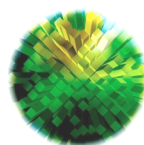


DOSSIER PER LA STAMPA - 1

# VALORE PAESE

**Il progetto di valorizzazione degli ex Immobili della Difesa**



A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

# INDICE

## **AGENZIA DEL DEMANIO**

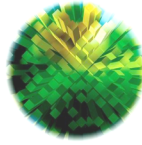
GENERAZIONE DI VALORE PER IL PAESE 3

## **VALORE PAESE**

IL PROGETTO DI VALORIZZAZIONE DEGLI EX IMMOBILI DELLA DIFESA 7

## **ALLEGATI**

ELENCO DEI 201 IMMOBILI INSERITI NEL DECRETO 28 FEBBRAIO 2007 11



A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

## **AGENZIA DEL DEMANIO, GENERAZIONE DI VALORE PER IL PAESE**

UNA TASK FORCE DI PROFESSIONISTI, PROGETTI E AZIONI INNOVATIVE  
PER GESTIRE E VALORIZZARE UNA RISORSA STRATEGICA, I BENI  
IMMOBILI DELLO STATO

**Criteria imprenditoriali e attenzione allo sviluppo del territorio locale, recupero di efficienza e modernizzazione dei servizi: queste le parole chiave dell’Agenzia responsabile del patrimonio immobiliare pubblico, che negli ultimi sei anni ha fatto incassare allo Stato più di sei miliardi di euro, e su cui si punta per contribuire al risanamento delle finanze del nostro Paese**

**Da agenzia fiscale a Ente pubblico economico.**

L’Agenzia del Demanio, nata nel 1999 come una delle quattro agenzie fiscali volute dal Ministero dell’Economia, dal 2001 è l’istituzione responsabile della gestione e della valorizzazione del patrimonio immobiliare dello Stato.

**Dal 2003 si è trasformata in Ente Pubblico Economico per acquisire una maggiore autonomia gestionale e operativa.**

**Missione possibile: la razionalizzazione e la valorizzazione dei beni immobili statali**

Il patrimonio immobiliare pubblico rappresenta per consistenza, localizzazione, valore storico-artistico e sociale un fattore strategico sia per il rilancio complessivo del sistema Paese sia per lo sviluppo a livello locale.

Per questo l’Agenzia del Demanio è alla ricerca costante del miglior equilibrio **fra ispirazione pubblica e strumenti di tipo privatistico**, un sistema di governance idoneo a garantire e a soddisfare ambedue le necessità, quella nazionale e quella locale. A questo riguardo, centrale è la collaborazione con gli enti locali, interlocutori fondamentali per individuare le esigenze delle realtà territoriali e promuovere mirate attività di riqualificazione sociale e urbanistica.

**Tutti i numeri di un ente pubblico che funziona come un’azienda privata**

**Sono 30.000 i cespiti di cui 16.000 i beni immobili gestiti dall’Agenzia del Demanio** (e suddivisi in patrimonio disponibile, demanio storico-artistico, beni immobili destinati agli usi governativi e Fip, Fondi immobiliari pubblici) per un volume complessivo di 70 milioni di metri cubi. Di questi beni l’80 per cento si trova in otto Regioni (Lombardia, Piemonte, Veneto, Toscana, Emilia Romagna, Campania, Sicilia e Lazio, con una notevole concentrazione – circa il 40 per cento – in Lombardia, Toscana e Lazio.

**890 sono le professionalità impiegate**, in un rapporto tra uomo e donna di quasi il 50 per cento, 20 le sedi territoriali.

Nel 2006 sono state registrate **entrate riscosse come tributo per un valore di 283,7 milioni d'euro**, di cui 57,4 milioni relativi a canoni e indennità per locazioni e concessioni. Il processo di riscossione è automatizzato per il 90 per cento. Negli ultimi cinque anni, inoltre, ci sono state vendite, per la razionalizzazione del patrimonio, per 5 miliardi di euro, sono stati riscossi canoni per più di un miliardo e, infine, ci sono stati risparmi annuali per 22 milioni, determinati da riscossioni passive.

**2006, operazione conoscenza: quasi concluso il censimento dei beni, per una migliore azione di tutela e valorizzazione**

Una sistematica operazione di censimento ha fotografato per la prima volta nel 2006 la totalità dei beni immobili di proprietà dello Stato: quelli del patrimonio disponibile e quelli a disposizione degli usi governativi.

In parallelo si è avviato sia un censimento degli immobili storici e artistici, in dirittura d'arrivo per quest'anno, sia un'azione di mappatura del territorio per approfondire la conoscenza del contesto di riferimento dei beni gestiti. Scopo di queste operazioni, quello di avere quante più informazioni possibili sia per una migliore gestione e valorizzazione dei beni immobili **sia per esercitare una più incisiva azione di controllo del consistente patrimonio immobiliare statale.**

A questo proposito la vigilanza dell'Agenzia del Demanio è stata nell'ultimo periodo indirizzata soprattutto a individuare il fenomeno dell'abusivismo: nel 2006 sono state eseguite 2.448 ispezioni di cui 2.200 (89,9 per cento) hanno riscontrato almeno un'irregolarità.

**Beni confiscati alla criminalità organizzata: un'intensa attività di ricognizione ha permesso di raggiungere ottimi risultati**

**Sono in tutto 7.328 i beni immobili, prevalentemente appartamenti e terreni**, che l'Agenzia del Demanio gestisce come patrimonio dello Stato dopo le operazioni di confisca da parte della magistratura. L'83 per cento di essi si trova nelle quattro Regioni meridionali (Campania, Calabria, Puglia e Sicilia, con una netta prevalenza di quest'ultima). Il restante 17 per cento è concentrato prevalentemente in Lombardia, Toscana e Lazio. Valle d'Aosta e Umbria sono le uniche Regioni d'Italia in cui non ci sono beni confiscati.

**Entro il 2008 saranno assegnati tutti gli immobili confiscati (3.800 beni)**

Entro il 2008 saranno consegnati ai Comuni quasi tutti i beni confiscati che attualmente sono affidati all'Agenzia del Demanio (circa 3.800 dei 7.328 beni definitivamente confiscati al 31 dicembre 2006).

**Solo nel corso di quest'anno saranno consegnati**, tramite accordi con gli enti locali, **ben 600 beni immobili confiscati** alla criminalità organizzata

Con la Finanziaria 2007 è stato previsto, inoltre, l'allargamento dei destinatari dei beni confiscati: oltre ai Comuni anche le Province, le Regioni, le Università statali, le Agenzie fiscali, le amministrazioni dello Stato e le istituzioni culturali con rilevante interesse nazionale potranno acquisire e gestire tali immobili.

**All’Agenzia del Demanio anche gli ex immobili della Difesa. La sfida: trasformarli in opportunità di sviluppo**

La Legge Finanziaria 2007 ha sancito il passaggio nel patrimonio immobiliare pubblico di un numero consistente di beni immobili della Difesa non più necessari per usi militari, attribuendone la gestione all’Agenzia del Demanio. Gli immobili, il cui valore complessivo è di 4 miliardi di euro, saranno trasferiti dal Ministero della Difesa all’Agenzia del Demanio in quattro tranche. L’operazione si concluderà entro il luglio del 2008. **Il primo elenco d’immobili (decreto del 28 febbraio 2007), per un valore di un miliardo di euro, sarà trasferito entro il 30 giugno di quest’anno.** Si tratta di 201 beni, tra caserme e arsenali, dislocati dal nord al sud della Penisola e spesso situati nel centro dei principali Comuni italiani.

L’Agenzia del Demanio, in collaborazione con gli enti locali, curerà la progettazione degli **interventi di valorizzazione**, attraverso accordi e protocolli d’intesa. Lo scopo è quello di trovare soluzioni d’utilizzo e nuove destinazioni d’uso in linea con i fabbisogni dell’ambiente urbano in cui i beni immobili insistono.

**Con l’affitto a 50 anni maggiore valorizzazione degli immobili pubblici**

Per attirare investitori interessati all’operazione e permettere allo Stato di valorizzare al massimo le sue proprietà, è stata introdotta la cosiddetta “concessione di valorizzazione” per cui un bene può essere dato in affitto fino a 50 anni.

La concessione di valorizzazione è uno strumento idoneo per la riqualificazione e la riconversione di beni immobili di proprietà dello Stato che, una volta individuate le nuove destinazioni d’uso per attività economiche o per attività di servizio ai cittadini, richiedono forti interventi di recupero, restauro e ristrutturazione. La durata della concessione/affitto è commisurata al raggiungimento dell’equilibrio economico-finanziario dell’iniziativa. I canoni saranno, invece, in linea con i prezzi di mercato e modulati secondo l’equilibrio economico-finanziario degli investimenti e della gestione.

**Il progetto “Sistema beni a rete”, un patrimonio di grande valore turistico e ambientale**

L’Agenzia del Demanio sta lavorando a **Sistema beni a rete**, un progetto che nasce sulla scia del successo di *Reti turistico-ambientali*, a sua volta evoluzione del progetto *Fari costieri*.

Una grande azione di valorizzazione immobiliare che coinvolge un patrimonio diffuso sul territorio costituito da fari, torri di avvistamento, caselli idraulici, caselli ferroviari, ex ricoveri anti aerei e bunker ormai dismessi e inutilizzati. Beni uniti tra loro da reti infrastrutturali, naturali o realizzate dall’uomo, e spesso situati in contesti paesaggistici e storici d’eccezione. La naturale vocazione turistica di questi beni fa prevedere interessanti soluzioni di utilizzo come centri sportivi, resort, beauty farm, strutture ricettive, spazi espositivi e di ricerca.

**Tra le prime ipotesi progettuali elaborate dall’Agenzia del Demanio, quella dei sistemi a rete dell’isola d’Elba, i fari lungo la costa e le isole settentrionali della Sicilia, gli ex caselli idraulici lungo i corsi del fiume Reno, Adige, Arno e Lamone.**

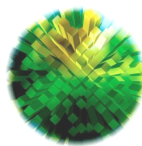
L’iniziativa, in un’ottica di valorizzazione e conservazione del patrimonio, prevede il coinvolgimento del Ministero per i Beni e le Attività Culturali oltre che il Ministero dell’Ambiente e una serie di istituzioni qualificate.

**Il business plan dei prossimi tre anni: creare valore economico e sociale, contenere le spese, produrre le entrate.**

[demaniore.com](http://www.demaniore.com) creato dall'Agenzia del Demanio nel 2006 e' la vetrina dell'immobiliare pubblico.

Chiaro il programma che l'Agenzia del Demanio ha intenzione di seguire nel prossimo triennio. Si continuerà sulla strada della razionalizzazione/valorizzazione del portafoglio immobiliare e si intensificheranno le assegnazioni dei beni confiscati alla criminalità organizzata. La **creazione del valore economico e sociale** sarà la mission centrale dell'Agenzia. Su questo fronte si procederà in forte sinergia con gli enti locali interessati specialmente per il patrimonio immobiliare non più utilizzato ai fini militari.

**Attraverso il sito [www.demaniore.com](http://www.demaniore.com), il portale dell'immobiliare pubblico italiano, potrà, inoltre, essere attivata una rete** in grado di rendere concretamente fruibile attraverso internet l'offerta dei beni immobili dello Stato e creare un dialogo fra gli operatori del settore immobiliare nazionale e internazionale.



A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

**SONO IMMOBILI, EPPUR SI MUOVONO**

## **VALORE PAESE**

### **IL PROGETTO DI VALORIZZAZIONE DEGLI EX IMMOBILI DELLA DIFESA**

CIRCA MILLE TRA CASERME, TERRENI, ARSENALI, BUNKER E POLIGONI, PER UN VALORE DI 4 MILIARDI DI EURO, PASSERANNO ENTRO IL 2008 DAL MINISTERO DELLA DIFESA ALL'AGENZIA DEL DEMANIO

**Il primo pacchetto sarà disponibile per la fine di giugno 2007, il secondo a partire dal 31 luglio. L'Agenzia ha avviato i primi progetti di valorizzazione con i Comuni che, cambiando la destinazione urbanistica, possono trasformare queste proprietà in opportunità di sviluppo locale. Prime fra tutte Bologna, Ferrara, Brescia e Fano.**

**Al via l'operazione Valore Paese: cambia il volto delle città**

Ha preso il via, nei tempi concordati, il piano di cessione dei beni immobili militari dal Ministero della Difesa all'Agenzia del Demanio, come previsto dalla Finanziaria 2007.

**201 beni** non più utili ai fini istituzionali saranno consegnati all'Agenzia entro il 30 giugno mentre si sta ultimando il secondo "pacchetto" di proprietà ex militari che, a fine luglio, diventeranno a tutti gli effetti statali. L'intera operazione, comprensiva di quattro pacchetti di circa un migliaio di proprietà dal valore complessivo di **4 miliardi d'euro**, si concluderà nel 2008.

L'operazione **Valore Paese** è destinata a cambiare il volto delle città, offrendo nuove soluzioni urbanistiche e opportunità di sviluppo.

Gli immobili, infatti, spesso ubicati in aree di pregio, saranno restituiti alla collettività per essere adibiti a **nuove funzioni di tipo culturale o sociale in un'ottica di riqualificazione territoriale.**

**Obiettivo strategico: massimo rendimento con la valorizzazione dei beni**

L'obiettivo strategico che il Governo vuole raggiungere attraverso questi consistenti trasferimenti è l'ottimizzazione della "messa a reddito" del suo patrimonio immobiliare. **Una sfida innovativa e complessa** che l'Agenzia del Demanio, istituita appunto per gestire in modo razionale e intelligente le risorse immobili dello Stato favorendone l'utilizzo produttivo, è stata chiamata ad

affrontare per contribuire a risanare il bilancio statale.

Sono due i nuovi strumenti che la Finanziaria 2007 ha predisposto affinché il Demanio possa, “al prezzo giusto”, affittare la maggior parte dei 201 beni che si appresta a ricevere dalla Difesa. Si tratta della **concessione di valorizzazione** per cui un bene può essere dato in concessione fino a 50 anni, e dei **Programmi Unitari di Valorizzazione** finalizzati a valorizzare i patrimoni immobiliari pubblici situati nello stesso contesto territoriale.

**PUV: Il Programma Unitario di Valorizzazione per pianificare più interventi**

Per agevolare la valorizzazione, la Finanziaria 2007 ha previsto uno strumento nuovo (definito dal comma 262 dell'articolo unico della Legge): si tratta dei PUV, Programmi Unitari di Valorizzazione, che rappresentano una **modalità di pianificazione e razionalizzazione di tutti gli interventi che riguardano i beni immobili pubblici**, non necessariamente di provenienza militare.

I PUV sono finalizzati a due obiettivi principali: **razionalizzare e valorizzare i patrimoni pubblici presenti in un determinato contesto territoriale** attraverso operazioni di permuta, trasferimento, concessione d'uso; **rendere disponibili immobili pubblici, principalmente in concessione d'uso, per lo sviluppo di attività economiche, coerenti con le strategie di programmazione economica comunitaria, nazionale e regionale.**

Le potenzialità dei PUV, quali strumenti di governance istituzionale, sono molteplici: dalla promozione di **strategie sinergiche di valorizzazione di una pluralità di immobili di proprietà pubblica**, allo sviluppo di iniziative di trasformazione dei beni pubblici, **secondo le esigenze degli enti locali e coerentemente con gli strumenti di pianificazione e programmazione urbanistica ed economica.**

**Una Concessione di valorizzazione fino a 50 anni per attirare i privati**

Un altro strumento innovativo introdotto dalla Finanziaria 2007 è **la concessione di valorizzazione destinata alle attività imprenditoriali, che può arrivare fino a 50 anni** e riguarda i beni suscettibili di messa a reddito tramite gestione economica da parte di soggetti privati.

Può consentire di utilizzare gli immobili di proprietà dello Stato come “contenitori” di attività economiche in relazione alle realtà e alle esigenze locali. **Gli interventi previsti riguardano la riqualificazione e la riconversione** (recupero, restauro, ristrutturazione, manutenzione straordinaria e ordinaria) **degli immobili, con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso.**

La concessione può essere “modulata” in funzione dell'equilibrio economico-finanziario degli investimenti e della connessa gestione. In questo modo si possono **attirare investimenti di medio-lungo termine in grado di fornire adeguate garanzie sulla qualità dell'intervento di valorizzazione e la durata nel tempo.**

**Con ciò lo Stato affida la gestione ad investitori realmente interessati e incrementa al massimo il valore del proprio patrimonio immobiliare.**



**Un patto con i Comuni per i beni dello Stato e il bene dei cittadini**

Le due norme speciali, che si riferiscono anche agli altri beni immobiliari dello Stato, non solo a quelli ex Difesa, si inseriscono in un spirito di *governance* nuovo e dinamico volto a costruire **un dialogo con gli enti locali per la definizione delle migliori strategie di valorizzazione degli immobili pubblici**. In pratica un grande patto tra istituzioni nazionali e amministratori locali per i beni dello Stato e il bene dei cittadini, in considerazione del fatto che la maggior parte delle caserme e degli arsenali dismessi sorge nei quartieri centrali delle principali città d'Italia.

Per queste ragioni l'Agenzia del Demanio ha aperto tavoli permanenti di confronto con l'Associazione nazionale dei Comuni, con la Conferenza Stato-Regioni e con tutte le amministrazioni comunali interessate a definire un piano di riconversione in linea con i fabbisogni del contesto urbano. **Fondamentale in questo senso è il ruolo degli amministratori locali nell'individuazione della nuova destinazione urbanistica del bene** che insiste sul proprio territorio, e ciò vuol dire apportare importanti contributi allo sviluppo territoriale e alla geografia urbana.

Si tratta quindi per le amministrazioni territoriali di **una grande occasione di sviluppo e di innovazione nella gestione degli immobili pubblici e nella pianificazione degli assetti territoriali**; un'opportunità che richiede grandi capacità, sensibilità e cultura da parte degli enti locali i quali, se decideranno di acquisire il bene, dovranno elaborare progetti eccellenti di utilità sociale che saranno poi valutati e approvati dall'Agenzia del Demanio.

**La garanzia di un controllo costante sui progetti di valorizzazione**

Ma il controllo dello Stato non termina una volta che è stato dato il sì definito.

**È necessario, infatti, che siano rispettate le garanzie stabilite nei contratti circa la qualità dell'intervento e la sua durata che lo Stato provvederà a verificare nel tempo, attraverso controlli puntuali e mirati.**

Le città in cui sono in corso di definizione con l'Agenzia del Demanio i primi protocolli di intesa per individuare le future destinazioni d'uso delle caserme dismesse sono: **Bologna, Ferrara, Brescia e Fano**. Spetterà poi ai privati, una volta trovato l'accordo, entrare tramite bando pubblico in questo nuovo circuito produttivo: possono decidere di acquistare o diventare "affittuari" del bene immobile. Negozi, uffici, centri commerciali e strutture ricettive sono le attività che più si conciliano alla tipologia dei beni ex militari.

**La prima tranche: beni immobili da Bari a Belluno**

Le principali e più consistenti strutture militari comprese nella prima tranche di beni trasferiti dal Ministero della Difesa all'Agenzia del Demanio si trovano nel centro-nord del Paese.

La più meridionale è **la Caserma Rossani a Bari**, le più settentrionali sono le caserme Tasso e Fanuzzi di Belluno. Tra le altre, a Peschiera del Garda le caserme La Rocca e XXX Maggio, a Bergamo le caserme Scotti e Flores, a Treviso la caserma Salsa, a Firenze le caserme Vittorio Veneto e De Laugher, a Sesto Fiorentino la caserma Guarrieri, a Napoli l'ex arsenale.

**Beni di grande valore nei primi protocolli d'intesa**

Oltre a Bologna, anche a Brescia, Ferrara e Fano tutto è pronto per la sottoscrizione dei protocolli d'intesa in cui sono definiti gli impegni e le intenzioni delle rispettive amministrazioni comunali circa la nuova destinazione urbanistica dei beni immobili dismessi dal Ministero della Difesa.

**Brescia**

A **Brescia** ritornano alla disponibilità del territorio quattro strutture "interessanti" dal punto di vista della riconversione e della riqualificazione urbana. La prima è la **Caserma Gnutti**, un immobile di grandi dimensioni e in buono stato di conservazione in via Crispi, cui è interessato il Comune. Al centro-nord della città c'è l'area chiamata **Campo di Marte**: si tratta di un impianto demaniale con diverse strutture sportive e una palazzina destinata a piano terra per gli spogliatoi e al primo piano alle abitazioni. La terza è l'**ex polveriera di Mompiano**, al confine con il Comune di Nave. Si tratta di un enorme complesso di 470.783 metri quadrati che si estendono nel Parco delle colline, una zona d'alto valore ambientale e paesaggistico. Mentre l'ultimo è l'**ex Colombaia**, un piccolo complesso situato in prossimità del centro storico.

**Ferrara**

A **Ferrara** il Comune è interessato ad un blocco di beni immobili che potrebbe cambiare la fisionomia di una porzione di città: dalla **Caserma Bevilacqua**, all'**ex convento Sant'Antonio in Polesine**, a **Palazzo Furiani**, alla **Porzione dell'aeroporto di Ferrara** e all'**ex deposito munizioni di Porotto**, alla **Cavallerizza Militare**, alla **Caserma Pozzuolo del Friuli**. I primi tre beni sono all'interno della cerchia muraria che perimetra il centro storico e tutti vicino all'Università e all'Arcispedale Sant'Anna; il quarto, invece, è situato lungo il corso della Giovecca che rappresenta la linea divisoria tra la città medievale, a sud, e la città rinascimentale, a nord. La **Caserma Pozzuolo del Friuli**, infine, è un immobile di 28.000 metri quadrati all'interno del centro storico cittadino. Ad esso si aggiunge l'**ex Cavallerizza Caserma Pozzuolo del Friuli**, ex pertinenza della caserma già segnalata, e costituita da un imponente fabbricato in muratura.

**Fano**

L'altra città interessata alle dismissioni della prima tranche di beni immobili ex militari è **Fano**. Il Comune marchigiano è interessato a "tenere" la **Caserma Paolini**, situata a ridosso del centro storico. Si tratta di un elegante complesso il cui fabbricato principale presenta una facciata simmetrica con un portone centrale ad arco, un basamento in bugnato di mattoni, lesene in pietra e finestre ad arco. Il secondo immobile è una porzione d'area dell'aeroporto militare ad uso civile di Fano la cui restante superficie è già di proprietà comunale.

# ALLEGATI

---

I 201 IMMOBILI INSERITI NEL DECRETO 28/02/07



## ABRUZZO

Tot. 2

### *Provincia L'Aquila*

---

L'Aquila	Ex Piazza d'Armi (aliquota)
----------	-----------------------------

### *Provincia Pescara*

---

Pescara	Caserma Di Cocco (solo area esterna)
---------	--------------------------------------

## BASILICATA

Tot. 2

### *Provincia Potenza*

---

Avigliano	Poligono di Tiro
Pignola	Ex Base Logistica di Rifreddo

## CALABRIA

Tot. 4

### *Provincia Cosenza*

---

Cosenza	Caserma Fratelli Bandiera
---------	---------------------------

### *Provincia Reggio Calabria*

---

Campo Calabro	Deposito Munizioni Poggio Pignatelli
Reggio Calabria	Ex Deposito Munizioni Forte Sbarre
	Deposito Munizioni Catona

## CAMPANIA

Tot. 15

### *Provincia Caserta*

---

Caserta	Ex Calzaturificio San Benedetto
	Ex Deposito Munizioni "Sanduia"
	Mulino Aldifreda

### *Provincia Napoli*

---

Caloria	Ex deposito carburanti POL
Castellammare di Stabia	Serbatoi acqua e nafta
Forio	Ex alloggio fanalisti - Punta Imperatore
Giugliano in Campania	Centro Radio
Napoli	Ex Arsenale (aliquota zona collinare)
	Fabbricato Ex centrale R.I.T.A.
	Ex Base logistica
Pozzuoli	Deposito Nafta e Serv. Annessi
	Ex Deposito P.O.L.
Procida	Ex Punto di Soggiorno a Punta Pioppeto

### *Provincia Salerno*

---

Castel San Giorgio	Compensorio logistico Codola
Pontecagnano Faiano	Aeroporto (esclusa aliquota in uso ai carabinieri)

## EMILIA ROMAGNA

Tot. 28

### *Provincia Bologna*

---

Bologna	Area ex STAVECO Caserma San Mamolo Compendio Monte Paderno Ex Batteria Dat Alemanni Ex Infermeria Quadrupedi di San Vittore Area Prati di Caprara "Orti degli Anziani" Caserma Chiarini Caserma Mazzoni (aliquota) Caserma Battistini Caserma Sani - Stabilimento del Commissariato Militare di
Casaralta	Ex Direzione Lavori Prati di Caprara Est (esclusi alloggi) Ex Polveriera Val D'Aposa

### *Provincia Ferrara*

---

Ferrara	Posto c.b.p. 8 Caserma Pozzuolo del Friuli Ex Cavallerizza Caserma Pozzuolo del Friuli Aeroporto (aliquota)
---------	--

### *Provincia Forlì Cesena*

---

Forlì	Caserma Monti Ex raccordo ferroviario (lotto C)
-------	--

### *Provincia Modena*

---

Modena Noceto	Ex deposito materiale di artiglieria di Saliceta San Giuliano Ex dp. Mu. Loc. Borghetto
------------------	--

### *Provincia Piacenza*

---

Piacenza	Caserma Pietro Cella (aliquota) Caserma Alfieri Area Demaniale Viale Malta Caserma Iacopo dal Verme Caserma De Sonnaz Piano di caricamento militare
S. Giorgio Piacentino	Porzione Sedime NORD - OVEST Aeroporto di Piacenza

## LAZIO

Tot. 11

### *Provincia Latina*

---

Cisterna Gaeta	Campo di Tiro a Segno Cisterna Caserma S. Angelo Basso e Chiesa S. Michele Vecchia Tipografia
-------------------	---

### *Provincia Roma*

---

Civitavecchia Guidonia Montecelio	Ex Deposito munizioni R104 Frassinello Ex Fornace Sacchi Aeroporto di Guidonia (area esterna) Ex Officina Peghetti
Pomezia Rocca di Papa Roma	Deposito POL "Monte d'Oro" Campo di Tiro a Segno Rocca di Papa Ex Forte Tiburtino Ex forte Bravetta e strada di accesso

## LIGURIA

Tot. 13

### *Provincia Genova*

---

Genova	Ex Forte Castellaccio Ex Osservatorio Oregina
--------	--

### *Provincia Imperia*

---

Imperia	Caserma Comandone
---------	-------------------

### *Provincia La Spezia*

---

La Spezia	Base logistica (SP/0113/M)
La Spezia (Valdilocchi)	Base logistica
Lerici	Ex Forte Pianelloni
Portovenere	Ex casa cantoniera Ex Forte Pezzino Alto
Vezzano Ligure	Ex Batteria Monte Bastia

### *Provincia Savona*

---

Albenga	Caserma Turinetto Poligono TSN Albenga
Calice Ligure	Ex Base NATO denominato "Scatter"
Ponteivrea	Ex Forte Bruciato

## LOMBARDIA

Tot. 26

### *Provincia Bergamo*

---

Bergamo	Caserma Flores Caserma Scotti Palazzo Lupi
Gorle	Ex Deposito Munizioni

### *Provincia Brescia*

---

Brescia	Campo di Marte (aliquota escluso alloggi) Caserma Gnutti Ex "Colombaia" Ex Polveriera Mompiano
Collio	Ex Stazione A/H Dosso dei Galli
Ghedi	Ex raccordi tedeschi
Roncadelle	Ex Piazza d'Armi Roncadelle

### *Provincia Como*

---

Como (Albate)	Ex deposito munizioni
---------------	-----------------------

### *Provincia Cremona*

---

Pizzighettone	Ex deposito materiale del genio zona B
---------------	--

### *Provincia Mantova*

---

Mantova	Capannoni S. Giorgio Deposito materiali S. Nicolò
Virgilio	Forte Pietole
Volta Mantovana	Sito C

### *Provincia Milano*

---

Milano	Area demaniale di Via Padova Ex deposito "La Canavese" Ex magazzino sanitario
--------	---

### *Provincia Pavia*

---

Pavia	Ex Caserma Rossani Centrale del Molinazzo Compressorio "Tettoie Nuove"
Torre d'isola	Area addestrativa "S. Sofia"

### *Provincia Varese*

---

Gallarate	Poligono TSN Gallarate (area esterna)
Gavirate	Campo di tiro a segno Gavirate

## **MARCHE**

**Tot. 3**

### *Provincia Ancona*

---

Ancona	Caserma Saracini
--------	------------------

### *Provincia Pesaro Urbino*

---

Fano	Aeroporto di Fano (aliquota) Caserma Paolini
------	---

## **PIEMONTE**

**Tot. 25**

### *Provincia Alessandria*

---

Acqui Terme	Stabilimento balneo termale
Alessandria	Caserma Valfrè di Bonzo Forte Bormida Piazza D'Armi (ex campo sportivo militare)
Casale Monferrato	Poligono Ottiglio Caserma Nino Bixio Caserma Pietro Mazza
Novi Ligure	Aerocampo Mossi

### *Provincia Cuneo*

---

Cuneo	Ex Capannone ANAS Piazza D'Armi (Lotti B-C)
Pietraporzio	Caserma Manara

### *Provincia Novara*

---

Cameri	Aeroporto Cameri (aliquota esterna)
Novara presidio)	Caserma Passalacqua (esclusa area Circolo Unificato di  Ex 5° deposito centrale Piazza d'armi
Treccate	Campo di Tiro a Segno Treccate

### *Provincia Torino*

---

Chieri	Caserma Scotti di Chieri
Moncalieri	Poligono TNS Moncalieri
Pinerolo	Caserma Bouchard
Prali	Ex ricovero di 13 laghi - Caserma alpina Giovanni Grill
Rivoli	Capannone S. Grato
Susa	Caserma Cascino (area esterna)
Torino	Caserma Cavalli Magazzino del Genio Militare

### *Provincia Vercelli*

Vercelli	Aeroporto Del Prete
----------	---------------------

## **PUGLIA**

**Tot. 21**

### *Provincia Bari*

Acquaviva delle fonti Bari	Ponte Radio Caserma Rossani (esclusa aliquota alloggi)
-------------------------------	---

### *Provincia Brindisi*

Brindisi	Ex Batteria Brin Ex Fotoelettrica Capo Gallo Ex Batteria AA B/506 Opera interrata MM Raccordo Ferroviario di S.Apollinare (lotto C) Ex Postazione B/933
----------	--

### *Provincia Foggia*

Isole Tremiti Lucera Vieste Vieste	Faro di San Domino Poligono di Tiro a Segno Lucera (lotto B) Ex Batteria V10 Ex Batteria V12
---	---

### *Provincia Lecce*

Otranto	CRL Radiogoniometro VDF/NAV
Soleto	Centro trasmittente NDB

### *Provincia Taranto*

Massafra San Giorgio Ionico	Deposito Carrino Stazione RT Montebelvedere Acquedotto M.M. Deposito
Taranto	Ex Campo contumaciale di Statte Terreni ad est di maricentro Ferrovia circum mare piccolo

## **TOSCANA**

**Tot. 12**

### *Provincia Arezzo*

Arezzo	Caserma Italia
--------	----------------

### *Provincia Firenze*

Campi Bisenzio Castelfiorentino Certaldo Firenze	Area ex Dirigibili Poligono TSN Castelfiorentino Ex deposito A.M. Caserma Vittorio Veneto Deposito carburanti Coverciano Caserma De Laughher Magazzino Il Barco
Sesto Fiorentino	Caserma Guarleri

### *Provincia Grosseto*

Monte Argentario Massa Marittima	Poligono TSN Massa Marittima Ex Forte Pozzarello
-------------------------------------	---

### *Provincia Massa Carrara*

Aulla	Ex Polverificio Colombera Pallerone
-------	-------------------------------------



## UMBRIA

Tot. 3

### *Provincia Perugia*

---

Castiglione del Lago Magione	Ex Aeroporto di Castiglione del Lago Poligono TSN Magione
---------------------------------	--

### *Provincia Terni*

---

Narni	Stabilimento esplosivi ex SPEA
-------	--------------------------------

## VENETO

Tot. 36

### *Provincia Belluno*

---

Belluno	Caserma Jacopo Tasso Caserma Fantuzzi
Pieve di Cadore Santo Stefano di Cadore	Deposito Munizioni Ex casermetta difensiva Passo Oregon Poligono di Tiro Malpasso
Valle di Cadore	Ex Forte Pian dell'Antro

### *Provincia Padova*

---

Padova	1° R.O.C. Monte Venda (aliquota)
--------	----------------------------------

### *Provincia Treviso*

---

Susegana Treviso	Poligono TSN Susegana Ex VOR/TACAN Caserma Tommaso Salsa EX CRT
Vittorio Veneto	Ex centro TLC S. Paolo

### *Provincia Venezia*

---

Cavallino-Treporti Ceggia Fossalta di Portogruaro San Dona' di Piave Venezia	Palazzina alloggi di Cà Vio e Baracca Pordelio Zona logistica e lancio 57° Gr. IT Ex Sito Castor Tombolan di Fava Aeroporto - Area addestrativa "ex Cavallerizza al Lido" Isola Ottagono Cà Roman (Pellestrina ) Ex Batteria Rocchetta isolotto (Alberoni) Aereoporto Caserma Pepe Ex batteria A. Emo Ex Forte Barbarigo (Pellestrina)
--	---

### *Provincia Verona*

---

Peschiera del Garda	Caserma La Rocca Caserma XXX Maggio Ex deposito Munizioni Forte Arditeti Magazzino Borgo Secolo
Rivoli Veronese Sant'Anna d'Alfaedo Verona	Deposito munizioni ex Forte Rivoli Deposito munizioni ex Forte Monte Tesoro Ex C.R.T. Aerocampo Boscomantico Ex Forte Lugagnano Ex Forte S. Sofia Santa Caterina "B"
Arsiero	VI Zona controllo ex 66° Gr. I.T.

### *Provincia Vicenza*

---

Montebelluna Vicenza	Caserma officina di ghisa Area addestrativa del Bacchiglione
-------------------------	---

**Per informazioni:**

Ufficio Stampa:

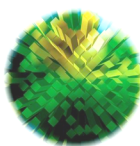
Tel. 06 42367 609-638 - Cell. 335 69 50 199

dg.ufficiostampa

Agenzia del Demanio

Via Barberini, 38

00187 Roma



A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

# VALORE PAESE

**La valorizzazione con il Comune di Bologna  
dei 12 immobili ex Difesa**



AGENZIA DEL DEMANIO

# INDICE

## **LADDOVE C'ERA UNA CASERMA...**

LA CONSEGNA AL COMUNE DI BOLOGNA DEI 12 IMMOBILI EX DIFESA 3

## **ALLEGATI**

LE SCHEDE DEI 12 IMMOBILI 5



A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

## LADDOVE C'ERA UNA CASERMA CI SARA'...UN PARCO URBANO

L'AGENZIA DEL DEMANIO FIRMA L'ACCORDO CON IL COMUNE DI BOLOGNA PER LA VALORIZZAZIONE DEI DODICI BENI IMMOBILI APPARTENUTI AL MINISTERO DELLA DIFESA

**Un'opportunità formidabile per contribuire allo sviluppo e al benessere sociale del territorio. Dalla classica caserma, all'infermeria per quadrupedi, all'area di addestramento: le ex strutture militari di Bologna, per la maggior parte situate in zone centrali, trasformeranno il volto della città.**

**Bologna tra le prime città dell'iniziativa**

**Valore Paese**

Tutto è pronto a Bologna per la firma del Protocollo d'intesa tra Agenzia del Demanio e Amministrazione comunale. Con quest'accordo la città emiliana riprogetta le aree del pacchetto di dodici beni immobili appartenuti al Ministero della Difesa.

Attraverso lo strumento della concessione o affitto lungo potranno essere individuate nuove destinazioni d'uso per lo svolgimento di funzioni di "interesse sociale, culturale, sportivo, ricreativo, per l'istruzione, lo sviluppo delle attività di solidarietà e per il sostegno alle politiche per i giovani".

**L'applicazione dei Piani Unitari di Valorizzazione**

Il Comune ha già pianificato con uno studio di fattibilità una serie d'iniziative, secondo una visione organica di sviluppo del tessuto urbano, utilizzando un percorso ad hoc definito dalla Finanziaria 2007 con lo scopo di agevolare la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico. Si tratta del PUV, il programma unitario di valorizzazione, con cui si può gestire con un solo processo la programmazione degli interventi riferiti a più complessi edilizi pubblici. Questo strumento di governance del territorio consente una migliore omogeneità delle riqualificazioni urbane. Ad esso possono aderire altri enti pubblici come la Regione, la Provincia o altri soggetti come le Camere di Commercio e le Aziende sanitarie, attraverso l'apporto di ulteriori beni immobili. Il PUV, dunque, è un documento unitario "aperto" a favore del territorio che può diventare volano di sviluppo per le comunità locali, tutelando l'ambiente e valorizzando il patrimonio storico e artistico cittadino.

**Caserme dismesse ed ex strutture militari vivranno una nuova vita come strumento di**

Per i tutti i beni immobili della lista (Caserma S. Mamolo, Staveco, ex infermeria quadrupedi di San Vittore, Caserma Chiarini, Caserma Sani, ex Batteria Dat Alemanni, Caserma Mazzoni, Ex direzioni lavori, Prati di Caprara est, Orti degli

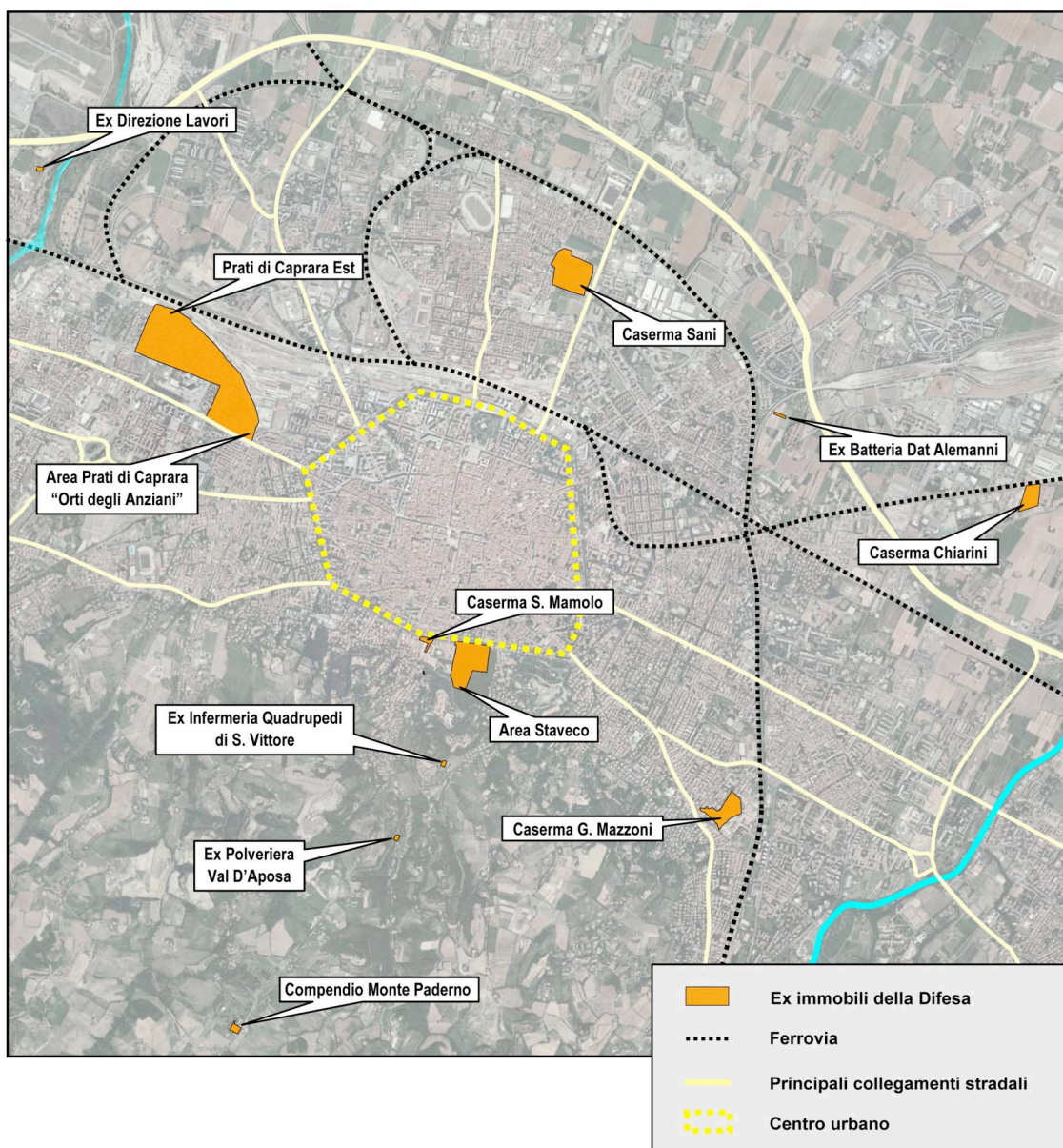
**valorizzazione del territorio**

Anziani, Compendio Monte Paterno, ex Polveriera Val D'Aposa) si aprirà al più presto un tavolo di confronto fra soggetti pubblici e privati, imprese, consorzi e associazioni, unica soluzione per valorizzare gli stabili senza dovere necessariamente impegnare risorse comunali. La procedura che l'Agenzia del Demanio prevede per catturare l'interesse degli investitori privati, è quella della concessione lunga (fino a 50 anni). Parchi pubblici, poli scolastici, centri sportivi e altre attività sociali, ma anche negozi, uffici, alberghi e centri commerciali di qualità potrebbero essere le attività idonee a salvare dal degrado e dall'abbandono contenitori ormai vuoti.

Il segnale è stato dato. Adesso la firma, fra sei mesi l'approvazione definitiva degli studi di fattibilità, e poi veloci verso la posa della prima pietra da parte del Comune, che infonderà certamente coraggio ed energia a quei privati, locali e non, desiderosi di investire e di mettere a reddito gli immobili dello Stato. E Bologna sarà così uno dei primi capoluoghi d'Italia a trasformare un bene militare in un bene civile, a godimento e beneficio dei suoi cittadini.

# ALLEGATI

## LE SCHEDE DEI 12 IMMOBILI EX DIFESA



**COMPENDIO  
MONTE  
PADERNO**

Il complesso, originariamente adibito a polveriera, è situato nella periferia sud della città in una zona agricola collinare di tutela ambientale, a circa 5 km dal centro di Bologna. La struttura di forma quadrata confina con terreni agricoli e con il Parco di Monte Paderno. E' costituita da due costruzioni: la prima era usata come corpo di guardia; la seconda, un seminterrato, probabilmente veniva utilizzata come bunker. L'area esterna è caratterizzata da una folta vegetazione spontanea e alcuni cipressi.

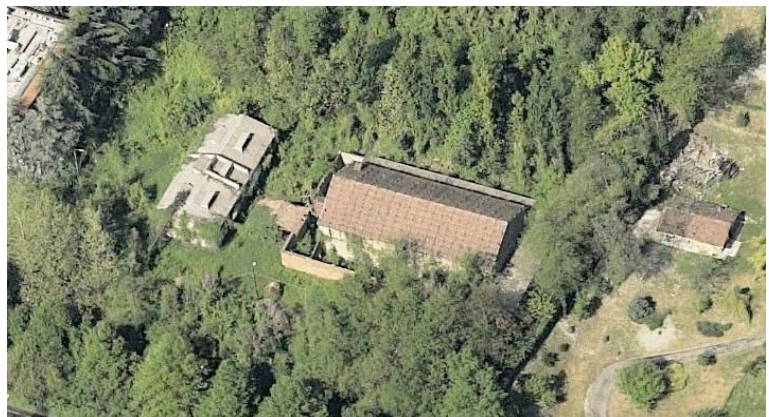
<b>Superficie</b>	
<b>Totale</b>	<b>mq 9.396</b>
<b>Scoperta</b>	<b>mq 8.627</b>
<b>Coperta</b>	<b>mq 769</b>
<b>Volume</b>	
<b>Totale</b>	<b>mc 5.383</b>



**EX POLVERIERA  
VAL D'APOSA**

Il complesso è situato ai piedi della zona collinare immediatamente a sud della città, a circa 2 km dai viali di circoscrizione sud (Porta S. Mamolo). La vicinanza al centro cittadino e la rilevante presenza di verde in cui sorgono residenze di pregio rendono quest'area molto interessante dal punto di vista commerciale. I fabbricati che insistono sul terreno demaniale sono costituiti da due magazzini e da un piccolo edificio, probabilmente destinato ad abitazione del corpo di guardia. La struttura è di notevole interesse storico: in particolare uno dei due magazzini, l'originaria polveriera, rappresenta un raro esempio d'architettura militare ottocentesca in Emilia Romagna.

<b>Superficie</b>	
<b>Totale</b>	<b>mq 7.844</b>
<b>Scoperta</b>	<b>mq 6.703</b>
<b>Coperta</b>	<b>mq 1.141</b>
<b>Volume</b>	
<b>Totale</b>	<b>mc 5.962</b>

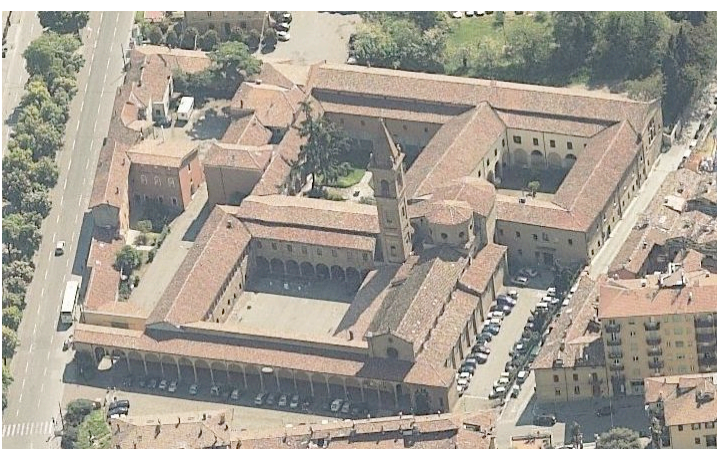




**CASERMA  
SAN MAMOLO**

L'immobile, che fa parte del più antico complesso del convento e della chiesa della SS. Annunziata, è situato lungo i viali di circoscrizione sud, immediatamente a ridosso del centro storico, in una zona ben servita dalla rete stradale cittadina e dai mezzi pubblici. Il complesso è stato oggetto di lunghi restauri che hanno consentito di riportare alla luce l'elegante portico sulla via S. Mamolo e di restaurare le pitture che ne decorano le lunette. Il complesso presenta una solida struttura muraria in mattoni intonacata e tinteggiata esternamente nel caratteristico colore "rosso bolognese". Si tratta dunque di un edificio di pregio che esprime l'importanza culturale di periodi di civiltà tra i più rappresentativi della città. Il Ministero per i beni e le attività culturali ha riconosciuto il suo particolare interesse storico-artistico.

<b>Superficie</b>	
<b>Totale</b>	<b>mq 5.250</b>
<b>Scoperta</b>	<b>mq 1.757</b>
<b>Coperta</b>	<b>mq 3.433</b>
<b>Volume</b>	
<b>Totale</b>	<b>mc 16.000</b>



**CASERMA SANI  
Commissariato  
Militare di Casaralta**

La struttura si estende in una zona pianeggiante ben servita dai mezzi pubblici, a nord della stazione e del centro di Bologna e prospiciente alla zona fieristica, punto di riferimento a carattere nazionale. Il complesso, il cui stato di conservazione è buono, si compone di diversi edifici anche di notevoli dimensioni disposti tra loro in modo ordinato.

<b>Superficie</b>	
<b>Totale</b>	<b>mq 113.885</b>
<b>Scoperta</b>	<b>mq 91.934</b>
<b>Coperta</b>	<b>mq 21.951</b>
<b>Volume</b>	
<b>Totale</b>	<b>mc 132.060</b>

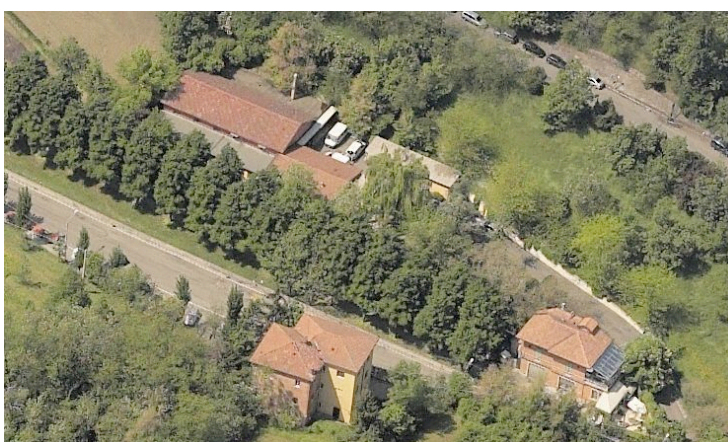


**EX INFERMERIA  
QUADRUPEDI  
SAN VITTORE**

Il complesso è situato nella periferia sud di Bologna, in una bella posizione collinare a circa 1,5 km dal perimetro esterno del centro, nei pressi dell'ex Seminario arcivescovile. La struttura, che si trova in buono stato di conservazione, si articola in due modeste strutture con tettoia in parte chiusa, che in passato furono destinate prima a polveriera poi a stalla per la cura degli animali utilizzati per le attività militari. L'intera zona comprende aree di valore naturalistico.

**Superficie**  
**Totale** Mq 2.736  
**Scoperta** Mq 2.140  
**Coperta** Mq 596

**Volume**  
**Totale** Mc 1.887



**CASERMA  
MAZZONI  
Porzione Esercito**

La struttura, in passato denominata Forte di Beldiporto, si trova in Via Enrico Parisio, alla periferia orientale di Bologna, nella cosiddetta zona residenziale "Murri". Confina con l'ala della caserma in uso al 5° Battaglione Carabinieri. Si tratta di un complesso dalle forme squadrate e razionali, costituito da un'ampia area di pertinenza e da una serie di palazzine adibite ad alloggi e prevalentemente costruite in muratura di mattoni. Ci sono inoltre locali di servizio, tettoie e capannoni per il ricovero degli automezzi. L'insieme si estende per circa due ettari e intorno al complesso si estendono alcune aree verdi.

**Superficie**  
**Totale** mq 55.057  
**Scoperta** mq 44.660  
**Coperta** mq 10.397

**Volume**  
**Totale** mc 69.699



**AREA  
EX STA.VE.CO**

Il complesso, situato in bella posizione collinare ben servita dalla rete stradale e dai mezzi pubblici, si sviluppa lungo i viali di circonvallazione sud, nella zona a ridosso del centro storico cittadino. Si tratta di un'area di particolare pregio sia per la presenza di spazi verdi sia per la qualità delle abitazioni. Essa venne edificata a partire dall'unità d'Italia e utilizzata prima come laboratorio pirotecnico, poi come arsenale militare, infine come officina per i mezzi pesanti. L'intero immobile è stato dichiarato di particolare interesse artistico e storico dal Ministero per i beni e le attività culturali "per le particolari costruzioni dei fabbricati che documentano l'evolversi della tecnologia edilizia tra ottocento e novecento"

<b>Superficie</b>	
<b>Totale</b>	<b>mq 87.500</b>
<b>Scoperta</b>	<b>mq 34.000</b>
<b>Coperta</b>	<b>mq 53.500</b>
<b>Volume</b>	
<b>Totale</b>	<b>mc 350.000</b>



**ORTI SOCIALI  
PER ANZIANI  
PORZIONE PRATI  
DI CAPRARA EST**

Inizialmente il terreno faceva parte del vasto compendio militare denominato "Prati di Caprara", attualmente ancora in attività. Poi, una volta dimesso, fu consegnato al Comune di Bologna. È situato nella prima periferia della città, in una zona aperta e non edificata. L'area, di forma triangolare e pianeggiante, è in parte occupata da una vasta struttura sanitaria dell'Ospedale Maggiore e in parte dall'amministrazione militare. L'appezzamento, il cui stato di conservazione è buono, è completamente recintato con una rete metallica e con un muretto di cemento armato. Su una parte di esso sorge una centrale termica.

<b>Superficie</b>	
<b>Totale</b>	<b>mq 16.890</b>
<b>Scoperta</b>	<b>mq 18.700</b>
<b>Coperta</b>	<b>mq 1.810</b>
<b>Volume</b>	
<b>Totale</b>	<b>mc 10.860</b>



## **CASERMA CHIARINI**

L'imponente struttura è situata nella periferia di Bologna, nella zona industriale che si estende in località Le Roveri. È composta da cinque costruzioni in buono stato di conservazione circondate da alcuni campetti sportivi e da una vasta area prevalentemente adibita a verde. Parte dei locali è ora utilizzata dalla Prefettura.

### **Superficie**

**Totale** mq 25.824

**Scoperta** mq 21.425

**Coperta** mq 4.399

### **Volume**

**Totale** mc 48.948



## **EX BATTERIA DAT ALEMANNI**

Il terreno si estende nella periferia della città, in un'area agricola delimitata a nord dalla ferrovia, ad est dalla tangenziale e a sud dalla via del Terrapieno. Sugli altri lati confina con campi coltivati. Il bene era originariamente adibito a postazione di batteria contraerea poi, dal 1959, fu dato in concessione a privati per coltivazioni agricole. Il terreno è pianeggiante e di forma trapezoidale.

### **Superficie**

**Totale** mq 2.237

**Scoperta** mq 2.237



**EX DIREZIONE  
LAVORI**

Il complesso si estende a nordovest della città, nei pressi della rete autostradale A14, all'aeroporto di Bologna-Borgopanigale e al fiume Reno. In mediocre stato di conservazione, la struttura, la cui superficie coperta è minima rispetto a quella scoperta, è costituita da un corpo di fabbrica a due piani e da un'area di pertinenza caratterizzata da una folta vegetazione spontanea.

**Superficie**  
**Totale** mq 1.531  
**Scoperta** mq 1.341  
**Coperta** mq 190

**Volume**  
**Totale** mc 2.556

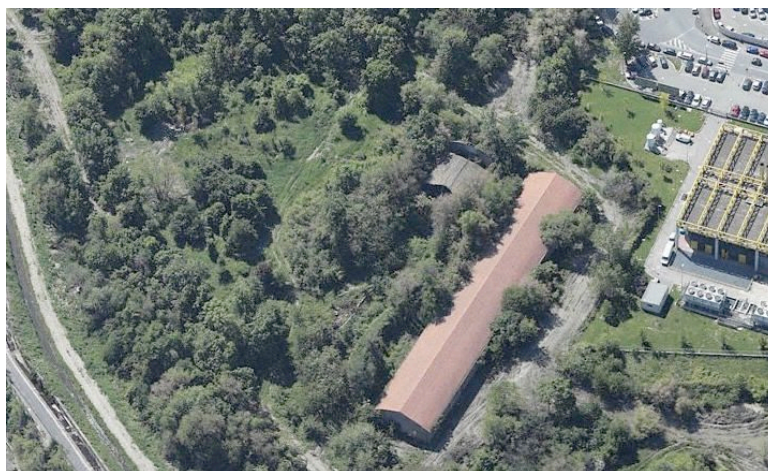


**AREA PRATI  
DI CAPRARA EST  
EX AREA  
ADDESTRATIVA**

Il complesso, insieme agli Orti sociali per anziani, costituisce l'Area Prati di Caprara Est. Si trova a nordovest di Bologna in Via dell'Ospedale nei pressi della rete ferroviaria. La struttura in passato era utilizzata per l'addestramento del corpo militare. E' articolata da una ventina di fabbricati, di cui sei utilizzati come ricoveri dei mezzi militari, e una serie di palazzine adibite ad alloggi.

**Superficie**  
**Totale** mq 271.492  
**Scoperta** mq 266.732  
**Coperta** mq 4.760

**Volume**  
**Totale** mc 22.500



**Per informazioni:**

Ufficio Stampa:

Tel. 06 42367 609-638 - Cell. 335 69 50 199

dg.ufficiostampa

Agenzia del Demanio

Via Barberini, 38

00187 Roma



A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O