



AGENZIA DEL DEMANIO

**VALORE PAESE:
IL PROGETTO PER LA VALORIZZAZIONE
DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO**

I dettagli del progetto e i bandi di gara su www.agenziademanio.it

Valore Paese

Valore Paese è il progetto per la valorizzazione e per la gestione efficiente del patrimonio immobiliare dello Stato e degli Enti locali, che coinvolge immobili spesso non utilizzati o sottoutilizzati su tutto il territorio nazionale.

Con questa iniziativa l’Agenzia del Demanio intende individuare il miglior percorso di valorizzazione e riconversione degli immobili sulla base delle loro caratteristiche e del contesto nel quale sono inseriti. Valore Paese raccoglie, infatti, progetti di sviluppo imprenditoriale finalizzati al recupero dei beni pubblici, attraverso l’individuazione di nuove funzioni in linea con le esigenze della collettività, con l’obiettivo di incrementare il valore economico e sociale degli immobili e sviluppare la competitività dell’intero Sistema-Paese. E’ quindi un progetto complessivo di valorizzazione dei beni pubblici che si articola in diverse declinazioni in base alla tipologia dei beni e alla loro collocazione. Si tratta di un’attività strategica di *asset allocation* con cui promuovere riqualificazioni che sappiano rispondere concretamente alle necessità del territorio, sfruttando al meglio i suoi elementi distintivi e le sue potenzialità.

Oltre ai beni dello Stato, Valore Paese rappresenta un’opportunità di valorizzazione per tutti i beni pubblici. E’ stato infatti attribuito all’Agenzia del Demanio il ruolo di **supportare gli enti pubblici**, territoriali e non, **per la valorizzazione e razionalizzazione degli utilizzi dei patrimoni immobiliari**, anche al fine di contribuire alla riduzione del debito pubblico e al pieno conseguimento degli obiettivi del federalismo demaniale.

Strumenti normativi

Il progetto si avvale di un mix di vecchi e nuovi strumenti normativi. In particolare, gli articoli 33 e 33 bis del D.L. n. 98/2011 hanno previsto la costituzioni di nuovi veicoli e strumenti finanziari come SGR, fondi immobiliari e società che agevolano e velocizzano i processi di valorizzazione. L’articolo 26 del più recente DL 133/2014, detto Sblocca Italia, invece, ha introdotto misure per favorire la valorizzazione degli immobili pubblici inutilizzati, semplificando e accelerando le procedure urbanistiche in mano agli Enti territoriali per la valorizzazione degli immobili non utilizzati.

Valore Paese-Dimore

Valore Paese si articola in diversi brand, che identificano diversi progetti di recupero e sviluppo dei patrimoni pubblici. In particolare **Valore Paese - Dimore** è dedicato alla valorizzazione dei beni di grande pregio storico-artistico, localizzati in tessuti storici e paesaggistici di qualità, mete turistiche e culturali affermate o potenziali, che presentano una ricchezza di storia, tradizione e prodotti locali. La logica del progetto è, infatti, incentrata sulla riqualificazione dei beni pubblici non utilizzati, attraverso lo strumento della concessione di valorizzazione fino a 50 anni (affitto), per trasformarli in

contenitori delle eccellenze del *Made in Italy*: paesaggio, arte, storia, musica, moda, artigianato, design ed enogastronomia. L'obiettivo di lungo termine è quello di realizzare un network di strutture turistico-ricettive e culturali, facilmente identificabile con un brand unico e riconoscibile.

Valore Paese - Dimore è un progetto promosso dall'Agenzia del Demanio, Invitalia ed Anci, e si avvale del contributo di numerose istituzioni e associazioni: Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo, Ministero per la Coesione Territoriale, Ministero dello Sviluppo Economico, Cassa Depositi e Prestiti, Associazione Italiana Alberghi di Confindustria e Assoimmobiliare.

Il portafoglio di Valore Paese-Dimore include beni di proprietà dello Stato e di altri Enti pubblici che hanno richiesto l'inserimento nel network di beni non strumentali e suscettibili di valorizzazione. Nel progetto possono rientrare anche immobili in concessione a terzi e quelli richiesti dagli Enti territoriali allo Stato ai sensi dell'art. 5 comma 5 del D.Lgs. n. 85/2010 (cd. "federalismo demaniale culturale").

Altro progetto di Valore Paese è **Affidiamo Valore**, che riguarda il recupero e la riqualificazione di beni in aree spesso decentrate, attraverso lo strumento della concessione/locazione da 6 a 50 anni. Lo strumento è utilizzato soprattutto per operazioni di sviluppo locale rivolte alla medio imprenditoria, e consente allo Stato di percepire un canone per tutta la durata dell'affitto, garantendo al tempo stesso interventi di riqualificazione e riconversione dei beni, con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso per gli immobili.

Progetti di sviluppo imprenditoriale

Nell'ambito del progetto Valore Paese si inseriscono, inoltre, importanti progetti di sviluppo immobiliare che l'Agenzia del Demanio sta portando avanti attraverso la sottoscrizione di specifici **Programmi unitari di valorizzazione territoriale** (PUVaT) con gli Enti locali. Si tratta di progetti complessi di riqualificazione e recupero di edifici ed aree presenti in uno stesso contesto territoriale. Tra i più articolati, il progetto per la città di **Bologna**, dove l'Agenzia del Demanio ha sottoscritto con il Comune, l'Università e INVIMIT SGR (la Società di Gestione del Risparmio del Ministero dell'Economia e delle Finanze) un Accordo quadro che segna la fase conclusiva del processo di valorizzazione di beni pubblici ex militari presenti sul territorio comunale. Attraverso il veicolo finanziario dei nuovi fondi immobiliari verrà realizzato un campus universitario a partire dalla trasformazione e rigenerazione di immobili dismessi. Altri PUVaT riguardano le città di Torino, Padova, Trieste e Piacenza. L'Agenzia ha, infatti, firmato dei protocolli d'intesa con le Amministrazioni comunali per: la valorizzazione e razionalizzazione di 4 immobili strategici a **Torino**; la valorizzazione di 3 immobili a **Padova**, che saranno dismessi anche attraverso il conferimento a fondi immobiliari; il recupero con funzioni commerciali, terziarie, ricettive e residenziali di 10 beni ex militari a **Trieste**; l'immissione sul mercato o la razionalizzazione di 19 immobili dello Stato e del Comune a **Piacenza**, ai fini del contenimento della spesa per affitti o dell'abbattimento del debito pubblico.

Il materiale informativo, i dettagli del progetto e i bandi di gara sono disponibili sul sito www.agenziademanio.it.