



VALORE **P**AESE
DIMORE

DOSSIER

Il progetto: principi e linee guida

gennaio 2013

- Obiettivi e finalità

- Risultati attesi

- Progetto
 - la rete
 - Il marchio
 - la selezione dei beni

- Percorso
 - l'avvio del progetto
 - gli strumenti attuativi

- Collaborazione istituzionale

- Prossimi passi

Dimore d'Italia è un progetto orientato al rafforzamento dell'offerta culturale e della competitività del Paese, attraverso la leva del turismo sostenibile, secondo una strategia di valorizzazione del patrimonio storico italiano che mira a rafforzare l'integrazione tra i settori turismo, arte e cultura, sviluppo economico e coesione territoriale.

Il progetto nasce dalla collaborazione tra Agenzia del Demanio e Invitalia, nell'ambito dei rinnovati orientamenti strategici in materia di valorizzazione dei patrimoni immobiliari pubblici, e vede la partecipazione del Ministero per i Beni e le attività Culturali, del Ministero per gli affari regionali, il turismo e lo sport e di altri soggetti istituzionali interessati.

Scopo dell'iniziativa è dar vita ad un nuovo sistema di ricettività alberghiera che si proponga come nodo di accoglienza dei flussi di domanda più sensibili alla fruizione dei beni culturali, mettendo a punto un programma imprenditoriale per la realizzazione di un network di strutture ricettive ubicate in edifici storici (innanzitutto di proprietà pubblica), integrati nei contesti locali e rispondenti a precisi standard di qualità.

Elemento distintivo del network "Dimore d'Italia" consiste nella specifica forma di ospitalità che, accanto ai tradizionali servizi alberghieri, presuppone l'offerta di veri e propri servizi culturali, costitutivi dello stesso brand, secondo standard predefiniti.

L'approccio sistemico nazionale punta a colmare le disparità territoriali presenti attualmente nel Paese, favorendo la cooperazione interistituzionale e la coesione territoriale e facendo leva sulla valorizzazione del patrimonio italiano, inteso come traino di sviluppo ed innovazione regionale.

L'interazione tra arte, cultura, sviluppo turistico ed economico permette di rafforzare la capacità di proporre le tradizioni delle diverse realtà locali, promuovendo così anche borghi e paesaggi fino ad oggi poco noti perché non valorizzati.

In questo quadro, *Dimore d'Italia* si propone di coltivare una visione proiettata al 2019 e di concorrere alla costruzione del progetto "Italia: Capitale Europea della Cultura.

Il progetto si propone di raggiungere i seguenti risultati

- il recupero del patrimonio storico-artistico e la conservazione attiva, ovvero un percorso integrato tra il mantenimento delle peculiarità storico-architettoniche del bene e la sua valorizzazione funzionale intesa come leva di sviluppo locale
- la valorizzazione del patrimonio comune, unitamente alla ricchezza e varietà delle destinazioni turistiche italiane
- la maggiore conoscibilità e fruibilità dei beni culturali
- l'avvio di processi di riqualificazione urbana e tutela del paesaggio
- l'innovazione del comparto turistico e dell'offerta culturale, attraverso la creazione di un network di strutture ricettive riunite sotto uno unico marchio, simbolo di qualità, tutela e sviluppo
- l'idoneità dell'offerta tematica a soddisfare le molteplici esigenze dei turisti nazionali e internazionali
- il miglioramento della collaborazione politica tra i settori turismo, arte e cultura, sviluppo economico e coesione territoriale
- la promozione di investimenti turistici, nazionali e internazionali, in Italia
- il rafforzamento della competitività italiana

Valore Paese – Dimore è un network di destinazioni turistiche culturali che interessa l'intero territorio nazionale, attraverso il quale è possibile promuovere lo sviluppo dei territori e l'eccellenza italiana - paesaggio, arte, storia, musica, moda, design, enogastronomia.

Il progetto punta sulla creazione di un **sistema alberghiero a rete**, integrato nel tessuto storico e naturale italiano, che intende promuovere la ricchezza della diversità culturale, creare connessioni tra luoghi di pregio e servizi ricettivi-culturali, declinato in funzione delle specificità locali e inquadrato in un sistema comune di tutela, sviluppo e condivisione.

La rete associa:

- **architetture e siti di pregio in contesti di grande valore storico e a vocazione turistica**
 - castelli, conventi, ville storiche, palazzi, edifici religiosi, forti e fortificazioni, architetture militari, fari, isole
- **azioni di miglioramento della competitività del sistema turistico nazionale**
 - innovazione del comparto turistico
 - creazione di un brand di qualità
 - promozione della cultura del territorio
- **servizi alberghieri tradizionali e attività culturali del tipo**
 - divulgazione della storia e delle caratteristiche dell'edificio
 - promozione del territorio e delle risorse locali - paesaggio, arte, storia, musica, moda, design, eventi, prodotti tipici
 - eventi, spettacoli e mostre
 - biblioteche e fondi librari storici
 - laboratori artistici e artigianali legati alle produzioni del territorio

continua

La rete assicura

- coordinamento e unitarietà tra i territori e le imprese
- maggiore riconoscibilità e visibilità dell'offerta territoriale, turistica e culturale
- innalzamento della qualità dei servizi e dell'offerta turistico-culturale
- relazioni istituzionali con le organizzazioni nazionali e internazionali
- rapporti selezionati con operatori specializzati
- una migliore conoscenza dei mercati, nazionali ed internazionali
- economie di scala

Il progetto *Valore Paese – Dimore* intende presentare sotto un unico marchio, simbolo di tutela e sviluppo, diverse formule di ospitalità e ricettività alberghiera, secondo criteri riconosciuti e standard di qualità certificati da appositi organismi di controllo istituzionali.

Il **marchio** svolge un ruolo centrale nelle strategie di marketing, contribuendo all'affermazione dell'immagine e della reputazione (brand awareness) del progetto, in quanto:

- rende immediatamente riconoscibile il network
- rappresenta visivamente i valori proposti dal progetto (bellezza, qualità, distinzione, prestigio, eleganza, cultura, tradizione, unicità, innovazione, autenticità, fascino, professionalità, solidità, trasparenza, concretezza, progettualità ecc.)
- garantisce qualità e affidabilità al momento dell'offerta
- consente economie di scala nelle attività di promozione

Il **marchio** è inoltre un asset aziendale in quanto:

- crea notorietà di marca e attrattività del progetto _ *familiarità, coinvolgimento, percezione di solidità, estensione e consolidamento sul mercato*
- accresce il livello di fiducia, importanza, empatia, gradimento _ *affidabilità, riduzione costi di marketing, attrazione nuovi consumatori/utenti, aumento tempi di risposta alle dinamiche concorrenziali*
- rafforza la qualità percepita, rispetto ai competitors _ *premium price, interesse della distribuzione*
- evoca i valori intangibili connessi al marchio _ *identità/differenziazione*

I CRITERI DI SELEZIONE

L'identificazione di un primo portafoglio di immobili da avviare all'iniziativa è l'esito di un approfondito lavoro di selezione preliminare, condotto dall'Agenzia del Demanio in collaborazione con Invitalia, attraverso il confronto con le Direzioni Regionali dell'Agenzia e i Comuni interessati.

- **Sedi** privilegiate delle Dimore d'Italia sono
 - gli immobili di interesse storico-artistico, facenti parte del patrimonio pubblico dismesso, con caratteristiche di pregio morfologico e tipologico, dislocati sul territorio nazionale e localizzati in tessuti storici e paesistici di qualità, mete turistiche e culturali affermate o potenziali, che presentino una ricchezza di storia, tradizione e prodotti locali
- **Parametri** che guidano la selezione degli immobili
 - distribuzione geografica (sull'intero territorio nazionale – nord, centro e sud)
 - destinazione (città, costa-mare, montagna, lago, collina / leisure, arte, natura, business)
 - location (attrattività e competitività della posizione)
 - valore storico-artistico e paesaggistico
 - tipologia (castelli, fortificazioni, caserme, conventi, palazzi, ville, fari, isole, etc)
 - dimensioni (piccolo 2.000 mq Sul; medio 2.000<n>10.000 mq Sul; grande 10.000 mq Sul);
 - trasformabilità dell'immobile (caratteri architettonici, vincoli di tutela e urbanistici)
 - economicità dell'iniziativa
 - sostegno delle amministrazioni locali al progetto
 - grandi progetti urbani ed eventi locali, leva di sviluppo per l'iniziativa
 - fattibilità procedurale
- **Criteri** che orientano il livello di fattibilità tecnico-amministrativa del singolo progetto
 - stato d'avanzamento della valorizzazione urbanistica – in corso o conclusa
 - appetibilità turistica – turisticità del contesto, trasformabilità dei beni secondo logiche economiche
 - avvio di attività di concertazione con gli EE.TT. e il MiBAC – anche con riguardo alle procedure ex art. 5 comma 5 (federalismo demaniale culturale)
 - complementarità con i poli museali d'eccellenza (Mumex) - promosso dal MiBAC e dal Dipartimento per lo Sviluppo e la Coesione Economica e attuato da Invitalia

I NUMERI CHIAVE

Immobili di Demanio Storico Artistico **ca. 2.000**
(non strumentali di proprietà dello Stato)

Immobili suscettibili di valorizzazione per Dimore d'Italia **oltre 100**

Ad esito della selezione svolta sulla base dei criteri predefiniti e del confronto con le direzioni regionali dell'Agenzia del Demanio e dei Comuni interessati, sono stati identificati i primi progetti "core"

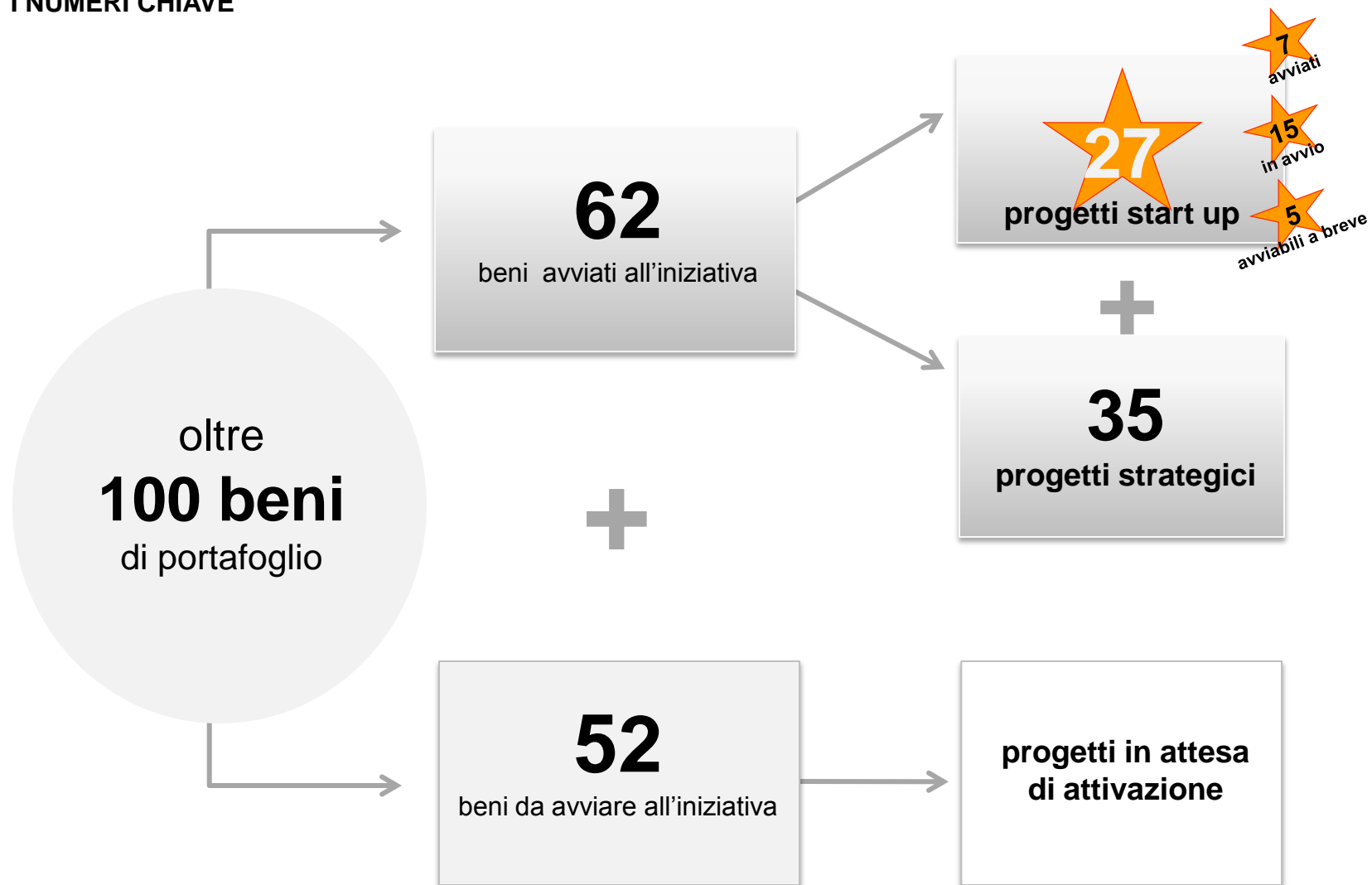
PROGETTI "CORE" **62**

- PROGETTI STRATEGICI START UP (fase 1) di cui **27** su 62
 - avviati** **7** su 27
 - in avvio** **15** su 27
 - avviabili a breve** **5** su 27
- PROGETTI STRATEGICI (fase 2) **35** su 62

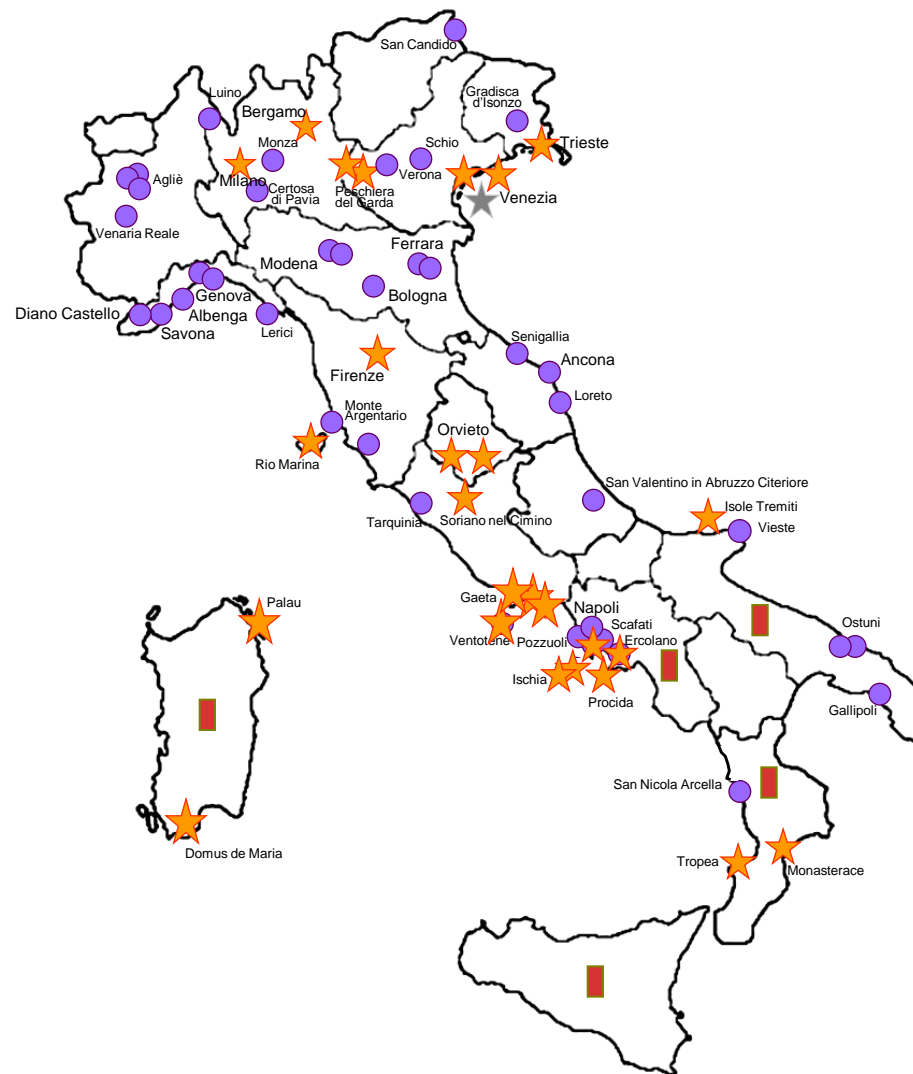
PROGETTI in attesa di attivazione (fase 3) **52**

di cui alcuni PROGETTI SPECIALI:
i fari di Sicilia e Sardegna

I NUMERI CHIAVE



I 62 BENI "CORE"

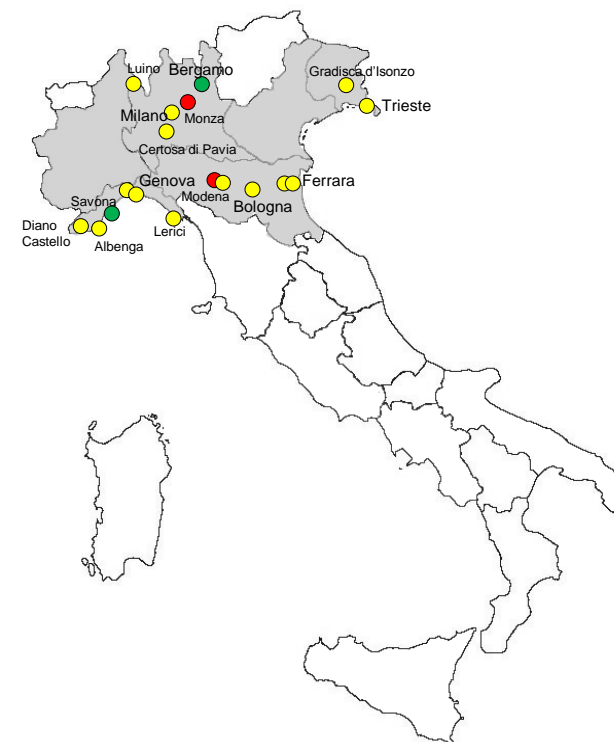


LEGENDA

- ★ start up
- beni strategici
- beni speciali

NORD ITALIA (1/2)

Localizzazione		Denominazione	Indici cluster				
1	Emilia Romagna Bologna	Caserma Masini	S			V	m
2	Emilia Romagna Ferrara	Caserma Bevilacqua	S			C	m
3	Emilia Romagna Ferrara	Caserma Pozzuolo del Friuli	S			C	m
4	Emilia Romagna Modena	Caserma Garibaldi (ex convento S. Pietro)	S			V	b
5	Emilia Romagna Modena	Caserma Sant'Eufemia	S			V	m
6	Friuli Venezia Giulia Gradisca d'Isonzo	Castello di Gradisca	S			V	m
7	Friuli Venezia Giulia Trieste	Antica Sede Vescovile	S			C	m
8	Liguria Albenga	Caserma Piave – parte -	S			V	m
9	Liguria Diano Castello	Caserma Camandone	S			V	m
10	Liguria Genova	Edificio residenziale	S			V	m
11	Liguria Genova	Magazzino portuale	S		F	V	m
12	Liguria Lerici	Forte Pianelloni	S			V	m/b
13	Liguria Savona	Palazzo della Rovere	S		F	V	b
14	Lombardia Bergamo	Carcere di Sant'Agata	C			V	a
15	Lombardia Certosa di Pavia	Complesso della Certosa di Pavia	S			C	m/b
16	Lombardia Luino	Albergo Verbania	S		F	C	m
17	Lombardia Milano	Caselli daziari Arco della Pace	S	M	F	C	m
18	Lombardia Monza	Villa Mirabellino	S			C	b



LEGENDA

PROPRIETÀ

(S) Stato; (C) Enti Territoriali

ALTRI PROGETTI

(M) aree MUMEX

GRADO DI FATTIBILITÀ

★ start-up (a) alto (m) medio (b) basso

FEDERALISMO DEMANIALE

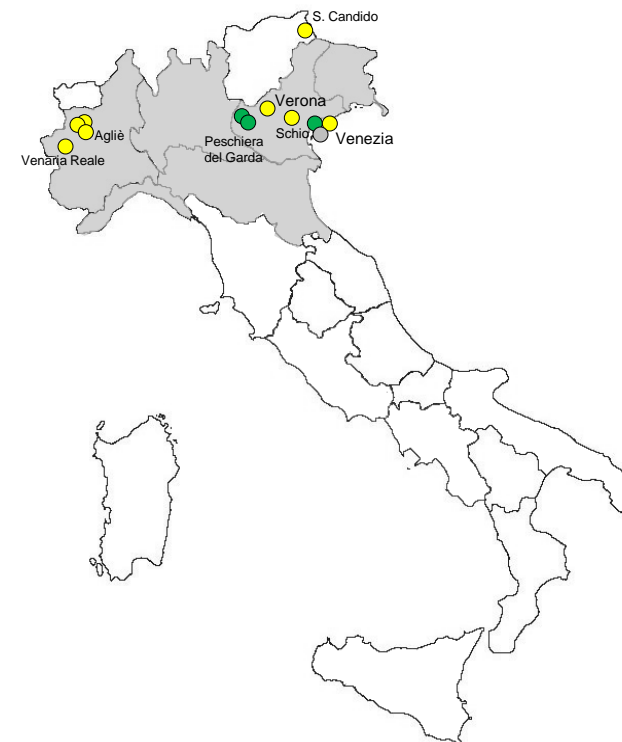
(F) art. 5 c.5.

VALORIZZAZIONE URBANISTICA

(V) conformità conclusa; (C) conformità in corso/da avviare

NORD ITALIA (2/2)

19	Piemonte	Agliè	Cascina Mandria	S			C	m
20	Piemonte	Agliè	Palazzo Birago	S		F	V	m
21	Piemonte	Agliè	Palazzo Facta	S		F	V	m
22	Piemonte	Venaria Reale	Infermeria Quadrupedi	S		F	C	m
23	Trentino Alto Adige	San Candido	Dogana al Passo Drava	S			C	m/b
24	Veneto	Peschiera del Garda	Caserma La Rocca	S			V	a ★
25	Veneto	Peschiera del Garda	Caserma XXX Maggio	S			V	a ★
26	Veneto	Schio	Villa Rossi	S			V	m
27	Veneto	Venezia	Isola di Poveglia	S	M	F	V	m ★
28	Veneto	Venezia	Isola di San Giacomo in Palude	S	M		V	a ★
29	Veneto	Venezia	Palazzo Erizzo	S			V	m ★
30	Veneto	Verona	Villa Pullè	C			C	m



LEGENDA

PROPRIETÀ

(S) Stato; (C) Enti Territoriali/altri enti

ALTRI PROGETTI

(M) aree MUMEX

GRADO DI FATTIBILITÀ

★ start-up (a) alto (m) medio (b) basso

FEDERALISMO DEMANIALE

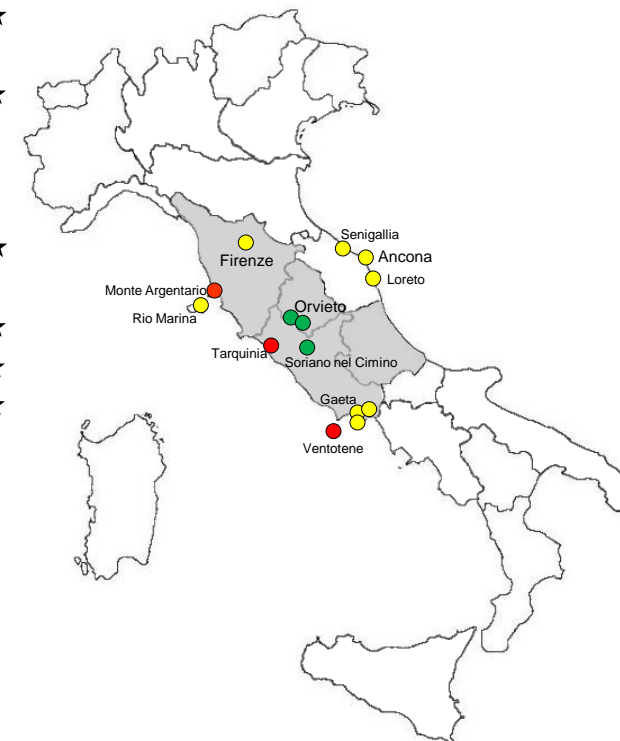
(F) art. 5 c.5.

VALORIZZAZIONE URBANISTICA

(V) conformità conclusa; (C) conformità in corso/da avviare

CENTRO ITALIA

Localizzazione		Denominazione	Indici cluster						
31	Lazio	Gaeta	Casa Tosti	S		F	C	m	★
32	Lazio	Gaeta	Caserma Cialdini e Torrione francese	S		F	C	m	★
33	Lazio	Gaeta	Caserma Vittorio Emanuele II	S		F	C	m	★
34	Lazio	Soriano nel Cimino	Castello Orsini	S			V	a	★
35	Lazio	Tarquinia	Saline e Borgo dei Salinari	S			C	b	
36	Lazio	Ventotene	Carcere Borbonico	S			C	b	★
37	Marche	Ancona	Forte Garibaldi Pietralacroce	S			C	m/b	
38	Marche	Loreto	Casa Nappi	S			V	m	
39	Marche	Senigallia	Colonia marina ex GIL di Savoia	S			C	m	
40	Toscana	Firenze	Podere Colombaia	S			V	m	★
41	Toscana	Monte Argentario	Forte Pozzarello	S			C	b	
42	Toscana	Rio Marina	Complesso minerario di Vigneria	S			V	m	★
43	Umbria	Orvieto	Caserma Piave	C			V	a	★
44	Umbria	Orvieto	Complesso di Santa Maria della Stella	C			V	a	★



LEGENDA

PROPRIETÀ

(S) Stato; (C) Enti Territoriali

ALTRI PROGETTI

(M) aree MUMEX

GRADO DI FATTIBILITÀ

★ start-up

(a) alto

(m) medio

(b) basso

FEDERALISMO DEMANIALE

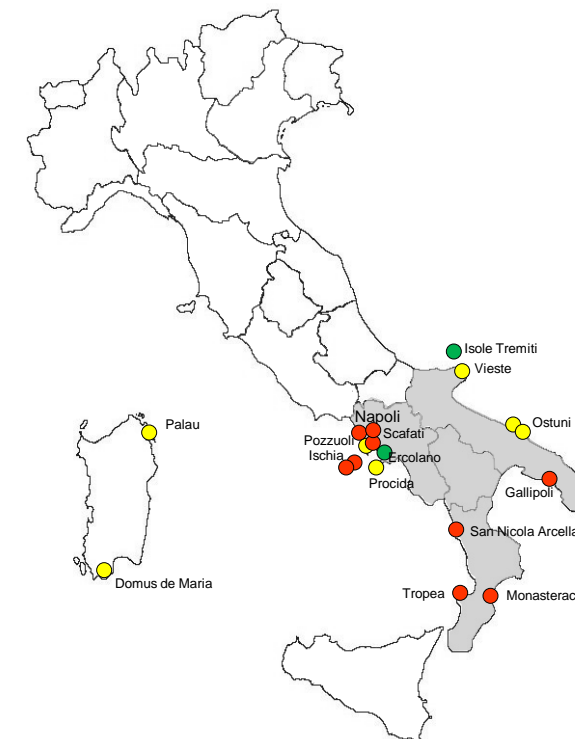
(F) art. 5 c.5.

VALORIZZAZIONE URBANISTICA

(V) conformità conclusa; (C) conformità in corso/da avviare

SUD ITALIA

Localizzazione	Denominazione	Indici cluster						
45 Calabria	Monasterace	Faro e stazione vedetta Punta Stilo	S	M		C	b	★
46 Calabria	San Nicola Arcella	Palazzo dei Principi Lanza di Trabia	S	M	F	C	b	★
47 Calabria	Tropea	Palazzo Giffoni	S	M	F	V	b	
48 Campania (Ischia)	Casamicciola Terme	Osservatorio geodinamico	S	M	F	C	b	★
49 Campania	Ercolano	Villa Favorita	S	M	F	C	a	★
50 Campania (Ischia)	Forio	Faro di Punta Imperatore	S	M		C	a	★
51 Campania (Ischia)	Lacco Ameno	Stazione segnali	S	M		C	b	★
52 Campania	Napoli	Istituto Filangeri	S	M	F	C	m	
53 Campania	Pozzuoli	Castello di Vico San Liborio	S	M		C	b	
54 Campania	Procida	Carcere di Terra Murata	S	M	F	C	m	★
55 Campania	Scafati	Complesso Real Polverificio Borbonico	S	M		C	b	
56 Puglia	Gallipoli	Torre San Giovanni	S	M	F	C	m	
57 Puglia	Isole tremiti	Faro di San Domino	S			C	a	★
58 Puglia	Ostuni	Torre Pozzelle	S		F	C	b	
59 Puglia	Ostuni	Torre Villanova	S		F	C	m	
60 Puglia	Vieste	Torre San Felice	S		F	C	m	
61 Sardegna	Domus de Maria	Semaforo, alloggio e terreni	S	M		C	m	★
62 Sardegna	Palau	Batteria militare di Capo d'Orso	S	M		C	m	★



LEGENDA

PROPRIETÀ

(S) Stato; (C) Enti Territoriali

ALTRI PROGETTI

(M) aree MUMEX

GRADO DI FATTIBILITÀ

★ start-up

(a) alto

(m) medio

(b) basso

FEDERALISMO DEMANIALE

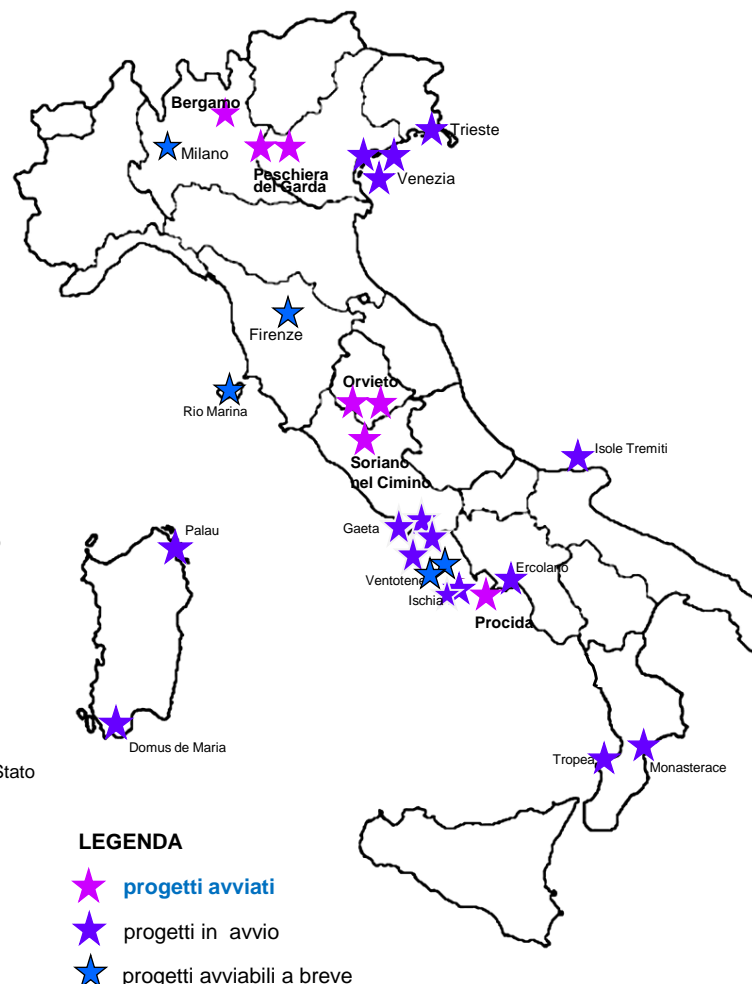
(F) art. 5 c.5.

VALORIZZAZIONE URBANISTICA

(V) conformità conclusa; (C) conformità in corso/da avviare

27 PROGETTI START UP

1. **Antica sede vescovile**, Trieste/ proprietà dello Stato
2. **Carcere di Sant'Agata**, Bergamo/ proprietà EE. TT.
3. **Caselli daziari Arco della Pace**, Milano/ proprietà dello Stato
4. **Caserma La Rocca** Peschiera del Garda (VR)/ proprietà dello Stato
5. **Caserma XXX Maggio**, Peschiera del Garda (VR)/ proprietà dello Stato
6. **Isola di Poveglia**, Venezia/ proprietà dello Stato
7. **Isola di San Giacomo in Palude**, Venezia/proprietà dello Stato
8. **Palazzo Erizzo**, Venezia/ proprietà Agenzia del Demanio
9. **Casa Tosti**, Gaeta (LT)/ proprietà dello Stato
10. **Caserma Cialdini e Torrione Francese**, Gaeta (LT)/ proprietà dello Stato
11. **Caserma Vittorio Emanuele II**, Gaeta (LT)/ proprietà dello Stato
12. **Castello Orsini**, Soriano nel Cimino (VT)/ proprietà dello Stato
13. **Carcere borbonico, Isola di Santo Stefano** – Ventotene (LT)/ proprietà dello Stato
14. **Podere Colombaia**, Firenze/ proprietà dello Stato
15. **Complesso minerario di Vigneria**, Isola d'Elba - Rio Marina (LI)/ proprietà dello Stato
16. **Caserma Piave**, Orvieto, (TR)/ proprietà del Comune
17. **Complesso di Santa Maria della Stella**, Orvieto (TR)/ proprietà della Regione
18. **Palazzo Giffoni**, Tropea (VV)/ proprietà dello Stato
19. **Villa Favorita**, Ercolano (NA)/ art. 5 c..5
20. **Carcere di Terra Murata**, Isola di Procida (NA)/ art. 5 c.5
21. **Osservatorio geodinamico**, Casamicciola Terme, Isola di Ischia (NA)/ proprietà dello Stato
22. **Stazione segnali**, Lacco Ameno, Isola di Ischia (NA)/ proprietà dello Stato
23. **Faro di Punta Stilo**, Monasterace (RC)/proprietà dello Stato
24. **Faro di Punta Imperatore**, Forio d'Ischia Isola di Ischia (NA)/ proprietà dello Stato
25. **Faro San Domino**, Isole Tremiti (FG)/ proprietà dello Stato
26. **Semaforo, alloggio e terreni**, Domus de Maria (CA)/ proprietà dello Stato
27. **Batteria militare di Capo d'Orso**, Palau (OT)/ proprietà dello Stato



7 PROGETTI START UP - avviati



Carcere di Sant'Agata, Bergamo/ proprietà EE. TT.

Caserma La Rocca Peschiera del Garda (VR)/ proprietà dello Stato

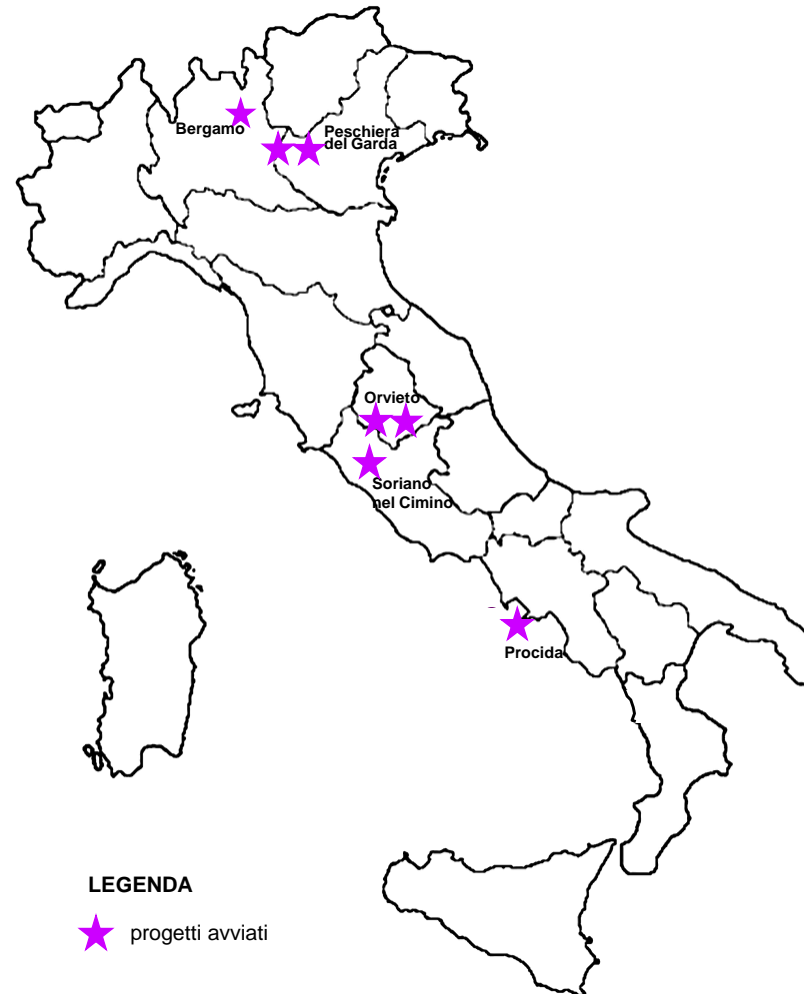
Caserma XXX Maggio, Peschiera del Garda (VR)/ proprietà dello Stato

Castello Orsini, Soriano nel Cimino (VT)/ proprietà dello Stato

Caserma Piave, Orvieto, proprietà del Comune

Complesso di Santa Maria della Stella, Orvieto proprietà della Regione

Carcere di Terra Murata, Isola di Procida (NA)/ art. 5 c..5

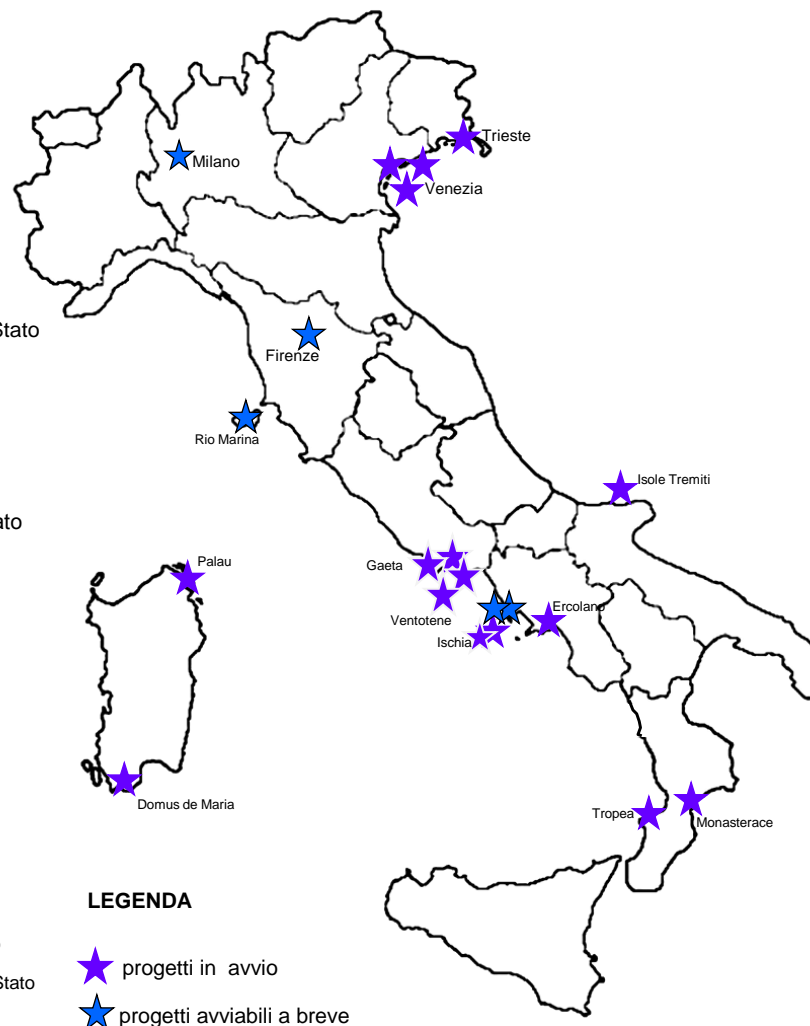


15 PROGETTI START UP – in avvio

1. **Antica sede vescovile**, Trieste/ proprietà dello Stato
2. **Isola di Poveglia**, Venezia/ proprietà dello Stato
3. **Isola di San Giacomo in Palude**, Venezia/proprietà dello Stato
4. **Palazzo Erizzo**, Venezia/ proprietà Agenzia del Demanio
5. **Casa Tosti**, Gaeta (LT)/ proprietà dello Stato
6. **Caserma Cialdini e Torrione Francese**, Gaeta (LT)/ proprietà dello Stato
7. **Caserma Vittorio Emanuele II**, Gaeta (LT)/ proprietà dello Stato
8. **Carcere Borbonico, Isola di Santo Stefano** – Ventotene (LT)/ proprietà dello Stato
9. **Villa Favorita**, Ercolano (NA)/ art. 5 c..5
10. **Palazzo Giffoni**, Tropea (VV)/ proprietà dello Stato
11. **Faro di Punta Stilo**, Monasterace (RC)/proprietà dello Stato
12. **Faro di Punta Imperatore**, Forio d'Ischia Isola di Ischia (NA)/ proprietà dello Stato
13. **Faro San Domino**, Isole Tremiti (FG)/ proprietà dello Stato
14. **Semaforo, alloggio e terreni**, Domus de Maria (CA)/ proprietà dello Stato
15. **Batteria di Capo d'Orso**, Palau (OT)/ proprietà dello Stato

5 PROGETTI START UP – avviabili a breve

1. **Caselli daziari Arco della Pace**, Milano/ proprietà dello Stato
2. **Podere Colombaia**, Firenze/ proprietà dello Stato
3. **Complesso minerario di Vigneria**, Isola d'Elba - Rio Marina (LI)/ proprietà dello Stato
4. **Osservatorio geodinamico**, Casamicciola Terme, Isola di Ischia (NA)/ proprietà dello Stato
5. **Stazione segnali**, Lacco Ameno, Isola di Ischia (NA)/ proprietà dello Stato



FOCUS PROGETTI START UP – avviati e da avviare

Quota	Ambito geografico	Proprietà	Start up avviati	Start up in avvio
1/3	NORD	Comune (art. 5 c5)	Bergamo Carcere di S. Agata	
		Stato	Peschiera del Garda (VR) Caserme La Rocca e XXX Maggio	Trieste Antica sede Vescovile
1/3	CENTRO	Stato (art 5 c.5)* Comune, Regione	Orvieto (TR) Caserma Piave, Complesso Santa Maria della Stella	Gaeta (LT)* Casa Tosti, Caserma Cialdini, Caserma Vittorio Emanuele II
		Stato	Soriano nel Cimino (VT) Castello Orsini	Ventotene (LT) Carcere Borbonico
1/3	SUD	Stato (art. 5 c.5)	Procida (NA) Carcere di Terra Murata	Ercolano (NA) Villa Favorita
		Stato		Forio d' Ischia (NA) Faro di Punta Imperatore
				Monasterace (RC) Faro Punta Stilo
				Tropea (VV) Palazzo Giffoni
				Isole Tremiti (FG) Faro S. Domino
				Domus de Maria Semaforo, alloggio e terreni
	Palau Batteria militare Capo d'orso			

Selezione beni: Friuli Venezia Giulia e Trentino Alto Adige



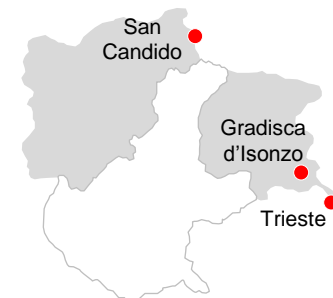
Castello di Gradisca, Gradisca d'Isonzo



Antica Sede Vescovile, Trieste



Dogana al Passo Drava, San Candido





Caserma Piave, Albenga



Caserma Camandone, Diano Castello



Palazzo della Rovere, Savona



Magazzino portuale, Genova



Edificio residenziale, Genova



Forte Pianelloni, Lerici





Carcere di Sant'Agata, Bergamo



Albergo Verbania, Luino



Villa Mirabellino, Monza



Complesso della Certosa di Pavia, Certosa di Pavia



Caselli daziari Arco della Pace, Milano





Palazzo Birago, Agliè



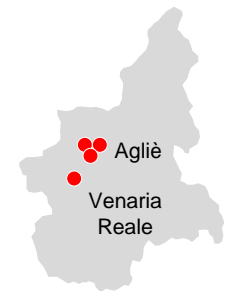
Palazzo Facta, Agliè



Borgo e Complesso del Castello Ducale, Agliè



Infermeria Quadrupedi, Venaria Reale





Caserma La Rocca, Peschiera del Garda



Caserma XXX Maggio, Peschiera del Garda



Villa Pullè, Verona



Villa Rossi, Schio





Isola di Poveglia, Venezia



Isola di San Giacomo in Palude, Venezia



Palazzo Erizzo, Venezia





Caserma Masini, Bologna



Caserma Bevilacqua, Ferrara



Caserma Pozzuolo del Friuli, Ferrara



Caserma Garibaldi (ex Convento S. Pietro), Modena



Caserma Sant'Eufemia, Modena





Forte Garibaldi Pietralacroce, Ancona



Colonia marina ex GIL di Savoia, Senigallia



Casa Nappi, Loreto





Podere Colombaia, Firenze



Forte Pozzarello, Monte Argentario



Complesso minerario di Vigneria, Rio Marina



Caserma Piave, Orvieto



Complesso di Santa Maria della Stella, Orvieto





Casa Tosti, Gaeta



Caserma Cialdini e Torrione francese, Gaeta



Caserma Vittorio Emanuele II, Gaeta



Castello Orsini, Soriano nel Cimino



Saline e Borgo dei Salinari, Tarquinia



Carcere borbonico, Ventotene



Osservatorio, Casamicciola Terme



Faro Punta Imperatore, Forio d'Ischia



Stazione segnali, Lacco Ameno



Carcere di Terra Murata, Procida



Villa Favorita, Ercolano



Istituto Filangeri, Napoli



Complesso Real Polverificio Borbonico, Scafati



Castello di Vico San Liborio, Pozzuoli



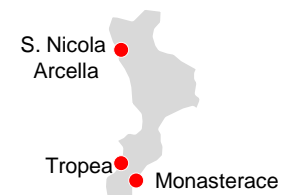
Palazzo Giffoni, Tropea



Palazzo dei Principi Lanza di Trabia, S. Nicola Arcella



Faro e stazione vedetta Punta Stilo, Monasterace





Faro di San Domino, Isole Tremiti



Torre San Giovanni, Gallipoli



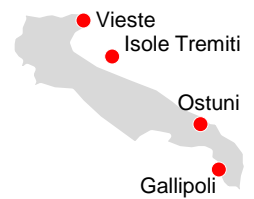
Torre San Felice, Vieste



Torre Pozzelle, Ostuni



Torre Villanova, Ostuni





Semaforo, alloggio e terreni, Domus de Maria



Batteria militare di Capo d'Orso, Palau





www.farocapospartivento.com



www.villatolomeihotel.it



www.agenziademanio.it/export/demanio/ConsultazionePubblica/PeschieradelGarda



UNA POSSIBILE AGENDA

L'attuazione del progetto Dimore d'Italia si articola intorno a due snodi centrali: la costituzione di una sede stabile di concertazione istituzionale con funzioni di indirizzo, pianificazione e coordinamento dell'iniziativa; l'individuazione di un soggetto imprenditoriale per la gestione del network turistico culturale.



- attività di concertazione istituzionale e condivisione dell'idea-progetto volta ad individuare i soggetti interessati
- analisi di portafoglio e condivisione di un primo nucleo di immobili di proprietà pubblica funzionali alla fase di start up del progetto
- workshop per discutere sulla fattibilità del progetto e i possibili scenari attuativi

- definizione principi e linee guida del network (Piano strategico)
- definizione principi di tutela e linee guida della trasformazione degli immobili
- attivazione con gli enti territoriali delle procedure per riconfigurare ove necessario le destinazioni urbanistiche dei beni
- ampliamento del network tramite invito a partecipare rivolto ad altri enti territoriali e non eventualmente interessati
- promozione del network a livello nazionale ed internazionale

(i) costituzione tramite idonei accordi o intese tra i soggetti istituzionali interessati con funzioni di indirizzo, programmazione e coordinamento

- creazione del marchio
- definizione dei servizi alberghieri (tradizionali e culturali) e dei relativi standard di qualità
- gestione dell'attività alberghiera
- attività di controllo e certificazione di qualità

(ii) individuazione / costituzione in forma di società, consorzio, fondo immobiliare, etc. ex artt. 33 e 33-bis D.L. n. 98/2011 e s.m.i.

L'attuazione del progetto "*Dimore d'Italia (Ddl)*" potrà avvalersi dei nuovi strumenti di cooperazione interistituzionale e di finanza immobiliare introdotti nel 2011/2012 dal Legislatore, che affidano all'Agenzia del Demanio il ruolo di promozione e coordinamento nei processi di valorizzazione dei patrimoni immobiliari pubblici.

L'implementazione del Progetto può infatti essere ricondotta all'apparato normativo ottimizzato dall'art. 27 del D.L. n. 201/2011 conv. dalla L. n. 214/2011, con particolare riguardo al combinato disposto degli art. 33-bis del medesimo D.L. n. 98/2011 e dell'art. 3-ter del D.L. n. 351/2001 conv. dalla L. n. 410/2001.

Tali norme definiscono con esattezza il ruolo di promotore riservato all'Agenzia del Demanio, per conto del MEF, nell'attivazione (a partire dalle verifiche di fattibilità e fino alla costituzione di società "veicolo" e fondi immobiliari) di iniziative finalizzate alla valorizzazione, trasformazione, gestione e alienazione del patrimonio immobiliare pubblico (anche di proprietà degli Enti territoriali), nell'ambito delle quali può certamente essere annoverato un grande progetto nazionale quale "*Dimore d'Italia (Ddl)*".

In particolare, il D.L. n. 351/2001, come recentemente modificato ed integrato, prevede la possibilità di attivare strumenti di valorizzazione, quali: concessioni di valorizzazione di lunga durata (art. 3-bis) e programmi unitari di valorizzazione territoriale (art. 3-ter).

L'art. 3-ter offre, inoltre, il contesto di cooperazione istituzionale e di co-pianificazione, tramite intese, accordi procedurali e l'istituzione di sedi stabili di concertazione, tra Enti territoriali e Stato, indispensabile per l'attuazione di un progetto comprendente immobili di proprietà statale, locale ed, eventualmente, anche privata che, nella gran parte dei casi, dovranno essere valorizzati in senso turistico-ricettivo, anche mediante idonee varianti alla strumentazione urbanistica vigente.

Dimore d'Italia è un progetto di valorizzazione complesso che vede nella collaborazione, secondo logiche efficienti di partenariato pubblico-pubblico e pubblico-privato, uno dei suoi elementi caratterizzanti. Ciò anche al fine di individuare le più idonee modalità di finanziamento dell'iniziativa, una volta definiti gli aspetti economico-finanziari del progetto che dovranno tenere debitamente in conto la nuova programmazione 2014-2020 dei fondi comunitari.

Per l'attuazione del progetto è infatti necessario mettere a sistema le varie competenze (tecnico-progettuali, economico-finanziarie, giuridico-amministrative) e l'*expertise* consolidata dei diversi soggetti istituzionali e non potenzialmente interessati.

In tale ottica, l'Agenzia del Demanio e Invitalia, riconoscendo la validità e la forza evocativa dell'idea-progetto, sviluppatasi nel corso degli anni più recenti sul modello di analoghe esperienze europee, hanno assunto l'impegno di rilanciare *Dimore d'Italia* fungendo da facilitatori della concertazione istituzionale e promuovendo la più ampia condivisione del progetto tra i molteplici attori coinvolti: gli Enti territoriali interessati, il Ministero per i beni e le attività culturali, il Ministero per gli affari regionali, il turismo e lo sport, l'Associazione Nazionale Comuni Italiani, Cassa Depositi e Prestiti.

Il workshop odierno intende dare una risposta efficace a questa esigenza di condivisione, rappresentando l'occasione per confrontarsi in un dialogo aperto sulla fattibilità del progetto e sui possibili scenari attuativi, ripercorrere insieme alcune buone pratiche italiane e straniere, definire i prossimi passi per lo sviluppo e l'avanzamento dell'iniziativa.

A tutti i partecipanti va un sentito ringraziamento per l'attenzione dedicata al progetto Dimore d'Italia e un augurio di buon lavoro!