

I risultati del processo di dismissione di fari, torri ed edifici costieri dal 2015 ad oggi

Federico Camerin*, Francesco Gastaldi**

*Universidad uva de Valladolid; Departamento de Urbanística y Ordenación Territorial, Grupo de Investigación en Arquitectura, Urbanismo y Sostenibilidad, Universidad Politécnica de Madrid;

** Università Iuav di Venezia, Dipartimento di Culture del Progetto (federico.camerin@uva.es; fgastaldi@iuav.it)

Il saggio analizza lo stato di attuazione del progetto a rete 'Fari, torri ed edifici costieri' (promosso dal 2015 da Agenzia del demanio e Difesa servizi S.p.a.) volto alla riqualificazione e valorizzazione di tali beni di proprietà pubblica. Il lavoro presenta un inventario qualitativo e quantitativo degli immobili ricompresi nei bandi d'asta pubblica relativi a questo progetto, evidenziandone le caratteristiche principali, gli attori coinvolti ed i dati sui processi di riconversione in corso. Il contributo mette in evidenza punti di forza e di debolezza di questa iniziativa che vede i risultati dei bandi di gara relativamente modesti in termini di operazioni effettivamente concluse e cerca di indagare inerzie e prolungamenti dello stato di abbandono.

Parole chiave: patrimonio immobiliare pubblico; edifici costieri; fari

The results of the disposal process of lighthouses, towers, and coastal buildings from 2015

The work analyses the state of implementation of the network project 'Lighthouses, Towers and Coastal Buildings' – promoted since 2015 by the Agenzia del Demanio and Difesa servizi S.p.a. – aimed at the redevelopment and enhancement of these public-owned assets. The paper shows the qualitative and quantitative inventory of the properties included in the public tenders related to this project, highlighting their main characteristics, the actors involved, and the data on the ongoing reconversions. This contribution highlights the strengths and weaknesses of this project, the relatively modest results of the public tenders in terms of reuses completed, and it investigates the inertia and tendencies that drive their long-lasting abandonment.

Keywords: public-owned assets; coastal buildings; lighthouses

Riconversione, valorizzazione e riutilizzo del patrimonio immobiliare pubblico sono temi su cui si sono recentemente oggetto d'attenzione nell'ambito degli studi urbani in Italia e all'estero (Palumbo, 2012; Gaeta, Savoldi, 2013; Adisson, 2018; Noring, 2019; Woestenburg, van der Krabben, Spit, 2019; Vitopoulou, Yiannakou, 2020). Tali studi si sono focalizzati su un ampio ventaglio di questioni inerenti il governo del territorio in relazione con le varie tipologie di immobili e beni pubblici, soprattutto afferenti al Ministero della difesa (Camerin, Gastaldi, 2018). Sebbene il processo di dismissione dei patrimoni immobiliari delle forze armate faccia parte dell'agenda politico-amministrativa italiana da ormai tre decenni (Senato della Repubblica, 1989), solamente con il programma 'Valore paese-dimore',¹ avviato nel 2012, si sono poste le basi per una riqualificazione e valorizzazione più realistica e pragmatica di tre particolari tipologie di beni di cui si occupa questo contributo: edifici costieri, torri ed i fari litoranei, un tempo fondamentali come segnalazione per il traffico marittimo. Oggi sono stati quasi totalmente sostituiti da sistemi digitali informatici, innovazione utile anche al fine di ridurre costi e aumentare la sicurezza della navigazione. Si tratta di edifici gestiti dalla Marina militare che rappresentano e hanno rappresentato nell'immaginario collettivo di località e territori di mare forti valenze simboliche, identitarie, paesaggistiche e storico-culturali. Dal 2015 il progetto a rete 'Fari, torri ed edifici costieri' (promosso da Agenzia del demanio e Ministero della difesa attraverso la Difesa servizi S.p.a. all'interno di Valore paese-dimore) sta promuovendo nuove funzioni turistiche secondo l'ottica del *lighthouse accommodation* già applicata in vari paesi europei e nordamericani (Conservatoire du littoral, 2015; Chylińska, 2021). Come sottolineato da indagini nazionali (per il Canada vedasi Rompkey, Patterson, 2011; per la Croazia Perišić, 2009; per la Francia Dieudonné *et al.*, 2016) e dal lavoro di associazioni come l'*Association of Lighthouse Keepers* nel Regno Unito², l'elemento di innesco delle trasformazioni negli usi dei fari verso un turismo costiero sostenibile e ancorato alle peculiarità del luogo appare essere l'affidamento degli immobili alle comunità locali, talvolta attraverso il reinserimento lavorativo dei guardiani dei fari che promuovono l'interazione con la popolazione locale e i turisti. Tale modello di gestione viene basato, dunque, sul forte legame della società civile con il bene e il territorio attraverso funzioni non solamente turistico-ricettive, ma anche culturali e per il tempo libero. Ne è esempio, in Spagna, il faro Punta de La Silla di San Vicente de la Barquera (Cantabria, Spagna) (figg. 1 e 2) che è stato convertito tra 2008 e

Ricevuto: 2022.03.06
Accettato: 2022.09.12
Doi: 12345678901234567890

2011 nel *Centro de Interpretación del Parque Natural de Oyambre* nell'ambito del progetto europeo *Exploitation and alternative utilization of the Atlantic lighthouses – At lights* di Interreg III-B (2004-2005).³

L'approccio italiano, diverge da tale approccio in quanto il programma 'Valore paese-dimore' non assume come prioritario l'affidamento alle comunità locali, ma la concessione d'uso a soggetti privati i quali elaborano proposte progettuali potenzialmente redditizie per lo Stato (con alti canoni di concessione) attraverso funzioni di nicchia spesso legate al turismo di lusso (Paris, 2018). I fari vengono concepiti come una particolare tipologia di 'edifici di dimensioni piccole, tipologie architettoniche peculiari inserite in contesti storici di alta panoramicità o di valore paesistico. Si tratta di strutture idonee ad ospitare un tipo di ricettività particolare, di nicchia, che guardi al modello *lighthouse accomodation*, con una gamma di servizi culturali di supporto legati soprattutto alla natura, all'ambiente, al relax, allo sport ed al *wellness*' (Agenzia del demanio, 2017: 12).⁴ La riqualificazione e la valorizzazione di questi beni si dovrebbe basare su 'un'idea imprenditoriale innovativa e sostenibile, che sappia conciliare esigenze di recupero del patrimonio, tutela ambientale e sviluppo economico. Lo strumento sarà la concessione (affitto) fino a 50 anni degli immobili a operatori che possano sviluppare un progetto turistico dall'elevato potenziale per i territori, in una logica di partenariato pubblico-privato, a beneficio di tutta la collettività' (Agenzia del demanio, 2015a).

La letteratura internazionale si è soffermata per lo più sulle tipologie architettoniche di questi elementi per la segnalazione marittima (Manetti, 1991; Guichard, 2006; Massariolo, Zanelli, 2008; Mariotti, 2013), intesi anche come un tipo speciale di archeologia industriale (Komesaroff, 1980), sugli aspetti legislativi (Menéndez-Rexach, 2021), politico-economici (Coase, 1974; Carnis, 2012) e storici (Williams, 2004; Boscolo, 2014), oltre che sulle potenzialità paesaggistico-turistiche di riuso (Berryman, 1998; Opačić, Favro, Perišić, 2010; Magnani, Pistocchi, 2017; Azevedo, 2018; Çakici, Eser, Yildirim, 2018; Augelli *et al.*, 2019; Morais de Brito, 2019). Nulle o insufficienti sono le analisi territoriali riguardanti i risultati dei processi di riconversione di questa categoria di beni pubblici all'interno del dibattito culturale rispetto alla manutenzione e nuovi processi di sviluppo dei territori costieri. Gli studi citati propongono nuovi usi attraverso approcci multidisciplinari al fine di definire possibili scenari strategici di riuso, ma tralasciando elementi conoscitivi approfonditi che contengano il censimento e una valutazione dei risultati ottenuti e delle difficoltà incontrate a scala locale e nazionale.⁵

Sullo stesso filone si inseriscono anche le ricerche nell'ambito degli studi urbani in Italia (Martinelli, Carlone, 2016; 2017a; 2017b; 2018a; 2018b; 2020, Martinelli, Montemurro, 2019), che propongono analisi progettuali per il riuso di impianti in ambito nazionale, ma non chiariscono in dettaglio né i meccanismi di regolazione della riqualificazione, né i rapporti tra le amministrazioni e gli operatori interessati. Inoltre, sono insufficienti le analisi sui risultati dei cinque bandi promossi all'interno del progetto 'Fari, torri ed edifici costieri' promossi dal 2015 (Ivona, 2016, 2019; 2020), di cui non esiste un inventario completo e aggiornato sui risultati. Queste mancanze derivano da un oggettivo problema di reperimento dei dati

poiché su alcuni beni vige ancora il segreto militare e in alcuni casi l'Agenzia del demanio non ha fornito le cifre ufficiali delle concessioni di valorizzazione (in particolare quelle relative al bando 2017).

L'obiettivo delle attività di ricerca che qui si presentano è quella di esaminare la situazione attuale del progetto 'Fari, torri ed edifici costieri' attraverso la messa a sistema delle informazioni disponibili sui bandi emanati (2015, 2016, 2017, 2018 e 2020), cercando di proporre uno stato dell'arte critico/interpretativo dal punto di vista qualitativo e quantitativo degli immobili ricompresi nei bandi d'asta pubblica. La posizione degli autori rispetto ai temi sollevati dalla letteratura internazionale e nazionale è duplice: in primo luogo, dimostrare l'approccio prevalentemente economico attribuito alle procedure di sdemanializzazione dei fari in atto in Italia, tra le cui ripercussioni si rileva l'elaborazione di molti progetti di riuso di tipo ricettivo-turistico 'di lusso' sconnessi rispetto ai bisogni delle comunità locali (Italia Nostra, 2019). In secondo luogo, fornire un report sullo stato d'attuazione delle riconversioni per favorire una possibile riflessione in relazione alle complesse condizioni istituzionali e di processo che guidano le sdemanializzazioni (Pasqui, 2012: 58), oltre a produrre nuove conoscenze e nuovi interessi di ricerca sulla valorizzazione delle aree costiere del Paese.

Metodologia

Per ogni immobile incluso nei bandi 2015, 2016, 2017, 2018 e 2020 (fig. 3) è stato raccolto il materiale messo a disposizione dall'Agenzia del Demanio e Difesa servizi S.p.a. attraverso una specifica attività di *desk research* e interviste con i loro rappresentanti.⁶ La raccolta e sistematizzazione dei dati è stata effettuata mediante l'impiego delle seguenti fonti: *information memorandum*,⁷ strumenti pianificatori comunali generali e sovraordinati, rassegna stampa locale e nazionale, portale di vendita di immobili pubblici 'InvestinItaly', forum virtuali e pagine web di associazioni culturali locali.

L'analisi di *desk research* ha permesso individuare le seguenti caratteristiche:

- tipologia d'immobile: faro, torre o edificio costiero e gestione (Agenzia del demanio o Difesa servizi S.p.a.) (tab. 1);
- stato conservativo: buono, sufficiente, mediocre, pessimo (tab. 2);
- localizzazione: in ambito urbano (u) o extraurbano (eu) (tab. 3);
- immobili sottoposti a provvedimenti di tutela: ambientale (sia ambiti protetti, come riserve di natura statale e aree marine protette, sia siti Natura 2000, Sic, Zps), storico-artistica (ossia apposizione di vincoli culturali sull'edificato, interesse culturale), archeologico-paesaggistico (apposizione vincolo paesistico, interesse archeologico) (tab. 4);
- dimensione: superfici fondiari (inferiori a 1.000 m², comprese tra 1.001 m² e 5.000 m² e superiori a 5.000 m²) (tab. 5) e rapporto di copertura (inferiori al 20%, compreso tra 21% e 50%, superiore al 51%)⁸ (tab. 6);
- numero di offerte ricevute nelle procedure ad evidenza pubblica (tab. 7);
- settore della società o imprenditore aggiudicatario:⁹ mercato immobiliare, ricettivo, ristorazione, società nel frattempo dissolte, altre categorie come associazioni, commercio, pubbliche relazioni e comunicazione, sport, trasporti, e immobili non aggiudicati (tab. 8);



1-2. Immagini del faro Punta de La Silla, San Vicente de la Barquera (Spagna).
Fonte: fotografie di F. Camerin (2022).

- periodo di concessione e costi complessivi del canone di concessione e degli interventi di ristrutturazione (tab. 9);
- stato attuale dell’immobile (in abbandono, lavori di riconversione in corso, definitiva riconversione e si contabilizzano gli immobili non aggiudicati e inseriti in altri bandi) e nuove destinazioni: struttura ricettiva di lusso (le cui denominazioni variano secondo le seguenti diciture: *fishing lodge, glamour camping, guest house, lighthouse hideway concept, luxury lighthouse, luxury lighthouse art resort, relais & châteaux, small luxury hotel, style hotel*), spazio per eventi (mostre, concerti, matrimoni), ristorazione (ristorante, bottega del gusto, *coking area, workshop* di alta cucina), presidio di associazioni, spazio culturale (biblioteca, centro ricerca, corsi di fotografia, laboratorio didattico, museo, planetario), spazio per la promozione territoriale locale (marketing di prodotti locali), centro per sport (nautica, trekking, snorkeling e immersioni) e centro benessere (tab. 10);
- altro. Si indicano se ci sono state: proteste da parte di associazioni locali, ricorsi giudiziari al Tar da parte di società partecipanti ai bandi d’asta e revoca concessione o assegnazione avvenuta e non concesso (tab. 11).

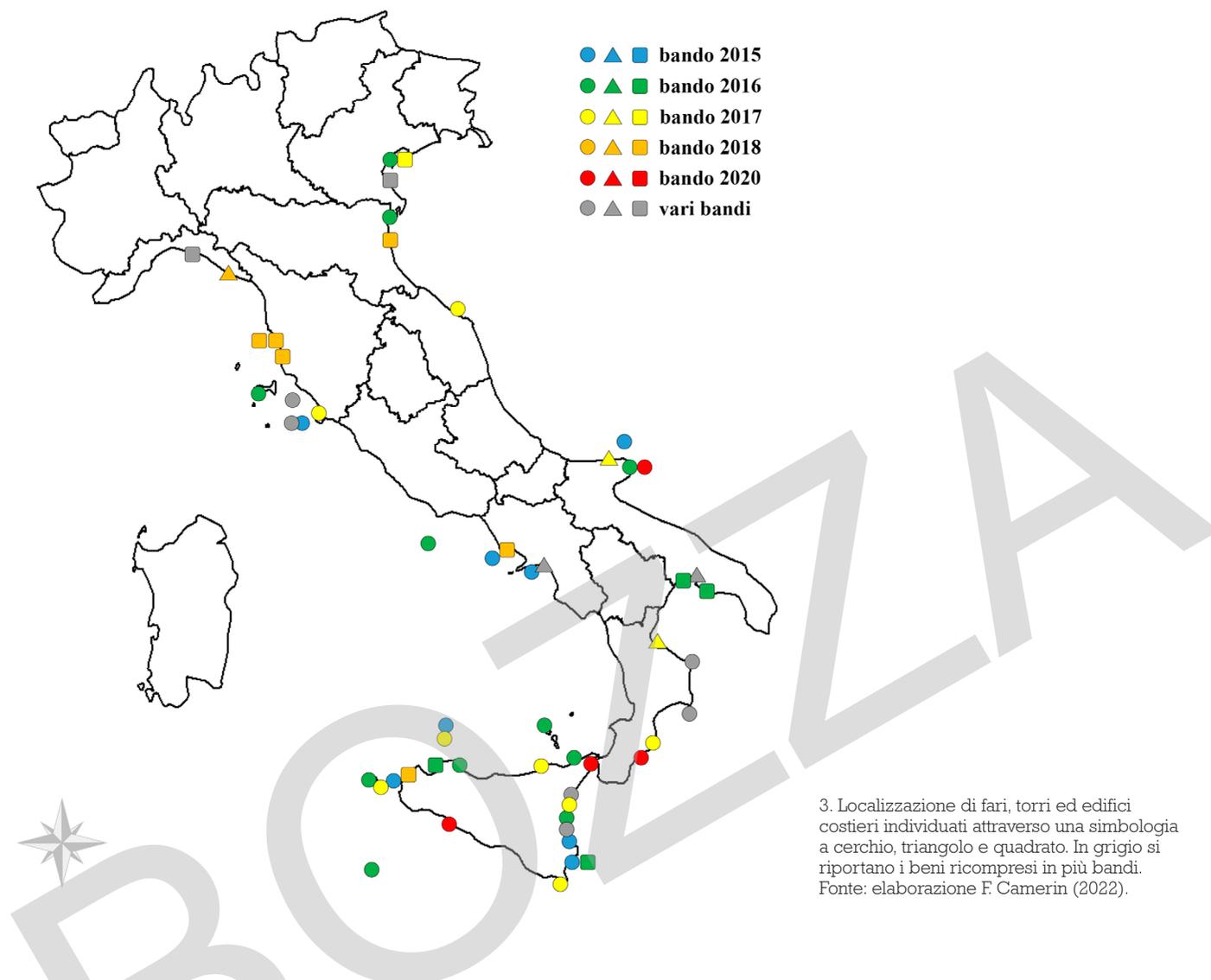
I dati, pur avvalendosi solo parzialmente di variabili potenzialmente utili per questo censimento effettuato nell’attività di ricerca,¹⁰ rappresentano un primo passo per la conoscenza dei beni afferenti al progetto e offrono un quadro per la comprensione dei risultati a livello nazionale: sintetizzando le caratteristiche dei beni compresi nei bandi di gara dal 2015 al 2020, illustrando lo stato d’esecuzione dei procedimenti di riuso e le loro specificità e, infine, discutendo gli aspetti salienti, mettendo in evidenza difficoltà e inerzie, ma anche potenzialità inespresse. Gli ulteriori sforzi conoscitivi e interpretativi dovrebbero essere supportati da un’effettiva collaborazione con l’Agenzia del Demanio e il Ministero della Difesa. L’analisi dei risultati necessiterebbe di dati certi e ufficiali sugli aspetti finanziari (canone di concessione e durata concessione, investimento previsto) e sulle nuove

destinazioni d’uso. Nonostante il bando di gara del 2020 sia scaduto il 23 giugno 2021, non sono ancora stati pubblicati i risultati delle aggiudicazioni, rendendone difficoltosa l’analisi.¹¹

Questioni aperte e complessità di fari, torri ed edifici costieri

La Corte dei conti (2018: 399) ha rilevato che i risultati del progetto appaiono relativamente modesti in termini di operazioni concluse (solamente cinque immobili sono stati riqualificati dal 2015) vista la complessità in termini di valorizzazione dei beni immobili coinvolti (demaniale, urbanistica edilizia, contratti pubblici, tutela storico-architettonica e paesaggistica), così come i canoni pattuiti non sembrano raggiungere ancora un ammontare particolarmente significativo per le finanze pubbliche statali.¹² Esempio di tale complessità risulta il fatto che negli *information memorandum* di ogni bene si stabilisca che il concessionario dovrà concordare con l’amministrazione comunale di pertinenza le modalità di calcolo e realizzazione, eventualmente anche attraverso monetizzazione, degli standard ed oneri urbanistici.

Nonostante non sia possibile accedere alla documentazione relativa all’aggiudicazione dei beni inseriti nei bandi di gara tra 2015 e 2018, due valutazioni sui beni assegnati e non assegnati meritano di essere evidenziati. Da un lato, 32 immobili su 37 assegnati non sono ancora stati riconvertiti. L’aggiudicazione non significa automaticamente la messa in moto dei lavori di riconversione. Come rilevato da una sentenza del Consiglio di stato – sez. V (2020), l’oggetto di valutazione dei bandi è solamente il progetto che talvolta non assurge neppure al livello della progettazione preliminare. Ne deriva che nelle proposte progettuali valutate dall’Agenzia del demanio e da Difesa servizi S.p.a. non si tenga conto dei profili ambientali, storico-paesaggisti e urbanistici che sono rimessi all’apprazzamento delle amministrazioni competenti (sovrintendenze e



3. Localizzazione di fari, torri ed edifici costieri individuati attraverso una simbologia a cerchio, triangolo e quadrato. In grigio si riportano i beni ricompresi in più bandi. Fonte: elaborazione F. Camerin (2022).

amministrazioni territoriali). Il bando si configura, dunque, come il primo passo di un procedimento amministrativo che può tardare vari anni nella definizione e concretizzazione degli aspetti multidisciplinari di un progetto di valorizzazione effettiva concernente immobili particolari.¹³ Dall'altro lato, 20 beni non sono stati aggiudicati. Nessuna offerta è stata presentata per 14 immobili (uno nel 2015 e 2018, quattro nel 2016 e otto nel 2017). In sei casi gli immobili non sono stati aggiudicati per non aver raggiunto un punteggio minimo per l'assegnazione.¹⁴ Dalle interviste con i rappresentanti dell'Agenzia del demanio e Difesa servizi S.p.a. si è dedotto che la localizzazione degli immobili in ambiti difficilmente raggiungibili e l'elevato costo delle opere di restauro e risanamento sono le principali cause della mancata partecipazione ai bandi.

Inoltre, il meccanismo di assegnazione in concessione dei beni riguarda la disponibilità da parte di un soggetto privato ad investire per avviare operazioni destinate a utenti di livello economico medio-alto con il beneplacito dell'amministrazione locale, la quale è incentivata a valutare positivamente canoni di concessione più alti.¹⁵ Dai materiali e dalle attività di ricerca

svolte, parrebbe verificarsi una tendenza di trasformazione dei fari in piccoli parchi a tema in cui le funzioni ricettive di lusso a uso privato sono predominanti. Tale prospettiva viene confermata dalle caratteristiche dei beni effettivamente riconvertiti (cinque) e dalla quantità di nuove strutture ricettive per un turismo di lusso (25 su un totale di 57). Gli immobili riconvertiti, due relativi al bando 2015 e tre al bando 2016, sono stati soggetti al restauro conservativo degli edifici esistenti per attribuire funzioni multiuso in termini di ricettività, ristorazione e turismo di nicchia. Il progetto 'The Sicilian luxury lighthouse' per la riconversione del Faro di Brucoli (Augusta, Siracusa),¹⁶ finalizzato nel 2020, ospita tre *suites* (da affittare settimanalmente nel 2022 per un costo di 4.000 euro, circa 570 euro a notte) e un ristorante che dà l'accesso diretto al mare, con la possibilità di organizzare escursioni private. Il 'Resort Faro di Punta Fenaio' (Isola del Giglio, Grosseto)¹⁷ è un hotel con quattro soluzioni di alloggio per un totale di otto camere, il cui costo giornaliero durante il periodo estivo 2022 parte da 360 euro. All'hotel si affianca un ristorante con la possibilità di organizzare cerimonie nuziali. L'edificio

Tabella 1 – Beni suddivisi per tipologia ed ente gestore. Fonte: elaborazione F. Camerin (2022).

<i>Tipologia e gestione</i>		2015	2016	2017	2018	2020	<i>Totale</i>					
Faro	Ag. Demanio	9	6	14	4	12	4	1	1	8	44	15
	Difesa serv.		3		10		8				8	29
Torre	Ag. Demanio	2	1	2	2	3	3	1	*	/	8	6*
	Difesa serv.		1									1
Edifici costieri	Ag. Demanio	/		4	4	2	2	7	5**	/	13	11**
	Difesa serv.											
Tot.	Ag. Demanio	11	7	20	10	17	9	9	6	8	65	32
	Difesa serv.		4		10		8				8	30

* Una torre è di proprietà regionale

** Una torre e un edificio costiero sono di proprietà comunale

Tabella 2 – Stato attuale dei beni. Fonte: elaborazione F. Camerin (2022).

<i>Stato di conservazione</i>	2015	2016	2017	2018	2020	<i>Totale</i>
Buono	2	/	1	1	1	5
Sufficiente	/	2	4	2	/	8
Mediocre	/	15	10	1	6	32
Pessimo	9	3	2	4	1	20
Totale	11	20	17	9	8	65

Tabella 3 – Localizzazione dei beni. Fonte: elaborazione F. Camerin (2022).

<i>Localizzazione</i>	2015	2016	2017	2018	2020	<i>Totale</i>
Urbano	/	5	3	2	/	10
Extraurbano	11	15	14	7	8	55
Totale	11	20	17	9	8	65

Tabella 4 – Esistenza di provvedimenti di tutela sui beni. Fonte: elaborazione F. Camerin (2022).

<i>Misure di tutela</i>	2015	2016	2017	2018	2020	<i>Totale</i>
Ambientale	9	16	9	5	5	44
Storico-artistica	11	14	12	7	7	51
Archeologico-paesaggistica	10	15	9	7	4	45

Tabella 5 – Superfici fondiarie delle aree dei beni. Fonte: elaborazione F. Camerin (2022).

<i>Superfici fondiarie (m2)</i>	<i>2015</i>	<i>2016</i>	<i>2017</i>	<i>2018</i>	<i>2020</i>	<i>Totale</i>
< 1.000	4	6	6	1	2	19
Tra 1.001 e 5000	5	12	8	5	3	33
> 5.001	2	2	3	3	3	13
Totale	11 (56.941)	20 (44.824)	17 (58.800)	9 (72.981)	8 (87.161)	65 (320.707)

Tabella 6 – Rapporti di copertura. Fonte: elaborazione F. Camerin (2022).

<i>Rapporto di copertura</i>	<i>2015</i>	<i>2016</i>	<i>2017</i>	<i>2018</i>	<i>2020</i>	<i>Totale</i>
< 20 %	7	7	9	5	6	34
Tra 21% e 50%	2	10	7	3	2	24
> 51%	2	3	1	1	/	7
Totale	11	20	17	9	8	65

Tabella 7 – Beni assegnati e non assegnati rispetto alle proposte ricevute. Fonte: elaborazione F. Camerin (2022).

<i>Assegnazioni</i>	<i>2015</i>	<i>2016</i>	<i>2017</i>	<i>2018</i>	<i>2020</i>	<i>Totale</i>
Proposte ricevute	39	54	23	32	/	148
Beni con proposte ricevute ma non assegnati	1	1	4	/	/	6
Beni senza proposte ricevute	1	4	8	1	/	14
Beni non assegnati (%)	2 (18%)	5 (25%)	12 (78%)	1 (11%)	/	20
Beni assegnati (%)	9 (82%)	15 (75%)	5 (22%)	8 (89%)	/	37
Canone concessione (euro)	6.941.869	7.770.940	5.220.000	3.596.000	/	23.528.809
Costi ristrutturazione (euro)	5.929.294	11.376.801	6.745.430	6.402.000	/	30.453.525

Tabella 8 – Settori Ateco delle imprese assegnatarie dei beni. Fonte: elaborazione F. Camerin (2022).

<i>Settori Ateco</i>	<i>2015</i>	<i>2016</i>	<i>2017</i>	<i>2018</i>	<i>2020</i>	<i>Totale</i>
Mercato immobiliare	2	/	1	5	/	8
Ricettivo	5	6	3	2	/	16
Ristorazione	/	3	1	1	/	5
Altre categorie	1	5	/	/	/	6
Dissolte	1	1	/	/	/	2
Immobili non aggiudicati	2	5	12	1	/	20
Totale	11	20	17	9	/	57

Tabella 9 – Stato attuale dei beni. Fonte: elaborazione F. Camerin (2022).

<i>Nuovi usi (monouso)</i>	2015	2016	2017	2018	2020	Totale
Ricettivo-lusso	7 (3)	11 (5)	2	5(1)	/	25 (9)
Eventi	1	4		3	/	8
Ristorazione	2	8	4 (1)	3	/	17 (1)
Presidio associazioni	1	/	/	/	/	1
Culturale	2	6 (1)	3	4	/	15 (1)
Promozione territoriale	/	/	/	2	/	2
Sport	/	1 (1)	2	3	/	6 (1)
Benessere	/	/	1	1	/	2

Tabella 10 – Le nuove funzioni dei beni (tra parentesi quelle monouso). Fonte: elaborazione F. Camerin (2022).

<i>Stato attuale beni</i>	2015	2016	2017	2018	2020	Totale
Abbandono	4	10	9	6	8	37
Lavori riuso in corso	3	12	2	3	/	20
Riconvertito	2	3	0	0	/	5
Non aggiudicato e inserito in altri bandi	2	5	6	0	/	13
Totale	11	20	17	9	8	65

Tabella 11 – Altre informazioni relative ai bandi. Fonte: elaborazione F. Camerin (2022).

<i>Altro</i>	2015	2016	2017	2018	2020	Totale
Proteste	1	2	1	2	/	6
Ricorsi	1	1	1	1	/	4
Revoca concessione o non concesso	1	1	/	2	/	4

costiero Stand Florio (Palermo) funziona da fine 2018 come contenitore di mostre, concerti e spettacoli denominato ‘*Stand Florio Contemporary Hub*’¹⁸ anche all’aperto grazie a un ampio giardino, cui si affianca un ristorante, il cui menu parte da 70 euro per un numero di invitati che può variare da 50 a 600. Il ‘Faro di Goro-Isola dell’Amore’¹⁹ di Po di Goro (Ferrara) è una struttura ricettiva inaugurata nel maggio 2021 adibita a hotel con cinque camere e ristorante che si affaccia su una spiaggia attrezzata a uso privato, i cui prezzi non sono consultabili. Si ubica nell’isola dell’Amore di Goro, la cui accessibilità è garantita da un servizio di traghettamento privato, con possibilità di escursioni organizzate *ad hoc*. Infine il faro di Capo Faro (comune di Santa Maria di Salina, Messina),²⁰ inaugurato nel 2018, è stato riconvertito a spazio multifunzionale attraverso un hotel di lusso con sei stanze (il cui prezzo minimo di pernottamento giornaliero in estate è di 525 euro), un ristorante,

il Micromuseo della Marina e della Malvasia e un pacchetto di attività ed eventi annuali basati sulle esperienze del benessere, relax e viticoltura.

Nei casi di avvenuta assegnazione, sei aggiudicazioni²¹ sono state oggetto di proteste da parte di associazioni ambientaliste e di movimenti politici locali contro i progetti vincitori. Tali dinamiche sono scaturite dal presunto mancato rispetto dei criteri di assegnazione (tutela e valorizzazione culturale e ambientale, fruizione pubblica e accessibilità, de-stagionalizzazione delle forme turistiche e collaborazione con i soggetti legati al territorio). Quattro aggiudicazioni sono state impugnate da parte di soggetti non vincitori del bando dinanzi al Tar adducendo motivazioni legate a possibili violazioni dei criteri contenuti degli avvisi di gara, tra cui aspetti vincolistici di carattere ambientale, culturale e storico-paesaggistico. I ricorsi sull’aggiudicazione del Faro di Murro di Porco nel comune di Siracusa (2015) e Faro Spignon

(situato in una piccola isola compresa nel comune di Venezia) sono stati respinti rispettivamente dal Consiglio di Stato nel 2020 e Tar del Veneto nel 2019, mentre sono stati accolti i ricorsi sulle aggiudicazioni del Faro di Capo d'Orlando nell'omonimo comune in provincia di Messina (2017) e di Villa Celestina a Rosignano Marittimo in provincia di Livorno (2018). A seguito di queste disposizioni si dovrà procedere ad una nuova aggiudicazione per l'affidamento. Infine, la concessione è stata rimossa o non assegnata in quattro casi: la società assegnataria del Faro di Capel Rosso nell'Isola del Giglio (Grosseto) 'Le Esperidi A.t.i.' si è sciolta, mentre sono state riscontrate varie problematiche nella formulazione e nei contenuti del bando di gara per l'aggiudicazione del Faro di Punta Polveraia nell'Isola d'Elba (Livorno) e Castello della Colombaia a Trapani.

Può essere interessante soffermarsi sui meccanismi di partecipazione ed i soggetti che effettivamente hanno partecipato ai bandi di gara. Tali bandi non hanno previsto azioni concrete di tipo *bottom-up*, di partecipazione di comitati di cittadini o imprenditori locali e agli enti territoriali non è stato attribuito nessun diritto di prelazione sui beni oggetto d'asta. Nonostante il bando del 2015 sia stato affiancato da un meccanismo di consultazione pubblica da parte dell'Agenzia del demanio con il supporto di Wwf e Touring club italiano (Agenzia del demanio, 2015b) e ogni edizione abbia consentito visite pubbliche (Difesa servizi S.p.a., 2016), le concessioni di valorizzazione non sono state aperte a forme di protagonismo attivo dal basso. In particolare, i partecipanti alla consultazione pubblica del 2015 si sono espressi per realizzare sugli 11 fari attività culturali (39%, suddivise tra cultura 21%, ricerca 7%, eventi 8% e agricoltura-botanica 3%) e sociali (61% così suddivise: scoperta del territorio 20%, sport e benessere 19%, ristorazione ed enogastronomia 13% e socio-ricreative 9%). I bandi di gara non hanno generato processi particolari di auto-organizzazione da parte della cittadinanza finalizzate alla valorizzazione e gestione dei fari, ma le associazioni locali sono spesso intervenute attraverso prese di posizione contro le assegnazioni, evidenziando interessi divergenti (alte offerte economiche *vs* compatibilità ambientale dei progetti). Come sottolineato dall'associazione locale 'Sos Siracusa' nel caso del faro di Murro di Porco, i vincitori del bando di gara sono generalmente coloro che offrono un canone più alto a dispetto della qualità del progetto in sé. In tale caso, infatti, il progetto vincitore prevedeva funzioni potenzialmente speculative per un'utenza ad alto potere acquisitivo (canone di 25.000 euro annui allo Stato) rispetto a quello proposto dall'associazione (canone annuo di 6.000 euro) che rispetterebbe maggiormente le finalità di tutela dell'ambiente naturale, oltre a garantire funzioni sociali più inclusive.²²

Le forme di protagonismo attivo di soggetti locali sembrano limitate a poche esperienze: dall'indagine effettuata (e dai dati attualmente disponibili) pare evidenziarsi la partecipazione eterogenea ai bandi (sia soggetti locali sia attori economici più strutturati, incluso operanti a livello nazionale o internazionale, come nel caso di Floatel). Ne è esempio l'assegnazione del faro Spignon di Venezia, oggetto di ricorso contro l'Agenzia del Demanio presentato dalla società italiana arrivata seconda nella gara. Il bene viene assegnato inizialmente a Floatel,²³ scelta confermata dal Tar della regione del Veneto²⁴ in quanto impresa che ha maturato un'esperienza specifica nella gestione di *lighthouse hideway concept*.

Conclusioni

Fari, torri ed edifici costieri costituiscono un caso particolare di tendenze già riscontrate per altre categorie di immobili pubblici che si basano sulla necessità di una concertazione a livello inter-istituzionale alle diverse scale (statale e locale) per accelerarne il riuso (Ponzini, Vani, 2014, Balletto *et al.*, 2022).

In un contesto in cui si rileva la mancanza di una valutazione del progetto da parte dei soggetti promotori (Agenzia del demanio e Difesa servizi S.p.a.), la ricerca condotta sottolinea come la sdemanializzazione non abbia portato a risultati sufficienti, anche su un piano quantitativo, dal punto di vista degli immobili effettivamente riutilizzati. Inoltre, i cinque progetti portati a termine, anche per la natura del bando, hanno sottovalutato (o non considerato) le caratteristiche peculiari di ogni territorio in cui erano chiamate ad agire, ma hanno avuto come obiettivo principale la realizzazione di funzioni ricettive redditizie non aperte al pubblico generale. Come sottolineato dalle esperienze internazionali menzionate nell'introduzione, le strategie di intervento dovrebbero essere strettamente correlate alle caratteristiche e ai bisogni di ogni singola realtà al fine di mettere in moto possibili processi di sviluppo e di attivazione delle risorse locali (Governa, 1999; Governa, Salone, 2004). Altro aspetto che emerge dall'analisi è la questione dei tempi delle procedure e dei tempi necessari per portare a termini il riutilizzo. La conclusione delle pratiche amministrative appare di fondamentale importanza nelle concessioni d'uso a soggetti privati, talvolta inibite dai ricorsi sulle aggiudicazioni. Oltretutto, un progetto di tipo imprenditoriale (con potenziali rilevanti implicazioni territoriali) può svilupparsi in una certa congiuntura di concorrenza e di mercato, ma la stessa idea può essere superata o destinata all'insuccesso se non viene aiutata a crescere nel momento giusto (Gastaldi, 2003).

L'impossibilità di accedere alla documentazione inerente la fase di valutazione delle offerte da parte delle commissioni di gara impedisce uno studio sui contenuti dei progetti presentati dai soggetti interessati. Questi ultimi, come rilevato dal Consiglio di Stato – sez. V (2020) sono predisposti senza uno stretto nesso con gli indirizzi degli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale, dunque da adeguare alle previsioni di piano una volta che i beni sono stati aggiudicati.

Il limite del progetto appare quello di non inserire i singoli manufatti (con i loro ampi valori storico-culturali, ambientali e identitari) in azioni di promozione e di sviluppo locale più vasti e articolati, almeno in termini di *vision* e di scenari, anziché su procedure che passano attraverso un singolo oggetto (Agenzia del demanio o Difesa servizi S.p.a.) e non subiscono procedure concertative di scala territoriale più ampia. D'altro canto, nei singoli *information memorandum* i promotori del progetto ritengono che il recupero puntuale possa favorire l'attivazione di processi più vasti, anche sotto il profilo dell'indotto economico, ma senza approfondire tali affermazioni. Infine, si dovrebbero rafforzare le argomentazioni a favore dell'uso, almeno in parte aperto al pubblico, evitando che si passi, di fatto, da bene pubblico ad un uso sostanzialmente privato.

Il saggio è stato impostato e svolto in collaborazione dai due autori. Sono attribuibili a Federico Camerin i primi due paragrafi; a Francesco Gastaldi il terzo e il quarto. Federico Camerin ha partecipato come co-autore nell'ambito del progetto 'La Regeneración Urbana como una nueva versión de los Programas de Renovación Urbana. Logros y fracasos', cofinanziato dal Ministerio de Universidades all'interno del Piano per la Ripresa dell'Unione Europea – 'NextGenerationEU' e dall'Universidad de Valladolid.

Note

1. Valore paese-dimore raccoglie 208 beni di proprietà pubblica di diversa tipologia e ambisce a creare un 'modello di ricettività, non necessariamente alberghiera, da interpretare a seconda di ciascun caso, per offrire una vasta gamma di servizi culturali in grado di comprendere e valorizzare le eccellenze e le opportunità del territorio' (Agenzia del demanio, 2014: 13).
2. <https://alk.org.uk/>
3. Co-finanziamento europeo che, insieme all'investimento del comune spagnolo, ha raggiunto i 300.000 euro, permettendo il recupero in una struttura museale con attività compatibili con la circostante zona protetta Zps (<http://185.123.117.10/frontpage/show/126>).
4. La Regione autonoma della Sardegna (2017) promuove a fine 2017 il cosiddetto 'Progetto orizzonte fari' su otto fari di proprietà dell'ente regionale, autonomo rispetto a Valore Paese-dimore.
5. Ne è esempio il caso spagnolo, in cui il progetto Faros de España del 2013 (Puertos del Estado, 2013) ha previsto l'immissione sul mercato di 188 fari per avviare funzioni di tipo turistico, culturale, sociale e ricettivo. A 10 anni di distanza, non è stata effettuata nessuna ricognizione sullo stato d'attuazione.
6. Avvenute tra settembre e dicembre 2021 mediante videochiamata. Sono state contattate alcune società aggiudicatrici che si sono avvalse della facoltà di non fornire informazioni a parte quelle già disponibili al pubblico e nei loro siti web. Ad esempio, 'Floatel GmbH', società immobiliare tedesca di piccola dimensione, realizza strutture di accoglienza di lusso in antichi fari secondo il concetto di lighthouse hideway, creando rifugi di lusso. La compagnia ha vinto delle concessioni di fari anche in Spagna (<https://floatel.de/en/ueber-uns>).
7. Un information memorandum è una scheda informativa sulle caratteristiche di ciascun immobile e del contesto di ubicazione, pubblicata insieme ai materiali dei bandi di gara.
8. Parametri ricavati da fonti istituzionali e, qualora i dati non vengano forniti, dall'individuazione del bene sullo strumento di geo-localizzazione.
9. Effettuato tramite la ricerca dei codici Ateco. Ad esempio, nel settore ricettivo sono stati inclusi gli aggiudicatari afferenti ai codici Ateco 'Affittacamere per brevi soggiorni, case ed appartamenti per vacanze, bed and breakfast, residence', 'alberghi', 'alberghi e strutture simili', 'alloggio' e 'villaggi turistici'.
10. Il ragionamento sui risultati del progetto risulta parzialmente inibito da diversi fattori, tra cui le difficoltà di reperire dati. Ad esempio non vengono riportati l'anno di abbandono dei cespiti, le altezze dei fari ed i dati sulle superfici coperte e scoperte (sostituiti dal rapporto di copertura). Talvolta mancano dati ufficiali sulla volumetria e l'importo del canone di concessione e dei lavori di ristrutturazione. Si rinvengono maggiori informazioni sui beni gestiti dall'Agenzia del demanio rispetto a quelli in capo a Difesa servizi S.p.a. perché ancora afferenti alle restrizioni del demanio militare.
11. Difesa servizi S.p.a. dichiara nel suo sito che si è tenuta la seduta pubblica relativa alla documentazione amministrativa del bando di gara in data 11 ottobre 2021. Tuttavia, l'analisi della documentazione amministrativa proseguirà tramite una o più sedute riservate.
12. I canoni ad oggi pattuiti raggiungono i 23.528.809 euro da versare allo Stato su un arco temporale pluridecennale, che in taluni casi raggiunge i 50 anni.
13. Negli information memorandum si afferma che l'adeguamento urbanistico è a carico del concessionario. Nel conseguimento della variante urbanistica, secondo quanto definito di concerto con le amministrazioni competenti, il ruolo di coordinamento deve essere affidato all'Agenzia del Demanio in quanto soggetto proponente del progetto. Il concessionario deve concordare con l'amministrazione locale le modalità di calcolo e realizzazione, eventualmente anche attraverso monetizzazione.
14. L'aggiudicazione deve sottendere al criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, attribuendo un punteggio pari al 70% agli elementi tecnico-progettuali, e un punteggio pari al 30% agli aspetti economici.
15. Il dl. n. 95/2012 ha introdotto il riconoscimento ai Comuni interessati

dal procedimento di valorizzazione degli immobili pubblici di una aliquota pari al 10% del canone riscosso dallo Stato.

16. <https://www.farodibrucoli.com/>
17. <https://www.farodipunafenaio.it/>
18. <https://www.standflorio.it/>
19. <https://www.ilfarodigoro.it/>
20. <https://www.capofaro.it/>
21. Faro Murro di Porco (2015), Faro Spignone (2016), Faro di Punta Polveraia (2016), Faro del Colle dei Cappuccini (2017), Torre Capitolare (2018) e Castello della Colombaia (2018).
22. Attraverso i seguenti nuovi usi: centro di educazione ambientale e antibracconaggio; attività di salvaguardia e censimento delle specie ittiche e aviarie; foresteria, eliporto per droni, zona wi-fi, infopoint, campi di volontariato e percorsi naturalistici, servizi igienici pubblici, postazione pronto soccorso e area verde pubblica (Panasia, 2016).
23. Floatel è assegnatario di Faro Imperatore di Ischia (Napoli) e Faro San Donimo delle Isole Tremiti (Foggia) (bando 2015).
24. Ricorso poi respinto. L'accusa riguardava l'inammissibilità del progetto tedesco in quanto produrrebbe un'alterazione significativa del sedime del Faro e un prezzo di affitto all'utenza eccessivo, pari a 1.500 euro per notte in media (Pederiva, 2019).

Riferimenti bibliografici

- Adisson F., 2018, «From state restructuring to urban restructuring: The intermediation of public landownership in urban development projects in France». *European Urban and Regional Studies*, 25, 4: 373-390. Doi: 10.1177/0969776417717308.
- Agenzia del demanio, 2014, *Progetto Valore Paese Dimore. Valorizzare i beni pubblici per rilanciare lo sviluppo. Dossier 2014*. Roma: Agenzia del demanio.
- Agenzia del demanio, 2015a, *L'Agenzia del demanio presenta il progetto di valorizzazione dei Fari italiani*. www.agenziademanio.it/opencms/it/notizia/fb4ff823-0f5f-11e5-b889-005056ae5d9b (accesso: 2022.01.15).
- Agenzia del demanio, 2015b, Consultazione Valore paese-fari. www.diamovalorealpaese.agenziademanio.it/opencms/it/multimedia-con-archivi/infografica/dettaglio/Consultazione-Valore-Paese-Fari (accesso: 2022.01.15).
- Agenzia del demanio, 2017, *Torre D'Ayala, Taranto. Information memorandum*. www.agenziademanio.it/export/sites/demanio/download/documentigare/170929_DR-Puglia-e-Basilicata_Lotto-2_INFORMATION-MEMORANDUM.pdf (accesso: 2022.01.15).
- Augelli F. et al., 2019, «The Goro lighthouse and the connected landscape. Reuse, valorisation and management project». In: Pittaluga D., Fratini F. (a cura di), *Conservation et mise en valeur du patrimoine architectural et paysagè des sites côtiers méditerranéens/Conservation and promotion of architectural and landscape heritage of the Mediterranean coastal sites*. Milano: FrancoAngeli.
- Azevedo A., 2018, «Lighthouse tourism: Is there a 'dark' side?». *International Journal of Tourism Cities*, 4, 1: 54-67. Doi:10.1108/IJTC-03-2017-0019.
- Balletto G. et al., 2022, «Walkable city and military enclaves: analysis and decision-making approach to support the proximity connection in urban regeneration». *Sustainability*, 14, 1: 457. Doi: 10.3390/su14010457.
- Bartolomei C., 2009, *Fari d'Italia*. Vicenza: Edizioni Magnamare.
- Berryman R., 1998, *Lighthouses of New Zealand. A bright tourism opportunity*. Dunedin: University of Otago.
- Boscolo G., 2014, *Breve storia dei fari. Da Omero a Internet*. Milano: Mursia.
- Çakici A., Eser S., Yildirim O., 2018, «From navigational aids to tourist attractions: The tourism potential of lighthouses». In: Akkus C., Akkus G. (a cura di), *Selected Studies on Rural Tourism and Development*. Newcastle: Cambridge Scholars Publishing, 27-37.
- Camerin F., Gastaldi F., 2018, «Italian military real estate assets re-use issues and opportunities in three capital cities». *Land Use Policy*, 78: 672-681. Doi: 10.1016/j.landusepol.2018.07.028

da
precisare: in
bibliografia
è 2015

integrare
in
bibliografia

- Carnis L., 2012, «The provision of lighthouses services: a political economy perspective». *Public Choice*, 157, 1-2, 51-56. Doi:10.1007/s11127-012-9951-y.
- Chylińska D., 2021, «Lighthouses as traditional coastal landscape heritage and the basis for lighthouse tourism development: the case of Poland». *Journal of Tourism and Cultural Change*, 19, 3: 315-344. Doi: 10.1080/14766825.2019.1700991.
- Coase R., 1974, «The Lighthouse in Economics». *The Journal of Law & Economics*, 17, 2: 357-376.
- Conservatoire du littoral, 2015, *Lignes directrices – Mise en oeuvre d'un projet de gestion et de valorisation du patrimoine bâti maritime*. Rochefort: Conservatoire du littoral.
- Consiglio di stato – sez. V (2020), *Sentenza n. 2214/2020*. www.avvocatoantonionico demo.com/23_consiglio-di-stato_2214_2020/ (accesso: 2022.01.15).
- Corte dei conti, 2018, *Esercizio finanziario 2017 considerazioni e decisione*. XIV, 1, 1, http://documenti.camera.it/_dati/leg18/lavori/documentiparlamentari/IndiceETesti/014/001v01/INTERO.pdf (accesso: 2022.01.15).
- Dieudonné C. et al., 2016, *Valorisation des phares et des maisons-feux. Affirmer une politique ambitieuse pour un patrimoine emblématique*. Parigi: Ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.
- Difesa servizi S.p.a., 2016, «Valore paese fari: tornano le giornate di apertura dei fari». www.difesaservizi.it/openday (accesso: 2022.01.15).
- Gaeta L., Savoldi P., 2013, a cura di, *Orientamenti per la gestione del patrimonio immobiliare pubblico*. Milano: Società Italiana degli Urbanisti.
- Gastaldi F., 2003, «Concertazione e politiche di sviluppo locale: riflessioni critiche». *Rivista di Scienze Regionali-Italian Journal of Regional Science*, 1, 1: 59-75
- Governa F., 1999, *Il milieu urbano. L'identità territoriale nei processi di sviluppo*. Milano: FrancoAngeli
- Governa F., Salone C., 2004, «Territories in action, territories for action: the territorial dimension of italian local development policies». *International Journal of Urban and Regional Research*, 28, 4: 796-818. Doi: 10.1111/j.0309-1317.2004.00552.x.
- Guichard J., 2006, *Fari*. Milano: L'ippocampo.
- Italia Nostra, 2019, «AAA Fari in vendita». *Bollettino 502 Italia Nostra*, 5-21.
- Ivona A., 2016, «Fari dismessi. dall'abbandono alla rigenerazione». *Annali del Turismo*, 1: 93-110.
- Ivona A., 2019, «I Fari, nuove risorse per i territori». In: Martinelli N., Montemurro M. (a cura di), *Cammino dei Fari Italiani. Atti del Primo Convegno Nazionale. Bari – 28 settembre 2018*. Bari: Adda, 39-42.
- Ivona A., 2020, «Coastal heritage and territorial signs». In: Bonora L., Carboni D., De Vincenzi M. (a cura di), *Eighth International Symposium 'Monitoring of Mediterranean Coastal Areas. Problems and Measurement Techniques'*. Firenze: Firenze University Press, 85-94.
- Komesaroff M.B., 1980, «The Industrial Archaeology of Lighthouses». *The Journal of Navigation*, 33, 1: 131-137. Doi: 10.1017/S0373463300028319.
- Magnani E., Pistocchi F., 2017, «The role of lighthouses in the coastal identities». *Almatourism - Journal of Tourism, Culture and Territorial Development*, 8, 6: 123-143. Doi: 10.6092/issn.2036-5195/6360.
- Manetti R., 1991, *Torri costiere del litorale toscano: loro territorio e antico ruolo di vigilanza costiera*. Firenze: Alinea.
- Mariotti A.L., 2013, *Fari*. Novara: Editore White Sta.
- Martinelli N., Carlone G., 2016, a cura di, *Il Faro di Leuca. 150 anni di Luce e Porta d'Oriente*. Bari, Adda.
- Martinelli N., Carlone G., 2017a, a cura di, *Bari. Il Faro e il porto*. Bari: Adda.
- Martinelli N., Carlone G., 2017b, a cura di, *Vasto. Il Faro di Punta Penna. Un caposaldo del paesaggio costiero adriatico*. Bari: Adda.
- Martinelli N., Carlone G., 2018a, a cura di, *Manfredonia. La città, il porto il faro*. Bari: Adda.
- Martinelli N., Carlone G., 2018b, a cura di, *Taranto. I Fari Gemelli di San Vito e San Paolo*. Bari: Adda.
- Martinelli N., Carlone G., 2020, a cura di, *Vieste. Il faro di Santa Eufemia*. Bari: Adda.
- Martinelli N., Montemurro M., 2019, *Cammino dei fari italiani. Atti del primo convegno nazionale. Bari – 28 settembre 2018*. Bari: Adda.
- Massariolo L., Zanelli G., 2008, *I Fari e i segnalamenti marittimi italiani*. Roma: Viella.
- Menéndez-Rexach Á., 2021, «Los faros españoles: evolución legislativa y régimen de utilización». *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales*, 53(208): 535-552. Doi: 10.37230/CyTET.2021.208.15.
- Morais de Brito M., 2019, «Portuguese Lighthouses: A Way to Diversify Tourism in the Coastal Territories». In: Morais de Brito M., Dias A., Patuleia M. (a cura di), *Managing, marketing, and maintaining maritime and coastal tourism*. Hershey: IGI Global, 233-248.
- Noring L., 2019, «Public asset corporation: A new vehicle for urban regeneration and infrastructure finance». *Cities*, 88: 125-135. Doi: 10.1016/j.cities.2019.01.002.
- Opačić V., Favro S., Perišić M., 2010, «Tourism valorisation of lighthouses on Croatian islands and along the coast». In: Favro S., Brebbia C. (a cura di), *Island Sustainability*. Southampton: wrr Press, 37-48.
- Palumbo R., 2012, a cura di, *Valorizzare il patrimonio edilizio pubblico/ Increasing the value of public building asset. Techné. Journal of Technology for Architecture and Environment*, 2, 3. Firenze: Firenze University Press.
- Paris M., 2018, a cura di, *Making Prestigious Places. How luxury influences the transformation of cities*. Oxon-New York: Routledge.
- Pasqui G., 2012, «Il Master Plan per le aree militari di Piacenza. Processo, attori e forme di conoscenza». *Territorio*, 62: 58-63.
- Pederiva A., 2019, «Faro Spignon, via libera del Tar al resort da 1.500 euro a notte». *Il Gazzettino*. www.ilgazzettino.it/pay/venezia_pay/faro_spignon_via_libera_del_tar_al_resort_da_1_500_euro_a_notte-4247537.html (accesso: 2022.01.15).
- Ponzini D., Vani M., 2014, «Planning for military real estate conversion: collaborative practices and urban redevelopment projects in two Italian cities». *Urban Research & Practice*, 7, 1: 56-73, Doi: 10.1080/17535069.2014.885743.
- Perišić M., 2009, «Lighthouses as a part of tourist offer being specific tourist destination». *Interdisciplinary Management Research*, 5: 381-395.
- Puertos del Estado, 2015, *Faros de España*. Madrid: Ministerio de transporte, movilidad y agenda urbana. www.lighthousesofspain.es/es-es/inicio (accesso: 2022.01.15).
- Regione autonoma della Sardegna, 2017, *Progetto orizzonte fari*. www.regione.sardegna.it/documenti/1_46_20170627114811.pdf (accesso: 2022.01.15).
- Rompkey B., Patterson D.G., 2011, *Report on the implementation of the heritage lighthouse protection act. Report of the Standing Senate Committee on Fisheries and Oceans*. <https://sencanada.ca/content/sen/committee/411/pofo/rep/rep03oct11-e.pdf> (accesso: 2022.01.15).
- Senato della Repubblica, 1989, *Disegno di legge n. 1740 del 4 maggio 1989: Ammodernamento e redistribuzione territoriale delle caserme e delle infrastrutture militari mediante un finanziamento decennale straordinario e attraverso permute ed alienazioni di immobili non più necessari alla Difesa*. Roma: X Legislatura.
- Vitopoulou A., Yiannakou A., 2020, «Public land policy and urban planning in Greece: Diachronic continuities and abrupt reversals in a context of crisis». *European Urban and Regional Studies*, 27, 3: 259-275. Doi: 10.1177/0969776418811894.
- Williams P., 2004, *The dramatic history of lighthouses from ancient Greece to the present Day*. Londra: Birlinn.
- Woestenburg A., van der Krabben E., Spit T., 2019, «Urban regeneration and public land development: land transaction processes and price formation». *Town Planning Review*, 90, 1: 11-31. Doi:10.3828/tp.2019.3.