



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

LA VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI PUBBLICI: OPPORTUNITÀ PER IL TERRITORIO

Incontri territoriali Regione Puglia

Bari, 23 febbraio 2015

OBIETTIVI DEGLI INCONTRI TERRITORIALI e ruolo dell'AGENZIA

In sinergia con i principali attori della filiera dell'immobiliare pubblico

- Veicolare gli indirizzi di politica industriale sul territorio (es. fondo scuole)
- Veicolare modelli di gestione e valorizzazione dei patrimoni immobiliari pubblici sperimentati dall'Agenzia e replicabili nelle diverse realtà territoriali
- Raccogliere le istanze a livello locale

Le linee di azione dell'Agenzia (coerentemente con gli indirizzi di governo):

Direttrici strategiche:

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

Azioni:

- Accompagnamento nel completamento del federalismo demaniale
- Art. 26 Sbloccitalia quale strumento flessibile e innovativo rappresentante una diversa forma di federalismo
- Art. 5 co. 5 del D.Lgs: 85/2010 come veicolo sempre aperto finalizzato alla valorizzazione dei beni
- La razionalizzazione degli spazi e l'efficientamento energetico.
- Valorizzazione degli immobili e supporto a politiche di sviluppo del territorio
- Alienazione / Conferimento a fondi di immobili non strumentali

ACCOMPAGNAMENTO AL COMPLETAMENTO DEL FEDERALISMO DEMANIALE

Il D.lgs. n. 85/2010 ha delineato un processo di individuazione e attribuzione dei beni del demanio e del patrimonio immobiliare dello Stato agli Enti territoriali.

L'art. 56 bis del D.L. 21 giugno 2013 n. 69, convertito, in legge, con modificazioni, dall'art. 1, comma 1, L. 9 agosto 2013, n. 98, ha introdotto, al fine di agevolare l'attuazione del federalismo demaniale, nuove procedure per il trasferimento dei beni patrimoniali disponibili gestiti dall'Agenzia del Demanio e dei beni già in uso e non più necessari alle finalità del Ministero della Difesa, fissando al 30.11.2013 il termine per la presentazione delle istanze da parte degli Enti territoriali.

Per quanto riguarda la **Direzione Regionale– Puglia e Basilicata dell'Agenzia del Demanio**, si evidenzia, **che per la Puglia**, sono state inoltrate da parte degli Enti territoriali **581 richieste di attribuzione** per le quali si riporta l'attuale stato di aggiornamento

Totale pareri emessi n. 568	392 accolte
	176 non accolte
Totale pareri da emettere relativi a trattazioni complesse n. 13	
Totale Decreti Direttoriali di trasferimento firmati n. 299	

76%
dei trasferimenti
completati

A fronte del mancato accoglimento sono pervenute 14 istanze di riesame a tutt'oggi in lavorazione presso questa Agenzia.

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

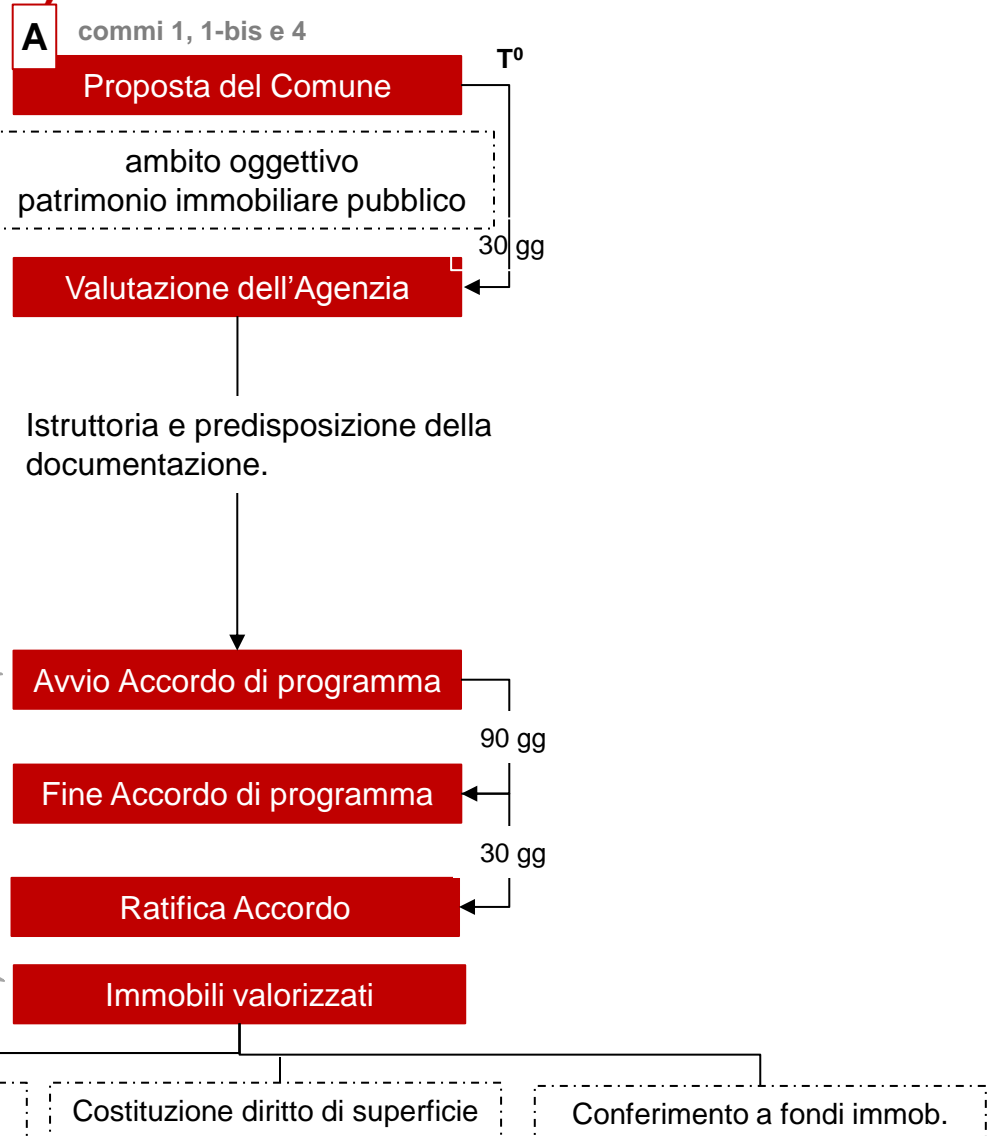
Rimandando alla valutazione dell'Agazia del demanio, la norma fa riferimento innanzitutto al patrimonio immobiliare pubblico dello Stato.

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

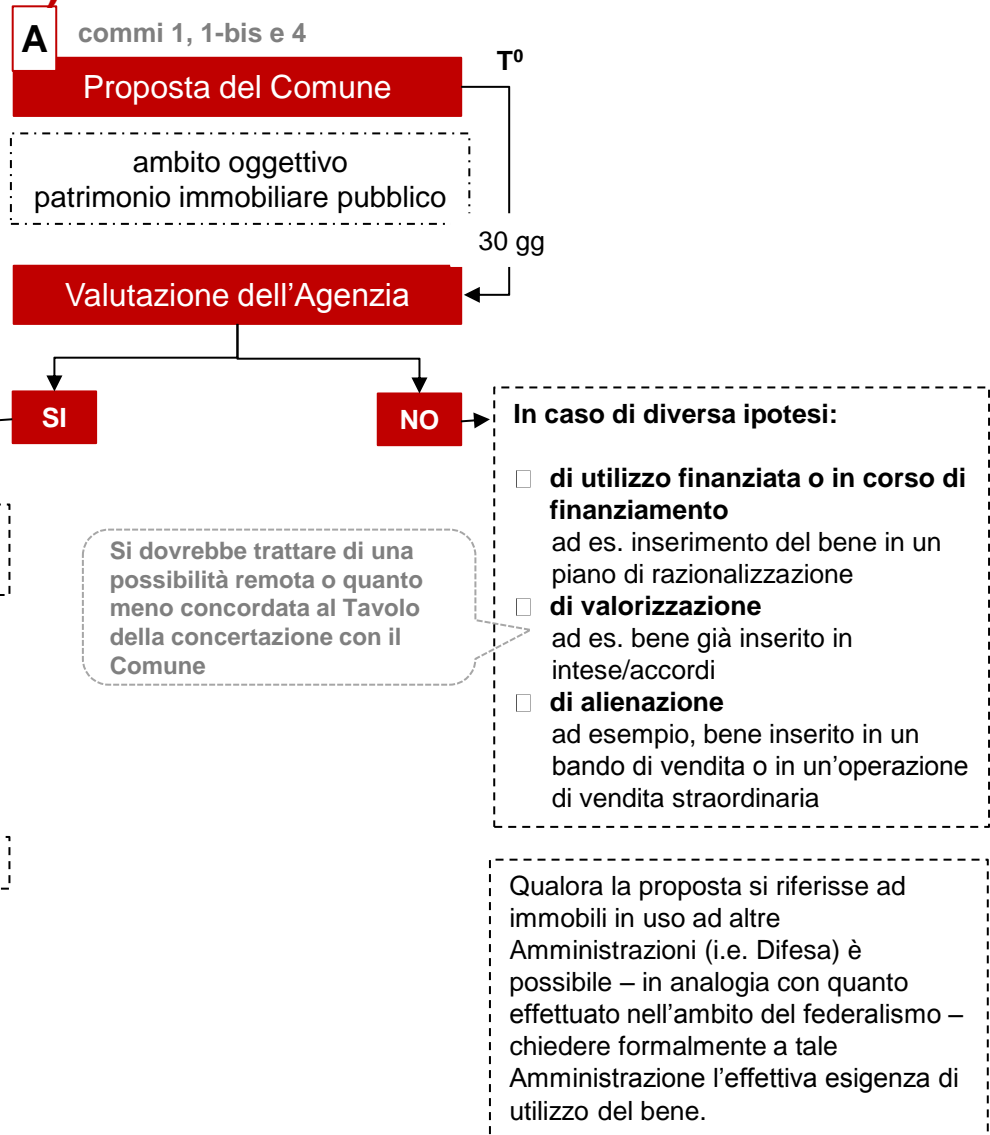
Vendita, concessione ordinaria (DPR 296/2005) e costituzione del diritto di superficie possono avere come controparte anche il Comune



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).



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

Entro 30 gg l’Agenzia/Difesa può presentare una proposta.

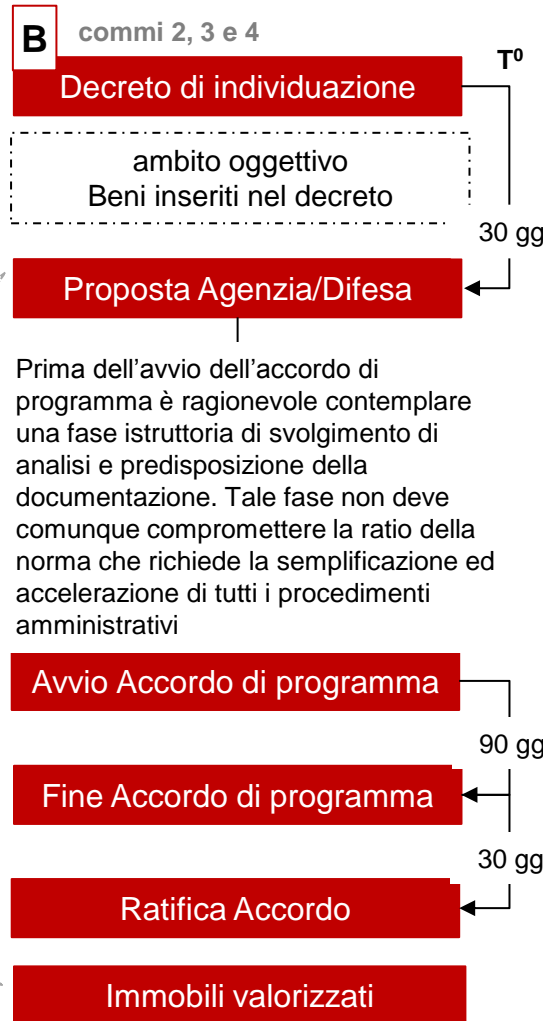
Se non ci si avvale di tale possibilità, restano salve le disposizioni dei precedenti commi e di altre norme finalizzate alla valorizzazione del patrimonio immobiliare dello Stato.

In questo breve lasso di tempo, si può immaginare la seguente procedura

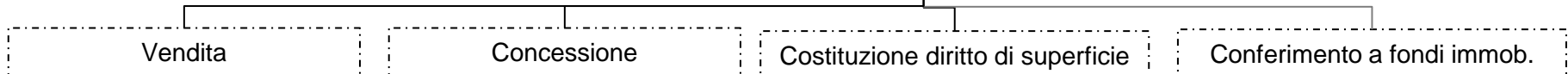
- 1) Avvio tavolo di concertazione con Comune
- 2) Condivisione ipotesi di trasformazione
- 3) Condivisione eventuale opportunità di un confronto con il mercato

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



Il primo è stato pubblicato il 24/12/2014



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)

T_0	Intese e/o accordi tra Agenzia del Demanio ed Ente locale finalizzati a riconfigurare gli strumenti urbanistici
T_1	Conclusione dell'iter urbanistico della valorizzazione

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.

$T_1 - T_0$	
< 12 mesi	15%
12/18 mesi	13%
18/24 mesi	10%
> 24 mesi	5%

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^0 (da cui calcolare il tempo per la variante) potrebbe non necessariamente essere ancorato alla firma di una Intesa

$T_1 - T_0$	
< 4/5 mesi	15%
__/__ mesi	13%
__/__ mesi	10%
> __ mesi	5%

ART. 26 STRUMENTO FLESSIBILE E INNOVATIVO

Operazione Polo della Giustizia di BARI



Ai sensi della legge 23/12/2014, n.190, a decorrere dall'1 settembre 2015, l'obbligo del reperimento dei locali da adibire a sede degli uffici giudiziari viene posto a carico dello Stato.

ART. 26 STRUMENTO FLESSIBILE E INNOVATIVO

Ex Ospedale Militare Bonomo (BARI)



LOCATION

Posizione: semiperiferia – Corso Alcide De Gasperi

IMMOBILE

Proprietà: Statale

Epoca: 1940 circa

Superficie fondiaria totale: 65.000 m²

Superficie lorda coperta totale: 40.294 m²

Provvedimenti di tutela: no

Usi ammessi: “aree ad uso delle attrezzature di servizio pubbliche e private a carattere regionale o urbano”

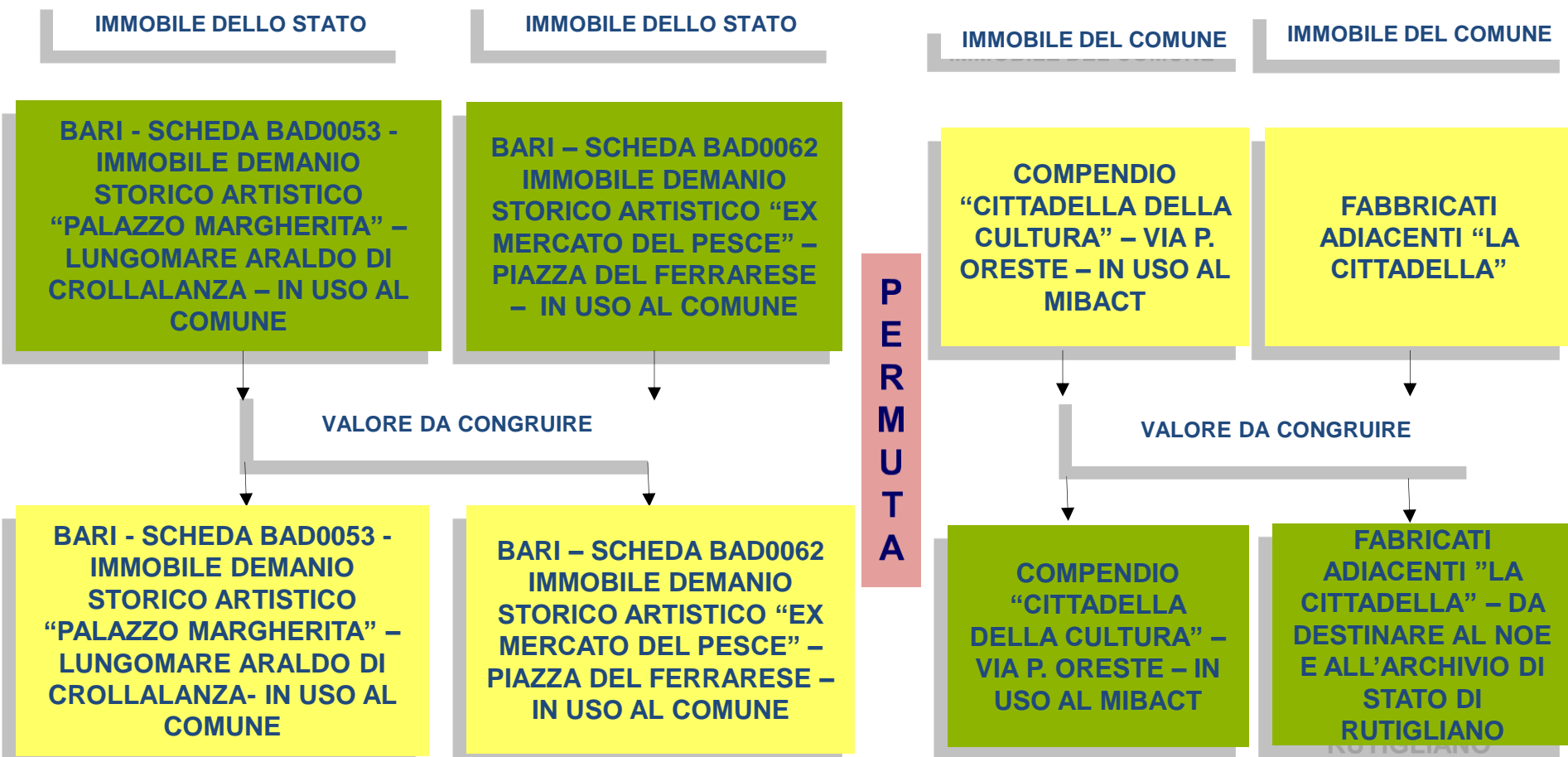
PROCEDURA EX ART. 26 D.L. N. 133/2014 – TAVOLO TECNICO OPERATIVO CON IL COMUNE DI BARI AL FINE DI DEFINIRE LE NUOVE DESTINAZIONI URBANISTICHE PER IL COMPENDIO STATALE.

L'INIZIATIVA HA COME FOCUS QUELLO DI RISPONDERE ALL'EMERGENZA ABITATIVA



RAZIONALIZZAZIONE DEGLI SPAZI

PROTOCOLLO INTESA MiBACT, AGENZIA DEMANIO, COMUNE di BARI

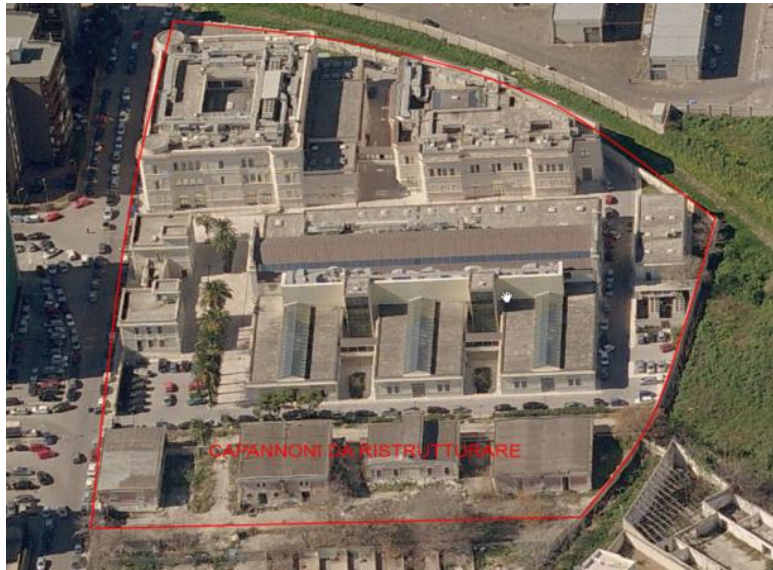


L'operazione consentirà il recupero funzionale di alcuni immobili demaniali e comunali. Sarà possibile accorpare in un unico sito gli uffici dell'Archivio di Stato di Bari, già presente nel bene del Comune, con quelli del NOE, attualmente ubicati in alto immobile demaniale, e dei locali adibiti ad Archivio presenti a Rutigliano; il trasferimento dell'archivio di Rutigliano, attualmente in locazione passiva, consentirà un abbattimento di spesa pari ad € 117.900 oltre IVA annui.

- LEGENDA
- Immobile di proprietà dello STATO
 - Immobile di Proprietà del COMUNE DI BARI

RAZIONALIZZAZIONE DEGLI SPAZI

PROTOCOLLO INTESA MiBACT, AGENZIA DEMANIO, COMUNE di BARI



CITTADELLA DELLA CULTURA E
CAPANNONI



MERCATO
ITTICO



ATTUAZIONE DEL FEDERALISMO CULTURALE

Art. 5, comma 5, del D.Lgs n. 85/2010

«Nell'ambito di specifici accordi di valorizzazione e dei conseguenti programmi e piani strategici di sviluppo culturale, definiti ai sensi e con i contenuti di cui all'articolo 112, comma 4, del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, di cui al Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii. lo Stato provvede, entro un anno dalla data di presentazione della domanda di trasferimento, al trasferimento alle Regioni e agli altri enti territoriali, ai sensi dell'articolo 54, comma 3, del citato codice, dei beni e delle cose indicati nei suddetti accordi di valorizzazione.»

Sono esclusi dal trasferimento:

- i beni immobili appartenenti al patrimonio culturale nazionale;
- i beni immobili in uso per comprovate ed effettive finalità istituzionali alle Amministrazioni dello Stato, anche ad ordinamento autonomo, agli enti pubblici destinatari di beni immobili dello Stato in uso governativo e alle Agenzia di cui al D.Lgs. n. 300/1999

In attuazione delle richiamate disposizioni, gli **Uffici Territoriali del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo - MiBAC** (sinora le Direzioni Regionali), d'intesa con l'Agenzia del demanio, **hanno costituito i Tavoli Tecnici Operativi (TTO)**, avviando così formalmente l'iter della procedura, sulla base delle istanze inviate dagli Enti territoriali.

Le **MACRO-FASI** in cui si articola il procedimento :

- **istanza** dell'Ente territoriale
- predisposizione da parte dell'Ente Territoriale del Programma di Valorizzazione
- Istruttoria nell'ambito dei Tavoli Tecnici Operativi (TTO)
- **approvazione del Programma**, in sede di TTO
- approvazione della bozza di Accordo di valorizzazione, in sede di TTO
- **firma dell'Accordo**, previa ricezione delle autorizzazioni
- **sottoscrizione dell'Atto di trasferimento**, nel termine previsto dall'Accordo

ATTUAZIONE DEL FEDERALISMO CULTURALE

Art. 5, comma 5, del D.Lgs n. 85/2010

Focus – Regione Puglia

Sono sinora pervenute istanze per n. **53 immobili**.

Per **17** immobili l'istanza è risultata non accoglibile ovvero è cessato l'interesse da parte degli EETT.

La procedura risulta, dunque, aperta per **36** immobili; per i quali sono stati attivati i Tavoli Tecnici Operativi presso gli Uffici territoriali del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo.

Sono stati **approvati n. 6 programmi di valorizzazione**
di cui **n. 5 giunti alla fase di sottoscrizione dell'Accordo di Valorizzazione**
e di cui **n. 2 giunti alla fase di trasferimento dell'immobile all'Ente richiedente**.

Immobili trasferiti:

- 1) Castello Aragonese – Otranto (LE): 28 novembre 2013
- 2) Faro di Punta Palascia – Otranto (LE): 28 novembre 2013

Dati aggiornati al 11 febbraio 2015

ATTUAZIONE DEL FEDERALISMO CULTURALE

Art. 5, comma 5, del D.Lgs n. 85/2010



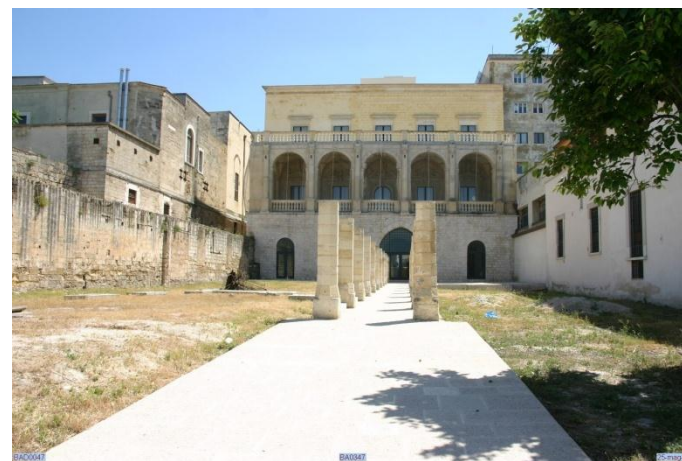
Immobili per i quali sono stati già attivati i Tavoli Tecnici Operativi presso gli Uffici territoriali del MiBACT la cui **conclusione è prevista per il mese di marzo del 2015.**

Torre Villanova
Ostuni (BR)

Ex Magazzini Greggi – Maglie (LE)



Palazzo della Marra – Barletta (BT)



VALORIZZAZIONE IMMOBILI PUBBLICI

La valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico è attuata attraverso diversi strumenti previsti dalla normativa vigente, nonché canalizzando risorse pubbliche per sostenere il percorso verso il mercato.

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

VALORIZZAZIONE IMMOBILI PUBBLICI: 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

Nell'ambito del progetto è in corso di definizione la **rete “Fari torri ed edifici costieri”**, secondo un modello di *lighthouse accomodation*, 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, tra cui la Puglia con il *Faro di San Domino* alle Isole Tremiti.

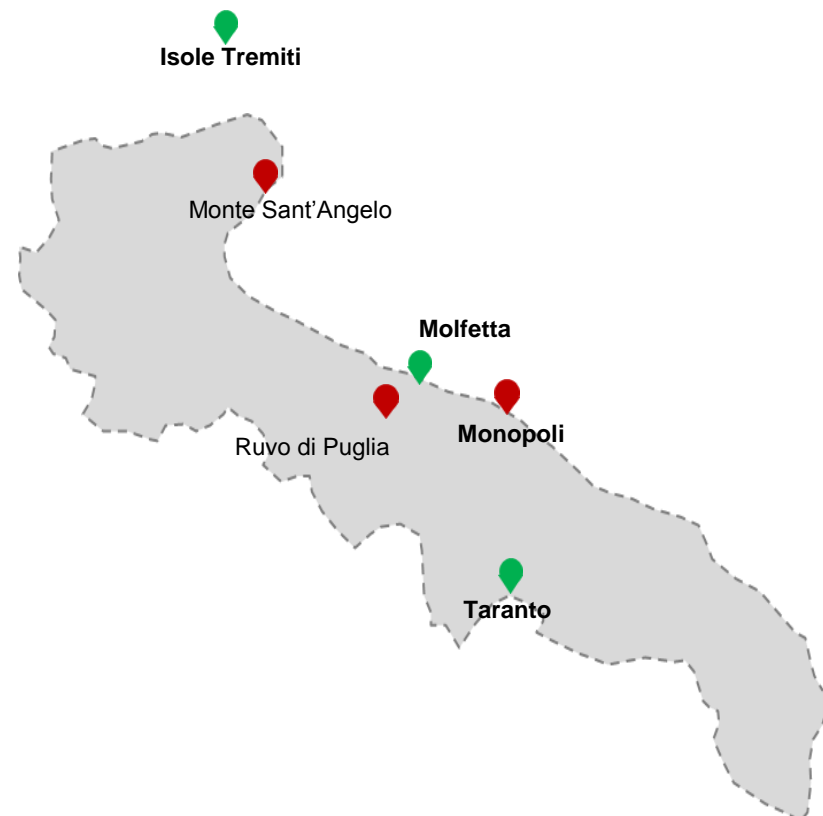
VALORIZZAZIONE IMMOBILI PUBBLICI: LE DIMORE IN PUGLIA

DIMORE Stato

- EX DOGANA VECCHIA**, Molfetta (BA)
- CONVENTO DI SAN DOMENICO**, Taranto (TA)
- FARO DI SAN DOMINO**, Isole Tremiti (FG)

DIMORE Comuni

- COMPLESSO CONVENTUALE**, Monopoli (BA)
- EX-USL**, Ruvo di Puglia (BA)
- CONVENTO CAPPUCCINI**, Ruvo di Puglia (BA)
- DIMORA RUTA**, Ruvo di Puglia (BA)
- EDIFICIO STORICO C.SO CARAFA**, Ruvo di Puglia (BA)
- CONVENTO DOMENICANI**, Ruvo di Puglia (BA)
- EX CASERMA FORESTALE**, Monte Sant'Angelo (FG)



VALORE PAESE DIMORE

DOGANA VECCHIA

Molfetta (BARI)

VALORE PAESE
DIMORE



Banchina Seminario – 70056, Molfetta



LOCATION:

Posizione: centro città

Coordinate GPS: lat. 41°12'20.42"N long. 16°35'52.00"E

IMMOBILE

Proprietà: CDPI Investimenti SGR

Epoca: XVI secolo

Superficie lorda: 5.360 m²

Provvedimenti di tutela: sì

Usi ammessi: attrezzature collettive, turistico-ricettivo

RISULTATI OTTENUTI

A seguito del percorso di valorizzazione che ha visto protagonisti il Comune di Molfetta, la Direzione Regionale del MiBACT e la Sovrintendenza, l'Agenzia del Demanio e le altre Amministrazioni pubbliche coinvolte, il bene è stato affidato in concessione di valorizzazione ad un privato mediante bando pubblico. Il progetto di recupero e sviluppo intrapreso dal concessionario ha reso possibile il trasferimento del bene al FIV (Fondo Investimenti per le Valorizzazioni – Comparto Extra) della CDPI Investimenti SGR.

VALORE PAESE DIMORE

CONVENTO DI SAN DOMENICO MAGGIORE TARANTO

VALORE PAESE
DIMORE



Corso Vittorio Emanuele II – 74122 Taranto



LOCATION

Posizione: centro città

lat. 40°28'30.10"N long 17°13'45.16"E

IMMOBILE

Proprietà: Stato

Epoca: XVII secolo

Superficie territoriale: 1.437 m²

Superficie lorda: 3.680 m²

Provvedimenti di tutela: sì

Usi ammessi: turistico-ricettivo e culturale

INIZIATIVE IN CORSO

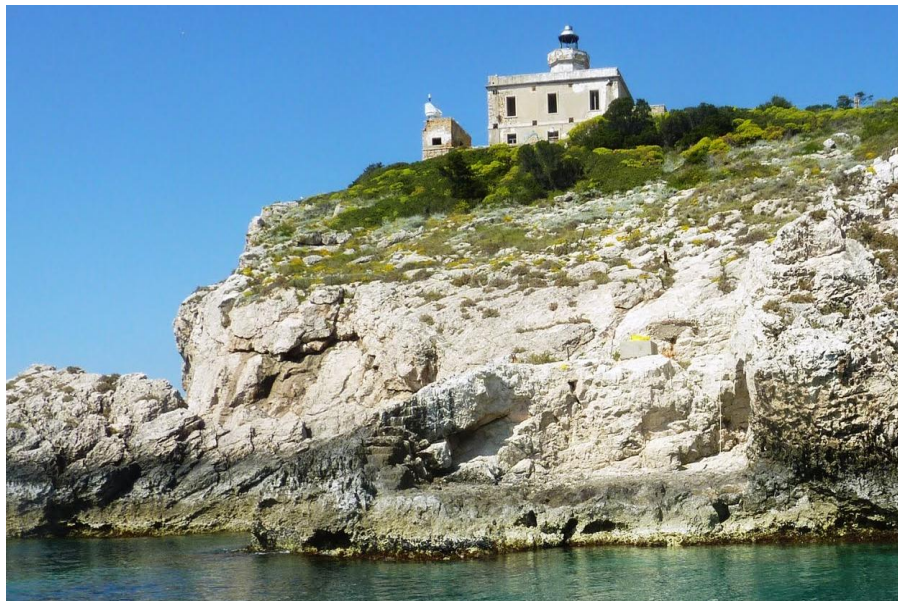
Ad esito di un percorso di valorizzazione di concerto con le diverse Amministrazioni interessate, il bene a breve sarà oggetto di un bando pubblico di concessione di valorizzazione.

VALORE PAESE DIMORE

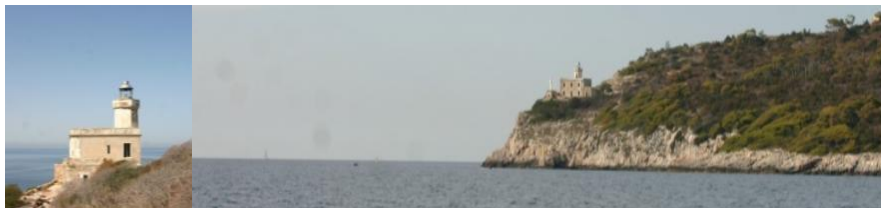
FARO DI SAN DOMINO

Isola di San Domino - Isole Tremiti (FOGGIA)

VALORE PAESE
DIMORE



Località Punta del Diavolo – 71040 Isola di San Domino (FG)



LOCATION:

Posizione: extraurbana

Coordinate GPS: lat. 42°6'23.13"N long. 15°28'37.36"E

IMMOBILE

Proprietà: Stato

Epoca: XIX secolo

Superficie territoriale: 548 m²

Superficie lorda: 330 m²

Provvedimenti di tutela: si

Usi ammessi: tutela delle fasce costiere e litoranee

INIZIATIVE IN CORSO

Il bene rientra nel circuito "Fari torri ed edifici costieri" e fa parte del programma di valorizzazione delle Isole Tremiti che è in via di definizione con l'Amministrazione comunale.

ALIENAZIONE IMMOBILI PUBBLICI

EX BASE USAF

BRINDISI



SS16 - San Vito dei Normanni -Brindisi

DESCRIZIONE

Il bene è costituito da un'area urbana recintata e completamente indipendente al cui interno sono presenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria come strade, parchi, scuole, ufficio postale, un teatro, una chiesa, un ospedale, fabbricati destinati ad alloggi per il personale, opere per l'intrattenimento (librerie, impianti sportivi, club ricettivi, stazione televisiva e radio) oltre a strutture operative strettamente correlate alle attività militari.

La zona è composta da n. 303 fabbricati con diverse tipologie strutturali; sono presenti edifici con strutture portanti in cemento armato, capannoni a struttura prefabbricata e fabbricati in muratura portante, nonché in legno.



CONFERIMENTO A FONDI IMMOBILIARI

EX MANIFATTURA TABACCHI

BARI



Via Crisanzio/via Ravanas – 71026 Bari

INIZIATIVE IN CORSO

Porzione di un più ampio compendio in uso all'università di Bari.

Il bene è in fase di conferimento a INVIMIT nell'ambito del "Fondo Università".