progressivo spostamento delle funzioni strategiche hanno lasciato sul territorio una grande quantità di tracce materiali. Il sistema dei bunker e delle strutture militari diffuse rappresenta uno degli esempi più evidenti di infrastruttura territoriale: una rete fatta di punti, visuali, posizioni elevate, margini costieri e luoghi di controllo. In Sicilia sono stati censiti oltre 1.300 siti storico-militari, tra postazioni, casematte, batterie, piste, campi di volo e strutture difensive.

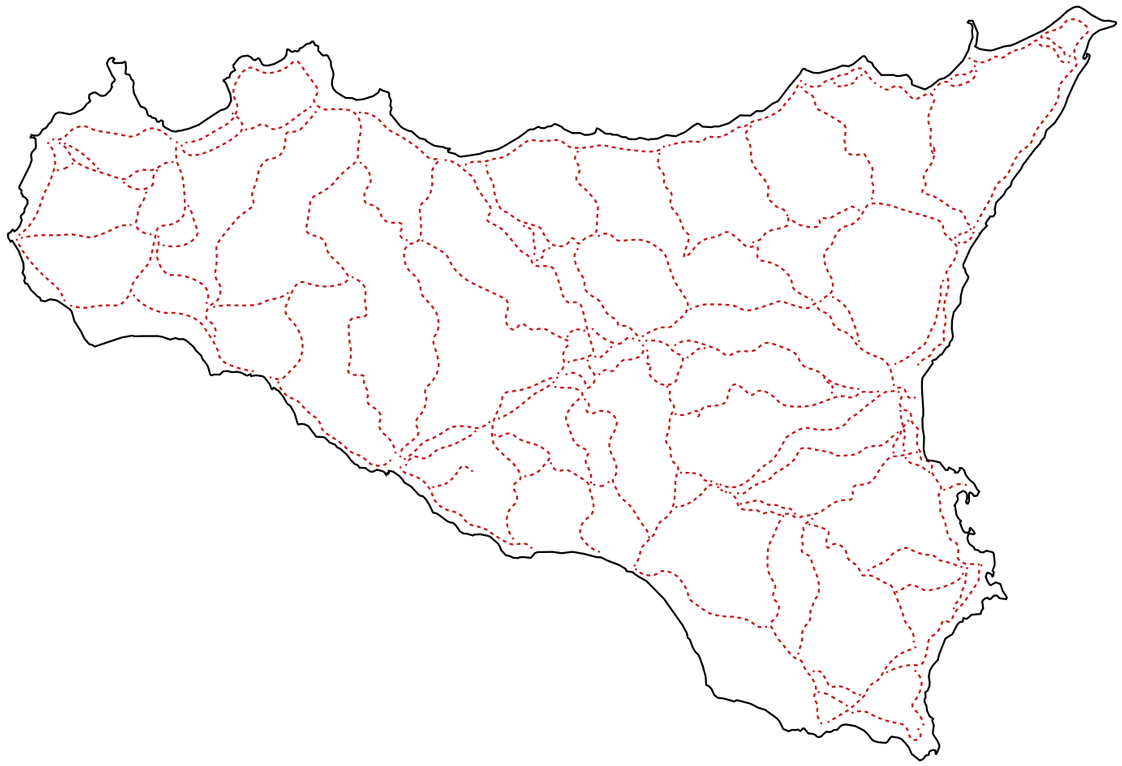
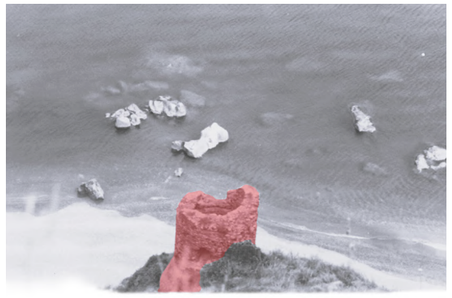


Figura 37. Rappresentazione schematica dell'ambito infrastrutturale della Sicilia. Prodotto dagli autori

TIPOLOGIE RICORRENTI

La lettura dei quattro ambiti territoriali siciliani consente di riconoscere una varietà di edifici dismessi strettamente legata alla storia e alla funzione dei luoghi in cui si collocano. Ogni contesto ha prodotto, nel tempo, specifiche famiglie di manufatti: la costa ha generato edifici connessi al mare, al controllo e alla navigazione; il territorio agricolo ha dato forma a strutture legate alla produzione e alla vita rurale; l'ambito urbano ha concentrato edifici pubblici, religiosi e civili; il sistema infrastrutturale ha costruito reti di presidi tecnici, militari e di servizio distribuiti sul territorio.
Nell'ambito costiero ricorrono edifici legati alla relazione storica tra Sicilia e Mediterraneo. La posizione dell'isola ha favorito la costruzione di manufatti destinati all'avvistamento, alla difesa, alla navigazione e alla gestione delle attività marittime. Lungo le coste si trovano torri, fari, case dei fanalisti, dogane, presidi militari, caserme costiere, magazzini portuali, tonnare, depositi per la pesca e piccoli edifici di servizio. Queste architetture nascono dalla necessità di presidiare una linea di margine complessa, dove il mare rappresentava insieme risorsa, via di comunicazione e spazio da controllare. La loro collocazione segue spesso



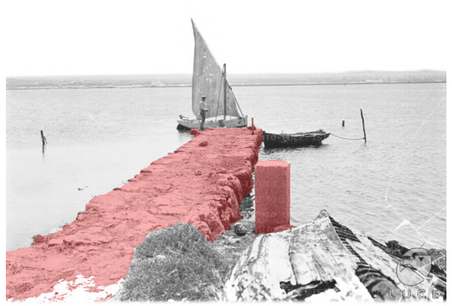




Figura 38. Collage fotografico del territorio costiero siciliano. Prodotto dagli autori
Fonti:
1) Torre Saracena. Torre di avvistamento.1940
Kaleidos
2) Molo di attracco dell'isola di San Pantaleo. 1928
Archivio Luce
3) Porticciolo con barche di pescatori. 1928
Archivio Luce

criteri di visibilità, prossimità all'approdo, controllo del litorale o accesso alle attività produttive legate al mare. Alcuni manufatti assumono una forte presenza paesaggistica; altri hanno carattere più minuto e funzionale, inserendosi in modo discreto nel sistema costiero.
Nel territorio agricolo e rurale prevalgono edifici legati alla produzione, alla trasformazione e all'organizzazione del lavoro nei campi. La Sicilia interna, storicamente segnata da grandi proprietà, colture estensive, vigneti, uliveti, agrumeti e sistemi pastorali, ha prodotto un patrimonio molto articolato di masserie, bagli, case coloniche, palmenti, frantoi, stalle, granai, magazzini, mulini, abbeveratoi, case rurali e piccoli edifici di servizio.

Questi manufatti rispondono a esigenze pratiche: abitare temporaneo o stabile, deposito dei prodotti, ricovero degli animali, lavorazione delle materie prime, controllo dei fondi agricoli. La loro forma è generalmente legata ai materiali disponibili, alla morfologia del terreno e al tipo di coltura prevalente. Nei paesaggi rurali più strutturati, gli edifici agricoli diventano veri e propri nuclei insediativi; nei territori più aperti, invece, compaiono come presenze isolate, punti di riferimento nel paesaggio produttivo.



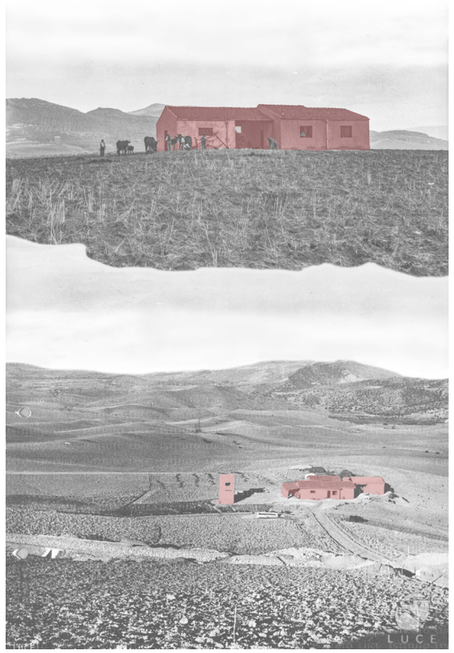


Figura 39. Collage fotografico del territorio agricolo siciliano. Prodotto dagli autori
Fonti:
1) Un contadino e il suo animale. 1978
Archivio Luce
2) Masseria nelle campagne agrigentine . 1940
Kaleidos
3) Panoramica zona della campagna siciliana. 1942
Archivio Luce

Nei contesti urbani si concentrano edifici di natura civile, religiosa, amministrativa e collettiva. Le città siciliane, stratificate nel tempo, hanno accolto conventi, monasteri, collegi, scuole, carceri, caserme, ospedali, mercati, uffici pubblici, palazzi amministrativi, teatri, cinema, edifici assistenziali e strutture legate alla vita comunitaria.
Queste architetture sono il risultato della funzione urbana come luogo di governo, culto, commercio, istruzione, cura e rappresentanza. La loro posizione è spesso centrale o comunque connessa ai principali assi urbani, alle piazze, ai quartieri storici o alle aree di espansione novecentesca.
Rispetto agli edifici rurali o costieri, quelli urbani presentano spesso maggiore complessità distributiva, dimensioni più consistenti e un rapporto diretto con lo spazio pubblico. La loro presenza racconta la storia delle istituzioni, delle comunità e dei servizi che hanno strutturato la città nel tempo.

L'ambito infrastrutturale comprende invece edifici e manufatti nati per supportare reti, spostamenti, difesa, produzione e controllo tecnico del territorio. Rientrano in questa famiglia stazioni, caselli ferroviari, case



Figura 40. Collage fotografico dell'ambito urbano siciliano. Prodotto dagli autori
Fonti:
1) Palazzo dei Principi Cutò. S. Margherita Belice. 1971
Kaleidos
2) Viale centrale che attraversa Mistretta. 1928
Archivio Luce
3) Piazza del centro abitato. Castellana Sicula. 1948
Kaleidos

cantoniere, depositi, magazzini, ponti, serbatoi, acquedotti, centrali, cabine tecniche, impianti produttivi, strutture minerarie, bunker, casematte, batterie, depositi munizioni, hangar, aree militari e manufatti di supporto alla logistica.
Questi edifici sono spesso meno legati alla forma urbana tradizionale e più direttamente dipendenti dalla rete di appartenenza: una strada, una linea ferroviaria, un porto, una miniera, un tracciato militare, un sistema idrico o energetico. La loro importanza deriva dalla funzione di connessione, servizio o presidio. Alcuni sono puntuali e isolati; altri appartengono a sistemi seriali e ripetuti, distribuiti lungo direttrici territoriali più ampie.

Queste tipologie dimostrano come gli edifici dismessi siciliani siano il prodotto di una storia territoriale plurale. Il loro valore deriva dal rapporto con il contesto che li ha generati: mare, campagna, città o rete infrastrutturale. La loro lettura tipologica permette quindi di superare una visione basata sulla sola immagine dell'edificio, riconoscendo anche nei manufatti ordinari una chiara capacità di raccontare usi, economie, sistemi di controllo e forme di abitare che hanno costruito il territorio siciliano.

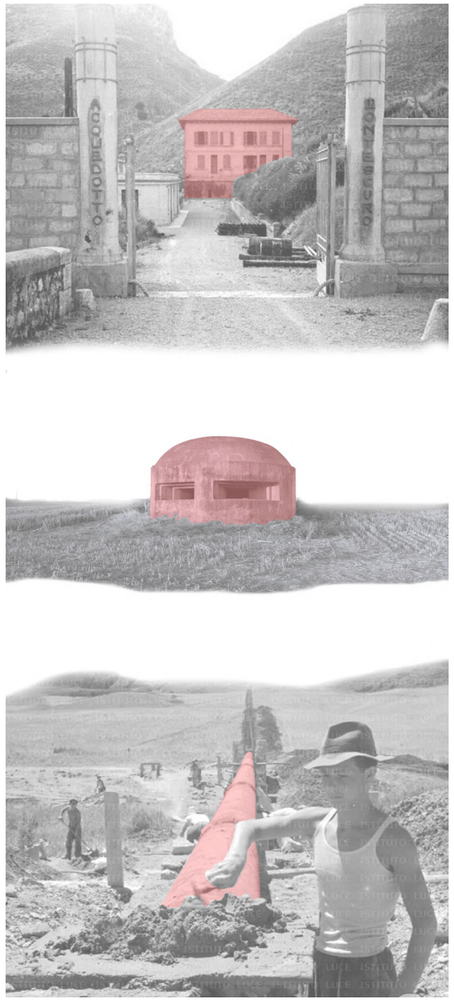


Figura 41. Collage fotografico del sistema infrastrutturale siciliano. Prodotto dagli autori
Fonti:
1) Sede dell'Acquedotto di Montescuro Ovest. 1951
Archivio Luce
2) Bunker della II Guerra Mondiale vicino al Castelluccio di Gela . 2023
Komoot
3) Lavori di costruzione dell'Acquedotto. Montescuro Ovest. 1951
Archivio Luce

LE CAUSE DELL'ABBANDONO

L'abbandono degli edifici dismessi in Sicilia deriva dalla sovrapposizione di cause funzionali, economiche, territoriali e gestionali. Ogni ambito analizzato presenta motivazioni specifiche, legate alla storia dei luoghi e ai processi che hanno modificato il rapporto tra edificio, uso e contesto. La perdita di funzione rappresenta quasi sempre il primo passaggio: un manufatto nasce per rispondere a una necessità precisa, ma quando quella necessità cambia, si riduce o scompare, anche l'edificio perde progressivamente il proprio ruolo.

Nell'ambito costiero, molte dismissioni sono legate alla trasformazione delle funzioni di controllo, difesa e lavoro marittimo. La costa siciliana, per secoli, è stata un territorio strategico: luogo di avvistamento, presidio, approdo, pesca e scambio. Torri, presidi, fari, dogane, caserme costiere, tonnare e magazzini marittimi rispondevano a un sistema in cui il mare era insieme risorsa economica e spazio da sorvegliare.
Con il mutamento delle tecnologie di controllo, la centralizzazione delle funzioni amministrative, l'automazione di molti dispositivi legati alla navigazione e la trasformazione delle economie della pesca, numerosi edifici hanno perso la funzione originaria. Anche la pressione turistica e ambientale ha inciso su questi contesti: alcuni luoghi costieri hanno assunto un forte valore paesaggistico, ma risultano complessi da gestire per accessibilità, vincoli, esposizione agli agenti atmosferici e costi di manutenzione.

Nel territorio agricolo e rurale, l'abbandono è connesso alla profonda trasformazione dei sistemi produttivi. Per lungo tempo la Sicilia interna è stata organizzata intorno a grandi proprietà, colture estensive, masserie, bagli, case coloniche, palmenti, frantoi, stalle e depositi agricoli.
Questi edifici erano parte di un'economia fondata sulla presenza stabile o stagionale di manodopera e su un rapporto diretto tra produzione, abitare e controllo del fondo. Nel Novecento, la riforma agraria, la meccanizzazione, la riduzione del lavoro manuale, la trasformazione delle colture e il progressivo spostamento della popolazione verso città e coste hanno modificato questo equilibrio. Molti manufatti agricoli hanno perso utilità pratica perché legati a modalità produttive superate o a un'organizzazione fondiaria ormai trasformata. Nelle aree interne, a queste cause si sommano spopolamento, invecchiamento della popolazione, riduzione dei servizi e difficoltà di accesso, che rendono più fragile la manutenzione ordinaria del patrimonio costruito.

Nei contesti urbani, le cause dell'abbandono derivano soprattutto dal cambiamento delle funzioni pubbliche, religiose, assistenziali e amministrative. Conventi, scuole, caserme, carceri, ospedali, mercati, palazzi pubblici e strutture collettive sono nati per rispondere

Figura 42. "U Carciri". Castello svevo di Augusta. Siracusa. Foto post-prodotta dagli autori. Fonte: Liotrum Urbex Sicilia



a modelli sociali e istituzionali precisi. Nel tempo, la trasformazione dei servizi, l'adeguamento normativo, le nuove esigenze igienico-sanitarie, la diversa organizzazione degli enti pubblici e il trasferimento di molte funzioni in edifici più moderni hanno reso complessa la permanenza d'uso di alcune strutture storiche.
In città, l'abbandono dipende spesso anche dalla dimensione e dalla rigidità degli edifici: grandi complessi con distribuzioni interne articolate richiedono interventi costosi, compatibilità funzionali difficili e iter autorizzativi lunghi.
La posizione centrale può rappresentare un valore, ma anche una criticità quando sono presenti vincoli, proprietà frammentate o difficoltà di gestione.

Nell'ambito infrastrutturale, l'abbandono riguarda manufatti nati per sostenere reti e sistemi tecnici: stazioni, caselli, depositi, case cantoniere, magazzini, strutture portuali, impianti produttivi, bunker, casematte, batterie e presidi militari. La loro dismissione è legata al cambiamento delle reti territoriali e delle tecnologie. La modernizzazione dei trasporti ha concentrato flussi e servizi su alcune direttrici principali, riducendo il ruolo di molte strutture minori.

Allo stesso modo, il mutamento delle strategie militari dopo la Seconda guerra mondiale ha reso superflui molti dispositivi difensivi diffusi sul territorio. Questi manufatti, spesso costruiti in funzione di una rete più ampia, perdono significato quando la rete cambia configurazione o quando il presidio fisico viene sostituito da sistemi tecnologici, logistici o organizzativi differenti.

In tutti gli ambiti, l'abbandono nasce quindi da un disallineamento tra edificio e funzione. A questo si aggiungono costi di recupero elevati, vincoli normativi, difficoltà di accesso, carenze manutentive, incertezza gestionale e scarsa attrattività economica.

La mancata rifunzionalizzazione dipende spesso dalla difficoltà di costruire un nuovo equilibrio tra il valore del manufatto, le esigenze contemporanee e la sostenibilità dell'intervento. Questi edifici restano così in una condizione sospesa: presenti nel territorio, riconoscibili nella loro origine, ma privi di un ruolo attivo nel sistema attuale.

Figura 43. Fornace Penna, ex stabilimento industriale. Scicli. Ragusa. Foto post-prodotta dagli autori. Fonte: Liotrum Urbex Sicilia



RISORSA POTENZIALE

La lettura dei diversi ambiti territoriali siciliani mette in evidenza come gli edifici dismessi non rappresentino soltanto una condizione di perdita, ma anche una possibile risorsa per il territorio. Essi sono tracce materiali di sistemi economici, sociali e funzionali che hanno contribuito alla costruzione dell'isola: la costa, il paesaggio agricolo, i centri urbani e le reti infrastrutturali conservano ancora manufatti capaci di raccontare usi, trasformazioni e relazioni sedimentate nel tempo. Il loro valore non dipende esclusivamente dalla qualità architettonica o dalla spettacolarità del contesto in cui si trovano.

Un edificio collocato in un paesaggio fortemente riconoscibile può avere un'immediata forza simbolica, ma anche un manufatto ordinario, inserito in un ambito agricolo, urbano o infrastrutturale, può assumere un ruolo significativo se letto in rapporto al sistema territoriale di appartenenza.

La risorsa, quindi, coincide con la possibilità di riattivare relazioni: tra luogo e comunità, tra memoria e nuovo uso, tra patrimonio costruito e paesaggio.

In questa prospettiva, gli edifici dismessi possono diventare occasioni per ridurre il consumo di nuovo suolo, recuperare spazi già trasformati, rafforzare economie locali, costruire servizi diffusi e sostenere forme di fruizione più lente e consapevoli. La loro presenza permette di immaginare interventi misurati, capaci di partire dall'esistente e di valorizzare ciò che il territorio possiede già.

La Sicilia offre, da questo punto di vista, un campo particolarmente ricco. La varietà dei suoi contesti rende possibile una lettura ampia del patrimonio dismesso: non solo episodi eccezionali, ma una rete di presenze diffuse che, se riconosciute e interpretate correttamente, possono contribuire a nuovi processi di rigenerazione territoriale, culturale e paesaggistica.

BIBLIOGRAFIA

Sereni, E. (1961), Storia del paesaggio agrario italiano, Laterza, Bari.

Germana, M. L. (1995), L'architettura rurale tradizionale in Sicilia: conservazione e recupero, Publisicula, Palermo.

Maurici, F., Fresina, A., Militello, F. (a cura di) (2008), Le torri nei paesaggi costieri siciliani (secoli XIII-XIX), Regione Siciliana, Assessorato dei Beni Culturali e Ambientali, Palermo.

Messina, G. (a cura di) (2025), Paesaggi d'ombre. Insediamenti fantasma del secondo Novecento in Sicilia, in Kalós.

SITOGRAFIA

ISTAT, Il Censimento permanente della popolazione in Sicilia. Anno 2021, Roma, 2023.
https://www.istat.it/wp-content/uploads/2023/09/Sicilia_Focus-2021_Censimentopopolazione.pdf
Consultato in febbraio 2026.

ISTAT, Il Censimento permanente della popolazione in Sicilia. Anno 2023, Roma, 2025.
https://www.istat.it/wp-content/uploads/2025/04/Censimento-permanente-popolazione_Anno-2023_Sicilia.pdf
Consultato in febbraio 2026.

ISTAT, Censimento permanente 2021: caratteristiche delle abitazioni, Roma, 2024.
https://www.istat.it/comunicato-stampa/censimento-permanente-2021-caratteristiche-delle-abitazioni/
Consultato in febbraio 2026.

ISTAT, Territorio, in Annuario Statistico Italiano 2020, Roma, 2020.
https://www.istat.it/it/files/2020/12/C01.pdf
Consultato in gennaio 2026.

CREA – Centro di ricerca Politiche e Bioeconomia, L'agricoltura in Sicilia in cifre 2024, Roma, 2024.
https://www.crea.gov.it/web/politiche-e-bioeconomia/-/pubblicato-l-opuscolo-l-agricoltura-in-sicilia-in-cifre-2024-
Consultato in gennaio 2026.

SNPA – Sistema Nazionale per la Protezione dell'Ambiente, ARPA Sicilia, Consumo di suolo, i dati del territorio siciliano. Anno 2025, 2025.
https://www.snpambiente.it/notizie/temi/suolo/consumo-di-suolo-i-dati-del-territorio-siciliano-anno-2025/
Consultato in gennaio 2026.

CRicd – Regione Siciliana - Assessorato dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana - Dipartimento dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana
https://kaleidos.cricd.it/it/home
Consultato in maggio 2026.

Archivio Storico Istituto Luce
https://www.archivioluce.com/
Consultato in maggio 2026.

Komoot
https://www.komoot.com/it-it/highlight/5898475
Consultato in maggio 2026.

Liotrum Urbex Sicilia
https://liotrum.com/2022/03/28/u-carciri-castello-svevo/
https://liotrum.com/2024/04/17/fornace-abbandonata-archeologia-industriale-sicilia-urbex/
Consultato in maggio 2026.

POLITICHE E STRUMENTI

03

- DAL PROBLEMA AGLI STRUMENTI
- PRINCIPALI PROMOTORI E STRUMENTI
- LETTURA CRITICA DEL CONFRONTO
- SCELTA DEL DEMANIO
- LIMITI DELLA FONTE

DAL PROBLEMA AGLI STRUMENTI

Il tema delle *architetture in attesa* non può essere affrontato esclusivamente attraverso singoli interventi progettuali. La diffusione di ruderi, edifici storici inutilizzati, infrastrutture dismesse e manufatti privi di funzione richiede strumenti capaci di mettere in relazione conoscenza, tutela, gestione e riuso.

Il passaggio dal riconoscimento del problema alla possibilità concreta di intervento avviene attraverso una pluralità di soggetti e dispositivi: enti pubblici, agenzie statali, programmi di finanziamento, bandi, concessioni, strumenti di valorizzazione, incentivi economici e politiche territoriali.
Questi strumenti hanno nature diverse: alcuni agiscono sul bene fisico, altri finanziano attività culturali o imprenditoriali, altri ancora intervengono su patrimoni immobiliari più ampi o su processi di rigenerazione urbana.

Per questa ragione, prima di individuare una fonte principale per la costruzione del quadro analitico, si è ritenuto necessario confrontare diversi soggetti e strumenti oggi attivi nel campo della valorizzazione del patrimonio dismesso o sottoutilizzato.

L'obiettivo è quello di comprendere quali strumenti siano effettivamente utilizzabili per una ricerca di tipo architettonico, fondata sulla lettura dei singoli beni, delle loro condizioni fisiche e delle loro potenzialità di trasformazione.

In questo senso, il presente capitolo svolge una funzione di selezione critica: individua alcune tra le principali fonti e modalità di intervento, ne valuta punti di forza, limiti e caratteristiche e le mette a confronto.

PRINCIPALI PROMOTORI E STRUMENTI

Mappatura e criteri di confronto

Per individuare la fonte più adatta alla costruzione del quadro analitico, i diversi strumenti esaminati sono stati confrontati secondo criteri coerenti con gli obiettivi della ricerca. La tesi non intende infatti ricostruire in modo generico il panorama delle politiche di valorizzazione del patrimonio dismesso, ma individuare una base conoscitiva capace di supportare una lettura architettonica, territoriale e operativa dei singoli beni.

Il confronto tra gli strumenti assume quindi una funzione selettiva: verificare quali fonti consentano effettivamente di analizzare i beni come manufatti concreti, localizzati, descrivibili e confrontabili. Ai fini della ricerca, infatti, non è sufficiente che uno strumento intervenga sul tema del patrimonio dismesso; è necessario che metta a disposizione informazioni utili a comprenderne la consistenza fisica, lo stato di conservazione, il contesto di inserimento e le potenzialità di riuso.

Per questo motivo, il confronto prende in considerazione alcuni aspetti operativi: il tipo di patrimonio trattato, la scala territoriale di intervento, il livello di accessibilità della documentazione, la completezza dei dati disponibili, la comparabilità tra i casi, la presenza di procedure effettivamente orientate al riuso, l'indicazione di destinazioni d'uso e la possibilità di ricostruire lo stato procedurale degli interventi.
Tali criteri permettono di distinguere tra strumenti utili a comprendere il quadro generale delle politiche di valorizzazione e fonti realmente utilizzabili per costruire un dataset architettonico e territoriale.

Questa distinzione è fondamentale, poiché la ricerca necessita di una fonte che non restituisca soltanto una visione programmatica del recupero, ma che consenta di trasformare i beni analizzati in un corpus ordinato, leggibile e confrontabile, su cui impostare le successive fasi di classificazione e interpretazione progettuale.

Strumento	Tipo di patrimonio	Scala	Dati disponibili	Punti di forza	Limiti
Agenzia del Demanio	immobili pubblici dismessi, spesso di valore culturale	nazionale	schede bene, foto, superfici, localizzazione, vincoli, usi previsti, stato procedurale	fonte pubblica, accessibile, relativamente omogenea e centrata sul singolo bene	esiti progettuali non sempre disponibili
MiC / PNRR Cultura	edifici storici rurali, paesaggi rurali, beni della cultura materiale e immateriale	nazionale, regionale	misure, obiettivi, elenchi beneficiari, finanziamenti	forte coerenza tematica con patrimonio fragile e diffuso	dati fisici spesso insufficienti sui singoli beni
CDP Real Asset / FIV	immobili in portafoglio da valorizzare, ristrutturare, vendere, mettere a reddito	nazionale, patrimoniale	elenco immobili, indirizzo, superficie, descrizione, immagini	utile per comprendere la scala economico-finanziaria della valorizzazione	campione limitato, di alto valore, non adatto al patrimonio diffuso e minore
Regioni, Comuni	Beni locali, borghi, immobili pubblici, progetti culturali e urbani	locale	variabile, caso per caso	forte aderenza al territorio e alle specificità locali	documentazione frammentata e non standardizzata

Figura 44. Confronto degli strumenti attivi nel campo della valorizzazione del patrimonio dismesso.
Elaborazione degli autori a partire da fonti Agenzia del Demanio, Ministero della Cultura, CDP Real Asset SGR

PRINCIPALI PROMOTORI E STRUMENTI

Agenzia del Demanio

L'Agenzia del Demanio rappresenta uno dei principali soggetti pubblici coinvolti nella gestione e nella valorizzazione del patrimonio immobiliare dello Stato.
Attraverso iniziative dedicate alla valorizzazione di immobili pubblici non strumentali, l'Agenzia promuove il recupero e il riuso di beni spesso dotati di valore culturale, identitario e paesaggistico, da affidare a privati o enti del terzo settore per attività sociali, culturali, turistiche, ambientali o connesse alla scoperta del territorio.
Uno degli strumenti principali è la *concessione o locazione di valorizzazione*, prevista dall'art. 3-bis del D.L. 351/2001. Tale strumento consente l'affidamento di immobili pubblici per lo sviluppo di nuovi usi, nel rispetto degli strumenti di tutela e di governo del territorio, garantendo la salvaguardia dei caratteri storico-architettonici e paesaggistici dei beni. Gli avvisi di gara sono pubblicati dalle Direzioni Territoriali dell'Agenzia e risultano consultabili nella sezione "*Gare e Aste*" del sito istituzionale.[1]
Ai fini della presente ricerca, l'interesse principale dell'Agenzia del Demanio non riguarda soltanto la natura degli immobili messi a bando, ma soprattutto la qualità della documentazione associata alle procedure: schede descrittive, fotografie, dati dimensionali, riferimenti catastali, indicazioni sui vincoli, localizzazione, destinazioni d'uso ammesse o auspicate e stato procedurale.
Questa documentazione consente di trattare ogni lotto come unità analitica autonoma e di costruire un confronto tra beni anche molto differenti per tipologia, scala e contesto.

Il Demanio risulta quindi particolarmente rilevante perché permette di passare dalla dimensione amministrativa del bando alla lettura architettonica del manufatto.
Il limite principale riguarda invece la difficoltà di ricostruire gli esiti progettuali successivi all'aggiudicazione: spesso sono disponibili informazioni sullo stato della procedura, ma non una documentazione completa sull'effettiva trasformazione del bene.

[1] *Agenzia del Demanio, Gare e Aste – Locazioni e Concessioni. https://venditaimmobili.agenziademanio.it/AsteDemanio/sito.php/bandi?b_tipo=L*

Strumento	Tipo di patrimonio	Scala	Dati disponibili	Punti di forza	Limiti
Agenzia del Demanio	immobili pubblici dismessi, spesso di valore culturale	nazionale	schede bene, foto, superfici, localizzazione, vincoli, usi previsti, stato procedurale	fonte pubblica, accessibile, relativamente omogenea e centrata sul singolo bene	esiti progettuali non sempre disponibili
MiC / PNRR Cultura	edifici storici rurali, paesaggi rurali, beni della cultura materiale e immateriale	nazionale, regionale	misure, obiettivi, elenchi beneficiari, finanziamenti	forte coerenza tematica con patrimonio fragile e diffuso	dati fisici spesso insufficienti sui singoli beni
CDP Real Asset / FIV	immobili in portafoglio da valorizzare, ristrutturare, vendere, mettere a reddito	nazionale, patrimoniale	elenco immobili, indirizzo, superficie, descrizione, immagini	utile per comprendere la scala economico-finanziaria della valorizzazione	campione limitato, di alto valore, non adatto al patrimonio diffuso e minore
Regioni, Comuni	Beni locali, borghi, immobili pubblici, progetti culturali e urbani	locale	variabile, caso per caso	forte aderenza al territorio e alle specificità locali	documentazione frammentata e non standardizzata

Figura 45. Confronto degli strumenti attivi nel campo della valorizzazione del patrimonio dismesso. Focus su Agenzia del Demanio. Elaborazione degli autori a partire da fonti Agenzia del Demanio, Ministero della Cultura, CDP Real Asset SGR.

Ministero della Cultura e PNRR

Un secondo ambito rilevante è rappresentato dalle politiche promosse dal Ministero della Cultura nell'ambito del PNRR. In particolare, l'*Investimento 2.2*, dedicato alla "*Tutela e valorizzazione dell'architettura e del paesaggio rurale*", è finalizzato a un'azione sistematica di conoscenza, tutela e valorizzazione degli edifici storici rurali e del paesaggio rurale.
Gli obiettivi dichiarati riguardano la preservazione dei valori dei paesaggi rurali storici, la tutela dei beni della cultura materiale e immateriale e il mantenimento o ripristino della qualità paesaggistica dei luoghi.
Questo strumento è tematicamente molto vicino alla ricerca, perché intercetta un patrimonio fragile, diffuso e spesso legato alla perdita di funzione dei territori rurali. Esso mostra inoltre come il tema del recupero delle architetture abbandonate o sottoutilizzate sia riconosciuto all'interno di politiche pubbliche di scala nazionale.
Tuttavia, dal punto di vista della costruzione di un dataset architettonico, la documentazione pubblicamente disponibile risulta meno adatta rispetto a quella del Demanio. Gli elenchi dei beneficiari e dei progetti consentono di individuare il titolo degli interventi, i soggetti coinvolti e talvolta il comune di riferimento, ma non sempre forniscono indirizzi precisi, dati dimensionali, fotografie, planimetrie o descrizioni complete dello stato di conservazione.
Per questo motivo, il PNRR Cultura costituisce una fonte utile per comprendere il quadro politico e programmatico entro cui si inserisce il tema della valorizzazione, ma non risulta sufficientemente omogeneo per una schedatura comparabile dei singoli beni.

Strumento	Tipo di patrimonio	Scala	Dati disponibili	Punti di forza	Limiti
Agenzia del Demanio	immobili pubblici dismessi, spesso di valore culturale	nazionale	schede bene, foto, superfici, localizzazione, vincoli, usi previsti, stato procedurale	fonte pubblica, accessibile, relativamente omogenea e centrata sul singolo bene	esiti progettuali non sempre disponibili
MiC / PNRR Cultura	edifici storici rurali, paesaggi rurali, beni della cultura materiale e immateriale	nazionale, regionale	misure, obiettivi, elenchi beneficiari, finanziamenti	forte coerenza tematica con patrimonio fragile e diffuso	dati fisici spesso insufficienti sui singoli beni
CDP Real Asset / FIV	immobili in portafoglio da valorizzare, ristrutturare, vendere, mettere a reddito	nazionale, patrimoniale	elenco immobili, indirizzo, superficie, descrizione, immagini	utile per comprendere la scala economico-finanziaria della valorizzazione	campione limitato, di alto valore, non adatto al patrimonio diffuso e minore
Regioni, Comuni	Beni locali, borghi, immobili pubblici, progetti culturali e urbani	locale	variabile, caso per caso	forte aderenza al territorio e alle specificità locali	documentazione frammentata e non standardizzata

Figura 46. Confronto degli strumenti attivi nel campo della valorizzazione del patrimonio dismesso. Focus su Ministero della Cultura. Elaborazione degli autori a partire da fonti Agenzia del Demanio, Ministero della Cultura, CDP Real Asset SGR.

Cassa Depositi e Prestiti /CDP Real Asset

Cassa Depositi e Prestiti, attraverso CDP Real Asset, opera nel settore immobiliare e infrastrutturale con attività legate alla rigenerazione urbana, alla riqualificazione di immobili ex pubblici, allo sviluppo di asset turistico-ricettivi e alla valorizzazione di patrimoni immobiliari complessi. All'interno di questo ambito assume particolare interesse il *Fondo Investimenti per la Valorizzazione* (FIV), che rappresenta uno strumento più vicino al tema della presente ricerca rispetto ad altri programmi di natura esclusivamente finanziaria e imprenditoriale.
Il Fondo ha la missione di stimolare iniziative di sviluppo immobiliare, con l'obiettivo di avviare processi di valorizzazione.
Rispetto agli altri strumenti analizzati, il FIV riporta un limitato elenco di immobili, corredati da alcune informazioni sintetiche come localizzazione, indirizzo, superficie e descrizione.
Tra gli esempi riportati compaiono il Palazzo del Lavoro a Torino, progettato da Pier Luigi Nervi per il centenario dell'Unità d'Italia, la Cavallerizza Reale di Torino. Da questo punto di vista, il FIV si avvicina maggiormente all'impostazione della ricerca, perché restituisce una serie di beni fisici, localizzati e parzialmente documentati.
Tuttavia, la natura dello strumento e la tipologia di immobili trattati risultano diverse rispetto al campo di indagine assunto dalla tesi. I beni presenti nel portafoglio FIV sono infatti prevalentemente immobili di grande scala, spesso di elevato valore storico, architettonico, già riconosciuti come asset strategici e inseriti in processi di valorizzazione patrimoniale. Questo aspetto costituisce al tempo stesso un punto di forza e un limite.

Da un lato, il *Fondo Investimenti per la Valorizzazione* dimostra come il recupero del patrimonio dismesso possa essere affrontato attraverso strumenti strutturati, capaci di connettere trasformazione edilizia e valorizzazione economica.
Dall'altro lato, il numero più circoscritto di beni e il carattere spesso "elitario" degli immobili considerati rendono questo strumento meno adatto. La presente ricerca, infatti, non intende concentrarsi soltanto sui grandi complessi già riconosciuti come patrimonio di pregio, ma su un insieme più ampio di immobili dismessi, spesso meno noti, più diffusi e più difficilmente intercettabili. In questo senso, i bandi dell'Agenzia del Demanio risultano più adeguati, poiché consentono di analizzare anche manufatti minori, ex caserme, fari, caselli, fabbricati dismessi, complessi militari, edifici pubblici abbandonati e altri beni che, senza la procedura di valorizzazione, rischierebbero di rimanere fuori da una riflessione progettuale.

Strumento	Tipo di patrimonio	Scala	Dati disponibili	Punti di forza	Limiti
Agenzia del Demanio	immobili pubblici dismessi, spesso di valore culturale	nazionale	schede bene, foto, superfici, localizzazione, vincoli, usi previsti, stato procedurale	fonte pubblica, accessibile, relativamente omogenea e centrata sul singolo bene	esiti progettuali non sempre disponibili
MiC / PNRR Cultura	edifici storici rurali, paesaggi rurali, beni della cultura materiale e immateriale	nazionale, regionale	misure, obiettivi, elenchi beneficiari, finanziamenti	forte coerenza tematica con patrimonio fragile e diffuso	dati fisici spesso insufficienti sui singoli beni
CDP Real Asset / FIV	immobili in portafoglio da valorizzare, ristrutturare, vendere, mettere a reddito	nazionale, patrimoniale	elenco immobili, indirizzo, superficie, descrizione, immagini	utile per comprendere la scala economico-finanziaria della valorizzazione	campione limitato, di alto valore, non adatto al patrimonio diffuso e minore
Regioni, Comuni	Beni locali, borghi, immobili pubblici, progetti culturali e urbani	locale	variabile, caso per caso	forte aderenza al territorio e alle specificità locali	documentazione frammentata e non standardizzata

Figura 47. Confronto degli strumenti attivi nel campo della valorizzazione del patrimonio dismesso. Focus su Cassa Depositi e Prestiti - FIV. Elaborazione degli autori a partire da fonti Agenzia del Demanio, Ministero della Cultura, CDP Real Asset SGR.

Regioni, Comuni e altri soggetti locali

Accanto agli strumenti nazionali, esistono poi numerose iniziative promosse da Regioni, Comuni, fondazioni o altri soggetti locali.
Questi enti intervengono spesso attraverso bandi di rigenerazione urbana, programmi di recupero di borghi, progetti culturali, valorizzazioni di beni comunali o iniziative di riuso temporaneo.

Tali strumenti possono produrre materiali molto interessanti e, in alcuni casi, documentazioni dettagliate sui singoli beni. La loro forza risiede soprattutto nella capacità di aderire alle specificità territoriali, intercettando esigenze locali, patrimoni minori e progettualità radicate nel contesto.

Il principale limite, tuttavia, è la frammentazione. Ogni ente utilizza formati, criteri, modalità di pubblicazione e livelli di approfondimento differenti.

Questo rende complessa la costruzione di una lettura estesa e confrontabile tra i beni. Le fonti locali possono quindi essere utili per approfondimenti puntuali o per verifiche specifiche, ma risultano meno adatte alla costruzione di un corpus omogeneo su scala nazionale o regionale.

Strumento	Tipo di patrimonio	Scala	Dati disponibili	Punti di forza	Limiti
Agenzia del Demanio	immobili pubblici dismessi, spesso di valore culturale	nazionale	schede bene, foto, superfici, localizzazione, vincoli, usi previsti, stato procedurale	fonte pubblica, accessibile, relativamente omogenea e centrata sul singolo bene	esiti progettuali non sempre disponibili
MiC / PNRR Cultura	edifici storici rurali, paesaggi rurali, beni della cultura materiale e immateriale	nazionale, regionale	misure, obiettivi, elenchi beneficiari, finanziamenti	forte coerenza tematica con patrimonio fragile e diffuso	dati fisici spesso insufficienti sui singoli beni
CDP Real Asset / FIV	immobili in portafoglio da valorizzare, ristrutturare, vendere, mettere a reddito	nazionale, patrimoniale	elenco immobili, indirizzo, superficie, descrizione, immagini	utile per comprendere la scala economico-finanziaria della valorizzazione	campione limitato, di alto valore, non adatto al patrimonio diffuso e minore
Regioni, Comuni	Beni locali, borghi, immobili pubblici, progetti culturali e urbani	locale	variabile, caso per caso	forte aderenza al territorio e alle specificità locali	documentazione frammentata e non standardizzata

Figura 48. Confronto degli strumenti attivi nel campo della valorizzazione del patrimonio dismesso. Focus su Regioni e Comuni. Elaborazione degli autori a partire da fonti Agenzia del Demanio, Ministero della Cultura, CDP Real Asset SGR.

LETTURA CRITICA DEL CONFRONTO

Dal confronto emerge che gli strumenti analizzati non sono equivalenti, ma rispondono a finalità differenti. Alcuni, come il PNRR Cultura, sono fondamentali per comprendere il quadro delle politiche pubbliche di tutela e valorizzazione; altri come CDP Real Asset, e il Fondo Investimenti per la Valorizzazione si avvicinano alla logica della schedatura di beni fisici e della valorizzazione immobiliare, pur risultando orientati soprattutto a patrimoni selezionati, spesso di grande scala e già riconosciuti come asset strategici; altri ancora, come le iniziative promosse da Regioni, Comuni e fondazioni, intercettano patrimoni e bisogni locali ma con una documentazione fortemente disomogenea.
Tuttavia, rispetto agli obiettivi specifici della tesi, tali strumenti presentano alcuni limiti ricorrenti: non sempre descrivono il bene architettonico in modo puntuale, non sempre forniscono dati dimensionali e localizzativi, non sempre permettono di confrontare casi diversi e raramente consentono una lettura diretta dello stato fisico del manufatto.
La ricerca, invece, necessita di una fonte capace di restituire il bene come oggetto concreto: localizzato, descritto, misurabile, fotografato e inserito all'interno di una procedura di possibile riuso.

È in questa prospettiva che l'Agenzia del Demanio si distingue come fonte principale. Pur presentando limiti, essa offre il miglior equilibrio tra accessibilità, quantità di dati, coerenza documentale e pertinenza con il tema della valorizzazione del patrimonio dismesso.

Strumento	Tipo di patrimonio	Scala	Dati disponibili	Punti di forza	Limiti
Agenzia del Demanio	immobili pubblici dismessi, spesso di valore culturale	nazionale	schede bene, foto, superfici, localizzazione, vincoli, usi previsti, stato procedurale	fonte pubblica, accessibile, relativamente omogenea e centrata sul singolo bene	esiti progettuali non sempre disponibili
MiC / PNRR Cultura	edifici storici rurali, paesaggi rurali, beni della cultura materiale e immateriale	nazionale, regionale	misure, obiettivi, elenchi beneficiari, finanziamenti	forte coerenza tematica con patrimonio fragile e diffuso	dati fisici spesso insufficienti sui singoli beni
CDP Real Asset / FIV	immobili in portafoglio da valorizzare, ristrutturare, vendere, mettere a reddito	nazionale, patrimoniale	elenco immobili, indirizzo, superficie, descrizione, immagini	utile per comprendere la scala economico-finanziaria della valorizzazione	campione limitato, di alto valore, non adatto al patrimonio diffuso e minore
Regioni, Comuni	Beni locali, borghi, immobili pubblici, progetti culturali e urbani	locale	variabile, caso per caso	forte aderenza al territorio e alle specificità locali	documentazione frammentata e non standardizzata

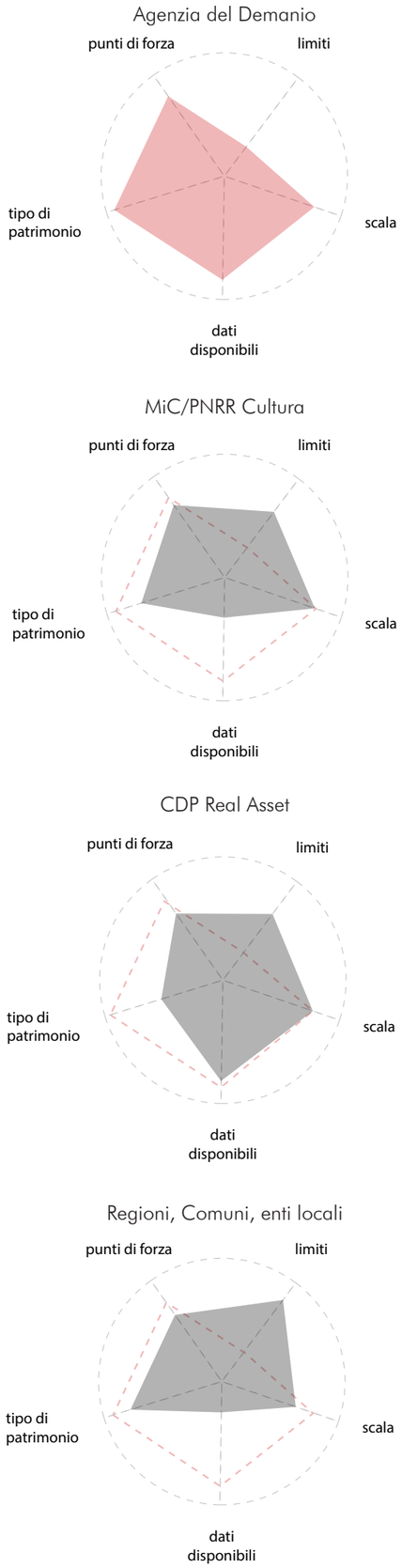
Figura 49. Confronto degli strumenti attivi nel campo della valorizzazione del patrimonio dismesso.
Elaborazione degli autori a partire da fonti Agenzia del Demanio, Ministero della Cultura, CDP Real Asset SGR.

SCELTA DEL DEMANIO

Alla luce del confronto tra i diversi strumenti analizzati, la ricerca sceglie quindi di concentrare l'approfondimento sui bandi dell'Agenzia del Demanio.
Tale scelta deriva dalla sua maggiore coerenza con gli obiettivi metodologici della tesi.
La ricerca richiede infatti una fonte capace di fornire dati confrontabili su un numero significativo di beni. Il Demanio permette di lavorare su un corpus di immobili distribuiti sul territorio nazionale, descritti attraverso materiali relativamente omogenei e accessibili. Questa caratteristica consente di passare da una lettura episodica del singolo rudere a una catalogazione sistematica.
Inoltre, gli avvisi di concessione di valorizzazione risultano particolarmente coerenti con il tema della tesi, poiché riguardano beni pubblici dismessi o sottoutilizzati per i quali viene esplicitamente richiesto un processo di recupero, riuso e valorizzazione.

Il bando, in questo senso, non rappresenta soltanto una procedura amministrativa, ma un primo tentativo istituzionale di immaginare una nuova vita per l'edificio.

La scelta del Demanio consente quindi di costruire un dataset fondato su dati pubblici, verificabili e confrontabili, all'interno del quale i beni possono essere classificati per localizzazione, tipologia, stato di conservazione, dimensione, contesto e destinazioni d'uso previste.



LIMITI DELLA FONTE

La scelta dell'Agenzia del Demanio non elimina tutte le criticità. Anche in questo caso, infatti, la documentazione non è sempre uniforme: alcuni bandi offrono materiali molto dettagliati, altri presentano informazioni più sintetiche.
Inoltre, gli esiti disponibili riguardano prevalentemente l'andamento amministrativo della procedura , come aggiudicazione, gara deserta, termini di presentazione, mentre raramente consentono di ricostruire l'esito progettuale effettivo del recupero.
Nonostante questi limiti, il Demanio rappresenta la fonte più adatta per gli obiettivi della ricerca, perché consente di costruire un quadro comparativo sui beni messi a bando e non solo sulle politiche generali di valorizzazione.
Il capitolo successivo assume dunque i bandi dell'Agenzia del Demanio come base di indagine, trasformando le informazioni disponibili in un database analitico. La ricerca si sposta così dal confronto tra strumenti al confronto tra beni, con l'obiettivo di individuare ricorrenze, differenze e potenzialità operative delle *architetture in attesa*.

Figura 50. Schemi interpretativi relativi alla scelta dell'Agenzia del Demanio come fonte principale della ricerca Elaborazione degli autori a partire da fonti Agenzia del Demanio, Ministero della Cultura, CDP Real Asset SGR.

SITOGRAFIA

Agenzia del Demanio, Progetti di valorizzazione del patrimonio immobiliare.
https://www.agenziademanio.it/it/in-evidenza/valorepaeseitaliabandi/
Consultato in novembre 2025.

Agenzia del Demanio, Gare e Aste – Locazioni e Concessioni.
https://venditaimmobili.agenziademanio.it/AsteDemanio/sito.php/bandi?b_tipo=L
Consultato in novembre 2025.

Agenzia del Demanio, Concessione di valorizzazione. Strumento di partenariato pubblico-privato nei programmi di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico.
https://www.agenziademanio.it/export/sites/demanio/download/schedeapprofondimento/toolkit-3-concessione-di-valorizzazione-strumento-di-partenariato-pubblico-privato-nei-programmi-di-valorizzazione-del-patrimonio-immobi.pdf
Consultato in dicembre 2025.

Ministero dell'Economia e delle Finanze, Documentazione Economica e Finanziaria, Articolo 3-bis – Valorizzazione e utilizzazione a fini economici dei beni immobili tramite concessione o locazione.
https://def.finanze.it/DocTribFrontend/decodeurn?urn=urn%3Adoctrib%3A%3ADL%3A2001-09-25%3B351_art3bis
Consultato in dicembre 2025.

Ministero della Cultura, PNRR Cultura – Investimento 2.2 "Tutela e valorizzazione dell'architettura e del paesaggio rurale".
https://pnrr.cultura.gov.it/misura-2-rigenerazione-di-piccoli-siti-culturali-patrimonio-culturale-religioso-e-rurale/2-2-tutela-e-valorizzazione-dellarchitettura-e-del-paesaggio-rurale/
Consultato in gennaio 2026.

CDP Real Asset SGR, Profilo istituzionale.
https://www.cdp.it/sitointernet/it/cdp_realasset.page
Consultato in gennaio 2026.

CDP Real Asset SGR, FIV – Fondo Investimenti per la Valorizzazione.
https://www.cdp.it/sitointernet/it/cdp_realasset_fiv.page
Consultato in gennaio 2026.

Regione Siciliana, Dipartimento della Programmazione, PR FESR Sicilia 2021–2027. Strategie territoriali della Regione Siciliana 2021–2027, Allegato C al D.D.G. n. 1258 del 21 dicembre 2022.
https://www.regione.sicilia.it/sites/default/files/2022-12/DDG%20n.%201258%20del%20 21.12.2022%20ALLEGATO%20C.pdf
Consultato in gennaio 2026.

ANALISI DEI BANDI

04

- METODOLOGIA DI ANALISI
- LA STRUTTURA DEI BANDI
- CLASSIFICAZIONE DEI BANDI

METODOLOGIA DI ANALISI

La presente ricerca si fonda su una ricognizione sistematica dei bandi immobiliari promossi dall'Agenzia del Demanio, assunti come principale fonte conoscitiva per l'analisi delle architetture dismesse e dei ruderi sul territorio nazionale.
Tale scelta deriva dalla necessità di individuare una base documentale sufficientemente omogenea, accessibile e strutturata, capace di restituire informazioni comparabili tra beni differenti per localizzazione, tipologia e stato di conservazione.

All'interno delle diverse procedure disponibili, l'attenzione è stata rivolta in particolare agli avvisi di concessione di valorizzazione, ritenuti i più coerenti con gli obiettivi della ricerca.
Questa tipologia di bando, infatti, non si limita alla mera alienazione del bene, ma presuppone un processo di rifunzionalizzazione, accompagnato da indicazioni relative agli usi ammissibili, alle potenzialità del sito e alle strategie di intervento auspicate.
Inoltre, tali procedure risultano generalmente corredate da una documentazione più articolata, comprendente dati dimensionali, descrizioni qualitative, apparati iconografici e riferimenti territoriali puntuali.
La metodologia adottata distingue in modo esplicito tra il livello del bando e quello del lotto. Il bando rappresenta l'unità amministrativa e procedurale, mentre il lotto costituisce l'unità effettiva di analisi, corrispondente al singolo bene oggetto di intervento.
Questa distinzione si è resa necessaria per poter operare una catalogazione puntuale dei manufatti, indipendentemente dalla loro aggregazione all'interno di uno stesso avviso.
A partire da una prima ricognizione estesa su scala nazionale, sono stati individuati e raccolti i bandi pertinenti alla categoria selezionata.
Successivamente, l'analisi è stata progressivamente focalizzata sui lotti localizzati in Sicilia, in quanto territorio di riferimento della ricerca e contesto particolarmente significativo per la diffusione del fenomeno delle architetture in stato di abbandono.

Tale selezione è avvenuta sulla base della disponibilità di dati e della coerenza dei beni con il tema del rudere, inteso come architettura priva di funzione, in stato di degrado più o meno avanzato, ma ancora riconoscibile nella sua configurazione spaziale.
Sono stati quindi definiti alcuni criteri di inclusione ed esclusione.
Sono stati inclusi i beni caratterizzati da:

- presenza di un manufatto edilizio esistente, anche in condizioni di degrado;
- documentazione minima utile alla comprensione dello stato di fatto (descrizione, immagini, localizzazione).

Sono stati invece esclusi:

- lotti privi di edifici (aree libere o terreni);
- casi con documentazione insufficiente ai fini dell'analisi.

L'insieme dei lotti selezionati è stato quindi organizzato all'interno di un database, strutturato per raccogliere informazioni relative a localizzazione, tipologia edilizia, stato di conservazione, contesto territoriale, destinazioni d'uso previste e altri dati utili all'inquadramento del bene.

Questa fase rappresenta il passaggio fondamentale dalla semplice raccolta di dati alla costruzione di uno strumento analitico, che consente di individuare ricorrenze, differenze e potenzialità operative.

LA STRUTTURA DEI BANDI

I bandi dell'Agenzia del Demanio si configurano come dispositivi complessi, nei quali la dimensione amministrativa si intreccia con una significativa componente conoscitiva.
L'analisi della loro struttura evidenzia come essi non rappresentino soltanto atti procedurali finalizzati all'assegnazione di un bene, ma veri e propri contenitori di informazioni utili alla comprensione delle condizioni fisiche, territoriali e funzionali degli immobili.
In generale, ciascun bando è composto da una serie di documenti tra loro complementari.
Tra questi si individuano:

- l'avviso pubblico e il disciplinare di gara, che definiscono le modalità di partecipazione, i criteri di selezione e gli obiettivi generali della procedura;
- la scheda descrittiva del bene, che costituisce l'elemento più rilevante ai fini della ricerca, contenendo informazioni sintetiche ma strutturate relative alla localizzazione, alle caratteristiche dimensionali, allo stato di conservazione e agli eventuali vincoli;
- l'inquadramento territoriale, spesso accompagnato da estratti cartografici e riferimenti al contesto urbano o paesaggistico;
- l'apparato iconografico, composto da fotografie dello stato di fatto, utili per una prima lettura qualitativa del bene;
- eventuali elaborati grafici, quali planimetrie o schemi distributivi, non sempre presenti ma fondamentali quando disponibili;
- indicazioni sugli usi ammessi o auspicati, che orientano le possibili strategie di rifunzionalizzazione;
- informazioni sullo stato procedurale del bando, quali data di pubblicazione, scadenza e, nei casi disponibili, esiti della gara.

La presenza e il livello di dettaglio di tali elementi non risultano tuttavia uniformi. Alcuni bandi presentano una documentazione ricca e articolata, in grado di restituire una lettura approfondita del bene, mentre altri si limitano a informazioni essenziali, rendendo più complessa la fase di interpretazione.

Questa variabilità costituisce essa stessa un dato significativo, poiché evidenzia come la qualità della documentazione incida direttamente sulla possibilità di comprendere e valutare il potenziale di intervento.

Nonostante tali differenze, il sistema dei bandi del Demanio si configura complessivamente come una delle poche fonti in grado di offrire una base informativa relativamente coerente e confrontabile su scala nazionale. In questo senso, essi assumono un ruolo centrale non solo come strumenti di attivazione del patrimonio dismesso, ma anche come supporto alla costruzione di una conoscenza sistematica delle cosiddette "architetture in attesa".

CLASSIFICAZIONE DEI BANDI

Costruzione del dataset

A seguito della ricognizione dei bandi dell'Agenzia del Demanio descritta nei paragrafi precedenti, è stato costruito un dataset composto da un insieme di beni immobili oggetto di procedure di valorizzazione, selezionati sulla base dei criteri metodologici definiti.
L'insieme risultante, costituito complessivamente da 80 lotti distribuiti sul territorio nazionale, rappresenta il primo livello di osservazione sistematica del fenomeno.
Al fine di restituire una lettura sintetica, immediata e comparabile dei beni analizzati, ciascun lotto è stato tradotto in una scheda iconografica elementare, composta da un'immagine rappresentativa, dal nome del bene e dalla sua localizzazione geografica. Questa operazione di riduzione consente di uniformare la rappresentazione di elementi eterogenei per dimensione, tipologia e contesto, trasformando il dataset in un dispositivo leggibile come insieme.
Le schede sono organizzate secondo una disposizione seriale e omogenea, che permette di osservare simultaneamente l'intero corpus dei beni, evidenziando visivamente ricorrenze, differenze e distribuzioni territoriali.

Lettura comparativa e identificazione del sottoinsieme siciliano

All'interno della rappresentazione complessiva è stato introdotto un sistema di evidenziazione cromatica, volto a distinguere i beni localizzati in Sicilia rispetto al resto del territorio nazionale. I lotti siciliani sono stati contrassegnati mediante uno sfondo differenziato, che consente una immediata individuazione visiva all'interno del dataset.

Questa operazione costituisce il primo passaggio di una selezione progressiva. La lettura simultanea dell'intero insieme mette infatti in evidenza come il fenomeno dei beni dismessi oggetto di valorizzazione sia diffuso su scala nazionale, ma presenti una significativa concentrazione e una particolare rilevanza nel contesto siciliano.

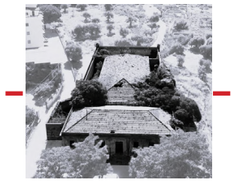
La presenza di un numero consistente di beni all'interno della stessa regione, unita alla coerenza con il tema della ricerca, ha orientato la scelta di focalizzare l'analisi su questo ambito territoriale.
La Sicilia emerge quindi non solo come caso studio, ma come contesto paradigmatico per l'osservazione delle cosiddette *"architetture in attesa"*.



Palazzo Costa Ferrari
Piacenza
Emilia Romagna



Forte Catona Ex Deposito Munizioni
Reggio Calabria
Calabria



Ex Carcere Giudiziario
Reggio Calabria
Calabria



Hangar e parco dirigibili
Augusta (SR)
Sicilia



Fabbricato delle Ex Carceri
Vigevano (PV)
Lombardia



Ex Padiglione Ufficiali
Dolcè (VR)
Veneto



Villa Tonon
Montereale Valcellina (PN)
Friuli



Fabbricato Finanza
Rometta (ME)
Sicilia



Ex caserma Verdinois
Trapani
Sicilia



Padiglione A/1
Prizzi (PA)
Sicilia



Torre Castelluccia
Pulsano (TA)
Puglia



Ex edificio scolastico
Fiumara (RC)
Calabria



Ex Deposito Munizioni
Castronovo di Sicilia (PA)
Sicilia



Ex Caserma Marina GdF
Avola (SR)
Sicilia



Faro di Capo Grosso
Favignana (TP)
Sicilia



Ex Azienda Agricola Cesurni
Tivoli (RM)
Lazio



Ex Pretura
Oppido Mamertina (RC)
Calabria



Ex Ufficio del Registro
Oppido Mamertina (RC)
Calabria



Palazzo del Senato
Milano
Lombardia



Ex Caserma De Amicis
Sulmona (AQ)
Abruzzo



Ex Casa del fascio
Roma
Lazio



Forte Sant'Andrea
Venezia
Veneto



Casa Madonna Nicopeja
Venezia
Veneto



Ex Convento di S. Bonaventura
Caltagirone (CT)
Sicilia



Ex Casello ferroviario
Montescaglioso (MT)
Basilicata



Ex casa cantoniera
Irsina (MT)
Basilicata



Ex stazione di Vico Pitocco
Vico nel Lazio (FR)
Lazio



Faro di Capo d'Orso
Maiori (SA)
Campania



Ex Deposito del Fulmicotone
Genova
Liguria



Ex Casello ferroviario
San Cesareo (RM)
Lazio



Ex stazione ferroviaria
Zagarolo (RM)
Lazio



Ex Campo di internamento "Le Fraschette
Alatri (FR)
Lazio



Ex Casa Cantoniera di Mengara
Gubbio (PG)
Umbria



Ex Casa Cantoniera di Rigali
Gualdo Tadino (PG)
Umbria



Palazzo Ex Casa del Fascio
Caravaggio (BG)
Lombardia



Ex Casello idraulico
Borgo Virgilio (MN)
Lombardia



Ex Ricovero Antiaereo
Perugia
Umbria



La Riottosa
Firenze
Toscana



Alloggio Faro Punta Stilo
Monasterace (RC)
Calabria



Carceri Mandamentali
Vibo Valentia (VV)
Calabria

Figura 51. Dataset dei beni dismessi oggetto di concessione di valorizzazione da parte dell'Agenzia del Demanio. Elaborazione degli autori. Fonte: Agenzia del Demanio.



Villa Pasqualigo Pasinetti Rodella
Cinto Euganeo (PD)
Veneto



Villino Rossi
Schio (VI)
Veneto



Ex Casello Roccolo
Pieve di Cadore (BL)
Veneto



Ex Casello Ronchi
Pieve di Cadore (BL)
Veneto



Infermeria militare, Ex Caserma Caldieri
Siracusa (SR)
Sicilia



Casello Ferroviario Villa Margi
Reitano (ME)
Sicilia



Villa Vista Lieta
Sanremo(IM)
Liguria



Ex Chiesa di San Cristoforo
Mantova (MN)
Lombardia



Stazione Sottocastello
Pieve di Cadore (BL)
Veneto



Ex istituto di Geofisica Mineraria
Palermo
Sicilia



Real Casa dei Matti
Palermo
Sicilia



Ex Carcere di San Vito
Agrigento
Sicilia



Unità immobiliare di via Stenico
Cremona (CR)
Lombardia



Casello Bacucco sul Po
Ariano nel Polesine (RO)
Veneto



Ex deposito munizioni Monte di Mezzo
Sagrado (GO)
Friuli



Ex Casermetta difensiva di Monte Croce Carnico
Paluzza (UD)
Friuli



Ex casa cantoniera Il Colle
Terracina (LT)
Lazio



Faro di Capo Comino
Siniscola (NU)
Sardegna



Torre di Calafuria
Livorno
Toscana



Villa Carducci Pandolfini
Firenze
Toscana



Faro del Cardeto
Ancona (AN)
Marche



Casa con giardino adibito a dogana
Grottammare (AP)
Marche



Palazzo dei Principi Lanza di Trabia
San Nicola Arcella (CS)
Calabria



Ex Dogana Torre di Badino
Terracina (LT)
Lazio



Ex Panificio Militare
Casale Monferrato (AL)
Piemonte



Ex Casa del Fascio
Vinzaglio (NO)
Piemonte



Teatro Rossi
Pisa
Toscana



Ex Caserma Guardia di Finanza
Bova Marina (RC)
Calabria



Faro di Riposto
Riposto (CT)
Sicilia



Casermetta D.A.T. Cà Olmo
Ferrara (FE)
Emilia Romagna



Castello di Blera
Blera (VT)
Lazio



Ex Polveriera
Bacoli (NA)
Campania



Ex Forte Pozzarello
Monte Argentario (GR)
Toscana



Villa Le Volte
Siena
Toscana



Bastione Sperone
Capua (CE)
Campania



Bastione Gran Maestro
Capua (CE)
Campania



Ottagono di Ca Roman
Venezia
Veneto



Semaforo Nuovo di Portofino
Camogli (GE)
Liguria



Forte di Castagneto Carducci
Castagneto Carducci (LI)
Toscana



Villa Celestina
Rosignano Marittimo (LI)
Toscana

Figura 52. Dataset dei beni dismessi oggetto di concessione di valorizzazione da parte dell'Agenzia del Demanio. Elaborazione degli autori. Fonte: Agenzia del Demanio.

Dal dataset nazionale al focus territoriale

A partire dalla classificazione complessiva, il lavoro si concentra su un sottoinsieme selezionato di beni, corrispondente ai lotti localizzati in Sicilia.

Questi vengono isolati e riorganizzati in una seconda rappresentazione, che ne consente una lettura autonoma e più approfondita.
In questa fase, le schede iconografiche vengono integrate con ulteriori informazioni, quali dati identificativi, riferimenti dimensionali e prime indicazioni sullo stato di conservazione.

L'obiettivo è quello di predisporre una base conoscitiva più articolata, in grado di supportare le fasi successive della ricerca.

I contenuti riportati nelle schede sintetizzano esclusivamente le informazioni e i materiali messi a disposizione dall'Agenzia del Demanio, assumendoli come fonte primaria e omogenea per la lettura dei beni analizzati.

La numerazione progressiva dei beni consente inoltre di trattare ciascun lotto come unità analitica autonoma, facilitando il passaggio dalla visione d'insieme alla lettura puntuale.

1



Hangar e parco dirigibili
Augusta (SR)
Sicilia



Padiglione A/1
Prizzi (PA)
Sicilia



Ex caserma Verdinois
Trapani
Sicilia

Figura 53. Beni che compongono il bando n.1. Fonte: Agenzia del Demanio

Bando di concessione di valorizzazione degli immobili: 1) **Hangar e Parco Dirigibili** – Augusta (SR); 2) **Porzione dell'ex Caserma Verdinois** - Trapani; 3) **Padiglione A/1** di Borgo Filaga – Prizzi (PA).

Data pubblicazione gara: 11 luglio 2025
Termine per la presentazione delle offerte: 11 dicembre 2025
Criterio di aggiudicazione prescelto: Offerta economicamente più vantaggiosa

2



Ex Deposito Munizioni
Castronovo di Sicilia
(PA)
Sicilia



Ex Caserma Marina GdF
Avola (SR)
Sicilia



Faro di Capo Grosso
Favignana (TP)
Sicilia



Fabbricato Finanza
Rometta (ME)
Sicilia

Figura 54. Beni che compongono il bando n.2. Fonte: Agenzia del Demanio

Descrizione: Bando di concessione/locazione di valorizzazione degli immobili: 1) **Fabbricato Finanza via Roma** -Rometta (ME), 2) **Ex Deposito Munizioni Lercara Friddi** - Castronovo di Sicilia (PA), 3) **Ex Caserma della Guardia di Finanza** - Avola (SR), 4) **Faro di Capo Grosso**, Isola di Levanzo - Favignana (TP).

Data pubblicazione gara: 03 luglio 2024
Termine per la presentazione delle offerte: 03 dicembre 2024
Criterio di aggiudicazione prescelto: Offerta economicamente più vantaggiosa

3



Ex Convento di S. Bonaventura
Caltagirone (CT)
Sicilia

Figura 55. Beni che compongono il bando n.3. Fonte: Agenzia del Demanio

Descrizione: Bando di concessione di valorizzazione del bene immobile **Ex Convento di S. Bonaventura** - Caltagirone (CT)

Data pubblicazione gara: 27 novembre 2023
Termine per la presentazione delle offerte: 20 maggio 2024

4



Ex istituto di Geofisica Mineraria
Palermo
Sicilia



Real Casa dei Matti
Palermo
Sicilia



Ex Carcere di San Vito
Agrigento
Sicilia

Figura 56. Beni che compongono il bando n.4. Fonte: Agenzia del Demanio

Descrizione: Bando di concessione di valorizzazione degli immobili: 1) **Ex Istituto di Geofisica Mineraria** – Palermo (PA); 2) **Real Casa dei Matti** – Palermo (PA); 3) **Ex Carcere di San Vito** – Agrigento (AG)

Data pubblicazione gara: 14 dicembre 2022
Termine per la presentazione delle offerte: 15 maggio 2023
Criterio di aggiudicazione prescelto: Offerta economicamente più vantaggiosa

5



Infermeria militare, Ex Caserma Caldieri
Siracusa (SR)
Sicilia



Casello Ferroviario Villa Margi
Reitano (ME)
Sicilia

Figura 57. Beni che compongono il bando n.5. Fonte: Agenzia del Demanio

Descrizione: Bando di concessione di valorizzazione degli immobili: 1) **Infermeria militare, ex Caserma Caldieri di Ortigia** – Siracusa (SR); 2) **Ex Casello Ferroviario Villa Margi** – Reitano (ME)

Data pubblicazione gara: 20 dicembre 2021
Termine per la presentazione delle offerte: 19 luglio 202
Criterio di aggiudicazione prescelto: Offerta economicamente più vantaggiosa

6



Faro di Riposto
Riposto (CT)
Sicilia

Figura 58. Beni che compongono il bando n.6. Fonte: Agenzia del Demanio

Descrizione: Bando di concessione valorizzazione del bene denominato **Faro di Riposto** - Riposto (CT)

Data pubblicazione gara: 20 dicembre 2021
Termine per la presentazione delle offerte: 19 luglio 202
Criterio di aggiudicazione prescelto: Offerta economicamente più vantaggiosa

1.1

HANGAR E PARCO DIRIGIBILI



Figura 59. Carta territoriale della Sicilia. Elaborazione grafica degli autori. Fonte: ESRI

Localizzazione	Siracusa - GPS: 37°24’52”N 15°19’91”E
Ambito	Extraurbano - fuori il tessuto urbano
Funzione originaria	Hangar militare
Epoca/anno di costruzione	1911
Superficie	Lotto 168.085 mq | Coperta 4768 mq (hangar) +2837 mq (fabbricati accessori)
Altezza | Volume	h 37 m | V 176.416 mc (hangar) + 11.348 mc (fabbricati accessori)







Figura 60. Ingresso principale dell’edificio. Figura 61. Interno dell’edificio. Figura 62. Area esterna all’edificio. Fonte: Agenzia del Demanio

Proprietà	Demanio dello Stato – Ramo Storico Artistico
Strumento	Concessione di valorizzazione ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001
Tutela	Interesse culturale ai sensi del D.Lgs. 42/2004; gli interventi sono soggetti a prescrizioni e autorizzazione della Soprintendenza.



Figura 63. Immagine satellitare dell’edificio. Fonte: ESRI

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il bene è sito in prossimità del Porto Commerciale di Augusta (SR) e fa parte di una più ampia area denominata “Ex Idroscalo di Augusta». Comprende una vasta area di forma irregolare posta a sud del compendio costituito dall’Hangar e dai fabbricati accessori.
L’accesso principale si trova lungo una stradina privata che si diparte dall’arteria principale Costa – Pisone.

IMMOBILE

Il complesso demaniale oggetto della presente scheda si presenta nel suo insieme come terreno incolto e parzialmente ricoperto da vegetazione di basso ed alto fusto.
L’Hangar, la cui struttura è costituita da 15 telai in cls, ha un ingombro massimo di 105,5 metri di lunghezza, 45,2 metri di larghezza e 37 metri di altezza. Le dimensioni dello spazio interno utile sono 100 x 26 x 31 metri.
Molti dei piccoli fabbricati di pertinenza sono ormai diruti.
Per motivi di sicurezza l’area in questione, comprendente l’Hangar e gli edifici limitrofi, è attualmente interdetta all’accesso (ordinanza n. 13 emanata dal Sindaco di Augusta il 3 aprile 2020). A tal proposito l’Agenzia è stata autorizzata con nota acquisita al protocollo della DR n° 7095 del 23.04.2025 dal Comune all’accesso esclusivamente per effettuare sopralluoghi motivati da esigenze di messa in sicurezza, manutenzione e valorizzazione.

NUOVI USI

attività di tipo culturale, sociale, civico, turistico o altri usi conformi con gli strumenti di governo del territorio e tutela che consentano la conservazione del bene e la massima fruizione pubblica



Figura 64. Planimetria catastale Fonte: Agenzia del Demanio

Dati catastali	C.T - foglio.52 / p.lle nn. 46, 47, 52, 86, 456, 458, 48131, 58, 68, 73, 77, 78, 444, 445, 446, 447, 451, 457, 477

Fonte: Tutti i dati sopra riportati sono tratti dai bandi pubblicati dall’Agenzia del Demanio.

1.2

EX CASERMA VERDINOIS



Figura 65. Carta territoriale della Sicilia. Elaborazione grafica degli autori. Fonte: ESRI

Localizzazione	Trapani - GPS: 37°24’52”N 15°19’91”E
Ambito	Urbano - centro urbano
Funzione originaria	Caserma militare
Epoca/anno di costruzione	ante 1900
Superficie	Lotto 822 mq | Coperta 436 mq |Utile 717 mq
Altezza | Volume	-







Figura 66. Vista aerea dell’edificio. Figura 67. Copertura dell’edificio. Figura 68. Copertura dell’edificio. Fonte: Agenzia del Demanio

Proprietà	Demanio dello Stato
Strumento	Concessione di valorizzazione ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001
Tutela	Interesse culturale sull’edificio, vincolo paesaggistico sul contesto e ulteriori prescrizioni legate alla zona storica e all’area critica.



Figura 69. Immagine satellitare dell’edificio. Fonte: ESRI

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

La porzione immobiliare oggetto di valorizzazione fa parte di un fabbricato ubicato all’interno del centro storico del Comune di Trapani prospicente il litorale Nord della città. Sorge sulla sommità delle cosiddette Mura di Tramontana, anch’esse di proprietà demaniale e concesse in uso al Comune di Trapani per l’attuazione di un progetto di riqualificazione.

IMMOBILE

Ruderi di un’antica costruzione a due elevazioni fuori terra e pianta ad L. La porzione offerta in concessione costituisce la seconda elevazione rispetto alla via Sant’Anna e la prima rispetto al camminamento delle mura civiche. Vi si accede da una scalinata che, dipartendosi dalla via Sant’Anna, raggiunge la sommità muraria. L’unità immobiliare sottostante, avente accesso dalla via Sant’Anna, è di proprietà privata ed è destinata a magazzino.

NUOVI USI

attività di tipo culturale, sociale, civico, turistico o altri usi conformi con gli strumenti di governo del territorio e tutela che consentano la conservazione del bene e la massima fruizione pubblica



Figura 70. Planimetria catastale Fonte: Agenzia del Demanio

Dati catastali	NCEU: Fg 301 p.lle 79/4 e 82/2, cat. B/1 NCT: foglio 301, p.lla 79

Fonte: Tutti i dati sopra riportati sono tratti dai bandi pubblicati dall’Agenzia del Demanio.

1.3

EX PADIGLIONE A/1
di Borgo Filaga

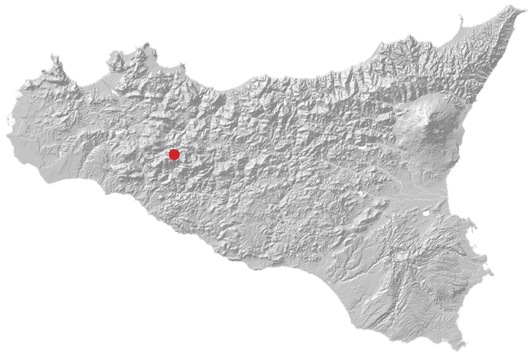


Figura 71. Carta territoriale della Sicilia. Elaborazione grafica degli autori. Fonte: ESRI

Localizzazione	Prizzi (PA) - GPS: 37.69271 N, 13.46710E
Ambito	Extraurbano
Funzione originaria	Comprensorio ferroviario
Epoca/anno di costruzione	inizio XX secolo
Superficie	Lotto 536 mq | Coperta 130 mq
Altezza | Volume	h 3.5 m | V 455 mc







Figura 72. Ingresso e spazio antistante l'edificio. Fonte: Agenzia del Demanio

Figura 73. Interno dell'edificio.

Figura 74. Interno dell'edificio.

Proprietà	Demanio dello Stato
Strumento	Concessione di valorizzazione ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001
Tutela	Interesse culturale sull'immobile, beni paesaggistici ex artt. 136 e 142 del D.Lgs. 42/2004, zona sismica e ricaduta in area urbana di interesse storico/pregio ambientale.



Figura 75. Immagine satellitare dell'edificio. Fonte: ESRI

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il Borgo Filaga, situato in una conca a 828 m s.l.m. e circondata da montagne che superano i 1 000 metri di altezza, è l'unica frazione di 220 abitanti nel territorio comunale di Prizzi. È un piccolo borgo rurale, sorto sui resti dell'antico casale bizantino di La Filaca, lungo una delle vie di comunicazione tra i territori di Palermo e Agrigento.

IMMOBILE

L'immobile è sito nella località Borgo Filaga del Comune di Prizzi (PA) in via Marchese Arezzo n.18 e risulta composto da un lotto di terreno di superficie pari a 536 mq su cui insiste un manufatto con un'area di sedime pari a mq 130. Il fabbricato fa parte di un ex comprensorio ferroviario destinato ad alloggi per gli operai e per le famiglie. Il manufatto, con forma in pianta del tipo a "L", è costituito da una elevazione fuori terra con struttura portante in muratura e copertura del tipo a due falde con tegole marsigliesi. I prospetti sono caratterizzati da blocchi di pietra di arenaria a "faccia vista" con vani infissi e porte di ingresso evidenziati da cornici realizzati con intonaco. La distribuzione interna è caratterizzata da n. 3 ambienti, un ingresso con un piccolo vano w.c. e cucina.

NUOVI USI

attività di tipo culturale, sociale, civico, turistico o altri usi conformi con gli strumenti di governo del territorio e tutela che consentano la conservazione del bene e la massima fruizione pubblica.



Figura 76. Planimetria catastale Fonte: Agenzia del Demanio

Dati catastali	NCEU: foglio 70, p.lla 143 NCT: foglio 70, p.lla 170

Fonte: Tutti i dati sopra riportati sono tratti dai bandi pubblicati dall'Agenzia del Demanio.

2.1

FABBRICATO FINANZA



Figura 77. Carta territoriale della Sicilia. Elaborazione grafica degli autori. Fonte: ESRI

Localizzazione	Rometta (ME) - GPS: lat. 38.172928, long. 15.414692.
Ambito	Urbano
Funzione originaria	Caserma
Epoca/anno di costruzione	1920
Superficie	Lotto 350 mq | Coperta 180 mq
Altezza | Volume	h 6.8 m | V 805 mc







Figura 78. Ingresso e area antistante l'edificio. Figura 79. Prospetto frontale dell'edificio. Figura 80. Prospetto laterale dell'edificio. Fonte: Agenzia del Demanio

Proprietà	Demanio dello Stato – Ramo Storico Artistico
Strumento	Concessione di valorizzazione ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001
Tutela	Interesse culturale sull'immobile, beni paesaggistici ex artt. 136 e 142 del D.Lgs. 42/2004, zona sismica e ricaduta in area urbana di interesse storico/pregio ambientale.



Figura 81. Immagine satellitare dell'edificio. Fonte: ESRI

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il bene demaniale è ubicato nel centro storico del Comune di Rometta, in un abitato collocato su un erto acrocoro a circa 560 m di altitudine, circondato da dirupi e burroni. Il Comune di Rometta fa parte della Città Metropolitana di Messina ed è situato in collina, a circa 30 km da Messina, raggiungibile dallo svincolo autostradale attraverso la SP 54.

IMMOBILE

Il fabbricato, prospiciente via Roma, fa parte del comprensorio delle ex casermette allineate lungo il costone che delimita l'insediamento medievale di Rometta centro. È costituito da un edificio isolato a una elevazione fuori terra, con struttura portante in muratura e copertura piana non praticabile. L'immobile è rialzato di circa un metro rispetto alla quota stradale ed è accessibile mediante due rampe di scala prospicienti la pubblica via. Le aree aperte di pertinenza sono destinate a corte. Lo stato manutentivo è pessimo.

NUOVI USI

attività sociali, culturali, di turismo sostenibile, di scoperta del territorio e mobilità dolce



Figura 82. Planimetria catastale Fonte: Agenzia del Demanio

Dati catastali	NCT: foglio 16, particella 124. NCEU: foglio 16, particella 124. C.F.: foglio 16, particella 124, categoria B/4, consistenza 824 mc.

Fonte: Tutti i dati sopra riportati sono tratti dai bandi pubblicati dall'Agenzia del Demanio.

2.2

EX DEPOSITO MUNIZIONI

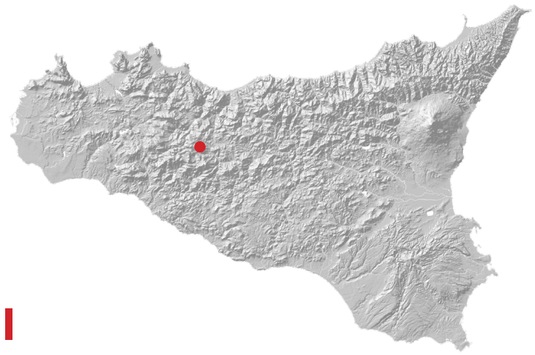


Figura 83. Carta territoriale della Sicilia. Elaborazione grafica degli autori. Fonte: ESRI

Localizzazione	Castronovo (PA) - GPS: lat. 37.71816598, long. 13.64909648
Ambito	Extraurbana
Funzione originaria	Deposito munizioni
Epoca/anno di costruzione	metà XX sec.
Superficie	Lotto 14 ettari | Coperta 4257 mq
Altezza | Volume	h media 4 m | Vtot 17028 mc







Figura 84. Vista generale del lotto. Figura 85. Edificio tipo. Figura 86. Gruppo di edifici tipo. Fonte: Agenzia del Demanio

Proprietà	Demanio dello Stato
Strumento	Concessione di valorizzazione ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001
Tutela	-



Figura 87. Immagine satellitare dell'edificio. Fonte: ESRI

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il compendio è raggiungibile percorrendo la SS189 fino al km 13, in corrispondenza del bivio Manganaro–Agrigento, e proseguendo poi per la SP 78 per circa 3 km. L'immobile è costituito da una vasta area di circa 14 ettari, ubicata in un contesto extraurbano caratterizzato da terreni prevalentemente destinati a selvicoltura, pastorizia e seminativi. L'ex deposito si trova a circa 10 km dal centro abitato di Castronovo di Sicilia e a circa 8,5 km dal Comune di Lercara Friddi.

IMMOBILE

Il compendio, di forma trapezoidale irregolare, comprende 42 corpi di fabbrica di diverse dimensioni, distribuiti in modo pressoché regolare all'interno dell'area. I fabbricati non destinati a magazzino sono concentrati in prossimità dell'ingresso pedonale e carrabile e in origine erano utilizzati come uffici e corpi di guardia. I depositi sono per lo più realizzati in muratura portante; sono inoltre presenti edifici di supporto e solo i due fabbricati di direzione si sviluppano su due elevazioni fuori terra. Le strutture risultano esternamente intonacate e tinteggiate, con coperture a capriate lignee e tegole; in alcuni casi sono presenti coperture con manto presumibilmente in fibrocemento. L'intero compendio è delimitato quasi completamente da una recinzione metallica con filo spinato. Lo stato conservativo generale è pessimo.

NUOVI USI

Turistico-culturale; turistico-ricettiva; turistico-ricettive alberghiere.

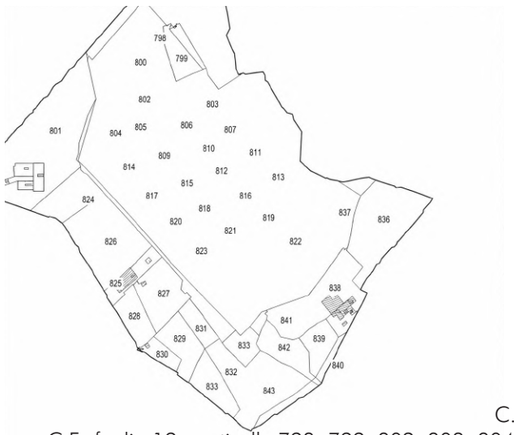


Figura 88. Planimetria catastale Fonte: Agenzia del Demanio

Dati catastali	C.T.: foglio 19, particelle 800, 801. C.F.: foglio 19, particelle 798, 799, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843.

Fonte: Tutti i dati sopra riportati sono tratti dai bandi pubblicati dall'Agenzia del Demanio.

2.3

EX CASERMA MARINA



Figura 89. Carta territoriale della Sicilia. Elaborazione grafica degli autori. Fonte: ESRI

Localizzazione	Siracusa - GPS: lat. 36.899648, long. 15.144983232
Ambito	Extraurbana
Funzione originaria	Ex caserma
Epoca/anno di costruzione	1866
Superficie	Lotto 262 mq | Coperta 426 mq
Altezza | Volume	h media 5 m | Vtot 1305 mc







Figura 90. Ingresso principale e area antistante l'edificio. Fonte: Agenzia del Demanio

Figura 91. Interno dell'edificio.

Figura 92. Interno dell'edificio.

Proprietà	Demanio dello Stato – ramo storico artistico
Strumento	Concessione di valorizzazione ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001
Tutela	DDG n. 3197 del 17/07/2019



Figura 93. Immagine satellitare dell'edificio. Fonte: ESRI

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il compendio è ubicato ad Avola, in località Marina di Avola, cittadina costiera del sud-est della Sicilia in provincia di Siracusa. Si tratta di una località a vocazione prettamente turistica, caratterizzata dalla presenza dell'antica tonnara di Avola, testimonianza del forte legame tra il territorio litoraneo, il mare e le attività economiche storicamente connesse sia alla dimensione agraria sia a quella marinara.

IMMOBILE

Trattasi di un edificio cielo-terra a forma rettangolare, disposto su due livelli fuori terra e collegato da scala interna, con copertura a doppia falda e area cortilizia esclusiva. L'immobile è posto in prossimità di via Miramare, di fronte alla tonnara di Avola, ed è dotato di area di pertinenza recintata da un muro basso sormontato da inferriata. L'accesso avviene tramite cancelletto pedonale e carrabile in ferro; il cortile è pavimentato in lastre di pietra ed è presente una rampa in alluminio per l'abbattimento delle barriere architettoniche. Lo stato conservativo è pessimo.

NUOVI USI

Turistico-ricettiva.



Figura 94. Planimetria catastale Fonte: Agenzia del Demanio

Dati catastali	C.F.: foglio 80, particella 5503. NCEU: foglio 80, particella 5503

Fonte: Tutti i dati sopra riportati sono tratti dai bandi pubblicati dall'Agenzia del Demanio.

2.4

FARO CAPO GROSSO



Figura 95. Carta territoriale della Sicilia. Elaborazione grafica degli autori. Fonte: ESRI

Localizzazione	Capo grosso (TR) - GPS: lat. 38.020272, long. 12.334114
Ambito	Extraurbana
Funzione originaria	Faro
Epoca/anno di costruzione	1857–1858
Superficie	Lotto 1642 mq | Coperta 310 mq
Altezza | Volume	h media 5 m | Vtot 1565 mc







Figura 96. Area esterna ed antistante il faro. Figura 97. Area esterna. Figura 98. Area esterna. Fonte: Agenzia del Demanio

Proprietà	Demanio dello Stato – ramo storico artistico
Strumento	Concessione di valorizzazione ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001
Tutela	Caso fortemente vincolato: tutela integrale, fascia litoranea, riserva marina e valore storico-architettonico/ambientale

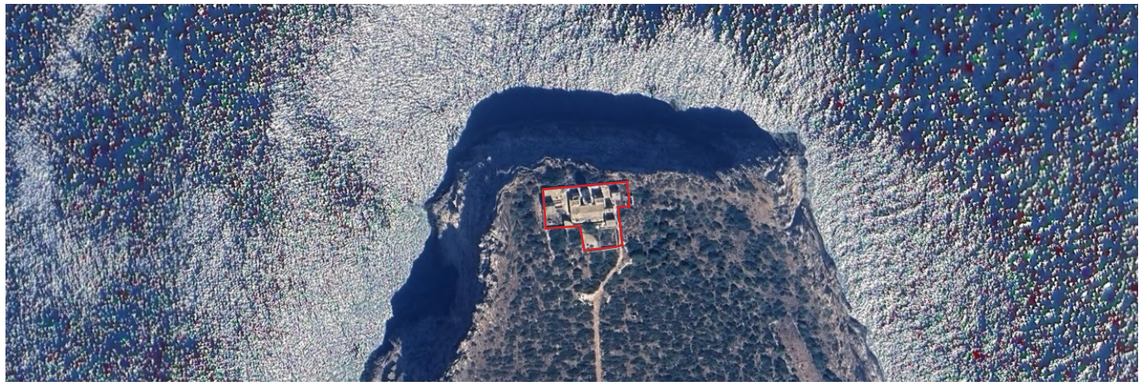


Figura 99. Immagine satellitare dell'edificio. Fonte: ESRI

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Levanzo è la più piccola delle isole Egadi e conserva un habitat ancora integro, con flora rupestre e un paesaggio poco antropizzato. Capo Grosso si trova all'estremità settentrionale dell'isola, in posizione opposta rispetto al piccolo centro abitato di Cala Dogana. Il sito è isolato, privo di illuminazione e raggiungibile solo tramite una strada percorribile con mezzo fuoristrada; la costa circostante è dirupata e difficilmente accessibile, con versanti che scendono ripidamente da un altipiano pascolativo e coltivato a vigne e cereali. La torre del faro, già attiva nel 1858, si eleva per circa 12 m su un promontorio posto a circa 56 m s.l.m.

IMMOBILE

Il compendio è costituito da un edificio principale dal quale si accede alla torre cilindrica del faro, affiancato da altri tre piccoli fabbricati, di cui uno a forma triangolare. Il sito è delimitato da muri bassi in pietra ed è privo di vere e proprie recinzioni. L'immobile si presenta come un complesso isolato e fortemente relazionato al paesaggio costiero, con spazi scoperti che circondano i corpi di fabbrica e una configurazione compatta, leggibile e unitaria. Lo stato conservativo è pessimo.

NUOVI USI

Destinazione d'uso culturale-scientifica e didattica-ricreativa, con possibilità di sviluppare una parte da destinare a foresteria.

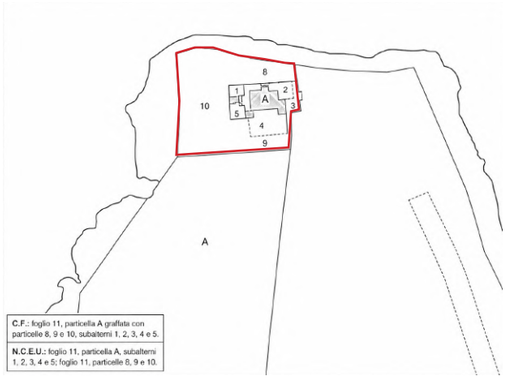


Figura 100. Planimetria catastale Fonte: Agenzia del Demanio

Dati catastali	C.F.: foglio 11, particella A graffata con particelle 8, 9 e 10, subalterni 1, 2, 3, 4 e 5. N.C.E.U.: foglio 11, particella A, subalterni 1, 2, 3, 4 e 5; foglio 11, particelle 8, 9 e 10.

Fonte: Tutti i dati sopra riportati sono tratti dai bandi pubblicati dall'Agenzia del Demanio.

3

EX CONVENTO DI BONAVENTURA



Figura 101. Carta territoriale della Sicilia. Elaborazione grafica degli autori. Fonte: ESRI

Localizzazione	Caltagirone (TR) - GPS: lat. 37.238231, long. 14.510160
Ambito	Urbana
Funzione originaria	Carcere giudiziario
Epoca/anno di costruzione	prima metà del XVII sec.
Superficie	Lotto 3046 mq | Coperta 3976 mq
Altezza | Volume	- | Vtot 9863 mc







Figura 102. Ingresso principale dell'edificio. Figura 103. Area cucina. Figura 104. Area celle. Fonte: Agenzia del Demanio

Proprietà	Demanio dello Stato – ramo storico artistico
Strumento	Concessione di valorizzazione ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001
Tutela	Interesse culturale ai sensi del D.Lgs. 42/2004, declaratoria n. 5540 del 13.03.2005 / D.D.S. n. 5540 del 15.03.2005



Figura 105. Immagine satellitare dell'edificio. Fonte: ESRI

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'immobile si trova nel centro storico di Caltagirone, città del Val di Noto nota per il patrimonio monumentale e per la tradizione ceramica. Il bene è inserito in un contesto urbano di forte interesse culturale ed è inoltre collegato al Cammino di San Giacomo, itinerario del turismo lento riconosciuto a scala nazionale.

IMMOBILE

L'ex Convento di San Bonaventura, poi trasformato in carcere giudiziario, è un complesso a corte di grandi dimensioni, con due piani fuori terra e un ulteriore livello nella porzione sud-ovest. L'edificio presenta una configurazione chiusa con corte centrale e muro di cinta perimetrale. Lo stato di conservazione è pessimo, con diffuso degrado strutturale e materico, crolli di porzioni degli orizzontamenti, lesioni murarie e infiltrazioni.

NUOVI USI

Destinazioni coerenti con il progetto di valorizzazione e con gli strumenti urbanistici e di tutela vigenti. In particolare: attività culturali e creative, attività turistico-ricettive e socio-culturali, servizi per il turismo lento, spazi per mostre, formazione, meeting, ristorazione, laboratori, info point e funzioni legate alla fruizione pubblica del bene.

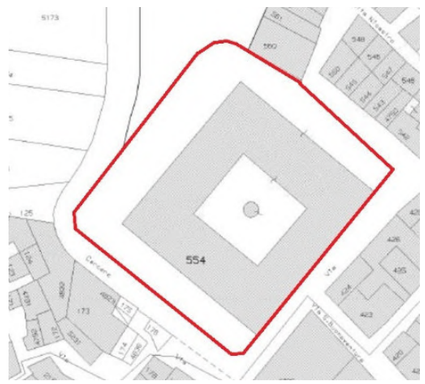


Figura 106. Planimetria catastale Fonte: Agenzia del Demanio

Dati catastali	NCT: foglio 87, particella 554. NCEU: foglio 87, particella 554, sub 1. Catasto Fabbricati: categoria B/3, consistenza 19.818 mc

Fonte: Tutti i dati sopra riportati sono tratti dai bandi pubblicati dall'Agenzia del Demanio.

4.1

EX ISTITUTO GEOFISICA MINERARIA



Figura 107. Carta territoriale della Sicilia. Elaborazione grafica degli autori. Fonte: ESRI

Localizzazione	Palermo - GPS: lat. 38°06’22.2” N, long. 13°20’17.3” E
Ambito	Urbana
Funzione originaria	Istituto
Epoca/anno di costruzione	1772
Superficie	Lotto 357 mq | Coperta 737 mq
Altezza | Volume	3 m | Vtot 2446 mc







Figura 107. Prospetto frontale. Figura 108. Cortile interno. Figura 109. Interno edificio. Fonte: Agenzia del Demanio

Proprietà	Demanio dello Stato – ramo storico artistico
Strumento	Concessione di valorizzazione ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001
Tutela	Interesse culturale ai sensi del D.Lgs. 42/2004, con declaratoria prot. n. 8594 del 16/12/2009



Figura 110. Immagine satellitare dell’edificio. Fonte: ESRI

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L’immobile si trova a Palermo, lungo Corso Calatafimi, uno dei principali assi urbani che collega l’area di Monreale a Piazza Indipendenza. Il bene è inserito in un contesto urbano di forte interesse storico e turistico, in prossimità del centro storico e di attrattori come Palazzo dei Normanni, la Cattedrale, Porta Nuova, San Giovanni degli Eremiti, la Cuba e il Parco d’Orleans. Il complesso originario, costruito intorno al 1772 come parte di Villa Ventimiglia, si colloca lungo l’antico “stradone di Mezzomonreale”, direttrice di espansione suburbana della Palermo settecentesca.

IMMOBILE

L’Ex Istituto di Geofisica Mineraria occupa la parte orientale del corpo principale di Villa Ventimiglia ed è accessibile dal cortile su Corso Calatafimi. Il bene si sviluppa su tre piani fuori terra, oltre a un livello con terrazzo, e conserva ancora l’impianto storico settecentesco, pur con modifiche distributive e ampliamenti successivi. Lo stato di conservazione è mediocre: sono presenti problemi strutturali, crolli localizzati e condizioni di parziale inagibilità.

NUOVI USI

Turistico-culturale; turistico-imprenditoriale. In particolare: funzioni culturali, sociali e didattiche; ristorazione; spazi espositivi e congressuali; meeting e formazione; hub digitale d’impresa; uffici temporanei; attività compatibili con il turismo lento e con la fruizione pubblica del bene.

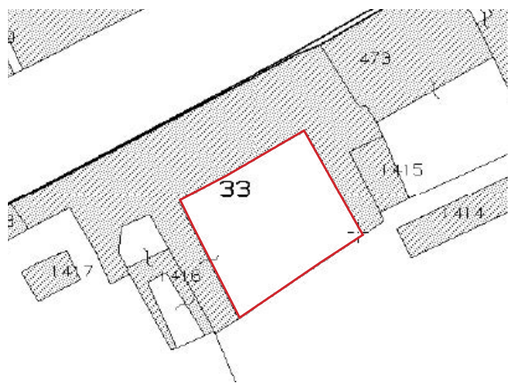


Figura 111. Planimetria catastale Fonte: Agenzia del Demanio

Dati catastali	NCT: foglio 66, porzione particella 33. NCEU: foglio 66, porzione particella 1021, già particella 33 sub. 4

Fonte: Tutti i dati sopra riportati sono tratti dai bandi pubblicati dall’Agenzia del Demanio.

4.2

REAL CASA DEI MATTI

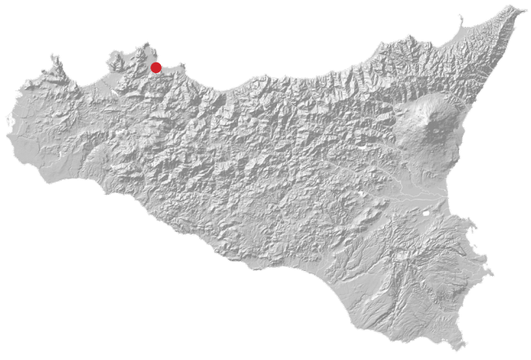


Figura 112. Carta territoriale della Sicilia. Elaborazione grafica degli autori. Fonte: ESRI

Localizzazione	Palermo - GPS: lat. 38°06’22.6” N, long. 13°20’38.8” E
Ambito	Urbana
Funzione originaria	Convento
Epoca/anno di costruzione	tra XVIII e XIX secolo
Superficie	Lotto 3581 mq | Coperta 2818 mq
Altezza | Volume	- | Vtot 18485 mc







Figura 113. Prospetto frontale. Figura 114. Prospetto frontale e strada. Figura 115. Cortile interno. Fonte: Agenzia del Demanio

Proprietà	Demanio dello Stato – ramo storico artistico
Strumento	Concessione di valorizzazione ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001
Tutela	Interesse culturale ai sensi del D.Lgs. 42/2004, con declaratoria prot. n. 6686 del 17/06/2008



Figura 116. Immagine satellitare dell’edificio. Fonte: ESRI

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L’immobile si trova a Palermo, nelle immediate vicinanze del centro storico, tra piazza Indipendenza e piazza Generale Turba, vicino al Palazzo dei Normanni, alla cittadella universitaria e al Parco d’Orleans. Il complesso, nato come ex convento tra XVIII e XIX secolo, fu destinato a ospedale nel 1802 e poi riformato nel 1824 come Real Casa dei Matti, uno dei più avanzati istituti psichiatrici europei del tempo; dal 1870 fu trasformato in carcere militare.

IMMOBILE

Il complesso è costituito da due corpi di fabbrica, uno di forma quadrata e uno rettangolare, oltre a un piccolo manufatto. Il corpo principale su Corso Pisani ha una tipologia a corte centrale con pilastri al piano terra e arcate a tutto sesto, mentre il secondo corpo si sviluppa attorno a un cortile rettangolare; i due edifici sono collegati da una corte interna scoperta. Lo stato di conservazione è sufficiente, ma necessita di interventi di manutenzione straordinaria e di adeguamento tecnologico.

NUOVI USI

Turistico-culturale; turistico-imprenditoriale. In particolare: funzioni culturali, sociali e didattiche; ristorazione; spazi espositivi e congressuali; meeting e formazione; hub digitale d’impresa; uffici temporanei; attività compatibili con il turismo lento e con la fruizione pubblica del bene.



Figura 117. Planimetria catastale Fonte: Agenzia del Demanio

Dati catastali	NCT: foglio 59, particella 1644. NCEU: foglio 59, particella 279, sub. 1, cat. B/3

Fonte: Tutti i dati sopra riportati sono tratti dai bandi pubblicati dall’Agenzia del Demanio.

4.3

EX CARCERE DI SAN VITO

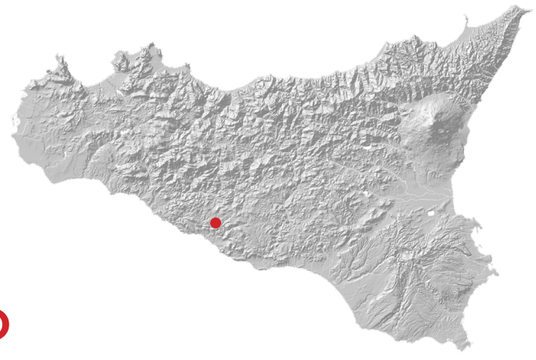


Figura 118. Carta territoriale della Sicilia. Elaborazione grafica degli autori. Fonte: ESRI

Localizzazione	Agrigento - GPS: lat. 37°18’35.0” N, long. 13°35’15.2” E
Ambito	Urbana
Funzione originaria	Convento
Epoca/anno di costruzione	tra XVIII e XIX secolo
Superficie	Lotto 7500 mq | Coperta 4129 mq
Altezza | Volume	- | Vtot 36165 mc







Figura 119. Foto esterna. Figura 120. Spazio interno. Figura 121. Cortile interno. Fonte: Agenzia del Demanio

Proprietà	Demanio dello Stato – ramo storico artistico
Strumento	Concessione di valorizzazione ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001
Tutela	Interesse culturale ai sensi del D.Lgs. 42/2004, con declaratoria prot. n. 2113 del 08/11/2011



Figura 122. Immagine satellitare dell’edificio. Fonte: ESRI

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L’immobile si trova ad Agrigento, sul versante occidentale della Rupe Atenea, in prossimità del centro storico e poco distante dalla stazione ferroviaria, dalla stazione degli autobus, dal porto di Porto Empedocle e dall’area archeologica della Valle dei Templi. Il complesso fu costruito nel 1432 come Convento di San Vito, destinato ai frati francescani, e solo dopo l’acquisizione statale fu trasformato in carcere giudiziario.

IMMOBILE

Il complesso è formato da più corpi di fabbrica realizzati in epoche diverse. L’impianto originario conventuale è organizzato attorno a una corte centrale, mentre muri di cinta e opere accessorie furono aggiunti per adattare il bene alla funzione carceraria. Lo stato di conservazione è indicato come sufficiente, anche se il complesso presenta condizioni di degrado e richiede interventi di recupero e consolidamento.

NUOVI USI

Turistico-culturale; turistico-imprenditoriale; attività turistico-ricettive alberghiere integrate con funzioni culturali e didattiche. In particolare: spazi culturali ed espositivi, laboratori artistici, attività formative, mediateca, ostello per la gioventù, foresteria, albergo, ristorazione, sale per meeting e didattica.

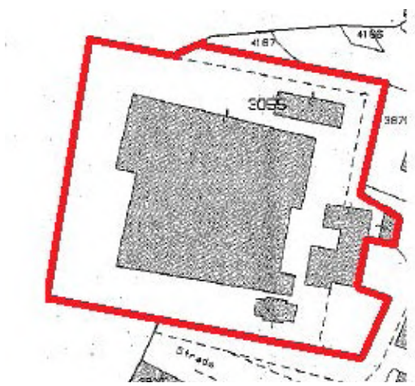


Figura 123. Planimetria catastale Fonte: Agenzia del Demanio

Dati catastali	NCEU: foglio 142, particella 3055

Fonte: Tutti i dati sopra riportati sono tratti dai bandi pubblicati dall’Agenzia del Demanio.

5.1

EX CASERMA CALDIERI



Figura 124. Carta territoriale della Sicilia. Elaborazione grafica degli autori. Fonte: ESRI

Localizzazione	Siracusa - GPS: lat. 37.056797, long. 15.294918
Ambito	Urbana
Funzione originaria	Convento
Epoca/anno di costruzione	XVI-XIX secolo
Superficie	Lotto 2693 mq | Coperta 3617 mq
Altezza | Volume	- | Vtot 15219 mc







Figura 125. Vista aerea frontale. *Figura 126. Loggiato.* *Figura 127. Corridoio interno.*
Fonte: Agenzia del Demanio

Proprietà	Demanio dello Stato – ramo storico artistico
Strumento	Concessione di valorizzazione ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001
Tutela	Interesse culturale ai sensi del D.Lgs. 42/2004, con D.A. n. 7486 del 04/12/2000



Figura 128. Immagine satellitare dell'edificio. Fonte: ESRI

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'immobile si trova sull'isola di Ortigia, nel centro storico di Siracusa, affacciato sul lungomare di levante e inserito in un contesto urbano di grande valore storico, monumentale e paesaggistico. Il complesso si colloca in prossimità di emergenze come il Duomo, il Castello Maniace, la Fonte Aretusa e la chiesa dello Spirito Santo, all'interno della città UNESCO di Siracusa.

IMMOBILE

Il complesso deriva dalla fusione di due organismi monastici originari, successivamente trasformati per uso sanitario e militare. L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra, organizzati attorno a una corte interna, con grandi murature portanti, due corpi scala e un impianto distributivo articolato da ampi corridoi. Lo stato di conservazione è pessimo, con crolli localizzati, infiltrazioni, finiture degradate e porzioni inagibili.

NUOVI USI

Attività turistiche, ricettive, ristorative, didattiche, culturali e di ricerca; attività promozionali, artistiche e socio-ricreative; eventi, sport, benessere e iniziative per la scoperta del territorio. Nel quadro urbanistico di Ortigia, il complesso rientra inoltre tra i servizi e attrezzature di interesse generale, con previsione di sedi istituzionali e di alta formazione.

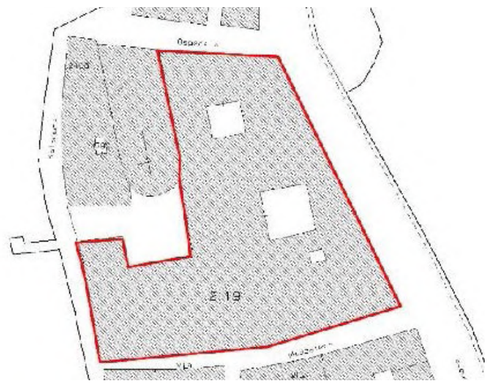


Figura 129. Planimetria catastale
Fonte: Agenzia del Demanio

Dati catastali	NCT: foglio 167, particella 2119. NCEU: foglio 174, particelle 139, 173, 174.

Fonte: Tutti i dati sopra riportati sono tratti dai bandi pubblicati dall'Agenzia del Demanio.

5.2

CASELLO FERROVIARIO VILLA MARGI

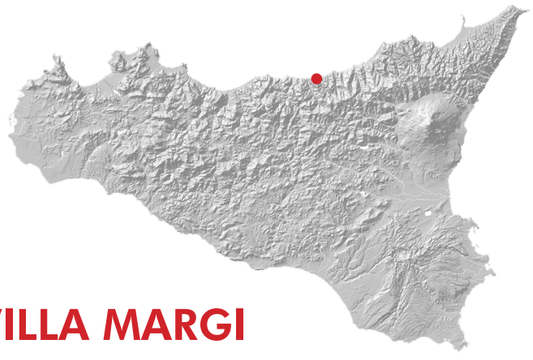


Figura 130. Carta territoriale della Sicilia. Elaborazione grafica degli autori. Fonte: ESRI

Localizzazione	Messina - GPS: lat. 38°00’55.8” N, long. 14°20’14.0” E
Ambito	Urbana
Funzione originaria	Casello ferroviario
Epoca/anno di costruzione	prima metà del XX secolo
Superficie	Lotto 1118 mq | Coperta 164 mq
Altezza | Volume	6 m | Vtot 492 mc







Figura 131. Prospetto ed ingresso principale. Figura 132. Retro edificio. Figura 133. Foto esterna.
Fonte: Agenzia del Demanio

Proprietà	Demanio dello Stato – ramo storico artistico
Strumento	Concessione di valorizzazione ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001
Tutela	Interesse culturale ai sensi del D.Lgs. 42/2004, con D.D.S. n. 2537 del 06/12/2011



Figura 134. Immagine satellitare dell’edificio. Fonte: ESRI

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L’immobile si trova nella frazione costiera di Villa Margi, nel Comune di Reitano, lungo la fascia tirrenica messinese. Il contesto è caratterizzato dalla vicinanza a Santo Stefano di Camastra, a Cefalù e al Parco dei Nebrodi, oltre che dalla presenza della Fiumara d’Arte, elemento culturale significativo del territorio.

IMMOBILE

Il bene è un piccolo edificio rettangolare a due elevazioni fuori terra, organizzato simmetricamente attorno a una scala centrale interna. Al piano terra erano presenti gli spazi di soggiorno e cucina, mentre al piano superiore le camere; sul lotto insiste anche un piccolo manufatto accessorio in muratura. Lo stato di conservazione è mediocre.

NUOVI USI

Attività turistiche, ricettive, ristorative, didattiche, culturali e di ricerca; attività promozionali, eventi e iniziative artistiche, socio-ricreative, enogastronomiche e per la scoperta del territorio. Per le aree esterne sono previste funzioni connesse ad accessibilità, servizi e dotazioni.



Figura 135. Planimetria catastale
Fonte: Agenzia del Demanio

Dati catastali	NCT: foglio 1, particelle 55, 56, 143

Fonte: Tutti i dati sopra riportati sono tratti dai bandi pubblicati dall’Agenzia del Demanio.

6

FARO DI RIPOSTO



Figura 136. Carta territoriale della Sicilia. Elaborazione grafica degli autori. Fonte: ESRI

Localizzazione	Riposto (CT) - GPS: lat. 38°00’55.8” N, long. 14°20’14.0” E
Ambito	Urbana
Funzione originaria	Faro
Epoca/anno di costruzione	1911
Superficie	Lotto 450 mq | Coperta 90 mq
Altezza | Volume	6.6 m | Vtot 594mc







Figura 137. Vista aerea. Figura 138. Vista aerea. Figura 139. Prospetto frontale. Fonte: Agenzia del Demanio

Proprietà	Demanio dello Stato – ramo storico artistico
Strumento	Concessione di valorizzazione ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001
Tutela	Immobile dichiarato di interesse storico-architettonico e culturale in data 22/06/1999



Figura 140. Immagine satellitare dell’edificio. Fonte: ESRI

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L’immobile si trova all’interno del porto turistico di Riposto, centro marinaro della costa jonico-etnea noto anche come Porto dell’Etna. Il contesto è strategico per la vicinanza al Parco dell’Etna, a Catania, Taormina, alle Gole dell’Alcantara e alla costa dei Ciclopi, in un’area a forte attrattività turistica, paesaggistica ed enogastronomica.

IMMOBILE

Il bene è un piccolo edificio rettangolare a due elevazioni fuori terra, organizzato simmetricamente attorno a una scala centrale interna. Al piano terra erano presenti gli spazi di soggiorno e cucina, mentre al piano superiore le camere; sul lotto insiste anche un piccolo manufatto accessorio in muratura. Lo stato di conservazione è mediocre.

NUOVI USI

Attività turistiche, ricettive, ristorative, didattiche, culturali e di ricerca; attività promozionali, eventi e iniziative artistiche, socio-ricreative, enogastronomiche e per la scoperta del territorio. Per le aree esterne sono previste funzioni connesse ad accessibilità, servizi e dotazioni.



Figura 141. Planimetria catastale Fonte: Agenzia del Demanio

Dati catastali	Catasto terreni: foglio 2, particella 1518. Catasto fabbricati: foglio 2, particella 1518 sub 1 e 2

Fonte: Tutti i dati sopra riportati sono tratti dai bandi pubblicati dall’Agenzia del Demanio.

Verso una lettura interpretativa dei beni

L'isolamento e la riorganizzazione dei lotti siciliani rappresentano un momento di transizione tra la classificazione descrittiva e l'analisi interpretativa.
Attraverso il confronto tra i beni selezionati emergono infatti alcune prime considerazioni, relative alle condizioni ricorrenti del patrimonio analizzato.

In particolare, si osserva come la maggior parte dei manufatti presenti uno stato di conservazione intermedio: edifici ancora strutturalmente riconoscibili, ma privi di funzione e in condizioni di degrado più o meno avanzato.

Questa omogeneità relativa suggerisce che le differenze tra i beni siano determinate da una combinazione più complessa di fattori, legati allo stato fisico, al contesto e alle potenzialità di riuso.

Queste osservazioni preliminari costituiscono la base per le successive fasi di analisi, nelle quali i beni verranno ulteriormente classificati e interpretati secondo criteri più specifici, con l'obiettivo di individuare categorie operative utili alla definizione di strategie di intervento.

SITOGRAFIA

Agenzia del Demanio, Portale Gare e Aste.
Consultazione dei bandi di concessione e locazione di valorizzazione relativi ai beni immobili oggetto di analisi.
https://www.agenziademanio.it/it/gare-aste/
Consultato in dicembre 2025.

Agenzia del Demanio, Direzione Regionale Sicilia, Bando di concessione di valorizzazione degli immobili: Ex Caserma Verdinois – Trapani; Hangar e Parco Dirigibili – Augusta; Porzione Padiglione A/1 di Borgo Filaga – Prizzi (PA).
https://www.agenziademanio.it/it/gare-aste/immobiliare/gara/Avviso-di-concessione-di-valorizzazione-per-n.-3-lotti-di-beni-immobili-siti-nella-Regione-Sicilia
Consultato in dicembre 2025.

Agenzia del Demanio, Direzione Regionale Sicilia, Bando di concessione di valorizzazione degli immobili: Ex Istituto di Geofisica Mineraria – Palermo; Real Casa dei Matti – Palermo; Ex Carcere di San Vito – Agrigento (AG).
https://www.agenziademanio.it/it/gare-aste/immobiliare/gara/Concessione-di-valorizzazione-ai-sensi-dellart.-3-bis-D.L.-n.-351-2001-conv.-in-L.-n.-410-2001-Ex-Istituto-di-Geofisica-Mineraria-Palermo-PA-Real-Casa-dei-Matti-Palermo-PA-Ex-Carcere-di-San-Vito-Agrigento-AG
Consultato in dicembre 2025.

Agenzia del Demanio, Direzione Regionale Sicilia, Bando di concessione di valorizzazione degli immobili: Infermeria militare, Ex Caserma Caldieri di Ortigia – Siracusa (SR); Ex Casello Ferroviario Villa Margi – Reitano (ME).
https://www.agenziademanio.it/it/gare-aste/immobiliare/gara/Avviso-di-concessione-di-valorizzazione-di-n.-4-lotti-di-beni-immobili-siti-nella-Regione-Sicilia
Consultato in dicembre 2025.

Agenzia del Demanio, Direzione Regionale Sicilia, Bando di concessione di valorizzazione del bene denominato Faro di Riposto – Riposto (CT).
https://www.agenziademanio.it/it/gare-aste/immobiliare/gara/Valore-Paese-Fari-Concessione-di-valorizzazione-del-Faro-di-Riposto-sito-nel-Comune-di-Riposto-CT
Consultato in dicembre 2025.

Agenzia del Demanio, Direzione Regionale Sicilia, Bando di concessione/locazione di valorizzazione degli immobili: Fabbricato Finanza via Roma – Rometta (ME); Ex Deposito Munizioni Lercara Friddi – Castronovo di Sicilia (PA); Ex Caserma della Guardia di Finanza – Avola (SR); Faro di Capo Grosso, Isola di Levanzo – Favignana (TP).
https://www.agenziademanio.it/it/gare-aste/immobiliare/gara/Avviso-di-bando-di-concessione-per-n.-4-beni-immobili-siti-nella-Regione-Sicilia
Consultato in dicembre 2025.

Agenzia del Demanio, Direzione Regionale Sicilia, Bando di concessione di valorizzazione del bene immobile Ex Convento di S. Bonaventura – Caltagirone (CT).
https://www.agenziademanio.it/it/gare-aste/immobiliare/gara/Avviso-di-concessione-di-valorizzazione-del-bene-immobile-Ex-Convento-di-S.-Bonaventura-sito-nel-Comune-di-Caltagirone-CT
Consultato in dicembre 2025.

CLASSIFICAZIONE OPERATIVA DEI BENI

05

- NECESSITÀ DI UNA LETTURA OPERATIVA
- RIFERIMENTI METODOLOGICI
- COSTRUZIONE DELLA MATRICE
- LETTURA CRITICA DELLA MATRICE
- AGGIUNTA NUOVO PARAMETRO
- SELEZIONE DEI QUATTRO CASI

NECESSITÀ DI UNA LETTURA OPERATIVA

La costruzione del dataset e il successivo isolamento dei lotti siciliani rappresentano il primo passaggio attraverso cui la ricerca ha trasformato un insieme eterogeneo di beni in un corpus leggibile e confrontabile. La catalogazione sviluppata nel capitolo precedente ha permesso di raccogliere informazioni relative alla localizzazione, alla consistenza fisica, allo stato di conservazione, alla presenza di vincoli e alle possibili destinazioni d'uso indicate nei bandi dell'Agenzia del Demanio.

Questa fase descrittiva costituisce una base conoscitiva fondamentale, che richiede però un ulteriore passaggio per diventare strumento utile alla riflessione progettuale. Il censimento consente di sapere quali beni esistono, dove si trovano e quali caratteristiche generali presentano.

Per comprendere le relazioni operative tra i diversi casi occorre però introdurre un livello di lettura capace di mettere a sistema le informazioni raccolte. La semplice elencazione dei manufatti restituisce un quadro frammentato, nel quale ogni bene rimane legato alla propria specificità.

Il passaggio dalla conoscenza alla possibilità di intervento richiede quindi criteri comuni di confronto, utili a leggere i beni come parte di un sistema più ampio. Una prima ipotesi classificatoria può basarsi sulla tipologia edilizia originaria: caserme, fari, depositi, padiglioni, manufatti militari, edifici ferroviari.

Questa modalità permette di riconoscere la funzione storica dei beni, ma restituisce una lettura parziale rispetto agli obiettivi della ricerca. Due edifici appartenenti alla stessa famiglia tipologica possono presentare condizioni molto diverse per scala, contesto, stato di conservazione, accessibilità o grado di tutela. Allo stesso modo, beni nati per funzioni differenti possono condividere problematiche progettuali simili, come l'isolamento territoriale, la frammentazione dei corpi di fabbrica o la perdita quasi totale della funzione originaria.

Da qui nasce la necessità di costruire categorie operative, fondate oltre che sull'identità storica e tipologica dei manufatti, sulle condizioni che incidono concretamente sulle possibilità di trasformazione.

La lettura dei beni deve quindi spostarsi dalla domanda "che cosa era questo edificio?" alla domanda "quali condizioni presenta oggi e quali strategie può attivare?". In questo passaggio, il database assume un ruolo diverso: da archivio di informazioni diventa base per una matrice interpretativa.

A partire da questa esigenza, la classificazione dei quattordici beni siciliani mira a riconoscere combinazioni ricorrenti di fattori, più che a stabilire una graduatoria di valore.
Attraverso questa lettura sarà possibile individuare alcuni casi rappresentativi, capaci di sintetizzare le principali varianti emerse dalla catalogazione e di costituire il punto di partenza per la successiva costruzione di una matrice progettuale.

RIFERIMENTI METODOLOGICI

Stewart Brand e l'edificio come organismo nel tempo

Per costruire una catalogazione capace di interpretare i beni censiti, la ricerca assume come riferimento teorico il lavoro di Stewart Brand, *How Buildings Learn. What Happens After They're Built*. Il testo propone una lettura dell'architettura fondata sul tempo, osservando gli edifici lungo la loro vita utile e studiando ciò che accade dopo il momento della costruzione.
Il punto di partenza del ragionamento di Brand riguarda la natura dinamica dell'edificio. Ogni manufatto costruito attraversa trasformazioni continue: cambia l'uso, cambiano gli utenti, cambiano le esigenze tecniche, cambiano le normative, cambiano le condizioni economiche e cambia il rapporto con il contesto. L'edificio diventa quindi il risultato di una successione di adattamenti, manutenzioni, sostituzioni, ampliamenti, perdite e riusi. La sua identità si costruisce progressivamente, attraverso il rapporto tra la forma originaria e le modificazioni che il tempo produce su di essa.
Nel capitolo *Flow*, Brand descrive gli edifici come realtà immerse in un flusso continuo. Le abitazioni si modificano con le famiglie che le occupano, gli uffici si riorganizzano in base ai modelli di lavoro, gli edifici produttivi vengono riconvertiti, gli impianti diventano obsoleti e le prestazioni richieste cambiano nel tempo. La vita dell'edificio procede quindi attraverso fasi successive, ciascuna delle quali lascia tracce materiali e spaziali. Alcune trasformazioni sono programmate, altre derivano dall'uso quotidiano, altre ancora sono conseguenza dell'abbandono o della perdita di funzione.[1]

Questa impostazione risulta particolarmente utile per la presente ricerca, perché i beni censiti vengono osservati in una fase precisa della loro esistenza. Le architetture in attesa rappresentano edifici che hanno interrotto il proprio ciclo d'uso ordinario e si trovano in una condizione sospesa, tra memoria della funzione originaria e possibilità di una futura riattivazione. In questa fase, il tempo diventa leggibile attraverso ciò che resta e ciò che è stato perduto: strutture ancora presenti, involucri compromessi, impianti scomparsi, distribuzioni interne parzialmente riconoscibili, spazi aperti trasformati dall'abbandono.

Il contributo di Brand consente quindi di leggere questi beni come esiti temporali, più che come semplici resti fisici. Ogni edificio abbandonato conserva una stratificazione di permanenze e mancanze, utile per comprendere quali componenti possano ancora orientare il progetto. La condizione di dismissione diventa un momento della vita dell'edificio, nel quale emergono con maggiore evidenza i diversi gradi di resistenza delle sue parti.
All'interno di questo ragionamento assume rilievo anche il valore degli edifici ordinari. Brand dedica attenzione ai manufatti meno rappresentativi, economici, marginali o apparentemente privi di qualità architettonica, riconoscendo in essi una forte disponibilità al cambiamento. Questi edifici, proprio per il loro carattere meno celebrativo, riescono spesso ad accogliere usi imprevisti, trasformazioni spontanee e forme di appropriazione diretta da parte degli utenti.
Tale lettura entra in relazione con l'impostazione della ricerca, che considera il patrimonio dismesso nella sua ampiezza, includendo anche edifici di servizio, manufatti infrastrutturali, presidi militari, depositi, padiglioni e architetture minori.

Il valore di questi beni dipende dalla possibilità di riattivare condizioni materiali, spaziali e territoriali ancora presenti. L'interesse della ricerca si concentra quindi sulla capacità di riconoscere, dentro edifici spesso sottovalutati, elementi utili a costruire nuovi cicli di uso. Il tema dell'attesa diventa centrale: l'edificio ha perso la funzione originaria, ma conserva una disponibilità trasformativa che può essere letta, ordinata e messa a sistema.

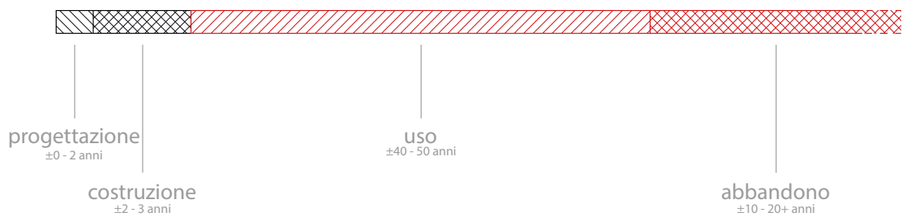


Figura 142. Grafico interpretativo della vita utile di un edificio. Prodotto dagli autori



Figura 143. Grafico interpretativo della fase di abbandono all'interno della vita utile. Prodotto dagli autori

[1] *Brand, Stewart. How Buildings Learn : What Happens after They're Built / Stewart Brand. Penguin Books, 1994.*

I LAYERS DI BRAND: COSTRUZIONE DEL MODELLO TEORICO

Il ragionamento sviluppato da Stewart Brand trova una delle sue formulazioni più chiare nel capitolo *Shearing Layers*, dedicato alla scomposizione dell'edificio in strati caratterizzati da diverse velocità di trasformazione. Brand parte dal contributo di Frank Duffy[2], che aveva già individuato nell'edificio un insieme di componenti con durate differenti. Duffy distingueva quattro livelli principali: Shell, Services, Scenery e Set. Questa impostazione viene ampliata da Brand attraverso un modello più generale, articolato in sei layers: *Site, Structure, Skin, Services, Space Plan* e *Stuff*.[3]

Il principio alla base di questa lettura riguarda il rapporto tra tempo, materia e uso. L'edificio è composto da parti che cambiano con ritmi diversi e che incidono in modo differente sulla sua capacità di adattarsi. Alcuni livelli possiedono una forte permanenza e condizionano profondamente le trasformazioni successive; altri sono più mobili, soggetti a sostituzioni frequenti e direttamente influenzati dalle esigenze quotidiane degli utenti. La qualità dell'edificio dipende anche dalla possibilità di far convivere queste diverse temporalità.

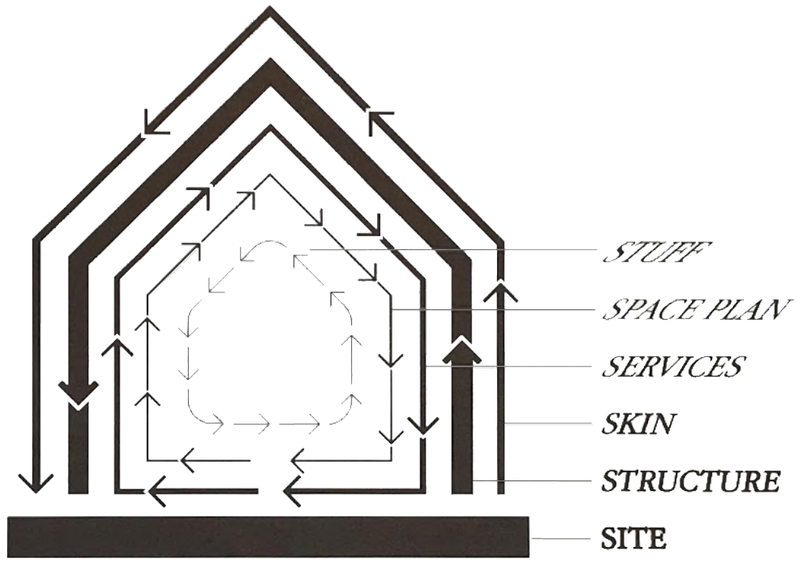


Figura 144. Schema dei sei layers dell'edificio. Fonte: Stewart Brand, How Builidings Learn: What Happens after They're Built, 1994

[2] *Brand, Stewart. How Buildings Learn : What Happens after They're Built / Stewart Brand. Penguin Books, 1994.*
[3] *Duffy, Francis. Measuring Building Performance. Facilities. 1990.*

Il primo layer individuato da Brand è il *Site*. Esso comprende il sito geografico, il lotto, la posizione urbana o territoriale e il rapporto con il contesto. È il livello più stabile, perché permane oltre le trasformazioni dell'edificio e spesso anche oltre la sua eventuale demolizione. Le strade, i confini, l'orientamento, le relazioni con il paesaggio o con il tessuto costruito costituiscono una base lenta e resistente, capace di orientare ogni trasformazione successiva.

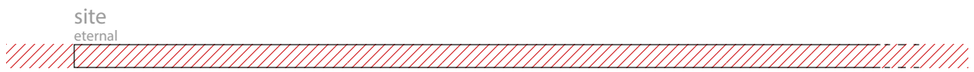


Figura 145. Reinterpretazione schematica della durata del layer SITE. Fonte: Stewart Brand, How Buildings Learn: what happens after they're built, 1994

Il secondo layer è la *Structure*, cioè la struttura portante dell'edificio: fondazioni, murature, pilastri, solai, telai e sistemi costruttivi principali. Si tratta di uno strato lento, complesso e costoso da modificare. La struttura definisce la durata materiale dell'edificio e condiziona la possibilità di adattare spazi, aperture, distribuzioni e nuovi usi. Per Brand, la vita strutturale può estendersi per tempi molto lunghi, anche se molti edifici vengono sostituiti prima per ragioni economiche, funzionali o tecniche.

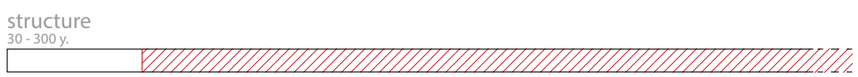


Figura 146. Reinterpretazione schematica della durata del layer STRUCTURE. Fonte: Stewart Brand, How Buildings Learn: what happens after they're built, 1994

Il terzo layer è la *Skin*, l'involucro esterno dell'edificio. Rientrano in questo livello le facciate, le coperture, le superfici di chiusura e gli elementi che regolano il rapporto tra interno ed esterno. La pelle dell'edificio cambia con maggiore frequenza rispetto alla struttura, perché risente dell'usura, della manutenzione, delle prestazioni energetiche, delle tecnologie disponibili e delle trasformazioni del gusto. Attraverso la *Skin*, l'edificio modifica la propria immagine e il proprio comportamento ambientale.

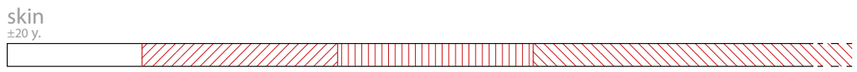


Figura 147. Reinterpretazione schematica della durata del layer SKIN. Fonte: Stewart Brand, How Buildings Learn: what happens after they're built, 1994

Il quarto layer è costituito dai *Services*, cioè dagli impianti e dalle reti tecniche: cablaggi, distribuzione elettrica, impianti idrici, climatizzazione, ascensori, sistemi antincendio e dispositivi meccanici.
Questo livello è soggetto a rapida obsolescenza, perché dipende dall'evoluzione tecnologica e dagli standard prestazionali. La possibilità di sostituire o aggiornare gli impianti incide in modo decisivo sulla vita dell'edificio, soprattutto quando le reti tecniche risultano integrate in modo troppo rigido con struttura e involucro.

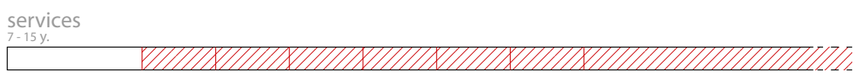


Figura 148. Reinterpretazione schematica della durata del layer SERVICES. Fonte: Stewart Brand, How Buildings Learn: what happens after they're built, 1994

Il quinto layer è lo *Space Plan*, relativo all'organizzazione interna degli spazi. Comprende pareti, porte, percorsi, controsoffitti, pavimenti e distribuzione funzionale. Questo strato registra con immediatezza i cambiamenti d'uso: uffici, abitazioni, spazi commerciali e luoghi collettivi vengono riorganizzati in base alle esigenze degli utenti, alle trasformazioni sociali e alle modalità di occupazione.



Figura 149. Reinterpretazione schematica della durata del layer SPACE PLAN. Fonte: Stewart Brand, How Builidings Learn: what happens after they're built, 1994

L'ultimo layer è lo *Stuff*, composto da arredi, oggetti, attrezzature, dispositivi mobili e strumenti d'uso quotidiano.
È il livello più rapido e mutevole, perché segue direttamente le pratiche degli utenti e cambia con frequenza molto maggiore rispetto agli altri strati.

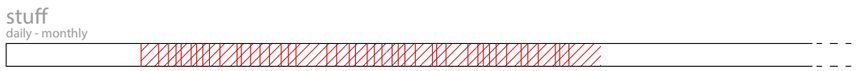


Figura 150. Reinterpretazione schematica della durata del layer STUFF. Fonte: Stewart Brand, How Builidings Learn: what happens after they're built, 1994

Attraverso questa scomposizione, Brand costruisce una lettura dell'edificio come sistema stratificato.
Gli strati più lenti garantiscono continuità, stabilità e permanenza; quelli più rapidi introducono adattamento, aggiornamento e variazione. Il rapporto tra questi livelli determina la capacità dell'edificio di trasformarsi nel tempo.

Quando i layers riescono a mantenere una certa autonomia reciproca, le modifiche risultano più semplici e meno distruttive. Quando invece gli strati sono troppo intrecciati, ogni trasformazione rischia di compromettere parti più stabili e durature.

Il modello dei layers diventa quindi uno strumento teorico per comprendere il comportamento degli edifici nel tempo. Brand traduce la complessità dell'architettura in una struttura di lettura capace di distinguere ciò che permane, ciò che cambia lentamente e ciò che si modifica con maggiore rapidità.

COSTRUZIONE DELLA MATRICE

A partire dal modello proposto da Stewart Brand, la ricerca procede con una scomposizione operativa dei sei layers, finalizzata alla lettura dei quattordici beni siciliani censiti. Il passaggio dal riferimento teorico alla matrice richiede di trasformare ogni layer in una categoria osservabile, associata a variabili semplici e confrontabili.

In questo modo, il modello di Brand viene utilizzato come base per ordinare le informazioni raccolte e per verificare quali aspetti risultino realmente utili alla classificazione delle architetture in attesa. La scomposizione dei layers consiste quindi nell'individuazione, per ciascuno strato, di alcune condizioni ricorrenti.

Queste condizioni permettono di registrare lo stato attuale del bene rispetto alle componenti principali individuate da Brand: sito, struttura, involucro, impianti, distribuzione interna ed elementi d'uso.

L'obiettivo è costruire una matrice capace di applicare lo stesso schema di lettura a tutti i casi, rendendo confrontabili beni diversi per funzione originaria, scala, localizzazione e stato di conservazione.

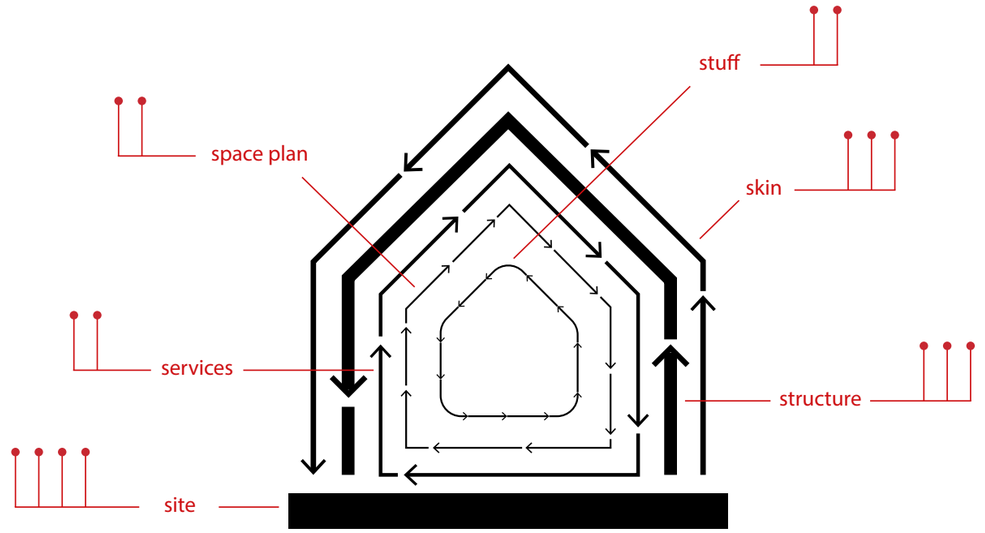
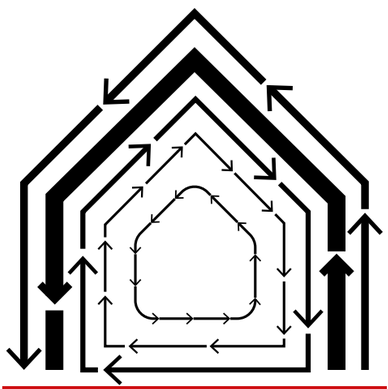


Figura 151. Reinterpretazione dello schema dei layers di Brand. Fonte: Stewart Brand, How Buildings Learn: what happens after they're built, 1994

SITE



Il primo layer considerato è il *Site*, cioè il rapporto tra il bene e il contesto in cui si colloca. Per renderlo applicabile al campione analizzato, il sito viene articolato in quattro variabili: urbano, periurbano, extraurbano e isolato.

Figura 152. Reinterpretazione dello schema dei layers di Brand. Fonte: Stewart Brand, How Builidings Learn: what happens after they're built, 1994

URBANO — bene inserito in un tessuto consolidato, in rapporto diretto con servizi, percorsi e spazi pubblici esistenti

PERIURBANO — bene collocato in una condizione di margine, tra costruito e territorio aperto

EXTRAURBANO — bene esterno ai centri abitati, ma ancora legato a borghi, infrastrutture, tracciati o sistemi territoriali riconoscibili

ISOLATO — bene distante da sistemi insediativi attivi, in cui accessibilità e gestione assumono un ruolo determinante

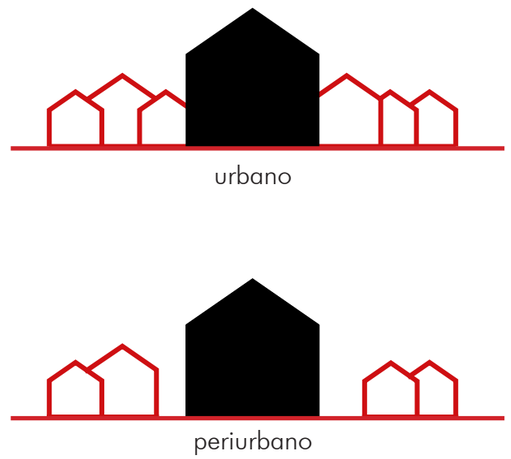


Figura 153. Schema rappresentativo delle variabili del SITE. Prodotto dagli autori

STRUCTURE



Il secondo layer è la *Structure*, riferita alle condizioni della struttura principale dell'edificio. Le variabili individuate sono assente, compromessa e integra.

Figura 154. Reinterpretazione dello schema dei layers di Brand. Fonte: Stewart Brand, How Builidings Learn: what happens after they're built, 1994

ASSENTE	consistenza portante originaria perduta o non più riconoscibile
COMPROMESSA	murature, telai, solai o elementi portanti ancora presenti, ma con criticità, crolli parziali o degrado
INTEGRA	impianto strutturale principale ancora leggibile e sostanzialmente conservato

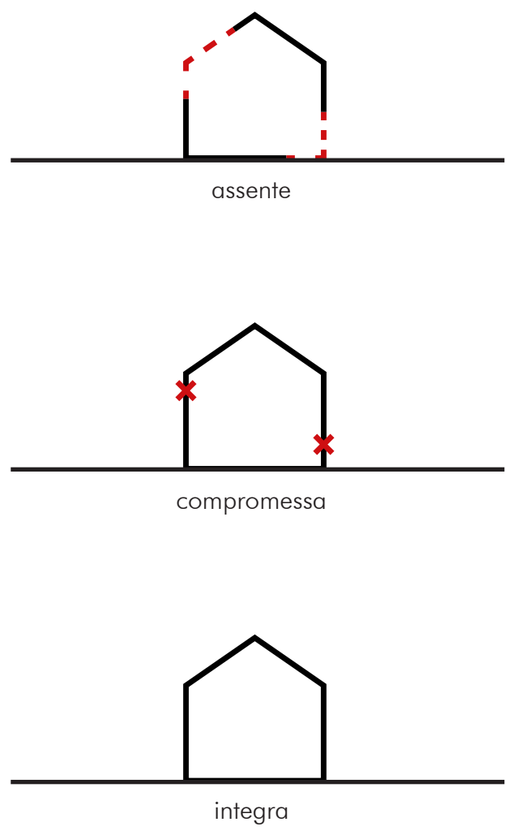
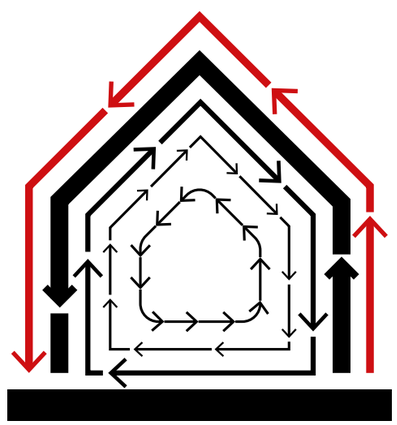


Figura 155. Schema rappresentativo delle variabili della STRUCTURE. Prodotto dagli autori

SKIN



Il terzo layer è la *Skin*, cioè l'involucro dell'edificio. Anche in questo caso le variabili sono assente, compromessa e integra.

Figura 156. Reinterpretazione dello schema dei layers di Brand. Fonte: Stewart Brand, How Buiildings Learn: what happens after they're built, 1994

ASSENTE	bene privo di copertura, chiusure o parti significative dell'involucro
COMPROMESSA	facciate, coperture o tamponamenti con degradi, lacune o alterazioni rilevanti
INTEGRA	involucro con continuità materiale e formale sufficiente a definire il volume dell'edificio

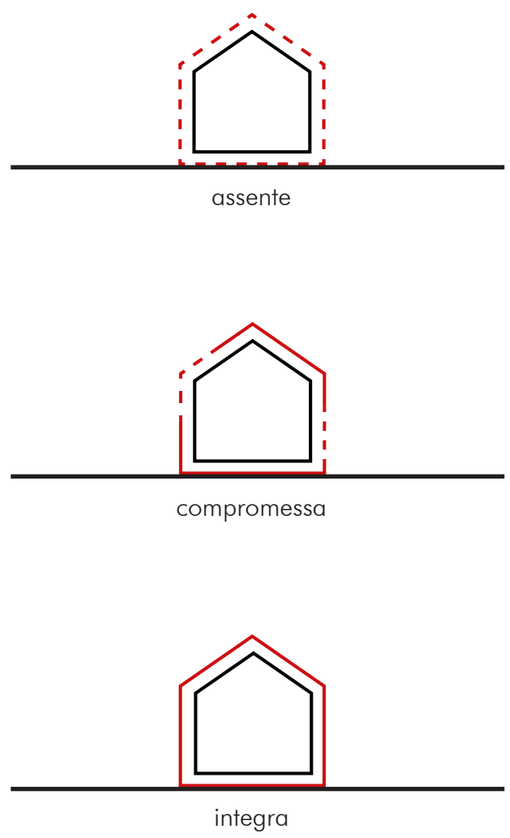


Figura 157. Schema rappresentativo delle variabili della SKIN. Prodotto dagli autori

SERVICES

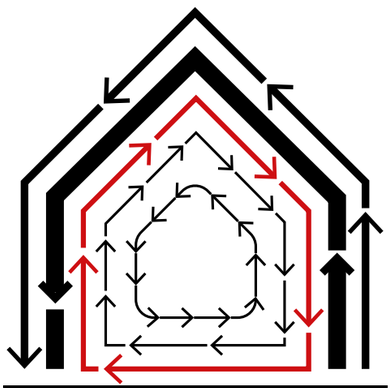
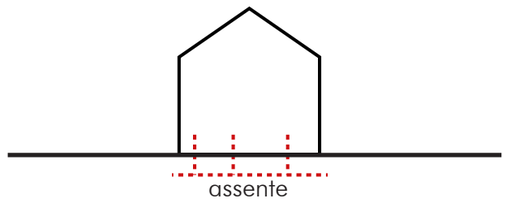


Figura 158. Reinterpretazione dello schema dei layers di Brand. Fonte: Stewart Brand, How Builidings Learn: what happens after they're built, 1994

Il quarto layer è costituito dai *Services*, cioè dagli impianti e dalle reti tecniche. Per i beni analizzati, le variabili vengono ridotte a assente e presente.

ASSENTE	impianti e reti tecniche non funzionanti o non utilizzabili ai fini del riuso del bene
PRESENTE	impianti e reti tecniche funzionanti, utilizzabili o comunque attivabili nel processo di recupero



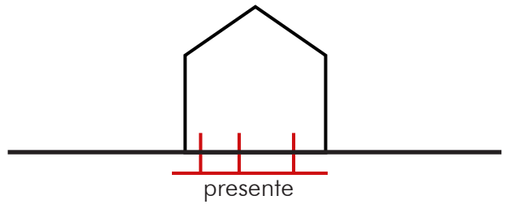
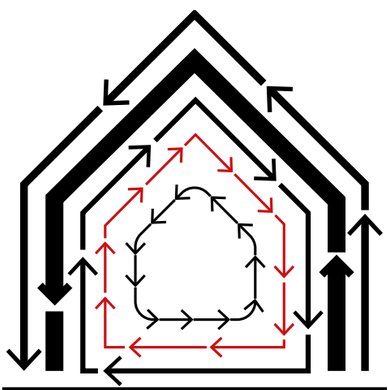


Figura 159. Schema rappresentativo delle variabili dei SERVICES. Prodotto dagli autori

SPACE PLAN

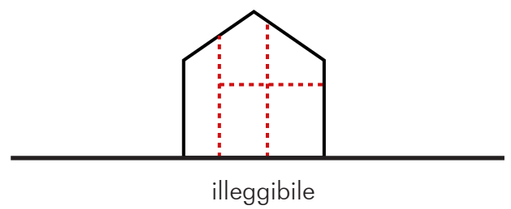


Il quinto layer è lo *Space Plan*, relativo alla distribuzione interna e all'organizzazione spaziale. Le variabili individuate sono leggibile e illeggibile.

Figura 160. Reinterpretazione dello schema dei layers di Brand. Fonte: Stewart Brand, How Builidings Learn: what happens after they're built, 1994

LEGGIBILE — ambienti, partizioni, percorsi o gerarchie spaziali ancora comprensibili

ILLEGGIBILE — crolli, alterazioni o perdita di elementi interni rendono difficile ricostruire l'organizzazione originaria degli spazi.



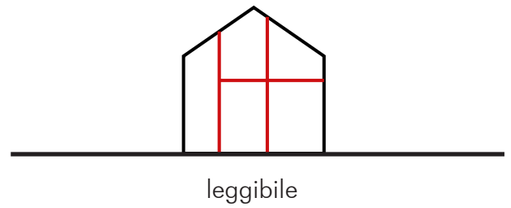
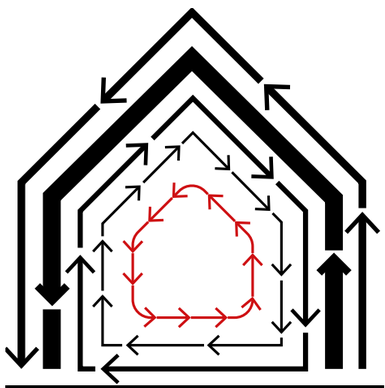


Figura 161. Schema rappresentativo delle variabili dello SPACE PLAN. Prodotto dagli autori

STUFF



Il sesto layer è lo Stuff, composto da arredi, attrezzature, oggetti mobili e dispositivi d'uso. Anche in questo caso le variabili sono assente e presente. La verifica di questo layer consente di registrare l'eventuale permanenza di elementi legati all'uso precedente del bene, utili a comprendere il rapporto tra manufatto, funzione originaria e pratiche d'uso.

Figura 162. Reinterpretazione dello schema dei layers di Brand. Fonte: Stewart Brand, How Builidings Learn: what happens after they're built, 1994

ASSENTE mancanza di arredi, attrezzature, oggetti mobili o dispositivi d'uso riconoscibili

PRESENTE permanenza di elementi legati all'uso precedente del bene, utili a leggere funzione originaria e pratiche d'uso

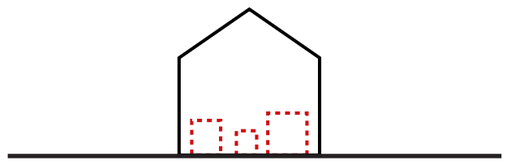




Figura 163. Schema rappresentativo delle variabili dello STUFF. Prodotto dagli autori

			SITE	STRUCTURE	SKIN	SERVICES	SPACE PLAN	STUFF
120 mq	Faro di Riposto		urbano	integra	compromessa	assente	leggibile	assente
130 mq	Padiglione A/1		extraurbano	integra	integra	assente	leggibile	assente
164 mq	Ex casello Villa Margi		periurbano	integra	compromessa	assente	leggibile	assente
174 mq	Ex caserma marina Gdf		urbano	integra	integra	assente	leggibile	assente
180 mq	Fabbricato Finanza		extraurbano	integra	compromessa	assente	leggibile	assente
310 mq	Faro di Capogrosso		isolato	integra	integra	assente	leggibile	assente
822 mq	Ex caserma Verdinois		urbano	assente	assente	assente	illeggibile	assente
1002 mq	Ex istituto geofisica		urbano	compromessa	compromessa	assente	leggibile	assente
3829 mq	Real casa dei matti		urbano	compromessa	compromessa	assente	leggibile	assente
4257 mq	Ex deposito munizioni		isolato	compromessa	compromessa	assente	leggibile	assente
4768 mq	Hangar e parco dirigibili		periurbano	compromessa	assente	assente	leggibile	assente
4897 mq	Ex convento Bonaventura		urbano	integra	compromessa	assente	leggibile	assente
4970 mq	Ex caserma Caldieri		urbano	integra	compromessa	assente	leggibile	assente
6196 mq	Ex carcere San Vito		urbano	compromessa	compromessa	assente	leggibile	assente

Figura 164. Matrice basata sui layers di Brand. Prodotto dagli autori su dati e materiali dell'Agenzia del Demanio



Figura 165. Graficizzazione della matrice basata sui layers di Brand. Prodotto dagli autori

skin
structure
services
stuff

extraurbano
isolato
urbano
periurbano

space plan illeggibile

La prima matrice viene quindi costruita applicando i sei layers ai quattordici beni siciliani. Ogni bene viene letto attraverso le stesse categorie e associato alle variabili corrispondenti.

Questa operazione consente di trasformare il censimento in uno strumento comparativo, capace di evidenziare ricorrenze, differenze e condizioni specifiche.

La traduzione dei layers in variabili rappresenta quindi il primo momento di adattamento del modello di Brand alla ricerca. La struttura teorica originaria viene mantenuta, ma viene resa applicabile alla condizione dei beni in attesa.

LETTURA CRITICA DELLA MATRICE

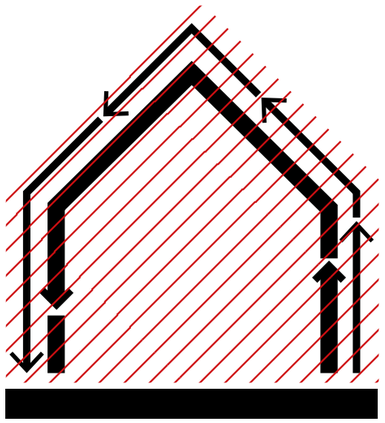
L'applicazione della matrice ai quattordici beni siciliani permette di verificare l'efficacia dei sei layers di Brand rispetto agli obiettivi della ricerca. La lettura grafica della matrice evidenzia come *Site, Structure* e *Skin* producano una maggiore articolazione tra i casi analizzati, restituendo condizioni differenti e utili alla classificazione. Al contrario, *Services, Space Plan* e *Stuff* presentano valori ricorrenti o scarsamente diversificati, riducendo la loro utilità nella costruzione della matrice finale.
Il layer *Services* risulta poco selettivo perché, nei beni in stato di abbandono, gli impianti sono generalmente assenti, non funzionanti o non documentabili. La loro presenza, quando rilevabile, non incide in modo significativo sulla distinzione tra i casi, poiché si tratta comunque di dotazioni obsolete e non direttamente utilizzabili ai fini di una futura rifunzionalizzazione. Questo layer restituisce quindi una condizione diffusa, utile a comprendere lo stato generale dei beni, ma poco efficace per differenziare il campione.
Il layer *Stuff* presenta una condizione analoga. Arredi, attrezzature, oggetti mobili e dispositivi legati all'uso precedente risultano assenti nella quasi totalità dei casi o privi di un ruolo determinante nella lettura operativa. La perdita di questo strato è coerente con la condizione di dismissione dei beni e conferma il distacco tra manufatto e funzione originaria. Anche in questo caso, la ricorrenza del dato limita la capacità del layer di contribuire alla selezione dei casi rappresentativi.
Lo *Space Plan* richiede una valutazione specifica. La matrice mostra infatti che solo un bene su quattordici presenta una condizione disomogenea rispetto agli altri. Questa limitata variazione rende il layer poco utile ai fini dell'analisi comparativa, perché non produce uno spettro sufficientemente ampio di differenze. Pur mantenendo interesse nella lettura architettonica dei singoli manufatti, la distribuzione interna non assume un peso decisivo nella costruzione della matrice finale.

AGGIUNTA NUOVO PARAMETRO

La selezione dei parametri *Site, Structure* e *Skin* permette di costruire una matrice aderente alla condizione materiale e territoriale dei beni analizzati. Queste tre categorie restituiscono infatti informazioni utili sul rapporto con il contesto, sulla permanenza della struttura e sullo stato dell'involucro. Tuttavia, per trasformare la classificazione in uno strumento realmente orientato al progetto, risulta necessario introdurre un ulteriore parametro: il **vincolo**.

Il *vincolo* rappresenta una condizione determinante per qualsiasi ipotesi di intervento su beni dismessi, soprattutto quando questi appartengono al patrimonio pubblico o ricadono in contesti di valore storico, paesaggistico o culturale. La presenza di tutele incide direttamente sui margini di trasformazione, sulle procedure autorizzative, sui tempi di attuazione, sulla compatibilità dei nuovi usi e sul grado di reversibilità richiesto alle nuove aggiunte.
Per questo motivo, il vincolo assume un ruolo operativo pari alle condizioni fisiche del manufatto.
All'interno della matrice, il vincolo viene letto come indicatore della complessità progettuale e amministrativa dell'intervento. Un bene con un livello di tutela più articolato richiede strategie maggiormente conservative, verifiche più approfondite e un dialogo più stretto con gli enti competenti. Un bene con un quadro vincolistico meno complesso consente invece margini più ampi di trasformazione, pur richiedendo comunque una valutazione attenta del suo valore storico, materiale e territoriale.

VINCOLO



Per rendere questa categoria applicabile ai quattordici beni siciliani, il vincolo viene articolato in tre variabili: assente, duplice e molteplice.

Figura 166. Reinterpretazione dello schema dei layers di Brand. Fonte: Stewart Brand, How Builidings Learn: what happens after they're built, 1994

ASSENTE — non emergono vincoli specifici direttamente riferiti al bene

DUPLICE — bene interessato da due forme di tutela: una riferita al valore architettonico/culturale dell'edificio e una relativa al contesto in cui è inserito, come il vincolo paesaggistico, entrambi ai sensi del D.Lgs. 42/2004

MOLTEPLICE — bene soggetto due forme di tutela già presenti nella variabile *duplice*, a cui si aggiungono ulteriori prescrizioni, vincoli o condizioni specifiche legate al bene o al suo contesto immediato

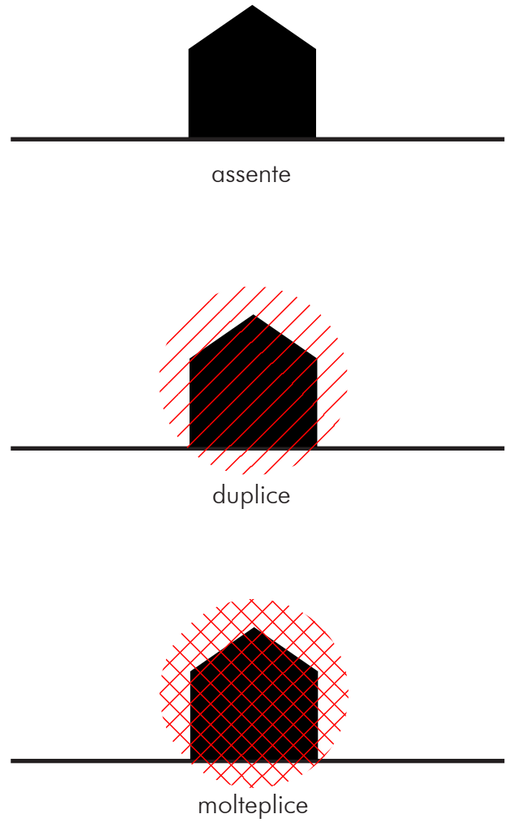


Figura 167. Schema rappresentativo delle variabili del VINCOLO. Prodotto dagli autori

		CONTESTO	STRUTTURA	PELLE	VINCOLO
120 mq	Faro di Riposto 	urbano	integra	compromessa	duplice
130 mq	Padiglione A/1 	extraurbano	integra	integra	molteplice
164 mq	Ex casello Villa Margi 	periurbano	integra	compromessa	duplice
174 mq	Ex caserma marina Gdf 	urbano	integra	integra	molteplice
180 mq	Fabbricato Finanza 	extraurbano	integra	compromessa	duplice
310 mq	Faro di Capogrosso 	isolato	integra	integra	molteplice
822 mq	Ex caserma Verdinois 	urbano	assente	assente	molteplice
1002 mq	Ex istituto geofisica 	urbano	compromessa	compromessa	molteplice
3829 mq	Real casa dei matti 	urbano	compromessa	compromessa	molteplice
4257 mq	Ex deposito munizioni 	isolato	compromessa	compromessa	assente
4768 mq	Hangar e parco dirigibili 	periurbano	compromessa	assente	molteplice
4897 mq	Ex convento Bonaventura 	urbano	integra	compromessa	molteplice
4970 mq	Ex caserma Caldieri 	urbano	integra	compromessa	molteplice
6196 mq	Ex carcere San Vito 	urbano	compromessa	compromessa	duplice

Figura 168. Matrice finale. Prodotto dagli autori su dati e materiali dell'Agenzia del Demanio

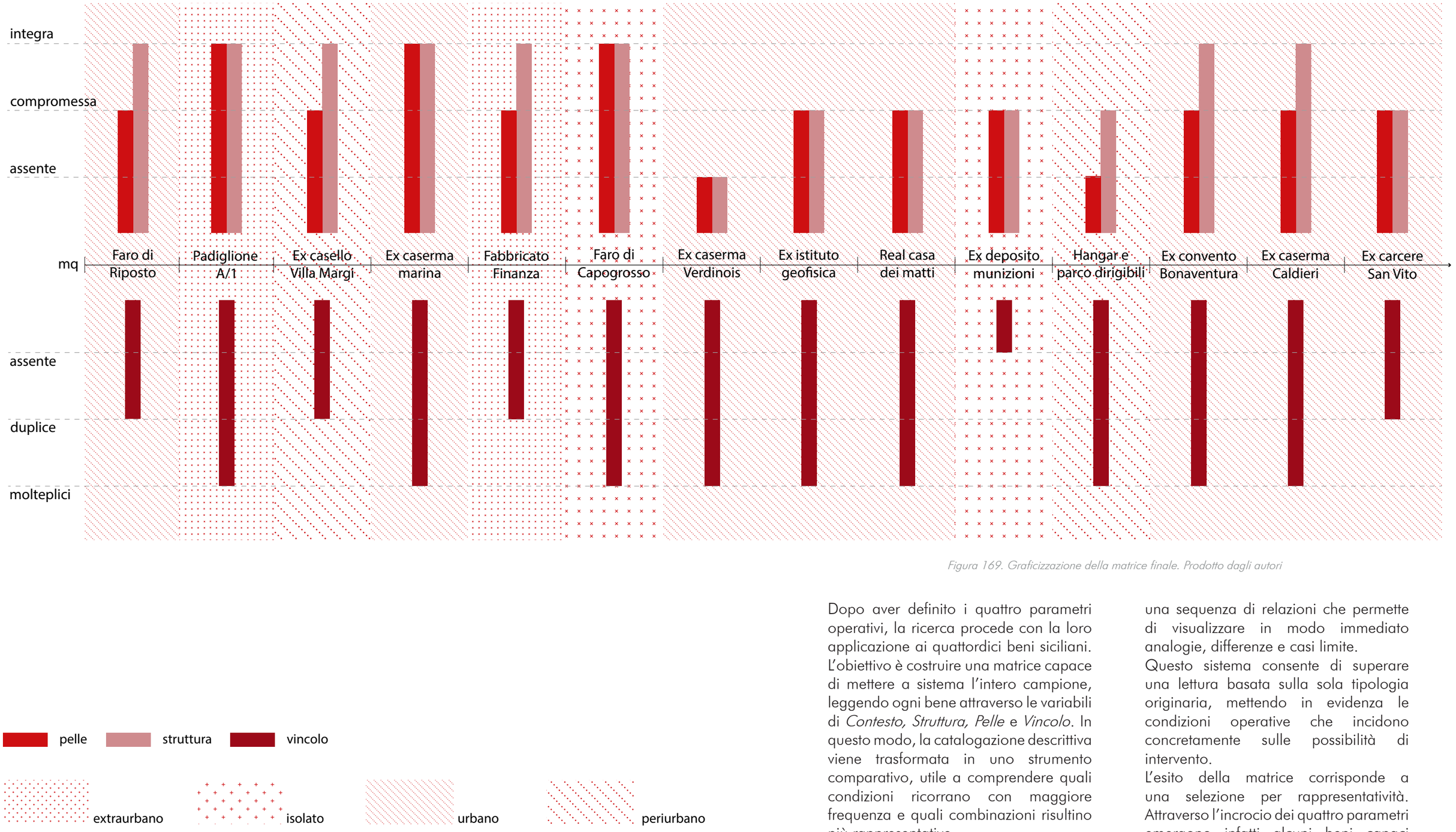


Figura 169. Graficizzazione della matrice finale. Prodotto dagli autori

Dopo aver definito i quattro parametri operativi, la ricerca procede con la loro applicazione ai quattordici beni siciliani. L'obiettivo è costruire una matrice capace di mettere a sistema l'intero campione, leggendo ogni bene attraverso le variabili di *Contesto, Struttura, Pelle* e *Vincolo*. In questo modo, la catalogazione descrittiva viene trasformata in uno strumento comparativo, utile a comprendere quali condizioni ricorrano con maggiore frequenza e quali combinazioni risultino più rappresentative.

La matrice viene impostata come un dispositivo di lettura incrociata. Da un lato sono riportati i quattordici beni analizzati; dall'altro, per ciascun parametro, vengono indicate le relative variabili. Ogni bene viene quindi associato alla propria condizione specifica, generando una sequenza di relazioni che permette di visualizzare in modo immediato analogie, differenze e casi limite.

Questo sistema consente di superare una lettura basata sulla sola tipologia originaria, mettendo in evidenza le condizioni operative che incidono concretamente sulle possibilità di intervento.

L'esito della matrice corrisponde a una selezione per rappresentatività. Attraverso l'incrocio dei quattro parametri emergono infatti alcuni beni capaci di sintetizzare il più ampio scenario di variabili presenti nel campione siciliano. La scelta finale individua **quattro** casi studio, ciascuno portatore di una combinazione significativa di condizioni territoriali, strutturali, materiali e vincolistiche.

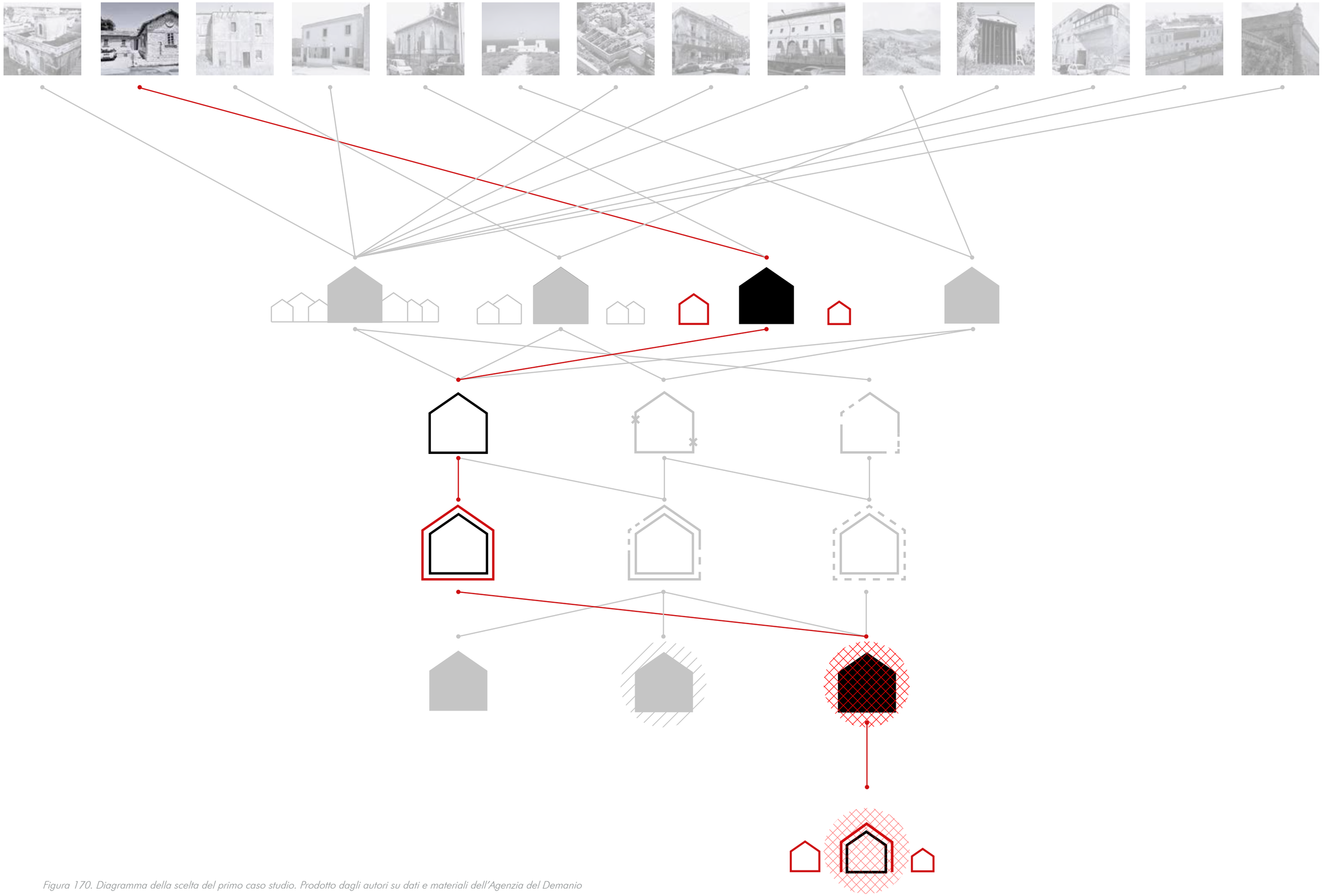


Figura 170. Diagramma della scelta del primo caso studio. Prodotto dagli autori su dati e materiali dell'Agenzia del Demanio

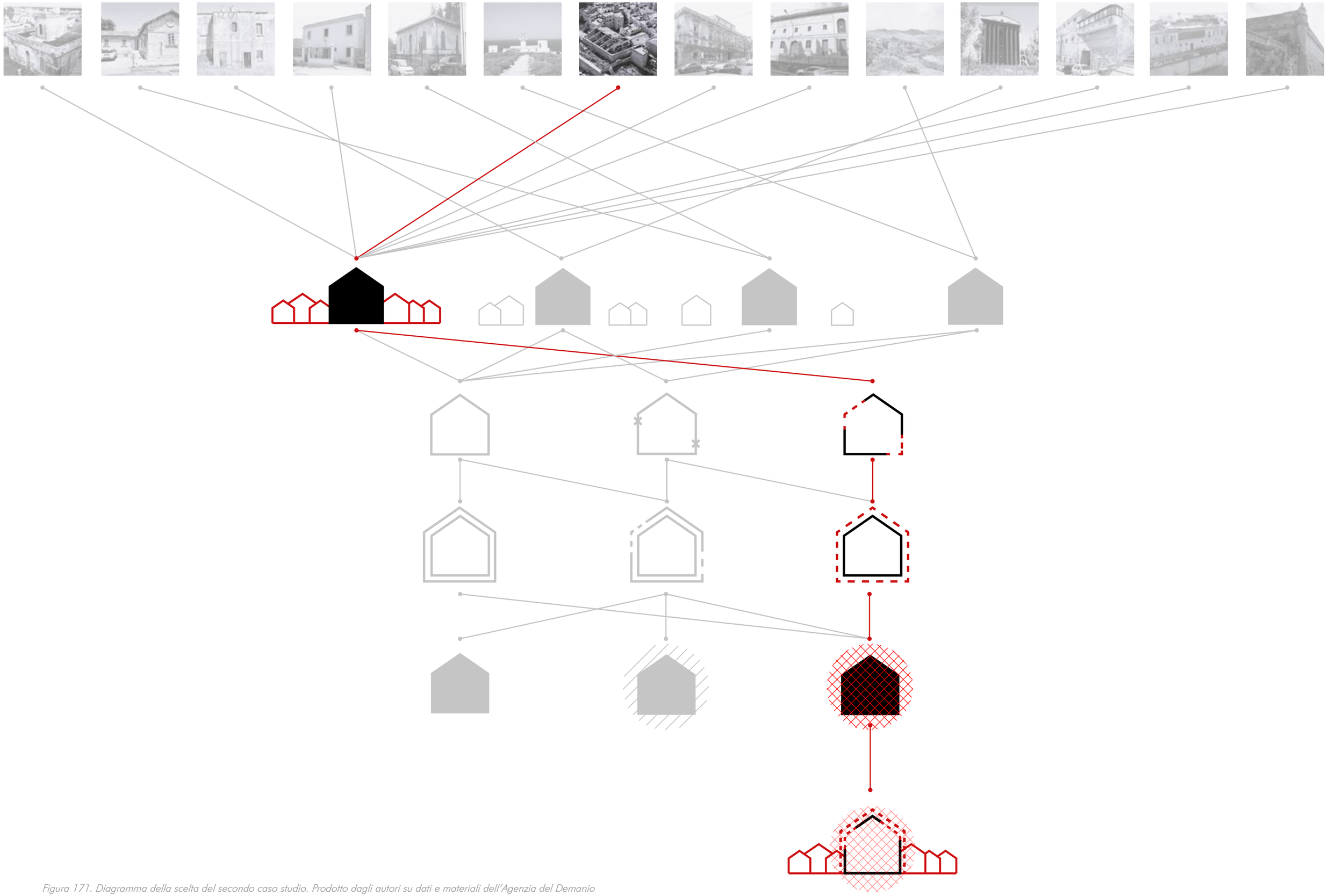


Figura 171. Diagramma della scelta del secondo caso studio. Prodotto dagli autori su dati e materiali dell'Agenzia del Demanio

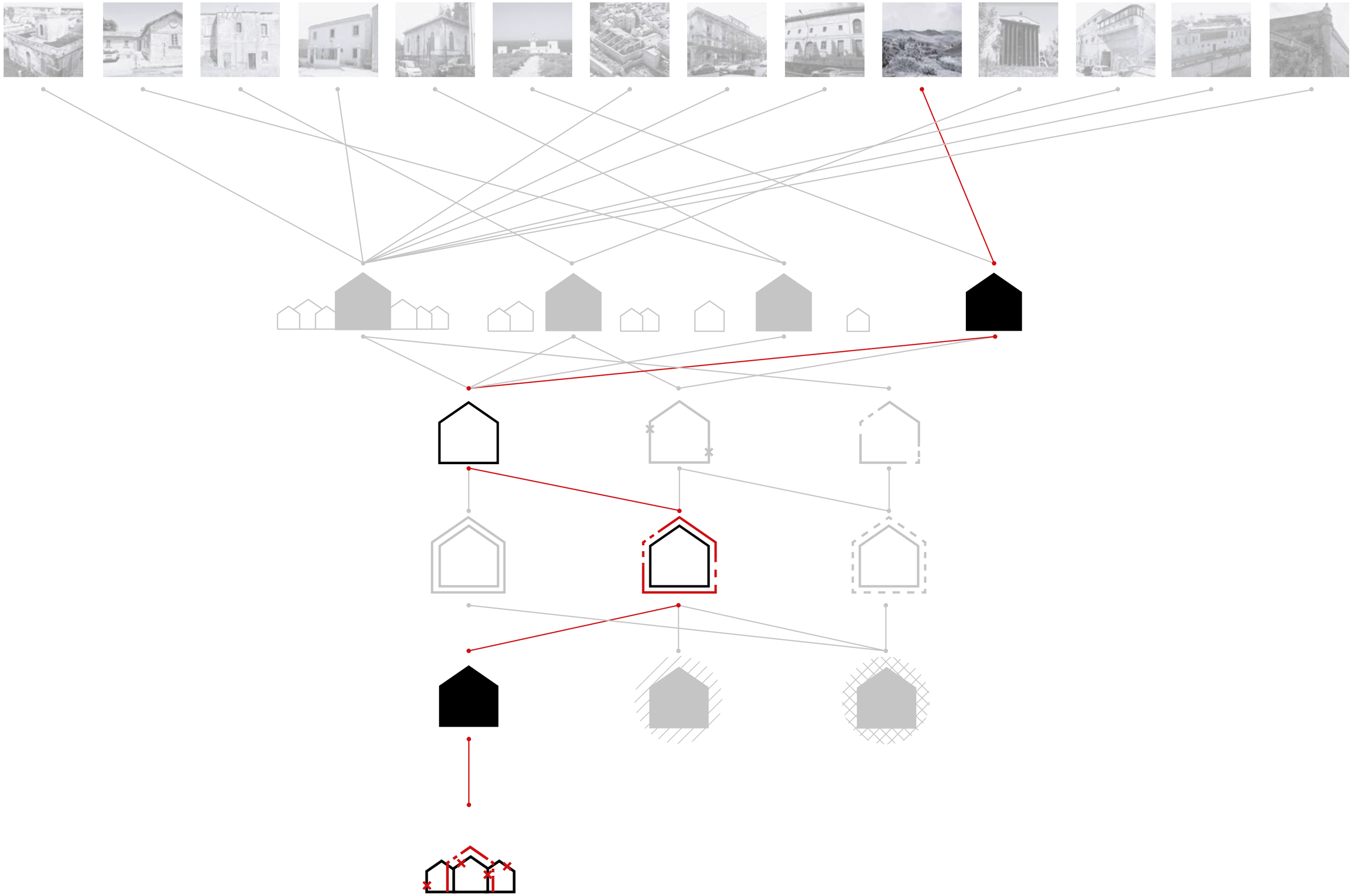


Figura 172. Diagramma della scelta del terzo caso studio. Prodotto dagli autori su dati e materiali dell'Agenzia del Demanio

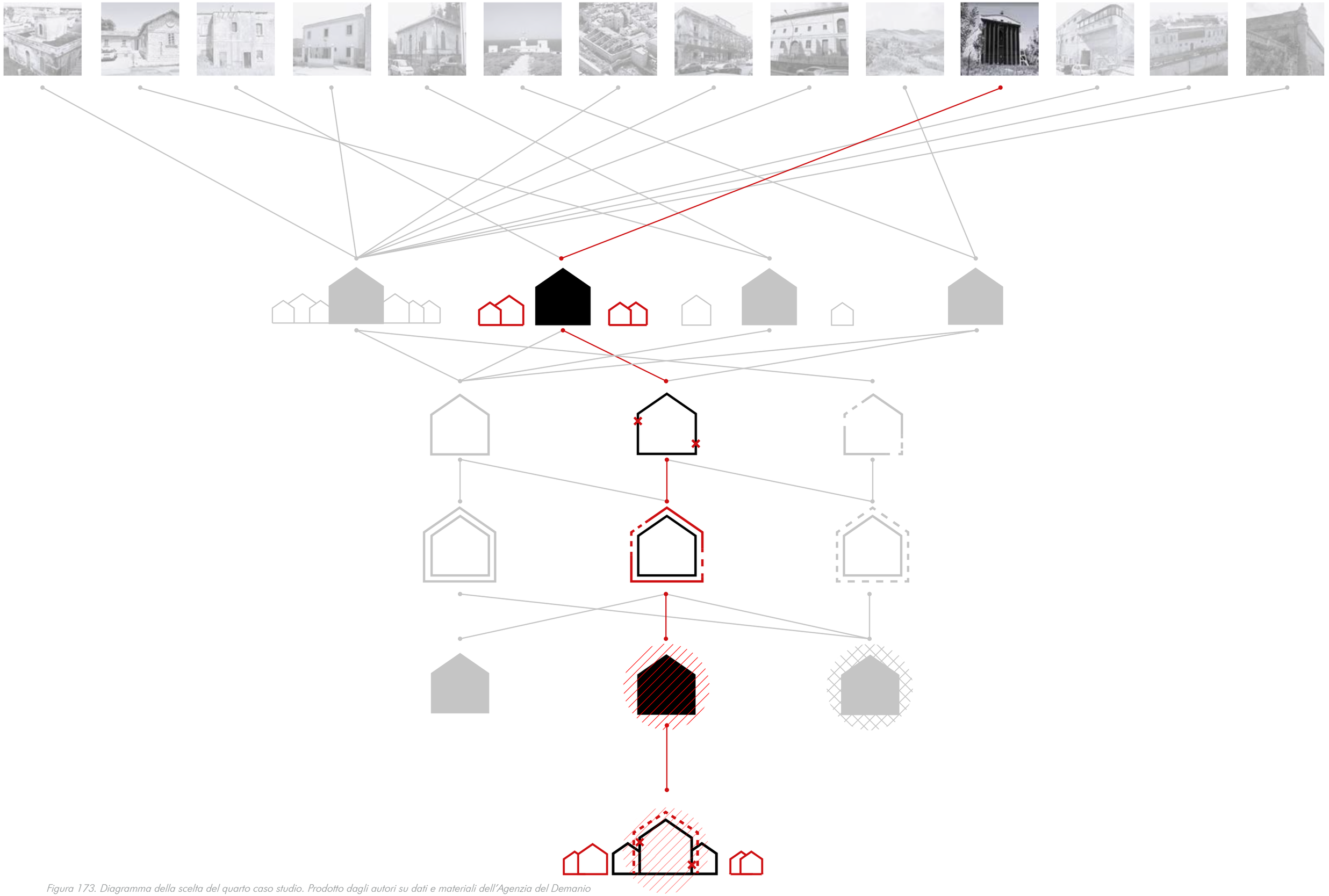


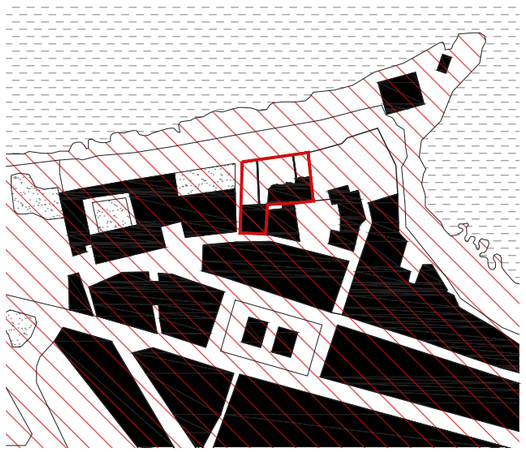
Figura 173. Diagramma della scelta del quarto caso studio. Prodotto dagli autori su dati e materiali dell'Agenzia del Demanio

SELEZIONE DEI QUATTRO CASI

Il **Padiglione A/1 di Prizzi** rappresenta il caso del bene ordinario collocato in un contesto extraurbano. La sua struttura ancora leggibile, l'involucro riconoscibile e la scala contenuta permettono di leggere il manufatto come presidio minore, adatto a strategie leggere di riattivazione civica e territoriale.



Figura 174. Planimetria fuoriscala del Padiglione A/1 di Prizzi. Prodotto dagli autori



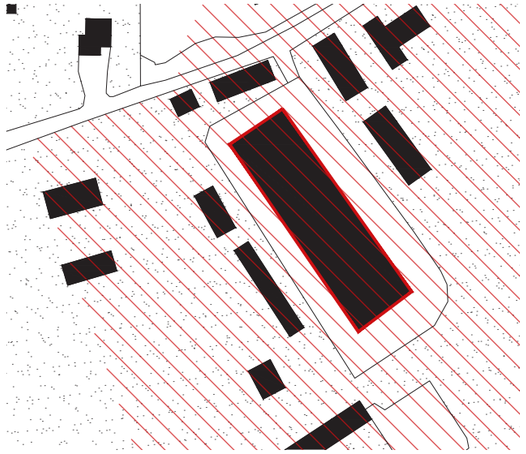
L'**Ex Caserma Verdinois di Trapani** rappresenta la condizione del rudere urbano inserito in un contesto storico consolidato. La combinazione tra sito urbano, struttura compromessa, involucro frammentario e presenza di vincoli rende il bene significativo per comprendere gli interventi su manufatti densi di relazioni, dove il progetto deve confrontarsi con tutela, accessibilità e spazio pubblico.

Figura 175. Planimetria fuoriscala dell'ex Caserma Verdinois di Trapani. Prodotto dagli autori

L'**Ex Deposito Munizioni di Castronovo di Sicilia** rappresenta la condizione del sistema isolato composto da più manufatti. La combinazione tra distanza dai centri abitati, serialità degli edifici, permanenza materiale e diverso grado di vincolo consente di ragionare su un intervento diffuso, capace di attivare l'intero lotto come sistema unitario.



Figura 176. Planimetria fuoriscala dell'ex Deposito Munizioni di Castronovo di Sicilia. Prodotto dagli autori



L'**Hangar e Parco Dirigibili di Augusta** rappresenta il caso del grande manufatto infrastrutturale inserito in un contesto periurbano, dove il rapporto tra edificio e lotto assume un ruolo determinante. La permanenza della struttura, la riconoscibilità dell'involucro e il quadro vincolistico rendono il bene rappresentativo delle architetture complesse, in cui il progetto deve lavorare su scala edilizia e paesaggistica.

Figura 177. Planimetria fuoriscala dell'Hangar e Parco Dirigibili di Augusta. Prodotto dagli autori

BIBLIOGRAFIA

Brand, S. (1994), How Buildings Learn: What Happens After They're Built, Viking Press.

Duffy, F. (1990), Measuring Building Performance, Facilities.

Guidetti, E. (2025) The Potential of Form : How to Transform Existing Buildings in Post-Functional Europe, Jovis.

SITOGRAFIA

Agenzia del Demanio, Direzione Regionale Sicilia, Bando di concessione di valorizzazione degli immobili: Ex Caserma Verdinois – Trapani; Hangar e Parco Dirigibili – Augusta; Porzione Padiglione A/1 di Borgo Filaga – Prizzi (PA), pubblicazione gara 11 luglio 2025.
Consultato in aprile 2026.

Agenzia del Demanio, Direzione Regionale Sicilia, Bando di concessione di valorizzazione degli immobili: Ex Istituto di Geofisica Mineraria – Palermo; Real Casa dei Matti – Palermo; Ex Carcere di San Vito – Agrigento (AG), pubblicazione gara 14 dicembre 2022.
Consultato in aprile 2026.

Agenzia del Demanio, Direzione Regionale Sicilia, Bando di concessione di valorizzazione degli immobili: Infermeria militare, Ex Caserma Caldieri di Ortigia – Siracusa (SR); Ex Casello Ferroviario Villa Margi – Reitano (ME), pubblicazione gara 20 dicembre 2021.
Consultato in aprile 2026.

Agenzia del Demanio, Direzione Regionale Sicilia, Bando di concessione di valorizzazione del bene denominato Faro di Riposto – Riposto (CT), pubblicazione gara 20 dicembre 2021.
Consultato in aprile 2026.

Agenzia del Demanio, Direzione Regionale Sicilia, Bando di concessione/locazione di valorizzazione degli immobili: Fabbricato Finanza via Roma – Rometta (ME); Ex Deposito Munizioni Lercara Friddi – Castronovo di Sicilia (PA); Ex Caserma della Guardia di Finanza – Avola (SR); Faro di Capo Grosso, Isola di Levanzo – Favignana (TP), pubblicazione gara 3 luglio 2024.
Consultato in aprile 2026.

Agenzia del Demanio, Direzione Regionale Sicilia, Bando di concessione di valorizzazione del bene immobile Ex Convento di S. Bonaventura – Caltagirone (CT), pubblicazione gara 27 novembre 2023.
Consultato in aprile 2026.

https://www.agenziademanio.it/it/gare-aste/immobiliare/?stato=&tipologia=avvisodiconcessione&stazione=&tipoprocedura=concessionedivalorizzazione&regione=19&province=&rs-gare=false&filtraGareGen=&garaFilters=t%3Aavvisodiconcessione%7Ctp%3Aconcessionedivalorizzazione%7Cr%3A19#

COMPARABLES

06

- IL COMPARABLE COME STRUMENTO OPERATIVO
- COMPARABLE 1 - DABANG CAFÉ
- COMPARABLE 2 - LANDSHAFTSPARK
- COMPARABLE 3 - LABORATORIO URBANO
- COMPARABLE 4 - WINE TERRACE AND SPA

IL COMPARABLE COME STRUMENTO OPERATIVO

Il passaggio dalla classificazione dei beni alla definizione di possibili azioni di intervento richiede l'introduzione di un ulteriore strumento di confronto: il comparable.

Dopo aver individuato, attraverso la matrice, le principali condizioni che caratterizzano ciascun bene, la ricerca si orienta verso casi studio capaci di mostrare come situazioni analoghe siano state affrontate in altri contesti progettuali.

La scelta dei comparables si fonda sulla volontà di rispondere alle condizioni principali emerse per ogni bene.
Ogni caso selezionato presenta infatti una criticità prevalente, legata alle condizioni della struttura, alle condizioni della pelle, al grado di tutela o al rapporto con il contesto. Il comparable viene quindi scelto perché permette di osservare un possibile modo di affrontare quella specifica condizione, traducendola in azioni, strategie e strumenti progettuali.

In questo senso, il comparable non viene inteso come modello tipologico da replicare.
La ricerca cerca casi capaci di condividere le stesse macro-condizioni operative individuate dalla matrice. L'obiettivo è evitare un confronto basato sulla somiglianza formale o sull'imitazione compositiva e costruire invece un rapporto fondato su problemi progettuali comuni.

Il valore del comparable risiede quindi nella possibilità di estrarre azioni trasferibili: modalità di riattivazione, strategie di consolidamento, forme di accessibilità, relazioni con il paesaggio, dispositivi di uso pubblico, modalità di gestione o interventi per parti.
Queste azioni costituiscono indicazioni da verificare criticamente rispetto ai beni selezionati.
Il comparable diventa così un passaggio intermedio tra analisi e progetto, utile a trasformare la matrice in uno strumento capace di orientare possibili linee guida di intervento.

COMPARABLE 1-DABANG CAFÉ

Dabang Café è un progetto realizzato dallo studio *One-aftr* a Jeonju, in Corea del Sud, nel 2023. L'intervento riguarda tre piccoli edifici rettangolari disposti parallelamente, in origine utilizzati come dormitori per i lavoratori delle fabbriche vicine e successivamente abbandonati a seguito della chiusura delle attività produttive. Prima dell'intervento, il complesso si presentava in avanzato stato di degrado: le tegole in cemento erano crollate all'interno degli edifici, gli arcarecci risultavano erosi, i telai lignei deteriorati e parte delle coperture si era aperta verso il cielo. Il pavimento, ormai privo di finitura, era tornato a una condizione naturale, favorendo la crescita spontanea della vegetazione.
Il progetto interviene attraverso una combinazione di demolizione selettiva, conservazione di alcune parti esistenti e inserimento di nuove strutture. Alcune porzioni di muri e coperture vengono rimosse per introdurre luce, aria e spazi aperti. Dopo la parziale decostruzione, vengono aggiunte nuove colonne e nuove strutture di copertura. L'edificio a nord viene trasformato nel volume principale del café, isolato e climatizzato. Il corpo centrale diventa un giardino ribassato, mentre quello meridionale conserva parte delle divisioni interne, trasformate in sedute rialzate. Un percorso longitudinale collega i tre edifici lungo il lato est del lotto.





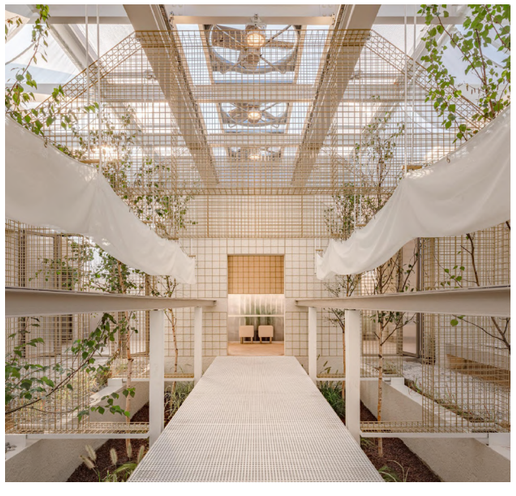


Figura 178. Vista aerea nuova copertura.
Figura 179. Ingresso principale.
Figura 180. Spazio giardino interno.
Fonte: Divisare

Localizzazione	303-22, Palbok-dong, Deokjin-gu, Jeonju-si, Jeollabuk-do, Corea del Sud 35.857420, 127.105640
Funzione originaria	dormitori per i lavoratori delle fabbriche
Nuova funzione	caffetteria, spazio commerciale, giardino
Progettista	One-Aftr / Ryu Ahn, Joon Ma
Anno	2023
Dimensione	M - Lotto 331,00 m²; superficie costruita 141,32 m²

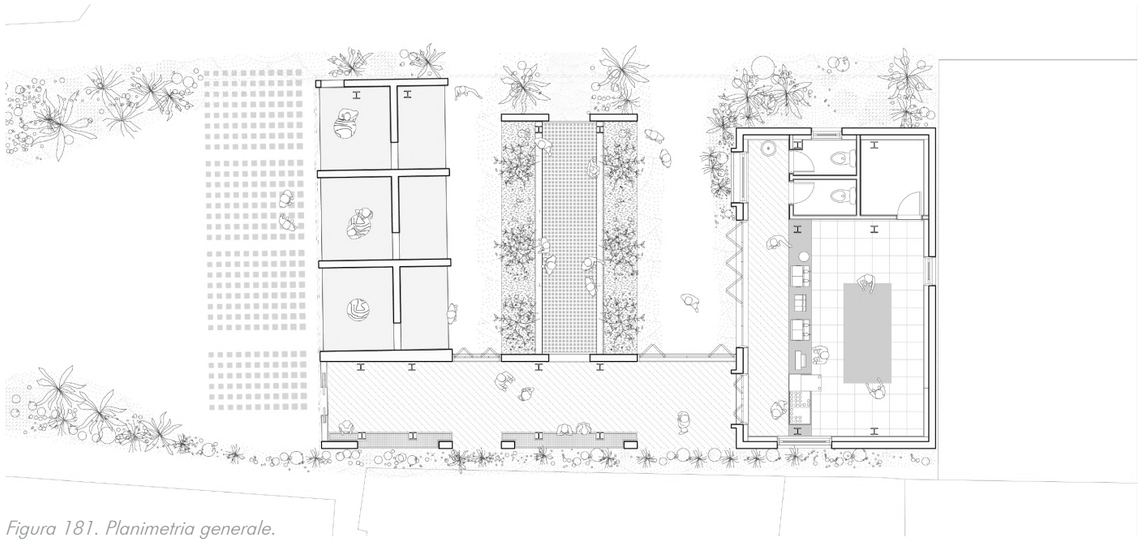


Figura 181. Planimetria generale.



Figura 182. Prospetti.

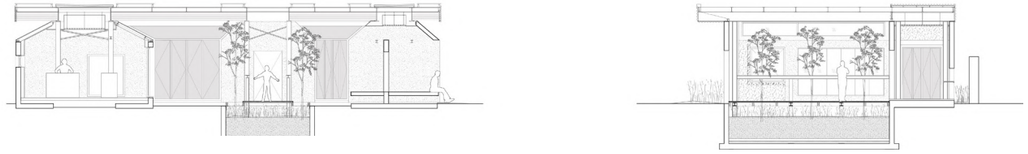


Figura 183. Sezioni

Fonte: one-aftr

Comparable 1 - Dabang Cafe

Le azioni

Il caso del *Dabang Café* permette di evidenziare alcune azioni progettuali legate al recupero di un rudere urbano fortemente compromesso. La prima azione riguarda la **demolizione selettiva**: il progetto non conserva indistintamente ogni parte dell'esistente, ma rimuove gli elementi ormai compromessi per rendere leggibile la struttura residua e generare nuove condizioni spaziali. La sottrazione diventa quindi uno strumento attivo, capace di introdurre luce, aria e nuove relazioni tra interno ed esterno.

La seconda azione è l'**integrazione strutturale riconoscibile**. Dopo la rimozione delle parti degradate, il progetto inserisce nuovi elementi portanti e nuove coperture, necessari a rendere nuovamente utilizzabili gli edifici. Il nuovo intervento non imita l'esistente, ma si affianca ad esso, rendendo chiaro il passaggio tra permanenza e trasformazione.

Un'ulteriore azione riguarda la **differenziazione funzionale** dei corpi edilizi. I tre volumi non vengono trattati allo stesso modo: uno diventa spazio interno climatizzato, uno giardino ribassato e uno spazio semi-aperto con sedute. Questa strategia consente di attribuire ruoli diversi a parti simili, evitando una rifunzionalizzazione uniforme.

Infine, il progetto lavora sulla **connessione tra i frammenti**, attraverso un percorso longitudinale che mette in relazione i tre edifici e trasforma il complesso in un sistema unitario.



Figura 184. Stato di fatto.
Fonte: one-aftr

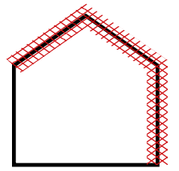


Figura 185. Schema demolizione selettiva.
Prodotto dagli autori



Figura 186. Focus struttura riconoscibile.
Fonte: Divisare

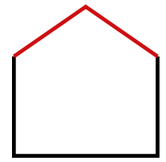


Figura 187. Schema integrazione strutturale riconoscibile.
Prodotto dagli autori



Figura 188. Focus differenziazione funzionale.
Fonte: Divisare

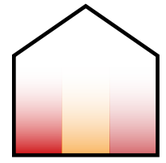


Figura 189. Schema differenziazione funzionale.
Prodotto dagli autori

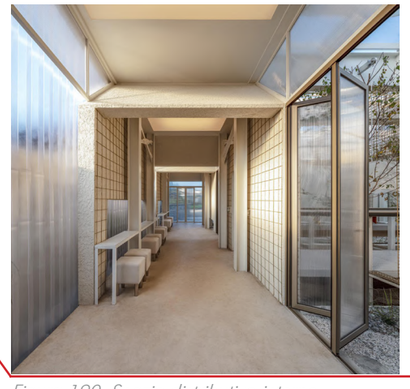


Figura 190. Spazio distributivo interno.
Fonte: Divisare

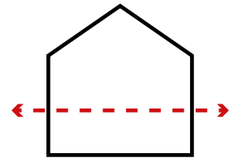


Figura 191. Schema connessione tra i frammenti.
Prodotto dagli autori

Ragioni della selezione

La scelta del Dabang Café come comparable per l'Ex Caserma Verdinois deriva dalla corrispondenza tra alcune condizioni operative fondamentali.
Il progetto coreano viene assunto come riferimento perché affronta un complesso edilizio in stato di rudere, caratterizzato da un degrado avanzato e da una necessità di intervento strutturale importante. La condizione iniziale del bene rappresenta quindi il principale punto di contatto: in entrambi i casi il progetto deve partire dalla verifica della consistenza materiale, dalla messa in sicurezza delle parti esistenti e dalla definizione di un nuovo equilibrio tra permanenza e trasformazione.
Un secondo elemento di affinità riguarda il contesto urbano. Dabang si inserisce all'interno di un tessuto costruito denso, nel quale la vicinanza tra gli edifici, la scala contenuta del lotto e la ridotta disponibilità di spazio condizionano fortemente le scelte progettuali. Questa condizione permette di leggere il vincolo non soltanto come dato normativo, ma anche come limite fisico e spaziale entro cui il progetto deve operare. Nel caso della Caserma Verdinois, il grado di tutela e la collocazione in un contesto storico consolidato producono una simile necessità di intervento misurato.
La dimensione media del caso studio rafforza ulteriormente il confronto, perché consente di ragionare su un bene circoscritto, composto da più parti ma ancora leggibile come sistema unitario. L'interesse del Dabang Café risiede infine nella capacità di dimostrare come un intervento realizzato in Corea del Sud possa offrire indicazioni utili per un possibile intervento in Sicilia. La distanza geografica non riduce la pertinenza del confronto, ma conferma l'internazionalità del metodo: condizioni analoghe possono generare strategie progettuali trasferibili, da adattare criticamente al contesto specifico.

Demolizione selettiva

Nel caso della Caserma Verdinois, la demolizione selettiva dovrebbe riguardare esclusivamente le parti incongrue, instabili o prive di valore documentale. L'obiettivo è liberare il manufatto dagli elementi compromessi, rendere leggibile la struttura originaria e creare nuove condizioni di sicurezza, luce e accessibilità senza alterare il carattere storico del bene.

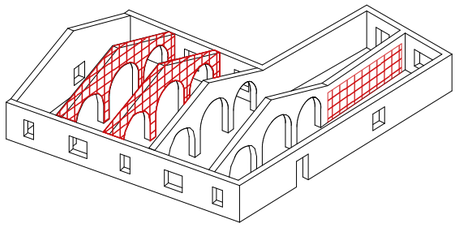


Figura 192. Schema applicazione demolizione selettiva. Prodotto dagli autori

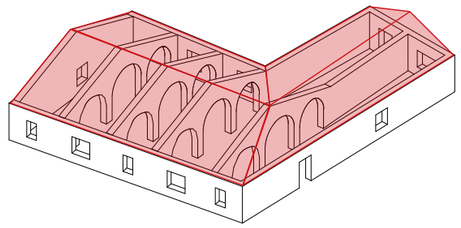


Figura 193. Schema applicazione integrazione strutturale riconoscibile. Prodotto dagli autori

Integrazione strutturale riconoscibile

L'intervento strutturale dovrebbe consolidare le murature esistenti e integrare le parti mancanti attraverso elementi contemporanei chiaramente distinguibili. Nuove strutture, coperture o sistemi di irrigidimento potrebbero essere inseriti come dispositivi tecnici necessari, mantenendo leggibile il rapporto tra materia storica conservata e intervento di completamento.

Differenziazione funzionale delle parti

Le diverse porzioni della Caserma potrebbero assumere ruoli differenti in base al loro stato di conservazione e alla loro posizione. Le parti più solide potrebbero ospitare spazi chiusi e attrezzati, mentre quelle più compromesse potrebbero diventare corti, passaggi, spazi semi-aperti o aree di sosta, evitando una rifunzionalizzazione uniforme.

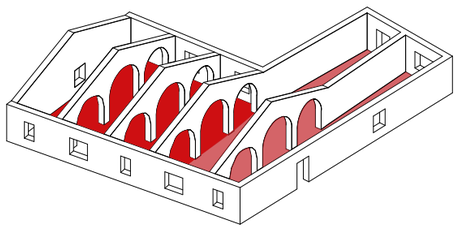


Figura 194. Schema applicazione differenziazione funzionale. Prodotto dagli autori

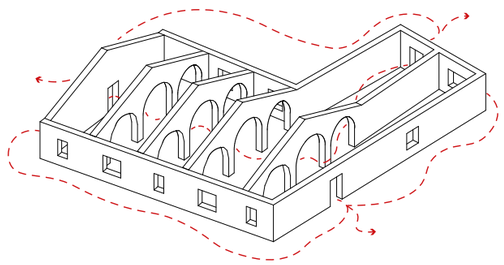


Figura 195. Schema applicazione connessione frammenti. Prodotto dagli autori

Connessione tra i frammenti

Il progetto dovrebbe costruire un sistema di percorrenze capace di collegare le parti superstiti della Caserma e metterle in relazione con il contesto urbano e con le Mura di Tramontana. Percorsi, soglie, rampe e piccoli dispositivi di accessibilità possono trasformare il rudere in un organismo unitario e fruibile.

Comparable 2 - Landshaftspark Duisburg Nord

Landschaftspark Duisburg-Nord è un progetto di trasformazione paesaggistica e urbana realizzato da *Latz + Partner* a Duisburg, in Germania, tra il 1990 e il 2002.
L'intervento riguarda l'ex impianto siderurgico Thyssen-Meiderich, un grande complesso industriale dismesso inserito nel più ampio programma IBA Emscher Park, promosso per la rigenerazione ambientale, economica e sociale della Ruhr.
Il progetto non si basa sulla cancellazione dell'impianto industriale, ma sulla sua reinterpretazione come parco pubblico. Gli elementi esistenti, come altoforni, gasometri, bunker, binari, vasche e grandi strutture produttive, vengono mantenuti e inseriti in un nuovo sistema di spazi aperti, percorsi, aree verdi e luoghi per attività culturali e ricreative.
Il parco si sviluppa su una superficie molto ampia e lavora sulla coesistenza tra archeologia industriale, vegetazione spontanea, infrastrutture dismesse e nuovi usi pubblici.
Le diverse parti del complesso vengono riattivate con funzioni autonome: alcune strutture diventano punti panoramici, altre ospitano eventi, attività sportive, arrampicata, immersioni, percorsi di visita e installazioni luminose. Il risultato è un paesaggio post-industriale in cui la memoria produttiva del luogo rimane leggibile, mentre l'intero lotto viene trasformato in una grande infrastruttura pubblica accessibile.





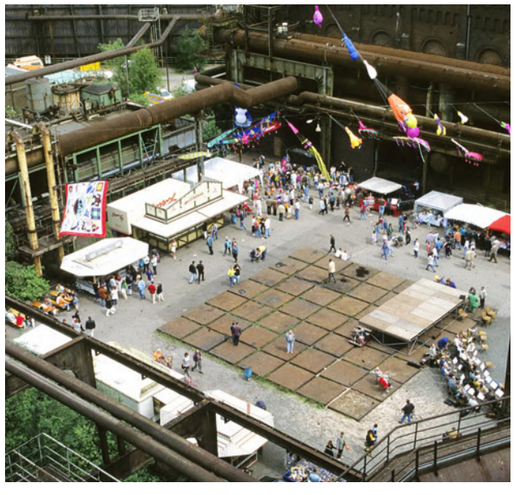


Figura 196. Vista aerea del complesso.
Figura 197. Vista aerea ex area produttiva.
Figura 198. Vista aerea area esterna.
Fonte: Landezine

Localizzazione	Duisburg-Meiderich, Duisburg, Germania 51.481546, 6.782661
Funzione originaria	impianto siderurgico
Nuova funzione	parco paesaggistico
Progettista	Latz + Partner / Peter Latz
Anno	2002
Dimensione	L - 200 ha

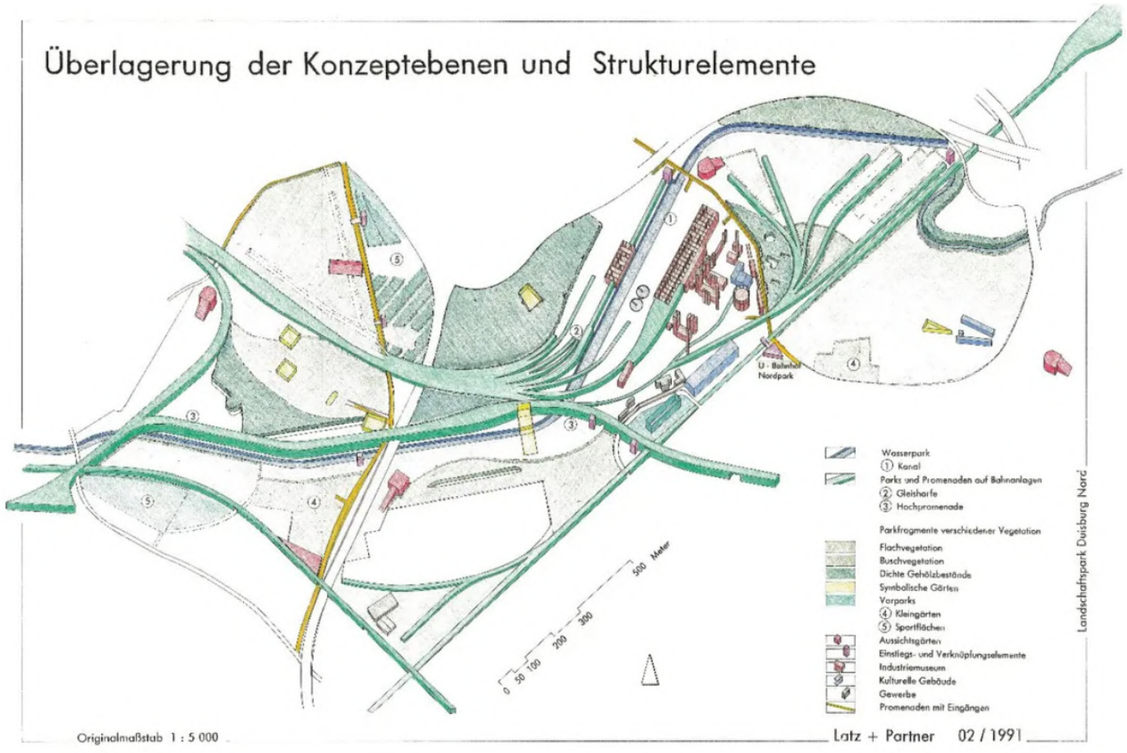


Figura 199. Disegno concettuale dell'intero complesso.
Fonte: Latz + Partner

Comparable 2 - Landshaftspark Duisburg Nord

Il caso del Landschaftspark Duisburg-Nord permette di individuare alcune azioni progettuali legate alla trasformazione di un grande bene industriale e del suo lotto. La prima azione riguarda la **conservazione dei frammenti identitari**: gli elementi esistenti non vengono trattati come ostacoli, ma come strutture capaci di raccontare la storia produttiva del luogo e di generare nuove possibilità d'uso.

La seconda azione è la **trasformazione del lotto in paesaggio attivo**. Il progetto non interviene solo sugli edifici, ma considera l'intera area come materia progettuale. Spazi aperti, vegetazione, acqua, percorsi e infrastrutture esistenti diventano parti di un nuovo sistema pubblico.

Le azioni

La terza azione riguarda la **connessione tra sistemi differenti**. Le varie strutture industriali vengono messe in relazione attraverso promenade, percorsi a quote diverse, attraversamenti e collegamenti visivi. In questo modo, un complesso frammentato diventa un organismo unitario e percorribile.

La quarta azione è l'**attivazione per usi molteplici e progressivi**. Il parco non viene vincolato a una sola funzione, ma accoglie eventi, sport, visite, attività culturali, osservazione del paesaggio e fruizione quotidiana. Questa pluralità consente al grande complesso di essere usato in modi diversi nel tempo.



Figura 200. Focus elemento identitario conservato.
Fonte: Latz + Partner

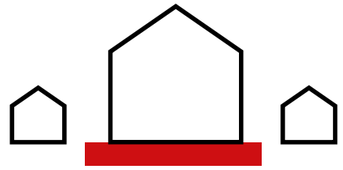


Figura 201. Schema conservazione dei frammenti identitari.
Prodotto dagli autori



Figura 202. Focus trasformazione del lotto.
Fonte: Landezine

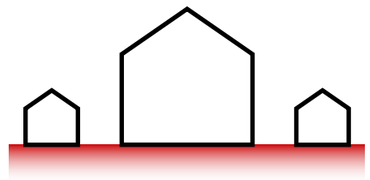


Figura 203. Schema trasformazione del lotto in paesaggio attivo.
Prodotto dagli autori

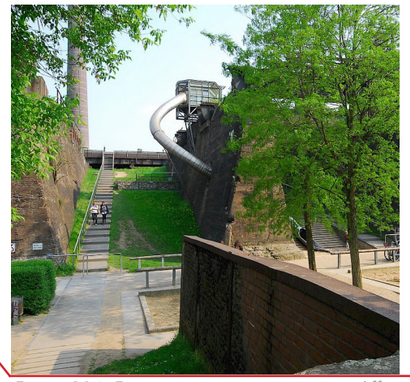


Figura 204. Focus connessione tra sistemi differenti.
Fonte: Landshaftspark

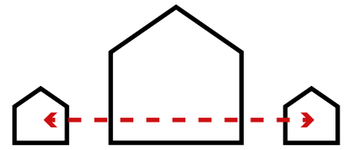


Figura 205. Schema connessione tra sistemi differenti.
Prodotto dagli autori



Figura 206. Focus usi molteplici e progressivi.
Fonte: Landezine

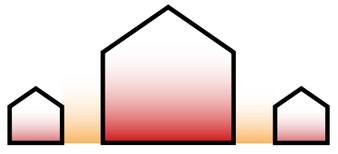


Figura 207. Schema attivazione usi molteplici e progressivi.
Prodotto dagli autori

Ragioni della selezione

La scelta del Landschaftspark Duisburg-Nord come comparable per l'Hangar e Parco Dirigibili di Augusta deriva dalla corrispondenza tra alcune condizioni operative fondamentali. Il progetto tedesco viene assunto come riferimento strategico perché affronta la trasformazione di un grande complesso industriale dismesso, caratterizzato da strutture di forte presenza fisica e da un lotto di dimensioni rilevanti, capace di diventare esso stesso oggetto di intervento.

L'affinità principale riguarda quindi la scala. In entrambi i casi il progetto non può limitarsi al singolo manufatto, ma deve considerare il rapporto tra grande edificio, area circostante, percorsi, accessibilità e paesaggio. La dimensione del lotto diventa parte integrante della strategia, perché consente di costruire relazioni tra preesistenza, spazio aperto e nuove possibilità di fruizione pubblica.

Un secondo elemento riguarda il contesto suburbano. Landschaftspark si colloca in un'area post-industriale della Ruhr, ai margini dei tessuti urbani consolidati, e lavora sulla trasformazione di un luogo prima separato dalla vita quotidiana in spazio accessibile e collettivo. Questa condizione risulta affine all'Hangar di Augusta, che si trova in un contesto non pienamente urbano, dove il progetto deve costruire nuove relazioni territoriali.

Il comparable non viene quindi scelto per somiglianza tipologica, ma per la capacità di mostrare come un grande bene dismesso possa essere riattivato attraverso una strategia paesaggistica, pubblica e progressiva.

Conservazione dei frammenti identitari

Nel caso dell'Hangar, la conservazione dovrebbe riguardare gli elementi capaci di esprimere il valore storico e tecnico del bene: la grande struttura portante, la spazialità interna, le tracce dell'impianto aeronautico e i manufatti accessori. Questi elementi possono diventare dispositivi narrativi, mantenendo leggibile la memoria del luogo.

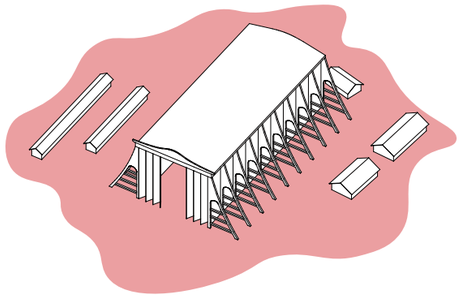


Figura 209. Schema applicazione lotto come paesaggio attivo.
Prodotto dagli autori

Connessione tra sistemi differenti

Il progetto dovrebbe collegare l'Hangar, i fabbricati minori e gli spazi aperti attraverso un sistema continuo di percorsi. Questa rete può organizzare l'accessibilità, guidare la visita e costruire relazioni tra le diverse parti del complesso, evitando che il grande edificio rimanga un oggetto isolato.

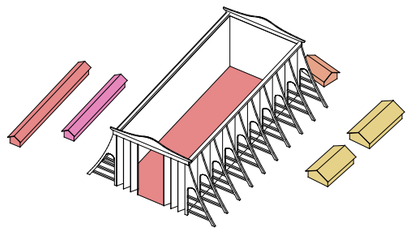


Figura 211. Schema applicazione attivazione per usi molteplici
Prodotto dagli autori

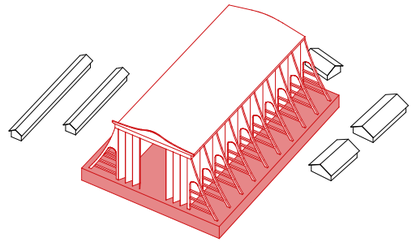


Figura 208. Schema applicazione conservazione frammenti identitari.
Prodotto dagli autori

Lotto come paesaggio attivo

L'intervento dovrebbe estendersi oltre l'edificio principale, considerando l'intero parco dirigibili come parte del progetto. Percorsi, aree verdi, spazi di sosta e punti di osservazione possono trasformare il lotto in un sistema fruibile, capace di valorizzare sia l'Hangar sia il paesaggio circostante.

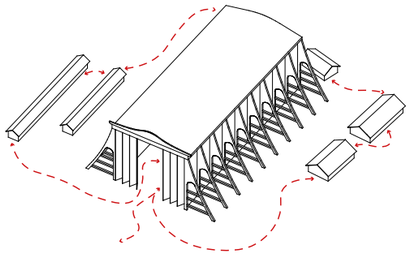


Figura 210. Schema applicazione connessione sistemi differenti.
Prodotto dagli autori

Attivazione per usi molteplici

L'Hangar potrebbe essere riattivato attraverso funzioni flessibili, compatibili con la sua grande scala: eventi, esposizioni, attività culturali, installazioni, visite guidate e usi temporanei. Una strategia progressiva consentirebbe di attivare prima alcune parti del complesso, estendendo nel tempo il recupero all'intera area.

Comparable 3 - Laboratorio Urbano di Cutrofiano

Il *Laboratorio Urbano di Cutrofiano* è un intervento di riqualificazione funzionale ed energetica dell'ex Mercato Coperto comunale, realizzato da *Archistart Studio* tra il 2019 e il 2021. L'edificio si trova a Cutrofiano, in provincia di Lecce, in Via Milite Ignoto, ed è destinato ad attività educative, culturali e artistiche. La struttura ha una superficie di circa 400 mq, si sviluppa su un unico livello ed è composta da un grande spazio centrale, locali di servizio, depositi, servizi igienici e un punto ristoro.

Il progetto trasforma l'ex mercato in un laboratorio urbano rivolto principalmente ai giovani e alla comunità locale. Gli interventi principali riguardano il miglioramento dell'accessibilità, la costruzione di una nuova identità visiva e la rifunzionalizzazione degli spazi interni. All'esterno, la rampa di accesso viene caratterizzata da un rivestimento in ceramica bianca, richiamato anche nel bancone dell'area ristoro. All'interno, il pavimento in resina grigia viene integrato da campiture blu che identificano le aree laboratoriali.

La grande sala centrale mantiene una configurazione aperta e può essere organizzata attraverso arredi flessibili e moduli multifunzionali. Lo spazio è pensato per accogliere attività laboratoriali, eventi, rappresentazioni artistiche, attività culturali, artigianali e spettacoli aperti al pubblico.







Figura 212. Vista aerea. Fonte: Google Earth
Figura 213. Spazio polivalente.
Figura 214. Interno.
Fonte: Archistart Studio

Localizzazione	Via Milite Ignoto 16, Cutrofiano, Lecce, Italia 40.127200, 18.202500
Funzione originaria	mercato coperto
Nuova funzione	laboratorio urbano; attività culturali, artistiche, educative e artigianali
Progettista	Archistart Studio
Anno	2021
Dimensione	M - 400 m²

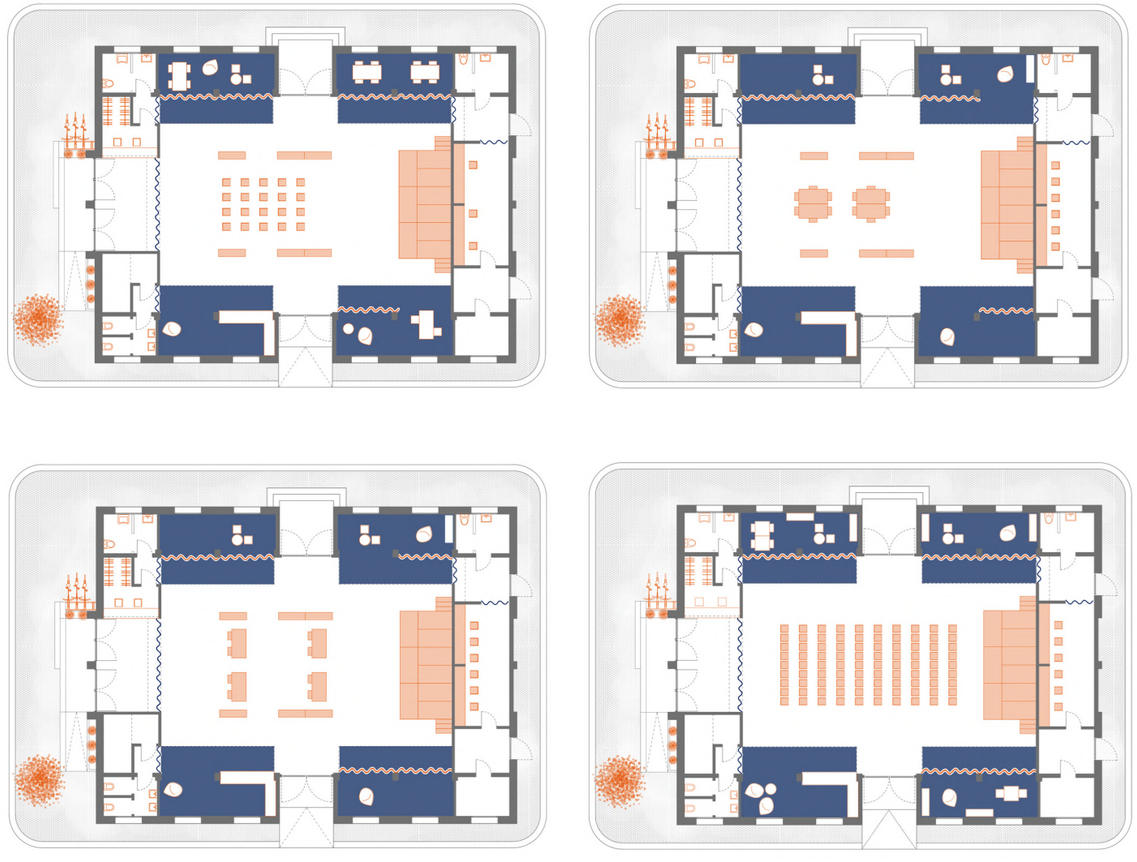


Figura 215. Schemi planimetrici differenziazione funzionale.
Fonte: Archistart Studio

Comparable 3 - Laboratorio Urbano di Cutrofiano

Le azioni

Il caso del Laboratorio Urbano di Cutrofiano permette di individuare alcune azioni progettuali legate alla riattivazione civica di un edificio ordinario. La prima azione riguarda la **trasformazione dello spazio in presidio pubblico**. L'ex mercato viene convertito in un luogo aperto alla comunità, capace di ospitare attività educative, culturali, artistiche e sociali.

La seconda azione è la **flessibilità d'uso**. Il progetto mantiene un grande spazio centrale aperto e lo attrezza con componenti mobili, moduli espositivi e arredi multifunzionali. Questa scelta consente allo stesso ambiente di adattarsi a laboratori, incontri, eventi, mostre, attività formative e momenti di aggregazione.

La terza azione riguarda la costruzione di **accessibilità e riconoscibilità**. L'intervento non si limita alla riorganizzazione interna, ma lavora sull'ingresso, sulla rampa, sui materiali, sui colori e sull'identità visiva. In questo modo l'edificio diventa più riconoscibile e più facilmente appropriabile dalla comunità.

La quarta azione è l'**attivazione attraverso un mix di funzioni leggere**. Il progetto affianca attività laboratoriali, artigianali, culturali e di spettacolo, generando un uso non rigido dello spazio e favorendo una gestione più sostenibile nel tempo.



Figura 216. Trasformazione spazio pubblico.
Fonte: Archistart Studio

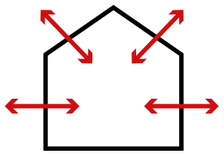


Figura 217. Schema trasformazione in spazio pubblico.
Prodotto dagli autori



Figura 218. Flessibilità d'uso.
Fonte: Archistart Studio



Figura 219. Schema flessibilità d'uso.
Prodotto dagli autori



Figura 220. Focus nuova rampa esterna
Fonte: Archistart Studio

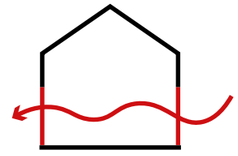


Figura 221. Schema accessibilità e riconoscibilità.
Prodotto dagli autori



Figura 222. Mix di funzioni leggere.
Fonte: Archistart Studio

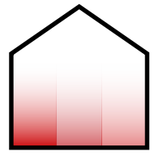


Figura 223. Schema attivazione mix funzionale.
Prodotto dagli autori

Ragioni della selezione

La scelta del Laboratorio Urbano di Cutrofiano come comparable per il Padiglione A/1 di Prizzi deriva dalla necessità di individuare un riferimento capace di affrontare il tema del bene ordinario di piccola dimensione. Il Padiglione A/1 non presenta una funzione originaria particolarmente attrattiva dal punto di vista progettuale: nasce come edificio di servizio, legato agli alloggi dei lavoratori della ferrovia, e rischia quindi di essere letto solo come manufatto da ristrutturare in modo convenzionale.
Il comparable di Cutrofiano consente invece di spostare l'attenzione dalla funzione originaria al valore civico dello spazio. L'ex mercato viene trasformato in un laboratorio urbano, cioè in un luogo aperto, flessibile e utilizzabile dalla comunità.

Questo passaggio risulta particolarmente utile per Prizzi, dove il bene si trova in un piccolo borgo extraurbano dell'entroterra siciliano, con una capacità limitata di attrarre utenti esterni e con una maggiore necessità di rispondere ai bisogni della comunità locale.
L'affinità tra i due casi riguarda quindi la scala contenuta, il carattere ordinario dell'edificio e la possibilità di trasformare uno spazio chiuso o sottoutilizzato in un presidio pubblico. Il progetto di Cutrofiano mostra come un immobile semplice possa acquisire valore attraverso accessibilità, flessibilità e programmazione civica. La scelta del comparable si fonda quindi sull'idea di "donare" il bene ai cittadini, rendendolo disponibile per attività diverse, autogestite o co-gestite, senza imporre una funzione unica e definitiva.

Trasformazione in presidio pubblico

Nel caso del Padiglione A/1, l'intervento dovrebbe convertire l'ex edificio di servizio in uno spazio civico aperto agli abitanti del borgo. Il bene potrebbe diventare un piccolo presidio territoriale, disponibile per incontri, attività associative, laboratori, riunioni pubbliche e iniziative locali.

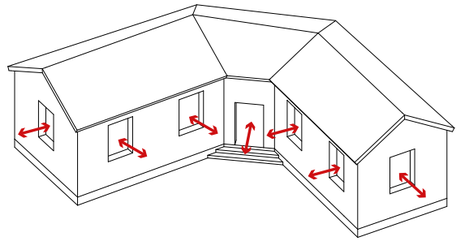


Figura 224. Schema applicazione trasformazione in presidio pubblico. Prodotto dagli autori

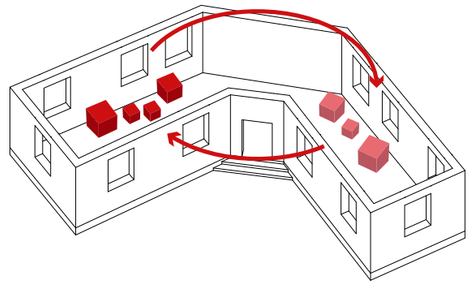


Figura 225. Schema applicazione flessibilità d'uso. Prodotto dagli autori

Flessibilità d'uso

La scala ridotta del Padiglione richiede uno spazio semplice, adattabile e facilmente riconfigurabile. Arredi mobili, pareti attrezzate e dotazioni minime permetterebbero di usare lo stesso ambiente per attività diverse, evitando una funzione troppo rigida e poco sostenibile nel tempo.

Accessibilità e riconoscibilità

L'intervento dovrebbe rendere il bene facilmente individuabile e accessibile, lavorando su ingresso, soglia, percorsi esterni e identità visiva. Piccoli segni architettonici, materiali riconoscibili e un accesso chiaro possono trasformare un manufatto ordinario in un luogo percepito come pubblico.

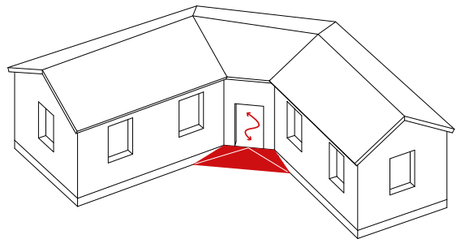


Figura 226. Schema applicazione accessibilità e riconoscibilità. Prodotto dagli autori

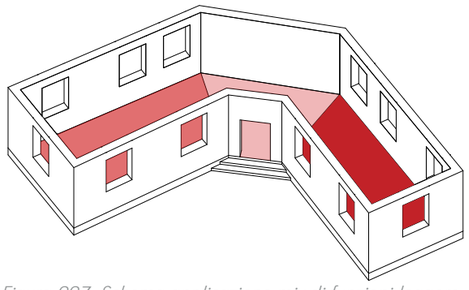


Figura 227. Schema applicazione mix di funzioni leggere. Prodotto dagli autori

Mix di funzioni leggere

Il Padiglione potrebbe accogliere attività a bassa intensità: laboratori, esposizioni temporanee, piccole riunioni, iniziative culturali, supporto alle associazioni e momenti di aggregazione. La varietà degli usi consentirebbe al bene di rimanere attivo anche in assenza di una funzione principale permanente.

Comparable 4 - Wine Terrace and Spa

Wine Terrace and Spa è un progetto realizzato da Gereben Marián Architects per l'Almagyar Archiepiscopal Wine Estate, nell'area di Eger, in Ungheria. L'intervento si colloca ai piedi del Nagy-Eged Hill, all'interno di un vigneto precedentemente trascurato e successivamente reimpiantato per valorizzare una varietà locale di uva legata alla tradizione dell'area. Il progetto viene sviluppato tra il 2010 e il 2012 e realizzato tra il 2013 e il 2014.
L'intervento comprende una terrazza per degustazione del vino, tre piccoli edifici per il pernottamento, una piscina/spa e un piccolo elemento belvedere. I manufatti sono disposti tra i filari del vigneto e costruiscono un sistema di presenze leggere, autonome ma collegate tra loro dal paesaggio produttivo. La wine terrace è concepita come uno spazio coperto e aperto, destinato alla sosta, alla degustazione e alla fruizione del panorama.
Il linguaggio architettonico richiama le piccole costruzioni rurali della tradizione locale, caratterizzate da tetti a falda metallica, muri spessi e dimensioni ridotte. I materiali derivano in parte dal contesto: le murature sono realizzate con un calcestruzzo di terra battuta ottenuto anche dal riuso di scarti di pietra tufacea provenienti dagli scavi delle cantine vinicole. Il progetto integra inoltre materiali riciclati, arredi e dispositivi realizzati con soluzioni locali e non standard.







Figura 228. Vista aerea lotto.
Figura 229. Elemento belvedere.
Figura 230. Spazio veranda.
Fonte: Divisare

Localizzazione	Eger, Ungheria 47.908700, 20.399000
Funzione originaria	/
Nuova funzione	Sistema di piccoli volumi diffusi: terrazza coperta, bungalows, spa e belvedere
Progettista	Gereben Marián Architects; Péter Gereben, Balázs Marián
Anno	2014
Dimensione	6 x S - Superficie architettonica 230 m²; area/vigneto 3,5 ha

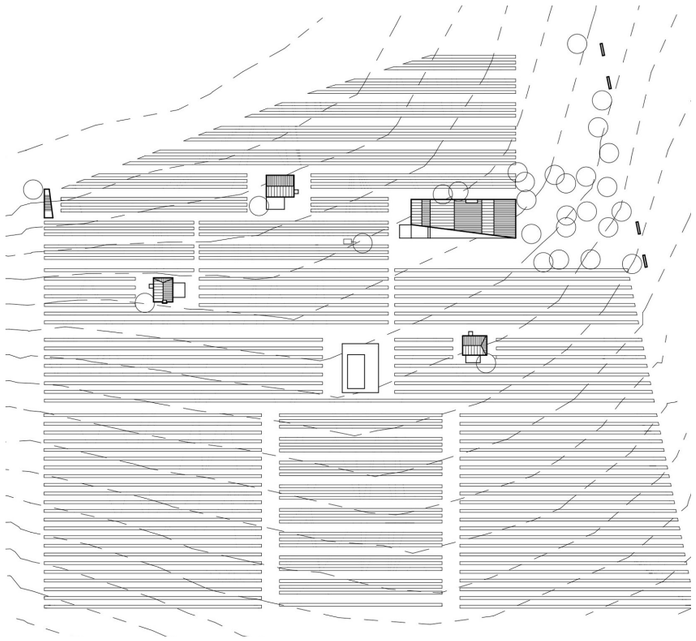


Figura 231. Planimetria generale lotto.

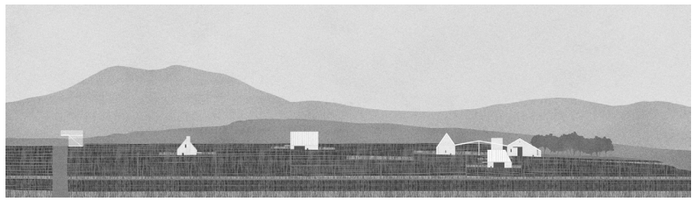


Figura 232. Prospetto generale lotto.

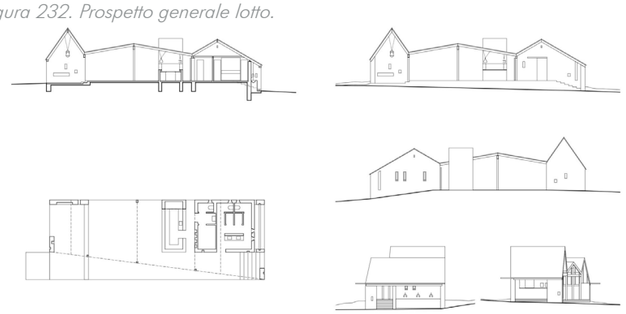


Figura 233. Pianta, prospetto e sezione edificio comune.
Fonte: Gereben Marian Architects

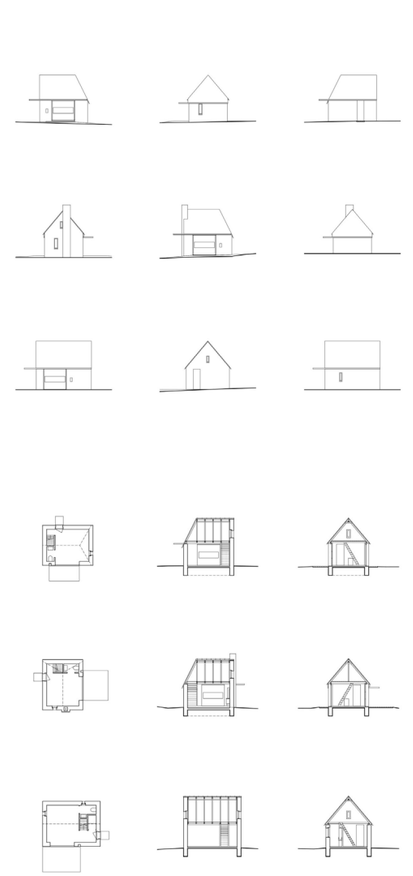


Figura 234. Piante, prospetti, sezioni casette private.

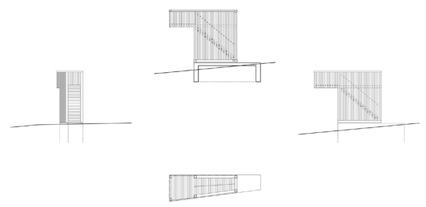


Figura 235. Pianta, prospetto, sezione edificio belvedere.

Comparable 4 - Wine Terrace and Spa

Le azioni

Il caso di Wine Terrace and Spa permette di individuare alcune azioni progettuali legate alla riattivazione di un lotto isolato attraverso interventi diffusi. La prima azione riguarda la **lettura del terreno come sistema unitario**. Il progetto considera l'intera porzione di vigneto come campo di intervento, attribuendo valore agli spazi aperti, ai percorsi, alle visuali e alle relazioni tra i diversi manufatti.

La seconda azione è la **distribuzione di funzioni leggere in più corpi autonomi**. La terrazza, le unità per il pernottamento, la piscina e il belvedere non dipendono da un unico grande edificio, ma costruiscono un sistema composto da elementi minuti, ciascuno con un ruolo specifico.

La terza azione riguarda la **connessione paesaggistica tra gli elementi**. I manufatti sono collocati tra i filari e vengono percepiti come parti di un percorso esperienziale, nel quale il paesaggio agricolo diventa struttura ordinatrice del progetto.

La quarta azione è l'**uso di materiali locali e soluzioni costruttive essenziali**. Il progetto lavora con risorse del luogo, materiali di recupero e dettagli non standard, riducendo l'impatto dell'intervento e rafforzando il legame tra architettura e contesto.



Figura 236. Riattivazione del terreno.
Fonte: Divisare



Figura 237. Schema riattivazione del terreno.
Prodotto dagli autori



Figura 238. Distribuzione funzioni su più corpi
Fonte: Divisare



Figura 239. Schema distribuzione funzioni su più corpi.
Prodotto dagli autori



Figura 240. Connessione paesaggistica.
Fonte: Gereben Marian Architects



Figura 241. Schema connessione paesaggistica tra gli elementi.
Prodotto dagli autori

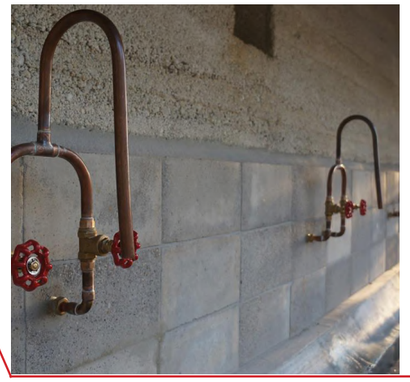


Figura 242. Focus uso materiali locali.
Fonte: Divisare

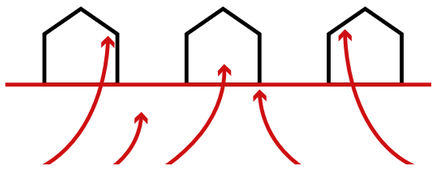


Figura 243. Schema uso di materiali locali.
Prodotto dagli autori

Ragioni della selezione

La scelta di Wine Terrace and Spa come comparable per l'Ex Deposito Munizioni di Castronovo di Sicilia deriva dalla capacità del progetto di mostrare come un lotto isolato possa essere riattivato attraverso un intervento diffuso. Pur trattandosi di un progetto realizzato in un vigneto e non su ruderi esistenti, il caso studio risulta utile per comprendere come una porzione di terreno possa diventare un sistema funzionale attraverso l'inserimento o la riattivazione di più elementi tra loro collegati.

Il Deposito Munizioni presenta un numero elevato di edifici all'interno dello stesso lotto. Per questo motivo, l'intervento non può essere pensato come semplice recupero di singoli manufatti separati, ma come progetto complessivo sull'intera area. Wine Terrace and Spa offre un riferimento efficace perché lavora proprio sulla relazione tra piccoli corpi, spazio aperto, percorsi e paesaggio, trasformando un terreno isolato in un luogo riconoscibile e fruibile.

L'affinità principale riguarda quindi la logica insediativa. In entrambi i casi il valore del progetto nasce dalla possibilità di mettere in rete più elementi minuti, attribuendo a ciascuno una funzione specifica e costruendo tra essi una relazione funzionale e spaziale. Il comparable consente inoltre di riflettere su un intervento a bassa intensità, capace di rispettare il carattere isolato del sito senza sovraccaricarlo. La scelta si fonda quindi sull'idea di trasformare la serialità degli edifici in una risorsa, attivando il lotto come sistema unitario e non come somma di corpi indipendenti.

Lettura del lotto come sistema unitario

Nel caso del Deposito Munizioni, il progetto dovrebbe partire dall'intera area e non dai singoli edifici. Il lotto può essere interpretato come un sistema unitario, in cui manufatti, spazi aperti, percorsi e margini paesaggistici concorrono alla costruzione di una nuova identità complessiva.

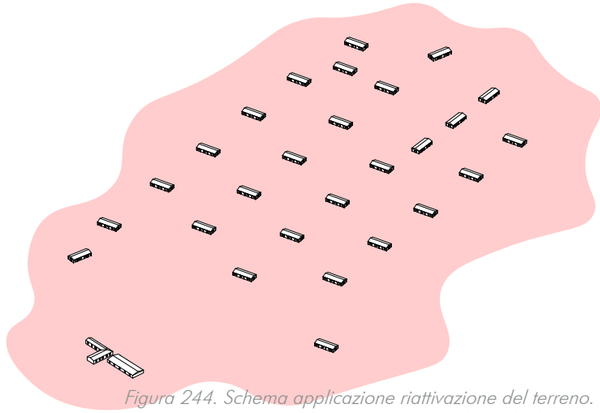


Figura 244. Schema applicazione riattivazione del terreno. Prodotto dagli autori

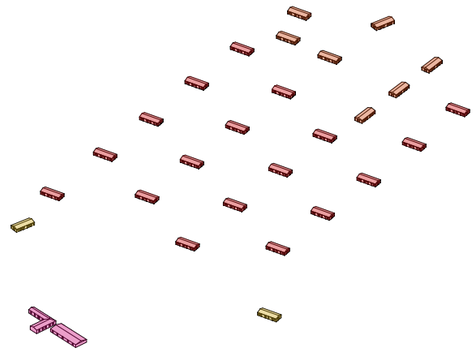


Figura 245. Schema applicazione distribuzione funzioni su più corpi. Prodotto dagli autori

Distribuzione di più funzioni su più corpi autonomi

I diversi edifici del deposito potrebbero ospitare funzioni leggere e complementari: spazi espositivi, laboratori, punti di sosta, piccoli servizi, depositi attrezzati o ambienti per attività temporanee. Ogni corpo manterrebbe autonomia, contribuendo però al funzionamento complessivo dell'intero sistema.

Connessione paesaggistica tra gli elementi

L'intervento dovrebbe costruire una rete di percorsi capace di collegare i manufatti e rendere leggibile la loro sequenza. Camminamenti, aree di sosta e punti panoramici possono trasformare il lotto in un'esperienza continua, valorizzando l'isolamento come qualità del luogo.

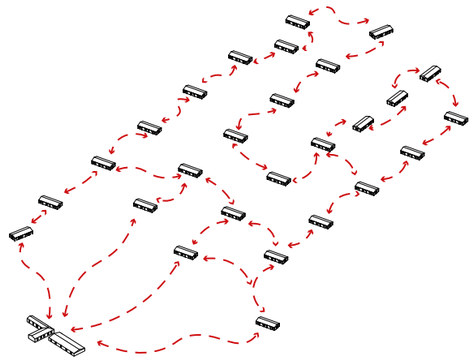


Figura 246. Schema applicazione connessione paesaggistica. Prodotto dagli autori

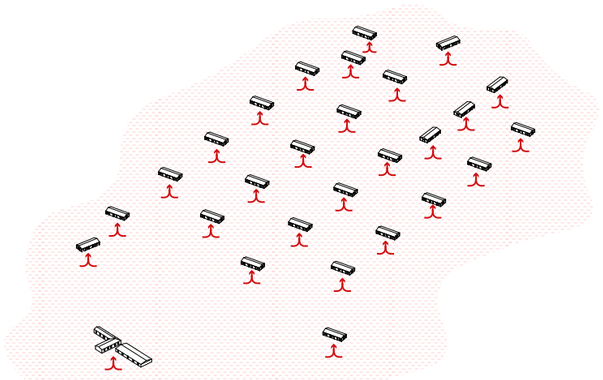


Figura 247. Schema applicazione uso materiali e soluzioni locali. Prodotto dagli autori

Uso di materiali locali e soluzioni assenziali

Il recupero dei manufatti potrebbe privilegiare interventi minimi, materiali compatibili con il contesto e soluzioni costruttive semplici. L'obiettivo è evitare una trasformazione eccessivamente invasiva, mantenendo il carattere essenziale del sistema e rafforzando il rapporto con il paesaggio circostante.

SITOGRAFIA

Comparable 1 – Dabang Café

One-aftr, Dabang.
https://one-aftr.com/dabang
Consultato in giugno 2026.

Divisare, one-aftr, Jang Mi · Dabang.
https://divisare.com/projects/488632-one-aftr-jang-mi-dabang
Consultato in giugno 2026.

Comparable 2 – Landschaftspark Duisburg-Nord

Latz + Partner, Duisburg Nord Landscape Park, DE.
https://www.latzundpartner.de/en/projekte/postindustrielle-landschaften/landschaftspark-duisburg-nord-de/
Consultato in giugno 2026.

Landschaftspark Duisburg-Nord, Background Knowledge / Introduction.
https://www.landschaftspark.de/en/background-knowledge/introduction/
Consultato in giugno 2026.

Landezine, Landschaftspark Duisburg Nord by Latz + Partner.
https://landezine.com/post-industrial-landscape-architecture-latz-partner/
Consultato in giugno 2026.

Comparable 3 – Laboratorio Urbano di Cutrofiano

Archistart Studio, Ex Mercato Cutrofiano.
https://www.archistartstudio.it/portfolio/ex-mercato-cutrofiano/
Consultato in giugno 2026.

Comparable 4 – Wine Terrace and Spa

ArchDaily, Wine Terrace and Spa / Gereben Marián Architects.
https://www.archdaily.com/539277/wine-terrace-and-spa-gereben-marian-architects
Consultato in giugno 2026.

Divisare, Wine Terrace and Spa – Gereben Marián Architects.
https://divisare.com/projects/267355-balazs-marian-wine-terrace-and-spa
Consultato in giugno 2026.

Gereben Marián Architects, Almagyar Borterasz / Wine Terrace.
https://www.gerebenmarian.com/
Consultato in giugno 2026.

CONCLUSIONE

In conclusione, la tesi si propone come un tentativo di costruire un ponte tra conoscenza e progetto, affrontando il tema delle architetture in attesa non come insieme di casi isolati, ma come campo operativo sul quale è possibile intervenire attraverso strumenti di lettura, selezione e indirizzo. Il lavoro svolto non intende fornire soluzioni definitive per i beni analizzati, ma definire un metodo capace di accompagnare le prime fasi del processo progettuale, quando il progettista deve comprendere il manufatto, riconoscerne le condizioni principali e individuare strategie coerenti con il suo stato attuale.

Il valore della ricerca risiede soprattutto nella possibilità di rendere più leggibile un patrimonio spesso frammentato, sottovalutato o difficilmente confrontabile. Molti edifici dismessi rimangono sospesi tra abbandono e potenziale riuso perché mancano strumenti intermedi capaci di tradurre la conoscenza in orientamento progettuale. La matrice e il confronto con i casi studio cercano di rispondere a questa esigenza, offrendo una struttura semplice, replicabile e adattabile, utile a chi si trovi a operare su beni simili per caratteristiche, criticità o condizioni territoriali.

La tesi può quindi essere letta come uno strumento preliminare di supporto: non sostituisce il progetto, l'indagine tecnica o la verifica normativa, ma aiuta a ordinare le informazioni, a riconoscere le priorità e a evitare letture esclusivamente formali o tipologiche. In questo senso, il lavoro può essere utile sia come base per futuri approfondimenti progettuali, sia come modello applicabile ad altri contesti territoriali, nei quali il patrimonio dismesso rappresenta una risorsa ancora inespressa. Allo stesso tempo, la ricerca lascia aperti alcuni margini di miglioramento. Il metodo potrebbe essere rafforzato attraverso un ampliamento del campione analizzato, sopralluoghi sistematici, rilievi diretti, verifiche strutturali più approfondite e un confronto con gli enti coinvolti nei processi di valorizzazione.

Un ulteriore sviluppo potrebbe riguardare gli aspetti economici e gestionali, decisivi per trasformare una strategia di recupero in un intervento realmente attuabile. Sarebbe inoltre utile verificare nel tempo gli esiti dei bandi e dei progetti avviati, per comprendere quali condizioni favoriscano davvero la riattivazione dei beni.

La tesi si chiude quindi con una consapevolezza aperta: le architetture in attesa richiedono strumenti capaci di leggere la complessità senza irrigidirla. Il contributo proposto consiste nell'offrire una prima struttura di orientamento, utile a trasformare l'abbandono da condizione passiva a possibilità progettuale.

