

VALORE PAESE DIMORE

Invito a manifestare interesse rivolto agli Enti Pubblici per la partecipazione al progetto

(aperto dal 12 febbraio al 31 maggio 2013)

PARTECIPAZIONE E RISULTATI CONSEGUITI

Contatti, accreditati e beni

➤ contatti **275**

EETT Tra i quali

- Comuni – 176
(di cui Metropoli – 4)
- Province – 7
- Regione – 3
- Comunità montana – 1

ALTRI ENTI e PRIVATI Tra i quali

- I.N.P.S. (anche gestione ex I.N.P.D.A.P.)
- I.N.A.I.L.
- Camera di Commercio
- Soprintendenza ai Beni Culturali
- Autorità Portuale
- Associazioni, Fondazioni, etc.
- Agenzie di sviluppo
- Privati (consulenti, imprenditori, investitori, etc.)
- Circolo della vela
- Ente Parco

➤ accreditati **125**

completati **86**

- **Comuni – 109** (di cui **4 Metropoli** – *Roma, Palermo, Trieste, Genova* – **8 Capoluoghi di Provincia** – *Vercelli, Monza, Pavia, Massa, Prato, Terni, Teramo, Isernia*.)
- **Province – 5** (*Cosenza, Campobasso, Caserta, Monza e Brianza, Belluno*)
- **Regioni – 1** (Piemonte)
- **Associazioni/Fondazioni – 5**
- **I.N.A.I.L. – 1**
- **Azienda Pubblica di Servizi – 1**
- **Ente Parco – 2**
- **Autorità Portuale – 1**

➤ beni **163**

➤ percorsi DIMORE completati **86**

beni
163

- Comune di Agnone (IS) - Molise * *Palazzo S. Chiara*
- Comune di Pollutri (CH) - Abruzzo * *Palazzo del Municipio*
- Comune di Casalbordino (CH) - Abruzzo * *Palazzo Ferrante/Torre Civica*
- Comune di Mezzenile (TO) - Piemonte * *Borgo Conti Francesetti*
- Comune di Torino di Sangro (CH) - Abruzzo * *Palazzo del Municipio*
- Castel Frentano (CH) - Abruzzo * *Palazzo Cavacini*
- Comune di San Pellegrino Terme (BG) – Lombardia * *Grand Hotel*
- Comune di Ocre (AQ) - Abruzzo * *Chiesa dei raccomandati*
- Comune di Villa Alfonsina (CH) - Abruzzo * *Ex scuola media*
- Comune di Prato – Toscana * *Monastero di S. Clemente*
- Comune di Poggio Picenze (AQ) - Abruzzo * *Ex scuola elementare, Casa Cantoniera, Casa Medievale, Edificio di via del forno*
- Comune di Sant'Eusanio del Sangro (CH) - Abruzzo * *Palazzo Rosati*
- Comune di Sagrado (GO) – Friuli Venezia Giulia * *Castello degli Alimonda*
- Comune di Terni - Umbria * *Scuola elementare di Piediluco*
- Comune di Villa di Chiavenna (SO) - Lombardia * *Ex caserma GdF*
- Comune di Colognola ai Colli (VR) – Veneto * *Villa Aquadevita*
- Comune di Roma Capitale- Lazio * *Ex colonia marina Vittorio Emanuele II*
- Comune di Vigevano (PV) - Lombardia * *Villa – Cascina sforzesca “I Colombaroni”*
- Comune di Castiglione del Lago (PG) - Umbria * *Aeroporto Eleuteri – area ex villini*
- Comune di Nogarole Rocca (VR) - Veneto * *La Rocca*
- Comune di Campo Reale (PA) - Sicilia * *Palazzo del Principe*
- Comune di Monte Sant'Angelo (FG) – Puglia * *Ex caserma forestale*
- Comune di Alcamo (TP) - Sicilia * *Castello di Calabuto*
- Comune di Scala (SA)- Campania * *Antica cartiera Milano*
- Comune di Rivoli Veronese (VR) - Veneto * *Forte di Rivoli – Caserma Massena*

segue

Percorsi completati

continua

- Comune di Guspini (VS)- Sardegna * *Palazzo della direzione*
- Comune di Riccia (CB) – Molise * *Complesso Piano della Corte*
- Comune di Pinerolo (TO) – Piemonte * *Palazzo dei principi di Acaja*
- Comune di Capestrano (AQ) – Abruzzo * *Convento di San Giovanni*
- Comune di Castiglione a Casauria (PE) – Abruzzo * *Palazzo de Pretis Freggianni*
- Comune di Pietrelcina (BN) - Campania * *Comparto Riella lato destro*
- Comune di Carignano (TO) – Piemonte * *Villa Bona già casa piovana del Sabbione*
- Comune di Castelpetroso (CB) – Molise * *Edificio comunale Indiprete*
- Ente parco dell'Etna – Sicilia * *Villa Manganelli/ Grande Albergo dell'Etna*
- Comune di Ceccano (FR) – Lazio * *Palazzo dei Conti/complesso montano*
- Comune di Isernia – Molise * *Campus Hotel*
- Comune di Prato (2) - Toscana * *Palazzo Datini*
- Comune di Monopoli (BA) – Puglia * *Ex edificio conventuale*
- Regione Piemonte * *Borgo Castello a Venaria Reale (TO)*
- Comune di Fontecchio (AQ) – Abruzzo * *Convento di S. Maria a Graiano*
- Comune di Roccascalegna (CH) - Abruzzo * *Borgo Medievale di Roccascalegna*
- Comune di Agerola (NA)- Campania * *Colonia Montana*
- Azienda Pubblica Servizi alla Persona Varalli-Cortesi - Umbria * *Castello Montenero*
- La consolazione – Ente Tuderte di beneficenza – Umbria * *Castello Petraro*
- Comune di Sciacca (SR) - Sicilia * *Complesso San Domenico*
- Comune di Pavia – Lombardia * *Castello di Mirabello*
- Provincia di Cosenza – Calabria * *Castello Aragonese/ Ex Convento dei Domenicani*
- Comune di Sepino (CB) – Molise * *Ex Palazzo del Municipio*
- Comune di San Giorgio Morgeto (RC) * *Ex Palazzo del Municipio*
- Comune di Vignola (MO) – Emilia Romagna * *Ex Macello/Ex Mulino*

segue

Percorsi completati

continua

- Comune di San Michele al Tagliamento (VE) – Veneto * *Villa De Buoi*
- Comune di Ventimiglia (IM)- Liguria * *Hotel dell'ex convento delle canoniche lateranensi*
- Comune di Genova – Liguria * *Forte Begato*
- Comune Pizzo (VV)- Calabria* *Ex istituto nautico*
- Comune di Chiavenna (SO) - Lombardia * *Ex scuola di Pianazzola*
- Comune di Pescocostanzo (AQ) – Abruzzo * *Albergo diffuso*
- Comune di Massa – Toscana * *Palazzo Nizza*
- Comune di Petacciato (CB) - Molise * *Palazzo Ducale*
- Comune di Marigliano (NA) – Campania * *Palazzo Verna*
- Comune Jelsi (CB) – Molise * *Complesso S. Maria delle Grazie*
- Comune Pietracatella (CB) – Molise * *Palazzo Rocco*
- Comune Casalincontrada (CH) – Abruzzo * *Villa de Lollis*
- Comune di Castelvetrano (TR) – Sicilia * *Colleggiata dei SS Pietro e Paolo*
- Comune di Prunetto (CN) – Piemonte * *Castello Scarompini del Carretto di Pruney*
- Comune di Roccamondolfi (IS) – Molise * *Parco archeologico castello di Roccamondolfi*
- Comune di Valduggia (VC) – Piemonte * *Palazzo Pretorio*
- Comune di Monteleone di Fermo (FM) - Marche * *Villa felice*
- Comune di Castelletto Uzzone (CN) – Piemonte * *Palazzo Ganero*
- Comune di Fratte Rosa (PU) - Marche * *Convento di S. Vittoria*
- Istituto Nazionale Assistenza Infortuni sul Lavoro (I.N.A.I.L.) * *Palazzo Artelli, Palazzo Tommasi, Villa Giovio*
- Provincia di Campobasso - Molise * *Ex convento di San Francesco*
- Comune di Vercelli - Piemonte * *Casa dei Vialardi*
- Comune di Ramacca (CT) – Sicilia * *Complesso frazione Libertinia*
- Comune di Assoro (EN) – Sicilia* *ruiner della chiesa di S. Caterina*
- Comune di Rubiera (ER) - EmiliaRomagna * *Palazzo Rainusso*

segue

Percorsi completati

continua

- Comune di Fucecchio (FI) – Toscana * *Parco e Villa Fattoria Landini Marchiani*
- Comune di Trieste - Friuli Venezia Giulia * *Immobile di via dell'Ospitale*
- Comune di Spoleto (PG) – Umbria * *immobili ex Eremo convento di S. Antonio/ Fortilizio dei Mulini/ Ex Colonia del popolo*
- Provincia di Monza e Brianza – Lombardia * *immobile Villa Crivelli Pusterla*
- Comune di Ruvo di Puglia (BA) – Puglia * *immobile ex Usl, convento dei domenicani, convento dei cappuccini, dimora ruta, edificio storico corso carafa*
- Comune di Santo Stefano di Rogliano (CS) - Calabria * *palazzo Parisio*
- Fondazione Monsignor Pinto – Vallo della Lucania (SA) - Campania * *Educandato Femminile*
- Comune di Misilmeri (PA) – Sicilia * *Convento San Giuseppe*
- Comune di Petralia Sottana (PA) - Sicilia * *Ex convento dei Padri Riformati*
- Comune di Bronte (CT) – Sicilia * *Castello Nelson*
- Comune di Palermo – Sicilia * *Ex collegio della Sapienza*

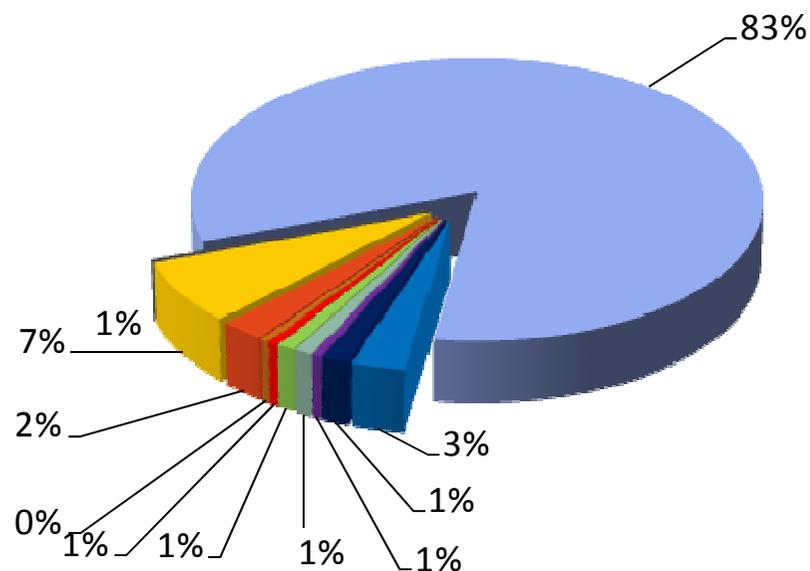
275 contatti in 3 mesi e mezzo

EE TT

- Comuni
- Province
- Regioni

ALTRI ENTI e PRIVATI

- Soprintendenze ai Beni Culturali
- Enti Previdenziali
- Enti Parco
- Camere di Commercio
- Aziende di servizi alla persona
- Associazioni, Fondazioni e Circoli
- Operatori privati / Investitori con specifiche manifestazioni di interesse



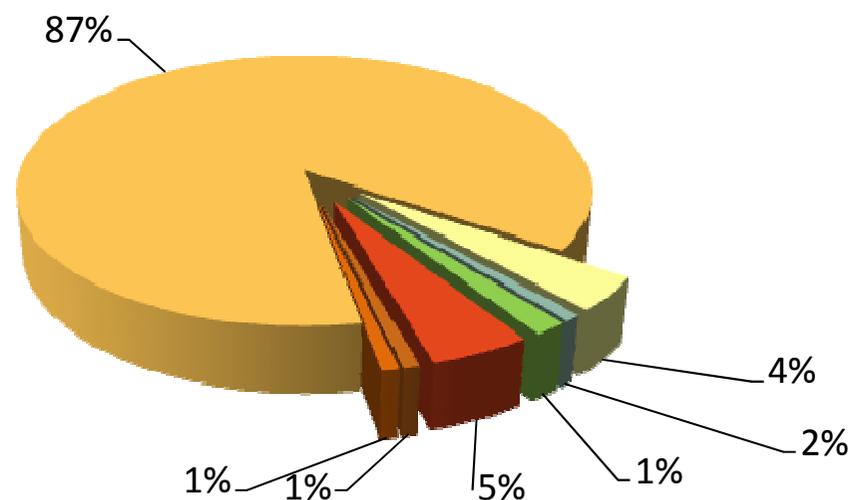
125 accreditati in **8 settimane** per un totale di **163** immobili

EE TT

- Comuni
- Province
- Regioni

ALTRI ENTI e PRIVATI

- Enti Previdenziali
- Enti Parco
- Associazioni, Fondazioni, Circoli
- Aziende di servizi alla persona



109 Comuni

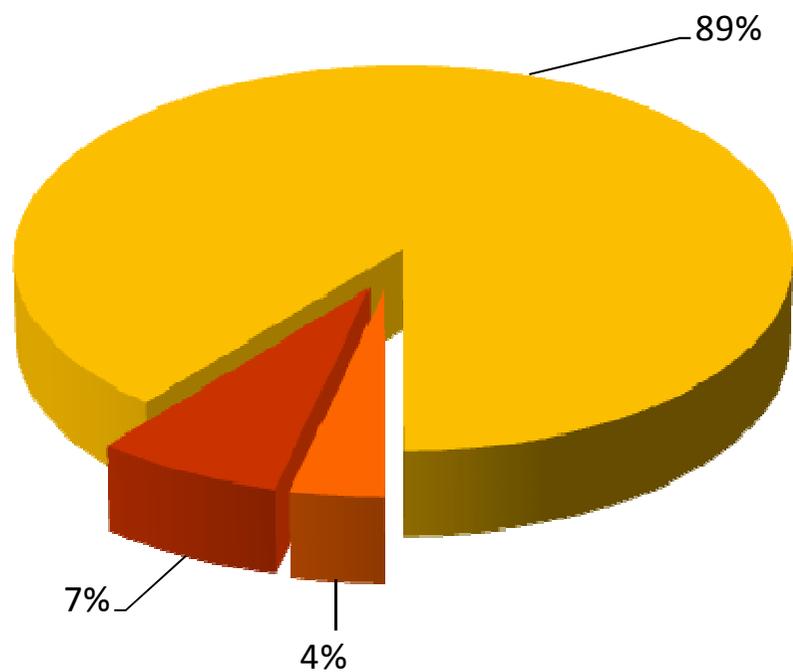
Metropoli (4)

- Genova
- Palermo
- Roma
- Trieste

Capoluoghi (8)

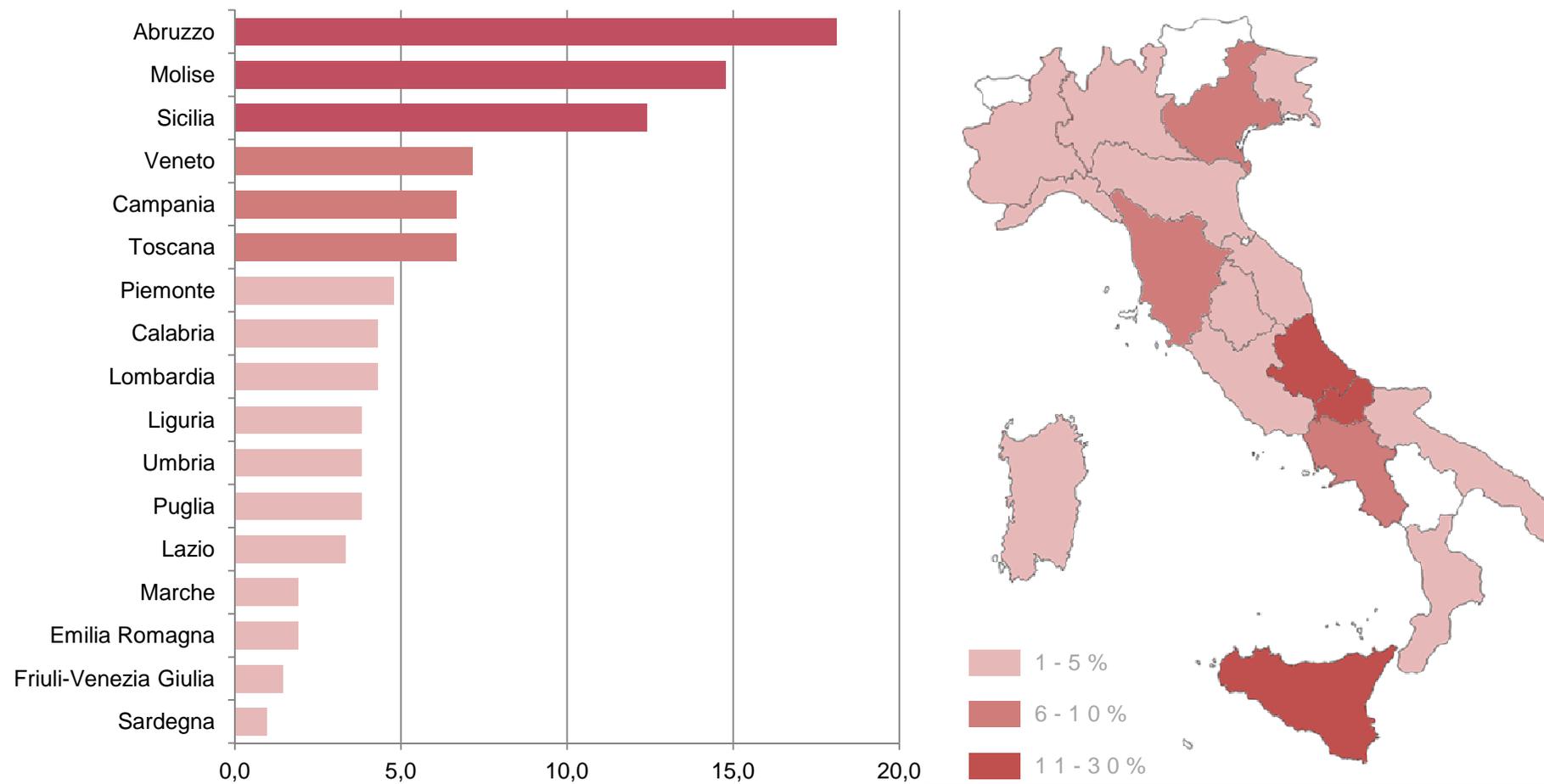
- Isernia
- Massa
- Monza
- Pavia
- Prato
- Teramo
- Terni
- Vercelli

Altri Comuni (97)



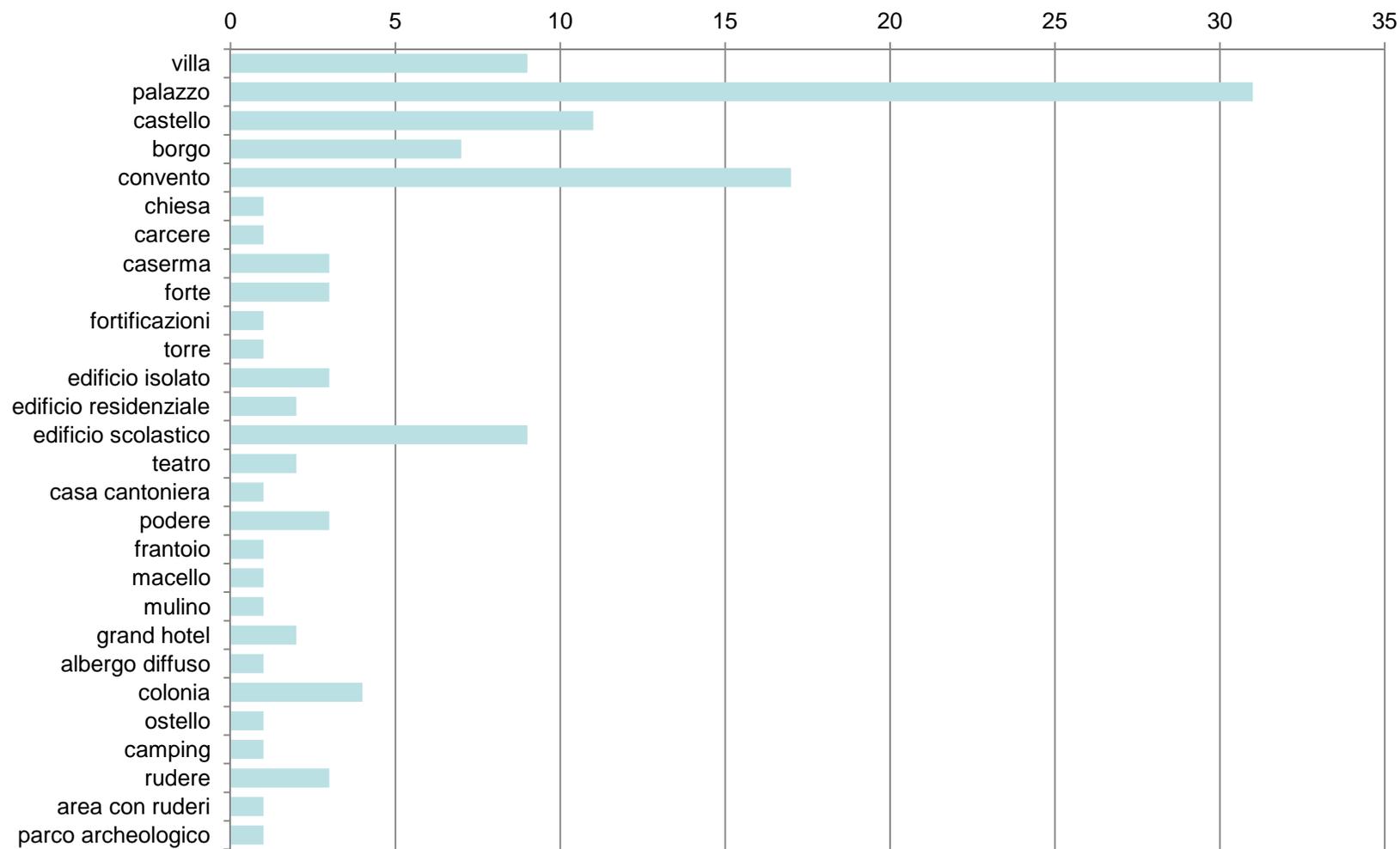
Distribuzione geografica

Gli immobili sono distribuiti sul territorio nazionale come segue:



Tipologie architettoniche

Gli immobili sono riconducibili a diverse tipologie architettoniche di pregio:



VALORE PAESE DIMORE

Invito a manifestare interesse rivolto agli Enti Pubblici per la partecipazione al progetto

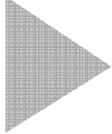
(aperto dal 12 febbraio al 31 maggio 2013)

PROSSIMI PASSI

COMITATO TECNICO ISTITUZIONALE (C.T.I.)

Cabina di regia istituzionale del progetto Valore Paese DIMORE, con funzioni di indirizzo strategico, coordinamento, monitoraggio e controllo, così composta:

- Ministeri
 - ✓ *Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo*
 - ✓ *Ministero dello Sviluppo Economico*
 - ✓ *Ministero della Coesione Territoriale*
- Conferenza delle Regioni e delle Province Autonome
- Partner promotori (con funzioni di Segreteria Tecnica)
 - ✓ *Agenzia del Demanio*
 - ✓ *Invitalia*
 - ✓ *ANCI/Fondazione Patrimonio Comune*
- Cassa Depositi e Prestiti



In data 24 luglio 2013, nell'ambito del C.T.I., è stata insediata una **Commissione ristretta per la selezione delle iniziative di maggior interesse**, così composta:

- Ministero Beni, Attività Culturali e Turismo (*che presiede*)
- Agenzia del Demanio
- Invitalia
- ANCI/Fondazione Patrimonio Comune

La Commissione provvederà ad istruire le candidature pervenute e a predisporre una valutazione preliminare, secondo il seguente iter:

- A. raccolta e sistematizzazione della documentazione tecnica presentata
- B. segmentazione e clusterizzazione dei beni proposti, sulla base dei criteri individuati nell'Invito pubblico, in coerenza con i cluster adottati per la segmentazione del portafoglio statale
- C. predisposizione di un elenco provvisorio di classificazione delle candidature articolato secondo livelli di fattibilità e priorità (Alta/Medio/Bassa), con individuazione delle iniziative *start-up* da avviare prioritariamente (nessuna candidatura sarà, pertanto, esclusa, ma si verificheranno le condizioni utili a incrementarne progressivamente la fattibilità)
- D. presentazione dell'elenco di classificazione provvisorio al C.T.I. per l'approvazione definitiva

Le modalità di selezione delle DIMORE statali

La selezione di un primo portafoglio di 45 immobili statali (*start-up*) da avviare prioritariamente al progetto “Valore Paese – DIMORE” ha puntato ad identificare beni considerati maggiormente idonei sulla base di specifici requisiti, che sono stati successivamente utilizzati nell’Invito a manifestare interesse rivolto agli altri Enti pubblici, per la candidatura di immobili di loro proprietà.

La tipologia di beni è stata segmentata secondo i seguenti requisiti:

- qualità architettonica,
- rilevanza storico-artistica (caratteri stilistici, storici ed artistici, valutati in termini di rappresentatività dell’identità storica/artistica del territorio),
- suscettività alla trasformazione ricettiva (adattabilità alle esigenze progettuali del brand, valutata in termini di flessibilità strutturale),
- attrattività del contesto (panoramicità ed esclusività del posizionamento, rispetto agli altri asset del distretto culturale),
- accessibilità (raggiungibilità, prossimità e qualità dei collegamenti alla rete infrastrutturale nazionale),
- dimensioni (piccolo 2.000 mq SUL; medio 2.000<n>10.000 mq SUL; grande 10.000 mq SUL).

Il livello di appetibilità e procedibilità del singolo progetto è stato, inoltre, valutato in funzione dei seguenti aspetti:

- attrattività culturale: esistenza di risorse o dotazioni culturali che, singolarmente o “a sistema”, possono essere investite nel processo di valorizzazione,
- presenza di un potenziale mercato turistico in essere e/o con trend in crescita,
- attrattività turistica: sviluppata presenza di flussi turistici,
- dotazione infrastrutturale: esistenza di un adeguato sistema che garantisca l’accessibilità e la fruizione del bene,
- identità territoriale: consapevolezza e capacità di valorizzare e promuovere il “prodotto territorio”,
- capitale umano: insieme delle facoltà e risorse umane, conoscenza, istruzione, informazione, capacità tecniche-specialistiche che valorizzano ed innovano il prodotto turistico di un territorio.

I criteri di selezione delle DIMORE non statali

Gli immobili non statali suscettibili di essere avviati prioritariamente al progetto “Valore Paese – DIMORE” saranno individuati sulla base della documentazione tecnica fornita dagli EE.PP. ai fini della candidatura degli immobili di proprietà.

Infatti le informazioni richieste nella Scheda tecnica immobili (*Allegato D*) e nelle Linee guida del Programma di Valorizzazione (*Allegato E*) derivano direttamente dai criteri di selezione dettagliati nell’Invito a manifestare interesse, riprendendo la logica di segmentazione e clusterizzazione già adottata per il portafoglio di beni di proprietà statale.

Come evidenziato nella tabella a fianco, tali criteri sono in parte *associativi*, ossia consentono di segmentare le proposte in categorie omogenee tali da poter confrontare tra loro gli immobili con caratteristiche analoghe (*i.e.* zona geografica, numero di abitanti, ambito urbano, tipologia dell’immobile, etc.) e in parte *valutativi*, cioè consentono di esprimere una valutazione sull’effettivo grado di fattibilità e di interesse dell’iniziativa, a cui poter associare un punteggio.

La valutazione a sua volta sarà effettuata sulla base di aspetti *oggettivi* (*i.e.* presenza di marchi/reti di appartenenza, presenza di vincoli, conformità urbanistica, etc.) e di aspetti *qualitativi*, che richiederanno un giudizio discrezionale da parte del Comitato in relazione a quanto descritto (*i.e.* competitività della destinazione, qualità del contesto, economicità dell’iniziativa, etc.).

CRITERI ASSOCIATIVI	CRITERI VALUTATIVI	
	Oggettivi	Qualitativi
ZONA GEOGRAFICA		
NUMERO DI ABITANTI		
DESTINAZIONE	DESTINAZIONE	DESTINAZIONE
Ambito	Presenza di grandi attrattori turistico-culturali	Qualità dei collegamenti
Vocazione culturale prevalente	Presenza di marchi/reti di appartenenza Presenza di prodotti tipici	Competitività della destinazione
	LOCATION	LOCATION
	Posizione dell’immobile	Qualità del contesto Accessibilità Grado di panoramicità
TAGLIO DELL'IMMOBILE	TAGLIO DELL'IMMOBILE	
TIPOLOGIA DELL'IMMOBILE	PREGIO DELL'IMMOBILE	
	Valore storico-artistico e paesaggistico Provvedimenti di tutela	
	CONFORMITÀ URBANISTICA	
	TRASFORMABILITÀ	
	Stato di conservazione Stato di utilizzo Compatibilità tecnica	
	SOSTEGNO ALL'INIZIATIVA	ECONOMICITÀ DELL'INIZIATIVA
		FATTIBILITÀ PROCEDURALE

L'individuazione delle iniziative *start-up*

La valutazione delle proposte pervenute, sulla base dei criteri definiti nell'Invito a manifestare interesse, è funzionale ad individuare le iniziative a più elevato livello di fattibilità.

La selezione non prevede, pertanto, esclusioni, salvo casi di manifesta inammissibilità o di incompletezza delle candidature.

Le proposte pervenute saranno, pertanto, articolate secondo un ordine di priorità (alto/medio/basso) in ragione del livello di fattibilità rilevato, in coerenza con i cluster già adottati per la segmentazione del portafoglio immobiliare statale.

L'obiettivo, nel breve periodo, è quello di individuare le iniziative *start-up* da affiancare a quelle statali con il medesimo ordine di priorità, in modo da ampliare il portafoglio delle potenziali DIMORE fino al dimensionamento ottimale del network.

Con riguardo alle iniziative ad "alto" livello di priorità, individuate quali *start-up*, i soggetti promotori del progetto "Valore Paese – DIMORE" definiranno piani di azione mirati, in stretta connessione e sinergia con le azioni già attivate e in programma relativamente ai beni di proprietà statale, da sottoporre agli EE.PP. proprietari per la necessaria concertazione, secondo le prospettive attuative definite in linea generale al punto 4. dell'Invito a manifestare interesse.

Si punterà in particolare:

- alla divulgazione e alla promozione (nazionale e internazionale) dei beni, dei rispettivi contesti territoriali e degli specifici scenari di valorizzazione prefigurati;
- al coordinamento delle necessarie azioni amministrative, anche in ottica di semplificazione procedurale e di programmazione finanziaria;
- alla individuazione e strutturazione dei più idonei strumenti attuativi, sfruttando tutte le occasioni offerte dal nuovo quadro normativo in materia di valorizzazione integrata dei patrimoni immobiliari pubblici;
- all'animazione del mercato, al *fund raising* e all'attrazione di investimenti ed investitori, nella prospettiva del partenariato pubblico-privato.

Le altre iniziative proposte, alle quali sia stato attribuito un livello di priorità/fattibilità "medio" o "basso" saranno comunque utilizzate per alimentare il database generale del progetto "Valore Paese – DIMORE", per essere attivate in un momento successivo, o in ragione di un avanzamento del livello di fattibilità, o in presenza di specifiche manifestazioni di interesse, intervenute a seguito della promozione comunque assicurata dall'inserimento nel progetto

Il cronoprogramma

