



**L'Agenzia del Demanio a  
MIPIM  
the world's property market**

**“Fare sistema” nel real estate  
*Servizi evoluti per raccogliere le sfide del mercato***

interverranno

Giampiero Gramaglia, Direttore Responsabile Ansa  
Carlo Petagna, Vice Direttore Agenzia del Demanio  
Elisabetta Spitz, Direttore Agenzia del Demanio

**14 Marzo 2007  
14.30 - 15.30  
Stand G3.36 - Level III  
Palais des Festivals**



*L'Agenzia del Demanio, ente pubblico economico, ha il compito di amministrare i beni immobili dello Stato razionalizzandone e valorizzandone l'uso, anche attraverso la loro gestione economica. Essa opera secondo principi di massimizzazione della efficacia e della efficienza operativa, e considera il patrimonio immobiliare pubblico come una risorsa strategica per la creazione di valore sociale ed economico per lo Stato e per la collettività.*

## L'Agenzia del Demanio

---

### 1. Che cos'è

Nata nel 1999 con la creazione del Ministero dell'Economia e delle Finanze e delle quattro Agenzie Fiscali, l'Agenzia del Demanio è dal 2001 l'istituzione responsabile della gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare dello Stato.

Il mandato dell'Agenzia del Demanio si realizza attraverso il Contratto di Servizi con il Ministero dell'Economia e delle Finanze, un documento che definisce nel dettaglio i diversi aspetti della gestione: gli obiettivi, le risorse, gli indicatori e parametri di valutazione dei risultati raggiunti.

Dal 2003 l'Agenzia del Demanio si è trasformata in Ente Pubblico Economico, per acquisire maggiore autonomia gestionale e per rafforzare le leve organizzative necessarie per attuare al meglio la sua missione.

Attraverso la presenza sul territorio nazionale garantita dalle 20 Filiali regionali, l'Agenzia del Demanio ha raggiunto importanti obiettivi di rinnovamento e modernizzazione.

### 2. La missione e i principali strumenti

L'Agenzia del Demanio gestisce sul territorio nazionale circa 16.000 beni immobili, suddivisi in patrimonio disponibile, demanio storico-artistico, beni immobili destinati agli usi governativi e fondi immobiliari pubblici (FIP).

L'Agenzia del Demanio razionalizza e valorizza il patrimonio immobiliare pubblico attraverso soluzioni innovative che integrano criteri imprenditoriali con l'attenzione allo sviluppo del territorio. Centrale in quest'ottica è la collaborazione con gli Enti locali, attori principali nell'identificazione dei fabbisogni del contesto di riferimento e nella promozione di attività di riqualificazione e sviluppo.

L'Agenzia del Demanio è responsabile inoltre della gestione dei beni confiscati alla criminalità organizzata: dalla data della sua costituzione ha destinato agli Enti locali il 75% del totale degli immobili confiscati alla mafia, partecipando alla realizzazione di progetti ad alto valore simbolico e sociale.

Nel 2006 l'Agenzia del Demanio ha creato [www.demaniore.com](http://www.demaniore.com), il portale dedicato a operatori del settore, Enti e istituzioni interessate al mondo immobiliare. Si tratta di una vera e propria "vetrina", un punto di riferimento a livello internazionale per le nuove iniziative nell'ambito del real estate.

### 3. I progetti in corso

La valorizzazione dei beni ex Difesa. La Legge Finanziaria 2007 ha sancito il passaggio di un numero consistente di immobili della Difesa, non più necessari per usi militari, nel patrimonio immobiliare pubblico, attribuendo all'Agenzia del Demanio la competenza sui progetti di valorizzazione ed eventuale dismissione di questi beni. Gli immobili ex difesa potranno essere ceduti agli Enti locali attraverso lo strumento della concessione fino a 50 anni.



## Il portale [www.demaniore.com](http://www.demaniore.com)

---

### 1. Che cos'è il portale [www.demaniore.com](http://www.demaniore.com)

Oltre 7 milioni di accessi, 1 milione e 700 mila pagine scaricate, contatti da oltre 80 Paesi, 4.500 pagine di contenuti (news, informazioni economico-finanziarie, notizie dagli Enti locali e dal mondo, territorio e ambiente, mercato immobiliare): sono i dati del portale [www.demaniore.com](http://www.demaniore.com).

On line da settembre 2006, il portale rappresenta un luogo di incontro, conoscenza e dialogo tra tutti i protagonisti del real estate. Un vero e proprio network collaborativo per offrire informazioni e servizi a tutti i soggetti italiani e stranieri: Enti locali, pubblica amministrazione, società immobiliari, investitori e tutti i cittadini.

Inoltre il portale [www.demaniore.com](http://www.demaniore.com) è anche una "vetrina virtuale" di tutte le più interessanti offerte e progetti immobiliari nazionali ed internazionali, con l'obiettivo di stimolare l'interesse e l'iniziativa degli investitori.

### 2. I contenuti

Consultabile anche in inglese, [www.demaniore.com](http://www.demaniore.com) comprende tre principali aree tematiche, ognuna rivolta ad un target ben definito. L'**Attualità** ospita l'informazione giornalistica sul mondo del real estate (Enti locali, economia e finanza, estero); il **magazine** raccoglie approfondimenti di taglio tecnico e culturale su tematiche di architettura, urbanistica, edilizia e design; la **vetrina immobili** è lo spazio finalizzato a promuovere e a dare visibilità all'offerta immobiliare pubblica, nazionale ed internazionale.

In questa "vetrina virtuale" ampio spazio è dedicato agli Enti locali, che possono far conoscere al mondo intero il loro patrimonio immobiliare ed in particolare i progetti di valorizzazione, restauro, riqualificazione urbana, pianificazione territoriale e governo del territorio.

A breve il portale ospiterà anche progetti di valorizzazione di ex caserme ed immobili della Difesa passati nel portafoglio gestito dall'Agenzia del Demanio, per i quali sarà fondamentale la collaborazione con gli Enti locali. Si tratta per la maggior parte di immobili situati nei centri delle città e che rappresentano un valore complessivo di circa 4 miliardi di euro.

Non c'è solo l'Italia su [www.demaniore.com](http://www.demaniore.com). Il portale ospita notizie da oltre 80 Paesi e più di 100 città estere, che hanno generato contatti in altrettante nazioni, tra le quali: Francia, Germania, Regno Unito, Svizzera, Arabia Saudita, Australia, Cina e Giappone. A tutti gli operatori immobiliari esteri è offerto, inoltre, un compendio sulla normativa italiana del settore, favorendo i contatti con i potenziali investitori.

### 3. Altri soggetti coinvolti

Il portale [www.demaniore.com](http://www.demaniore.com) creato dall'Agenzia del Demanio si avvale della collaborazione editoriale di due protagonisti del mondo dell'informazione italiana: Ansa e Il Sole-24 Ore che garantiscono in tempo reale un flusso costante di news sul mondo immobiliare.



## Valorizzazione degli ex immobili della Difesa

---

### 1. Gli obiettivi del progetto

La Legge Finanziaria 2007 ha sancito il passaggio di un numero consistente di immobili della Difesa, non più necessari per usi militari, nel patrimonio immobiliare pubblico attribuendo all'Agazia del Demanio la loro gestione.

Questi beni (caserme, terreni, arsenali, poligoni di tiro), rientrati tra gli immobili disponibili dello Stato, offrono importanti opportunità di sviluppo. L'Agazia del Demanio ne curerà, in accordo con i Comuni interessati, la valorizzazione e l'eventuale dismissione, progettando nuove destinazioni e soluzioni di utilizzo in linea con i fabbisogni del loro contesto urbano.

Gli immobili ex Difesa potrebbero rientrare inoltre nei Programmi Unitari di Valorizzazione (PUV), finalizzati a valorizzare i patrimoni immobiliari pubblici situati nella stessa area.

### 2. Concessione di valorizzazione

Con la Finanziaria 2007 è stata introdotta la cosiddetta "concessione di valorizzazione" per cui un bene può essere dato in concessione fino a 50 anni. Tale strumento attira primariamente investimenti di medio-lungo periodo in grado di fornire adeguate garanzie sulla qualità dell'intervento di valorizzazione e la durata nel tempo. Con ciò lo Stato valorizza al massimo il proprio patrimonio immobiliare affidandone la gestione ad investitori realmente interessati.

### 3. Le dismissioni: valori stimati e tempi

La Finanziaria 2007 prevede come ammontare totale delle dismissioni della Difesa il valore di 4 miliardi di euro, definito su un orizzonte biennale. Gli immobili saranno trasferiti infatti dal Ministero della Difesa all'Agazia del Demanio in 4 tranches, previste per febbraio e luglio 2007 e febbraio e luglio 2008.

Il primo elenco è parte integrante del decreto firmato il 28 febbraio scorso: 201 immobili per un valore di 1 miliardo di euro che saranno trasferiti all'Agazia del Demanio entro il 30 giugno 2007.

Spesso ubicati nel centro dei principali comuni italiani, questi beni saranno oggetto di progetti di valorizzazione e, in molti casi, potranno cambiare il volto delle città.

I beni si renderanno così disponibili per i cittadini e potranno apportare un contributo nella pianificazione e nello sviluppo territoriale.

### 4. Gli attori coinvolti

Il Ministero della Difesa individuerà i beni da trasferire nel patrimonio immobiliare dello Stato e ne effettuerà la consegna entro i termini stabiliti.

L'Agazia del Demanio, in collaborazione con gli Enti locali, curerà la progettazione degli interventi di valorizzazione degli immobili. Le attività e i ruoli nell'ambito della realizzazione dei progetti saranno definiti attraverso la firma di accordi e protocolli di intesa.



## La gestione dei beni confiscati alla criminalità organizzata

---

### 1. L'Agenzia del Demanio e la gestione dei beni confiscati

L'Agenzia del Demanio è l'istituzione che si occupa della gestione dei beni confiscati alla criminalità organizzata. Dal 2001, l'Agenzia del Demanio ha destinato il 75% del totale degli immobili confiscati agli Enti locali, per finalità sociali.

Complessivamente a fine 2006 gli immobili e le aziende confiscati alla criminalità sono stati 7328, di cui 3493 destinati ai Comuni. Il 57% degli immobili confiscati si trova in Sicilia, solo Palermo ha 1200 immobili confiscati da destinare. Nel corso del 2007 saranno consegnati tramite accordi con gli Enti locali 600 beni (Napoli, Palermo, Agrigento, Trapani, Catania e Milano).

La forte accelerazione dei processi di gestione di questi beni si è avuta con evidenza tra il 2005 e il 2006, quando è stato portato a termine il censimento del 100% degli immobili confiscati e sono state acquisite le informazioni (circa 40.000) che ne consentono l'esatta individuazione e descrizione dal punto di vista fisico e giuridico.

### 2. Le innovazioni introdotte nelle attività di destinazione

Nel corso del 2006 l'Agenzia del Demanio ha attuato un importante cambiamento nel modus operandi sui beni confiscati allo scopo di superare le criticità legate alle lunghe procedure di istruttoria e di tutela che caratterizzano la consegna dei beni all'Ente locale.

Si è passati da una consegna per singolo bene (un bene per ogni decreto) ad una consegna a "pacchetti" di beni, inseriti nei cosiddetti "Progetti Territoriali". Tali progetti sono redatti dagli Enti locali e prevedono un riutilizzo sociale del bene stesso.

I beni vengono destinati con la stipula di protocolli di intesa tra Agenzia del Demanio, Prefetture ed Enti locali. Questi accordi definiscono le attività che ciascun soggetto coinvolto deve portare avanti durante l'iter di destinazione.

Le nuove modalità operative consentono, pertanto, di accelerare la consegna e la destinazione dei beni confiscati, che in questo modo potranno essere riutilizzati dalla collettività in tempi ridotti rispetto al passato.

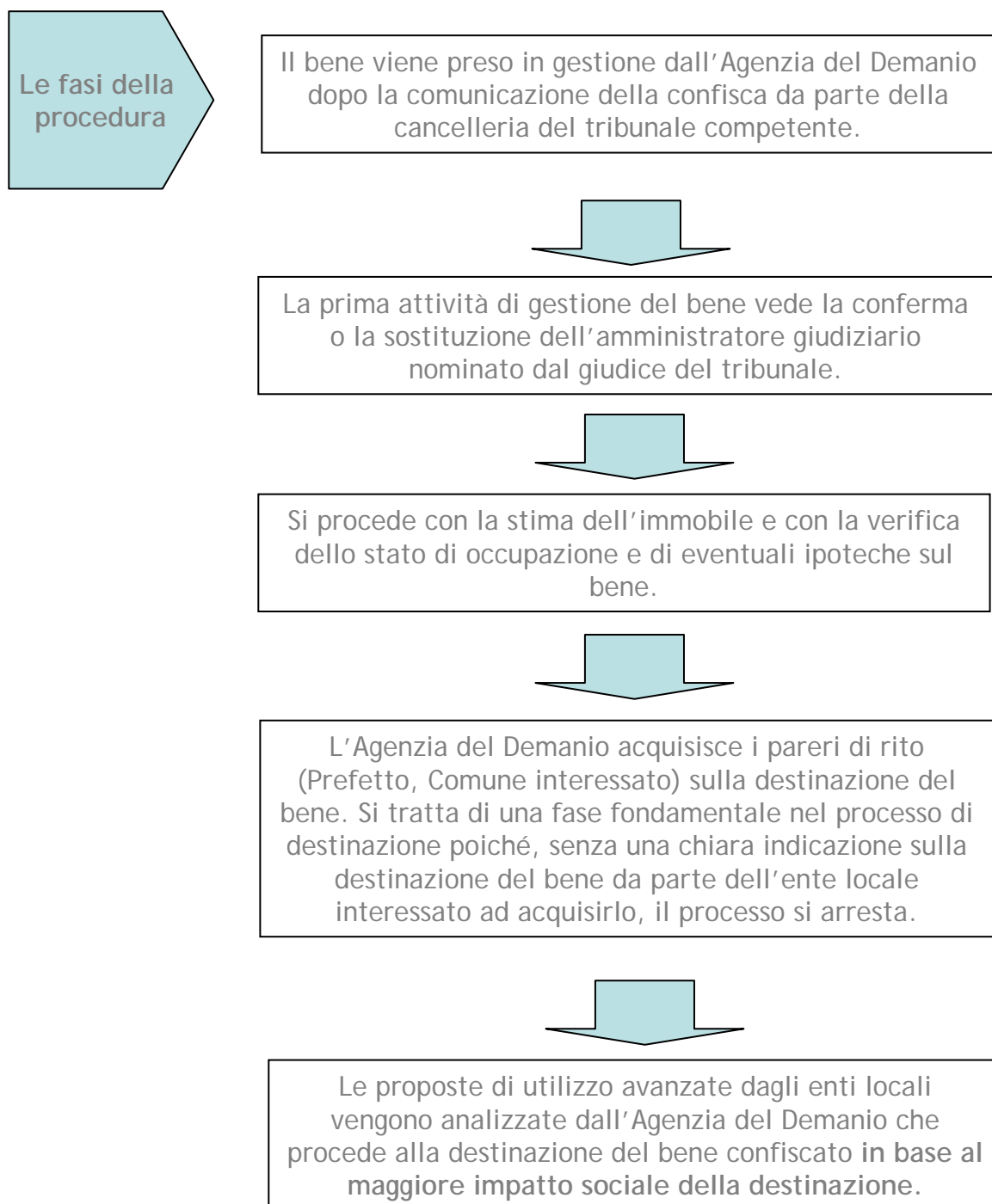
### 3. I nuovi destinatari dei beni confiscati

La Finanziaria 2007 ha ampliato la platea dei destinatari dei beni confiscati: oltre ai Comuni, potranno acquisire e gestire immobili confiscati alla criminalità organizzata anche le Province, le Regioni, le Università statali, le Agenzie Fiscali, le Amministrazioni dello Stato e le istituzioni culturali con rilevante interesse nazionale.



## La procedura di destinazione dei beni confiscati

---



## Il progetto "Sistema beni a rete"

---

### 1. Gli obiettivi del progetto

Il progetto lega, attraverso delle reti infrastrutturali naturali o create dall'uomo, beni sparsi sul territorio. "Sistema beni a rete" nasce sulla scia del successo di "Reti turistico-ambientali", a sua volta evoluzione del progetto "Fari costieri", al quale l'Agenzia del Demanio sta lavorando da tempo.

Si tratta di un'azione di valorizzazione immobiliare che coinvolge un patrimonio diffuso sul territorio nazionale, costituito da fari, torri di avvistamento, caselli idraulici, caselli ferroviari, ex ricoveri antiaerei e bunker ormai dismessi o in via di dismissione e sdemanializzazione. Le reti sono inserite in ambiti diversi: costiero-marittimo, collinare, montano, fluviale e rurale.

La naturale vocazione turistica di questi beni lascia immaginare interessanti soluzioni di utilizzo, come ad esempio spazi espositivi, strutture ricettive, punti di sosta lungo percorsi naturali, centri sportivi e per il benessere. Tutte queste iniziative saranno realizzate in collaborazione con le organizzazioni che si occupano della tutela paesaggistica, in un'ottica di sviluppo del turismo ambientale, ormai tema centrale nel panorama del mercato turistico.

### 2. Le azioni già avviate

L'Agenzia del Demanio ha già avviato le prime ipotesi progettuali di reti turistico-ambientali, come i sistemi a rete dell'Isola d'Elba, i fari lungo la costa e le isole settentrionali della Sicilia (rete ambiente e tempo libero) e gli ex caselli idraulici lungo i corsi dei fiumi Reno, Adige, Arno e Lamone (rete storia, ambiente e turismo).

Questi "pacchetti" di beni potranno essere affidati agli Enti locali interessati attraverso la novità della concessione fino a 50 anni, introdotta dalla Finanziaria 2007. Questo strumento prevede canoni agevolati e consente la distribuzione degli investimenti effettuati sui beni, in un arco temporale più lungo.

La valutazione economico-finanziaria condotta per ciascun pacchetto da valorizzare ha permesso di ipotizzare i costi, sulla base degli oneri delle concessioni previsti dalla Finanziaria 2007, e i ricavi, sulla base dei dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

### 3. Gli attori coinvolti

Centrale sarà nel progetto la collaborazione tra Agenzia del Demanio ed Enti territoriali che identificheranno le soluzioni d'utilizzo per i singoli beni, in coerenza con la pianificazione urbanistica del territorio.

Rilevante è il profilo istituzionale dell'iniziativa che prevede, in un'ottica di valorizzazione e conservazione del patrimonio, il coinvolgimento del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e il Ministero dell'Ambiente, nonché istituzioni italiane ed estere qualificate, quali FAI, Euromed Heritage, WWF, Legambiente, etc.

