



AGENZIA DEL DEMANIO

Sappiamo valorizzare l'Italia

## VALORE PAESE

Il progetto di valorizzazione del Patrimonio Immobiliare dello Stato



### VALORE PAESE: IL PROGETTO DI VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DELLO STATO

#### Al via l'operazione Valore Paese

Nel corso del 2007 l'Agenzia del Demanio ha avviato Valore Paese, il progetto di valorizzazione degli immobili di proprietà dello Stato.

#### Nuovi strumenti introdotti dalla Finanziaria 2007

Il progetto Valore Paese ha preso il via grazie a due nuovi e importanti strumenti messi a disposizione dalla Finanziaria 2007. Si tratta della **concessione di valorizzazione** per cui un bene può essere dato in affitto fino a 50 anni e dei **Programmi Unitari di Valorizzazione**, con cui pianificare la riqualificazione di patrimoni immobiliari pubblici situati nello stesso contesto territoriale.

Valore Paese rappresenta una sfida **innovativa e complessa** che l'Agenzia del Demanio è stata chiamata ad affrontare. Obiettivo strategico di questa operazione è l'ottimizzazione della messa a reddito del patrimonio immobiliare dello Stato per favorire lo sviluppo territoriale e contribuire all'utilizzo produttivo dei beni pubblici.

L'operazione nasce grazie alle maggiori competenze attribuite all'Agenzia del Demanio dalla Finanziaria 2007, che ha previsto il passaggio di un numero cospicuo di beni dal Ministero della Difesa al patrimonio dello Stato.

Questi beni, non più utilizzati per fini militari, inseriti in percorsi di valorizzazione, possono essere restituiti alla collettività con nuove funzioni di tipo culturale, sociale e commerciale in un'ottica di riqualificazione territoriale.

#### Collaborazione con gli enti locali

Il progetto di valorizzazione degli immobili dello Stato si avvale anche di una costante collaborazione con gli enti locali, coinvolti a pieno nella definizione delle migliori strategie di valorizzazione. L'Agenzia del Demanio, infatti, attraverso tavoli tecnici, valuta i fabbisogni delle amministrazioni comunali interessate e definisce insieme a loro un piano di riconversione, in linea con i fabbisogni del contesto urbano.

#### I progetti di Valore Paese

Nell'ottica della razionalizzazione e valorizzazione del patrimonio, il progetto Valore Paese comprende non solo gli **Ex immobili della Difesa**, ma anche gli **Immobili unici ad alto pregio** dal grande valore storico-artistico e i **Beni a Rete**, beni uniti tra loro da reti naturali e infrastrutturali che possono essere riconvertiti con un progetto integrato di riqualificazione.

## VALORE PAESE: GLI STRUMENTI PREVISTI DALLA FINANZIARIA 2007

La Finanziaria 2007, con la concessione di valorizzazione ed i Programmi Unitari di Valorizzazione, ha dato un'importante spinta innovatrice alla gestione del patrimonio immobiliare dello Stato.

### **Affitto a 50 anni per attirare i privati**

La concessione di lungo periodo, per cui un bene può essere dato in affitto fino a 50 anni agli enti locali o ai privati, è un importante strumento in grado di garantire interventi di riqualificazione e riconversione sul patrimonio, utilizzando gli immobili di proprietà dello Stato come "contenitori" di attività economiche e sociali in relazione alle realtà e alle esigenze locali. Gli interventi previsti riguardano il recupero, il restauro e la ristrutturazione degli immobili con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso, coerentemente con le esigenze degli enti locali e della collettività.

La durata della concessione è "modulata" in funzione dell'equilibrio economico-finanziario degli investimenti e della connessa gestione. La dilazione dell'affitto fino a 50 anni permette, infatti, di attirare investitori realmente interessati che potranno ammortizzare le spese in un arco temporale maggiore, ma che al contempo potranno garantire adeguate garanzie sull'intervento di valorizzazione e la sua durata nel tempo.

Attraverso questo strumento i beni, pur rimanendo di proprietà dello Stato, verranno valorizzati e vedranno incrementato al massimo il loro valore.

### **PUV: Programma Unitario di Valorizzazione per pianificare più interventi**

Per agevolare la valorizzazione, la Finanziaria 2007 ha previsto un altro strumento (definito dal comma 262 dell'articolo unico della Legge): i PUV, Programmi Unitari di Valorizzazione. I PUV rappresentano una modalità di pianificazione e razionalizzazione di tutti gli interventi che riguardano i beni immobili dello Stato che ricadono nella stessa area. Ai PUV possono aderire enti locali, quali la Regione e la Provincia, o enti pubblici come le Camere di Commercio e le aziende sanitarie, attraverso l'apporto di altri beni immobili.

I PUV sono finalizzati a due obiettivi principali:

- razionalizzare e valorizzare i patrimoni pubblici presenti in un determinato contesto territoriale attraverso operazioni di permuta, trasferimento e concessione d'uso;
- rendere disponibili immobili dello Stato, principalmente in concessione d'uso, per lo sviluppo di attività economiche, coerenti con le strategie di programmazione economica comunitaria, nazionale e regionale.

Le potenzialità di questo strumento sono molteplici: dalla promozione di strategie sinergiche di valorizzazione di una pluralità di immobili pubblici, allo sviluppo di iniziative di trasformazione dei beni, secondo le esigenze degli enti locali e coerentemente con gli strumenti di pianificazione e programmazione urbanistica ed economica.

### **Garanzia di un controllo costante sui progetti di valorizzazione**

Il ruolo dell'Agenzia del Demanio, in quanto gestore responsabile del patrimonio dello Stato, è di garante dell'intero processo di valorizzazione. Una volta valutate e approvate le nuove destinazioni d'uso stabilite dagli enti locali, l'Agenzia del Demanio provvede alla redazione dei bandi di gara per i privati che saranno inseriti in questo nuovo ciclo produttivo.

L'Agenzia del Demanio, quindi, sarà presente nelle diverse fasi degli interventi di valorizzazione, fino alla verifica delle garanzie stabilite nei contratti circa la qualità dell'intervento e la sua durata nel tempo.



## VALORE PAESE: GLI EX IMMOBILI DELLA DIFESA

### Ex immobili della Difesa

Una parte importante degli immobili che saranno valorizzati con i nuovi strumenti è rappresentata da circa 1000 beni tra caserme, arsenali, bunker e poligoni che passeranno entro il 2008 dal Ministero della Difesa all'Agenzia del Demanio.

La Finanziaria 2007 ha sancito, infatti, il passaggio nel patrimonio immobiliare dello Stato di un numero consistente di beni immobili della Difesa non più necessari per usi militari, attribuendone la gestione all'Agenzia del Demanio.

Il primo pacchetto di **201 beni**, inseriti nel decreto del 28 febbraio 2007, è già stato trasferito al patrimonio dello Stato mentre è stata messa a punto, con il decreto del 25 luglio 2007, la lista della seconda tranche di **198 beni** ex militari che passano a tutti gli effetti nel patrimonio in gestione all'Agenzia del Demanio. L'intera operazione, comprensiva di quattro pacchetti di circa un migliaio di beni dal valore complessivo di **4 miliardi di euro**, si concluderà entro luglio 2008.

### La prima tranche: beni immobili da Bari a Belluno



Caserma Vittorio Veneto (FI)

Le principali e più consistenti strutture militari comprese nella prima tranche di beni trasferiti dal Ministero della Difesa all'Agenzia del Demanio si trovano nel centro-nord del Paese.

La più meridionale è la caserma Rossani a Bari, le più settentrionali sono le caserme Tasso e Fanuzzi di Belluno e la caserma Gnutti a Brescia. Tra le altre, a Peschiera del Garda le caserme La Rocca e XXX Maggio, a Bergamo le caserme Scotti e Flores, a Treviso la caserma Salsa, a Ferrara la caserma Bevilacqua, a Fano la caserma Paolini, a Firenze le caserme Vittorio Veneto e De Laugher, a Sesto Fiorentino la caserma Guarieri, a Napoli l'ex arsenale.

Si tratta di beni situati nella maggior parte dei casi nei centri delle città e che, una volta valorizzati, potranno addirittura cambiarne il volto. Per esempio, a Piacenza, il 50% del territorio è interessato da beni militari che potranno lasciare il posto ad iniziative pubbliche come ospedali, parcheggi, centri di ricerca e teatri.



Caserma Sani (BO)

Ad oggi l'Agenzia del Demanio ha avviato lo studio di fattibilità di due Programmi Unitari di Valorizzazione (PUV), che riguardano 19 immobili a Bologna e 34 in Liguria. Questo nuovo strumento di governance permette di gestire con un solo processo la programmazione degli interventi riferita a più complessi edilizi pubblici, consentendo di conseguenza una migliore omogeneità delle riqualificazioni urbane.

### La seconda tranche di 198 immobili



La Cittadella (AL)

I beni del secondo decreto firmato il 25 luglio 2007 sono 198, distribuiti in maniera uniforme sul territorio nazionale: a Torino l'Ex Accademia militare (la 'Cavallerizza') ovvero 22.000 mq in pieno centro città, ad Alessandria la Cittadella, a Firenze la caserma Vannini, a Nola in provincia di Napoli la Piazza d'armi vecchia e la caserma Cesare Battisti, mentre la più meridionale è la Piazza d'armi Piani di Modena a Reggio Calabria.

Su molti dei beni del secondo decreto l'Agenzia del Demanio ha avviato, in collaborazione con gli enti locali, tavoli tecnici per definire le migliori strategie di valorizzazione in linea con il contesto socio-urbanistico nel quale sono inseriti.

## VALORE PAESE: IMMOBILI UNICI AD ALTO PREGIO

### Immobili unici ad alto pregio

Grazie agli strumenti messi a disposizione dalla Finanziaria 2007 l'Agenzia del Demanio potrà avviare operazioni di recupero, restauro e valorizzazione sugli immobili di proprietà dello Stato di grande interesse storico-artistico.

L'obiettivo dell'intera operazione è quello di selezionare investitori interessati al recupero e alla riqualificazione di immobili pubblici di grande pregio, per ideare nuove destinazioni d'uso più vicine alle caratteristiche delle realtà locali circostanti.

### Il primo bando di gara: Villa Tolomei a Firenze

Il primo bene, in gestione all'Agenzia, al quale è stata applicata la nuova formula è la rinascimentale Villa Tolomei che verrà data in affitto per 50 anni. La proposta immobiliare riguarda il recupero, la valorizzazione e la gestione del complesso mediante una concessione che sarà assegnata al miglior progetto di riqualificazione e valorizzazione economica dell'intera area, che garantisca sia una gestione efficiente per la sua manutenzione e conservazione, sia un incremento del valore economico e sociale attivandone la capacità di produrre reddito. La gara pubblica, con base d'asta di 74.000 euro di canone annuo, si è chiusa il 18 settembre con la consegna delle offerte. Attualmente è in atto la valutazione delle proposte che porterà alla stesura della graduatoria dei partecipanti alla gara. Si aggiudicherà la concessione l'offerta economicamente più vantaggiosa.



La facciata



Loggiato



Interni



Torre

Villa Tolomei è una splendida dimora storica le cui origini risalgono al XIV secolo. Situata in una zona collinare di pregio, a sud ovest di Firenze, Villa Tolomei ha subito nel corso del tempo profonde trasformazioni. Nel 1961 la villa, appartenuta alla famiglia Tolomei, viene trasferita allo Stato e dall'epoca del suo passaggio si sono prospettate molte e differenti utilizzazioni. Il complesso immobiliare di Villa Tolomei è costituito da sette edifici, per circa 3500 mq di superficie, collocati all'interno di un'area di circa 17 ettari di parco che presenta ancora le tracce della vecchia organizzazione a poderi.

L'edificio principale, a pianta rettangolare, si sviluppa su tre livelli per una superficie complessiva di circa 630 mq. Sul frontone della facciata la villa conserva ancora lo stemma con le armi incrociate risalenti alla famiglia Tolomei e, al suo interno, ha una piccola cappella sconscrata.

Il nucleo centrale della villa è collegato alla parte più antica, l'ex Conventino o Fattoria, da una galleria in muratura tradizionale con parziale copertura in tegole marsigliesi, aggiunta intorno agli anni '50 insieme alla Limonaia. Al complesso principale della villa appartiene la casa colonica, dalla forma semplice e regolare, articolata su due livelli. Di non minor pregio è la dependance della villa, edificio dalla struttura in muratura tradizionale, che ha subito nel tempo molte trasformazioni.

Villa Tolomei, pur necessitando di interventi di restauro e recupero, è un immobile di grande pregio storico, artistico e paesaggistico che, attraverso una riorganizzazione funzionale degli spazi e delle strutture, può esprimere enormi potenzialità turistico-ricreative.



## VALORE PAESE: SISTEMA BENI A RETE

### Sistema Beni a Rete

Valore Paese interessa altri importanti beni dello Stato, come i “**Beni a Rete**”, ovvero fari, caselli idraulici e immobili di pregio sparsi sul territorio nazionale, uniti tra loro da reti naturali e infrastrutturali, secondo caratteristiche comuni e collegati da un percorso tematico a seconda della collocazione territoriale.

### Il primo bando di gara: Beni a Rete del Basso Reno

Il Sistema dei Beni a Rete del Basso Reno è il primo pacchetto di beni che verrà dato in affitto a 50 anni mediante bando di gara pubblica, con base d'asta di 49.000 euro di canone annuo. Si tratta di 9 casali, originariamente Case di Guardia idrauliche, situati lungo le sponde del fiume Reno, nelle province di Ferrara e Ravenna, che un tempo venivano utilizzati per controllare il livello del fiume e i diversi canali di irrigazione. Collegati tra loro da una rete idrica naturale, in un contesto di grande pregio paesaggistico, questi beni sono dotati di forti potenzialità di sviluppo nell'ambito del turismo ambientale.



Alfonsine



Anerina Sinistra



Passetto



Rondelli



Ponte Pianta



Beccara Vecchia



Alberino



Bastia



Cardinala

La proposta immobiliare riguarda il recupero, il restauro e la gestione integrata dell'intero pacchetto di beni. Per partecipare alla gara, che si concluderà il 26 ottobre 2007, è necessario presentare un progetto unico di recupero e riqualificazione, che si integri nei molteplici percorsi e nodi attrattivi già esistenti. Si tratta infatti di una rete territoriale ben strutturata dal punto di vista economico e turistico, che ha saputo nel tempo valorizzare gli elementi di interesse della zona e promuovere lo sviluppo del territorio.

Il progetto dovrà garantire la corretta manutenzione e conservazione della rete idrica esistente e, al contempo, un incremento del valore economico e sociale dei beni, valorizzandone il ruolo di capisaldi del sistema territoriale e attivandone la capacità di produrre reddito. La concessione per l'affitto a 50 anni sarà assegnata al miglior progetto di riqualificazione e valorizzazione dell'intera area e del sistema ambientale ad essa connesso.

I nove edifici del sistema sono tutti simili e vicini tra loro. Di dimensioni comprese tra 188 e 480 mq, sono dislocati lungo un asse, in un contesto territoriale con una forte identità rurale. Si tratta di un territorio di grande pregio ambientale e paesaggistico, ben strutturato dal punto di vista economico e turistico, facilmente accessibile tramite la rete stradale, autostradale e ferroviaria. Numerosi anche i percorsi pedonali e ciclabili.

## AGENZIA DEL DEMANIO

<b>Da Agenzia Fiscale a Ente Pubblico Economico</b>	<p>L'Agenzia del Demanio è responsabile della gestione e della valorizzazione del patrimonio immobiliare dello Stato. Nata nel 1999 come una delle quattro Agenzie Fiscali volute dal Ministero dell'Economia, viene trasformata nel 2003 in Ente Pubblico Economico. Sono 1.000 le professionalità impiegate, in un rapporto tra uomo e donna di quasi il 50 per cento, 20 le sedi territoriali.</p>
<b>Attività</b>	<p>L'Agenzia del Demanio, attraverso soluzioni innovative basate su criteri imprenditoriali, gestisce, razionalizza e valorizza il patrimonio immobiliare dello Stato, con particolare attenzione allo sviluppo del territorio. Si tratta di beni immobili suddivisi in: patrimonio disponibile; demanio storico-artistico; beni immobili destinati agli usi governativi e fondi immobiliari pubblici.</p> <p>L'Agenzia del Demanio si occupa, inoltre, della gestione dei beni confiscati alla criminalità organizzata, dal momento della confisca definitiva fino alla nuova destinazione a fini sociali o istituzionali.</p>
<b>Censimento</b>	<p>Il Censimento, portato a termine dall'Agenzia del Demanio, ha rappresentato un'importante operazione di conoscenza sulla consistenza del patrimonio immobiliare dello Stato. Tale operazione che ha riguardato i beni del patrimonio disponibile, del demanio storico-artistico e quelli a disposizione degli usi governativi, nasce dall'esigenza di ottimizzare la gestione del patrimonio e promuovere l'incremento del suo valore.</p>
<b>Valore Paese</b>	<p>L'Agenzia del Demanio ha avviato nel corso del 2007 <i>Valore Paese</i>, il progetto di valorizzazione degli immobili dello Stato, che permetterà di individuare nuove destinazioni urbanistiche per alcuni edifici pubblici, offrendo opportunità di sviluppo economico e sociale. Con la concessione di valorizzazione, introdotta dalla Finanziaria 2007, i beni, pur rimanendo patrimonio dello Stato, possono essere dati in affitto fino a 50 anni, sia agli enti locali che ai privati, per promuovere progetti di valorizzazione, recuperarne l'uso e generare reddito.</p>
<b>Ex Immobili della Difesa</b>	<p>Il progetto <i>Valore Paese</i> coinvolgerà molti dei beni che, nel biennio 2007-2008, come previsto dalla Finanziaria 2007, passeranno, in quattro tranches, dal Ministero della Difesa alla gestione dell'Agenzia del Demanio. Si tratta di beni non più utili ai fini militari per un valore complessivo di 4 miliardi di euro. Sui beni già trasferiti con i primi due decreti sono stati avviati i primi progetti di valorizzazione.</p>
<b>Immobili unici ad alto pregio</b>	<p>Apripista di <i>Valore Paese</i> è Villa Tolomei, dimora rinascimentale a Firenze. E' stato infatti pubblicato il primo bando di gara per l'affidamento della Villa, in concessione a 50 anni, a chi presenterà il miglior progetto di recupero, riqualificazione e valorizzazione.</p>
<b>Beni a Rete</b>	<p>Altro progetto di valorizzazione lanciato dall'Agenzia del Demanio riguarda i cosiddetti "Beni a Rete", cioè quei beni uniti tra loro da reti naturali e infrastrutturali o realizzate dall'uomo, spesso situati in contesti paesaggistici e storici d'eccezione. Si tratta di un patrimonio diffuso sul territorio costituito da fari, torri di avvistamento, caselli idraulici, caselli ferroviari, ex ricoveri anti aerei e bunker ormai dismessi e inutilizzati.</p>
<b>Demaniore.com</b>	<p>Nel 2006 l'Agenzia del Demanio ha creato <a href="http://www.demaniore.com">www.demaniore.com</a>, il portale dell'immobiliare pubblico italiano che permette di rendere concretamente fruibile l'offerta dei beni immobili dello Stato e di creare, attraverso internet, un dialogo fra gli operatori del settore immobiliare nazionale e internazionale.</p>