



 A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O



# **SARDEGNA**

*INCONTRO DEL 26 MAGGIO 2015 CON I SINDACI*

## Le linee di azione dell'Agazia del Demanio

### *Diretrici strategiche:*

- Tutela, presidio, creazione di valore economico sociale dei beni in gestione
- Contributo alla riduzione della spesa e del debito pubblico

### *Azioni:*

- Art. 26 Sblocca Italia quale strumento flessibile e innovativo rappresentante una diversa forma di federalismo
- Valorizzazione degli immobili e supporto a politiche di sviluppo del territorio
- Alienazione / Conferimento a fondi di immobili non strumentali
- La razionalizzazione degli spazi e l'efficientamento energetico



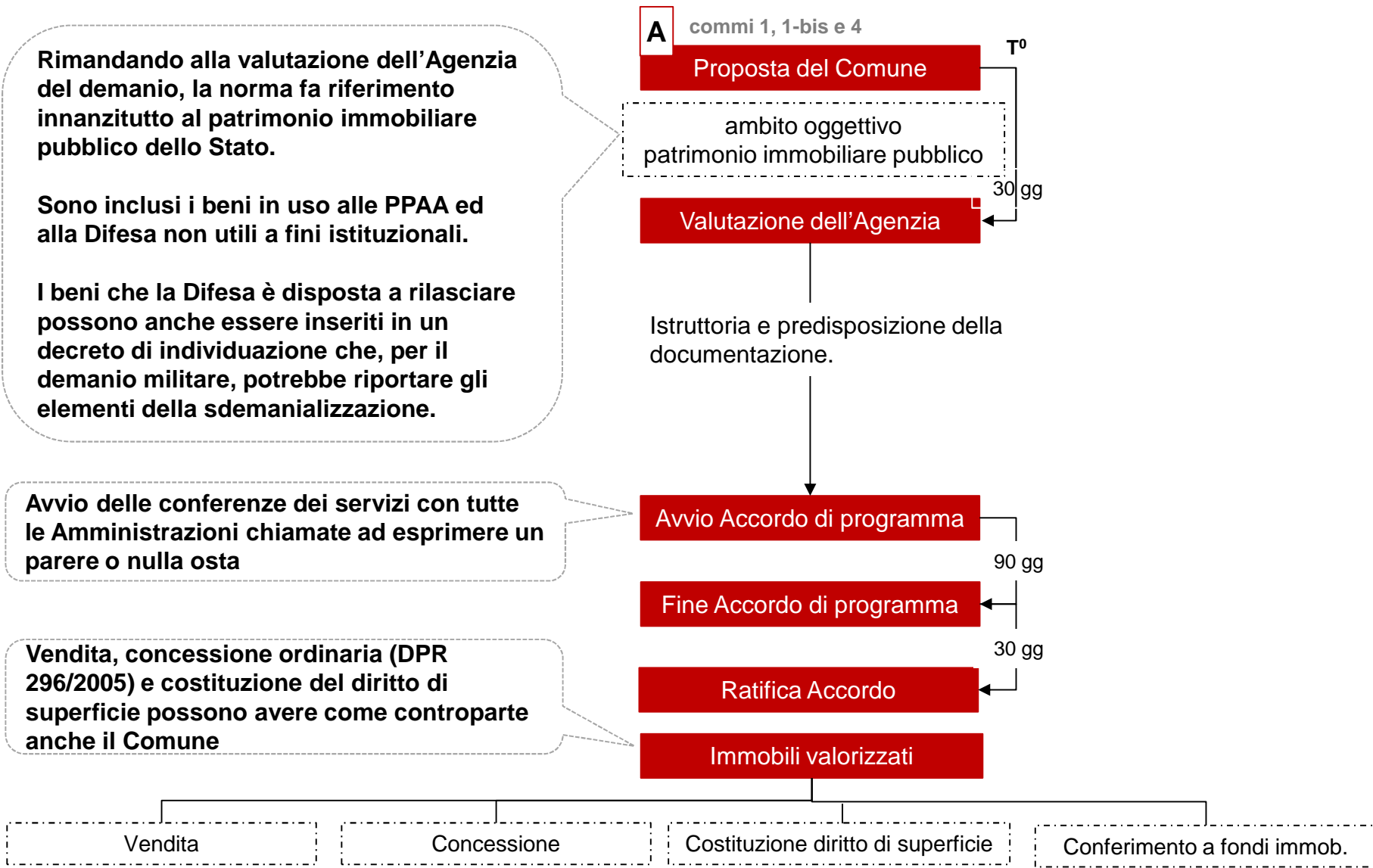


 A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

# **Art. 26 del D.L. n. 133/2014**

**Schema procedurale e prime indicazioni operative**

# Una diversa forma di Federalismo, l'Art. 26 del D.L. n. 133/2014 – La procedura A (proposta del Comune)



Rimandando alla valutazione dell'Agenzia del demanio, la norma fa riferimento innanzitutto al patrimonio immobiliare pubblico dello Stato.

Sono inclusi i beni in uso alle PPAA ed alla Difesa non utili a fini istituzionali.

I beni che la Difesa è disposta a rilasciare possono anche essere inseriti in un decreto di individuazione che, per il demanio militare, potrebbe riportare gli elementi della sdemanializzazione.

Avvio delle conferenze dei servizi con tutte le Amministrazioni chiamate ad esprimere un parere o nulla osta

Vendita, concessione ordinaria (DPR 296/2005) e costituzione del diritto di superficie possono avere come controparte anche il Comune



# Una diversa forma di Federalismo, l'Art. 26 del D.L. n. 133/2014 – La procedura A (proposta del Comune)

La norma pone l'accento sugli interventi finalizzati alla riduzione del disagio abitativo ovvero all'emergenza abitativa.

Ciò premesso non sono da escludere altre tipologie di valorizzazione urbanistica (social housing, residenza privata, commercio, terziario, etc).



Priorità:

progetti di recupero a fini di **edilizia residenziale pubblica**

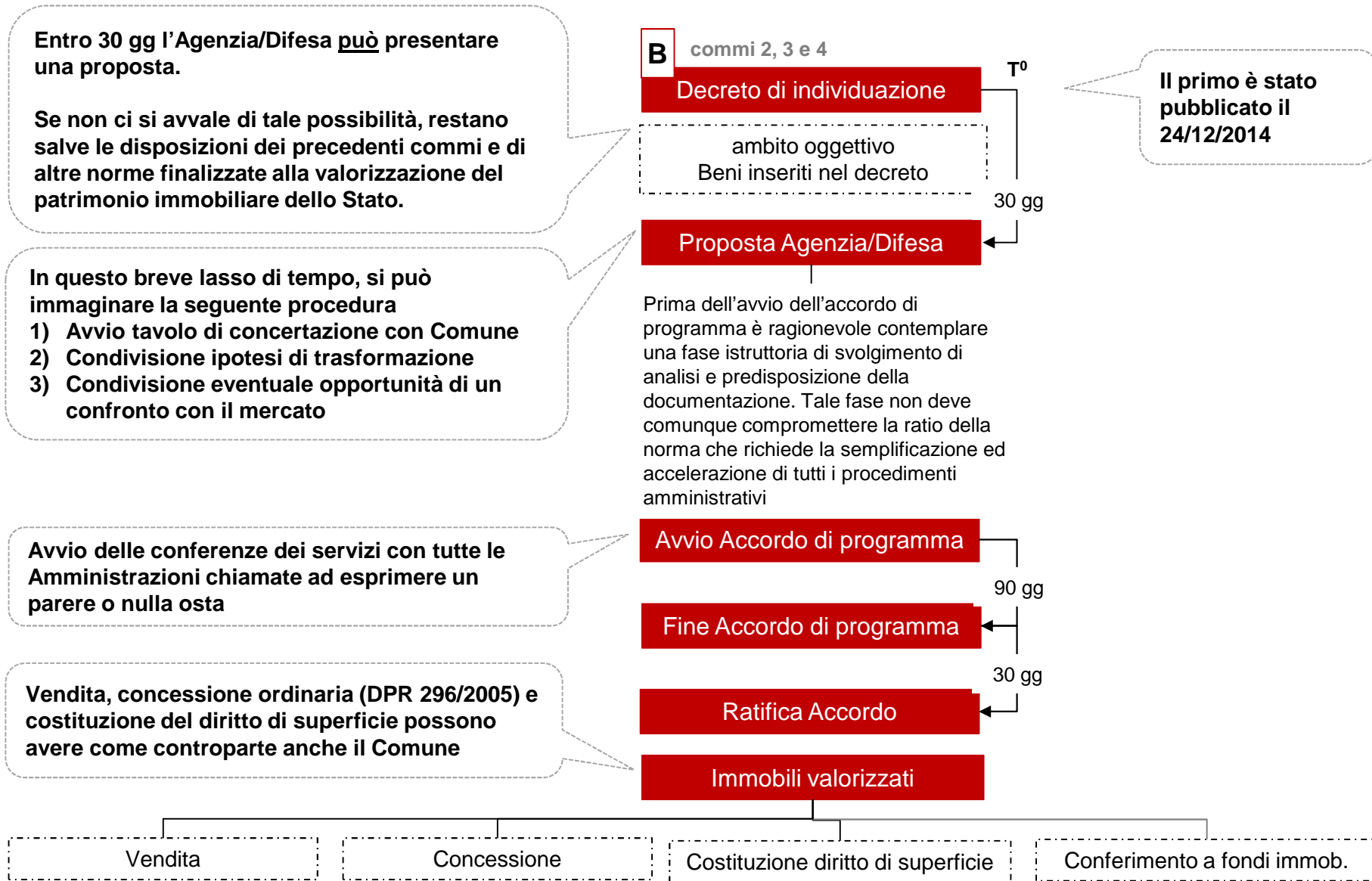
- a) edilizia residenziale sovvenzionata
  - b) edilizia residenziale agevolata\*
  - c) edilizia residenziale convenzionata\*
- \*realizzati per il tramite di privati*

iniziative di **autorecupero**.

Ristrutturazione ad opera dei futuri abitanti che, costituiti in cooperativa, intervengono direttamente nelle opere di mettendo a disposizione un monte ore lavorativo. I Comuni disciplinano le modalità di individuazione dei beni ed i requisiti soggettivi ed oggettivi per la partecipazione a specifici bandii.



# Art. 26 del D.L. n. 133/2014 – La procedura B (proposta Agenzia/Difesa)



## Art. 26 del D.L. n. 133/2014 – La premialità per gli Enti territoriali

E' attribuita agli enti territoriali che hanno contribuito, una quota parte dei proventi, secondo modalità determinate con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze da adottare, limitatamente agli immobili dell'Amministrazione della difesa, di concerto con il Ministro della difesa.

Le condizioni per il riconoscimento della premialità sono:

- 1) conclusione dell'iter urbanistico della valorizzazione
- 2) immissione sul mercato del bene

### I criteri sinora utilizzati nell'ambito degli strumenti di valorizzazione di cui al D.L. n. 351/2001

Conclusione dell'iter urbanistico della valorizzazione, (momento in cui sono assentite le nuove destinazioni urbanistiche)

<b>T<sub>0</sub></b>	<b>Intese e/o accordi tra Agenzia del Demanio ed Ente locale finalizzati a riconfigurare gli strumenti urbanistici</b>
<b>T<sub>1</sub></b>	<b>Conclusione dell'iter urbanistico della valorizzazione</b>

<b>T<sub>1</sub> - T<sub>0</sub></b>	
<b>&lt; 12 mesi</b>	<b>15%</b>
<b>12/18 mesi</b>	<b>13%</b>
<b>18/24 mesi</b>	<b>10%</b>
<b>&gt; 24 mesi</b>	<b>5%</b>

La percentuale di premialità è basata sul tempo impiegato dall'Amministrazione per la conclusione dell'iter urbanistico della valorizzazione. E' contemplata l'applicazione di «bonus» connessi alla popolosità del Comune, al numero di immobili ed al loro valore.

Nei casi di **concessione di valorizzazione** sarà riconosciuta al Comune, per l'intera durata della concessione o della locazione, un'aliquota pari al 10 per cento del relativo canone. Inoltre, il bando di concessione potrà prevedere a favore del Comune una quota pari ad una percentuale, non inferiore al 50% e non superiore al 100%, del contributo di costruzione per l'esecuzione delle opere necessarie alla riqualificazione e riconversione: tale importo sarà corrisposto dal concessionario all'atto del rilascio o dell'efficacia del titolo abilitativo edilizio..

### Le possibili novità introdotte Decreto ministeriale previsto dall'art. 26 (ancora non pubblicato)

- I criteri dovrebbero seguire la ratio di quelli già consolidati
- Premialità modulata in maniera coerente con la tempistica definita dalla norma
- Il **T<sup>0</sup>** (da cui calcolare il tempo per la variante) potrebbe non necessariamente essere ancorato alla firma di una Intesa

<b>T<sub>1</sub> - T<sub>0</sub></b>	
<b>&lt; 4/5 mesi</b>	<b>15%</b>
<b>__/_ mesi</b>	<b>13%</b>
<b>__/_ mesi</b>	<b>10%</b>
<b>&gt; __ mesi</b>	<b>5%</b>



**Sebbene il quadro normativo costituito dallo Statuto Speciale della Sardegna limiti la immediata applicabilità della esposta norma, ciò non impedisce di considerare il patrimonio immobiliare pubblico presente nel territorio sardo come un'unica risorsa tanto più produttiva quanto maggiori sono le sinergie tra i diversi soggetti pubblici proprietari, che sono tutti tenuti, in considerazione dell'eccezionalità della situazione economica-finanziaria del paese, a promuovere iniziative di valorizzazione del patrimonio pubblico al fine di contribuire alla stabilizzazione finanziaria nazionale.**

*L'esigenza di dare impulso allo sviluppo economico e sociale dei territori impone ai vari livelli di governo di esplorare forme di cooperazione che permettano, nel rispetto delle prerogative di ciascun soggetto istituzionale, di procedere alla riutilizzazione del patrimonio immobiliare, incrementandone il valore.*

**Pur nel rispetto del quadro ordinamentale recato dalle norme statutarie, è ipotizzabile l'attivazione di forme partecipate di valorizzazione del patrimonio immobiliare ispirate a preminenti esigenze di tutela e migliore gestione dei beni nell'interesse generale, lasciando sullo sfondo la titolarità dei beni.**





 A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

# **Accordi e Intese di Valorizzazione**

Opportunità per il territorio

## PROGRAMMI UNITARI DI VALORIZZAZIONE DEL TERRITORIO (art. 3 ter d.l.351/2001)

I **PUVaT** sono finalizzati ad avviare, attuare e concludere in tempi certi un **processo di gestione unitario** di tutti gli immobili pubblici presenti sul territorio **in coerenza con gli indirizzi di sviluppo territoriale e con la programmazione economica locale**.



## VALORIZZAZIONE IMMOBILI PUBBLICI

La valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico è attuata attraverso diversi strumenti previsti dalla normativa vigente.

**CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE**  
Art. 3-bis, D.L. 351/2001  
Art. 58, D.L. 112/2008

Strumento innovativo attraverso cui i beni immobili statali e locali, non strumentali ai fini istituzionali, possono essere concessi o locati a titolo oneroso fino a 50 anni, in funzione dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa, al fine di massimizzarne le potenzialità di uso economico, attraendo investimenti privati

**ALIENAZIONI**  
Art. 3, c. 15, D.L. 351/2001  
Art. 1, c. 436-438, L. 311/2004  
Art. 11-quinquies, D.L. 203/2005  
Art. 7, c. 1, D.L. 282/2002

L'alienazione dei beni immobili pubblici può avvenire secondo diverse modalità, e in particolare:

- Invito pubblico ad offrire
- Asta pubblica
- Trattativa privata
- Procedura ristretta

**CESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE**  
Art. 952 c.c.

Il proprietario può costituire il diritto di fare e mantenere al di sopra del suolo una costruzione a favore di altri, che ne acquista la proprietà, ovvero può alienare la proprietà della costruzione già esistente, separatamente dalla proprietà del suolo

**FONDI IMMOBILIARI INVIMIT**  
Art. 33, D.L. 98/2011

Creazione di un sistema integrato di fondi immobiliari, gestiti direttamente o indirettamente dalla Invimit SGR che può, nell'ambito della propria attività: a) partecipare in fondi comuni di investimento immobiliare chiusi, promossi da EE.TT./EE.PP. (cd "Fondi di fondi"); b) investire direttamente nell'acquisto di immobili in locazione passiva alle PP.AA., in ottica di razionalizzazione; c) partecipare, sulla base dell'eventuale emanazione di uno specifico decreto del MEF, a fondi titolari di diritti di concessione o d'uso su beni indisponibili e demaniali; d) acquistare immobili di proprietà degli enti territoriali ad uso ufficio o già inseriti in programmi di valorizzazione, recupero e sviluppo del territorio

**VEICOLI SOCIETARI E FINANZIARI**  
Art. 33-bis, D.L. 98/2011

Nuovi veicoli finanziari e societari costituiti con l'obiettivo di incrementare il valore economico e sociale dei patrimoni immobiliari di proprietà dello Stato, degli enti territoriali, di altri enti pubblici e dagli enti vigilati da questi, con l'obiettivo di accrescere l'efficienza dei processi di sviluppo e valorizzazione di detti patrimoni pubblici





 A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

# Il progetto “Valore Paese – DIMORE”

## VALORE PAESE DIMORE

“Valore Paese – DIMORE” è una rete di oltre 200 immobili pubblici di pregio, di cui la metà di proprietà dello Stato e l'altra metà di EE.TT., quali ville, palazzi storici, castelli, carceri, caserme, fari, ecc., un network di strutture ricettivo-culturali diffuso a scala nazionale, da realizzare in edifici di grande valore storico-artistico e in siti di pregio ambientale e paesistico, allo scopo di promuovere l'eccellenza italiana – paesaggio, arte, storia, musica, moda, design, industria creativa, enogastronomia – e potenziare l'offerta turistico-culturale, ovvero lo sviluppo dei territori.

### VALORE PAESE DIMORE

#### partner promotori

Agenzia del Demanio  
Invitalia  
ANCI – Fondazione Patrimonio Comune

#### con la partecipazione di

MIBACT  
MISE – coesione territoriale  
Cassa Depositi e Prestiti  
Confindustria e AICA  
Assoimmobiliare  
Ed altri enti ...

Turismo




Cultura



## Le DIMORE in Sardegna



PROVINCIA	COMUNE	PROPRIETA'	IMMOBILE	AVANZAMENTO
Cagliari	Domus de Maria	Stato	<b>FARO DI CAPO SPARTIVENTO</b>	Inserito nella rete "Fari, torri ed edifici costieri". In concessione ex D.P.R. n. 296/2005 dal 2010 al 31/03/2029. <a href="http://www.farocapospartivento.com">www.farocapospartivento.com</a>
Cagliari	Domus de Maria	Stato	<b>EX ALLOGGI SEMAFORISTI</b>	Inserito nella rete "Fari, torri ed edifici costieri". In concessione ex D.P.R. n. 296/2005 dal novembre 2014 a completamento della valorizzazione del promontorio di Capo Spartivento. Scadenza 2033.
Medio Campidano	Guspini	Comune	<b>PALAZZO DELLA DIREZIONE</b>	Inserito nel progetto tramite l'Invito a manifestare interesse del 2013.
Nuoro	Siniscola	Stato	<b>FARO DI CAPO COMINO</b>	Inserito nella rete "Fari, torri ed edifici costieri". Bando di concessione ex D.P.R. n. 296/2005 di prossima pubblicazione.
Olbia Tempio	La Maddalena	Stato	<b>ORTI DI GARIBALDI A CAPRERA</b>	Consegna al MiBACT delle aree e loro contestuale assegnazione all'Ente Parco della Maddalena per la relativa gestione attraverso l'iniziativa "Garibaldi Agricoltore".
Olbia Tempio	Palau	Stato	<b>BATTERIA MILITARE DI CAPO D'ORSO</b>	Inserito nella rete "Fari, torri ed edifici costieri" e nella <i>Consultazione pubblica</i> preliminare alla pubblicazione del bando per la concessione di valorizzazione.

-  DIMORE Stato
-  DIMORE altri EE.PP.
-  DIMORE – rete "Fari, torri ed edifici costieri"

Nell'ambito del progetto "Valore Paese – DIMORE" è in corso di definizione la rete "**Fari torri ed edifici costieri**", secondo un modello di *lighthouse accommodation*, rispettoso del paesaggio e in linea con le identità territoriali e con la salvaguardia dell'ecosistema ambientale, che nei contesti prescelti emerge per assoluta bellezza e massima fragilità, coinvolgendo infatti alcuni dei più straordinari territori costieri.



### Valorizzazione Promontorio Capo Spartivento

#### Faro di Capo Spartivento ed Ex Alloggi semaforisti, Domus de Maria



Località Capo Spartivento – 09010 Domus de Maria (CA)

#### DESTINAZIONE

**Regione:** Sardegna  
**Provincia:** Cagliari  
**Ambito:** costiero

#### LOCATION

**Posizione:** extraurbana  
**Coordinate GPS:** lat. 38°52'42.66"N long. 8°50'43.51"E

#### IMMOBILE

**Proprietà:** Stato  
**Strumento di valorizzazione:** concessione  
**Epoca:** XX secolo  
**Superficie territoriale:** 2088 m<sup>2</sup>  
**Superficie lorda:** 990 m<sup>2</sup>  
**Provvedimenti di tutela:** sì  
**Usi ammessi:** turistico-ricettivo e culturale

#### STATO DELL'INIZIATIVA

Il bene rientra nella rete "Fari torri ed edifici costieri": il Faro è stato affidato in concessione nel 2010 e trasformato in un hotel di lusso; gli Ex Alloggi semaforisti sono stati affidati in concessione nel 2014 a completamento della valorizzazione.

[www.farocapospartivento.com](http://www.farocapospartivento.com)



faro e  
edificio  
costiero



60 km



50 km



50 km



Fari,  
torri ed  
edifici  
costieri



Percorso  
mare &  
relax

## Le DIMORE in Sardegna



Il **Faro di Capo Spartivento**, edificato nel 1866, è uno dei fari più antichi della Sardegna tuttora in funzione. Il cespite che ormai da tempo versava in pessime condizioni di manutenzione, è stato trasformato in Luxury Guest House a seguito di concessione di valorizzazione rinnovata nel 2010.

L'immobile è stato considerato "*Il Faro più bello al mondo*" dalla rivista specializzata "*Style*".

L'adiacente immobile denominato **Ex Alloggi Semaforisti** è stato inserito nel 2014 all'interno del Progetto Valore Paese – Dimore.

La procedura si è positivamente conclusa con l'affidamento in concessione per 19 anni del compendio al canone annuo di € **65.513,00**.

Il bene verrà destinato a struttura alberghiera di lusso.

Attualmente sono in corso i lavori di risanamento conservativo supervisionati dalla competente Soprintendenza Regionale.

L'operazione di Valorizzazione verrà completata con l'affidamento in concessione al Comune di Domus de Maria del **Semaforo** in cima al Promontorio.



### Faro di Capo Comino, Siniscola



Strada Statale 125, località Capo Comino – 08020 Siniscola (NU)

#### DESTINAZIONE

**Regione:** Sardegna

**Provincia:** Nuoro

**Ambito:** costiero

#### LOCATION

**Posizione:** extraurbana

**Coordinate GPS:** lat. 40°31'42.41"N long.  
9°49'39.88"E

#### IMMOBILE

**Proprietà:** Stato

**Strumento di valorizzazione:** concessione

**Epoca:** XX secolo

**Superficie territoriale:** 140 m<sup>2</sup>

**Superficie lorda:** 500 m<sup>2</sup>

**Provvedimenti di tutela:** sì

**Usi ammessi:** turistico-ricettivo e culturale

#### STATO DELL'INIZIATIVA

Immobile in corso di dismissione da parte della Marina Militare è stato inserito nel progetto Valore Paese – Dimore rete “Fari, torri ed edifici costieri”.

Nel mese di giugno p.v. verrà bandita la gara ai sensi del D.P.R. n. 296/2005 per la concessione di Valorizzazione con conseguente riconversione in struttura turistico – ricettiva.



faro



68 km



18 km



70 km



Fari,  
torri ed  
edifici  
costieri



Percorso  
mare &  
relax

## Le DIMORE in Sardegna

### Batteria militare di Capo d'Orso, Palau



Località Capo d'Orso – 07020 Palau (OT)



#### DESTINAZIONE

**Regione:** Sardegna  
**Provincia:** Olbia Tempio  
**Ambito:** costiero

#### LOCATION

**Posizione:** extraurbana  
**Coordinate GPS:** lat. 41°10'27.84"N long. 9°25'10.31"E

#### IMMOBILE

**Proprietà:** Stato  
**Strumento di valorizzazione:** concessione  
**Epoca:** XIX secolo  
**Superficie territoriale:** 386.000 m<sup>2</sup>  
**Superficie lorda:** 2.900 m<sup>2</sup>  
**Provvedimenti di tutela:** sì  
**Usi ammessi:** turistico-ricettivo e culturale

#### STATO DELL'INIZIATIVA

Il bene rientra nella rete "Fari torri ed edifici costieri" e sarà oggetto della *Consultazione pubblica* preliminare alla pubblicazione del bando di concessione per la sua riconversione in struttura dedicata al turismo sostenibile.

edificio  
costiero



40 km



40 km



5 km



Fari,  
torri ed  
edifici  
costieri



Percorso  
mare &  
relax



### Orti di Garibaldi a Caprera, La Maddalena



Isola di Caprera – 07024 OT



#### DESTINAZIONE

**Regione:** Sardegna  
**Provincia:** Olbia Tempio  
**Ambito:** costiero

#### LOCATION

**Posizione:** extraurbana  
**Coordinate GPS:** lat. 41°13'17.43"N long. 9°27'41.80"E

#### IMMOBILE

**Proprietà:** Stato  
**Strumento di valorizzazione:** trasferimento  
**Epoca:** XIX secolo  
**Superficie territoriale:** 1.072.209 m<sup>2</sup>  
**Superficie lorda:** n.d.  
**Provvedimenti di tutela:** sì  
**Usi ammessi:** turistico-ricettivo e culturale

#### STATO DELL'INIZIATIVA

Il progetto "Garibaldi Agricoltore" promosso dall'Ente Parco di La Maddalena ha l'obiettivo di sviluppare un sentiero-percorso attraverso l'azienda agricola creata da Giuseppe Garibaldi, collegandolo a quello più ampio della Casa Museo. L'operazione di valorizzazione si concluderà con la consegna delle aree al MiBACT e il successivo affidamento all'Ente Parco.

terreni



55 km



52 km



7 km



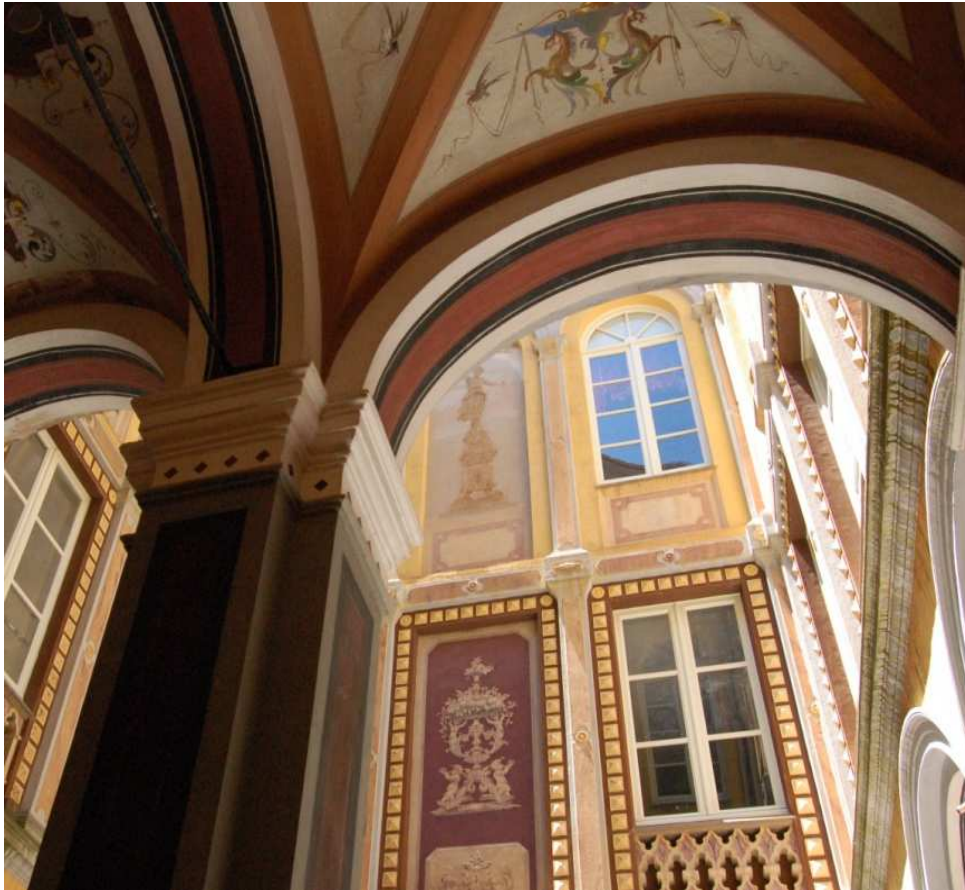
Dimora  
mestieri &  
saperi



Percorso  
natura,  
sport &  
benessere

## Le DIMORE in Sardegna

### Palazzo della Direzione, Guspini



Piazzale Rolandi, 1 – 09036 Guspini (VS)



#### DESTINAZIONE

**Regione:** Sardegna  
**Provincia:** Medio Campidano  
**Ambito:** rurale

#### LOCATION

**Posizione:** centro città  
**Coordinate GPS:** lat. 39°33'24.50"N long. 8°34'15.10"E

#### IMMOBILE

**Proprietà:** Comune  
**Strumento di valorizzazione:** concessione  
**Epoca:** XIX secolo  
**Superficie territoriale:** 2.664 m<sup>2</sup>  
**Superficie lorda:** 2.664 m<sup>2</sup>  
**Provvedimenti di tutela:** sì  
**Usi ammessi:** culturali e servizi

#### STATO DELL'INIZIATIVA

L'immobile è stato candidato al progetto dal Comune tramite l'Invito a manifestare interesse pubblicato dall'Agenzia nel 2013 ed è rientrato tra le iniziative di Livello I.

palazzo



67 km



21 km



32 km



74 km



Dimora storica



Percorso storia & arte





 A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

# **Alienazione / Conferimento a fondi**

## PROGRAMMA STRAORDINARIO DI VENDITA DI IMMOBILI PUBBLICI (L. n.147/2013 art.1 comma 391 legge stabilità 2014)

### a. Finalità

Perseguimento degli **obiettivi di finanza pubblica** attraverso la dismissione di immobili pubblici.

### b. Modalità di dismissione

La vendita può avvenire ai sensi dell'art. 7 D.L. 282/2002 e dell'art. 11-quinquies D.L. 203/2005 a **trattativa privata** ovvero, per gli anni 2015, 2016 e 2017, mediante **procedura ristretta** alla quale sono invitati a partecipare e a presentare offerte di acquisto investitori qualificati definiti con decreto direttoriale del MEF.

### c. Patrimonio pubblico di riferimento

**Immobili ad uso non prevalentemente abitativo**, appartenenti alle Amministrazioni dello Stato, alle Aziende ed Amministrazioni dello Stato ad ordinamento autonomo, alle Regioni, alle Province, ai Comuni, alle Comunità montane, alle istituzioni universitarie, alle Camere di commercio e a tutti gli Enti Pubblici non economici nazionali, regionali e locali, alle Amministrazioni, alle Aziende, agli Enti del Servizio sanitario nazionale e alle Agenzie Fiscali.



## IMMOBILI EETT ESCLUSI DALL'OPERAZIONE DI VENDITA STRAORDINARIA 2014

N.	PROVINCIA	COMUNE	ENTE PROPRIETARIO	DENOMINAZIONE
1	CAGLIARI	CAGLIARI	COMUNE DI CAGLIARI	PALAZZO ACCARDO - LARGO CARLO FELICE 6 - 8 - 10 - 14 / VIA CRISPI 5
2	CAGLIARI	CAGLIARI	COMUNE DI CAGLIARI	PALAZZO EX INAIL - VIA SASSARI 42 - 44 / PIAZZA DEL CARMINE 1 - 2 - 3
3	NUORO	NUORO	COMUNE DI NUORO	EX BANCA D'ITALIA - PIAZZA VITTORIO EMANUELE N. 21
4	ORISTANO	ORISTANO	COMUNE DI ORISTANO - A.S.L. N. 5 ORISTANO	PALAZZO DESSÌ PADERI - VIA CARMINE 2



1. Palazzo Accardo, Cagliari



2. Palazzo Ex INAIL, Cagliari



3. Ex Banca d'Italia, Nuoro



4. Palazzo Dessì Paderi, Oristano



## “Proposta Immobili 2015”

### Finalità

Il Dipartimento del Tesoro del Ministero dell'economia e delle finanze e l'Agenzia del demanio, con il coordinamento della Presidenza del Consiglio dei Ministri, hanno avviato il progetto “**Proposta Immobili 2015**” per coinvolgere attivamente gli **enti territoriali e altri soggetti del settore pubblico** nell'**individuazione di portafogli immobiliari di proprietà pubblica** da utilizzare per **operazioni di valorizzazione e dismissione**.

### Obiettivi e vantaggi

Il progetto intende sostenere le potenzialità di cessione da parte degli Enti del proprio patrimonio immobiliare, anche attraverso il **supporto tecnico dell'Agenzia del demanio**, con l'obiettivo di **generare risorse economiche** per gli stessi da utilizzare **per investimenti** e per la **riduzione del proprio debito**.

I **vantaggi per gli Enti** sono:

- ✓ Accesso alle **procedure di alienazione semplificate**
- ✓ Supporto alla **promozione** dei propri immobili presso un'**ampia platea di potenziali investitori**
- ✓ **Assistenza tecnica specialistica** dalle Direzioni regionali dell'Agenzia presso le quali sono stati attivati **sportelli tecnici** con il compito di gestire le proposte pervenute e prestare supporto tecnico-amministrativo ai partecipanti

### Destinatari dell'invito

- ✓ Regioni, Province, Comuni capoluogo e non, con **popolazione superiore a 50.000 abitanti**.
- ✓ Altri Enti pubblici nazionali inseriti nel conto economico consolidato pubblicato dall'Istat.



## “Proposta Immobili 2015”

### Condizioni per la candidatura

- Gli immobili da proporre devono avere le seguenti caratteristiche:
  - ✓ proprietà cielo-terra
  - ✓ valore indicativo all'attualità non inferiore a 1.000.000 (un milione) di euro
  - ✓ preferibilmente con destinazione d'uso turistico-ricettiva, produttiva-direzionale, commerciale
- Le destinazioni d'uso residenziali (libere o di edilizia residenziale sociale), potranno essere valutate solo in relazione a specifiche situazioni di sviluppo integrato con le altre destinazioni.
- Sono **esclusi i terreni agricoli e le aree a vocazione agricola**, in quanto appositamente disciplinati dall'art. 66 del D.L. 1/2012.

### Modalità di attuazione

L'invito alle candidature degli immobili, con i moduli e la relativa documentazione, è stato pubblicato il 1 aprile sui siti internet del MEF ([www.dt.mef.gov.it](http://www.dt.mef.gov.it)) e dell'Agenzia del demanio ([www.agenziademanio.it](http://www.agenziademanio.it)) per assicurare la più ampia partecipazione possibile da parte degli Enti e delle Amministrazioni pubbliche. A tal fine, il Dipartimento del Tesoro ha anche inviato una lettera informativa agli Enti destinatari dell'invito tramite PEC.

Le proposte potranno essere presentate  
all'indirizzo di posta elettronica [propostaimmobili2015@agenziademanio.it](mailto:propostaimmobili2015@agenziademanio.it)  
entro il 31 maggio 2015



## “Proposta Immobili 2015”

### Stato di Avanzamento

La lettera informativa inviata dal DT-MEF agli Enti destinatari dell’Invito è stata condivisa con le Direzioni Regionali dell’Agenzia, al fine di valutare l’opportunità di integrare l’elenco con ulteriori Comuni ricadenti in **territori di particolare interesse turistico e produttivo**, per i quali è espressamente prevista una deroga alle soglie demografiche fissate in via generale. Di seguito gli Enti Territoriali invitati dal MEF (23 per la Sardegna) e le proposte di integrazione formulate dalla Direzione Regionale (11), a cui è stato successivamente trasmesso l’invito.

	ENTE	PROVINCIA
1	AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DI NUORO	NUORO
2	UNIVERSITA DEGLI STUDI DI SASSARI	SASSARI
3	AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DI SASSARI	SASSARI
4	AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DI CAGLIARI	CAGLIARI
5	ASL DI ORISTANO	ORISTANO
6	ASL DI NUORO	NUORO
7	ASL DI LANUSEI	OGLIASTRA
8	ASL DI OLBIA	OLBIA-TEMPIO
9	ASL DI CARBONIA	CARBONIA-IGLESIAS
10	ASL DI CAGLIARI	CAGLIARI
11	REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA	CAGLIARI
12	AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DI ORISTANO	ORISTANO
13	UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI CAGLIARI	CAGLIARI
14	COMUNE DI CAGLIARI	CAGLIARI
15	COMUNE DI SASSARI	SASSARI
16	COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA	CAGLIARI
17	COMUNE DI OLBIA	OLBIA-TEMPIO
18	ASL DI SANLURI	MEDIO CAMPIDANO
19	ASL DI SASSARI	SASSARI
20	AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DELL'OGLIASTRA	OGLIASTRA
21	AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DI OLBIA TEMPIO	OLBIA-TEMPIO
22	AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DEL MEDIO CAMPIDANO	MEDIO CAMPIDANO
23	AMMINISTRAZIONE PROV.LE DI CARBONIA IGLESIAS	CARBONIA-IGLESIAS

	ENTE	PROVINCIA
24	COMUNE DI ALGHERO	SASSARI
25	COMUNE DI NUORO	NUORO
26	COMUNE DI ORISTANO	ORISTANO
27	COMUNE DI CARBONIA	CARBONIA-IGLESIAS
28	COMUNE DI IGLESIAS	CARBONIA-IGLESIAS
29	COMUNE DI VILLACIDRO	MEDIO CAMPIDANO
30	COMUNE DI TEMPIO PAUSANIA	OLBIA-TEMPIO
31	COMUNE DI LA MADDALENA	OLBIA-TEMPIO
32	COMUNE DI OZIERI	SASSARI
33	RAS - ASSESSORATO DELL'IGIENE E SANITÀ E DELL'ASSISTENZA SOCIALE	CAGLIARI
34	RAS - ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA	CAGLIARI



### **Fondi ex art. 33 co. 1 D.L. n. 98/2011 (cd. “Fondo di Fondi”)**

**Fondo “i3-Core”** (istituito con delibera del CdA del 27 febbraio 2014): investe nei cd. Fondi Obiettivo, cioè in quote di fondi comuni di investimento immobiliari promossi o partecipati da Regioni, Province, Comuni (anche in forma associata o consorziata) e da altri Enti Pubblici (anche non territoriali), nonché da società interamente partecipate dai predetti Enti, al fine di valorizzare o dismettere il loro patrimonio immobiliare.

### **Fondi ex art. 33 co. 8-ter D.L. n. 98/2011 (cd. “Fondi diretti”)**

- **Fondo “i3-Università”** (istituito con delibera del CdA del 23 dicembre 2014): investe in beni immobili e diritti reali immobiliari destinati ad edilizia universitaria, anche per uso residenziale, e degli istituti pubblici di ricerca, ad attività di ricerca o erogazione di prestazioni di alta specializzazione, ovvero in beni immobili convertibili a tali usi e/o in diritti reali immobiliari su tale tipologia di beni immobili.

- **Fondo “i3-Stato”** (di prossima istituzione): investe in immobili di proprietà statale.

- **Fondo “Locazioni passive”** (di prossima istituzione): investe in immobili in locazione passiva allo Stato di proprietà di Enti Pubblici, nel duplice intento di contribuire alla riduzione del debito pubblico e di rendere più efficiente la gestione del patrimonio in uso alla P.A.



### **Finalità del Piano**

Realizzazione di interventi di ammodernamento e recupero del patrimonio scolastico esistente, anche ai fini della messa in sicurezza degli edifici e di costruzione e completamento di nuovi edifici scolastici, attraverso il coinvolgimento di capitali pubblici e privati;

### **Modalità attuative**

Costituzione di uno o più fondi immobiliari ai sensi degli artt. 33 e 33-bis D.L. n. 98/2011 nei quali può investire il Fondo *i3-Core*;

### **Forme di finanziamento degli interventi**

Contribuiti del *Fondo Unico per l'edilizia scolastica*, assegnati dal MIUR;

### **Stato di avanzamento**

Prossima sottoscrizione di un'Intesa Istituzionale tra Agenzia, Anci, Invimit e MIUR, in cui l'Agenzia si impegnerà a coordinare lo sviluppo delle operazioni e a mettere a disposizione degli Enti Locali le risorse di cui al comma 8-*bis* dell'art. 33 D.L. n. 98/2011, per il finanziamento degli studi di fattibilità tecnico-urbanistici, amministrativo-procedurali ed economico-finanziari propedeutici alla costituzione dei fondi immobiliari.



 A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

# Razionalizzazione degli spazi

SARDEGNA: SCENARIO DI RIDUZIONE  
DELLA SPESA PER LOCAZIONI PASSIVE  
DERIVANTE DAL PIANO DI RAZIONALIZZAZIONE

# Le locazioni passive: analisi dei dati – Fonte dati Portale PA – Ratio /Sinfonia estrazione del 31.12.2014

## ITALIA



→ Canone complessivo  
**Locazioni Passive: € 665.158.199**

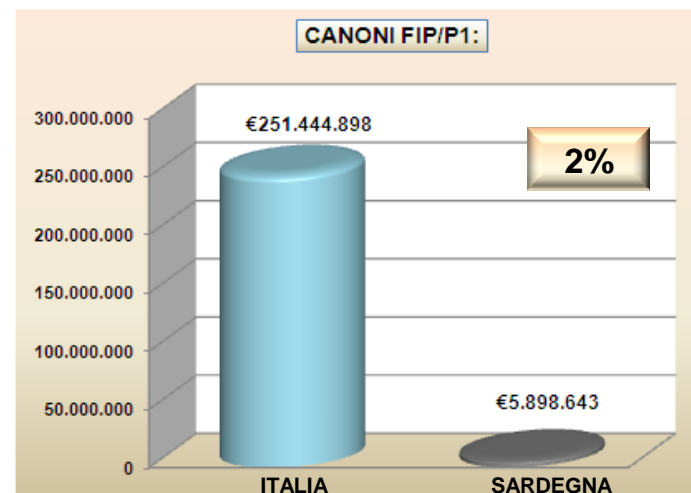
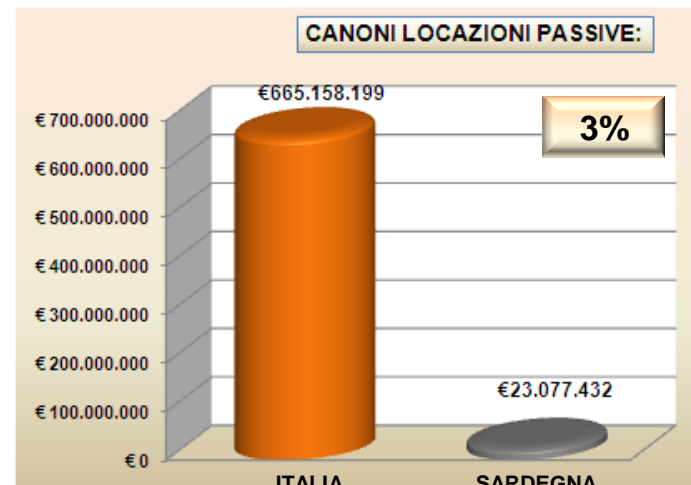
→ Canone complessivo  
**FIP-P1 : € 251.444.898\***

## SARDEGNA



→ Canone complessivo  
**Locazioni Passive € 23.077.432**

→ Canone complessivo  
**FIP-P1 € 5.898.643**



(\*) Per gli immobili FIP/P1 i canoni sono stati calcolati al netto di quanto dovuto dagli Enti Previdenziali. L'importo complessivo è pari a circa € 327.000.000.



# Analisi dei risparmi annui 2014-2019 da PdR elaborati dalla Dr Sardegna

**ITALIA**



**CIRCA € 120\* MLN**

\* circa 10 €/mln di risparmi derivano da operazioni riguardanti recessi FIP-P1

**PREVISIONE RISPARMI ANNUI PDR 2014-2019**



**SARDEGNA**



**CIRCA € 5,8\* MLN**



**SARDEGNA**

**TIPOLOGIA OPERAZIONE**

**RISPARMI €:**

**IMPORTO LAVORI NECESSARI:**



**36 operazioni per un risparmio complessivo pari a € 5.883.084**

✓ Locazioni passive meno onerose, chiusura uffici, comodati, riduzione spazi	➔	<b>€ 779.149</b> (13%)	<i>Non sono necessari fondi</i>
✓ Accorpamento e consegna immobili demaniali o FIP-P1/ Accordi di programma	➔	<b>€ 2.337.697</b> (40%)	➔ <b>circa € 17,5 mln</b> <i>(già stanziati nel Piano Investimenti Agenzia anni precedenti)</i>
✓ Accorpamento e consegna immobili demaniali o FIP-P1 Accordi di programma	➔	<b>€ 2.772.238</b> (47%)	➔ <b>circa € 3,7 mln</b> <i>(Necessari nuovi fondi non finanziati)</i>
			<i>Da verificare la necessità di fondi per i lavori</i>



## Locazioni passive e risparmi da PDR 2014-2019 - per Amministrazione centrale:

LOCAZIONI PASSIVE SARDEGNA		RISPARMI ANNUI PDR 2014-2019	% di avanzamento (anni 2014-2019)
AMMINISTRAZIONE CENTRALE	LOCAZIONI PASSIVE CANONE / INDENNITA' PAGATO ALL' ATTUALITA' - Fonte dati Ratio estrazione del 31.12.2014	RISPARMIO €	
AAMS-DOGANE	€ 145.630	€ 68.534	47%
AGENZIA DELLE ENTRATE	€ 4.093.291	€ 2.377.920	58%
AVVOCATURA DELLO STATO	€ 210.761		
GUARDIA DI FINANZA	€ 774.034	€ 437.143	56%
ISTAT	€ 84.670	€ 84.670	100%
MEF	€ 1.386.105	€ 161.039	12%
MINISTERO DEL LAVORO E DELLE POLITICHE SOCIALI	€ 1.327.948	€ 164.523	12%
MINISTERO DELLA GIUSTIZIA	€ 339.228	€ 290.978	86%
MINISTERO DELLA SALUTE	€ 42.202		
MINISTERO DELL'AMBIENTE TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE	€ 182		
MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI	€ 88.199	€ 87.145	99%
MINISTERO DELLE POLITICHE AGRICOLE ALIMENTARI E	€ 96.112		
MINISTERO DELL'INTERNO	€ 14.238.971	€ 2.192.206	15%
MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI	€ 250.099	€ 18.927	8%
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>	<b>€ 23.077.432</b>	<b>€ 5.883.084</b>	<b>25%</b>

Trattasi di risparmi relativi a occupazioni di amministrazioni considerate Presidi di sicurezza

Trattasi di risparmi relativi ad occupazioni di amministrazioni che hanno al loro interno taluni utilizzi considerati Presidi di sicurezza

Min. Giustizia – Dipartimento dell'Organizzazione Giudiziaria, del Personale e dei Servizi: per gli utilizzi di tale Dip. sono inclusi solo i canoni pagati per le locazioni passive nel Comune di Roma e Napoli in quanto i relativi oneri sono direttamente a carico dello Stato. Per tutti gli altri uffici gli oneri sono corrisposti dai Comuni stessi alla data di settembre 2015 pertanto i relativi canoni sono stati esclusi dalla presente analisi. FIP-P1: si segnala che nella presente analisi non sono stati presi in considerazione i canoni pagati all'attualità per gli utilizzi FIP-P1.



## Previsioni risparmi Dr Sardegna - dettaglio per Provincia:

PREVISIONE RISPARMI ANNUI PDR 2014-2019



**36 operazioni:  
CIRCA € 5,8\* MLN**



Provincia di **CAGLIARI**

➔ 13 operazioni - circa € 3 MLN

Provincia di **ORISTANO**

➔ 7 operazioni - circa € 1,3 MLN

**Altre Provincie**

➔ 16 operazioni - circa € 1,5 MLN



 A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

# Focus sui Comuni

## Protocollo d'Intesa per la per la rifunzionalizzazione dell'ex Caserma GdF di Olbia e razionalizzazione spazi in uso alle Amministrazioni statali



### Analisi dell'asset pubblico presente nel territorio

#### Soggetti coinvolti:

- Stato;
- Comune di Olbia;
- ASPO S.p.A.

#### Patrimonio immobiliare suscettibile di valorizzazione:

- Bene di proprietà statale denominato Caserma R. Guardia di Finanza - SSB0249;
- Bene di proprietà dell' ASPO S.p.A.



Lo Stato è proprietario del compendio denominato "Caserma R. Guardia di Finanza" di circa 1.000,00 mq, sito in Olbia, da anni in pessime condizioni manutentive. Recentemente dismesso dalla Guardia di Finanza, su proposta della DR, il Comune di Olbia ha presentato istanza finalizzata all'acquisizione dell'edificio per adibirlo a differenti finalità pubbliche offrendo quale contropartita porzione di immobile in Olbia, di complessivi mq. 700 circa, in ottime condizioni manutentive, intestato alla ASPO, Società per Azioni partecipata esclusivamente dal Comune, la quale ha manifestato il proprio assenso alla detta operazione, subordinandone la realizzazione all'ottenimento in gestione da parte del Comune dell'acquisendo cespite demaniale.

L'Intesa prevede la cessione in comodato cinquantennale al Comune della Ex Caserma demaniale ed il comodato cinquantennale in favore dello Stato dell'immobile dell'ASPO ove saranno riallocate Amministrazioni statali.



## Valorizzazioni/Razionalizzazioni - Ex Istituto carcerario di Tempio Pausania e immobile denominato «Ex Caserma Pischinaccia» da destinare a nuova sede dell'Arma dei Carabinieri

### Descrizione dell'operazione

La valorizzazione/razionalizzazione in oggetto prevede la definizione e sottoscrizione di un protocollo permutativo con il Comune di Tempio Pausania che in contropartita dell'uso gratuito del vecchio Istituto Carcerario (La Rotonda di Tempio) consentirebbe analogo gratuito godimento di stabile comunale (Ex Caserma Pischinaccia) ove insediare il Comando Stazione Carabinieri, attualmente in onerosa locazione passiva.

Risparmio atteso derivante dalla chiusura della LP in essere pari a **68.300,00 €/anno**



Ex Istituto Carcerario

### Attività

#### Entro il 2015:

- Sottoscrizione protocollo d'Intesa tra Agenzia del Demanio e Comune di Tempio Pausania per la permuta dei due immobili.

#### Entro il 2016:

- Rilascio immobile privato Comando Stazione CC Carabinieri Tempio Pausania e trasferimento presso la Ex Caserma Pischinaccia.

### Uffici coinvolti nell'operazione

#### Comando Stazione Carabinieri

– Viale Don Sturzo

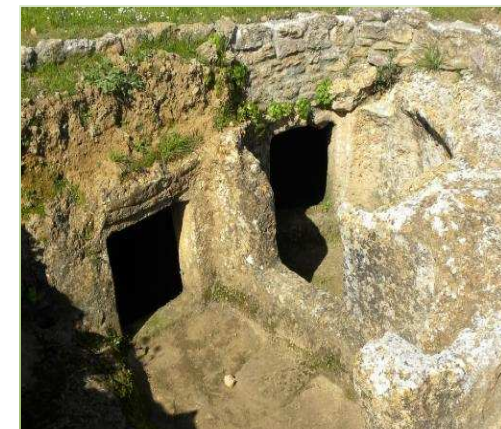
Locazione Passiva - Canone Annuo – € 68.300,00

### Caserma Pischinaccia



**NECROPOLI PRENURAGICA ANGHELU RUJU**

**Neolitico finale (3200/2800 a.C.) Età del Rame e del Bronzo (2800/1600 a.C.)**



**Informazioni sul cespite**

**Regione:** Sardegna

**Provincia:** Sassari

**Superficie lorda:** 1.3 ha

**Destinazione:** turistico-culturale



**Descrizione dell'operazione**

Il Protocollo d'Intesa sigla con valore programmatico il progetto di valorizzazione di uno tra i più estesi ed importanti ritrovamenti prenuragici della Sardegna settentrionale, che, una volta perfezionata la donazione allo Stato da parte della Sella&Mosca S.p.a., sarà inserito nel complesso monumentale comprendente pure i vicini siti del nuraghe *Palmavera* e della necropoli di *Santu Pedru*, da realizzarsi attraverso il congiunto intervento, nell'ambito delle rispettive competenze e finalità istituzionali, dell'Agenzia del Demanio, del MiBACT e del Comune di Alghero.

## Consegna terreni e fabbricati prossimi al compendio garibaldino (SSB0678) e Borgo Stagnali (SSB0679) al Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo

Il MiBACT ha in consegna nell'isola di Caprera, La Maddalena, la Casa di Garibaldi (Casa Museo) ed il Memoriale Garibaldino (ex Forte Arbuticci) divenuto museo multimediale all'esito dei lavori realizzati dalla Unità di Missione della Presidenza del Consiglio dei Ministri. A valle dei detti compendi vi sono dei terreni demaniali ove sono rinvenibili le tracce e le strutture dell'attività svolta da Garibaldi nella meno conosciuta veste di *Agricoltore*, il cui studio è stato svolto dall'Ente Parco di La Maddalena. Il MiBACT ha chiesto di ottenere in uso governativo tali aree per poterle valorizzare mediante la collaborazione con l'Ente Parco che ne curerebbe la gestione sulla base di apposito Accordo con lo stesso MiBACT.

Tale operazione, elaborata di concerto con la DG, per i profili connessi al recupero in chiave turistico-culturale del sito, consentirà di tracciare un percorso che dai c.d. Orti di Garibaldi porterà alla Casa Museo ed al Memoriale.

### ***SSB0679 "Borgo Stagnali"***



### ***SSB0678 "Terreni e fabbricati prossimi al compendio garibaldino"***

