



LA SFIDA DEGLI IMMOBILI PUBBLICI

INTERVISTA A **ROBERTO REGGI**, DIRETTORE DELL'AGENZIA DEL DEMANIO

Quello della riconversione in chiave ricettiva degli immobili pubblici è una dei capitoli più interessanti delle attività del [Demanio](#) meglio ultimi anni. [Roberto Reggi](#), direttore [dell'Agenzia del Demanio](#), ne parla con il FocusQI.

Per quanto riguarda la valorizzazione degli immobili di Stato, quali possono essere le opportunità per il settore alberghiero?

La riqualificazione e il riuso dei beni pubblici per accrescere l'offerta turistico-ricettiva nel nostro Paese è una via che ha già dato risultati importanti, un esempio concreto sono le iniziative che abbiamo avviato per il recupero dei fari o delle dimore di

Sotto questi aspetti, quali sono gli immobili pubblici più adatti all'hospitality e quali sono le strategie del Demanio su questo fronte?

Nel nostro Paese i beni di pregio sono innumerevoli: ville ed edifici storici, strutture costiere ed ex caserme che grazie alla loro posizione strategica possono essere occasione di sviluppo turistico attraverso l'hospitality. Far convivere all'interno di un unico bene, arte, cultura e accoglienza è sicuramente uno dei punti di forza del made in Italy. L'opportunità che abbiamo di fronte nei prossimi anni è quella di riprogettare l'uso dei beni pubblici coinvolgendo anche le realtà locali, che spesso sono proprietarie di questi asset. Nonostante l'interesse

L'opportunità che abbiamo di fronte nei prossimi anni

“

è quella di riprogettare l'uso dei beni pubblici coinvolgendo anche le realtà locali, che spesso sono proprietarie di questi asset

”

pregio. L'Agenzia ha anche firmato con l'Associazione Italiana Confindustria Alberghi un'intesa con l'obiettivo di individuare immobili strategici che rispondano alle esigenze del mercato e che siano appetibili per gli investitori nazionali ed esteri. Anche iniziative come la Vetrina investinitalyrealestate.it, per promuovere le opportunità di investimento in immobili pubblici e canalizzare le risorse di imprenditori, rappresentano una chiave di rilancio per il turismo in Italia. Il settore alberghiero, grazie ad un nostro accurato lavoro di preparazione, regolarizzazione documentale, catastale ed urbanistica dei beni, potrà usufruire di asset pubblici già pronti per il mercato e facilmente convertibili in attività turistico-ricettive.

degli investitori, soprattutto quelli esteri, si focalizzi sulle grandi città come Roma, Milano, Firenze e Venezia, [l'Agenzia del Demanio](#) ha deciso di puntare anche su realtà territoriali più decentrate. A marzo prenderemo parte all'International Hotel Investment Forum di Berlino presentando un ricco portafoglio di beni che si inseriscono in luoghi meno conosciuti, i cosiddetti "off the beaten tracks", lontani dai consueti flussi turistici, ma non per questo meno affascinanti. L'Agenzia sarà anche al MIPIM di Cannes per rafforzare la visibilità internazionale della proposta italiana e creare sinergie sempre più proficue tra il settore pubblico, il mondo delle associazioni e dell'imprenditoria.

Come ha ricordato, avete lanciato un'iniziativa come il Progetto Fari per la valorizzazione di questa tipologia di immobili situati sulle coste italiane: quali sono gli obiettivi per il 2017?

L'iniziativa Valore Paese Fari ha avuto un grande richiamo internazionale, ha messo in vetrina non solo dei bellissimi gioielli del mare ma ha dato l'opportunità di far conoscere il nostro territorio oltre i confini italiani. Nel biennio 2015-2016 sono andate a bando 29 edifici costieri: i primi 9 sono già stati aggiudicati per essere trasformati in strutture ricettive legate al mare, al turismo e all'ambiente. Per i 20 andati in gara nel 2016 sono pervenute ben 54 idee progettuali. Il 2017 sarà l'anno dei cantieri edili, ci aspettiamo di veder presto avviati i lavori di recupero conservativo dei fari per renderli pronti ad accogliere le nuove funzioni. Il primo contratto di affitto a 50 anni del Faro di Brucoli ad Augusta è stato firmato: la società aggiudicatrice trasformerà il bene in una "lightguesthouse" da destinare a casa vacanze di lusso. Ci aspettiamo che iniziative come queste siano un volano per innescare nuove attività economiche che ridisegnino l'immagine dei nostri splendidi territori. Quindi la nostra intenzione è di continuare, anno dopo anno, ad arricchire questa proposta.

Nella trasformazione di un immobile pubblico ad uso ricettivo, quali sono i passaggi più delicati e quali sono gli ostacoli maggiori? Pensiamo, ad esempio, alle procedure dei bandi d'asta e al cambio di destinazione d'uso.

L'Agenzia del Demanio ha messo in atto una significativa politica di cambiamento nella gestione del patrimonio pubblico: oggi al centro delle proprie iniziative convergono sia le esigenze del territorio che

le richieste provenienti dal mondo dell'imprenditoria. Prima di destinare un immobile pubblico ad uso alberghiero, attiviamo processi di consultazione pubblica che ci permettono di mettere a fuoco i reali bisogni del contesto locale e del mercato immobiliare. In alcuni casi abbiamo cambiato il modo di strutturare i bandi di gara: è stato, ad esempio, introdotto il criterio della proposta economicamente più vantaggiosa dove la qualità del progetto pesa il 60% rispetto al 40% dell'offerta economica. Il successo di questo approccio risiede nel fatto che sia sensibilmente diminuito il rischio che i bandi vadano deserti e che grazie alla condivisione con le amministrazioni comunali sia più semplice il cambio di destinazione d'uso dei beni coinvolti. Il boom di offerte arrivate per le due edizioni del progetto Valore Paese Fari è la prova concreta che il nostro Paese è ormai pronto ad un cambiamento di qualità che avvicini definitivamente le esigenze del pubblico a quelle del privato.