

ref-id-0703

# Dalla Difesa due bandi per ridare vita a 36 siti

Difesa Servizi, società del Ministero della Difesa, in due bandi propone in concessione 36 beni immobiliari a investitori italiani o esteri che presentino progetti di riqualificazione e valorizzazione. Palazzi e ville storiche a Firenze, Padova, Taranto. Tre fari: dell'Isola d'Elba, di Vieste e di Capo Rizzuto. Caserme con grandi aree verdi, come quella di Anzio. Il castello di Carlo V, a Capua, e l'ex idroscalo di Cagnano Varano, affacciato sulle Isole Tremiti. A Roma, un centro logistico di circa 850mila metri quadrati nella riserva naturale di Decima-Malafede.

**Alexis Paparo** — a pagina 8

## I BENI DELLE FORZE ARMATE

ADOBESTOCK



**In concessione.** Il faro dell'Isola di Santa Eufemia, a Vieste, in provincia di Foggia



Peso: 1-17%, 8-73%

498-001-001

# Ville, circoli, caserme: due avvisi per far rivivere 36 siti della Difesa

**Patrimonio statale.** Da Bolzano a Siracusa sono 33 i beni da valorizzare (per 182mila mq coperti), più tre fari. Scadenza per le offerte a metà novembre

Pagina a cura di  
**Alexis Paparo**

Palazzi di pregio e ville storiche a Firenze, Padova, Taranto. Caserme con grandi aree verdi, come quella di Anzio, a pochi passi dal parco archeologico e dalle Grotte di Nerone. Il cinquecentesco castello di Carlo V, a Capua, e ancora, l'ex idroscalo di Cagnano Varano, in provincia di Foggia (nella foto in alto), affacciato sulle Isole Tremiti. Infine, nel comune di Roma, un centro logistico di circa 850mila mq nella riserva naturale regionale di Decima-Malafede.

Sono solo alcuni dei 33 beni immobiliari che Difesa Servizi – società in house del Ministero della Difesa che si occupa di gestirne e valorizzarne gli asset – propone in concessione, per un massimo di 50 anni, a investitori italiani o esteri che presentino una proposta di finanza di progetto per riqualificarli e valorizzarli. C'è tempo fino alle ore 12 del 15 novembre per presentare le offerte e tutta la documentazione è disponibile sul sito di Difesa Servizi. Sono già arrivate le prime manifestazioni di interesse, fra cui quella per il settecentesco Palazzo da Zara, nel centro storico di Padova. In totale, si tratta di oltre 182mila mq di superficie coperta e circa quattro milioni di mq di superficie scoperta collocati in 11 Regioni e 28 Comuni. Il valore medio di mercato supera i 240 milioni di euro.

Il 20 novembre scade invece il bando – in concessione diretta – per dare una nuova vita a tre fari, oramai a controllo remotizzato, della Marina Militare affacciati su promontori fra i più suggestivi della Penisola: Isola di Capo Rizzuto (Kr), Vieste (Fg), e Punta Polveraia, all'Isola d'Elba.

A breve arriverà un terzo bando: in questi giorni Difesa Servizi è al la-

voro per ultimare la gara per la valorizzazione di siti militari da affidare in concessione per l'installazione di impianti fotovoltaici.

In un Paese dove – secondo dati Ispra – vengono cementificati 2,4 metri quadrati di suolo al secondo, recuperare questo patrimonio assume un grande valore dal punto di vista ambientale e sociale, oltre che economico, turistico e occupazionale.

Le possibilità sono molte. Si tratta di edifici in uso all'Esercito, alla Marina Militare e all'Aeronautica che Difesa Servizi ha diviso in quattro cluster, per suggerire alcune possibilità di valorizzazione: 17 beni potrebbero rinascere con destinazione turistico-ricettiva, come senior housing o studentati; sei circoli e aree a uso misto potrebbero tornare fruibili come complessi sportivi e ricreativi. Poi sei fra aree logistiche, depositi e magazzini, alcuni dei quali nelle vicinanze di snodi strategici come Piacenza, Roma, Taranto. Infine, i sei idroscali. Serve anche pensare fuori dagli schemi: ai fari convertiti in relais, al fenomeno in crescita del glamping, o all'effetto calamita che hanno gli spazi dedicati all'arte in luoghi insoliti (nelle schede i dettagli).

«La priorità di Difesa Servizi nel campo immobiliare è quella di gestire, attraverso una adeguata valorizzazione, il patrimonio pubblico affidatogli dal Ministero della Difesa, il cui tema immobiliare assume una particolare rilevanza nelle linee programmatiche del Ministro Crosetto», spiega Luca Andreoli, amministratore delegato di Difesa Servizi. «Valorizzare un immobile è un'attività in alcuni casi complessa e articolata. È necessario sviluppare iniziative che ricerchino la giusta integrazione

tra politiche urbanistiche locali, sviluppi immobiliari privati e adeguamento ai vincoli di varia natura: culturali, paesaggistici, archeologici», continua Andreoli.

Molte sono le strutture di pregio e alcuni cluster – come quello degli idroscali – accendono forse più di altri l'immaginazione, ma i costi di recupero sono in media alti e le tempistiche abbastanza lunghe. «La concessione di valorizzazione, per un massimo di 50 anni, viene proposta attraverso l'applicazione dello strumento normativo del Progetto di finanza che, in questi casi, consente di trasformare, attraverso l'impiego di risorse private la gestione di un bene ad uso prevalentemente militare in attività economiche, secondo il principio che noi definiamo di *dual use* (ovvero uso duale civile-militare)», continua a spiegare Andreoli.

I numeri raccontano una società che sta lavorando bene: il bilancio 2023 si è chiuso con un valore della produzione di circa 81,7 milioni di euro, e una crescita del 7,6% sul 2022. Un risultato a cui hanno contribuito tutti i settori: da quello immobiliare a quello energetico, da quello culturale alla formazione.

Ad oggi, sono circa 60 gli immobili che Difesa Servizi ha ricevuto il compito di valorizzare. Di questi, 36 sono stati proposti al mercato tramite l'av-



Peso:1-17%,8-73%

viso esplorativo e il bando fari. Sono 33 invece i beni che Difesa Servizi è riuscita a valorizzare tramite investimenti privati o ha in corso di contrattualizzazione, tra cui 9 fari. Sommandoli, la superficie totale è di circa 600mila mq, che porta a un valore concessorio stimato di circa 1.4 milioni di euro per il 2024 e a un investimento di risorse private di circa 360 milioni di euro.

Più opportunità potrebbero aprirsi anche guardando oltre l'Italia. «L'elenco dei beni in valorizzazione sarà presente sul sito della Agenzia Ice per stimolare iniziative anche da

parte di operatori stranieri che contribuirebbero, con i loro progetti e investimenti, a creare valore per il nostro Paese», conclude Andreoli.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Gli asset immobiliari oggetto di proposta di finanza di progetto si trovano in 11 Regioni e 28 Comuni

## PAROLA CHIAVE

### #Concessioni

Gli immobili rimangono di proprietà del ministero della Difesa, ma vengono offerti in concessione, per un periodo massimo di 50 anni, con la formula dell'utilizzo in chiave duale militare-civile (sia per il personale del dicastero Difesa sia per il singolo cittadino che vorrà fruire dei servizi offerti)



Peso:1-17%,8-73%

**Le tipologie di beni in concessione**



**I SEI IDROSCALI**

**A Marsala il più esteso: 78mila mq**

Sono sei gli idroscali in concessione. Il più grande è a Marsala e occupa circa 78mila mq. In Sicilia ne è presente un altro, a Siracusa, di 31mila mq. Due si trovano in Puglia: a Cagnano Varano (Fg) e a Taranto e hanno una superficie di circa 10mila e 22mila mq; a Deserzano del Garda (Bs) si trova il terzo più grande (30mila mq). Vigna di Valle, frazione del comune di Bracciano, ospita il più piccolo (1,1mila mq, in foto) e il più antico d'Italia.



**I QUATTRO COMPLESSI SPORTIVI E RICREATIVI**

**Bolzano e Padova, quasi pronti all'uso**

Quattro beni potrebbero essere valorizzati con questo fine e alcuni sono più pronti di altri. Come il circolo ricreativo dei dipendenti della Difesa in via Resia, a Bolzano, con ampia area verde, tre campi da tennis e uno di bocce e vari edifici, fra cui una zona bar e pizzeria. O il circolo sportivo in località Paltana, a Padova (in foto), affacciato sul fiume Bacchiglione, con sale ricreative, palestra, uffici e tre campi da tennis.



**I SEI FARI**

**A Vieste echi d'insediamenti rupestri**

Sono tre i fari proposti a bando: a Punta Polverara, nell'isola d'Elba, la concessione prevede la struttura alla base della torre faro e altri piccoli edifici fra cui un forno. Il faro dell'isola di S. Eufemia, a Vieste, è del 1867 ed è stato restaurato nel 2017. La struttura (in foto) è stata realizzata su un insediamento rupestre del III secolo. Infine, il faro sul promontorio di Capo Rizzuto (Kr), affacciato sull'area marina protetta più ampia d'Italia.



**I 17 COMPENDI TURISTICO-RICETTIVI**

**Liberty a Loreto, area logistica a Procida**

Il cluster raggruppa 17 beni immobiliari. Fra questi spiccano la Palazzina Livia, in via Cavour, a Firenze; un'area di oltre 16mila mq a poca distanza dal centro di Loreto che comprende anche villa Bonci, in stile Liberty (in foto); un comprensorio con vari fabbricati su una superficie totale di 72mila mq, sull'isola di Procida; un'area di 24mila mq nel comune di Arzachena, a poca distanza da Porto Cervo.



**In Puglia.** L'area dell'ex idroscalo di Cagnano Varano, in provincia di Foggia



Peso:1-17%,8-73%