



AGENZIA DEL DEMANIO



ROAD SHOW 2014

VALORE PAESE

Aprile 2014


Destinazione
Italia



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

COMUNICATO STAMPA

AGENZIA DEL DEMANIO: ROADSHOW PER OPPORTUNITA' INVESTIMENTO NEL PATRIMONIO PUBBLICO

Nel mese di aprile incontri con gli imprenditori per illustrare piano vendite 2014

Roma, 3 aprile 2014 – L’Agenzia del Demanio organizza, nel mese di aprile, una prima serie di incontri dedicati agli operatori del settore immobiliare per presentare i bandi di vendita in corso e il calendario delle dismissioni degli immobili di proprietà dello Stato pianificato per l’anno 2014.

L’iniziativa, che toccherà tutte le regioni interessate dalle vendite in corso, partirà da Mestre il prossimo 10 aprile, per poi proseguire il giorno successivo, 11 aprile, ad Ancona e approdare a Milano lunedì 14 aprile. Il ciclo di incontri si concluderà il 16 aprile a Bari.

Nel corso degli incontri verranno illustrate tutte le opportunità di investimento rappresentate dai beni attualmente in vendita sul territorio nazionale ai principali players dell’industria immobiliare, agli investitori istituzionali e agli esponenti dell’imprenditoria locale. Il focus sarà su beni di pregio come: il Castello di Gradisca d’Isonzo a Gorizia, un immobile nel centro storico di Trieste, l’ex Convento S. Domenico Maggiore Monteoliveto a Taranto, lo storico edificio denominato “Casa Nappi” in prossimità del Santuario Mariano di Loreto (AN) e l’Isola di Poveglia a Venezia, di cui è possibile acquisire il diritto di superficie.

Si tratta, quindi, di proprietà con notevoli potenzialità di sviluppo, soprattutto nel settore turistico-ricettivo, delle quali verranno approfondite nel dettaglio le caratteristiche e le nuove destinazioni d’uso. Saranno inoltre descritte le modalità di partecipazione alla gara che si svolgerà attraverso la procedura telematica delle aste online. Saranno infine, illustrate le prossime iniziative di mercato sul patrimonio pubblico, previste nell’anno.

Agli incontri saranno presenti: il Direttore Generale dell’Agenzia del Demanio Stefano Scalera, il Direttore Centrale Gestione Patrimonio Immobiliare dello Stato, Paolo Maranca e il Direttore Centrale Strategie, Progetti di Valorizzazione e Partecipazioni, Stefano Mantella.



AGENZIA DEL DEMANIO

COMUNICATO STAMPA

AGENZIA DEL DEMANIO: AL VIA ASTA ONLINE PER LA VENDITA DI CINQUE BENI DI PROPRIETA' DELLO STATO

Publicato il primo dei quattro bandi previsti per il 2014

Roma, 14 marzo 2014 – E' stato pubblicato su www.agenziademanio.it il primo Bando Unico, ad offerta libera, per la dismissione di cinque beni di proprietà dello Stato situati in Friuli Venezia Giulia, Marche, Puglia e Veneto, attraverso la procedura telematica delle aste online.

Il Bando Unico, che sarà presente domani anche sui principali quotidiani nazionali e locali, è il primo di quattro bandi che verranno pubblicati nel 2014 nell'ambito delle dismissioni degli immobili di proprietà dello Stato.

Questo primo bando propone al mercato importanti complessi immobiliari, la maggior parte dei quali inseriti nel progetto "Valore Paese-Dimore", che presentano - per localizzazione, dimensioni e possibili destinazioni d'uso - interessanti potenzialità di trasformazione e sviluppo con finalità turistico-culturali.

In particolare, il bando prevede la vendita dei seguenti beni: due in Friuli Venezia Giulia, il Castello di Gradisca D'Isonzo a Gorizia, imponente complesso costituito da sei edifici dal grande valore storico-architettonico, e un immobile situato nel centro storico a Trieste; uno in Puglia, a Taranto, l'Ex Convento S. Domenico Maggiore Monteoliveto, realizzato nella prima metà del 1600 e costituito da quattro piani e un'ampia corte centrale; nelle Marche, a Loreto (AN), è in vendita un edificio storico, denominato "Casa Nappi", situato in prossimità del Santuario Mariano di Loreto. Infine, il bando prevede la cessione per 99 anni della proprietà superficaria dell'Isola di Poveglia a Venezia, costituita da tre isole molto vicine, due delle quali collegate da un ponte. Situato nella Laguna Sud, di fronte al Lido di Venezia, il complesso di isole presenta numerosi fabbricati da recuperare, dal grande valore storico e architettonico.

Tutti i soggetti interessati potranno reperire le informazioni relative ai beni in vendita e presentare le offerte economiche entro le ore 16 del 6 maggio 2014, accedendo alla piattaforma telematica "Aste on line" al link :

<http://www.agenziademanio.it/opencms/it/asteEGare/AsteOnLine/BandiVendiCorso/index.html>

Il giorno successivo, 7 maggio 2014 alle ore 11, presso le Sedi delle Direzioni Regionali dell'Agenzia del Demanio competenti, si aprirà la gara in via telematica e si procederà alla verifica di ammissibilità delle offerte arrivate. L'asta prevede, infine, una fase successiva di rilancio elettronico, a cui potranno partecipare le cinque migliori offerte per ciascun bene.

A seguito di questa fase, in relazione alla migliore offerta pervenuta, l'Agenzia del Demanio si riserverà comunque di valutare, entro 30 giorni, la convenienza economica a contrarre.

Tutte le informazioni e i dettagli sul bando di gara sono disponibili sul sito www.agenziademanio.it

Nei prossimi giorni sarà, infine, pubblicata la procedura per la selezione di una Società di Gestione del Risparmio (SGR) per la gestione di un fondo di investimento immobiliare, anche di nuova istituzione, relativo ad immobili nel Comune di Torino. Si avvia così un'ulteriore iniziativa di rigenerazione urbana grazie alla valorizzazione di immobili di proprietà pubblica (Stato, Comune e altri Enti pubblici).

Agenzia del Demanio - Relazioni con i media
via Barberini 38, 00187 Roma - Tel. 06 42367638 - Cell. 3356950199

dg.relationimedia@agenziademanio.it

www.agenziademanio.it



**VENEZIA - ISOLA DI POVEGLIA**

L'isola di Poveglia sorge nella laguna sud di Venezia, lungo il *Canal Orfano*, che collega il porto di Malamocco alla città. La sua superficie, che si estende per 72240 mq, la rende uno degli appezzamenti terreni più visibili nel contesto lagunare. E' costituita da tre isole, molto vicine l'una all'altra, disposte

in modo da formare un tronco di piramide. Collocata a breve distanza dalla bocca di porto, costituisce un facile accesso per le imbarcazioni provenienti sia dal mare aperto che dalla laguna. L'isola più a sud è denominata *Ottagono di Poveglia*, per la sua particolare forma, ed anticamente era destinata alla difesa dell'intero compendio, anche se oggi non è rimasta traccia delle originarie costruzioni militari. L'isola centrale è collegata con quella più a Nord da un ponte, recentemente recuperato, ed è l'unica sulla quale sorgono fabbricati, compresa una cavana posta sul lato nord-ovest, da poco ristrutturata, e la torre del campanile, con l'orologio del 1745 opera di Bartolomeo Ferracina.

La storia Anticamente denominata Popilia, probabilmente per la sua vegetazione (dal latino *populus* "pioppo"), a seguito dell'invasione longobarda del VI secolo e della distruzione delle città dell'entroterra (in particolare Padova ed Este), divenne uno dei centri di reinsediamento delle popolazioni in fuga verso le coste. Divenuta un borgo florido e sede di un castello, il centro contribuì efficacemente, tra l'809 e l'810, alla resistenza di Metamauco, l'antica capitale del ducato di Venezia. La decadenza di Poveglia coincise con la guerra di Chioggia, quando la popolazione venne evacuata a Venezia in seguito all'occupazione dell'ammiraglio genovese Pietro Doria. Al termine del conflitto, Poveglia era completamente devastata e i suoi abitanti, in origine diverse centinaia, erano ridotti a poche decine. La Repubblica si interessò più volte al recupero dell'isola, sfruttandone la vicinanza al porto di Malamocco e adibendola a stazione per il rimessaggio e la sosta delle imbarcazioni. In seguito, le sue funzioni si orientarono sempre più verso fini sanitari: assegnata al Magistrato alla Sanità, dal 1782 le sue strutture furono destinate al controllo di uomini e merci e, all'occorrenza, a lazzaretto. Nel 1979, con la definitiva dismissione dal Ministero della Sanità, l'isola di Poveglia rientra nella disponibilità del patrimonio dello Stato gestito dal Demanio.



Oggi L'isola di Poveglia, bene con notevoli potenzialità di sviluppo, soprattutto nel settore turistico-ricettivo, rientra nel bando di vendita pubblicato dall'Agenzia del Demanio il 14 marzo 2014; oggetto della vendita, il diritto di superficie dell'isola. E' possibile partecipare alla gara con la procedura telematica delle aste online, presentando l'offerta entro il 6 maggio 2014. Per tutte le informazioni di carattere procedurale e la documentazione di dettaglio, visitare il sito www.agenziademanio.it nella sezione Aste e Gare, alla pagina "Aste online".

**GRADISCA D'ISONZO (GO) - CASTELLO DI GRADISCA**

Questo poderoso complesso di fortificazioni sorge nel quadrante est della cittadina di Gradisca d'Isonzo (GO), in prossimità dell'omonimo fiume. Fu edificato dai veneziani nell'ultimo decennio del Quattrocento, su progetto di tre architetti, Giovanni Contrin, Giacomo di Francia e Giovanni Borella. Il compendio, dal notevole valore storico – artistico e archeologico, è completamente circondato da mura di cinta in pietra di notevole spessore, con l'unica porta d'accesso preceduta dal ponte levatoio sul fossato scavato attorno al colle. E' attualmente composto da sei edifici: un fabbricato in puro stile militare veneto, di quattro piani, denominato *Palazzo del Capitano*, posto nel nucleo centrale del Castello; l'*Arsenale Veneto*, il più antico tra gli edifici del castello, che si trova lungo il bastione occidentale, l'ex caserma *La Longa*, l'*Ex Chiesa di San Giuseppe* e altri due edifici militari, l'*Ex Caserma Austriaca* e l'*Ex Comando dell'XI Rgt Bersaglieri*, edificati nelle rispettive epoche di occupazione del castello. Di notevole pregio paesaggistico e archeologico è inoltre il parco circostante.

La storia Il castello fu eretto dalla Repubblica Veneta per la difesa dalle invasioni turche. In epoca austriaca, (XVI-XVII secolo) subì notevoli ampliamenti e, successivamente, nella prima metà dell'Ottocento, venne adibito a penitenziario: in quegli anni vi fu tenuto prigioniero Federico Confalonieri. Dopo la prima guerra mondiale le sue funzioni furono quelle della caserma del XI Reggimento dei Bersaglieri e, dopo il secondo conflitto mondiale, cadde progressivamente in stato di abbandono.



Oggi Il Castello di Gradisca di Isonzo, bene con notevoli potenzialità di sviluppo, soprattutto nel settore turistico, culturale e ricettivo, rientra nel bando di vendita pubblicato dall'Agenzia del Demanio il 14 marzo 2014; e' possibile partecipare alla gara con la procedura telematica delle aste online, presentando l'offerta entro il 6 maggio 2014. Per tutte le informazioni di carattere procedurale e la documentazione di dettaglio, visitare il sito www.agenziademanio.it nella sezione Aste e Gare, alla pagina "Aste online".

**TRIESTE – PALAZZINA EX COMPENDIO MILITARE**

L'immobile al numero 5 di Vico dell'Ospedale Militare, chiamato anche "Palazzina ex Infettivi" era originariamente inserito nel complesso dell'Ospedale Militare austro-ungarico. L'edificio fu realizzato dall'ing. Luigi Buzzi e presenta un'adesione allo stile del "gotico quadrato" dettato dal Governo centrale imperiale che prevedeva torrette, merlature e incorniciature delle finestre. Il complesso in origine era costituito da una palazzina a pianta rettangolare che si affacciava su via Fabio Severo e da un

corpo retrostante a forma di «H» per i servizi ospedalieri. Oggi il compendio si presenta composto da un edificio doppio di quattro piani fuori terra, realizzato con struttura mista, collegato al piano terra da un porticato ed al primo piano da un corridoio, con annessa tettoia retrostante per autoveicoli, da una corte urbana tenuta a giardino e da un camminamento coperto che scende lungo il vicolo Ospedale Militare fino al corpo ad H dell'ex Ospedale Militare.

La storia Dopo l'utilizzo da parte dell'imperial-regio esercito austro-ungarico, nel 1918, con il trattato di Saint Germain, l'intero compendio dell' ex Ospedale Militare divenne un'installazione del regio esercito italiano, dove dopo il '43 lavorarono assieme italiani e tedeschi. Dopo la fine della guerra iniziò il suo abbandono, con il saccheggio e la trasformazione in quartier generale, prima dalle truppe jugoslave nel 1945 e, dal giugno 1945 all'ottobre 1954, come presidio ospedaliero britannico. Successivamente, L'ospedale rimase inutilizzato per due anni (1954 – 1956) fino alla riapertura, il 20 dicembre 1956, di nuovo nel rango originario di ospedale militare. Nel 1989 venne chiuso e assegnato all'Università degli Studi di Trieste in uso perpetuo gratuito, con



l'obiettivo di ristrutturarlo e riqualificarlo come campus universitario. Nel 1975 la parte del compendio relativa all'ex ospedale Militare, in uso all'Università, è passata al demanio storico artistico ed è stata scorporata dalla restante parte del compendio, che rientra oggi nel piano di dismissione previsto per il 2014 dall'Agenzia del Demanio.



Oggi l'immobile appartenente all'ex Ospedale Militare, sul quale non insistono vincoli storico-artistici, ubicato in posizione centrale nella città di Trieste, è un bene con notevoli potenzialità di sviluppo, soprattutto nel settore turistico, culturale e ricettivo. Lo scorso 14 marzo 2014 rientra nel bando di vendita

pubblicato dall'Agenzia del Demanio; è possibile partecipare alla gara con la procedura telematica delle aste online, presentando l'offerta entro il 6 maggio 2014. Per tutte le informazioni di carattere procedurale e la documentazione di dettaglio, visitare il sito www.agenziademanio.it nella sezione Aste e Gare, alla pagina "Aste online".

LORETO (AN) – CASA NAPPI

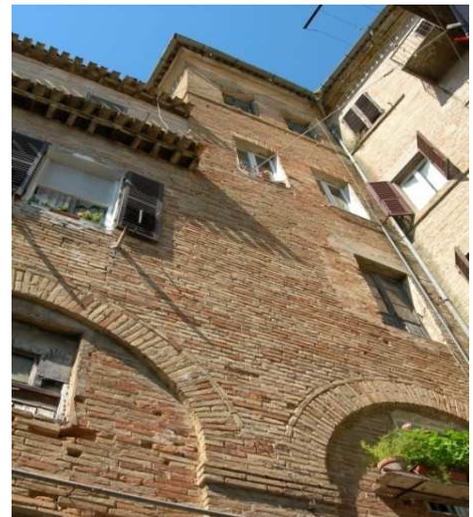


L'immobile si trova in posizione centrale nel Comune di Loreto, cittadina famosa per essere sede della Basilica della Santa Casa, uno dei più importanti e antichi luoghi di pellegrinaggio mariano del mondo cattolico.

L'edificio è costituito da cinque piani, di cui tre possono essere considerati fuori terra e due seminterrati. Sul fronte principale, il piano terra presenta un rivestimento con elementi decorativi a

bugnato liscio, mentre alcuni ambienti del primo e del secondo piano hanno i soffitti affrescati.

Posizione e possibili destinazioni d'uso Il bene si trova in una posizione strategica, a circa 500 metri dal Santuario della Santa Casa, luogo di culto rinomato a livello internazionale, la cui affluenza di visitatori si stima intorno ai 4 milioni ogni anno. La storia di questa meta di pellegrinaggio inizia nel sec. XIII, con l'arrivo di una preziosa reliquia, la casa abitata dalla famiglia della Vergine Maria a Nazareth. Da quel momento, si sviluppa negli anni la cittadina di Loreto, che orienta le sue caratteristiche urbane e le sue funzioni alla vicinanza con il Santuario. In questo contesto locale, le potenzialità di sviluppo di "Casa Nappi" sono state individuate *in primis* nel settore turistico-ricettivo, ma anche in tutte quelle destinazioni complementari e compatibili alla funzione residenziale che integrano gli insediamenti abitativi del centro storico, come ad esempio gli esercizi ristorativi e commerciali, le attività legate all'artigianato locale, l'organizzazione di eventi culturali attinenti alla tradizione del luogo.



Per partecipare alla gara "Casa Nappi", bene con notevoli potenzialità di sviluppo, soprattutto nel settore turistico-ricettivo, rientra nel bando di vendita pubblicato dall'Agenzia del Demanio il 14 marzo 2014; e' possibile partecipare alla gara con la procedura telematica delle aste online, presentando l'offerta entro il 6 maggio 2014. Per tutte le informazioni di carattere procedurale e la documentazione di dettaglio, visitare il sito www.agenziademanio.it nella sezione Aste e Gare, alla pagina "Aste online".



TARANTO – CONVENTO DI SAN DOMENICO MAGGIORE MONTEOLIVETO



Ubicato sul lungomare, nel cuore della Città Vecchia, questo immobile è uno dei tre grandi complessi edilizi di Taranto di proprietà dello Stato insieme alla Capitaneria di Porto e al Castello Aragonese. Il compendio si distribuisce su tre piani, due fuori terra e uno interrato, articolati intorno ad un'ampia corte centrale.

La struttura, realizzata in muratura portante in conci di tufo, porta nella sua struttura la testimonianza delle varie trasformazioni subite nel corso degli anni, mescolando stili

architettonici seicenteschi ed ottocenteschi. I locali dell'ex convento hanno un affaccio diretto ed imponente sul lungomare ed un chiostro interno da riportare al suo originario splendore.

Cenni storici e possibili destinazioni Realizzato nel XVII secolo come "Palazzo Visconti", l'immobile è stato utilizzato nel corso degli anni dapprima come struttura conventuale, ospitando gli Olivetani, i Gesuiti ed i Domenicani, poi come sede del Distretto Militare e dell'Ente morale Paolo VI. Dal 2013, con decreto del Mibact, l'immobile è stato dichiarato di interesse storico artistico ai sensi dell'art.10 comma 1 del D. Lgs n. 42 del 22 gennaio 2004. Le potenzialità di sviluppo del compendio sono enormi, date le sue caratteristiche strutturali e la sua posizione strategica nel



contesto urbano. Le possibili riqualificazioni individuate sono nel settore turistico-ricettivo, negli esercizi ristorativi e commerciali, nell'impiego come location per eventi culturali legati al contesto urbano e sociale.



Per partecipare alla gara L'Ex Convento San Domenico Maggiore Monteoliveto, bene con notevoli potenzialità di sviluppo, soprattutto nel settore turistico-ricettivo, rientra nel bando di vendita pubblicato dall'Agenzia del Demanio il 14 marzo 2014; e' possibile partecipare alla gara con la procedura telematica delle aste online, presentando l'offerta entro il 6 maggio 2014. Per tutte le informazioni di carattere procedurale e la documentazione di dettaglio, visitare il sito www.agenziademanio.it nella sezione Aste e Gare, alla pagina "Aste online".



Mission	L’Agenzia del Demanio è responsabile della gestione, razionalizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare dello Stato. Si tratta di beni immobili per uso governativo, patrimonio disponibile, demanio storico-artistico.
Ente Pubblico Economico	L’Agenzia del Demanio è nata nel 1999 come una delle quattro Agenzie Fiscali nell’ambito del Ministero dell’Economia e delle Finanze ed è stata trasformata nel 2003 in Ente Pubblico Economico. Le sue attività, sottoposte alla vigilanza e agli indirizzi del MEF, sono definite da un Contratto di Servizi. L’Agenzia ha più di 1.000 dipendenti e si articola in 16 direzioni regionali, dislocate su tutto il territorio nazionale, e una direzione generale con sede a Roma.
Creazione di valore:	L’Agenzia del Demanio persegue da un lato l’obiettivo di massimizzare il valore economico del patrimonio pubblico, e dall’altro di contribuire allo sviluppo del tessuto economico-produttivo, sociale e culturale dei territori nei quali i beni sono inseriti.
Valore - Paese	<p>Attraverso il progetto Valore-Paese, l’Agenzia promuove iniziative di sviluppo imprenditoriale finalizzate al recupero e alla valorizzazione di immobili non utilizzati o sotto-utilizzati attraverso l’individuazione di nuove funzioni, in linea con le esigenze della collettività. L’iniziativa consente quindi di incrementare il valore economico e sociale degli immobili e sviluppare la competitività dell’intero Sistema-Paese.</p> <p>Per promuovere la valorizzazione dei beni grazie anche al coinvolgimento del settore privato, il progetto si avvale di un mix di vecchi e nuovi strumenti normativi e operativi, quali: la concessione di valorizzazione, i fondi immobiliari e la vendita diretta.</p> <p>Il progetto Valore–Paese si articola in diverse sezioni, distinte per tipologia, caratteristiche e location degli immobili.</p> <p>Valore Paese – Dimore è il progetto dedicato alla valorizzazione di beni di pregio, localizzati in aree strategiche e con notevoli prospettive di sviluppo per finalità turistiche e culturali.</p> <p>L’iniziativa prevede, infatti, la creazione di un network di strutture turistico-ricettive e culturali su tutto il territorio nazionale, identificato da un <i>brand</i> unico e riconoscibile.</p> <p>Valore Paese – Affidiamo Valore riguarda, invece, il recupero di immobili spesso situati in aree decentrate destinati ad operazioni di sviluppo territoriale rivolte principalmente alla medio imprenditoria.</p> <p>A fronte di un progetto di valorizzazione urbanistica e del pagamento di un canone, il bene viene affidato ai privati per un periodo che va dai 6 ai 50 anni, consentendone così la messa a reddito e l’incremento di valore dell’asset.</p>
Ruolo per valorizzare il patrimonio degli Enti Territoriali	Grazie al nuovo quadro normativo con cui sono stati introdotti strumenti di cooperazione interistituzionale e di finanza immobiliare (D.L. n. 98/2011 e D.L. n. 201/2011), l’Agenzia del Demanio ha assunto un ruolo di promozione e supporto tecnico nei processi di valorizzazione dei patrimoni pubblici di proprietà dello Stato e degli Enti locali , proponendosi come interlocutore privilegiato di operazioni immobiliari complesse e come agevolatore di forme virtuose di partenariato pubblico-privato.

Federalismo demaniale e valorizzazione culturale

L'Agenzia del Demanio, in attuazione del decreto n. 85/2010 sul Federalismo demaniale, ha messo a disposizione degli Enti Territoriali, sul proprio sito istituzionale, un applicativo per la richiesta di acquisizione a titolo gratuito di immobili di proprietà dello Stato. Dal 1° settembre 2013 e fino al 30 novembre 2013, Comuni, Province, Città metropolitane e Regioni hanno potuto presentare la domanda online.

Nell'ambito del federalismo demaniale, ai sensi dell'art. 5 comma 5 del decreto legislativo n.85/2010, l'Agenzia del Demanio porta avanti, in collaborazione con il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo, progetti di valorizzazione di immobili di **demanio storico-artistico**, attraverso il loro trasferimento a titolo gratuito agli Enti locali. Il passaggio dei beni avviene sulla base di un progetto di recupero che ne garantisce la tutela e valorizzazione, in linea con le esigenze del territorio.

Razionalizzazione e contenimento della spesa

Al fine di contribuire al contenimento della spesa pubblica, secondo quanto prevede la *spending review*, e migliorare l'utilizzo efficiente degli immobili, l'Agenzia del Demanio svolge attività di razionalizzazione dei beni in uso alla Pubblica Amministrazione, con riferimento sia al patrimonio pubblico che ai beni in locazione passiva (affitto). In particolare, l'Agenzia coordina le attività di ottimizzazione degli spazi, promuove l'efficientamento dei consumi energetici ed ha il compito di pianificare tutti gli interventi di manutenzione dei beni strumentali alla Pubblica Amministrazione.