



**POLITECNICO  
DI TORINO**

**LA DISMISSIONE DEI BENI DEL DEMANIO:  
PROCEDURE, OPPORTUNITÀ DI INVESTIMENTO  
E VALORIZZAZIONE DI TRE IMMOBILI PRESENTI  
NEL PIANO VENDITE DEL 2019**







**POLITECNICO DI TORINO**

**COLLEGIO DI ARCHITETTURA**

**LAUREA MAGISTRALE IN ARCHITETTURA PER IL  
PROGETTO SOSTENIBILE**

A.A. 2019 / 2020

---

**LE DISMISSIONI DEI BENI DEL DEMANIO:  
PROCEDURE, OPPORTUNITÀ DI INVESTIMENTO E  
VALORIZZAZIONE DI TRE IMMOBILI PRESENTI NEL  
PIANO VENDITE DEL 2019**

**Relatrici:**

*Manuela Rebaudengo  
Manuela Mattone  
Pia Davico*

**Candidato:**

*Gabriele Rossi*

Febbraio 2020



*A mia madre e a mio padre.*



## CREDITI



### FOTOGRAFIE

Tutte le fotografie degli immobili oggetto di studio nell'ambito della tesi sono state prodotte da Gabriele Rossi, salvo diversa indicazione.

Per quanto riguarda le altre foto presenti nella tesi le fonti da cui sono state reperite sono indicate di fianco alle rispettive foto.



### DISEGNI

Tutti i disegni inseriti nella tesi sono stati realizzati da Gabriele Rossi, mediante il rilievo diretto o la rielaborazione di disegni ottenuti direttamente dall'Agenzia del Demanio.

Le carte tematiche, le mappe e altre rappresentazioni di questa tipologia sono anch'esse frutto di rielaborazione dell'autore.



### GRAFICI

I grafici annessi alla tesi sono frutto di rielaborazione di dati reperiti da varie fonti, indicate accanto ai grafici stessi o nelle pagine precedenti.

# INDICE

10	<b>RIASSUNTO</b>	69	<b>2.2 CLASSIFICAZIONE PER AMBITI OMOGENEI</b>
11	<b>ABSTRACT</b>	69	2.2.1 INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI OMOGENEI
12	<b>INTRO</b>	70	2.2.2 CASERME DEL FRIULI VENEZIA GIULIA
16	<b>CAPITOLO 1 LA DISMISSIONE DEL PATRIMONIO PUBBLICO</b>	71	2.2.3 EDIFICI INDUSTRIALI DELLA LOMBARDIA
16	1.1 ORGANIZZAZIONE DEL DEMANIO E METODI DI CESSIONE	72	2.2.4 PALAZZI STORICI DELL'EMILIA ROMAGNA
16	1.1.1 IL TEMA DELLE DISMISSIONI TRA DIFFICOLTÀ E INNOVAZIONI	73	2.2.5 CASE CANTONIERE DELL'UMBRIA
17	1.1.2 ORGANIZZAZIONE DEL DEMANIO	76	<b>CAPITOLO 3 L'AMBITO OMOGENEO DELLE CASE CANTONIERE</b>
18	1.1.3 METODI PER LA CESSIONE DEI BENI DEL PATRIMONIO PUBBLICO	76	3.1 INDIVIDUAZIONE DEL CASO STUDIO
19	1.2 IL PIANO VENDITE DEGLI IMMOBILI DELLO STATO	76	3.1.1 LA SCELTA DELL'AMBITO
19	1.2.1 GENESI E OBIETTIVI DEL PIANO	78	3.2 ESPERIENZE PRECEDENTI
19	1.2.2 MODALITÀ DI ACQUISTO DEI BENI	78	3.2.1 "CASE CANTONIERE: VIAGGIARE, FERMARSI, RISCOVERIRE" (2016 - 2017)
21	1.2.3 OPPORTUNITÀ DI FINANZIAMENTI	80	3.2.2 "VALORE PAESE: CAMMINI E PERCORSI" (2017 - 2018)
23	1.3 BANDI REGIONALI	82	3.2.3 "NUOVA VITA PER LE CASE CANTONIERE DEL LAZIO" (2014 - IN CORSO)
23	1.3.1 DISTRIBUZIONE SUL TERRITORIO	84	3.3 OFFERTA DI STRUTTURE RICETTIVE IN CASE CANTONIERE
23	1.3.2 QUANTITÀ E TIPOLOGIE DEI BENI	84	3.3.1 STRUTTURE TURISTICHE ESISTENTI
24	1.3.3 ESITI DEI BANDI	96	3.3.2 SODDISFAZIONE DEGLI UTENTI
26	1.4 BANDI NAZIONALI	100	<b>CAPITOLO 4 L'UMBRIA: INQUADRAMENTO E POTENZIALITÀ TURISTICHE</b>
26	1.4.1 DISTRIBUZIONE SUL TERRITORIO	100	4.1 INQUADRAMENTO GENERALE
26	1.4.2 QUANTITÀ E TIPOLOGIE DEI BENI	100	4.1.1 TERRITORIO, ACCESSIBILITÀ, CENTRI PRINCIPALI, AREE NATURALISTICHE
27	1.4.3 ESITI DEI BANDI	102	4.1.2 IL TURISMO IN UMBRIA
32	<b>CAPITOLO 2 I BANDI NAZIONALI: ANALISI DEI BENI</b>	106	4.1.3 NUMERI DEL TURISMO NELLA REGIONE
32	2.1 I BENI DA DISMETTERE	107	4.1.4 LA RETE DEI CAMMINI
32	2.1.1 TIPOLOGIE E DISTRIBUZIONE TERRITORIALE	112	<b>CAPITOLO 5 IL CAMMINO DI FRANCESCO: STRUTTURA E SELEZIONE DEI BENI</b>
34	2.1.2 IMMOBILI RESIDENZIALI	112	5.1 STRUTTURA DEL CAMMINO E RICETTIVITÀ
40	2.1.3 IMMOBILI COMMERCIALI	112	5.1.1 CENNI STORICI
44	2.1.4 EX CASERME	113	5.1.2 IL CAMMINO OGGI
49	2.1.5 EX CONVENTI	114	5.1.3 OFFERTA RICETTIVA LUNGO IL CAMMINO E SCELTE DEGLI UTENTI
52	2.1.6 EX CARCERI	118	5.2 INDICAZIONI SUGLI UTENTI DEL CAMMINO
55	2.1.7 TERRENI	118	5.2.1 NUMERI E PRESENZE
59	2.1.8 IMMOBILI STORICI		
63	2.1.9 IMMOBILI INDUSTRIALI-DIREZIONALI		

121	5.2.2	MOTIVAZIONI	166	7.4	OSTELLO, FOLIGNO
122	5.3	CASI STUDIO	166	7.4.1	DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO
122	5.3.1	SELEZIONE DEI TRE IMMOBILI OGGETTO DI INTERVENTO	168	7.4.2	DISEGNI DI PROGETTO
126	<b>CAPITOLO 6 LE CASE CANTONIERE DI TERNI, GUBBIO E FOLIGNO</b>		172	7.5	OSTELLO, GUBBIO
126	6.1	IL RILIEVO DEGLI IMMOBILI	172	7.5.1	DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO
126	6.1.1	METODOLOGIA DEL RILIEVO	174	7.5.2	DISEGNI DI PROGETTO
127	6.1.2	STRUMENTAZIONE UTILIZZATA	180	<b>CAPITOLO 8 VALUTAZIONI PRELIMINARI SULLA FATTIBILITÀ DELL'INTERVENTO</b>	
128	6.2	CASA CANTONIERA "VALNERINA", TERNI	180	8.1	STIMA DEI COSTI
128	6.2.1	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	180	8.1.1	COSTI DI COSTRUZIONE
130	6.2.2	RILIEVO	182	8.1.2	QUADRO TECNICO ECONOMICO
134	6.3	CASA CANTONIERA "VESCIA", FOLIGNO	184	8.2	STIMA DEI RICAVI
134	6.3.1	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	184	8.2.1	RICAVI DAI PERNOTTAMENTI
136	6.3.2	RILIEVO	185	8.2.2	RICAVI DAI SERVIZI NON ACCESSORI
142	6.4	CASA CANTONIERA "MENGARA", GUBBIO	187	8.2.3	TOTALE DEI RICAVI
142	6.4.1	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	189	8.3	CONVENIENZA DELL'INVESTIMENTO
144	6.4.2	RILIEVO	189	8.3.1	VALORE DI MERCATO DEL BENE TRASFORMATO
151	6.5	ANALISI DEI DEGRADI	190	8.3.2	VALORE DI TRASFORMAZIONE
151	6.5.1	TIPOLOGIE DI DEGRADI PRESENTI SUGLI IMMOBILI	194	<b>CONCLUSIONI</b>	
152	6.5.2	RILIEVO DEI DEGRADI	204	<b>BIBLIOGRAFIA</b>	
156	<b>CAPITOLO 7 PROGETTO DI VALORIZZAZIONE: IL "CANTONE DELLA MEDITAZIONE"</b>		208	<b>ALLEGATI</b>	
156	7.1	PROGETTO "CAMMINI D'EUROPA": INDICAZIONI PER LA VALORIZZAZIONE			
156	7.1.1	L'ORGANIZZAZIONE "CAMMINI D'EUROPA"			
156	7.1.2	LINEE GUIDA PER LA PROGETTAZIONE			
159	7.2	"CANTONE DELLA MEDITAZIONE": RETE DI STRUTTURE SUL CAMMINO DI FRANCESCO			
159	7.2.1	STRATEGIA PROGETTUALE			
159	7.2.2	TIPOLOGIE DI INTERVENTI			
160	7.2.3	LA MEDITAZIONE			
161	7.2.4	ALTRI SERVIZI			
162	7.3	CASA VACANZE, TERNI			
162	7.3.1	DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO			
164	7.3.2	DISEGNI DI PROGETTO			

## RIASSUNTO

La tesi prende spunto dall'avvio, da parte dell'Agenzia del Demanio, di un piano di vendite di immobili dello Stato che, nel triennio 2019-2021, punta a immettere nel mercato immobiliare una quantità di beni di proprietà pubblica per un valore stimato tra i 40 e i 50 miliardi di Euro.

Lo studio di questo bando, gli esiti della prima fase (conclusa a dicembre 2019) e l'analisi di iniziative analoghe precedenti, ha portato ad una riflessione basata sulla convenienza o meno, per il privato, degli investimenti sugli immobili di proprietà dello Stato, e quindi, sulla capacità dello Stato stesso di risultare competitivo sul mercato immobiliare.

La tesi si divide fondamentalmente in due fasi: l'analisi dei bandi pubblicati nell'ambito del Piano di Vendite dello stato 2019 e l'elaborazione di una proposta progettuale per la valorizzazione di tre immobili messi a disposizione della vendita dai suddetti bandi.

La prima fase ha lo scopo di andare a comprendere come il processo di dismissione dei beni viene avviato dalla Pubblica Amministrazione ed in cosa consiste il Piano Vendite del 2019, che obiettivi si pone, le tipologie di bandi presentati, le tipologie di beni in essi contenuti e la loro distribuzione sul territorio nazionale, le modalità di accesso ai processi di vendita e le opportunità di finanziamento di eventuali investimenti previste direttamente dai Bandi.

Allo studio dei Bandi pubblicati per il Piano di Vendite 2019, segue la selezione di tre immobili considerati particolarmente interessanti ai fini di un processo di valorizzazione, per i quali è stato realizzato lo studio preliminare di un progetto di recupero.

I tre immobili selezionati sono tre Case Cantoniere localizzate nella regione Umbria, per le quali è stata prevista una riconversione in strutture ricettive.

Il progetto di recupero prende il via dall'individuazione di un target di riferimento che si basa sullo studio delle potenzialità turistiche della regione, e il seguente sviluppo di una proposta progettuale che possa essere percepita dagli utenti come un'esperienza unica che non inizi e termini con il pernottamento in una sola struttura ma si estende anche alle altre, andando dunque a realizzare un network composto da tre strutture ricettive con delle caratteristiche in comune.

Lo studio preliminare per il progetto di recupero si conclude con una serie di valutazioni economiche che hanno lo scopo di verificare la convenienza dell'investimento previsto per i tre immobili e la possibilità di definire il valore dell'offerta massima che si può presentare in sede d'asta per l'acquisto dei tre immobili, affinché l'investimento continui a considerarsi vantaggioso.

La verifica della convenienza dell'investimento per quanto riguarda il progetto di recupero delle tre Case Cantoniere oggetto della tesi è propedeutica ad una riflessione su quanto le iniziative di dismissione del patrimonio pubblico possano essere considerate o meno un'opportunità da parte di un eventuale investitore.

# ABSTRACT

The thesis is inspired by the launch by the State Property Agency of a state property sales plan which, in the three-year period 2019-2021, aims to introduce a quantity of publicly owned assets into the real estate market for an estimated value between 40 and 50 billion euros.

The study of this announcement, the results of the first phase (which ended in December 2019) and the analysis of similar previous initiatives, led to a consideration based on the convenience or otherwise of investments in state-owned properties for the subjects private.

And, consequently, on the ability of the Public Administration to be competitive on the real estate market.

The thesis is basically divided into two parts: the analysis of the calls published with the 2019 State Sales Plan and the development of a design proposal for the enhancement of three properties made available for sale by the aforementioned Announcements.

The first phase is useful to understand how the process of disposal of the assets is started by the Public Administration and what the 2019 Sales Plan consists of, its objectives, the types of tenders presented, the types of properties contained in them and their distribution on the national territory, the methods of access to the sales processes and the financing opportunities for any investments provided directly by the Announcements.

The study of the Announcements published in 2019 of the Sales Plan is followed by the selection of three properties considered particularly interesting for the purpose of a valorization process, for which the preliminary study of a recovery project was carried out.

The study of the Announcements published in 2019 of the Sales Plan was followed by the selection of three properties considered particularly interesting for the purpose of a valorization process, and for these the preliminary study of a recovery design was carried out.

The three selected properties are three "Cantoniere Houses" located in the Umbria region, for which a conversion into accommodation facilities has been provided.

The preliminary study for the recovery project ends with a series of economic evaluations that verify the suitability of the investment for the three properties, and the possibility of defining the value of the maximum bid that can be presented at the auction for the purchase of the three properties, so that the investment continues to be considered profitable.

The verification of the economic sustainability of the investment of the recovery project of the three Cantoniere of the thesis is preparatory to an observation on how much the initiatives for the disposal of public assets can be considered or not an opportunity by a possible private investor.

# INTRO

La tesi presenta come tema principale quello delle dismissioni dei beni facenti parte del Patrimonio Pubblico, con particolare riferimento al Piano Vendite Immobili dello Stato iniziato nell'anno 2019 e che avrà termine nel 2021.

La motivazione che ha portato alla scelta di questo argomento è stata la volontà di volersi andare a confrontare con la situazione odierna del mercato immobiliare: ad una domanda di spazi per le locazioni mai così alta, infatti, si associa una ormai consolidata tendenza al limitare il più possibile il consumo di suolo per nuove costruzioni; in questo contesto assumono quindi importanza predominante le operazioni di valorizzazione di edifici esistenti.

I piani di dismissione degli immobili di proprietà dello Stato, di conseguenza, possono essere considerati appetibili da investitori in previsione di operazioni di questo genere.

L'obiettivo di questa tesi è proprio quello di andare a dimostrare, mediante l'analisi delle procedure di cessione e dei beni facenti parte del Piano Vendite Immobili dello Stato 2019-2021, se un'operazione di valorizzazione immobiliare effettuata da un eventuale investitore privato e su un bene messo a disposizione dal Piano Vendite Immobili dello Stato possa o meno essere considerata conveniente.

La metodologia di ricerca, fondamentalmente, si basa su tre "capisaldi" fondamentali: lo studio e l'analisi del Piano di Dismissione, la definizione di una proposta di valorizzazione di alcuni immobili contenuti nel Piano e infine la valutazione preliminare di fattibilità dell'investimento.

Il primo caposaldo da cui ha avuto avvio la ricerca ha compreso lo studio della struttura dell'Agenzia del Demanio in quanto Ente gestore dei beni di proprietà pubblica, della sua diffusione sul territorio e delle differenti procedure che essa può attuare al fine di portare a termine una cessione di uno di questi beni.

La ricerca si è spostata poi sull'approfondimento della struttura del Piano Vendite Immobili dello Stato 2019-2021, del suo funzionamento riguardo ad un eventuale interesse per una cessione e dei beni messi a disposizione per la cessione, per terminare poi con l'analisi degli esiti della prima tranche di vendite.

Il secondo punto della metodologia di ricerca che ha caratterizzato lo sviluppo di questa tesi ha compreso la scelta di tre immobili in vendita nell'ambito del piano di dismissione oggetto di analisi e la definizione, per essi, di un intervento che puntasse al loro recupero e alla valorizzazione.

Una volta selezionati i tre beni tra quelli immessi nel mercato immobiliare dai bandi pubblicati dall'Agenzia del Demanio, alla proposta di progetto è preceduta una fase propedeutica di ricerca che ha compreso lo studio del territorio, delle sue potenzialità e delle sue particolarità, così da andare ad individuare un preciso target di riferimento su cui strutturare l'intervento di valorizzazione.

Questo target è stato individuato negli utenti che, annualmente, percorrono il Cammino di Francesco, il secondo itinerario da percorrere a piedi più frequentato d'Italia dopo la più nota Via Francigena.



Lo studio di tutte le informazioni reperibili sul Cammino, dall'affluenza annuale sull'itinerario, a quanto ammonta la spesa quotidiana degli utenti, alle motivazioni che spingono a mettersi in cammino, ha portato ad una proposta di progetto che implichi in primo luogo la ricettività, a cui vengono associati una serie di servizi extra selezionati mediante lo studio delle informazioni sopracitate.

Per le tre strutture si prevede una gestione integrata, così da farle funzionare come un "network" in grado di fornire all'ospite un'esperienza che non si esaurisca con il singolo pernottamento, ma che possa proseguire nel tempo e per tutto il periodo di permanenza dell'utente sul Cammino.

Una volta determinata questa proposta di progetto si è proceduto con l'ultimo punto necessario ai fini della ricerca di questa tesi, necessario per comprendere se una tale operazione può risultare o meno redditizia per un eventuale investitore privato, ovvero la determinazione di una stima preliminare di fattibilità dell'investimento. In questa fase sono stati stimati i costi previsti e gli eventuali ricavi delle tre strutture, così da poter calcolare il Valore di Trasformazione, che si configura come la differenza tra il valore di mercato del bene dopo la trasformazione e i costi da sostenere per realizzare la trasformazione.

Andando a confrontare il Valore di Trasformazione dell'intervento con il valore a base d'asta fissato dall'Agenzia del Demanio per i tre immobili si può andare a determinare se l'investimento risulti o meno vantaggioso.

L'esito della verifica di convenienza effettuata sull'investimento definito in fase di progetto è stato, considerando i valori a base d'asta fissati dall'Agenzia del Demanio per i tre beni, negativo: di conseguenza si può affermare che allo stato attuale l'investimento non risulta vantaggioso.

Andando ad analizzare gli esiti effettivi dei bandi pubblicati finora dall'Agenzia del Demanio, si nota come essi tendano a non riscuotere successo: su 93 immobili messi in vendita fino alla fine del 2019, soltanto una percentuale intorno al 20% risulta venduta a bandi chiusi. Di conseguenza si può concludere che le vendite dei beni del demanio, almeno al momento, non risultano competitive sul mercato immobiliare.

Questa poca competitività può essere confermata anche dalla proposta di progetto elaborata in questa tesi: nonostante infatti si sia considerata una metodologia di intervento che comprendesse i minori costi di costruzione possibile, e si sia scelta una tipologia di struttura ricettiva con bassi costi di gestione, non viene assicurata la convenienza dell'investimento rispetto ai valori a base d'asta dei tre immobili.

La valutazione di convenienza, tuttavia, ha portato alla definizione di un ipotetico nuovo valore a base d'asta che assicura la redditività dell'investimento.

Di conseguenza, se in futuro, i tre immobili verranno rimessi sul mercato con un valore a base d'asta ridotto e più vicino a quello definito nell'ambito della valutazione, l'investimento potrebbe essere considerato conveniente.



# CAPITOLO 1

# CAPITOLO 1



# Piano ver immobili dello Stat

16

## LA DISMISSIONE DEL PATRIMONIO PUBBLICO

### 1.1 ORGANIZZAZIONE DEL DEMANIO E METODI DI CESSIONE

#### 1.1.1 IL TEMA DELLE DISMISSIONI TRA DIFFICOLTÀ E INNOVAZIONI

«La dismissione è solo uno degli strumenti della gestione del patrimonio dello Stato che si affianca alle valorizzazioni, alle razionalizzazioni, all'assegnazione di beni ai comuni; una gestione che, in prospettiva, deve vedere necessariamente la ricerca di modalità ulteriori per ricavare un reddito dai beni, quali ad esempio un maggior ricorso alle locazioni, e deve anche percorrere strade nuove come, ad esempio, la cessione di volumetria.» [1]

Riccardo Carpino - Direttore Agenzia del Demanio

Il tema della **dismissione dei beni di proprietà dello stato** è considerato tanto attuale quanto effettivamente un vero e proprio "eterno incompiuto": nonostante infatti, a più riprese nel corso degli ultimi anni, si siano annunciati imponenti piani di vendita dei beni di proprietà statali, nella maggior parte dei casi è accaduto che tali piani non siano riusciti a soddisfare le aspettative: è il caso del 2011, quando l'allora Ministro dell'Economia Giulio Tremonti, con lo scopo di una riduzione del deficit, promosse un primo piano di dismissione dei beni pubblici per un valore stimato tra i 40 e i 50 miliardi di euro. [2]

La realizzazione dei piani di dismissione del Patrimonio Pubblico risulta complessa, poiché su di esso pesano vincoli di varia natura; primo fra tutti le diverse proprietà: la maggior parte degli immobili appartengono all'Agenzia del Demanio, molti altri al Ministero della Difesa, altri ancora sono sotto la gestione dei Comuni. Un altro vincolo a cui i piani di dismissione devono sottostare è la tutela, di alcuni beni, da parte del Ministero dei Beni Culturali.

La presenza di tali vincoli ha spesso finito per rallentare ed in un certo senso indebolire i piani di cessione, andandone a decretare la non riuscita.

Nel Dicembre 2018 il Ministro dell'Economia Giovanni Tria riporta l'attenzione sulla tematica della dismissione dei beni di proprietà pubblica, in quanto, con l'approvazione della **Legge di Bilancio per il triennio 2019-2021**, annuncia che uno dei soggetti che contribuirà alla riduzione del deficit sarà l'Agenzia del Demanio, mediante un imponente Piano di Dismissione del patrimonio immobiliare statale.

L'approccio del Ministro Tria, sviluppato dall'Agenzia nella persona del Direttore Riccardo Carpino, può ritenersi un vero e proprio moto innovatore di questo settore della Pubblica Amministrazione.

Per la prima volta, infatti, rispetto ai piani passati, il focus dell'operazione si basa non tanto sulla valorizzazione degli immobili, quanto sulla loro vendita: di conseguenza tutto

# ndite

# 0

il piano del 2019 viene costruito per confrontarsi con quelle logiche di mercato fino a quel momento quasi del tutto estranee alla Pubblica Amministrazione.

Tali logiche riguardano aspetti quali la necessità di **rendere gli oggetti maggiormente visibili ad eventuali acquirenti** e la volontà di coinvolgere soggetti diversi al fine di ottenere il più possibile uno snellimento ed una semplificazione dei processi di cessione.

Vengono create, quindi, nuove sezioni sul sito dell'Agenzia in cui sono visionabili reportage fotografici e video degli immobili, in molti casi effettuati con strumenti innovativi quali droni; viene stipulato una collaborazione con il Consiglio Nazionale del Notariato per lo sfruttamento del Portale di Vendita del Notariato per lo svolgimento di Aste Telematiche; vengono coinvolti istituti di credito per assistere gli operatori sia nelle fasi di acquisto del bene che in quelle di realizzazione del progetto di valorizzazione dell'immobile.

Questi accorgimenti hanno lo scopo di porre tutte le condizioni per la concretizzazione della dismissione dei Beni non più necessari, permettendo alla Pubblica Amministrazione di essere competitiva sul mercato immobiliare e quindi auspicando un maggior successo di questo Piano di Vendita rispetto a quelli varati nelle occasioni precedenti.



LOGHI ENTI COINVOLTI NEL PIANO DI DISMISSIONE

## 1.1.2 ORGANIZZAZIONE DEL DEMANIO

Con il termine "**Demanio**" si intende l'insieme di beni appartenenti ad uno Stato o ad Enti Pubblici Territoriali, destinati all'uso diretto o indiretto dei cittadini. [3]

L'Ente Pubblico incaricato della gestione, della razionalizzazione e della valorizzazione del patrimonio pubblico che costituisce il Demanio dello Stato è denominato "**Agenzia del Demanio**", e presenta un'organizzazione che comprende una Direzione Generale localizzata nella città di Roma, ed una serie di Direzioni Territoriali e Sedi Distaccate dislocate su tutto il territorio nazionale.

Nell'ordinamento giuridico italiano il Demanio è descritto dal Codice Civile art. 822 e seguenti come differenziato in "demanio necessario" e "demanio accidentale"; il "demanio necessario" comprende i beni relativi a compiti affidati esclusivamente allo stato ed è diviso a sua volta in "demanio marittimo", "demanio idrico" e "demanio militare". Il "demanio marittimo" comprende lidi, spiagge, lagune, porti, foci dei fiumi che affluiscono in mare, rade, ad esclusione delle acque territoriali che vengono considerate bene comune appartenente a tutti. [4]

Del "demanio idrico" fanno parte tutte le acque destinate a fini di pubblico interesse, come fiumi, mare, ghiacciai, sorgenti, laghi, acque termali, torrenti e tutti i porti e gli approdi utili ai fini della navigazione interna. [5]

Il "demanio militare" comprende tutte le opere permanenti dedicate alla difesa nazionale mentre il "demanio accidentale" comprende tutti quei beni che non devono necessariamente appartenere allo Stato o ad Enti Pubblici territoriali, ma qualora vi appartengano vengono considerati beni demaniali; il "demanio accidentale" è composto da varie tipologie di beni, tra cui figurano strade, ferrovie, aeroporti, acquedotti e beni di interesse storico o archeologico, sia immobile che mobili di proprietà di enti pubblici. [6]

Tutti i beni facenti parte del demanio sono considerati "**inalienabili**" e "**imprescrittibili**", ovvero non possono essere trasferiti ad altri soggetti [7], non possono essere oggetto di diritti a favore di terzi se non nei metodi e nei limiti fissati dalle leggi che li riguardano e non possono essere oggetto di prescrizione, ciò significa che restano sempre di proprietà dello Stato anche se risultano abbandonati per lungo tempo. [8]

Al demanio è associato un insieme di altri beni che sono di proprietà dello Stato o degli enti locali ma non rientrano nel demanio effettivo: in questo caso si parla di **patrimonio dell'ente**. [9]

### 1.1.3 METODI PER LA CESSIONE DEI BENI DEL PATRIMONIO PUBBLICO

Secondo l'organizzazione del sistema demaniale regolata dal Codice Civile, i beni che costituiscono il demanio non possono essere oggetto di cessione a terzi e restano sempre di proprietà dello Stato; tuttavia in casi del tutto eccezionali esiste la possibilità di cedere i beni demaniali a terzi fondamentalmente mediante due metodi: la concessione e la vendita.

Il primo metodo, e il più frequente mente utilizzato, è quello della "**concessione**", che può essere considerata una sorta di "locazione" nella quale il bene viene affidato alla gestione di un privato nella maggior parte dei casi a fronte del pagamento di un canone annuo.

La concessione è divisa in due fasi: nella prima il bene viene messo a disposizione dall'Ente proprietario mediante un bando di gara pubblico che si conclude con l'affidamento al privato; al termine della prima fase, nel caso ad esempio la società detentrici dei diritti di gestione del bene stia registrando utili molto alti, l'Ente proprietario del bene può decidere di ridiscutere la locazione annua, aumentandola; alla fine della seconda fase la gestione del bene torna in forza all'Ente proprietario che, qualora decidesse di dare nuovamente il bene in concessione, deve indire una nuova gara d'appalto. [10]

La **vendita**, in quanto espressamente esclusa dalla caratteristica di inalienabilità dei beni demaniali, deve seguire un procedimento più complesso, che parte dall'atto della "**sdemanializzazione**" del bene, ovvero il suo passaggio dal demanio pubblico al patrimonio dello Stato, così da perdere la caratteristica di inalienabilità e dunque di poter essere oggetto di vendita.

La "sdemanializzazione" di un bene è ammessa soltanto in presenza di atti e o fatti che evidenzino in maniera inequivocabile la volontà della pubblica amministrazione di sottrarre definitivamente il bene alla sua funzione pubblica e rinunciare al suo ripristino. Il passaggio dei beni dal demanio al patrimonio, quindi, «deve essere dichiarato dall'autorità amministrativa» e che dell'atto sia dato «annuncio nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica». [11]

## 1.2 IL PIANO VENDITE IMMOBILI DELLO STATO

### 1.2.1 GENESI E OBIETTIVI DEL PIANO

Nell'ambito della **Legge di Bilancio 2019** ratificata il 30 Dicembre 2018 all'Agenzia del Demanio viene richiesto di conseguire introiti per una cifra non inferiore a 950 milioni di euro nell'anno 2019 e 150 milioni di euro per ciascuno degli anni 2020 e 2021 mediante un piano di dismissione di immobili di proprietà dello Stato non utilizzati per funzioni istituzionali.

A partire dal mese di Gennaio 2019, quindi, l'Agenzia del Demanio inizia a delineare un piano di vendita che sia caratterizzato, oltre che da un ampio numero di beni a disposizione, anche dalle caratteristiche di qualità e credibilità al fine di risultare competitivo sul mercato.

La ricognizione delle proprietà dello stato ha fatto emergere l'esistenza di una gran quantità di immobili inutilizzati e non più strategici per gli enti proprietari, che quindi potevano prestarsi, rientrando nel piano di vendita promosso dalla legge di bilancio, anche ad una vera e propria opera di razionalizzazione del portafoglio che "alleggerisse" lo Stato da beni di fatto non più necessari, e che al contempo stimolasse una "nuova vita" per i suddetti beni, generando investimenti e nuovi posti di lavoro ed evitandone il degrado.

A Marzo 2019 l'Agenzia, nella persona del presidente Riccardo Carpino, annuncia l'avviamento effettivo dell'operazione di vendita, che fondamentalmente si divide in due fasi.

La prima fase concretamente inizia già dalla fine del mese del Gennaio precedente, mediante i "**bandi regionali**". Questa può essere definita come una fase di pulizia strategica del portafoglio, al fine di eliminare i beni di scarso interesse.

La seconda fase prende il via il 18 Luglio 2019 con la pubblicazione del Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze, e comprende la pubblicazione di una lista di 420 immobili di pregio da mettere in vendita nei mesi seguenti, di cui 93 organizzati in tre **bandi nazionali** con scadenze ad ottobre e novembre 2019.



### 1.2.2 MODALITÀ DI ACQUISTO DEI BENI

La modalità d'acquisto dei beni è descritta dalla convenzione che l'Agenzia del Demanio ha sottoscritto con il Consiglio Nazionale del Notariato al fine di poterne utilizzare il portale di vendita così da consentire **aste telematiche** trasparenti e facilmente accessibili anche a distanza.

La forma di asta scelta è l' "**asta ad incanto**", che prevede la presentazione di un'Offerta Segreta cartacea, digitale o cartacea digitalizzata ad un Notaio Banditore o un Notaio Periferico, che deve essere abilitato alla R.A.N. (Rete Aste Notarili). Tale offerta deve essere di importo uguale o in aumento rispetto al prezzo a base d'asta fissato per il bene.

Nel caso si registri la presentazione di un'Offerta Segreta unica il Notaio incaricato di gestire l'asta procederà all'aggiudicazione provvisoria del lotto all'unico soggetto che ha presentato offerta; in caso di presentazione di più di un'offerta segreta il Notaio si occuperà di dare inizio all'Incanto, ovvero all'asta vera e propria tramite Offerte Palesi tra i cinque utenti che hanno presentato offerte più alte.

L' "Incanto" si svolge in sessioni di tre minuti ciascuna in cui ogni partecipante può prenotarsi e presentare un'Offerta Palese con rialzo minimo del 1% dell'importo a base d'asta del bene. La base d'asta dell'incanto viene fissata tenendo in considerazione

L'offerta più alta tra le cinque migliori Offerte Segrete pervenute.

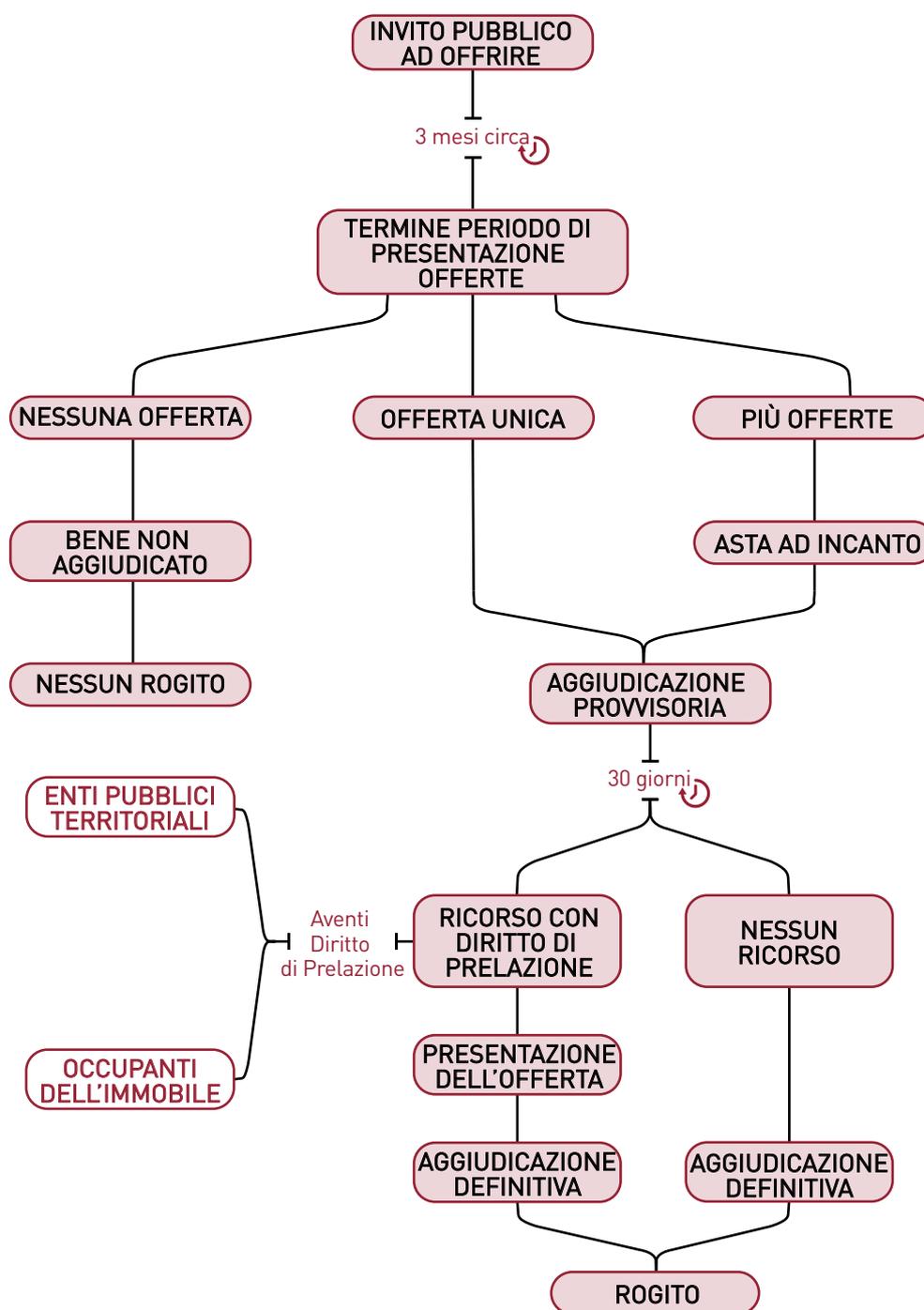
L'Asta ad Incanto si dichiara conclusa allo scadere dei tre minuti dall'offerta con il maggior rialzo, e con la notificazione dell'aggiudicazione del lotto all'utente che ha presentato la suddetta offerta.

Nel caso in cui, invece, non vengono presentate Offerte Segrete, il Notaio ha il compito di concludere la procedura di vendita dichiarando l'asta "Non Aggiudicata"; in questo caso si parla di "Asta Deserta".

L'aggiudicazione del bene ratificata dal Notaio a seguito dell'Asta è considerata, nell'immediato, soltanto provvisoria, poiché soggetta, qualora esplicitamente indicato nel bando, all'eventuale esercizio del diritto di prelazione da parte degli aventi diritto per un periodo di 30 giorni dalla data della notifica, effettuata dall'Agenzia del Demanio, dell'aggiudicazione.

Se trascorso il periodo definito nessun avente diritto avrà esercitato il diritto di prelazione l'Agenzia procede alla comunicazione di aggiudicazione definitiva.

L'Agenzia del Demanio comunque si riserva il diritto di poter annullare la vendita in qualsiasi momento fino alla stipula del contratto di compravendita, senza la necessità di dover rispondere ad alcun onere derivante da onorari e spese. [12]



### 1.2.3 OPPORTUNITÀ DI FINANZIAMENTI

Per favorire gli investimenti l'Agenzia del Demanio ha stipulato una serie di collaborazioni con alcuni istituti di credito nazionali al fine di coadiuvare l'eventuale investitore sia nei processi di acquisto del bene che nella realizzazione del successivo progetto di valorizzazione.

I soggetti finanziatori con cui l'Agenzia presenta accordi attivi sono l'**Istituto per il Credito Sportivo** e l'**Agenzia INVITALIA**.



LOGO ISTITUTO PER IL CREDITO SPORTIVO

L'Istituto per il Credito Sportivo offre la possibilità di accedere a due differenti tipologie di finanziamento: i "Finanziamenti Cultura" ed i "Finanziamenti Sport".

I "**Finanziamenti Cultura**" sono indirizzati al supporto degli investimenti di acquisto e ristrutturazione degli immobili che presentano interesse storico-artistico per progetti di finalità culturali.

Possono beneficiarne singoli, associazioni, fondazioni e qualsiasi altro soggetto ponga nel suo progetto, anche in modo indiretto, lo sviluppo di beni ed attività culturali, finalità che viene prevista in sede di definizione del mutuo.

Il mutuo ha durata massima di 20 anni e presenta un tasso fisso IRS per tutta la durata del mutuo + lo spread massimo del 4,45% e un tasso variabile EURIBOR a 6 mesi 365 + lo spread massimo del 4,45% per tutta la durata del mutuo.

I "**Finanziamenti Sport**" sono finanziamenti messi a disposizione per l'acquisto e progetti che riguardano immobili ad uso sportivo e possono accedervi privati, società, e qualsiasi soggetto che implichi di avere una finalità sportiva e ricreativa nel momento della stesura dello statuto del soggetto mutuatario.

Come nel caso dei "Finanziamenti Cultura" la durata non può superare i 20 anni ed i tassi di riferimento sono gli stessi dei "Finanziamenti Cultura".

L'Istituto di Credito Sportivo propone anche un finanziamento definito "**Mutuo Light 2.0**", che prevede l'accesso da parte degli utenti che intendono perseguire finalità sportive o ricreative, così come avviene per i "Finanziamenti Sport", ma che tuttavia presenta una durata massima di 7 anni ed un importo inferiore ai 60.000 euro. Questa tipologia di mutuo presenta solo un tasso fisso IRS di durata pari a quella del mutuo + spread del 5%, spread che può essere ridotto al 3,90% se il contraente del mutuo è affiliato ad una Federazione Sportiva Nazionale convenzionata.

L'Agenzia INVITALIA, Agenzia Nazionale per l'Attrazione degli Investimenti e lo Sviluppo d'Impresa, propone tre tipologie di Finanziamento attivabile per acquisto e realizzazione di progetti connessi ai beni messi in vendita dall'Agenzia del Demanio: il finanziamento "Nuove Imprese a tasso zero", "Italia Economia Sociale" e "Resto al Sud".

"**Nuove imprese a tasso zero**" è un finanziamento indirizzato agli operatori privati che intendono avviare nel bene oggetto di acquisto nuove iniziative imprenditoriali nei settori di: industria, artigianato e trasformazione di prodotti agricoli, fornitura di servizi ad imprese o persone, commercio, settore turistico-culturale avente come oggetto il patrimonio culturale, ambientale e paesaggistico e il miglioramento dei servizi per la ricettività e l'accoglienza.

Possono accedere a questa forma di mutuo le imprese che siano composte per più della metà dei soci da giovani aventi tra i 18 e i 35 anni e da donne di qualsiasi età. Le imprese, inoltre, devono essere state costituite da non più di 12 mesi nel momento della presentazione della domanda e i progetti finanziati devono essere realizzati entro massimo 24 mesi dalla data di stipulazione del mutuo.

Il finanziamento non presenta interessi, ha durata massima di 8 anni e si impegna a coprire fino al 75% degli investimenti ammessi.

Il finanziamento "**Italia Economia Sociale**" prevede l'accesso a tutti quegli utenti che vogliono sviluppare nell'immobile iniziative imprenditoriali a scopo sociale e di interesse generale; sono indirizzati alle imprese sociali, alle cooperative sociali e alle ONLUS.

Il mutuo ha durata massima di 15 anni e può andare a coprire fino al 80% del programma di spesa ed è costituito al 70% da un finanziamento a tasso agevolato dello 0,5% e al 30% da un finanziamento bancario.

Il finanziamento "**Resto al Sud**", invece, è indirizzato a giovani operatori privati di età



LOGO ISTITUTO INVITALIA

inferiore ai 46 anni che intendono avviare nell'immobile oggetto di acquisto iniziative imprenditoriali in vari settori, nelle regioni Abruzzo, Basilicata, Calabria, Campania, Molise, Puglia, Sardegna e Sicilia.

Il finanziamento copre il 100% delle spese ammissibili ed è costituito al 60% da finanziamento bancario e al 35% da contributi a fondo perduto. [13]

## 1.3 BANDI REGIONALI

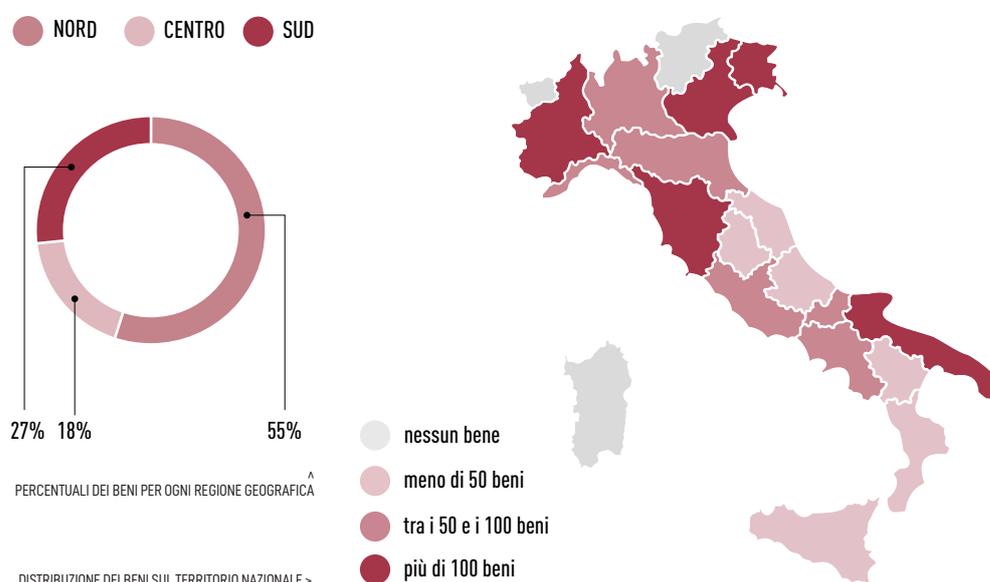
### 1.3.1 DISTRIBUZIONE SUL TERRITORIO

La pubblicazione dei primissimi "Bandi Regionali", avvenuta nel mese di Gennaio per proseguire poi durante tutto l'anno, è stato il primo atto che effettivamente ha dato il via al Piano di Vendite Immobili dello Stato.

Come esplicitato dal direttore dell'Agenzia nell'ambito di un'intervista al periodico "Il Sole 24 Ore", i beni messi in vendita mediante i Bandi Regionali vengono considerati assolutamente non interessanti per il Demanio: la loro vendita è definita da Carpino una "pulizia strategica" che ha lo scopo di eliminare immobili che, a causa del loro scarso interesse, generano solo costi di manutenzione e non presentano alcuna possibilità di profitto.

Il portafoglio dei beni non interessanti risulta composto da un totale di **1328 beni** dislocati su tutto il territorio nazionale di diverse tipologie: posti auto, locali cantina, poligoni di tiro, appartamenti di scarso valore e un grande numero di terreni. [14]

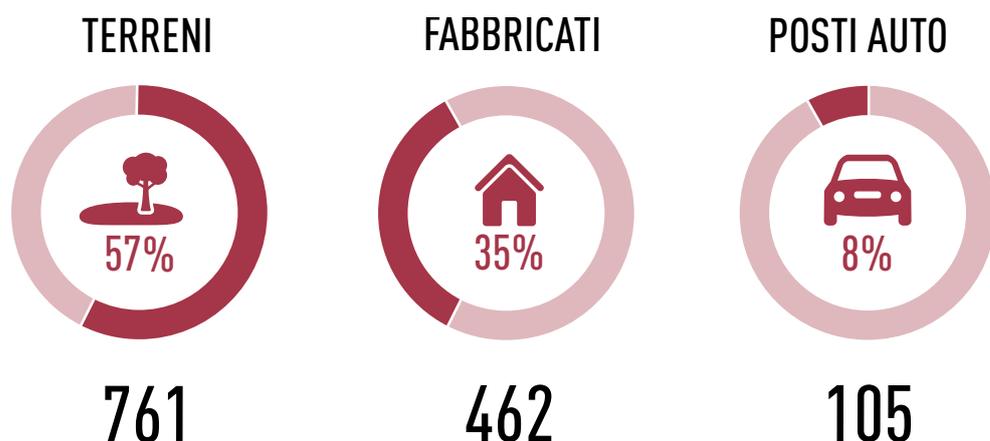
Il non ritenere tali oggetti interessanti per l'Agenzia a è dovuto fondamentalmente alla difficoltà nel piazzarli: sono infatti tutti beni particolari, difficilmente valorizzabili, e lontani dalle piazze immobiliari più redditizie, cioè le grandi città.



### 1.3.2 QUANTITÀ E TIPOLOGIE DEI BENI

Gli asset proposti dai "bandi regionali" sono immobili dal valore di poche migliaia di euro (il loro prezzo a base d'asta resta fondamentalmente sempre sotto i 100.000 euro) alla portata anche di privati e piccoli investitori.

A fronte dello scarso valore dei beni singoli tuttavia va registrato il fatto che, nel loro insieme, raggiungono un valore di diversi milioni di euro; un valore molto lontano dai 950 milioni previsti dalla Legge di Bilancio, ma che, tuttavia, tra i soli mesi di Gennaio e Luglio 2019 hanno avuto un valore superiore ai 20 milioni di euro, per un totale di circa 1300 beni messi in vendita [15]. Dunque non così poco se si tiene conto del fatto che il totale di beni individuati è di 1.500 e che verranno messi in vendita nel corso del triennio 2019-2021. [16]



### 1.3.3 ESITI DEI BANDI

La conclusione dei bandi regionali è stata sancita definitivamente dalla scadenza del **15 Novembre 2019**, con la conclusione del periodo di tempo utile per presentare le offerte per il bando determinato dal "protocollo 2019/11288/DR-TO" del 21/10/2019, riferito a 7 lotti nella regione Piemonte.

Successivamente al termine dell'ultimo bando sono stati pubblicati gli **esiti definitivi** di tutte le vendite effettuate nel corso dell'anno mediante i bandi regionali.

Complessivamente sono stati venduti un totale di 255 beni su 1328 messi in vendita, quindi una percentuale che si aggira intorno al 19%.

Le regioni interessate dalle vendite sono state sedici, quindi si sono verificate vendite in tutte le regioni che avevano partecipato al piano mettendo in vendita beni.

La regione in cui è stato venduto più beni è stato il Veneto, con 58 beni venduti, seguito dall'Emilia Romagna e dalla Toscana con rispettivamente 25 e 24 beni venduti.

Le regioni, invece, in cui sono stati venduti il minor numero di beni sono state l'Abruzzo, con soltanto due beni venduti, e poi il Piemonte e le Marche, entrambi con quattro beni venuti.

Il caso del Piemonte può essere definito singolare, poiché è la regione che mostra la differenza più grande tra beni messi in vendita (più di 100) e beni venduti.

In totale l'Agenzia del Demanio ha guadagnato da queste **255 vendite** una somma pari a 13.676.731,75 € andando a registrare un **guadagno di 1.698.948 €** rispetto alla somma dei valori a base d'asta dei beni venduti mediante questo primo anno del piano di dismissione (che avrà durata triennale), che ammontava a 11.977.783,65 €, quindi pari al 14,18%.

Andando ad osservare la somma guadagnata dalle singole regioni sulla somma dei valori a base d'asta dei beni venduti, si notano alcune particolarità: il Veneto, che è la regione che in assoluto ha venduto più beni, registra un incremento rispetto alla somma dei valori a base d'asta di solo il 12%, mentre la Regione Lombardia, con soltanto 10 beni venduti, registra un incremento rispetto al valore a base d'asta dei beni superiore al 50%, confermandosi come la regione con il maggior guadagno rispetto ai valori a base d'asta: a portare a questo risultato è stata soprattutto la vendita di due appartamenti nella città di Milano, che sono stati assegnati ad un prezzo praticamente raddoppiato rispetto a quello a base d'asta.

La regione che in valore assoluto guadagna la somma maggiore, fondamentalmente grazie al maggior numero di immobili venduti rispetto alle altre, è la regione Veneto, che guadagna una cifra superiore ai 3 milioni di Euro; altre regioni che hanno guadagnato cifre elevate da questa prima tranche di vendita sono state la Sicilia, con più di 1.500.000€, Lazio e Lombardia con una somma che si ferma di poco sotto il milione e mezzo e la Liguria, che guadagna poco più di un milione.

Tra le Regioni che segnano una performance deludente, nonostante il numero relativamente alto di immobili venduti, c'è la Toscana, che risulta una delle regioni ad aver venduto di più (è la terza per numero di immobili venduti dopo Veneto ed Emilia Romagna), ma guadagna relativamente poco, sia in senso assoluto, non raggiungendo neanche il milione di euro, che in termini di incremento rispetto ai valori a base d'asta, che, infatti, si ferma ad una somma che si aggira a 56.000€ per una percentuale del 6,5%.

Tra le regioni più piccole, quella che in termini assoluti segna il maggior guadagno è l'Abruzzo, che è anche quella ad aver venduto meno beni in assoluto, mentre a registrare il maggior aumento relativo al valore a base d'asta è la Basilicata, con il 5% circa di incremento.

Nel complesso si può affermare che questa prima fase di operazione di "pulizia del portafogli dell'Agenzia", così come è stata definita dal Direttore dell'Agenzia del Demanio Riccardo Carpino, ha ottenuto risultati al di sotto delle aspettative, a causa dell'esiguo numero di beni venduti e del relativamente basso incremento dei guadagni rispetto alle somme a base d'asta, a dimostrazione che di fatto non ci sia stato particolare interesse nei confronti dei beni messi sul mercato; tuttavia, alla luce di queste indicazioni, si possono effettuare alcune considerazioni: la prima è sicuramente che, come dimostrato dalle vendite effettuate nella regione Lombardia e andate particolarmente bene, gli immobili di proprietà dello Stato, anche questi facenti parte dei bandi regionali, e quindi di minor valore, possono essere competitivi sul mercato e attirare l'interesse di eventuali

acquirenti; conseguentemente, dunque, è necessaria una maggior calibratura della scelta dei beni da mettere in vendita; questa prima fase, infatti, dimostra che le categorie di beni che vengono venduti con maggior facilità sono due: i terreni e gli appartamenti, quindi per le fasi successive potrebbe risultare più in linea con gli esiti di questo anno di vendite elaborare un nuovo portafogli di beni da mettere sul mercato immobiliare che risultino il più possibile associabili a queste categorie.

Tuttavia, nell'andare a confrontarsi con gli esiti di questa prima fase di vendita, si deve tener conto del fatto che il Direttore dell'Agenzia del Demanio stesso, Riccardo Carpino, nell'ambito di un'intervista, ha definito le vendite mediante i bandi regionali come una "pulizia del portafogli dell'agenzia da beni non interessanti", che quindi per la Pubblica Amministrazione costituiscono soltanto costi di gestione e manutenzione, e che per la maggior parte risultano inutilizzati e in condizioni di degrado e abbandono.

Di conseguenza la riuscita o meno dell'iniziativa, confrontando i beni messi in vendita a quelli poi effettivamente venduti, è difficilmente valutabile, in quanto, in ogni caso, sia che vengano messi in vendita sia che non vengano messi in vendita, resterebbero comunque in carico alla Pubblica Amministrazione; in quest'ottica il tentativo di vendere quanto più possibile di questi beni da parte dell'Agenzia del Demanio risulta comprensibile e condivisibile. [17]

**BANDI NON AGGIUDICATI**

**1.073**

**VALORE BASE D'ASTA DESERTA**

**446.022.216 €**

**BANDI AGGIUDICATI**

**255**

**€ GUADAGNATI**

**13.676.731,75 €**

**VALORE A BASE D'ASTA**

**11.977.783,56 €**

**INCREMENTO**

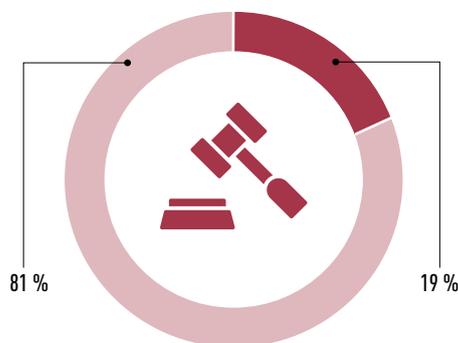
**VALORE A BASE D'ASTA**

**19%**



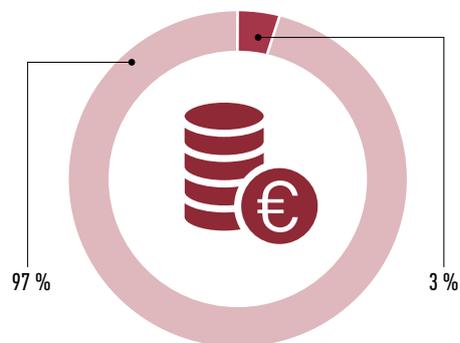
DISTRIBUZIONE DEL NUMERO DI BENI VENUTI <sup>A</sup>

**BANDI AGGIUDICATI**



● DESERTI ● AGGIUDICATI

**€ GUADAGNATI A BASE D'ASTA**



● € BASE D'ASTA MANCATI ● € BASE D'ASTA GUADAGNATI

ESITI BANDI REGIONALI <sup>A</sup>

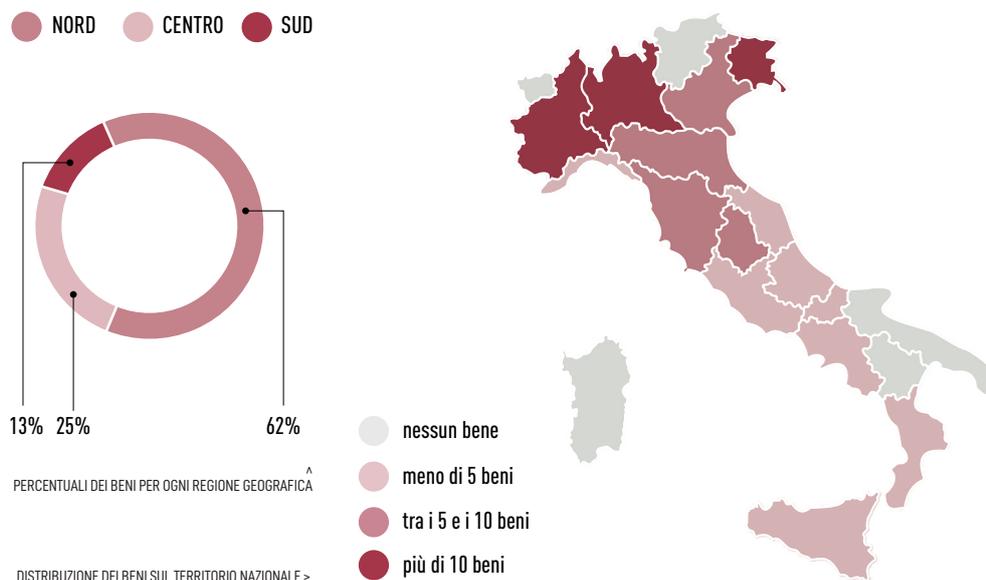
## 1.4 BANDI NAZIONALI

### 1.4.1 DISTRIBUZIONE SUL TERRITORIO

La parte più corposa, a livello finanziario, del Piano Vendite è costituita da quelli che vengono definiti "Bandi Nazionali", ovvero i bandi nei quali vengono messi sul mercato gli immobili che l'Agenzia reputa di maggior valore ed interesse; in totale questo portafoglio comprende **420 immobili** di diverse tipologie e destinazioni d'uso, che l'Agenzia del Demanio stessa raggruppa fundamentalmente in **otto macro-categorie**: residenziali, commerciali, ex caserme, ex conventi, ex carceri, terreni, immobili storici ed immobili industriali.

I beni sono stati selezionati per costituire una serie di proposte il più possibile competitive sul mercato, dotate di destinazioni d'uso che possano stimolare possibili investitori ad avviare iniziative di sviluppo immobiliare dei beni fin dal momento in cui la procedura d'acquisto risulta conclusa.

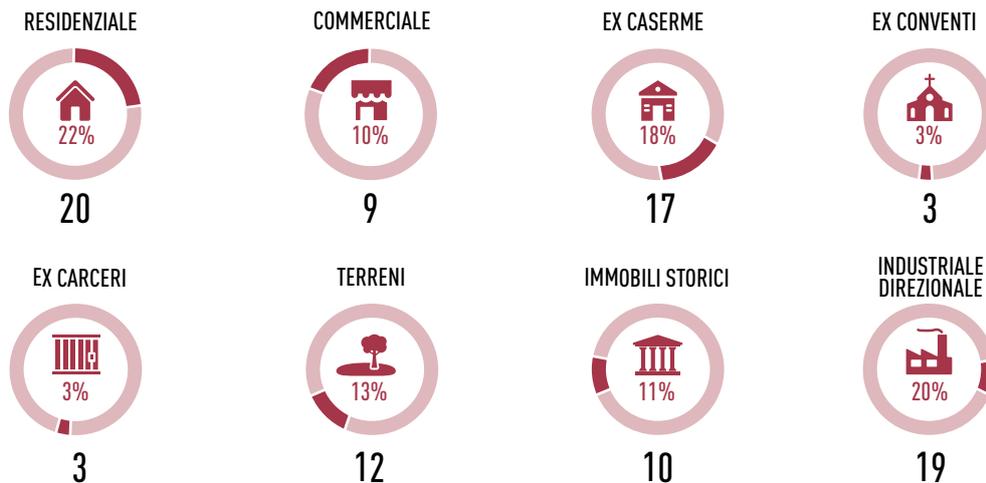
Dei 420 beni compresi nella lista allegata alla Legge di Bilancio nel corso dell'anno 2019, ne risultano messi **in vendita 93**, divisi **in tre bandi** pubblicati il 18 Luglio e con scadenze rispettivamente il 15 Ottobre (il primo) ed il 15 Novembre (gli altri due).



### 1.4.2 QUANTITÀ E TIPOLOGIE DEI BENI

I tre bandi pubblicati a Luglio 2018 immettono sul mercato un portafoglio di immobili con un valore a base d'asta complessivo di **145 milioni di euro** e comprendono beni dislocati in 15 regioni italiane, per la maggior parte vicini o nei pressi di grandi centri abitati o comunque posizionati in aree turistiche particolarmente rilevanti.

Il primo bando, quello con scadenza il 15 Ottobre, include 50 beni, mentre gli altri due bandi implicano asset immobiliari, considerati più impegnativi dal punto di vista progettuale, per un numero di 37 (il secondo) e 6 (il terzo); la maggior lunghezza del periodo per la presentazione delle offerte, dunque, ha lo scopo di garantire un tempo adeguato per la raccolta e la verifica di tutte le informazioni che possono essere ritenute necessarie sui beni oggetto di bando e la definizione di progetti di sviluppo maggiormente convincenti per gli eventuali investitori. [18]



### 1.4.3 ESITI DEI BANDI

Il primo Bando Nazionale si è concluso il 15 Ottobre, considerato ultimo giorno utile per la presentazione dell'Offerta Segreta; nei giorni 16 e 17 Ottobre si sono tenute le aste ad incanto che hanno portato ad un'**aggiudicazione di 18 immobili** su 50 per un valore complessivo di 18.387.940,77 Euro, corrispondente a circa il 40% del valore complessivo a base d'asta di tutti i beni inclusi nel bando, facendo ottenere a questa prima fase del Piano di Vendite un discreto successo.

Nella mappa seguente sono indicati i beni inseriti nel primo bando che sono stati aggiudicati; come si può notare essi sono per lo più collocati nel Nord Italia, con una concentrazione particolarmente alta in Lombardia, che da sola conta un terzo dei beni aggiudicati.

In particolare hanno avuto molto successo i beni collocati nella città di Milano, a conferma del fatto che le grandi città risultano maggiormente attrattive per quanto riguarda i possibili investitori: oltre ai quattro immobili venduti a Milano, infatti, si osservano anche quelli aggiudicati in varie altre città, quali Trieste, con due immobili assegnati, Torino, Firenze, Siena e Bologna.

Alle sedute d'asta hanno partecipato 28 soggetti, comprendenti persone fisiche e giuridiche; in alcuni casi è stato necessario, poiché per alcuni lotti sono pervenute più offerte segrete, procedere con il meccanismo dei rilanci; per i 18 beni aggiudicati l'incremento di valore è di 22.488.620,77 euro, dunque il 16% rispetto al valore complessivo a base d'asta.

I beni che hanno ricevuto più successo sono quelli che presentano particolari caratteristiche di atipicità ed unicità e che in prospettiva risultano quelli in cui un investimento può essere meno rischioso.

Beni che hanno destato molto interesse sono state le ex caserme, considerate evidentemente ottimi investimenti; su quattro caserme inserite nel bando ne sono state aggiudicate tre.

In diversi casi la presentazione di più offerte ha richiesto il ricorso al meccanismo dei rilanci: la Caserma Mameli di Bologna è stata aggiudicata al venticinquesimo rilancio, ad un prezzo finale di 857.250€, circa il 37% in più del prezzo a base d'asta; l'Ex Casa del Fascio di Cittadella, in Veneto, è stata aggiudicata a seguito di un rialzo del 35,5% della quota di partenza; la Vecchia Stazione di Fermo è stata aggiudicata a conclusione di un'asta che ha portato ad un rialzo del 136% rispetto alla base d'asta. [19]



Per quanto riguarda **il secondo e il terzo bando** la scadenza era stata fissata al 15 Novembre 2019, poiché contenente al suo interno asset immobiliari maggiormente impegnativi, si è preferito lasciare più tempo ai possibili acquirenti di presentare offerte.

Purtroppo entrambi non hanno dato i riscontri sperati: dei beni messi in vendita nei due bandi, infatti, soltanto **due** sono stati **venduti**, entrambi inseriti nel secondo bando.

Il primo bene venuto è la Villa Camerata a Firenze, aggiudicata ad un prezzo di 7.718.000€ su un prezzo a base d'asta di 7.450.000€, quindi con un guadagno di soli 268.000€; il secondo bene assegnato è un lotto di terreno nel comune di Milano, in vendita a 152.260€ e aggiudicato ad un prezzo di 182.000€, quindi con un rialzo di meno di 30.000€.

Se i beni venduti nel secondo bando sono stati solo due su 37, del terzo bando, con la medesima scadenza del 15 Novembre, su 6 immobili non ne è stato venduto nessuno.

Nella mappa seguente sono stati evidenziati i due beni venduti del secondo bando; come si vede, anche in questo caso, sono collocati per di più nelle regioni settentrionali; uno infatti si trova in Lombardia, uno in Toscana.

Il successo di questo bando è stato più ridotto rispetto a quello del bando precedente, nonostante per entrambe le assegnazioni si è dovuto procedere con l'asta. [20]



1\_ Area Urbana Via Salarino (MI)

2\_ Villa Camerata (FI)

Conclusi i tre Bandi Nazionali del 2019, con cui si è effettivamente dato il via al Piano di Dismissione vero e proprio, si può affermare di essere davanti ad una partenza che presenta sia luci che ombre:

dei 93 beni messi sul mercato in questa fase del piano, ne sono stati assegnati un totale di 20, che corrisponde a meno della metà e per un guadagno totale di 22.786.620,77€, per la maggior parte proveniente dal primo bando.

Quello che risulta immediatamente evidente è il maggior successo del bando in scadenza il 15 Ottobre rispetto ai due bandi di Novembre; questo fa comprendere come siano risultati maggiormente interessanti agli occhi degli investitori gli immobili di dimensioni più contenute e di valore inferiore, che infatti hanno attirato più offerte, rispetto agli asset più impegnativi a livello economico, che invece sono rimasti invenduti. Tra i beni assegnati, infatti, si nota come l'unico edificio di dimensioni elevate venduto è stato la Caserma G. Pasini di Trieste.

Di conseguenza, di questa prima fase di vendita mediante i Bandi Nazionali si può

apprezzare lo sforzo dell'Agenzia nel cercare di risultare competitiva con gli altri operatori del mercato immobiliare, mediante l'uso di metodi promozionali che si allontanano dal normale modus operandi della Pubblica Amministrazione, come la creazione di un portale del sito dell'Agenzia del Demanio dedicato soltanto al Piano di Dismissione, l'uso massiccio dei social network con la pubblicazione di contenuti multimediali con lo scopo di promuovere il più possibile i beni in vendita, tuttavia gli esiti delle vendite, per la maggior parte dei casi andate deserte, fanno comprendere come probabilmente i grandi investitori, a cui ovviamente si puntava con gli asset di maggior valore, evidentemente non sono stati intercettati, quindi per le campagne di vendita che seguiranno negli anni 2020 e 2021 sarà necessario elaborare un piano di promozione differente che punti a raggiungere anche eventuali investitori maggiori.



# CAPITOLO 2

# CAPITOLO 2



# BANDI NAZIONALI: ANALISI DEI BENI

## 2.1 I BENI DA DISMETTERE

### 2.1.1 TIPOLOGIE E DISTRIBUZIONE TERRITORIALE

La volontà, da parte dell'Agenzia del Demanio, di risultare competitiva sul mercato ha portato ad accostare agli immobili di basso valore dei Bandi Regionali quelli di valore maggiore dei Bandi Nazionali. Così facendo il **portafoglio di beni** messo a disposizione dei potenziali acquirenti si è andato a configurare come **molto variegato**, mediante l'inserimento al suo interno di immobili aventi destinazioni d'uso diverse e diffusi in modo abbastanza omogeneo sul territorio nazionale.

La riflessione per la ricerca dei casi studio è partita da un'analisi dei beni contenuti nei Bandi Nazionali ed ha avuto l'obiettivo di individuare quelli che da ora in avanti verranno definiti "ambiti omogenei", ovvero gruppi di immobili simili per tipologia, collocazione geografica e valore di mercato, che dunque possono essere considerati degli asset potenzialmente "interessanti" su cui ipotizzare un investimento.

Nell'impostazione stessa del portale di promozione del Piano di Dismissione, sul sito dell'Agenzia del Demanio, gli immobili vengono distinti a seconda della tipologia in otto categorie differenti: **Residenziali, Commerciali, Ex Caserme, Ex Conventi, Ex Carceri, Terreni, Immobili Storici e Immobili Direzionali**. [21]

I tre Bandi Nazionali mettono sul mercato un totale di 93 beni disponibili sui 430 individuati dall'Agenzia, che verranno invece messi in vendita più avanti. Le regioni interessate da questa fase del Piano Vendite per il momento sono quindici: le più rappresentate sono la Lombardia, con diciassette beni in vendita e il Friuli Venezia Giulia, in cui sono messi a disposizione dodici immobili.

Tra le regioni che figurano nel bando quelle meno rappresentate sono la Campania, la Liguria e il Molise, tutte con un solo bene messo in vendita.

Particolari i casi di regioni come Lazio e Sicilia, che, a dispetto dell'estensione e della presenza di grandi città sul proprio territorio, considerati elementi importanti nella scelta dei beni da dismettere, offrono al mercato un esiguo numero di beni: rispettivamente due il Lazio e tre la Sicilia.

Al contrario, una delle regioni italiane che si può definire più "virtuosa" riguardo sia alla quantità che alla varietà delle proposte di immobili contenuti nei bandi è la Regione Umbria, con 8 immobili in vendita, a maggior ragione se si tiene conto del fatto che si sta parlando di una delle regioni meno estese e senza centri abitati particolarmente grandi.

Andando dunque ad analizzare la diffusione dei beni contenuti nei tre bandi del 18 Luglio sul territorio nazionale si nota come la maggior parte di questi sia nel Nord Italia, con le regioni più grandi quali Lombardia, Piemonte e Friuli Venezia Giulia a fare da capofila,



mettendo sul mercato il 44% dei beni del bando.

Le regioni più rappresentate del Centro Italia sono la Toscana e l'Umbria, con diciotto beni messi in vendita in totale, il 20% circa dei beni contenuti nei bandi.

Per quanto riguarda l'Italia Meridionale non risultano regioni che spiccano particolarmente rispetto ad altre per quantità di immobili inseriti nel mercato, il discorso quindi va fatto globalmente per tutte le regioni presenti nei bandi, e si nota che il totale degli immobili messi in vendita è otto, quindi circa il 9% del totale dei beni contenuti nei tre Bandi Nazionali.

Cinque regioni non presentano alcun bene messo in vendita, due del Nord, Valle D'Aosta e Trentino Alto Adige / Süd Tirol, due del Sud, cioè Basilicata e Puglia, e un'isola, la Sardegna.

## 2.1.2 IMMOBILI RESIDENZIALI



LOGO UFFICIALE IMMOBILI RESIDENZIALI  
DA: [www.agenziademanio.it](http://www.agenziademanio.it)

La categoria che presenta il maggior numero di immobili messi in vendita nell'ambito dei Bandi Nazionali è quella degli immobili residenziali, che è anche la categoria, insieme a quella delle Ex Caserme, di cui ne sono stati venduti di più, quattro.

Nonostante il numero abbastanza alto rispetto al totale, gli immobili residenziali costituiscono infatti circa il 21% degli immobili messi in vendita nei tre Bandi Nazionali, le regioni interessate da questa categoria sono relativamente poche, soltanto nove: le due regioni che mettono sul mercato il maggior numero di immobili residenziali sono la Lombardia, con sei, e l'Umbria, nella quale se ne possono osservare in vendita quattro.

La Lombardia è anche la regione in cui ne sono stati assegnati il maggior numero, tre sul totale di quattro, e tutti e tre nella città di Milano, a dimostrazione di come gli immobili posti nei grandi centri urbani risultino più attrattivi rispetto agli altri.

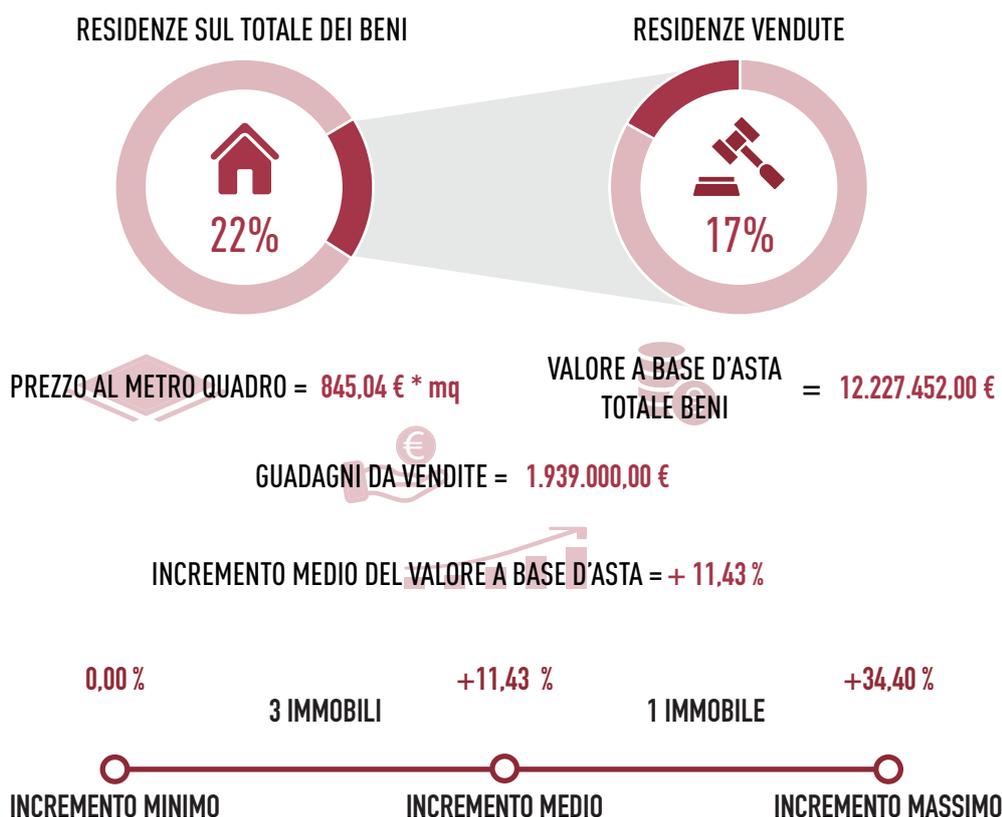
L'unica altra regione in cui un bene è stato oggetto di vendita è l'Abruzzo, in cui tra l'altro è stato venduto l'unico bene messo a disposizione.

Particolare è il caso dell'Umbria, i quattro immobili messi in vendita, infatti, sono tutti Case Cantoniere, e fanno della regione una di quelle con più immobili in vendita a dispetto dell'estensione ridotta.

La categoria degli immobili residenziali è costituita da un'ampia eterogeneità degli immobili proposti: alle soluzioni più particolari come le Case Cantoniere umbre, infatti, si accostano appartamenti più moderni ed altri tipi di residenze, come ville a schiera o ville singole.

Come si può osservare dalla schedatura degli immobili alle pagine seguenti, il bene di maggior valore a base d'asta in assoluto è localizzato in Toscana, precisamente a Siena, ed è costituito dall'Ex Sede UTE, che presenta una base d'asta di 2.800.000 €. Quello di minor valore, invece, è l'Ex Casello Anas di Scoppito, in Abruzzo, che tra l'altro è anche uno dei beni venduti, che con una quota a base d'asta di 32.897€ è stato aggiudicato a 32.900 €, con un rialzo quindi di soltanto 3,00 €.

Tra gli immobili venduti in questa categoria, quello che ha portato il maggior guadagno all'Agenzia del Demanio è stato un appartamento in zona Porta Ticinese a Milano, che da una base d'asta di 744.000€ è stato aggiudicato ad 1.000.000 €, con un rialzo, quindi, superiore al 34%.





- Immobili residenziali
- Immobili residenziali aggiudicati

- |  |  |
|--|--|
| 1_ Ex Casello ANAS, Abruzzo                        | 11_ Villa di nove vani a Pioltello, Lombardia      |
| 2_ Ex Cinema Belvedere, Friuli Venezia Giulia      | 12_ Appartamento Loft in Porta Ticinese, Lombardia |
| 3_ Area in Via Carsia, Friuli Venezia Giulia       | 13_ Fabbricati e Terreni in Via Tiglione, Piemonte |
| 4_ Appartamento in Via Guattani, Lazio             | 14_ Casa Nappi a Loreto, Marche                    |
| 5_ Villino Rossi, Veneto                           | 15_ Palazzo San Paolo, Piemonte                    |
| 6_ Villa Via Aurelia, Liguria                      | 16_ Ex Sede Ute, Toscana                           |
| 7_ Appartamento in Corso Manforte, Lombardia       | 17_ Ex Casa Cantoniera "Gabelletta", Umbria        |
| 8_ Ex Casello Idraulico Via Montegrappa, Lombardia | 18_ Ex Casa Cantoniera "Vescia", Umbria            |
| 9_ Appartamento in Viale Teodorico, Lombardia      | 19_ Ex Casa Cantoniera "Resina", Umbria            |
| 10_ La Dogana - Palazzina Alloggi, Lombardia       | 20_ Ex Casa Cantoniera "Mengara", Umbria           |



**BENE AGGIUDICATO**  
guadagno del  
+0,01 %



### 1\_ EX CASELLO ANAS

Scoppito (AQ)  
tipologia: Fabbricato residenziale  
superficie lorda: 207 mq  
superficie scoperta: 392 mq  
base d'asta: € 32.897  
scadenza bando: 15 Ottobre 2019  
esito bando: **AGGIUDICATO** per € 32.900



**BENE NON AGGIUDICATO**  
Asta Deserta



### 2\_ EX CINEMA BELVEDERE

Trieste (TS)  
tipologia: Ex Cinema  
superficie lorda: 883 mq  
superficie scoperta: 890 mq  
base d'asta: € 605.000  
scadenza bando: 15 Ottobre 2019  
esito bando: **ASTA DESERTA**

36



**BENE NON AGGIUDICATO**  
Asta Deserta



### 3\_ AREA IN VIA CARZIA

Trieste (TS)  
tipologia: Area edificabile con fabbricati  
superficie lorda: 410 mq  
superficie scoperta: 40.38 mq  
base d'asta: € 1.006.200  
scadenza bando: 15 Novembre 2019  
esito bando: **ASTA DESERTA**



**BENE NON AGGIUDICATO**  
Asta Deserta



### 4\_ APPARTAMENTO IN VIA GUATTANI

Roma (RM)  
tipologia: Appartamento  
superficie lorda: 124 mq  
superficie scoperta: 0 mq  
base d'asta: € 550.000  
scadenza bando: 15 Ottobre 2019  
esito bando: **ASTA DESERTA**



**BENE NON AGGIUDICATO**  
Asta Deserta



### 5\_ VILLINO ROSSI

Vicenza (VI)  
tipologia: Villa  
superficie lorda: 2.330 mq  
superficie scoperta: 3.570 mq  
base d'asta: € 2.223.000  
scadenza bando: 15 Ottobre 2019  
esito bando: **ASTA DESERTA**



**BENE NON AGGIUDICATO**  
Asta Deserta



### 6\_ VILLA VIA AURELIA

Camogli (GE)  
tipologia: Villa  
superficie lorda: 201,57 mq  
superficie scoperta: 189,43 mq  
base d'asta: € 507.500  
scadenza bando: 15 Ottobre 2019  
esito bando: **ASTA DESERTA**

  
**BENE NON AGGIUDICATO**  
Asta Deserta



### 7\_ APPARTAMENTO IN CORSO MANFORTE

Milano (MI)  
tipologia: Appartamento  
superficie lorda: 90 mq + 12 mq garage + 5 mq cantina  
superficie scoperta: 0 mq  
base d'asta: € 620.000  
scadenza bando: 15 Ottobre 2019  
esito bando: **ASTA DESERTA**

  
**BENE NON AGGIUDICATO**  
Asta Deserta



### 8\_ EX CASELLO IDRAULICO VIA MONTEGRAPPA

Mantova (MN)  
tipologia: Fabbricato residenziale  
superficie lorda: 625 mq  
superficie scoperta: 860 mq  
base d'asta: € 587.000  
scadenza bando: 15 Ottobre 2019  
esito bando: **ASTA DESERTA**

  
**BENE AGGIUDICATO**  
guadagno del  
**+9,38 %**



### 9\_ APPARTAMENTO IN VIALE TEODORICO

Milano (MI)  
tipologia: Appartamento  
superficie lorda: 180 mq  
superficie scoperta: 29 mq  
base d'asta: € 590.640  
scadenza bando: 15 Ottobre 2019  
esito bando: **AGGIUDICATO** per € 646.100

  
**BENE NON AGGIUDICATO**  
Asta Deserta



### 10\_ LA DOGANA - PALAZZINA ALLOGGI

Pavia (PV)  
tipologia: Palazzina  
superficie lorda: 1.268 mq  
superficie scoperta: 192 mq  
base d'asta: € 1.085.000  
scadenza bando: 15 Novembre 2019  
esito bando: **ASTA DESERTA**

  
**BENE AGGIUDICATO**  
guadagno del  
**+1,96 %**



### 11\_ VILLA DI NOVE VANI A PIOTTELLO

Milano (MI)  
tipologia: Villa a schiera  
superficie lorda: 267,90 mq  
superficie scoperta: 150 mq  
base d'asta: € 255.000  
scadenza bando: 15 Ottobre 2019  
esito bando: **AGGIUDICATO** per € 260.000

  
**BENE AGGIUDICATO**  
guadagno del  
**+34,40 %**



### 12\_ APPARTAMENTO LOFT IN PORTA TICINESE

Milano (MI)  
tipologia: Appartamento  
superficie lorda: 250 mq  
superficie scoperta: 60 mq  
base d'asta: € 744.000  
scadenza bando: 15 Ottobre 2019  
esito bando: **AGGIUDICATO** per € 1.000.000



**BENE NON AGGIUDICATO**  
Asta Deserta



### 13\_ FABBRICATI E TERRENI IN VIA TIGLIONE

Mongardino (AT)  
tipologia: Villa  
superficie lorda: 1.152 mq  
superficie scoperta: 3.984 mq  
base d'asta: € 741.000  
scadenza bando: 15 Novembre 2019  
esito bando: **ASTA DESERTA**



**BENE NON AGGIUDICATO**  
Asta Deserta



### 14\_ CASA NAPPI

Loreto (AN)  
tipologia: Fabbricato residenziale  
superficie lorda: 1.762,30 mq  
superficie scoperta: 153,70 mq  
base d'asta: € 438.000  
scadenza bando: 15 Ottobre 2019  
esito bando: **ASTA DESERTA**



**BENE NON AGGIUDICATO**  
Asta Deserta



### 15\_ PALAZZO SAN PAOLO

Novara (NO)  
tipologia: Villa a schiera  
superficie lorda: 1.289 mq  
superficie scoperta: 117 mq  
base d'asta: € 478.500  
scadenza bando: 15 Novembre 2019  
esito bando: **ASTA DESERTA**



**BENE NON AGGIUDICATO**  
Asta Deserta



### 16\_ EX SEDE UTE

Siena (SI)  
tipologia: Palazzina  
superficie lorda: 3.912 mq  
superficie scoperta: 2.579 mq  
base d'asta: € 2.800.000  
scadenza bando: 15 Novembre 2019  
esito bando: **ASTA DESERTA**



**BENE NON AGGIUDICATO**  
Asta Deserta



### 17\_ EX CASA CANTONIERA "GABELLETTA"

Terni (TR)  
tipologia: Fabbricato residenziale  
superficie lorda: 278 mq  
superficie scoperta: 2.704 mq  
base d'asta: € 236.215  
scadenza bando: 15 Ottobre 2019  
esito bando: **ASTA DESERTA**



**BENE NON AGGIUDICATO**  
Asta Deserta



### 18\_ EX CASA CANTONIERA "VESCIA"

Foligno (PG)  
tipologia: Fabbricato residenziale  
superficie lorda: 259 mq  
superficie scoperta: 1.268 mq  
base d'asta: € 124.310  
scadenza bando: 15 Ottobre 2019  
esito bando: **ASTA DESERTA**

  
**BENE NON AGGIUDICATO**  
Asta Deserta



### 19\_ EX CASA CANTONIERA "RESINA"

Perugia (PG)  
tipologia: Fabbricato residenziale  
superficie lorda: 326,91 mq  
superficie scoperta: 1.464 mq  
base d'asta: € 193.000  
scadenza bando: 15 Ottobre 2019  
esito bando: **ASTA DESERTA**

  
**BENE NON AGGIUDICATO**  
Asta Deserta



### 20\_ EX CASA CANTONIERA "MENGARA"

Gubbio (PG)  
tipologia: Fabbricato residenziale  
superficie lorda: 366,93 mq  
superficie scoperta: 1.117 mq + 7.305 mq di terreno agricolo  
base d'asta: € 86.000  
scadenza bando: 15 Ottobre 2019  
esito bando: **ASTA DESERTA**

### 2.1.3 IMMOBILI COMMERCIALI



La seconda categoria segnalata nel portale del Piano di Dismissione del 2019 è quella degli immobili commerciali, composta da un numero di 9 immobili dislocati per lo più nella regione della Toscana, in cui, come riportato nella mappa alla pagina seguente, se ne localizzano sei.

Le altre regioni interessate da questa categoria sono l'Emilia Romagna, la Lombardia ed il Friuli Venezia Giulia.

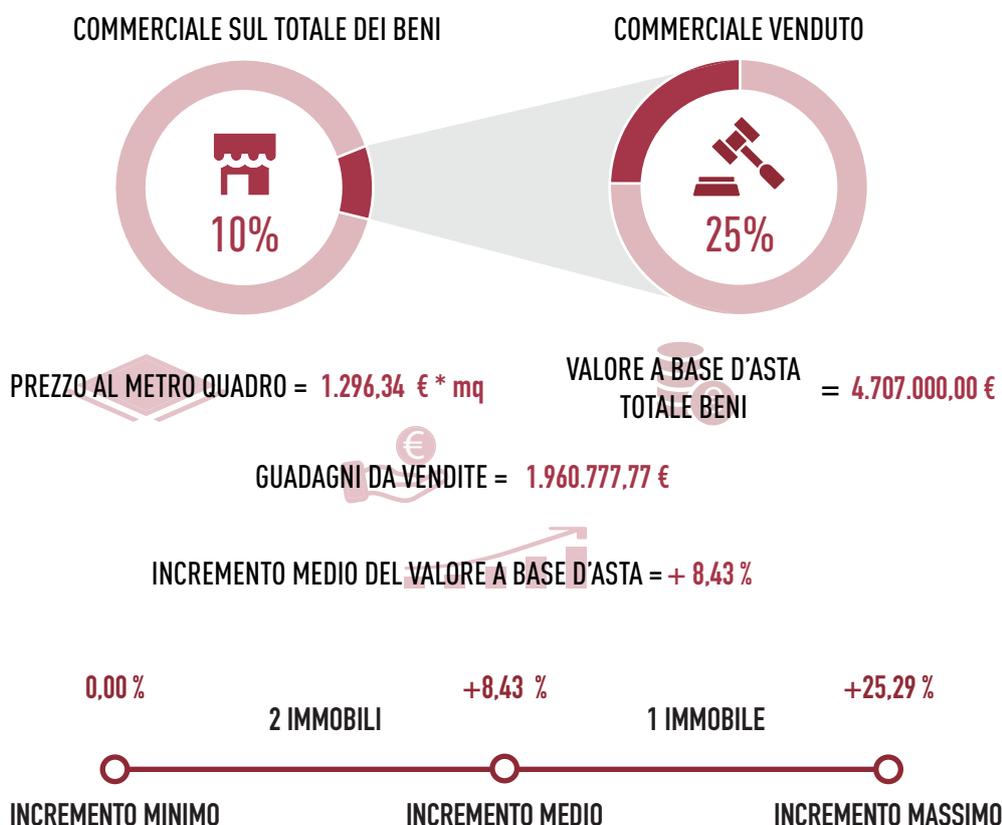
Un terzo degli immobili commerciali messi in vendita sono stati assegnati, due di questi in Toscana ed uno in Friuli.

Tra i tre immobili venduti, quello che ha fatto guadagnare all'Agenzia del Demanio la cifra più alta è stato un locale ristorante nel centro di Firenze, che ha portato nelle casse dell'Agenzia un totale di 1.777.777,77€, facendo registrare un incremento del 89,1% sul valore a base d'asta.

L'edificio con il valore a base d'asta più elevato del gruppo è un'unità immobiliare nel Palazzo del Provveditorato a Grosseto, per cui si segnala un prezzo da cui si può iniziare ad offrire superiore al milione di euro, il bene di meno valore, nonché unico a restare sotto i 100.000€, è un'area di tiro a volo con alcuni locali di servizio in Lombardia.

Per quanto riguarda le tipologie di strutture presente nel gruppo degli immobili commerciali si nota come esse, salvo il caso di un fabbricato ad uso alberghiero in Emilia Romagna, non raggiungano mai metratura troppo elevate, ma restino tutte quante o intorno ai 100 mq di superficie coperta.

Le destinazioni d'uso degli immobili messi a bando, restando sempre nell'ambito residenziale, sono tutte abbastanza omogenee, fatto salvo, infatti, che per due ristoranti e il fabbricato ad uso alberghiero di cui si è parlato precedentemente, in praticamente tutti gli altri casi si parla di locali commerciali per lo più posti ai piani terra degli edifici.



- Immobili commerciali
- Immobili commerciali aggiudicati

- 1\_ Fabbricato uso albergo, Emilia Romagna
- 2\_ Immobile commerciale G. Dalmati, Friuli Venezia Giulia
- 3\_ Area tiro a volo e ristorante, Lombardia
- 4\_ Immobile commerciale in Via Menini, Toscana
- 5\_ Unità immobiliare Palazzo Provveditorato OO.PP., Toscana

- 6\_ Locale ristorante a Piazza S. Pancrazio, Toscana
- 7\_ Locale commerciale Palazzo Piccolomini 1, Toscana
- 8\_ Locale commerciale Palazzo Piccolomini 2, Toscana
- 9\_ Locale commerciale Palazzo Piccolomini 3, Toscana



**BENE NON AGGIUDICATO**  
Asta Deserta



### 1\_ FABBRICATO USO ALBERGO

Salsomaggiore (PR)  
tipologia: Struttura ricettiva  
superficie lorda: 915 mq  
superficie scoperta: 1.019 mq  
base d'asta: € 173.000  
scadenza bando: 15 Ottobre 2019  
esito bando: **ASTA DESERTA**



**BENE AGGIUDICATO**  
guadagno del  
**+0,00 %**



### 2\_ IMMOBILE COMMERCIALE G. DALMATI

Trieste (TS)  
tipologia: Locale commerciale  
superficie lorda: 639 mq  
superficie scoperta: 894 mq  
base d'asta: € 678.000  
scadenza bando: 15 Ottobre 2019  
esito bando: **AGGIUDICATO** per € 678.000

42



**BENE NON AGGIUDICATO**  
Asta Deserta



### 3\_ AREA TIRO A VOLO E RISTORANTE

Seriate (BG)  
tipologia: Area con fabbricati  
superficie lorda: 908 mq  
superficie scoperta: 55.378 mq  
base d'asta: € 475.000  
scadenza bando: 15 Ottobre 2019  
esito bando: **ASTA DESERTA**



**BENE NON AGGIUDICATO**  
Asta Deserta



### 4\_ IMMOBILE COMMERCIALE IN VIA MENINI

Viareggio (LU)  
tipologia: Locale commerciale  
superficie lorda: 365 mq  
superficie scoperta: 117 mq + 73 mq pergolato  
base d'asta: € 230.000  
scadenza bando: 15 Ottobre 2019  
esito bando: **ASTA DESERTA**



**BENE NON AGGIUDICATO**  
Asta Deserta



### 5\_ UNITÀ IMMOBILIARE PALAZZO PROVVEDITORATO OO. PP.

Grosseto (GR)  
tipologia: Locale commerciale  
superficie lorda: 191 mq  
superficie scoperta: 0 mq  
base d'asta: € 1.105.000  
scadenza bando: 15 Novembre 2019  
esito bando: **ASTA DESERTA**



**BENE AGGIUDICATO**  
guadagno del  
**+25,29 %**



### 6\_ LOCALE RISTORANTE A PIAZZA S. PANCRAZIO

Firenze (FI)  
tipologia: Locale commerciale  
superficie lorda: 421 mq  
superficie scoperta: 0 mq  
base d'asta: € 940.000  
scadenza bando: 15 Ottobre 2019  
esito bando: **AGGIUDICATO** per € 1.177.777,77

  
**BENE NON AGGIUDICATO**  
Asta Deserta



### 7\_ LOCALE COMMERCIALE PALAZZO PICCOLOMINI 1

Siena (SI)  
tipologia: Locale commerciale  
superficie lorda: 61 mq  
superficie scoperta: 0 mq  
base d'asta: € 321.000  
scadenza bando: 15 Ottobre 2019  
esito bando: **ASTA DESERTA**

  
**BENE NON AGGIUDICATO**  
Asta Deserta



### 8\_ LOCALE COMMERCIALE PALAZZO PICCOLOMINI 2

Mantova (MN)  
tipologia: Locale commerciale  
superficie lorda: 108 mq  
superficie scoperta: 0 mq  
base d'asta: € 680.000  
scadenza bando: 15 Ottobre 2019  
esito bando: **ASTA DESERTA**

  
**BENE AGGIUDICATO**  
guadagno del  
**+0,00 %**



### 9\_ LOCALE COMMERCIALE PALAZZO PICCOLOMINI 3

Milano (MI)  
tipologia: Locale commerciale  
superficie lorda: 25 mq  
superficie scoperta: 0 mq  
base d'asta: € 105.000  
scadenza bando: 15 Ottobre 2019  
esito bando: **AGGIUDICATO per € 105.000**



LOGO UFFICIALE EX CASERME  
DA: [www.agenziademanio.it](http://www.agenziademanio.it)

## 2.1.4 EX CASERME

Una delle categorie che conta più immobili in assoluto è quella delle Ex Caserme: fanno infatti parte di questo gruppo ben diciassette immobili, che costituiscono più del 18% del totale dei beni messi sul mercato nei tre bandi nazionali.

Sono dislocate per lo più nell'Italia Settentrionale, in particolare in Friuli Venezia Giulia, che è la regione in cui ne è presente il maggior numero, otto su un totale di diciassette, e il Piemonte, che ne conta sei.

L'unica regione dell'Italia Meridionale che appare in questa categoria è la regione Campania, in cui si riscontra una caserma di dimensioni particolarmente elevate messa in vendita nella città di Caserta.

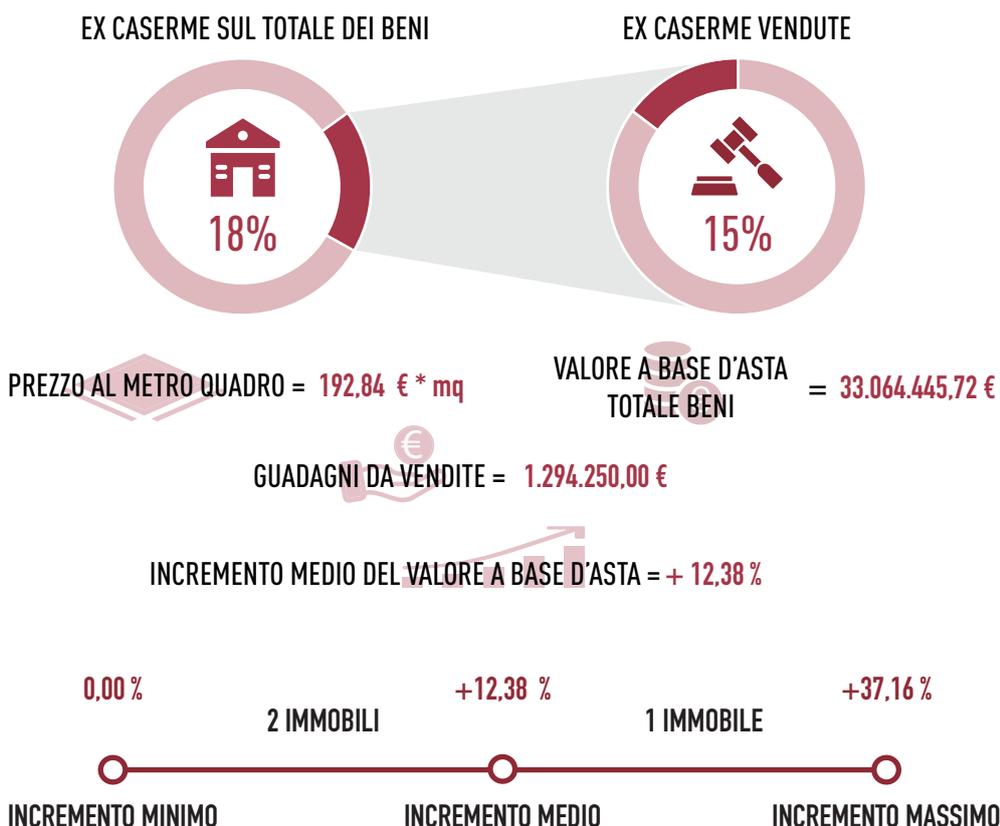
Per quanto riguarda le Ex Caserme si sono portate a termine tre assegnazioni, due nella regione Piemonte, una in Emilia Romagna ed una in Friuli.

Parlando in questo caso di immobili dalle dimensioni molto elevate, oltretutto, in molti casi, di veri e propri edifici di pregio dalla valenza storica, molti di essi presentano valori a base d'asta che superano vari milioni di euro: su diciassette immobili, sette, quindi quasi la metà, presentano un prezzo di partenza di più di 1.500.000 €, tra questi due, entrambe Ex Caserme del Friuli Venezia Giulia, superano un valore a base d'asta di 7.000.000 di Euro.

La Caserma di maggior valore in assoluto è l'Ex Tenuta Burgstaller, un immobile di più di 40.000mq di superficie coperta localizzato al centro della città di Trieste. L'immobile di minor valore era collocato invece in Piemonte, in particolare in provincia di Cuneo, e presentava un valore a base d'asta di 130.000€.

Tra gli immobili venduti si può notare come nessuno di quelli di maggior valore, con il prezzo di partenza, quindi, di più di un milione di Euro, sia stato assegnato; ad essere stati assegnati, invece, sono stati beni di valori inferiori: è il caso della Caserma Du Werger di Bellino, che era il bene con il valore a base d'asta inferiore del gruppo ed è stato assegnato mediante assegnazione diretta con come offerta la base d'asta, non registrando, dunque, alcun aumento del valore; tra quelle assegnate, la Ex Caserma che ha fatto guadagnare la cifra maggiore al Demanio è stata la Caserma Mameli di Bologna, che ha fatto segnare un incremento superiore al 37%.

La terza caserma venduta, la Caserma G. Pasini di Trieste, resta invece su "valori" sia a base d'asta che di vendita più nella media, risultando aggiudicata per il prezzo a base d'asta, quindi come nel caso della caserma piemontese non registrando alcun incremento.





- Ex caserme
- Ex caserme aggiudicate

- |   |  |
|---|--|
| 1_ Ex Caserma Bronzetti, Campania                       | 10_ Ex Caserma Valico di Ratece, Friuli Venezia Giulia |
| 2_ Porzione Caserma Mameli, Emilia Romagna              | 11_ Ex Caserma la Marmora, Friuli Venezia Giulia       |
| 3_ Ex Caserma Jacopo dal Verme, Emilia Romagna          | 12_ Ex Caserma Du Werger, Piemonte                     |
| 4_ Ex Tenuta Burgstaller, Friuli Venezia Giulia         | 13_ Ex Padiglione del Genio Militare, Piemonte         |
| 5_ Compendio demaniale, Friuli Venezia Giulia           | 14_ Ex Caserma Cavalli, Piemonte                       |
| 6_ Ex Caserma Emanuele Filiberto, Friuli Venezia Giulia | 15_ Ex Caserma Passalacqua, Piemonte                   |
| 7_ Ex Caserma G. Pasini, Friuli Venezia Giulia          | 16_ Ex Caserma Gherzi, Piemonte                        |
| 8_ Ex Caserma Friuli, Friuli Venezia Giulia             | 17_ V deposito in Via Visconti, Piemonte               |
| 9_ Ex Caserma di Cave del Predil, Friuli Venezia Giulia |  |



**BENE NON AGGIUDICATO**  
Asta Deserta



### 1\_ EX CASERMA BRONZETTI

Caserta (CE)  
tipologia: Ex caserma  
superficie lorda: 6.050 mq  
superficie scoperta: 1.160 mq  
base d'asta: € 812.000  
scadenza bando: 15 Novembre 2019  
esito bando: **ASTA DESERTA**



**BENE AGGIUDICATO**  
guadagno del  
**+37,16 %**



### 2\_ PORZIONE CASERMA MAMELI

Bologna (BO)  
tipologia: Ex caserma  
superficie lorda: 610 mq  
superficie scoperta: 300 mq  
base d'asta: € 625.000  
scadenza bando: 15 Ottobre 2019  
esito bando: **AGGIUDICATO** per € 857.250



**BENE NON AGGIUDICATO**  
Asta Deserta



### 3\_ EX CASERMA JACOPO DAL VERME

Piacenza (PC)  
tipologia: Ex caserma  
superficie lorda: 2.155 mq  
superficie scoperta: 2.282 mq  
base d'asta: € 1.570.000  
scadenza bando: 15 Ottobre 2019  
esito bando: **ASTA DESERTA**



**BENE NON AGGIUDICATO**  
Asta Deserta



### 4\_ EX TENUTA BURGSTALLER

Trieste (TS)  
tipologia: Ex caserma  
superficie lorda: 44.651 mq  
superficie scoperta: 495.577 mq  
base d'asta: € 7.726.000  
scadenza bando: 15 Novembre 2019  
esito bando: **ASTA DESERTA**



**BENE NON AGGIUDICATO**  
Asta Deserta



### 5\_ COMPENDIO DEMANIALE

Trieste (TS)  
tipologia: Ex caserma  
superficie lorda: 3.389 mq  
superficie scoperta: 12.129 mq  
base d'asta: € 497.500  
scadenza bando: 15 Novembre 2019  
esito bando: **ASTA DESERTA**



**BENE NON AGGIUDICATO**  
Asta Deserta



### 6\_ EX CASERMA EMANUELE FILIBERTO

Trieste (TS)  
tipologia: Ex caserma  
superficie lorda: 7.157 mq  
superficie scoperta: 712 mq  
base d'asta: € 2.575.000  
scadenza bando: 15 Novembre 2019  
esito bando: **ASTA DESERTA**



**BENE AGGIUDICATO**  
guadagno del  
**+0,00 %**



### 7\_ EX CASERMA G. PASINI

Trieste (TS)  
tipologia: Ex Caserma  
superficie lorda: 1.076 mq  
superficie scoperta: 1.586 mq  
base d'asta: € 307.000  
scadenza bando: 15 Ottobre 2019  
esito bando: **AGGIUDICATO** per € 307.000



**BENE NON AGGIUDICATO**  
Asta Deserta



### 8\_ EX CASERMA FRIULI

Pontebba (UD)  
tipologia: Ex Caserma  
superficie lorda: 1.974 mq  
superficie scoperta: 370 mq  
base d'asta: € 363.920  
scadenza bando: 15 Novembre 2019  
esito bando: **ASTA DESERTA**



**BENE NON AGGIUDICATO**  
Asta Deserta



### 9\_ EX CASERMA DI CAVE DEL PREDIL

Tarvisio (UD)  
tipologia: Ex Caserma  
superficie lorda: 900 mq  
superficie scoperta: 1.722 mq  
base d'asta: € 264.925  
scadenza bando: 15 Novembre 2019  
esito bando: **ASTA DESERTA**



**BENE NON AGGIUDICATO**  
Asta Deserta



### 10\_ EX CASERMA VALICO DI RATECE

Tarvisio (UD)  
tipologia: Ex Caserma  
superficie lorda: 881 mq  
superficie scoperta: 986 mq  
base d'asta: € 244.400  
scadenza bando: 15 Novembre 2019  
esito bando: **ASTA DESERTA**



**BENE NON AGGIUDICATO**  
Asta Deserta



### 11\_ EX CASERMA LA MARMORA

Tarvisio (UD)  
tipologia: Ex Caserma  
superficie lorda: 19.457 mq  
superficie scoperta: 75.200 mq  
base d'asta: € 7.160.000  
scadenza bando: 15 Novembre 2019  
esito bando: **ASTA DESERTA**



**BENE AGGIUDICATO**  
guadagno del  
**+0,00%**



### 12\_ EX CASERMA DU WERGER

Bellino (CN)  
tipologia: Ex Caserma  
superficie lorda: 6.498 mq  
superficie scoperta: 5.729 mq  
base d'asta: € 130.000  
scadenza bando: 15 Ottobre 2019  
esito bando: **AGGIUDICATO** per € 130.000



**BENE NON AGGIUDICATO**  
Asta Deserta



### 13\_ EX PADIGLIONE DEL GENIO MILITARE

Alessandria (AL)  
tipologia: Ex Caserma  
superficie lorda: 3.786 mq  
superficie scoperta: 1.240 mq  
base d'asta: € 650.000  
scadenza bando: 15 Novembre 2019  
esito bando: **ASTA DESERTA**



**BENE NON AGGIUDICATO**  
Asta Deserta



### 14\_ EX CASERMA CAVALLI

Novara (NO)  
tipologia: Ex Caserma  
superficie lorda: 21.798 mq  
superficie scoperta: 21.422 mq  
base d'asta: € 2.167.574  
scadenza bando: 15 Novembre 2019  
esito bando: **ASTA DESERTA**



**BENE NON AGGIUDICATO**  
Asta Deserta



### 15\_ EX CASERMA PASSALACQUA

Novara (NO)  
tipologia: Ex Caserma  
superficie lorda: 22.250 mq  
superficie scoperta: 8.653 mq  
base d'asta: € 2.198.200  
scadenza bando: 15 Novembre 2019  
esito bando: **ASTA DESERTA**



**BENE NON AGGIUDICATO**  
Asta Deserta



### 16\_ EX CASERMA GHERZI

Novara (NO)  
tipologia: Ex Caserma  
superficie lorda: 3.136 mq  
superficie scoperta: 21.103 mq  
base d'asta: € 1.867.846,72  
scadenza bando: 15 Novembre 2019  
esito bando: **ASTA DESERTA**



**BENE NON AGGIUDICATO**  
Asta Deserta



### 17\_ V DEPOSITO IN VIA VISCONTI

Novara (NO)  
tipologia: Ex Caserma e depositi  
superficie lorda: 27.023 mq  
superficie scoperta: 21.390 mq  
base d'asta: € 4.269.000  
scadenza bando: 15 Novembre 2019  
esito bando: **ASTA DESERTA**

**fonte fotografie:**  
<https://www.agenziademanio.it/opencms/it/pianovendite2019/bandounico/excaserma/>

**fonte informazioni:**  
le informazioni per la catalogazione dei beni presenti nei bandi nazionali sono state reperite dal documento

Piano Vendite Immobili dello Stato - Beni in vendita - I Bandi del 18 Luglio 2019

disponibile nella sezione dedicata al Piano di Dismissione 2019 del sito ufficiale dell'Agenzia del Demanio all'indirizzo:

<https://www.agenziademanio.it/opencms/it/pianovendite2019/bandounico/>

## 2.1.5 EX CONVENTI



LOGO UFFICIALE EX CONVENTI  
DA: [www.agenziademania.it](http://www.agenziademania.it)

I due gruppi di immobili che seguono costituiscono i due gruppi con il minor numero di immobili del bando, e sono quelli degli Ex Conventi e degli Ex Carceri.

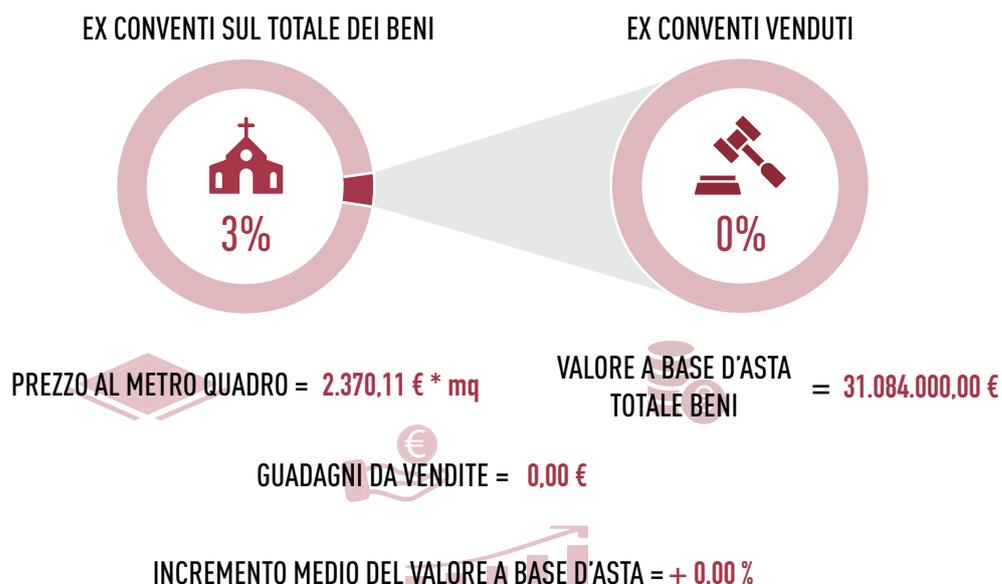
Per quanto riguarda gli Ex Conventi messi in vendita nell'ambito del Piano di Dismissioni del 2019 se ne contano tre, due al Nord Italia ed uno in Abruzzo, quindi al Centro-Sud.

Tutti e tre i beni, data la loro natura, sono di dimensioni molto elevate e conseguentemente presentano prezzi a base d'asta molto elevati: su tre due hanno un costo a base d'asta superiore ai due milioni di Euro, mentre il terzo, quello collocato a Sulmona, in Abruzzo, supera i 700.000 €.

Di questa categoria, tra le altre cose, fa parte anche l'immobile più costoso in assoluto tra quelli messi in vendita con i tre bandi di Luglio 2019: si parla del Convento di San Salvador a Venezia, messo sul mercato ad un valore a base d'asta che supera i ventotto milioni di Euro.

Particolare è la situazione del convento abruzzese: nella documentazione fornita dall'Agenzia, infatti, si riporta che nella valutazione del prezzo a base d'asta è stato tenuto conto del fatto che l'originale convento del 1200 ha subito una conversione caserma in periodo più recente, che quindi ne ha modificato il valore.

Tutti e tre i conventi presentano vincolo di interesse del MiBAC, di conseguenza, in sede di studio di un possibile intervento di recupero e valorizzazione, si deve tener conto di doversi confrontare con tali provvedimenti di tutela.





- Ex conventi
- Ex conventi aggiudicati

1\_ Ex Convento Santa Monica, Abruzzo  
2\_ Ex Convento delle Vincenzine, Emilia Romagna

3\_ Ex Convento di San Salvador, Veneto

  
**BENE NON AGGIUDICATO**  
Asta Deserta



### 1\_ EX CONVENTO SANTA MONICA

Sulmona (AQ)  
tipologia: Ex convento  
superficie lorda: 2.737 mq  
superficie scoperta: 940 mq  
base d'asta: € 741.000  
scadenza bando: 15 Novembre 2019  
esito bando: **ASTA DESERTA**

  
**BENE NON AGGIUDICATO**  
Asta Deserta



### 2\_ EX CONVENTO DELLE VINCENZINE

Parma (PR)  
tipologia: Ex convento  
superficie lorda: 4.078 mq  
superficie scoperta: 600 mq  
base d'asta: € 2.205.000  
scadenza bando: 15 Novembre 2019  
esito bando: **ASTA DESERTA**

  
**BENE NON AGGIUDICATO**  
Asta Deserta



### 3\_ EX CONVENTO DI SAN SALVADOR

Venezia (VE)  
tipologia: Ex convento  
superficie lorda: 6.300 mq  
superficie scoperta: 842 mq  
base d'asta: € 28.138.000  
scadenza bando: 19 Novembre 2019  
esito bando: **ASTA DESERTA**

**fonte fotografie:**  
<https://www.agenziademanio.it/opencms/it/pianovendite2019/bandounico/exconvento/>

**fonte informazioni:**  
Le informazioni per la catalogazione dei beni presenti nei bandi nazionali sono state reperite dal documento

*Piano Vendite Immobili dello Stato - Beni in vendita - I Bandi del 18 Luglio 2019*

disponibile nella sezione dedicata al Piano di Dismissione 2019 del sito ufficiale dell'Agenzia del Demanio all'indirizzo:

<https://www.agenziademanio.it/opencms/it/pianovendite2019/bandounico/>

## 2.1.6 EX CARCERI



Ex carcere

LOGO UFFICIALE EX CARCERI  
DA: [www.agenziademanio.it](http://www.agenziademanio.it)

Così come per quanto riguarda il gruppo degli Ex Conventi, quello degli Ex Carceri è un gruppo che conta particolarmente pochi immobili, anch'esso tre.

La loro distribuzione geografica sul territorio nazionale è molto omogenea, se ne riscontrano, infatti, uno a Nord, in Lombardia, uno al Centro, in Abruzzo, ed uno nell'Italia meridionale, in Calabria.

Anche questo gruppo al proprio interno conta immobili di valori a base d'asta molto elevati: superano tutti i 300.000 €, tra questi quello che presenta il maggior costo di partenza è l'Ex Carcere giudiziario di Como, il cui valore supera il milione di Euro.

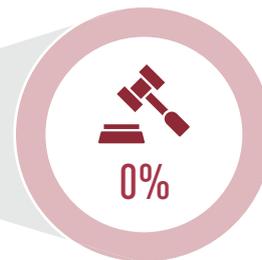
I tre immobili, nonostante appartengano alla stessa categoria, risultano molto eterogenei fra loro: il carcere calabrese e quello lombardo sono entrambi edifici risalenti al XIX Secolo, mentre per quanto riguarda quello abruzzese si tratta di una struttura più moderna che sarebbe dovuta essere sostanzialmente un ospedale giudiziario ma che tuttavia non è mai entrata in funzione.

La natura degli edifici fa sì che essi siano tutti e tre di metrature molto elevate, rendendo quindi, di fatto, molto complesso un investimento che abbia come scopo l'acquisto e il recupero dei beni, a maggior ragione se si tiene conto che due di essi, ovvero la Casa Mandamentale in provincia di Pescara, e l'Ex Carcere giudiziario calabrese non si trovano neanche in zone particolarmente turistiche, che quindi potrebbero attirare investitori interessati a realizzare strutture ricettive di grandi dimensioni.

### EX CARCERI SUL TOTALE DEI BENI



### EX CARCERI VENDUTI



PREZZO AL METRO QUADRO = 391,61 € \* mq

VALORE A BASE D'ASTA  
TOTALE BENI = 1.205.132,21 €

GUADAGNI DA VENDITE = 0,00 €

INCREMENTO MEDIO DEL VALORE A BASE D'ASTA = + 0,00 %



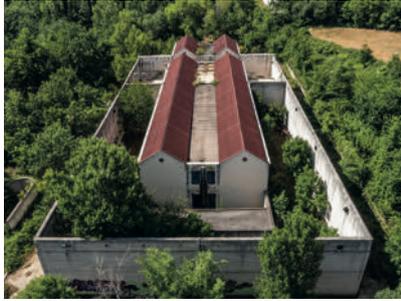
- Ex carceri
- Ex carceri aggiudicati

1\_ Ex Casa mandamentale S. Valentino, Abruzzo  
2\_ Ex Carcere giudiziario Via Prigione, Calabria

3\_ Ex Carceri giudiziarie, Lombardia



**BENE NON AGGIUDICATO**  
Asta Deserta



### 1\_ EX CASA MANDAMENTALE S. VALENTINO

San Valentino in Abruzzo Citeriore (PE)  
tipologia: Ex ospedale giudiziario  
superficie lorda: 1.960 mq  
superficie scoperta: 16.423 mq  
base d'asta: € 855.000  
scadenza bando: 15 Novembre 2019  
esito bando: **ASTA DESERTA**



**BENE NON AGGIUDICATO**  
Asta Deserta



### 2\_ EX CARCERE GIUDIZIARIO VIA PRIGIONE

Reggio Calabria (RC)  
tipologia: Ex carcere  
superficie lorda: 1.116 mq  
superficie scoperta: 895 mq  
base d'asta: € 302.132,21  
scadenza bando: 15 Novembre 2019  
esito bando: **ASTA DESERTA**

54



**BENE NON AGGIUDICATO**  
Asta Deserta



### 3\_ EX CARCERI GIUDIZIARIE

Como (CO)  
tipologia: Ex carcere  
superficie lorda: 2.555 mq  
superficie scoperta: 420 mq  
base d'asta: € 1.045.000  
scadenza bando: 15 Novembre 2019  
esito bando: **ASTA DESERTA**

**fonte fotografie:**  
<https://www.agenziademanio.it/opencms/it/pianovendite2019/bandounico/excarcere/>

**fonte informazioni:**  
le informazioni per la catalogazione dei beni presenti nei bandi nazionali sono state reperite dal documento

*Piano Vendite Immobili dello Stato - Beni in vendita - I Bandi del 18 Luglio 2019*

disponibile nella sezione dedicata al Piano di Dismissione 2019 del sito ufficiale dell'Agenzia del Demanio all'indirizzo:

<https://www.agenziademanio.it/opencms/it/pianovendite2019/bandounico/>



LOGO UFFICIALE TERRENI  
DA: [www.agenziademanio.it](http://www.agenziademanio.it)

## 2.1.7 TERRENI

Una categoria che può contare sia di un discreto numero di beni in vendita che di una buona distribuzione sul territorio nazionale è quella dei Terreni: questa categoria, a sua volta, si divide in altre due sottocategorie; ovvero in terreni edificabili e terreni agricoli.

Dei dodici beni totali messi in vendita, cinque sono terreni considerati "edificabili", dislocati per lo più al Sud Italia, in cui se ne riscontrano tre, mentre ad essere considerato terreno "agricolo" c'è un solo terreno localizzato a Ravenna.

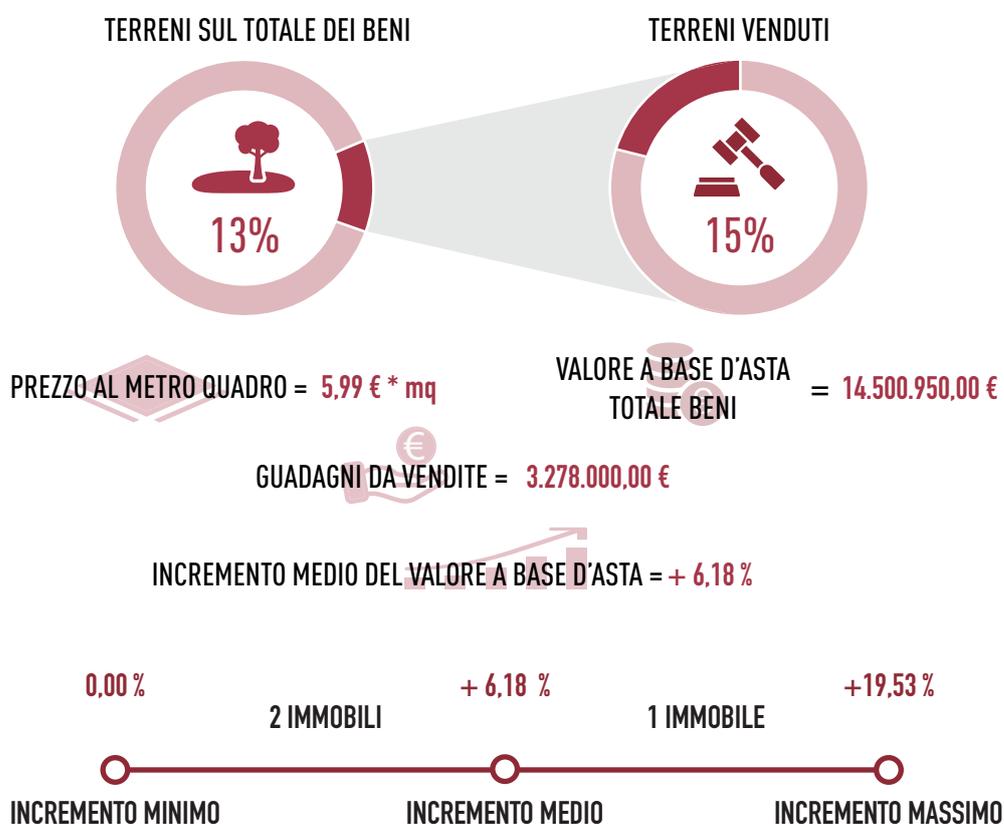
Oltre ai terreni edificabili e a quelli agricoli messi a bando sono presenti anche altre tipologie di terreni, che presentano sulla propria superficie delle attività produttive già avviate: è il caso di un'area di sedime carburanti messa in vendita a Civitavecchia, nel Lazio, di un'area ad uso campo da Golf in Veneto oppure di una pineta nei pressi di Pisa che ospita un campeggio.

La regione che presenta il maggior numero di terreni messi in vendita è la Lombardia, con un totale di quattro di cui tre di questi nella città di Milano.

Dei dodici terreni messi in vendita nell'ambito dei tre bandi di Luglio 2019 ne sono stati venduti tre, di cui due a Milano; il terreno che ha fatto registrare il maggior guadagno è stata l'area ad uso campo da golf, che ha portato nelle casse dell'Agenzia del Demanio più di due milioni di Euro, registrando tuttavia un incremento rispetto al prezzo a base d'asta estremamente basso, di soltanto mille euro.

Lo stesso vale per un altro dei terreni venduti, cioè l'area per sedime carburanti della provincia di Roma, in questo caso il prezzo a base d'asta era di 673.250€ ed è stata aggiudicata a 680.000€, riportando un incremento di 6.750€.

Al contrario, il terreno che ha fatto registrare il maggior aumento del valore da quello a base d'asta a quello di aggiudicazione è stato uno dei terreni localizzati nel comune di Milano, che da un prezzo a base d'asta di 152.260€ è stato aggiudicato ad un prezzo di 182.000€, segnando un incremento corrispondente al 19,5%.





- Terreni
- Terreni aggiudicati

- 1\_ Terreno ex Difim, Abruzzo
- 2\_ Terreno edificabile loc. Pellaro, Calabria
- 3\_ Terreno agricolo SP118, Emilia Romagna
- 4\_ Area di sedime distributore carburanti, Lazio
- 5\_ Area urbana in Via Salaino 1, Lombardia
- 6\_ Area urbana in Via Salaino 2, Lombardia
- 7\_ Terreno stradale vicinale Santacroce, Sicilia
- 8\_ Limite Este Aeroporto Malpensa, Lombardia
- 9\_ Area in Via del Canalicchio, Sicilia
- 10\_ Area urbana in Via Salaino 3, Lombardia
- 11\_ Area ad uso campo da golf, Veneto
- 12\_ Terreni pineta campeggio loc. Bigattiera, Toscana

  
**BENE NON AGGIUDICATO**  
Asta Deserta



### 1\_ TERRENO EX DIFIM

Chieti (CH)  
tipologia: Terreno edificabile  
superficie lorda: 0 mq  
superficie scoperta: 25.050 mq  
base d'asta: € 1.422.000  
scadenza bando: 15 Novembre 2019  
esito bando: **ASTA DESERTA**

  
**BENE NON AGGIUDICATO**  
Asta Deserta



### 2\_ TERRENO EDIFICABILE LOC. PELLARO

Reggio Calabria (RC)  
tipologia: Terreno edificabile  
superficie lorda: 0 mq  
superficie scoperta: 9.430 mq  
base d'asta: € 875.000  
scadenza bando: 15 Novembre 2019  
esito bando: **ASTA DESERTA**

  
**BENE NON AGGIUDICATO**  
Asta Deserta



### 3\_ TERRENO AGRICOLO SP118

Ravenna (RA)  
tipologia: Terreno agricolo  
superficie lorda: 0 mq  
superficie scoperta: 878.993 mq  
base d'asta: € 2.340.000  
scadenza bando: 15 Ottobre 2019  
esito bando: **ASTA DESERTA**

  
**BENE AGGIUDICATO**  
guadagno del  
**+1,00 %**



### 4\_ AREA DI SEDIME DISTRIBUTORE CARBURANTI

Civitavecchia (RM)  
tipologia: Terreno parzialmente edificabile  
superficie lorda: 6.968 mq  
superficie scoperta: 6.419 mq  
base d'asta: € 673.250  
scadenza bando: 15 Ottobre 2019  
esito bando: **AGGIUDICATO** per € 680.000

  
**BENE NON AGGIUDICATO**  
Asta Deserta



### 5\_ AREA URBANA VIA SALAINO 1

Milano (MI)  
tipologia: Terreno  
superficie lorda: 0 mq  
superficie scoperta: 673 mq  
base d'asta: € 210.515  
scadenza bando: 15 Novembre 2019  
esito bando: **ASTA DESERTA**

  
**BENE AGGIUDICATO**  
guadagno del  
**+19,53%**



### 6\_ AREA URBANA VIA SALAINO 2

Milano (MI)  
tipologia: Terreno  
superficie lorda: 0 mq  
superficie scoperta: 489 mq  
base d'asta: € 152.260  
scadenza bando: 15 Novembre 2019  
esito bando: **AGGIUDICATO** per € 182.000



**BENE NON AGGIUDICATO**  
Asta Deserta



## 7\_ TERRENO STRADALE VICINALE SANTACROCE

Piazza Armerina (EN)  
tipologia: Terreno edificabile  
superficie lorda: 0 mq  
superficie scoperta: 57.097 mq  
base d'asta: € 450.000  
scadenza bando: 15 Novembre 2019  
esito bando: **ASTA DESERTA**



**BENE NON AGGIUDICATO**  
Asta Deserta



## 8\_ LIMITE EST AEROPORTO MALPENSA

Cardano al Campo (VA)  
tipologia: Terreno con fabbricati  
superficie lorda: 539 mq  
superficie scoperta: 803.038 mq  
base d'asta: € 2.840.000  
scadenza bando: 15 Novembre 2019  
esito bando: **ASTA DESERTA**

58



**BENE NON AGGIUDICATO**  
Asta Deserta



## 9\_ AREA IN VIA DEL CANALICCHIO

remestieri Etneo (CT)  
tipologia: Terreno edificabile  
superficie lorda: 0 mq  
superficie scoperta: 22.300 mq  
base d'asta: € 2.610.000  
scadenza bando: 15 Novembre 2019  
esito bando: **ASTA DESERTA**



**BENE NON AGGIUDICATO**  
Asta Deserta



## 10\_ AREA URBANA IN VIA SALAINO 3

Milano (MI)  
tipologia: Terreno  
superficie lorda: 0 mq  
superficie scoperta: 125 mq  
base d'asta: € 38.925  
scadenza bando: 15 Novembre 2019  
esito bando: **ASTA DESERTA**



**BENE AGGIUDICATO**  
guadagno del  
**+0,01%**



## 11\_ AREA AD USO CAMPO DA GOLF

Rosolina (RO)  
tipologia: Porzione di campo da golf con fabbricati  
superficie lorda: 379 mq  
superficie scoperta: 533.783 mq  
base d'asta: € 2.415.000  
scadenza bando: 15 Novembre 2019  
esito bando: **AGGIUDICATO** per € 2.416.000



**BENE NON AGGIUDICATO**  
Asta Deserta



## 12\_ TERRENI PINETA CAMPEGGIO LOC. BIGATTIERA

Pisa (PI)  
tipologia: Terreno  
superficie lorda: 0 mq  
superficie scoperta: 84.300 mq  
base d'asta: € 474.000  
scadenza bando: 15 Ottobre 2019  
esito bando: **ASTA DESERTA**



LOGO UFFICIALE IMMOBILI STORICI  
DA: [www.agenziademania.it](http://www.agenziademania.it)

## 2.1.8 IMMOBILI STORICI

Una categoria particolarmente interessante dal punto di vista del valore degli immobili inseriti nei primi tre bandi del piano di dismissione è quella degli Immobili storici, che tra l'altro risulta essere una delle categorie più numerose insieme agli immobili residenziali, ai terreni e agli immobili industriali e direzionali.

Gli immobili storici messi in vendita in questa prima fase del piano di dismissione dei beni del Demanio dello Stato sono un totale di dieci, posizionati praticamente tutti al Nord Italia ad esclusione di uno, un edificio costiero localizzato in Calabria.

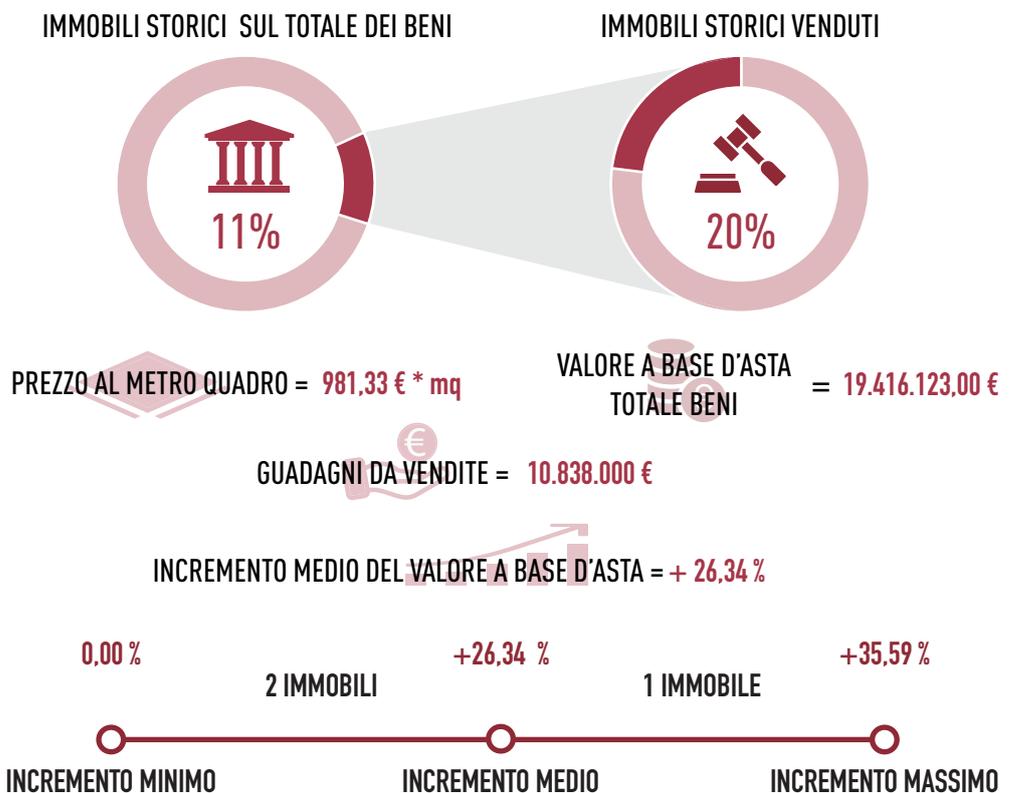
Le regioni che propongono il maggior numero di immobili sono l'Emilia Romagna e il Veneto, entrambi con tre edifici che dunque costituiscono più del 50% di tutti gli immobili storici messi in vendita.

La caratteristica principale di questa categoria di immobili è quella di presentare, al suo interno, edifici molto differenti tra loro, sia per quanto riguarda il periodo di realizzazione che per quanto riguarda la funzione che hanno ricoperto negli anni: se la maggior parte degli edifici, infatti, sono per lo più palazzi e ville, cinque su dieci, di cui tre in Emilia Romagna, a questi si affiancano altri edifici più particolari come appunto fari e strutture difensive: è il caso, quest'ultimo, degli immobili messi in vendita sull'Isola di Sant'Erasmus a Venezia.

È immediato comprendere che questa categoria di immobili è una categoria in cui i valori a base d'asta sono in tutti i casi molto alti: l'immobile di minor valore è costituito da uno dei due edifici militari di Sant'Erasmus, e presenta un valore di partenza delle offerte di 298.000€; si riscontrano poi tre immobili di medio valore, quali l'Ex Forte Barbarigo, sempre a Venezia, l'Ex Casa del Fascio di Cittadella ed il Faro di capo Trionto in Calabria, i cui valori restano intorno ai 500.000€ e poi il gruppo di edifici di maggior valore, praticamente tutti i palazzi e le ville, che superano o comunque si avvicinano molto ai due milioni di euro, tra questi spicca la Villa Camerata di Firenze che ha un valore a base d'asta di 7.450.000€.

Nonostante i valori relativamente alti, rispetto magari agli immobili facenti parti delle altre categorie fin qui analizzati, si può affermare che quella degli Immobili Storici è una delle categorie ad aver registrato il maggior successo per quanto riguarda le vendite: sui dieci immobili messi in vendita ne sono stati venduti tre, tra cui la Villa Camerata che era quella con il prezzo di partenza maggiore in assoluto.

Nonostante, quindi, in termini assoluti il numero degli immobili storici venduti in questa prima fase può risultare relativamente basso, allo stesso tempo si può affermare che è una delle categorie che ha conferito il maggior guadagno all'Agenzia del Demanio, che si concretizza in una somma totale di 10.118.000€.





● Immobili storici

● Immobili storici aggiudicati

1\_ Palazzo Serafini, Emilia Romagna

2\_ Faro di Capo Trionfo, Calabria

3\_ Palazzina Magnani, Emilia Romagna

4\_ Palazzo Costa Ferrari, Emilia Romagna

5\_ Palazzo Cattaneo, Piemonte

6\_ Palazzina in Via Forte della Rocca, Lombardia

7\_ Ex Casa del Fascio, Veneto

8\_ Villa Camerata, Toscana

9\_ Ex forte Barbarigo, Veneto

10\_ Ridotto Sant'Erasmus Nuovo, Veneto



**BENE NON AGGIUDICATO**  
Asta Deserta



### 1\_ PALAZZO SERAFINI

Piacenza (PC)  
tipologia: Palazzo storico  
superficie lorda: 2.690 mq  
superficie scoperta: 684 mq  
base d'asta: € 1.545.000  
scadenza bando: 15 Ottobre 2019  
esito bando: **ASTA DESERTA**



**BENE NON AGGIUDICATO**  
Asta Deserta



### 2\_ FARO DI CAPO TRIONTO

Corigliano Rossano (CS)  
tipologia: Edificio costiero  
superficie lorda: 420 mq  
superficie scoperta: 3.343 mq  
base d'asta: € 309.000  
scadenza bando: 15 Novembre 2019  
esito bando: **ASTA DESERTA**



**BENE NON AGGIUDICATO**  
Asta Deserta



### 3\_ PALAZZINA MAGNANI

Bologna (BO)  
tipologia: Palazzo storico  
superficie lorda: 1.330 mq  
superficie scoperta: 3.220 mq  
base d'asta: € 1.900.000  
scadenza bando: 15 Ottobre 2019  
esito bando: **ASTA DESERTA**



**BENE NON AGGIUDICATO**  
Asta Deserta



### 4\_ PALAZZO COSTA FERRARI

Piacenza (PC)  
tipologia: Palazzo storico  
superficie lorda: 3.822 mq  
superficie scoperta: 300 mq  
base d'asta: € 3.191.000  
scadenza bando: 15 Ottobre 2019  
esito bando: **ASTA DESERTA**



**BENE NON AGGIUDICATO**  
Asta Deserta



### 5\_ PALAZZO CATTANEO

Novara (NO)  
tipologia: Complesso immobiliare storico  
superficie lorda: 4.125 mq  
superficie scoperta: 584 mq  
base d'asta: € 1.130.800  
scadenza bando: 15 Novembre 2019  
esito bando: **ASTA DESERTA**



**BENE AGGIUDICATO**  
guadagno del  
**+0,33 %**



### 6\_ PALAZZINA VIA FORTE DELLA ROCCA

Bergamo (BG)  
tipologia: Palazzo storico  
superficie lorda: 1.360,48 mq  
superficie scoperta: 188 mq  
base d'asta: € 2.312.323  
scadenza bando: 15 Ottobre 2019  
esito bando: **AGGIUDICATO** per € 2.320.000



**BENE AGGIUDICATO**  
guadagno del  
**+35,59 %**



### 7\_ EX CASA DEL FASCIO

Cittadella (PD)  
tipologia: Edificio storico  
superficie lorda: 774 mq  
superficie scoperta: 160 mq  
base d'asta: € 590.000  
scadenza bando: 15 Ottobre 2019  
esito bando: **AGGIUDICATO** per € 800.000



**BENE AGGIUDICATO**  
guadagno del  
**+3,59 %**



### 8\_ VILLA CAMERATA

Firenze (FI)  
tipologia: Complesso immobiliare storico  
superficie lorda: 3.810 mq  
superficie scoperta: 18.237 mq  
base d'asta: € 7.450.000  
scadenza bando: 15 Novembre 2019  
esito bando: **AGGIUDICATO** per € 7.718.000



**BENE NON AGGIUDICATO**  
Asta Deserta



### 9\_ EX FORTE BARBARIGO

Venezia (VE)  
tipologia: Ex forte militare  
superficie lorda: 1.218 mq  
superficie scoperta: 28.589 mq  
base d'asta: € 690.000  
scadenza bando: 15 Novembre 2019  
esito bando: **ASTA DESERTA**



**BENE NON AGGIUDICATO**  
Asta Deserta



### 10\_ RIDOTTO DI SANT'ERASMO NUOVO

Milano (MI)  
tipologia: Ex forte militare  
superficie lorda: 236 mq  
superficie scoperta: 18.484 mq  
base d'asta: € 298.000  
scadenza bando: 15 Ottobre 2019  
esito bando: **ASTA DESERTA**

**fonte fotografie:**  
<https://www.agenziademanio.it/opencms/it/pianovendite2019/bandounico/immobilistorici/>

**fonte informazioni:**  
le informazioni per la catalogazione dei beni presenti nei bandi nazionali sono state reperite dal documento

Piano Vendite Immobili dello Stato - Beni in vendita - I Bandi del 18 Luglio 2019

disponibile nella sezione dedicata al Piano di Dismissione 2019 del sito ufficiale dell'Agenzia del Demanio all'indirizzo:

<https://www.agenziademanio.it/opencms/it/pianovendite2019/bandounico/>

## 2.1.9 IMMOBILI INDUSTRIALI-DIREZIONALI



LOGO UFFICIALE INDUSTRIALI- DIREZIONALI:  
www.agenziademanio.it

La categoria in assoluto più numerosa, insieme a quella residenziale è la categoria degli Immobili con funzioni industriali e direzionali: questa conta diciannove immobili disposti in modo abbastanza omogeneo soprattutto sulle regioni geografiche dell'Italia Centrale e dell'Italia Settentrionale. Al Sud Italia sono presenti soltanto due beni, uno in Molise ed un in Sicilia, contro gli otto beni dislocati nel Centro Italia e i tredici del Nord.

Le due regioni che presentano il maggior numero di beni messi in vendita sono rispettivamente una del Nord, la Lombardia, ed una del Centro, l'Umbria, entrambe con quattro beni in totale messi in vendita.

Un'altra regione che ha inserito sul mercato un buon numero di immobili è stata il Piemonte, con tre.

Per quanto riguarda le tipologie di beni, fondamentalmente si può affermare che la stragrande maggioranza, tredici su diciannove, quindi una percentuale del 68%, sono capannoni o comunque edifici industriali. A questi si affiancano edifici direzionali di metrature più o meno elevate, sia uffici singoli, come nel caso dell'ufficio da 1.682 mq in vendita a Torino, sia che siano complessi più grandi, come avviene nel caso dell'immobile direzionale di circa 3.000 mq di Ascoli Piceno.

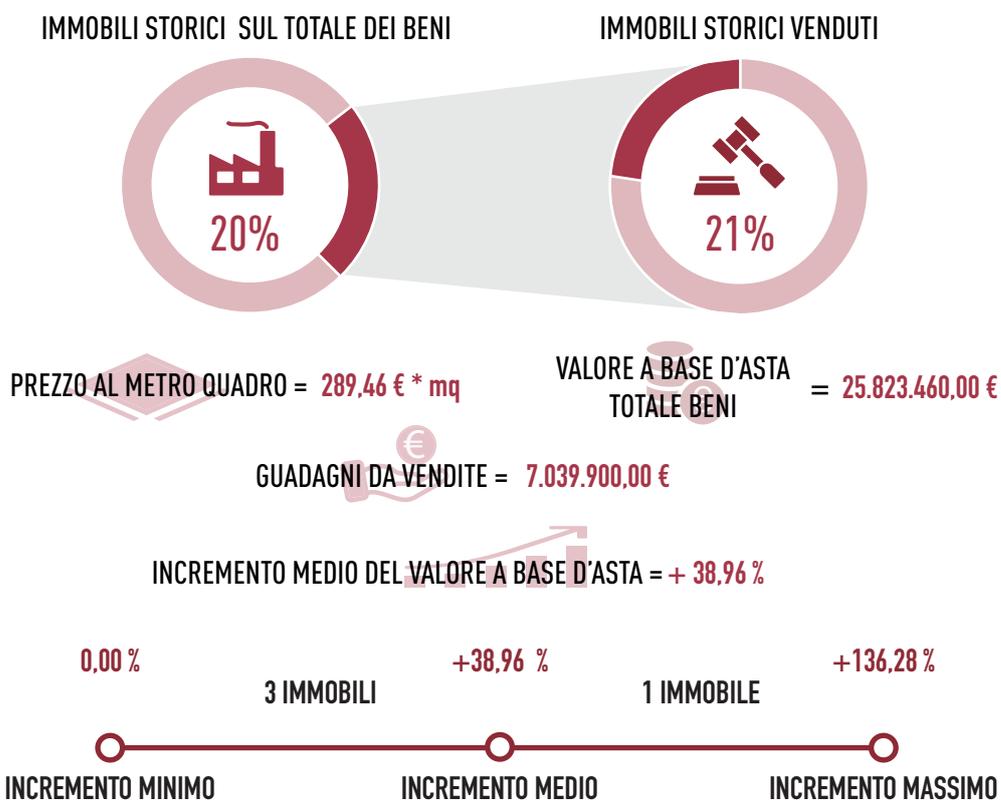
Dei diciannove immobili a disposizione ne sono stati aggiudicati quattro, rendendo questa la categoria che conta il maggior numero di beni venduti in relazione a quanti ne erano stati messi in vendita.

Anche le vendite a livello geografico si sono verificate in modo abbastanza omogeneo rispetto al territorio italiano: tre al Nord Italia e una al Centro Italia, a dimostrare che evidentemente questa categoria di immobili può essere considerata come una di quelle in grado di attirare maggiormente gli investitori.

Al Centro Italia è stata aggiudicata l'ex stazione di Fermo, nelle Marche, ad un prezzo di più di un milione di euro rispetto al valore a base d'asta di 656.000€, segnando un incremento del 136%, il più elevato in assoluto di tutta questa prima fase.

Per quanto riguarda l'Italia Settentrionale il maggior numero di edifici, due su tre, sono stati venduti in Lombardia, nelle provincie di Milano e di Sondrio, ed uno in Piemonte.

Tra gli immobili industriali - direzionali aggiudicati in Lombardia l'attenzione si focalizza soprattutto sul capannone in Area Via Guglielmo Silva, messo in vendita ad un prezzo di partenza di 3.432.310€ e aggiudicato a 4.105.000€, segnano un guadagno rispetto al valore a base d'asta di 672.690€, corrispondente al 19,6% ma considerabile come uno dei più alti di tutti i tre bandi di Luglio 2019.





- Immobili residenziali
- Immobili residenziali aggiudicati

- |   |   |
|---|---|
| 1_ Ex Palazzo delle Poste, Emilia Romagna               | 11_ Ufficio Via Colli, Piemonte                     |
| 2_ Magazzini Via Buttrio, Friuli Venezia Giulia         | 12_ Capannone e alloggi SP4, Piemonte               |
| 3_ Complesso industriale Via Dante, Lombardia           | 13_ Complesso immobiliare Via Ugo la Malfa, Sicilia |
| 4_ Piazzale Ferroviario, Lombardia                      | 14_ Immobiliare ex proprietà INDIRE, Umbria         |
| 5_ Capannone Area Via Guglielmo Silva, Lombardia        | 15_ Capannone Via Madonna del Golfo, Toscana        |
| 6_ Complesso industriale Via Piemonte, Lombardia        | 16_ Stabilimento esplosivi Ex Spea 1, Umbria        |
| 7_ Palazzo Colucci, Marche                              | 17_ Stabilimento esplosivi Ex Spea 2, Umbria        |
| 8_ Vecchia Stazione, Marche                             | 18_ Stabilimento esplosivi Ex Spea 3, Umbria        |
| 9_ Complesso industriale Contrada Pantano Basso, Molise | 19_ Ex Magazzini del sale, Veneto                   |

  
**BENE NON AGGIUDICATO**  
Asta Deserta



### 1\_ EX PALAZZO DELLE POSTE

Piacenza (PC)  
tipologia: Edificio direzionale  
superficie lorda: 1.290 mq  
superficie scoperta: 98 mq  
base d'asta: € 881.500  
scadenza bando: 15 Ottobre 2019  
esito bando: **ASTA DESERTA**

  
**BENE NON AGGIUDICATO**  
Asta Deserta



### 2\_ MAGAZZINI VIA BUTTRIO

Udine (UD)  
tipologia: Magazzini  
superficie lorda: 8.384 mq  
superficie scoperta: 10.718 mq  
base d'asta: € 625.200  
scadenza bando: 15 Novembre 2019  
esito bando: **ASTA DESERTA**

  
**BENE NON AGGIUDICATO**  
Asta Deserta



### 3\_ COMPLESSO INDUSTRIALE VIA DANTE

Buonpersico (LO)  
tipologia: Capannone industriale  
superficie lorda: 5.053 mq  
superficie scoperta: 5.804 mq  
base d'asta: € 2.500.000  
scadenza bando: 15 Ottobre 2019  
esito bando: **ASTA DESERTA**

  
**BENE AGGIUDICATO**  
guadagno del  
**+0,00 %**



### 4\_ PIAZZALE FERROVIARIO

Tirano (SO)  
tipologia: Piazzale ferroviario  
superficie lorda: 14.160 mq  
superficie scoperta: 13.910 mq  
base d'asta: € 455.000  
scadenza bando: 15 Ottobre 2019  
esito bando: **AGGIUDICATO** per € 455.000

  
**BENE AGGIUDICATO**  
guadagno del  
**+19,59 %**



### 5\_ CAPANNONE AREA VIA GUGLIELMO SILVA

Milano (MI)  
tipologia: Capannone industriale  
superficie lorda: 932 mq  
superficie scoperta: 370 mq  
base d'asta: € 3.432.310  
scadenza bando: 15 Ottobre 2019  
esito bando: **AGGIUDICATO** per € 4.105.000

  
**BENE NON AGGIUDICATO**  
Asta Deserta



### 6\_ COMPLESSO INDUSTRIALE VIA PIEMONTE

Lonate Pozzolo (VA)  
tipologia: Complesso industriale  
superficie lorda: 5.879 mq  
superficie scoperta: 3.091 mq  
base d'asta: € 1.566.850  
scadenza bando: 15 Ottobre 2019  
esito bando: **ASTA DESERTA**



**BENE NON AGGIUDICATO**  
Asta Deserta



### 7\_ PALAZZO COLUCCI

Ascoli Piceno (AS)  
tipologia: Complesso direzionale  
superficie lorda: 2.945 mq  
superficie scoperta: 8.600 mq  
base d'asta: € 2.107.800  
scadenza bando: 15 Novembre 2019  
esito bando: **ASTA DESERTA**



**BENE AGGIUDICATO**  
guadagno del  
**+136,28 %**



### 8\_ VECCHIA STAZIONE

Fermo (FM)  
tipologia: Ex stazione ferroviaria  
superficie lorda: 2.249 mq  
superficie scoperta: 8.133 mq  
base d'asta: € 656.000  
scadenza bando: 15 Ottobre 2019  
esito bando: **AGGIUDICATO** per € 1.550.000



**BENE NON AGGIUDICATO**  
Asta Deserta



### 9\_ COMPLESSO INDUSTRIALE CONTRADA PANTANO BASSO

Termoli e Campomarino (CB)  
tipologia: Complesso industriale  
superficie lorda: 2.410 mq  
superficie scoperta: 6.127 mq  
base d'asta: € 888.000  
scadenza bando: 15 Ottobre 2019  
esito bando: **ASTA DESERTA**



**BENE NON AGGIUDICATO**  
Asta Deserta



### 10\_ MAGAZZINI IN VIA CIMAROSA

Torino (TO)  
tipologia: Ex magazzino militare  
superficie lorda: 8.178 mq  
superficie scoperta: 17.091 mq  
base d'asta: € 1.872.000  
scadenza bando: 15 Novembre 2019  
esito bando: **ASTA DESERTA**



**BENE AGGIUDICATO**  
guadagno del  
**+0,00 %**



### 11\_ UFFICIO VIA COLLI

Torino (TO)  
tipologia: Ufficio  
superficie lorda: 1.682 mq  
superficie scoperta: 0 mq  
base d'asta: € 927.900  
scadenza bando: 15 Ottobre 2019  
esito bando: **AGGIUDICATO** per € 927.900



**BENE NON AGGIUDICATO**  
Asta Deserta



### 12\_ CAPANNONE E ALLOGGI SP4

Roasio (VC)  
tipologia: Capannoni industriali  
superficie lorda: 9.235 mq  
superficie scoperta: 3.473 mq  
base d'asta: € 519.700  
scadenza bando: 15 Novembre 2019  
esito bando: **ASTA DESERTA**



**BENE NON AGGIUDICATO**  
Asta Deserta



### 13\_ COMPLESSO IMMOBILIARE VIA UGO LA MALFA

Loreto (AN)  
tipologia: Terreno con fabbricato industriale  
superficie lorda: 7.785 mq  
superficie scoperta: 4.757 mq  
base d'asta: € 2.300.000  
scadenza bando: 15 Novembre 2019  
esito bando: **ASTA DESERTA**



**BENE NON AGGIUDICATO**  
Asta Deserta



### 14\_ IMMOBILE EX PROPRIETÀ INDIRE

Perugia (PG)  
tipologia: Edificio direzionale  
superficie lorda: 773 mq  
superficie scoperta: 0 mq  
base d'asta: € 477.000  
scadenza bando: 15 Ottobre 2019  
esito bando: **ASTA DESERTA**



**BENE NON AGGIUDICATO**  
Asta Deserta



### 15\_ CAPANNONE VIA MADONNA DEL GOLFO

Massa (MS)  
tipologia: Capannone industriale  
superficie lorda: 2.680 mq  
superficie scoperta: 2.808 mq  
base d'asta: € 468.000  
scadenza bando: 15 Ottobre 2019  
esito bando: **ASTA DESERTA**



**BENE NON AGGIUDICATO**  
Asta Deserta



### 16\_ STABILIMENTO ESPLOSIVI EX SPEA 1

Narni (TR)  
tipologia: Stabilimento industriale  
superficie lorda: 11.062 mq  
superficie scoperta: 80.085 mq  
base d'asta: € 3.060.000  
scadenza bando: 15 Novembre 2019  
esito bando: **ASTA DESERTA**



**BENE NON AGGIUDICATO**  
Asta Deserta



### 17\_ STABILIMENTO ESPLOSIVI EX SPEA 2

Terni (TR)  
tipologia: Stabilimento industriale  
superficie lorda: 11.502 mq  
superficie scoperta: 602.375 mq  
base d'asta: € 1.800.000  
scadenza bando: 15 Novembre 2019  
esito bando: **ASTA DESERTA**



**BENE NON AGGIUDICATO**  
Asta Deserta



### 18\_ STABILIMENTO ESPLOSIVI EX SPEA 3

Terni (TR)  
tipologia: Area edificabile con anello viario  
superficie lorda: 0 mq  
superficie scoperta: 12.970 mq  
base d'asta: € 610.000  
scadenza bando: 15 Novembre 2019  
esito bando: **ASTA DESERTA**



**BENE NON AGGIUDICATO**  
Asta Deserta



## 19\_ EX MAGAZZINI DEL SALE

Chioggia (VE)  
tipologia: Magazzino  
superficie lorda: 1.388 mq  
superficie scoperta: 0 mq  
base d'asta: € 1.020.000  
scadenza bando: 15 Ottobre 2019  
esito bando: **ASTA DESERTA**

## 2.2 CLASSIFICAZIONE PER AMBITI OMOGENEI

### 2.2.1 INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI OMOGENEI

La differenziazione in Residenziali, Commerciali, Ex Caserme, Ex Conventi, Ex Carceri, Terreni, Immobili Storici e Immobili Direzionali dei beni contenuti nei tre bandi pubblicati il 18 Luglio è stata effettuata direttamente dall'Agenzia del Demanio con lo scopo di rendere maggiormente accessibili e visionabili i beni agli eventuali acquirenti in base alle tipologie di immobili.

Tuttavia, se si vanno ad analizzare i beni contenuti in ogni raggruppamento, si nota come questi, in modo praticamente immediato, basandosi sulla loro funzione, sulle caratteristiche e sulla collocazione geografica, possano essere a loro volta divisi in altri sottogruppi, strettamente connessi alle caratteristiche del territorio in cui si trovano e costituenti delle vere e proprie "famiglie" di beni particolarmente interessanti.

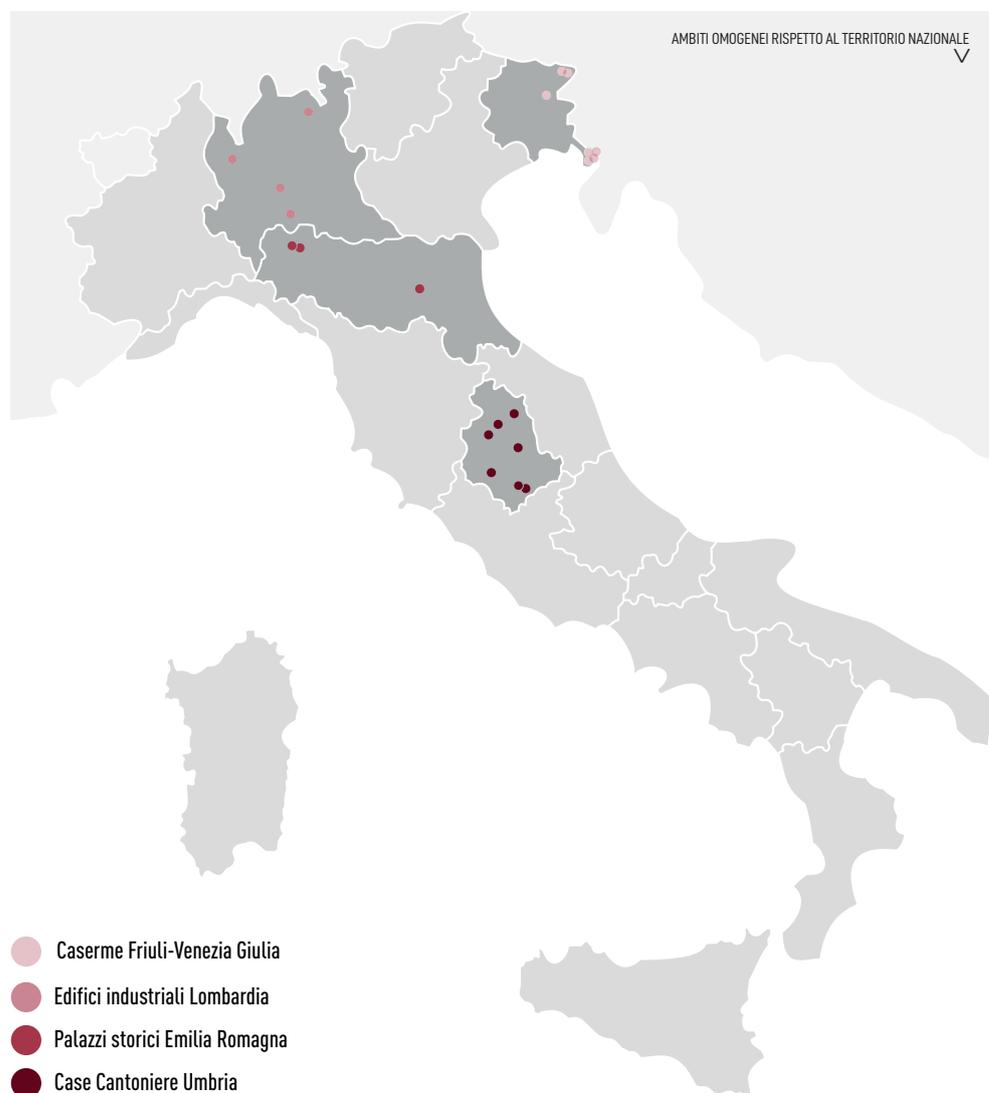
La tendenza a dividere gli immobili messi a bando in quelli che possono essere definiti "**ambiti omogenei**", ovvero gruppi immediatamente riconoscibili e identificabili come tali, è talmente immediata e spontanea da essere emersa anche in numerosi articoli di giornale nei quali si parla del piano di dismissione:

«*Ex caserme, ex conventi, ville, terreni e case cantoniere: 93 beni dello Stato in vendita*» [22]

«*tra le opportunità di investimento ci sono diverse ex caserme a Trieste e Tarvisio (Udine) in Friuli Venezia Giulia (...) In Emilia Romagna ci sono palazzi storici a Piacenza e Bologna, (...) Ci sono opportunità suggestive come le case cantoniere proposte in Umbria*» [23]

«*Caserme, case cantoniere, ex conventi, ma anche un loft sui Navigli e palazzi storici in Emilia.*» [24]

Gli "ambiti omogenei" che hanno attirato maggiormente l'attenzione, in quanto quelli maggiormente identificabili, sono quindi quattro: le **Caserme** del Friuli Venezia Giulia, i **Complessi Industriali** della Lombardia, i **Palazzi Storici** dell'Emilia Romagna e le **Case Cantoniere** dell'Umbria.



## 2.2.2 CASERME DEL FRIULI VENEZIA GIULIA

L'ambito omogeneo più immediato da riconoscere è quello delle **Caserme del Friuli Venezia Giulia**; nonostante infatti su tutto il territorio nazionale siano state messe in vendita un gran numero di caserme, grazie anche alla stretta collaborazione portata avanti dall'Agenzia del Demanio e l'ente precedentemente proprietario di questa tipologia di beni, ovvero il Ministero della Difesa, è particolarmente immediato notare come il maggior numero di esse siano collocate in questa regione. Le caserme, inoltre, costituiscono la maggior parte dei beni messi in vendita nella regione, ben nove su dodici beni totali.

La grande presenza di edifici militari nella regione va ricondotta alla storia del territorio: il Friuli Venezia Giulia è sempre stata una terra di frontiera, prima con l'Impero Austro Ungarico fino al 1918 e poi con la Jugoslavia fino agli Anni '80/'90, caratteristica che ne ha fatto, negli anni, la regione più militarizzata d'Italia.

Come si può osservare dalla mappa seguente tutti gli immobili individuati all'interno di questo ambito omogeneo sono dislocati tra le provincie di Trieste e quella di Udine, ed in entrambi i casi risultano posizionate nei pressi dei confini con Austria e Slovenia; in particolar modo per quanto riguarda quelle della provincia di Udine. Di queste, più della metà messe in vendita nel bando si trovano direttamente nella città di Trieste, ben quattro, e a Tarvisio, comune montano in provincia di Udine. L'altra metà è dislocata nel resto provincia di Udine.

La potenzialità di questo ambito omogeneo è data dalle potenzialità turistiche ed economiche delle località in cui queste caserme si trovano, caratteristica che le rende particolarmente indicate per la realizzazione di strutture ricettive o comunque di erogazione di servizi ai turisti.

Se infatti Trieste è una grande città portuale, che di conseguenza può contare su tutti i vantaggi che questo stato le porta, sia a livello del turismo "tradizionale" che di quello "economico", tre caserme dell'ambito omogeneo sono collocate nel comune di Tarvisio, che è la stazione sciistica più importante della regione.



### 2.2.3 EDIFICI INDUSTRIALI DELLA LOMBARDIA

Un altro ambito omogeneo immediatamente riconoscibile, anche in questo caso connesso ad una particolare caratteristica del territorio tenuto in considerazione, in questo caso la vocazione industriale della regione, è quello degli **edifici industriali della Lombardia**.

Dei diciassette beni messi in vendita nella regione, quattro sono complessi industriali dismessi. Gli edifici industriali messi in vendita in Lombardia costituiscono il 21% del totale di edifici industriali messi in vendita nella regione all'interno dei tre Bandi Nazionali, una percentuale di gran lunga superiore a quella del resto d'Italia.

La collocazione geografica dei quattro beni che costituiscono questo ambito omogeneo è caratterizzata da un'ampia distribuzione sul territorio regionale: essi si trovano, infatti, in quattro aree differenti: uno a Milano, gli altri tre rispettivamente in provincia di Sondrio, in provincia di Lodi e in provincia di Varese.

L'interesse che questo ambito omogeneo, nei fatti, ha attirato su stesso è confermato anche dagli esiti dei primi tre bandi del 2019: su quattro immobili messi in vendita dalla Lombardia ne sono stati venduti due, quindi la metà, condizione che non si è verificata in nessuna altra regione d'Italia.



## 2.2.4 PALAZZI STORICI DELL'EMILIA ROMAGNA

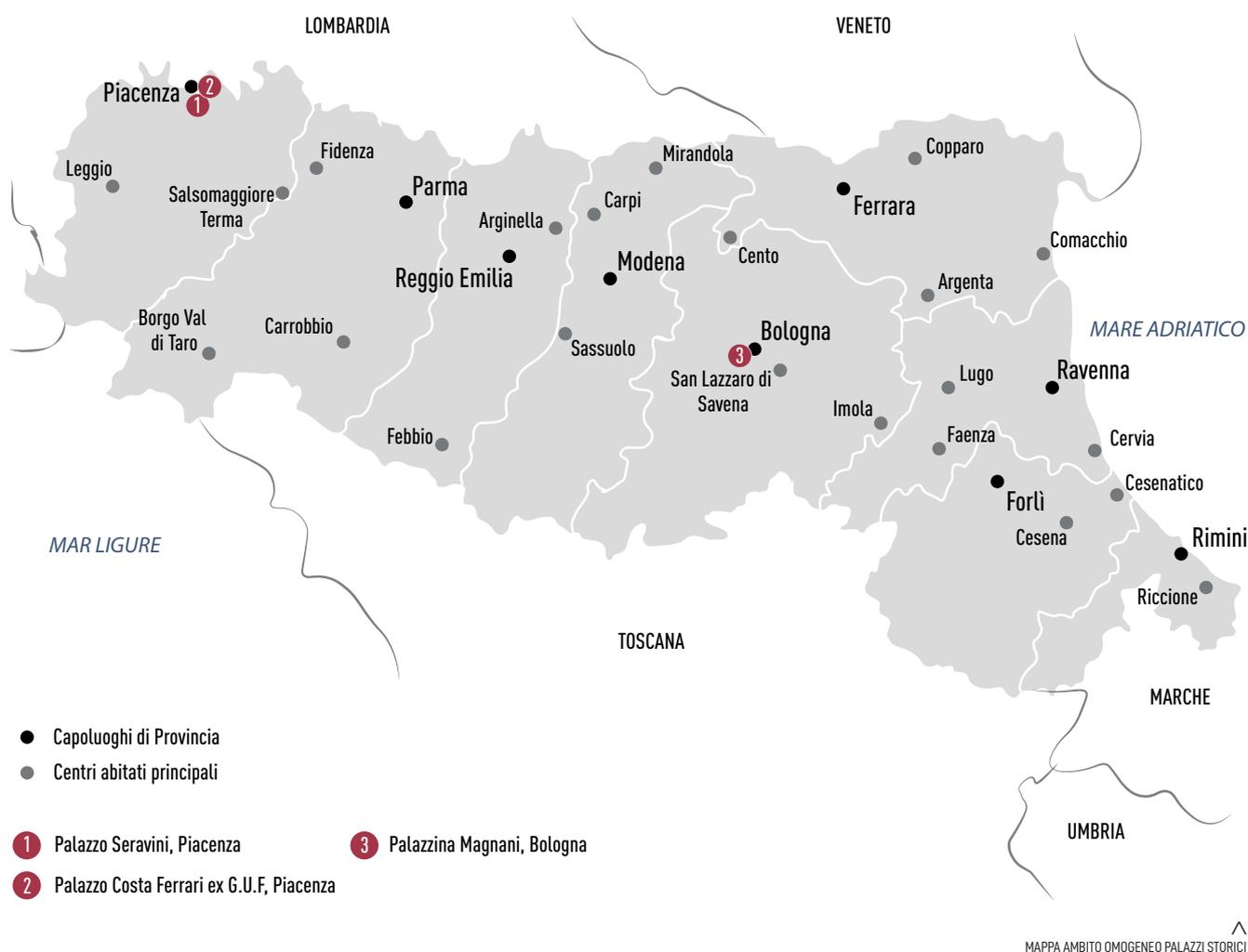
L'**Emilia Romagna**, è la regione che, insieme al Veneto, conta il maggior numero di immobili della categoria che l'Agenzia del Demanio definisce "**Immobile Storico**" messi in vendita, tre su un totale di dodici a livello nazionale.

La particolarità degli immobili storici messi in vendita nella regione è che tutti e tre presentano caratteristiche tipologiche simili: sono tre palazzine realizzate come ville urbane di famiglie aristocratiche di due o tre piani e tutte e tre negli anni sono state oggetto di rimaneggiamenti che le hanno portate ad avere l'aspetto che si può osservare oggi.

Questa situazione, per esempio, non si verifica nell'altra regione che conta il primato di immobili storici in vendita, cioè il Veneto, in cui i tre beni inseriti nel mercato immobiliare fanno sì parte della categoria, ma sono costituiti da edifici molto differenti tra loro, sia per quanto riguarda le destinazioni d'uso originali che per il periodo storico di realizzazione.

I tre palazzi storici appartenenti a questo ambito omogeneo hanno la caratteristica comune di trovarsi nei centri storici delle città che li ospitano: il Palazzo Costa Ferrari e il Palazzo Serafini nel centro storico di Piacenza e la Palazzina Magnani in quello di Bologna.

Di questi, il Palazzo Costa Ferrari e la Palazzina Magnani, sono state edificati nella seconda metà XVII Secolo, il Palazzo Serafini ad inizio XIX.



## 2.2.5 CASE CANTONIERE DELL'UMBRIA

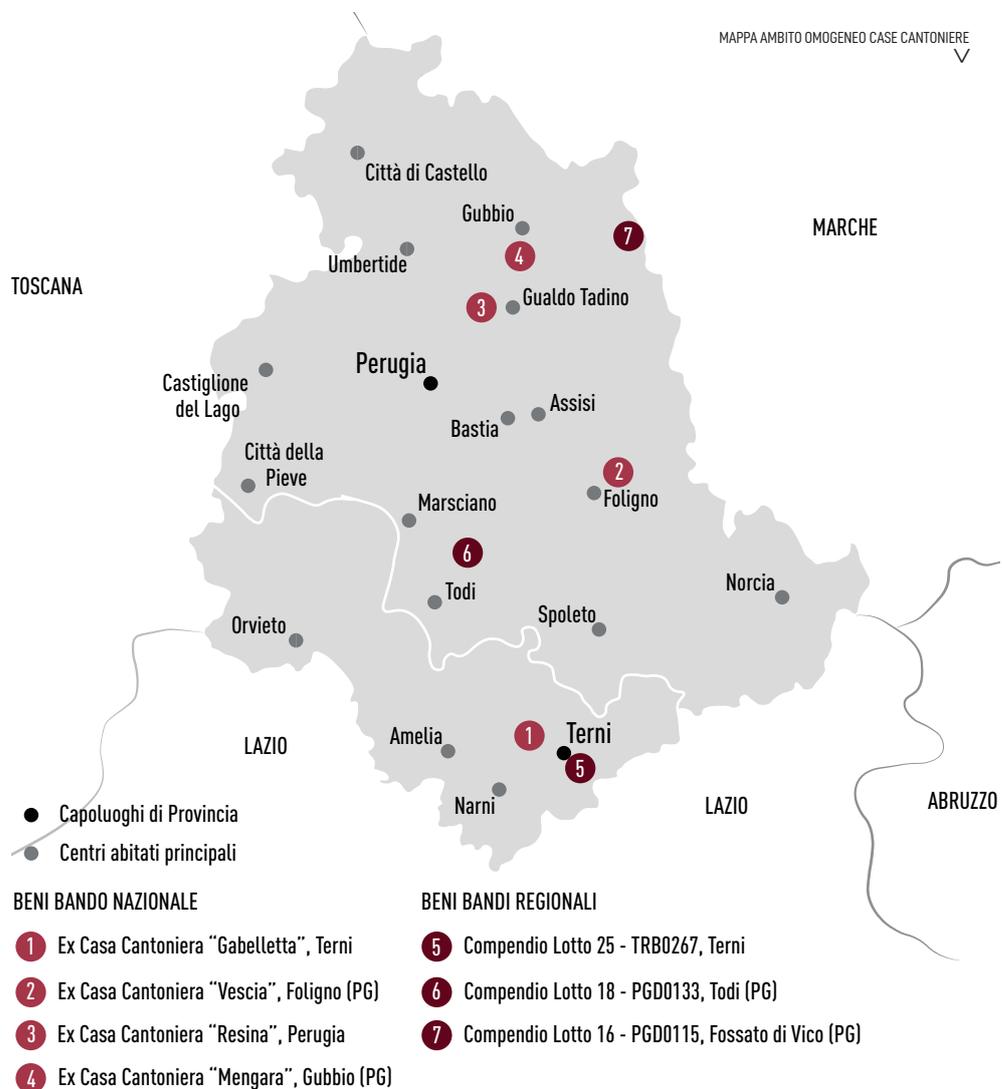
L'ultimo ambito omogeneo individuabile è quello delle **Case Cantoniere in Umbria**.

Nonostante infatti l'Agenzia del Demanio consideri questa particolare tipologia di edifici con la categoria di "residenziale", è innegabile come le peculiarità formali che le caratterizzano tanto da essere immediatamente riconoscibili a chiunque le osservi, fanno in modo di renderle una vera e propria "categoria" a sé. Su otto immobili messi a bando nella Regione Umbria ben quattro sono Case Cantoniere.

I beni sono disposti in modo omogeneo in tutto il territorio regionale, le quattro presenti sui bandi del 18 Luglio, infatti, si trovano una a Nord della regione, due al centro ed una a Sud.

La peculiarità di questo gruppo di immobili, tuttavia, è che può essere espanso se si vanno a considerare anche i Bandi Regionali: in quelli pubblicati riguardanti l'Umbria, infatti, in precedenza rispetto ai tre nazionali, erano già state messe in vendita tre Case Cantoniere, rispettivamente una in provincia di Terni e due in provincia di Perugia. Integrando anche le Case Cantoniere dei bandi regionali gli edifici di questo tipo in vendita nella regione nell'ambito del Piano di Dismissione diventano sette, andando così a costituire il gruppo più numeroso di immobili della stessa categoria in assoluto, secondo soltanto a quello delle caserme del Friuli Venezia Giulia.

Le Case Cantoniere che costituiscono questo ambito omogeneo presentano diverse potenzialità: in primo luogo il fatto di essere una tipologia di beni dal valore accessibile anche ai piccoli e medi investitori, assicurando tuttavia, in un certo senso, uno stato di "storicità" e "potenza identitaria" dell'immobile che, con le dovute proporzioni, può essere quasi paragonato a quello del gruppo individuato direttamente dall'Agenzia del Demanio stessa degli "Immobili storici", non tanto per la valenza storica effettiva quanto più che altro per quella radicazione che questa categoria di immobili riveste nell'immaginario collettivo. La regione Umbria, inoltre, è una regione fortemente turistica, andando quindi a rendere particolarmente idonea questo tipo di strutture a subire dei processi di valorizzazione.





# CAPITOLO 3

# CAPITOLO 3

# L'AMBITO OMOGENEO DELLE CASE CANTONIERE

## 3.1 INDIVIDUAZIONE DEL CASO STUDIO

### 3.1.1 LA SCELTA DELL'AMBITO

Tra gli ambiti omogenei individuati nel capitolo precedente si è deciso di focalizzare l'attenzione su quello delle **Case Cantoniere** della regione Umbria; le motivazioni che hanno portato alla scelta di questo ambito sono diverse, e fondamentalmente possono riassumersi in quella che può essere definita la "potenza identitaria" dei beni presi in esame e le potenzialità del territorio in cui gli immobili, che fanno parte dell'Ambito Omogeneo considerato, si trovano.

La **storia** delle Case Cantoniere inizia nel 1830, anno in cui il Re Carlo Felice, con un Regio Decreto promulgato il 13 Aprile, istituisce la figura del "Cantoniere", ovvero un operaio che aveva il compito di occuparsi della manutenzione e del controllo del "cantone", cioè di un tratto di strada, nella maggior parte dei casi a gestione statale, di una lunghezza che andava dai 3 ai 5 chilometri.

Ai Cantonieri veniva richiesto di vivere direttamente nei pressi del cantone da loro gestito, di conseguenza, lungo le vie allora principali della penisola, vennero realizzate una serie di abitazioni per i cantonieri che presero il nome di "Case Cantoniere".

I Cantonieri, e di conseguenza le Case Cantoniere, mantennero la loro funzione per un periodo di 150 anni, fino a quando, nel 1982 la figura del Cantoniere venne rivista e sostanzialmente eliminata, mediante l'introduzione del "Regolamento dei Cantonieri", con il quale si eliminò il concetto di "cantone" e si introdusse quello di "squadra, nuclei operativi e centri di manutenzione", dotati di mezzi e personale.

Con la cancellazione della figura del Cantoniere anche le rispettive abitazioni persero la loro utilità e vennero per la maggior parte abbandonate.

Nonostante l'abbandono, tuttavia, grazie della grande diffusione che esse vantano sul territorio nazionale, la Casa Cantoniera è diventata un **elemento identitario del paesaggio italiano**, affermandosi di fatto come una delle poche infrastrutture nazionali ad essere particolarmente radicata nell'immaginario collettivo.

Claudio Arcovito, responsabile della *Brand Strategy* di Anas, nel parlare delle Case Cantoniere afferma che:

*«La casa cantoniera dal tipico colore rosso pompeiano è da sempre simbolo della nostra storia e, ancora oggi, è un'icona del nostro passato, del nostro presente e del nostro futuro.»* [25]

Andando quindi, in un certo senso, a sottolineare l'importanza che tali edifici rivestono per una parte della cultura nazionale.



Di conseguenza è evidente come questi immobili risultino essere un **patrimonio da valorizzare**, a maggior ragione se poi sono collocate in aree dal forte potenziale turistico.

È questo il caso delle Case Cantoniere dell'ambito omogeneo individuato: l'Umbria, infatti, nonostante la ridotta estensione e la ridotta popolazione, è considerata una delle regioni italiane in cui il **settore turistico**, che è quello che, in vista di una rifunzionalizzazione di questa tipologia di edifici, può risultare più interessante, risulta più sviluppato ed è una delle regioni in cui tale settore è maggiormente in crescita: basti pensare che nel 2018, anno in cui si è registrato il record di arrivi nella regione, è stato in grado di generare un flusso di 6 milioni di presenze (intese come notti trascorse nella regione) e più di un milione di arrivi.

La volontà di presentare un progetto che puntasse a valorizzare questo tipo di edifici così identitari ed in un certo senso "amati" del patrimonio architettonico italiano, e la collocazione particolarmente favorevole di quelli messi a disposizione nel bando, ha portato alla decisione di concentrarsi sugli immobili presenti in questo ambito.

Il potenziale di questa categoria di edifici è ben espresso dai progetti portati avanti in più occasioni per recuperarli e dargli nuova vita: questo capitolo ha lo scopo di andare a ripercorrere i casi più e meno recenti in cui delle operazioni di dismissione e cessione della Pubblica Amministrazione hanno riguardato le Case Cantoniere dismesse, i loro esiti e la capacità di progetti di realizzazione andati in porto ed entrati in funzione di risultare competitivi sul mercato delle strutture turistico-ricettive.

Fondamentalmente i progetti a scala nazionale promossi dalla Pubblica Amministrazione per la valorizzazione di Case Cantoniere sono stati due: il primo del 2016 promosso da Anas soprannominato "**Case Cantoniere: viaggiare, fermarsi, riscoprire**" che aveva l'obiettivo di affidare un numero di 30 immobili dislocati su tutto il territorio nazionale al fine di insediarvi all'interno nuove destinazioni d'uso che fossero riconducibili all'accoglienza alberghiera e al settore turistico; il secondo piano di cessione che ha riguardato, tra le varie categorie di edifici interessati, anche un alto numero di Case Cantoniere, è stato "**Valore Paese: Cammini e Percorsi**", sviluppato dall'Agenzia del Demanio.

A questi due piani di dismissioni se ne associano altri promossi dagli enti locali: in tal senso, una regione particolarmente virtuosa è stata la **Regione Lazio**, che ha sviluppato un piano di cessione iniziato nel 2014 e ancora in corso, caratterizzato da un esito particolarmente positivo per il numero di Case Cantoniere affidate ad associazioni ed Enti Pubblici e ad oggi già in funzione con le nuove destinazioni d'uso. Sul totale dei beni messi a disposizione dalla Regione Lazio, infatti, dall'inizio del progetto ne risultano assegnati circa il 60%.

## 3.2 ESPERIENZE PRECEDENTI

### 3.2.1 CASE CANTONIERE: VIAGGIARE, FERMARSI, RISCOPRIRE (2016 - 2017)



Una prima operazione che ha riguardato le Case Cantoniere dismesse disseminate sul territorio nazionale è stato il progetto "Case cantoniere: viaggiare, fermarsi, riscoprire", sviluppato da Anas in collaborazione con l'Agenzia del Demanio, il Ministero dei beni e delle attività culturali, il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti.

Lo scopo di tale progetto è stato quello di creare un portafoglio di **30 case cantoniere** tra le circa settecento dismesse presenti sul territorio nazionale da offrire in concessione per 10 anni, trascorsi i quali si sarebbe dovuto procedere alla stipula di un nuovo bando di gara.

L'intenzione dei promotori era quella di incentivare lo sviluppo di attività che avessero a che fare con il **settore del turismo**, quindi connesse all'accoglienza ed alla ristorazione, andando a sviluppare a livello nazionale un network di accoglienza diffusa caratterizzata da omogeneità sia per quanto riguarda l'esperienza degli utenti che i servizi offerti.

Il progetto pilota del bando sviluppato da Anas e da Agenzia del Demanio prevedeva l'assegnazione dei beni ad un eventuale investitore tramite un punteggio assegnato a fronte della presentazione dell'offerta più vantaggiosa per la locazione e di una considerazione sul livello qualitativo dei servizi che si prevedeva di offrire all'utente.

La ristrutturazione dell'immobile sarebbe stata completamente a carico di Anas, mentre il contraente avrebbe dovuto corrispondere due diversi canoni: un canone di concessione fisso, deciso in fase di presentazione dell'offerta, ed un contributo variabile in funzione del fatturato generato dall'attività una volta entrata in funzione, determinato in sede di stipula del contratto.

Anas, inoltre, in sede di assegnazione, avrebbe riservato una via preferenziale a quei progetti che avrebbero presentato i costi di realizzazione (completamente a carico della stessa Anas) più vantaggiosi.

Per agevolare la progettazione degli interventi, Anas stessa aveva fornito un manuale di progettazione in cui si individuavano le linee guida degli interventi: veniva richiesto agli eventuali investitori di garantire servizi di base, possibilità di pernottamento, servizi di ristorazione, free Wi-Fi, installazione di postazioni di ricarica per i veicoli elettrici e la presenza di punti di informazione turistica. [26]

Il bando si sarebbe dovuto concludere il 31 Ottobre 2016, con l'apertura della prima Casa Cantoniera a metà 2017; il termine per la presentazione delle offerte è stato successivamente prorogato al 15 Novembre dello stesso anno, al fine di favorire la massima partecipazione possibile degli imprenditori interessati. [27]

Ad oggi si può affermare che **il progetto non ha avuto particolare successo**: l'ultimo aggiornamento a riguardo risale al Novembre 2018, in cui è stato reso noto che per solo **due case cantoniere su 30**, una in località Fiammes a Cortina d'Ampezzo ed una a Dervio, in provincia di Lecco, è stato stipulato un contratto di concessione.

Per quanto riguarda la **Casa Cantoniera di Cortina d'Ampezzo** l'assegnazione è andata alla cooperativa Cadore, che la trasformerà in una struttura ricettiva pensata per le famiglie e per gli appassionati della montagna. È in corso attualmente la fase di progettazione esecutiva, a cui seguirà il bando di gara per l'assegnazione dei lavori di ristrutturazione. [28]

La **Casa Cantoniera di Dervio** è invece stata assegnata alla società Nautica Varenna, che si occupa di noleggio imbarcazioni e di attività di supporto agli appassionati di navigazione; la proposta presentata ad Anas comprende la realizzazione di un resort che sia strettamente connesso al turismo nautico ed alla valorizzazione del settore eno-gastronomico della zona. In questo caso l'iter per l'avviamento dell'attività risulta più indietro rispetto a quello della casa cantoniera di Cortina d'Ampezzo: non è infatti ancora stata avviata la progettazione esecutiva poiché sono in corso le procedure per il cambio di destinazione d'uso, necessario per la trasformazione dell'immobile in una struttura ricettiva. [29]

Come si può osservare nella mappa seguente gli immobili messi a disposizione dall'Anas per la locazione erano dislocate lungo tutto il territorio nazionale, interessando nove regioni di cui sei dell'Italia Settentrionale, due dell'Italia Centrale e una del Sud Italia.

Nel complesso una percentuale di più del 70% degli immobili era collocato al Nord, in particolar modo lungo l'Arco Alpino.



LOGHI ENTI COINVOLTI NEL PROGETTO

La regione italiana maggiormente rappresentata in questo progetto è stata la Lombardia, con sette immobili, seguita dalla Valle D'Aosta che, a discapito della ridotta estensione, ne ha offerti in locazione ben cinque.

Le cause dell'insuccesso del progetto possono essere molteplici: se infatti le località in cui erano collocati i beni potevano essere considerate molto attrattive, poiché per la maggior parte aree turistiche di rilievo e quindi particolarmente adeguate ad ospitare strutture ricettive, l'altro aspetto da considerare era che comunque nelle suddette aree l'offerta di struttura simili è già molto alta, di conseguenza l'alta concorrenza che si sarebbe venuta a creare potrebbe aver fatto desistere eventuali investitori.

Un altro punto da tenere in considerazione è stata poi la mancanza di adeguata promozione dell'iniziativa: come infatti ribadito dal direttore dell'Agenzia del Demanio Riccardo Carpino riguardo al Piano di Dismissione oggetto di questa tesi, infatti, uno dei punti su cui si è deciso di concentrarsi maggiormente è proprio quello del fare in modo di utilizzare tutti i canali disponibili per far sì che l'iniziativa arrivasse a più persone possibili, facendo sì di risultare competitivi sul mercato immobiliare. L'iniziativa di Anas, nonostante qualche tentativo di promozione sul sito ufficiale dell'Agenzia e su altre piattaforme come *Youtube.com*, è rimasta abbastanza nascosta, di conseguenza si potrebbe essere verificata l'eventualità che nessun possibile investitore sia venuto a conoscenza del progetto in tempo per la presentazione delle offerte.

L'ultimo punto a sfavore dell'iniziativa può considerarsi, inoltre, il lasso di tempo a disposizione per la presentazione dei progetti di valorizzazione: il bando di gara è stato infatti pubblicato nel Luglio 2016, e prevedeva inizialmente una scadenza nell'Ottobre dello stesso anno, poi prorogata a Novembre; evidentemente quattro mesi di tempo per la preparazione di progetti di tale portata non sono stati sufficienti.

Il progetto Anas, nonostante l'insuccesso, tuttavia, può essere considerata un'esperienza relativamente positiva per quanto riguarda la cessione dei beni di proprietà pubblica, poiché è stata utile a far luce sull'esistenza di questo patrimonio in un certo senso di "medio livello", composto da edifici come le Case Cantoniere, molto radicato nel territorio e di valore non eccessivamente alto, che fanno sì che sia una possibilità di investimento incredibilmente interessante anche per piccoli-medi investitori locali, al contrario dei beni che solitamente vengono associati alla proprietà pubblica, come caserme e altre strutture che comunque tendono a richiedere, in caso di valorizzazione, investimenti più imponenti.

- 1\_ Casa Cantoniera Claviere
- 2\_ Casa Cantoniera Exilles
- 3\_ Casa Cantoniera La Thuile 1
- 4\_ Casa Cantoniera La Thuile 2
- 5\_ Casa Cantoniera Sain Remy En Bosses
- 6\_ Casa Cantoniera Prè Saint Didier
- 7\_ Casa Cantoniera Verres
- 8\_ Casa Cantoniera Campodolcino
- 9\_ Casa Cantoniera Dervio ASSEGNATA
- 10\_ Casa Cantoniera Spinone al Lago
- 11\_ Casa Cantoniera Ponte di Legno
- 12\_ Casa Cantoniera Salò
- 13\_ Casa Cantoniera Toscolano Maderno
- 14\_ Casa Cantoniera Limone sul Garda
- 15\_ Casa Cantoniera Bigontina
- 16\_ Casa Cantoniera Fiammes ASSEGNATA
- 17\_ Casa Cantoniera Ciamabanche
- 18\_ Casa Cantoniera Podestagno
- 19\_ Casa Cantoniera Acquabona
- 20\_ Casa Cantoniera Forno di Tarò
- 21\_ Casa Cantoniera Monte Marino
- 22\_ Casa Cantoniera Ripasanta
- 23\_ Casa Cantoniera Bolgheri
- 24\_ Casa Cantoniera Accattapanè
- 25\_ Casa Cantoniera Santa Costanza
- 26\_ Casa Cantoniera Colonna del Grillo
- 27\_ Casa Cantoniera Cisterna di Latina
- 28\_ Casa Cantoniera Acqua Santa
- 29\_ Casa Cantoniera Sabini
- 30\_ Casa Cantoniera Torre a Mare

MAPPATURA DEGLI IMMOBILI COMPRESI NEL PROGETTO



● Beni assegnati      ● Beni non assegnati



### 3.2.2 VALORE PAESE: CAMMINI E PERCORSI (2017 - 2018)

Un altro precedente per quanto riguarda il tentativo di affidare, tra gli altri beni, alcune Case Cantoniere a utenti privati è identificabile nel progetto "**Valore Paese - Cammini e Percorsi**", sviluppato dall'Agenzia del Demanio in collaborazione con altri enti quali l'Associazione Nazionale Comuni Italiani, il Ministero per i Beni e le Attività Culturali e per il Turismo, il Ministero per lo Sviluppo Economico, Anas e altri soggetti interessati come il Ministero della Difesa, nella figura della società Difesa Servizi S.p.A., la società per azioni avente come socio unico il Ministero della Difesa che ha il compito di occuparsi della gestione economica di beni e servizi derivanti dalle attività istituzionali del Ministero, tra cui, appunto, le iniziative di Real Estate, di cui questo progetto ha fatto parte.

Il progetto ha come obiettivo quello della **promozione del turismo lento**, quindi quello effettuato a piedi o in bicicletta, mediante il recupero e la trasformazione in contenitori di attività e servizi di supporto ai viaggiatori di immobili di proprietà pubblica collocati sugli itinerari ciclopedonali più conosciuti del paese.

Il portafoglio globale di beni messi a disposizione dai due bandi del progetto "Valore Paese - Cammini e Percorsi", pubblicati rispettivamente nell'estate e nell'inverno 2017, è costituito da un grande numero di beni, 103, molto eterogeneo sia a livello di tipologia che di valore; di questi 103 immobili fanno parte anche **sedici Case Cantoniere**.

Il primo bando collegato al progetto è stato pubblicato il 24 Giugno 2017 ed ha avuto come termine per la presentazione delle offerte l'11 Dicembre. Questo comprendeva un portafoglio di 43 beni da assegnare per 9 anni in concessione gratuita ed era diretto a società, imprese, cooperative o privati.

Per partecipare a questa prima gara, prevedendo essa una concessione gratuita, era necessaria la presentazione di una proposta che non prevedeva l'offerta di un canone di locazione: la valutazione per l'assegnazione è stata svolta unicamente basandosi sulle caratteristiche qualitative della proposta e sulla sua coerenza con la filosofia del progetto.

Le Case Cantoniere presenti nel primo bando, e disponibili quindi ad essere assegnate in concessione gratuita, erano cinque: tre in Abruzzo, una nel Lazio ed una in Basilicata. [30]

Il secondo bando collegato al progetto viene pubblicato il 4 Dicembre 2017, e prevedeva un portafoglio di 48 immobili considerati di maggior valore, da assegnare mediante la forma della concessione di valorizzazione: ovvero un'assegnazione basata sulla qualità del programma di investimento e riqualificazione dei beni.

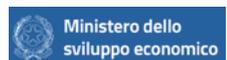
Per questo secondo bando, infatti, l'offerta che i proponenti avrebbero dovuto sottoporre alla commissione che si sarebbe occupata di procedere con le assegnazioni doveva essere composta da due parti: la prima parte, con peso del 70% sulla decisione di aggiudicazione, era costituita da una presentazione degli elementi qualitativi del progetto tecnico, e poteva comprendere l'ipotesi di riuso e recupero, la sua potenzialità turistica ed elementi di sostenibilità ambientale ed energetica; la seconda parte, incidente per il 30%, aveva il compito di presentare gli elementi quantitativi dell'offerta economica temporale, il canone d'affitto e la durata richiesta della concessione.

L'assegnazione dei beni contenuti in questo secondo bando poteva avvenire per un tempo massimo di 50 anni, al termine dei quali il bene sarebbe tornato sotto il totale controllo dell'ente proprietario.

Tra i beni assegnati con concessione di valorizzazione era compresa una sola Casa Cantoniera, collocata in Basilicata, in provincia di Matera. [31]

Ai beni di competenza del Demanio dello Stato il progetto "Valore Paese - Cammini e Percorsi" associava altri beni di competenza di altri enti, a cui era stata delegata la scelta sul metodo di assegnazione ad eventuali investitori; è il caso di ANAS, che ha messo a disposizione del progetto un totale di dieci Case Cantoniere: due in Umbria, due nel Lazio, una in Campania, due in Calabria e tre in Sicilia, da assegnare mediante lo stesso procedimento sviluppato per il progetto "Case cantoniere: viaggiare, fermarsi, riscoprire" del 2016, quindi mediante l'offerta di un canone di locazione ed un contributo variabile sul fatturato dell'attività.

Anche in questo caso il successo dell'iniziativa è stato modesto: dei 103 immobili a disposizione quelli assegnati sono stati in tutto quindici, di questi tre in concessione di valorizzazione e dodici in concessione in uso gratuito [32]. Tra i beni aggiudicati in



concessione gratuita figura un'unica **Casa Cantoniera**, quella del comune di **Borgo Grappa in provincia di Latina**: il progetto presentato, ad opera di una cooperativa che si occupa di promozione del turismo in bicicletta, prevedeva la trasformazione dell'immobile in un luogo da destinare alla promozione dell'offerta eno-gastronomica, culturale e sociale del territorio. Il procedimento è andato a buon fine e nel settembre 2018 la Casa Cantoniera è stata riaperta ed inaugurata con il nome di "Stazione del Sole".



LOGO "STAZIONE DEL SOLE" DOPO L'INAUGURAZIONE  
BORGÒ GRAPPA (LT)

La "**Stazione del Sole**" è oggi una struttura in cui la cooperativa "Rete solidale della Ciclopista del Sole", di cui fanno parte undici associazioni che operano sulla Ciclopista del Sole, che percorre tutta la penisola dalla Sicilia al Brennero, oltre a fornire informazioni turistiche, portano avanti una serie di progetti di animazione sociale e culturale dedicati alla conoscenza del territorio del basso Lazio. [33]

L'iniziativa "Valore Paese: Cammini e Percorsi" è stata un'iniziativa di portata assai più ampia rispetto a "Case Cantoniere: viaggiare, fermarsi, riscoprire" di Anas: se infatti la prima macro-differenza che si nota è la quantità di beni messi a disposizione della locazione dell'uno e dell'altro progetto, un'altra caratteristica fondamentale è la molteplicità degli enti coinvolti, che lasciano presupporre un maggior dispendio di forze per assicurare la riuscita dell'iniziativa: nonostante anche in questo caso i risultati non possono essere considerati soddisfacenti, è interessante notare come, tra l'esiguo numero di immobili assegnati vi sia anche una Casa Cantoniera, a sottolineare come, nei fatti, questa particolare tipologia di immobile possa risultare appetibile per un eventuale investitore di qualsiasi tipo: se infatti il progetto di Anas era indirizzato per lo più a privati e società, in questo caso si nota come si siano manifestate interessate anche altre realtà, come le cooperative e le organizzazioni no profit.

Nella mappa seguente sono indicate le Case Cantoniere messe a disposizione dal Anas e dall'Agenzia del demanio nell'ambito del progetto "Valore Paese: Cammini e Percorsi"; come si può notare le sedici Case Cantoniere dei tre bandi sono dislocate nelle regioni del Centro Italia (in particolare Umbria e Lazio) e per la maggior parte nelle Regioni dell'Italia Meridionale. Le regioni con il maggior numero di immobili di questa tipologia sono Lazio, Abruzzo e Sicilia, tutte e tre con tre immobili ciascuna. Delle regioni del Sud non hanno alcuna casa Cantoniera a disposizione per la locazione la regione Molise e la regione Puglia, che, tuttavia, era l'unica regione del Sud Italia che figurava nel progetto "Case Cantoniere: Viaggiare, fermarsi, riscoprire" di Anas.

MAPPATURA DEGLI IMMOBILI COMPRESI NEL PROGETTO

- 1\_ Casa Cantoniera Città di Castello (PG)
- 2\_ Casa Cantoniera Norcia (PG)
- 3\_ Casa Cantoniera Vascapenta (AQ)
- 4\_ Casa Cantoniera Feudo (AQ)
- 5\_ Casa Cantoniera Vascapenta (AQ)
- 6\_ Casa Cantoniera Borgo Grappa (LT) **ASSEGNATA**
- 7\_ Casa Cantoniera Cisterna di Latina (LT)
- 8\_ Casa Cantoniera Minturno (RM)
- 9\_ Casa Cantoniera Castelnuovo di Conza (SA)
- 10\_ Casa Cantoniera Irsina (MT)
- 11\_ Casa Cantoniera Montescaglioso (MT)
- 12\_ Casa Cantoniera Rossano (CS)
- 13\_ Casa Cantoniera Cariati (CS)
- 14\_ Casa Cantoniera Gela (CL)
- 15\_ Casa Cantoniera Palma di Montechiaro (AG)
- 16\_ Casa Cantoniera Paceco (TP)





LOGO DELL'INIZIATIVA  
DA: <http://www.regione.lazio.it>

### 3.2.3 NUOVA VITA PER LE CASE CANTONIERE DEL LAZIO (2014 - IN CORSO)

Per quanto riguarda le singole regioni italiane, quella che più si è interessata al tema della cessione a terzi delle Case Cantoniere di sua proprietà è la **Regione Lazio** che da cinque anni, sta portando avanti un'ampia operazione di assegnazione di questa tipologia di immobili indirizzata ad **Associazioni ed Enti senza scopo di lucro** che intendano farne un **utilizzo sociale o culturale**.

L'iter di assegnazione è caratterizzato da una particolare snellezza procedurale ed immediatezza nella conclusione del procedimento: il soggetto proponente deve compilare un modulo in cui si esplicita la richiesta di poter ottenere in locazione l'immobile oggetto di interesse.

Il modulo di richiesta deve essere consegnato in formato cartaceo nell'ufficio predisposto della regione o in formato digitale all'indirizzo email indicato, insieme ad altri allegati indicati nel modulo stesso, tra i quali una descrizione del progetto che si intende realizzare ed un prospetto economico degli investimenti previsti.

A questo punto una commissione regionale preposta esamina le proposte e, qualora le reputi soddisfacenti, procede con le assegnazioni.

Nel caso in cui due enti presentino due proposte per lo stesso immobile si procede ad una scelta basata su alcuni criteri, che possono essere la precedenza assoluta agli Enti pubblici, la preferenza ad Associazioni maggiormente diffuse sul territorio, o formate da membri under 30 o con performance finanziarie positive negli ultimi anni di attività.

Nel caso in cui due associazioni ottengano entrambe la preferenza secondo i criteri elencati sopra, l'assegnazione viene effettuata o mediante un sorteggio se il canone di locazione è inferiore ai 5.000€, o mediante un'asta al rialzo sul canone annuale.

Il canone di locazione che il proponente deve corrispondere alla Regione è un canone ricognitorio, ovvero un canone che rappresenta esclusivamente la somma dovuta a titolo di riconoscimento del diritto di proprietà della Regione sul bene oggetto della concessione.

Il periodo della concessione scelta dalla Regione Lazio è di sei anni, rinnovabile per altri sei a termine del primo periodo.

Il totale delle Case Cantoniere messe a disposizione dal Consiglio Regionale per la locazione è di 67 immobili; dal 2014, anno di inizio delle locazioni, ad oggi la Regione riporta che ne sono state o comunque **sono in via di assegnazione un totale di 43**, mentre 24 risultano ancora disponibili.

L'ultima assegnazione, che ha riguardato sette Case Cantoniere disposte su tutto il territorio regionale, risale al Febbraio 2017, numero che può essere portato a nove se si considera l'assegnazione di altre due di esse della provincia di Rieti alla Protezione Civile per fronteggiare l'emergenza seguita al terremoto del Centro Italia del 2016. Attualmente è in corso la manifestazione di interesse di altri dieci comuni per le assegnazioni di altrettanti altri immobili. [34]

Il piano di assegnazioni di questa categoria di immobili promosso dalla Regione Lazio risulta particolarmente interessante poiché pone su un piano totalmente differente il tema della cessione dei beni di proprietà pubblica rispetto ai due precedentemente analizzati: se infatti sia nel progetto di Anas "Case Cantoniere: viaggiare, fermarsi, riscoprire" che in quello dell'Agenzia del Demanio "Valore Paese: cammini e percorsi" tutti i processi di valorizzazione degli immobili presentavano la necessità di essere in un certo senso remunerativi sia per il promotore dell'iniziativa che per l'investitore, nel caso del progetto della Regione Lazio fondamentalmente gli obiettivi sono due: il primo è senza dubbio la volontà di strappare dal degrado le Case Cantoniere rimaste inutilizzate, il secondo è quello di soddisfare la necessità di locali di associazioni ed enti pubblici che costituiscono in un certo senso delle realtà importanti e necessari per i territori in cui operano.

Un altro segnale evidente della buona riuscita dell'operazione è la distribuzione degli immobili assegnati fin'ora sul territorio regionale: nella mappa alla pagina seguente, dove sono riportate tutte le Case Cantoniere a disposizione, sia quelle già assegnate che quelle ancora da assegnare, si può notare come le assegnazioni siano avvenute in numero praticamente omogeneo per tutte le cinque provincie del Lazio e per tutta la sua estensione, contrariamente a come accaduto per il progetto di Anas in cui si era verificata una forte concentrazione al Nord Italia dei beni assegnati.



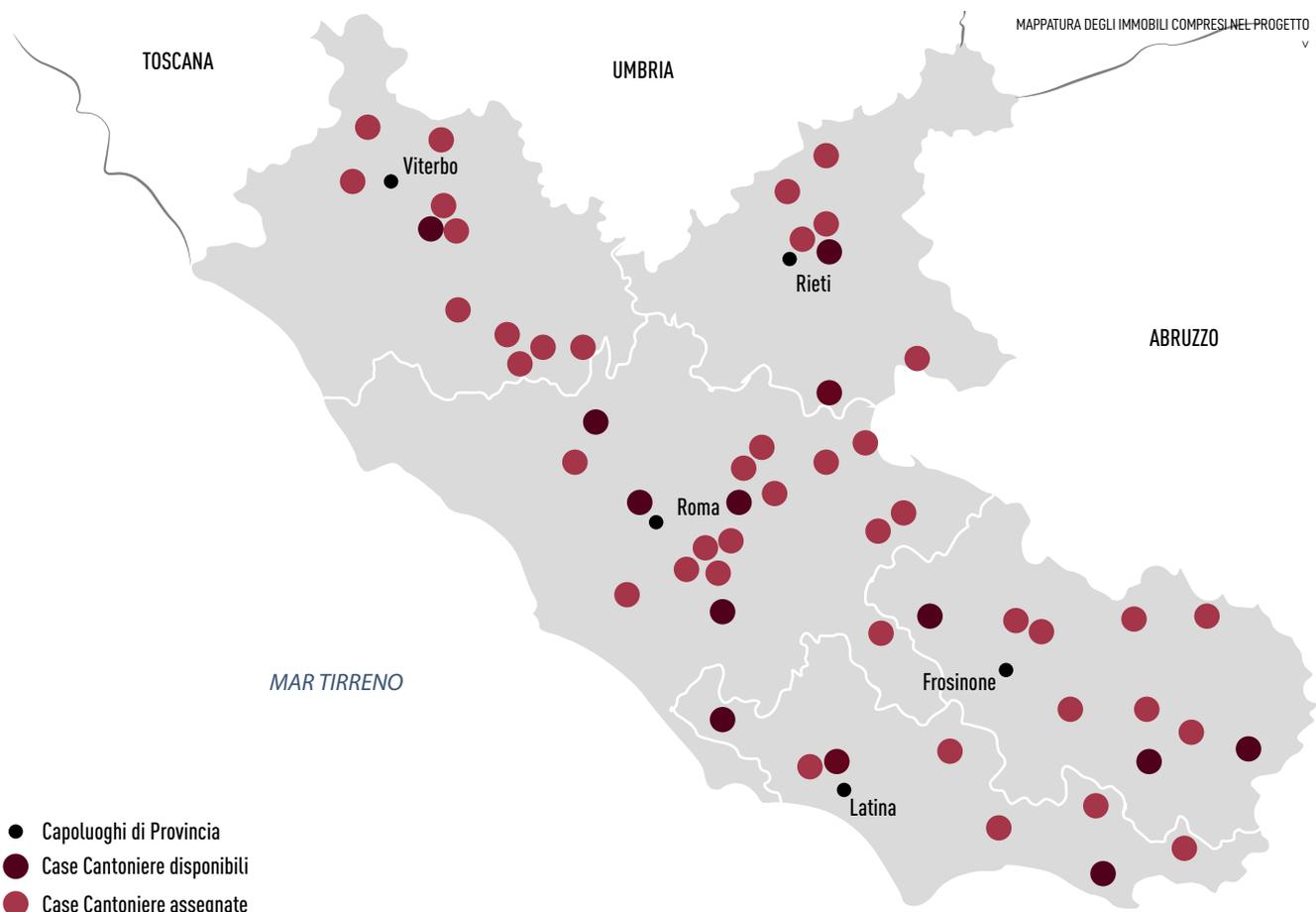
LOGO UNICO ENTE COINVOLTO NEL PROGETTO

Diverso è poi il caso del bando "Valore Paese: Cammini e Percorsi", in cui tra gli immobili appartenenti alla categoria delle Case Cantoniere l'unico ad essere assegnato è stata la Casa Cantoniera di Borgo Grappa in provincia di Latina, anch'essa nel Lazio, a riprova che evidentemente si parla di un territorio in cui questa tipologia di immobile sembra riscuotere particolare successo.

La maggior parte delle Case Cantoniere assegnate in via definitiva dalla Regione Lazio ad oggi risultano entrate in funzione con le nuove destinazioni d'uso; queste sono molteplici e di diverse tipologie: se infatti una buona parte di esse siano diventate sedi di uffici comunali e di altri enti pubblici, altre ancora sono state oggetto di rifunionalizzazioni sempre ad opera del pubblico, che vi ha insediato funzioni di diretto servizio ai cittadini quali biblioteche, centri culturali ecc.

Molte altre sono state prese in gestione da associazioni no profit che si occupano di svolgere servizi di supporto a categorie di persone in condizioni svantaggiate, è il caso, per esempio, di alcune Case Cantoniere della provincia di Frosinone che sono diventate una rete di centri di ascolto e supporto a vittime di violenze di vario genere. Altre ancora, come nel caso della Casa Cantoniera di Guidonia, in provincia di Roma, sono state trasformate dalla Croce Rossa Italiana in presidi sanitari in funzione 24 ore gestiti di volontari che forniscono sia prestazioni sanitarie dirette ai cittadini che indirette, come occuparsi di smistare le telefonate del 118.

A fronte di questi dati, con più del 60% delle Case Cantoniere assegnate e la stragrande maggioranza di esse già entrate in funzione con le nuove destinazioni d'uso, percentuale che si può aumentare a quasi l'80% se si aggiungono al totale anche quelle per cui è stata già esplicitata una manifestazione d'interesse, si può considerare l'operazione portata avanti dalla Regione Lazio pienamente riuscita, al contrario dei due progetti precedentemente analizzati che hanno dimostrato di avere diversi limiti, dettati probabilmente sia per la maggior complessità dell'iter che ad una mancata o adeguata promozione ed evidentemente dalla scelta di concedere un intervallo di tempo ridotto per la presentazione delle offerte.



### 3.3 OFFERTA DI STRUTTURE RICETTIVE IN CASE CANTONIERE

#### 3.3.1 STRUTTURE TURISTICHE ESISTENTI

A prescindere dai bandi fin qui esaminati, comunque, sul territorio nazionale sono numerosi i casi dell'insediamento di **attività produttive all'interno di Case Cantoniere dismesse**: se si esclude l'utilizzo degli spazi offerti da queste strutture per l'insediamento di uffici comunali e associazioni no profit, come avviene per esempio nel progetto portato avanti dalla Regione Lazio, si riscontra che le attività sviluppate nelle Case Cantoniere sono per di più attività connesse al settore turistico - ricettivo, in maggioranza hotel e ristoranti.

Nell'ottica di un progetto di recupero che comunque implichi degli spazi dedicati all'accoglienza, in questa fase si ci focalizzerà sulla catalogazione e l'analisi di Case Cantoniere trasformate in strutture alberghiere, al fine di comprenderne l'offerta e se esse possano essere o meno competitive rispetto alle strutture che svolgono funzioni analoghe.

Le strutture rintracciate sono in totale dieci; come si può notare anche nella mappa della pagina a fianco, a livello geografico ad esclusione di tre, di cui due in Sardegna ed una in Puglia, le altre sono per lo più al Nord Italia ed in particolare in località di montagna particolarmente rinomate, come per esempio Cortina d'Ampezzo, il Bormio o Livigno.

Nonostante il numero di casi non sia molto elevato, il pregio tra quelli individuati è la possibilità di riscontrare tipologie di sistemazioni molto eterogenee, dal Bed & Breakfast al Rifugio agli Hotel veri e propri, consentendo, quindi, di avere una visione particolarmente varia delle possibilità di sviluppo delle Case Cantoniere e del successo o meno delle iniziative.

La particolarità riscontrabile immediatamente nelle strutture esaminate è la tendenza, da parte dei gestori, a mantenere intatta l'identità dell'edificio: il fatto di essere stato in passato una Casa Cantoniera in quasi tutti i casi viene utilizzato come vero e proprio elemento di riconoscimento dell'attività, tanto che nella maggior parte dei casi il riferimento alla funzione passata dell'edificio è direttamente nel nome e quando questo non avviene è comunque riscontrabile in modo immediato nelle caratteristiche tipologiche degli edifici, che evidentemente non vengono variate.

Le strutture sono state individuate mediante i siti di prenotazione e ricerca online (*booking.com, tripadvisor.it, trivago.it*) e sono state catalogate in schede che ne evidenzino le caratteristiche principali ed i servizi offerti agli utenti. Le altre indicazioni riportate nelle schede delle singole strutture riguardano aspetti non per forza collegati al servizio offerto, come per esempio aspetti che hanno a che fare con la posizione e l'accessibilità e la distanza da quelli che si possono definire luoghi d'interesse. [35][36][37]

Nella schede alle pagine successive vengono riportate le caratteristiche principali delle strutture, tra cui la tipologia di struttura ricettiva a cui appartengono e le tipologie di sistemazioni che offrono ai clienti: come si può notare la maggior parte di esse, se si esclude la struttura del Passo dello Stelvio, offrono diverse tipologie di sistemazioni per diverse fasce di prezzo; nella catalogazione delle attività, inoltre, sono stati indicati eventuali servizi base che una struttura del genere può mettere a disposizione degli utenti e le caratteristiche della località turistica in cui le suddette strutture si trovano.

#### LEGENDA SERVIZI EXTRA



Piscina



Wi-Fi



Lavanderia



Ristorante



Area esterna



Wellness - SPA

#### LEGENDA ATTRAZIONI TURISTICHE NELL'AREA



Città d'arte



Mare



Montagna



Lago



Ski area



Altri sport



● Struttra ricettiva

1\_ B&B Casa Cantoniera, Como (CO)

2\_ Rifugio Ca San Marco, Mezzolodo (BG)

3\_ Hotel Alpina, Livigno (SO)

4\_ Albergo IV Cantoniera, Passo dello Stelvio (SO)

5\_ Locanda del Cantoniere, Cortina (BL)

6\_ B&B del Cantoniere, Melogno (SV)

7\_ Casa Cantoniera Country House, Montefiascone (VT)

8\_ La Cantoniera, Campanedda (SS)

9\_ B&B La Cantoniera, San Teodoro (SS)

10\_ Cantoniera d'Umbrà, Vico del Gargano (FG)

## 1\_ B&B CASA CANTONIERA

Regione: Lombardia  
 Provincia: Como  
 Città: Como  
 Tipologia: Bed & Breakfast  
 Tipi di sistemazione: 3  
 Servizi extra: Sì  
 Spazi comuni: Sì  
 Categoria: ★ ★ ★



### FOTOGRAFIE



INGRESSO E GIARDINO  
 DA: <http://www.casacantoniera.como.it>



CASA CANTONIERA E AREA PISCINA  
 DA: <http://www.casacantoniera.como.it>

### SERVIZI EXTRA



### TIPOLOGIE DI SISTEMAZIONE

#### CAMERA DOPPIA

Prezzo: a partire da 65,00 € / notte  
 Posti letto: 2  
 Mq: -  
 Letto 1 posto: Non presente  
 Letto 2 posti: 1  
 Bagno privato: Sì

#### CAMERA DOPPIA USO SINGOLA

Prezzo: a partire da 55,00 € / notte  
 Posti letto: 1  
 Mq: -  
 Letto 1 posto: Non presente  
 Letto 2 posti: 1  
 Bagno privato: Sì

#### CAMERA TRIPLA

Prezzo: a partire da 90,00 € / notte  
 Posti letto: 3  
 Mq: -  
 Letto 1 posto: 1  
 Letto 2 posti: 1  
 Bagno privato: Sì

### ATTRAZIONI TURISTICHE NELL'AREA



## 2\_ RIFUGIO CA SAN MARCO

Regione:	Lombardia
Provincia:	Bergamo
Città:	Averara
Tipologia:	Rifugio
Tipi di sistemazione:	3
Servizi extra:	Si
Spazi comuni:	Si
Categoria:	-



### FOTOGRAFIE



<sup>A</sup>  
INGRESSO PRINCIPALE  
DA: <https://it.wikipedia.org>



<sup>A</sup>  
FACCIATA LATERAL E PARCHEGGIO  
DA: <https://www.pieroweb.com>

### SERVIZI EXTRA



### TIPOLOGIE DI SISTEMAZIONE

#### CAMERA DOPPIA 1

Prezzo:	a partire da 45,00 € / notte
Posti letto:	2
Mq:	-
Letto 1 posto:	Non presente
Letto 2 posti:	1
Bagno privato:	Si

#### CAMERA DOPPIA 2

Prezzo:	a partire da 45,00 € / notte
Posti letto:	2
Mq:	-
Letto 1 posto:	2
Letto 2 posti:	Non presente
Bagno privato:	Si

#### CAMERATA

Prezzo:	a partire da 25,00 € / notte
Posti letto:	8
Mq:	-
Letto 1 posto:	8
Letto 2 posti:	Non presente
Bagno privato:	No

### ATTRAZIONI TURISTICHE NELL'AREA



### 3\_ HOTEL ALPINA

Regione: Lombardia  
Provincia: Sondrio  
Città: Livigno  
Tipologia: Hotel  
Tipi di sistemazione: 4  
Servizi extra: Sì  
Spazi comuni: Sì  
Categoria: ★ ★ ★



### FOTOGRAFIE



FACCIATA PRINCIPALE  
DA: [www.booking.com](http://www.booking.com)



FACCIATA PRINCIPALE  
DA: [www.booking.com](http://www.booking.com)

### SERVIZI EXTRA



### TIPOLOGIE DI SISTEMAZIONE

#### CAMERA DOPPIA

Prezzo: a partire da 140,00 € / notte  
Posti letto: 2  
Mq: -  
Letto 1 posto: Non presente  
Letto 2 posti: 1  
Bagno privato: Sì

#### CAMERA TRIPLA

Prezzo: a partire da 240,00 € / notte  
Posti letto: 3  
Mq: -  
Letto 1 posto: 1  
Letto 2 posti: 2  
Bagno privato: Sì

#### CAMERA FAMILY 2+2

Prezzo: a partire da 350,00 € / notte  
Posti letto: 4  
Mq: -  
Letto 1 posto: 2  
Letto 2 posti: 1  
Bagno privato: Sì

#### CAMERA QUADRUPLA

Prezzo: a partire da 380,00 € / notte  
Posti letto: 4  
Mq: -  
Letto 1 posto: 2  
Letto 2 posti: 1  
Bagno privato: Sì

### ATTRAZIONI TURISTICHE NELL'AREA



#### 4\_ ALBERGO IV CANTONIERA

Regione:	Lombardia
Provincia:	Sondrio
Città:	Passo dello Stelvio
Tipologia:	Hotel
Tipi di sistemazione:	2
Servizi extra:	Sì
Spazi comuni:	Sì
Categoria:	★



#### FOTOGRAFIE



VISTA DALLA STRADA  
DA: [www.agenziademanio.it](http://www.agenziademanio.it)



HOTEL IV CANTONIERA  
DA: <https://perlealpine.it>

#### SERVIZI EXTRA



#### TIPOLOGIE DI SISTEMAZIONE

##### CAMERA SINGOLA

Prezzo:	a partire da 25,00€ / notte
Posti letto:	1
Mq:	-
Letto 1 posto:	1
Letto 2 posti:	Non presente
Bagno privato:	No

##### CAMERA DOPPIA

Prezzo:	a partire da 40,00€ / notte
Posti letto:	2
Mq:	-
Letto 1 posto:	Non presente
Letto 2 posti:	1
Bagno privato:	No

#### ATTRAZIONI TURISTICHE NELL'AREA



## 5\_ LOCANDA DEL CANTONIERE

Regione: Veneto  
 Provincia: Belluno  
 Città: Cortina D'Ampezzo  
 Tipologia: Hotel  
 Tipi di sistemazione: 4  
 Servizi extra: Sì  
 Spazi comuni: Sì  
 Categoria: ★ ★ ★



### FOTOGRAFIE



VISTA ESTERNA  
 DA: <https://www.locandadelcantoniere.it>



VISTA ESTERNA  
 DA: <https://www.locandadelcantoniere.it>

### SERVIZI EXTRA



### TIPOLOGIE DI SISTEMAZIONE

#### CAMERA MATRIMONIALE

Prezzo: a partire da 127,00€ / notte  
 Posti letto: 2  
 Mq: 17 m<sup>2</sup>  
 Letto 1 posto: Non presente  
 Letto 2 posti: 1  
 Bagno privato: Sì

#### CAMERA DOPPIA

Prezzo: a partire da 127,00€ / notte  
 Posti letto: 2  
 Mq: 17 m<sup>2</sup>  
 Letto 1 posto: 2  
 Letto 2 posti: Non presente  
 Bagno privato: Sì

#### CAMERA MATRIMONIALE SUPERIOR

Prezzo: a partire da 220,00€ / notte  
 Posti letto: 2  
 Mq: 20 m<sup>2</sup>  
 Letto 1 posto: Non presente  
 Letto 2 posti: 1  
 Bagno privato: Sì

#### CAMERA QUADRUPLA

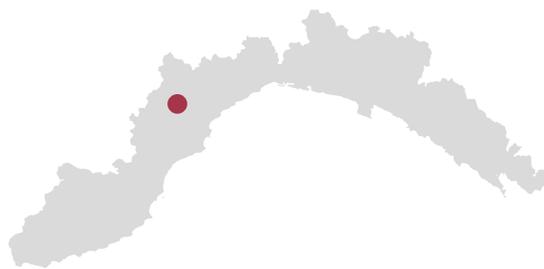
Prezzo: a partire da 232,00€ / notte  
 Posti letto: 4  
 Mq: 24 m<sup>2</sup>  
 Letto 1 posto: 2  
 Letto 2 posti: 1  
 Bagno privato: Sì

### ATTRAZIONI TURISTICHE NELL'AREA



## 6\_ B&B DEL CANTONIERE

Regione: Liguria  
Provincia: Savona  
Città: Melogno  
Tipologia: Bed & Breakfast  
Tipi di sistemazione: 2  
Servizi extra: Sì  
Spazi comuni: Sì  
Categoria: ★ ★



### FOTOGRAFIE



<sup>A</sup>  
VISTA INGRESSO  
DA: [www.booking.com](http://www.booking.com)



<sup>A</sup>  
VISTA ESTERNO  
DA: [www.hotels.com](http://www.hotels.com)

### SERVIZI EXTRA



### TIPOLOGIE DI SISTEMAZIONE

#### CAMERA DOPPIA

Prezzo: a partire da 65,00€ / notte  
Posti letto: 2  
Mq: 18 m<sup>2</sup>  
Letto 1 posto: Non presente  
Letto 2 posti: 1  
Bagno privato: Sì

#### CAMERA QUADRUPLA

Prezzo: a partire da 110,00€ / notte  
Posti letto: 4  
Mq: 24 m<sup>2</sup>  
Letto 1 posto: 4  
Letto 2 posti: Non presente  
Bagno privato: Sì

### ATTRAZIONI TURISTICHE NELL'AREA



## 7\_ CASA CANTONIERA COUNTRY HOUSE

Regione: Lazio  
 Provincia: Viterbo  
 Città: Montefiascone  
 Tipo di sistemazione: Casa vacanze  
 Tipi di sistemazione: 1  
 Servizi extra: Sì  
 Spazi comuni: -  
 Categoria: -



### FOTOGRAFIE



VISTA ESTERNA  
 DA: [www.booking.com](http://www.booking.com)



VISTA ESTERNA  
 DA: [www.booking.com](http://www.booking.com)

### SERVIZI EXTRA



### TIPOLOGIE DI SISTEMAZIONE

#### INTERA RESIDENZA

Prezzo: intera casa 250,00€ / notte  
 Posti letto: 5  
 Mq: 95 m<sup>2</sup>  
 Letto 1 posto: 3  
 Letto 2 posti: 2  
 Bagno privato: Sì

### ATTRAZIONI TURISTICHE NELL'AREA



## 8\_ LA CANTONIERA

Regione: Sardegna  
Provincia: Sassari  
Città: Campanedda  
Tipologia: Casa vacanze  
Tipi di sistemazione: 1  
Servizi extra: Sì  
Spazi comuni: -  
Categoria: -



### FOTOGRAFIE



VISTA ESTERNA  
DA: [www.airbnb.it](http://www.airbnb.it)



VIALETTO DI INGRESSO  
DA: [www.airbnb.it](http://www.airbnb.it)

### SERVIZI EXTRA



### TIPOLOGIE DI SISTEMAZIONE

#### INTERA RESIDENZA

Prezzo: intera casa 181,00€ / notte  
Posti letto: 4  
Mq: 14 m<sup>2</sup>  
Letto 1 posto: 2  
Letto 2 posti: 1  
Bagno privato: Sì

### ATTRAZIONI TURISTICHE NELL'AREA



## 9\_ B&B LA CANTONIERA

Regione: Sardegna  
 Provincia: Sassari  
 Città: San Teodoro  
 Tipologia: Bed & Breakfast  
 Tipi di sistemazione: 3  
 Servizi extra: Sì  
 Spazi comuni: Sì  
 Categoria: ★ ★



### FOTOGRAFIE



VISTA ESTERNA  
 DA: [www.booking.com](http://www.booking.com)



VISTA ESTERNA  
 DA: [www.booking.com](http://www.booking.com)

### SERVIZI EXTRA



### TIPOLOGIE DI SISTEMAZIONE

#### CAMERA DOPPIA

Prezzo: a partire da 50,00€ / notte  
 Posti letto: 2  
 Mq: 16 m<sup>2</sup>  
 Letto 1 posto: Non presente  
 Letto 2 posti: 1  
 Bagno privato: Sì

#### CAMERA DOPPIA SUPERIOR

Prezzo: a partire da 50,00€ / notte  
 Posti letto: 2  
 Mq: 18 m<sup>2</sup>  
 Letto 1 posto: Non presente  
 Letto 2 posti: 1  
 Bagno privato: Sì

#### CAMERA DOPPIA DELUXE

Prezzo: a partire da 90,00€ / notte  
 Posti letto: 2  
 Mq: 16 m<sup>2</sup>  
 Letto 1 posto: 2  
 Letto 2 posti: Non presente  
 Bagno privato: Sì

### ATTRAZIONI TURISTICHE NELL'AREA



## 10\_ CANTONIERA D'UMBRA

Regione: Puglia  
Provincia: Foggia  
Città: Vico del Gargano  
Tipologia: Agriturismo  
Tipi di sistemazione: 4  
Servizi extra: Sì  
Spazi comuni: Sì  
Categoria: -



### FOTOGRAFIE



VISTA ESTERNA  
DA: [www.booking.com](http://www.booking.com)



VISTA AREA ESTERNA  
DA: [www.booking.com](http://www.booking.com)

### SERVIZI EXTRA



### TIPOLOGIE DI SISTEMAZIONE

#### CAMERA MATRIMONIALE 1

Prezzo: a partire da 105,00€ / notte  
Posti letto: 2  
Mq: 19 m<sup>2</sup>  
Letto 1 posto: Non presente  
Letto 2 posti: 1  
Bagno privato: Sì

#### CAMERA MATRIMONIALE 2

Prezzo: a partire da 250,00€ / notte  
Posti letto: 2  
Mq: 20 m<sup>2</sup>  
Letto 1 posto: Non presente  
Letto 2 posti: 1  
Bagno privato: Sì

#### CAMERA FAMILIARE 1

Prezzo: a partire da 145,00€ / notte  
Posti letto: 4  
Mq: 26 m<sup>2</sup>  
Letto 1 posto: 2  
Letto 2 posti: 1  
Bagno privato: Sì

#### CAMERA TRIPLA

Prezzo: a partire da 130,00€ / notte  
Posti letto: 3  
Mq: 20 m<sup>2</sup>  
Letto 1 posto: 1  
Letto 2 posti: 1  
Bagno privato: Sì

### ATTRAZIONI TURISTICHE NELL'AREA



### 3.3.2 SODDISFAZIONE DEGLI UTENTI

Una volta catalogate le strutture ricettive realizzate all'interno di Case Cantoniere è stata svolta un'analisi sul **gradimento degli utenti** che è stata poi sintetizzata nello schema seguente.

La finalità di questa analisi è quella di andare a comprendere quanto i fruitori apprezzino o meno la sistemazione all'interno di strutture simili, e se queste possano considerarsi competitive rispetto ad altre sistemazioni alberghiere, a maggior ragione se si tiene conto del fatto che quasi tutte si trovano in località turistiche molto note, e quindi con grande offerta di strutture simili.

L'opinione dei fruitori è stata estrapolata dai siti internet che consentono di recensire strutture dopo la visita, come *tripadvisor.it*, *facebook.com*, o *booking.com* stesso.

Dalle opinioni dei fruitori è venuto fuori che di massima il soggiorno nelle ex Case Cantoniere è considerata un'**esperienza positiva**, per due in particolare (la struttura di Cortina e il B&B Casa Cantoniera di Como) i giudizi sono stati estremamente positivi, tanto da risultare tra le strutture più apprezzate delle rispettive aree d'interesse.

Un altro aspetto che si evince subito andando ad analizzare i risultati è come gli ospiti dimostrino di apprezzare maggiormente le strutture che oltre a quelli che si possono definire "servizi base" di una struttura ricettiva, ovvero le camere per soggiornare e la presenza di un punto ristoro, di qualsiasi dimensione esso sia, propongano agli ospiti una maggior varietà di servizi: è il caso per esempio la struttura Cantoniera d'Umbra di Vico del Gargano, che presenta le valutazioni più alte in assoluto ed è una di quelle che offre il maggior numero di servizi ai clienti, o della Locanda del Cantoniere di Cortina d'Ampezzo, che, sfruttando il contesto turistico e naturalistico molto favorevole in cui si trova, offre agli utenti un numero molto elevato di servizi, dalle aree esterne curate ed attrezzate al noleggio di attrezzature sportive.

Per quanto riguarda i casi con i **giudizi più bassi**, dalle recensioni si è potuto comprendere come di fatto gli utenti apprezzino la struttura ma tendano a criticarle di più l'essere particolarmente datate; è questo, per esempio, il caso dell'Albergo IV Cantoniera del Passo dello Stelvio, che è la struttura che presenta la valutazione più bassa in assoluto: se infatti molti ospiti nei giudizi riportavano di aver trovato suggestiva la sistemazione, al contempo ne criticavano i non più adeguati standard qualitativi per una struttura alberghiera moderna, ed infatti anche dalla schedatura della caratteristiche effettuata si nota come sia l'unico edifici di quelli esaminati a non essere dotato di servizi igienici all'interno delle stanze, una caratteristica che gli ospiti hanno dimostrato di trovare particolarmente importante nell'ambito del giudizio finale del soggiorno.

È interessante notare come spesso nelle recensioni gli ospiti tendano a considerare un punto a favore il fatto del trovarsi in una ex Casa Cantoniera, a dimostrazione di come questa tipologia di immobili risulti suggestiva per l'immaginario collettivo delle persone e del conseguente potenziale che possono avere in previsione di un eventuale sviluppo.

## STRUTTURA

## MEDIA VALUTAZIONI



## GRADIMENTO



1_ B&B CASA CANTONIERA	8,6	
2_ RIFUGIO CA SAN MARCO	5,5	
3_ HOTEL ALPINA	8,5	
4_ ALBERGO IV CANTONIERA	3,8	
5_ LOCANDA DEL CANTONIERE	9,0	
6_ B&B DEL CANTONIERE	7,5	
7_ CASA CANTONIERA COUNTRY HOUSE	4,5	
8_ LA CANTONIERA	8,2	
9_ B&B LA CANTONIERA	8,2	
10_ CANTONIERA D'UMBRA	9,8	



# CAPITOLO 4

## CAPITOLO 4

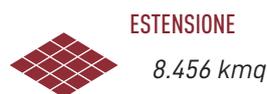
# L'UMBRIA: INQUADRAMENTO E POTENZIALITÀ TURISTICHE

## 4.1 INQUADRAMENTO GENERALE

### 4.1.1 TERRITORIO, ACCESSIBILITÀ, CENTRI PRINCIPALI, AREE NATURALISTICHE

L'Umbria si estende nel territorio dell'Italia Centrale per la modesta cifra di **8.456 km<sup>2</sup>**, risultando di fatto una delle regioni italiane meno estese. Il territorio è in maggioranza collinare e montuoso, con una particolare conformazione geomorfologica che costituisce una delle caratteristiche principali della regione, in cui si alternano in un territorio molto ridotto valli, catene montuose, altipiani e pianure.

La regione conta **meno di un milione di abitanti**, di conseguenza i centri abitati dislocati sul suo territorio non raggiungono mai lo stadio di grandi città, ma restano per lo più comuni medio-piccoli: Perugia, il capoluogo di regione e la città principale conta meno di 200.000 abitanti, Terni, seconda città per popolazione supera appena i 100.000 abitanti.



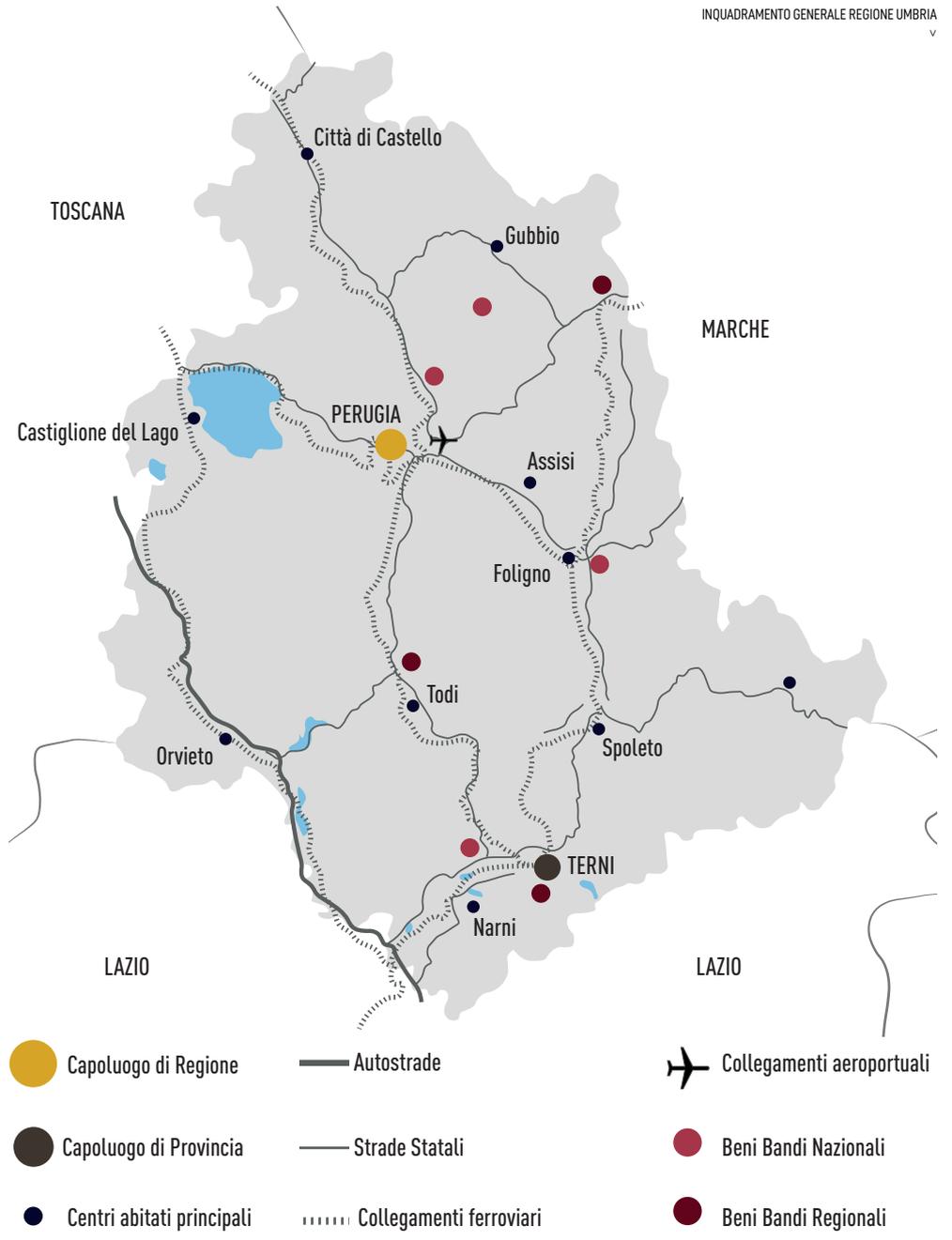
Sia per la posizione geografica, nel cuore della penisola italiana, sia per la morfologia del territorio, sia per l'assenza, di fatto, di grandi città da raggiungere, l'intera regione resta sostanzialmente lontana dalle grandi vie di comunicazione nazionali: non è collegata alla linea ferroviaria ad Alta Velocità ed è soltanto lambita dall'Autostrada A1, che passa per soli 61 Km nella parte Sud-Occidentale. L'infrastruttura stradale più importante che l'attraversa è la **Strada Europea E78**, che collega le Marche alla Toscana e l'aeroporto principale, ed unico aeroporto della regione aperto al traffico civile, è l'**Aeroporto San Francesco D'Assisi** di Perugia, 31° aeroporto italiano per traffico passeggeri. [38]

La conformazione geomorfologica, l'assenza di grandi centri abitati e quella di grandi infrastrutture di trasporto assicurano alla regione la proliferazione di un ambiente naturale particolarmente apprezzabile: sul territorio regionale, condiviso con la regione Marche, insiste il **Parco Nazionale dei Monti Sibillini**, a cui si accostano altre sei aree naturalistiche di pregio riconosciute dall'istituzione di Parchi Regionali, quali il Parco del Monte Cucco, il Parco del Monte Subasio, il Parco del Lago Trasimeno, il Parco di Colfiorito, il Parco fluviale del Tevere ed il Parco fluviale del Nera.





INQUADRAMENTO GENERALE REGIONE UMBRIA



#### 4.1.2 IL TURISMO IN UMBRIA

A dispetto della ridotta estensione, l'Umbria è particolarmente ricca di luoghi d'interesse, che vanno dalle città d'arte agli spettacolari siti naturalistici, tanto da contare sul proprio modesto territorio ben tre siti **UNESCO** e 26 centri inseriti nel circuito **Borghi Più Belli d'Italia**. [39][40]

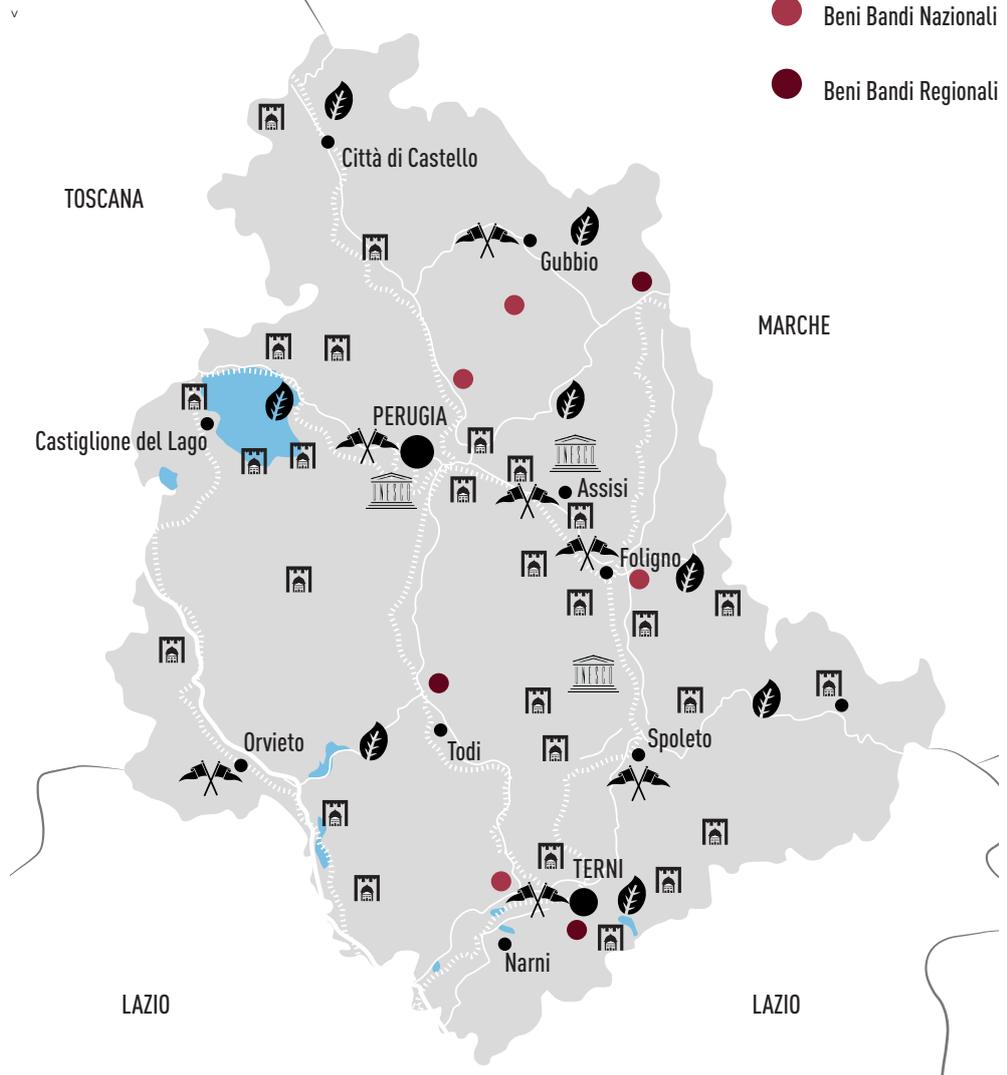
Numerosi sono i centri della regione noti a livello nazionale e internazionale: da Perugia e Assisi, centri turistici principali globalmente conosciuti, ai più piccoli, ma altrettanto frequentati da un gran numero di visitatori ogni anno, Gubbio, Spoleto, Norcia, Orvieto, Terni, Foligno.

Nota come il "Cuore Verde d'Italia", la regione offre poi ai visitatori moltissimi **siti naturalistici di pregio**, oltre alle varie aree protette si segnalano siti quali il Lago Trasimeno e la Cascata delle Marmore, cascata più alta d'Italia e una delle più alte d'Europa. [41]

La regione poi è particolarmente nota per il gran numero di **eventi** ospitati che annualmente attirano nei centri in cui si svolgono un grandissimo numero di turisti; questi eventi sono caratterizzati da una forte eterogeneità, ed è così che agli eventi strettamente legati alla cultura ed alla storia dei luoghi, come la Festa dei Ceri di Gubbio, il Cantamaggio Ternano o la Giostra delle Quintana di Foligno, si accostano quelli più moderni che negli anni hanno assunto sempre più risonanza a livello internazionale e che quindi risultano in grado di richiamare nella regione enormi flussi di visitatori, quali l'Umbria Jazz Festival di Perugia, lo Spoleto Festival dei Due Mondi e l'Albero di Natale più grande del Mondo di Gubbio. [42]

Tutti gli oggetti interessanti per il settore turistico di cui si è parlato sono stati individuati nella mappa della pagina seguente: quello che si evince da questo tipo di rappresentazione è come il potenziale turistico della regione sia effettivamente immenso.

MAPPA ATTRAZIONI TURISTICHE UMBRIA



Siti UNESCO



Borghi più  
belli d'Italia



Aree  
naturalistiche



Eventi

## 4.1.2 FOTOGRAFIE \_ BORGHI PIU BELLI D'ITALIA E SITI UNESCO



PISSIGNANO (PG)  
**Tempio del Cliturno**  
DA: [www.iluoghidelsilenzio.it](http://www.iluoghidelsilenzio.it)



SPOLETO (PG)  
**Basilica di San Salvatore**  
DA: [www.comunespoleto.gov.it](http://www.comunespoleto.gov.it)



BEVAGNA (PG)  
**Piazza Silvestri**  
DA: [www.tuocose.it](http://www.tuocose.it)



CORCIANO (PG)  
**Centro Storico**  
DA: [www.in-italia.dk](http://www.in-italia.dk)

#### 4.1.2 FOTOGRAFIE \_ AREE NATURALISTICHE DI PREGIO



TERNI (TR)  
**Cascata delle Marmore**  
DA: [www.umbriatourism.it](http://www.umbriatourism.it)

104



CASTIGLIONE DEL LAGO (PG)  
**Parco Regionale del Trasimeno**  
DA: <http://www.parks.it>



ASSISI, SPELLO, NOCERA, VALTOPINA (PG)  
**Parco del Monte Subasio**  
DA: [www.booking.com](http://www.booking.com)



PROVINCIA DI TERNI - PROVINCIA DI PERUGIA  
**Parco fluviale del Tevere**  
DA: [www.umbriatourism.it](http://www.umbriatourism.it)

#### 4.1.2 FOTOGRAFIE \_ EVENTI NOTI A LIVELLO NAZIONALE



**GUBBIO (PG)**  
**Corsa dei Ceri**  
DA: [www.cronacaegubina.it](http://www.cronacaegubina.it)



**FOLIGNO (PG)**  
**GIOSTRA DELLA QUINTANA**  
DA: [www.turismo-oggi.com](http://www.turismo-oggi.com)



**PERUGIA**  
**UMBRIA JAZZ**  
DA: [www.booking.com](http://www.booking.com)



**ORVIETO (TR)**  
**FESTA DEL CORPUS DOMINI**  
DA: [www.booking.com](http://www.booking.com)

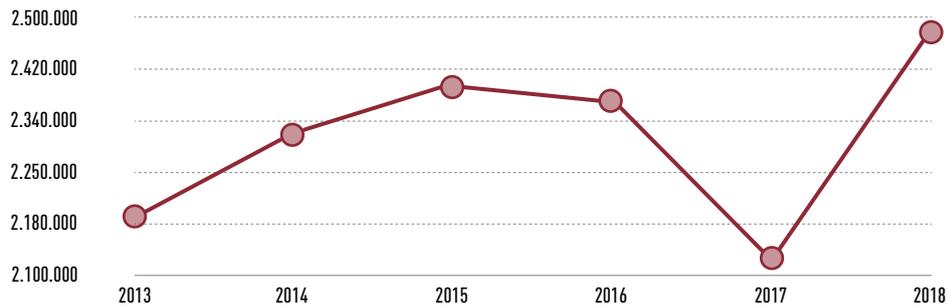
### 4.1.3 NUMERI DEL TURISMO NELLA REGIONE

Il turismo è uno dei settori più importanti per l'economia della regione, nonché un settore che negli ultimi anni, se si esclude la flessione seguita al terremoto del Centro Italia del 2016, si è dimostrato essere in netta ascesa.

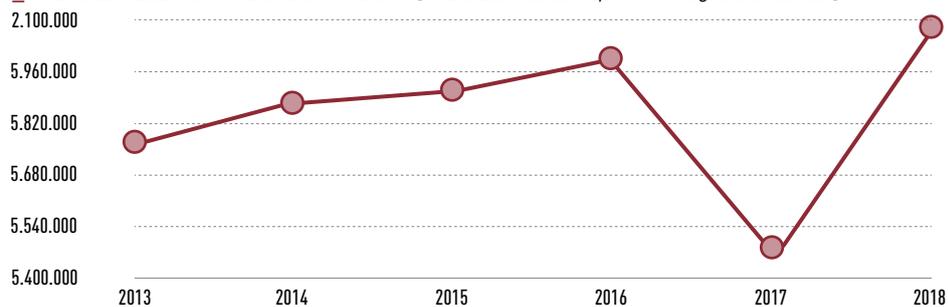
Il 2018, in particolare, è risultato un anno particolarmente positivo per la regione, con una quantità di **presenze**, intese come il numero di notti totali di pernottamento effettuate dai turisti, che ha superato le 6 milioni, segnando un incremento nella regione di più del 21% degli **arrivi** e del 15% delle presenze rispetto all'anno precedente, riportando i valori a livelli sostanzialmente uguali all'anno 2015, anno precedente al sisma. [43]

Incremento che non accenna a fermarsi neanche nel 2019: i primi sette mesi dell'anno hanno infatti fatto registrare alla regione un incremento degli arrivi del 3,5% degli arrivi e di circa il 4% delle presenze rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

**G1 \_ ARRIVI NELLA REGIONE DAL 2013 AL 2018** [rielaborazione dati da <http://www.regione.umbria.it>]



**G2\_ PRESENZE NELLA REGIONE DAL 2013 AL 2018** [rielaborazione dati da <http://www.regione.umbria.it>]

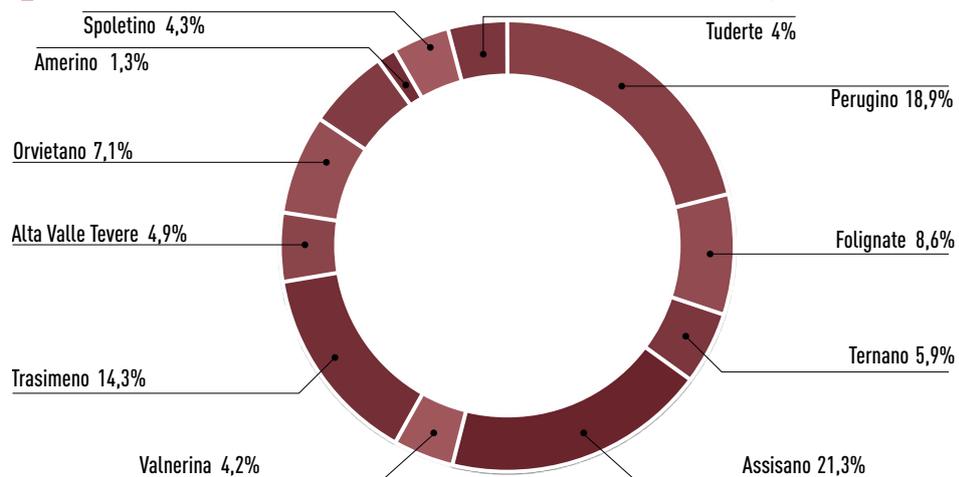


Andando a differenziare per nazionalità i turisti che visitano la regione, si nota come la maggioranza siano italiani, in una percentuale che raggiunge quasi il 70%.

Gli **stranieri**, anche se sono presenti in minor numero, dimostrano tuttavia di preferire una tipologia di soggiorno che si differenzia per durata: se gli **italiani** tendono a restare nella regione per una media di due giorni, infatti, gli stranieri optano per soggiorni più lunghi, che in media risultano essere lunghi il doppio di quelli italiani, ovvero quattro giorni in media.

Tra le **aree turistiche** della regione nella rilevazione più recente disponibile, cioè del 2018, quelle che registrano il maggior numero di presenze sono quella di Assisi, con la percentuale di presenze più alta rispetto al totale, e l'area di Perugia, che da sole registrano il 21,3% delle presenze e il 18,9%. Molto frequentate anche le zone del Trasimeno, che segna il 14,3% delle presenze, e del Folignate, con l'8,6%. [44]

**G3 \_ PRESENZE NELLE AREE TURISTICHE DELLA REGIONE** [rielaborazione dati da <http://www.regione.umbria.it>]



#### 4.1.4 LA RETE DEI CAMMINI

Un settore in forte ascesa nel panorama degli itinerari turistici a disposizione dei visitatori dell'Umbria è sicuramente quello dei pellegrinaggi da svolgere a piedi che attraversano tutta la regione e fondamentalmente o iniziano e si esauriscono all'interno del suo territorio oppure tendono a connettere le località umbre più importanti con altri punti che, a secondo dell'itinerario che si sta prendendo in considerazione, possono costituire l'arrivo o l'inizio.

Il termine pellegrinaggio, in realtà, può risultare abbastanza improprio; se infatti questi percorsi nascono come percorsi religiosi, e tradizionalmente restano tali, oggi i motivi che possono portare un utente a decidere di percorrere uno di questi cammini possono essere diversi: oltre alla motivazione religiosa, infatti, si può scegliere di intraprendere un cammino per motivazioni sportive, per motivazioni culturali, per motivazioni naturalistiche o semplicemente per motivazioni turistiche.



LOGO PROGETTO "CAMMINI D'ITALIA" ^



LOGO ENTE PROMOTORE PROGETTO "CAMMINI D'ITALIA" ^

Il patrimonio che questi itinerari costituiscono per il territorio ha ottenuto una sorta di riconoscimento ufficiale nel 2016, con il varo da parte del Ministro dei beni e delle attività Culturali e del Turismo del progetto denominato "**Cammini d'Italia**", che si occupava della promozione dei cammini presenti sul territorio nazionale, mediante una mappatura definita "Atlante digitale dei Cammini d'Italia" nei quali figuravano un totale di 40 itinerari da percorrere a piedi, di cui ben dieci attraverso l'Umbria, rendendola la regione italiana con il maggior numero di Cammini sul proprio territorio. [45]

Un'altra conferma di come il settore dei Cammini risulti importante nell'ambito della promozione turistica del territorio, in particolare per quanto riguarda la regione presa in considerazione, è lo sviluppo da parte della Regione Umbria, nell'anno 2012, del bando soprannominato "**Tac 2 (Cultura, Ambiente, Turismo)**": in questo caso il bando aveva lo scopo di finanziare progetti proposti sia da enti pubblici che da associazioni private che avessero come fine la promozione e la commercializzazione di prodotti che consentissero la destagionalizzazione del turismo nella regione, mediante lo sviluppo integrato delle risorse ambientali, culturali e delle produzioni tipiche dell'Umbria; tra i dieci settori ai quali dovevano essere ricondotti i progetti al fine di ottenere il finanziamento, era compreso anche quello dei cammini, come infatti riportato nella pagina dedicata al bando sul portale ufficiale della Regione Umbria viene sottolineato che i settori riguardano:



LOGO BANDO "TAC 2 (CULTURA, AMBIENTE, TURISMO)" ^

«Dai **cammini di fede** della "Via di San Francesco" al "turismo attivo" dell'Umbria vista in bicicletta, a cavallo e in deltaplano, dal turismo dello sport a quello che si nutre di cultura, dalle "emozioni d'Umbria" al benessere, dal turismo congressuale a quello enogastronomico». [46]



LOGO ENTE PROMOTORE BANDO 2012 "TAC 2" ^

La maggior parte di questi percorsi sono collegati alle storie dei santi, sia francescani che benedettini che hanno riguardato la storia della regione, toccandone i luoghi simbolo della vita, o ricalcando tradizionali vie di pellegrinaggio oggi rese percorsi unitari e valorizzate mediante l'inserimento di segnaletica, dalla possibilità di essere svolti in sicurezza e potendo usufruire, nelle varie tappe previste, di servizi dedicati al pellegrino-camminatore, della sistemazione e della vigilanza dei tracciati. [47]

Tra questi itinerari, il più noto, e più frequentato annualmente, è sicuramente il "**Cammino di Francesco**" o "**Via di Francesco**", che collega La Verna, un santuario in Toscana, a Roma, attraversando da Nord a Sud l'Umbria e incontrando, praticamente a metà percorso, la città di Assisi.

Degli altri dieci itinerari che attraversano la regione riportati dall'Atlante digitale dei Cammini, un altro che percorre alcuni luoghi riconducibili alla storia di Francesco è quello denominato Di qui passò Francesco (17 tappe per 379 Km) che si snoda attraversando i luoghi del Santo tra Toscana, Umbria e Lazio.

Da Assisi ha inizio il "**Cammino Francescano della Marca**" (9 tappe per 167 Km), itinerario che termina ad Ascoli Piceno, ripercorrendo le tappe compiute dal Santo nel corso della sua predicazione nel territorio delle Marche Meridionali.

Sempre collegato alla figura di San Francesco è poi il "**Cammino dei Protomartiri Francescani**", particolarmente breve ed accessibile anche ai chi non pratica regolarmente questo tipo di attività (6 tappe per 101 km), e si sviluppa nell'ambito territoriale della provincia di Terni e "**Di qui passò Francesco**" (17 tappe per 379 Km).

Il "**Cammino di Assisi**" (13 tappe per 285 Km) parte dalla città di Gubbio ed arriva ad Assisi,

e nasce dall'unione di una serie di vie di pellegrinaggio storiche in un unico itinerario.

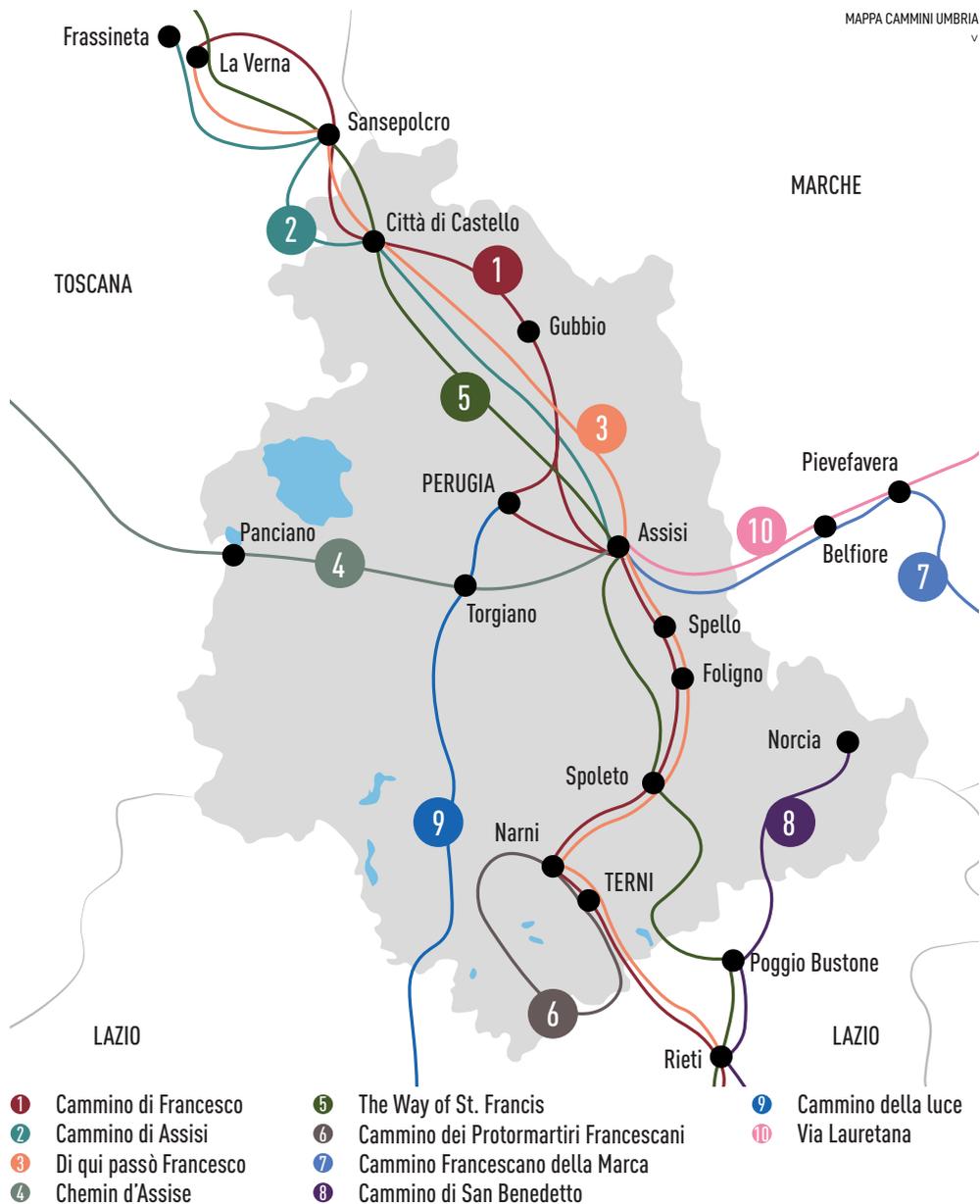
I cammini a vocazione più internazionale sono due: il primo è quello definito "**The Way of St. Francis**" (28 tappe per 500 Km) e che parte da Firenze e arriva fino in Sabina, territorio compreso tra le provincie di Rieti e Terni; il secondo è il "**Chemin d'Assise**" (73 tappe in Europa e 43 in Italia), che da Vezelay, in Borgogna, e porta i pellegrini fino ad Assisi.

Alla figura di San Benedetto da Norcia è collegato il "**Cammino di San Benedetto**" (16 tappe per 300 km), un lungo percorso che partendo, dalla provincia di Frosinone, attraversa le zone montuose dell'Italia centrale ed ha come destinazione la cittadina di Norcia.

Sono presenti poi due tracciati che ripercorrono vie di comunicazione storiche: la "**Via Romea**" (11 tappe 220 Km), che segue l'antica via Romea-Amerina e collega la città di Perugia a Roma passando per Assisi e la "**Via Lauretana Assisi-Loreto**" (7 tappe per 150 km), che presenta un percorso lungo l'antica direttrice che attraversava tutto lo Stato Pontificio, connettendo Assisi alla città di Loreto, nelle Marche. [48]

Nella mappa sottostante sono riportati i cammini che attraversano la regione, nella pagina seguente, invece, questi sono catalogati in base a delle caratteristiche comuni, quali la lunghezza, le località di arrivo e partenza, il tempo necessario e gli altri Cammini che vengono incontrati lungo il percorso.

Quest'ultimo punto, in particolare mette in evidenza come molti cammini presentino dei tratti o delle tappe in comune, dalle quali c'è la possibilità di terminare la propria permanenza su un cammino e iniziarne un altro, costituendo, quindi, un vero e proprio network e rendendo di conseguenza ancora maggiore il numero delle persone che potenzialmente può usufruire di ogni singolo itinerario e dei servizi presenti su di esso.





Logo ufficiale

## 1\_ CAMMINO DI FRANCESCO

Lunghezza: 500 Km circa

Tappe: 22

Partenza / Arrivo La Verna (AR) / Roma (RM)

Cammini incontrati: 2 3 4 5 6 7 8 9 10



Logo ufficiale

## 2\_ CAMMINO DI ASSISI

Lunghezza: 285 Km

Tappe: 13

Partenza / Arrivo Dovadola (FC) / Assisi (PG)

Cammini incontrati: 1 3 4 5 7 9 10



Logo ufficiale

## 3\_ DI QUI PASSÒ FRANCESCO

Lunghezza: 379 Km

Numero tappe: 17

Partenza / Arrivo La Verna (AR) / Poggio Bustone (RI)

Cammini incontrati: 1 4 5 6 7 8 9 10



Logo ufficiale

## 4\_ CHEMIN D'ASSISE

Lunghezza: 1500 Km

Numero tappe: 73

Partenza / Arrivo Vezelay (Francia) / Assisi (PG)

Cammini incontrati: 1 2 3 5 7 9 10



Logo ufficiale

## 5\_ THE WAY OF ST. FRANCIS

Lunghezza: 500 Km

Numero tappe: 20

Partenza / Arrivo Firenze (FI) / Roma (RM)

Cammini incontrati: 1 2 3 4 6 7 8 9 10



Logo ufficiale

## 6\_ CAMMINO DEI PROTOMARTIRI FRANCESCANI

Lunghezza: 101 Km

Numero tappe: 6

Partenza / Arrivo Terni (TR) / Terni (TR)

Cammini incontrati: 1 3



Logo ufficiale

## 7\_ CAMMINO FRANCESCANO DELLA MARCA

Lunghezza: 167 Km

Numero tappe: 9

Partenza / Arrivo Assisi (PG) / Ascoli Piceno (AP)

Cammini incontrati: 1 2 3 4 5 9 10



Logo ufficiale

## 8\_ CAMMINO DI SAN BENEDETTO

Lunghezza: 300 Km circa

Numero tappe: 16

Partenza / Arrivo Norcia (TG) / Cassino (FR)

Cammini incontrati: 1 3 5



Logo ufficiale

## 9\_ CAMMINO DELLA LUCE

Lunghezza: 225 Km circa

Numero tappe: 11

Partenza / Arrivo Perugia (PG) / Roma (RM)

Cammini incontrati: 1 4



Logo ufficiale

## 10\_ VIA LAURETANA

Lunghezza: 150 Km circa

Numero tappe: 7

Partenza / Arrivo Assisi (PG) / Loreto (AN)

Cammini incontrati: 1 2 3 4 5 9



# CAPITOLO 5

# CAPITOLO 5

# IL CAMMINO DI FRANCESCO: STRUTTURA E SELEZIONE DEI BENI

## 5.1 STRUTTURA DEL CAMMINO E RICETTIVITÀ

### 5.1.1 CENNI STORICI



LOGO UFFICIALE DEL CAMMINO  
DA: <http://www.beniculturati.it>

Per comprendere cosa si intende quando si parla del Cammino di Francesco bisogna fare innanzitutto una distinzione con i cammini di pellegrinaggio più famosi, quali il Cammino di Santiago e la Via Francigena: in questi casi, infatti, si ci trova di fronte a percorsi segnati dalla tradizione millenaria, tradizione che viene confermata, oltre che da una grande produzione odeporica, anche dall'insistere sui percorsi di resti e strutture storiche comunque legate all'attività dei flussi dei persone che storicamente erano dirette ai grandi centri della cristianità.

Per quanto riguarda il percorso che oggi viene definito "Cammino di Francesco", invece, si può affermare che non esiste una via di pellegrinaggio riconosciuta dalla tradizione, se si fa esclusione di alcuni tratti che corrispondono alla viabilità più antica, ma è più che altro il risultato della volontà di collegamento di alcuni luoghi che sono stati rilevanti nella vita del Santo.

Il Cammino di Francesco, in quest'ottica, si configura, quindi, come un itinerario che si può definire una "**nuova via di pellegrinaggio**", ed ha come scopo quello di andare a riproporre ai camminatori l'esperienza francescana in quei territori stessi che ne sono stati segnati dagli eventi.

L'inaugurazione di questa nuova via di pellegrinaggio è avvenuta nel 2003, con un primo tratto di una lunghezza di circa 80 Km da svolgere in otto tappe, e si sviluppava soprattutto entro il territorio dall'alta Valle Reatina, nel Nord Est del Lazio. [49]

Negli anni successivi il percorso è andato via via ad includere nuovi tratti che lo hanno portato alla conformazione attuale, in cui risulta costituito da 500 Km di itinerario divisi in 22 tappe con una conformazione interregionale, attraversando tre regioni: Lazio, Toscana e Umbria.

Per iniziare il Cammino, il pellegrino deve ritirare uno speciale "passaporto", detto "**Credenziale**", presso il santuario di partenza, da far timbrare nelle varie tappe del percorso. Al termine del viaggio si può richiedere all'Ufficio del Cammino di Francesco (la Statio Peregrinorum, che poi si occupa anche di effettuare indagini statistiche sugli utenti del Cammino) l'attestato del pellegrino, definito "**Testimonium**" che certifica di aver svolto almeno ottanta chilometri del tracciato.

Oltre che la valenza religiosa, il Cammino di Francesco si impone come **itinerario culturale e naturalistico**: tutto il percorso, infatti, si snoda tra i comuni divenute le località turistiche più importanti della regione, dall'alto valore storico e culturale, e tocca una lunga serie di aree naturalistiche di rilevante importanza.



### 5.1.2 IL CAMMINO OGGI

Il Cammino di Francesco, per numero di presenze annue, cioè di persone che decidono di percorrerne almeno una parte, è il secondo itinerario più frequentato d'Italia dopo la Via Francigena, ed uno dei più frequentati d'Europa, dimostrando, tra l'altro, di poter contare su un tasso di crescita delle presenze costante da diversi anni a questa parte.

L'itinerario presenta come suoi due estremi a nord nel Santuario della Verna, nella parte meridionale della Toscana, e a Sud nella città di Roma, in particolare in Piazza San Pietro, attraversando tutta l'Umbria e incontrando precisamente a metà percorso la città di Assisi.

Fondamentalmente l'itinerario può essere percorso o per intero, prendendo il nome di "**Via di Roma**" partendo dalla Verna ed arrivando a Roma, o partendo da uno dei due estremi ed avendo come meta la città di Assisi; il percorso che dal Santuario della Verna arriva ad Assisi è definito **Via del Nord**, quello che arriva ad Assisi da Roma è noto invece come **Via del Sud**. [50]

Il periodo di tempo previsto per poter completare tutto il cammino, che prevede di percorrere una distanza di circa 500 Km, è di un mese circa. Per quanto riguarda i due percorsi che convergono ad Assisi, invece, sono previsti 200 Km per la Via del Nord suddivisi in 10 tappe e 300 Km per la Via del Sud suddivisi in 19 tappe.

Come detto, il punto di partenza della Via del Nord è costituito dal santuario de **La Verna**, localizzato al margine Sud del **Parco Nazionale delle Foreste Casentinesi**, una delle aree forestali più rilevanti d'Europa.

Dalla zona del Casentino si attraversa la riserva regionale dell'**Alpe della Luna**, vasto territorio boscoso dell'Appennino Centrale.

Dall'Appennino l'itinerario scende di quota, fino ad arrivare all'alta **Valle del fiume Tevere**, territorio storicamente rilevante per il passaggio della Via Romea. Questa zona risulta interessante anche a livello culturale: per l'altissima presenza di monumenti e altre attrattive culturali viene definita, infatti, "Valle del Museo".

L'ultimo territorio che si attraversa prima di giungere ad Assisi è l'**Eugubino**, ovvero l'area che presenta come fulcro la cittadina di Gubbio. Questa zona è prevalentemente montuosa, ricca di bellezze naturali e siti artistici oltre che caratterizzata dalla presenza di strade e fossati che testimoniano l'antica presenza romana nell'area.

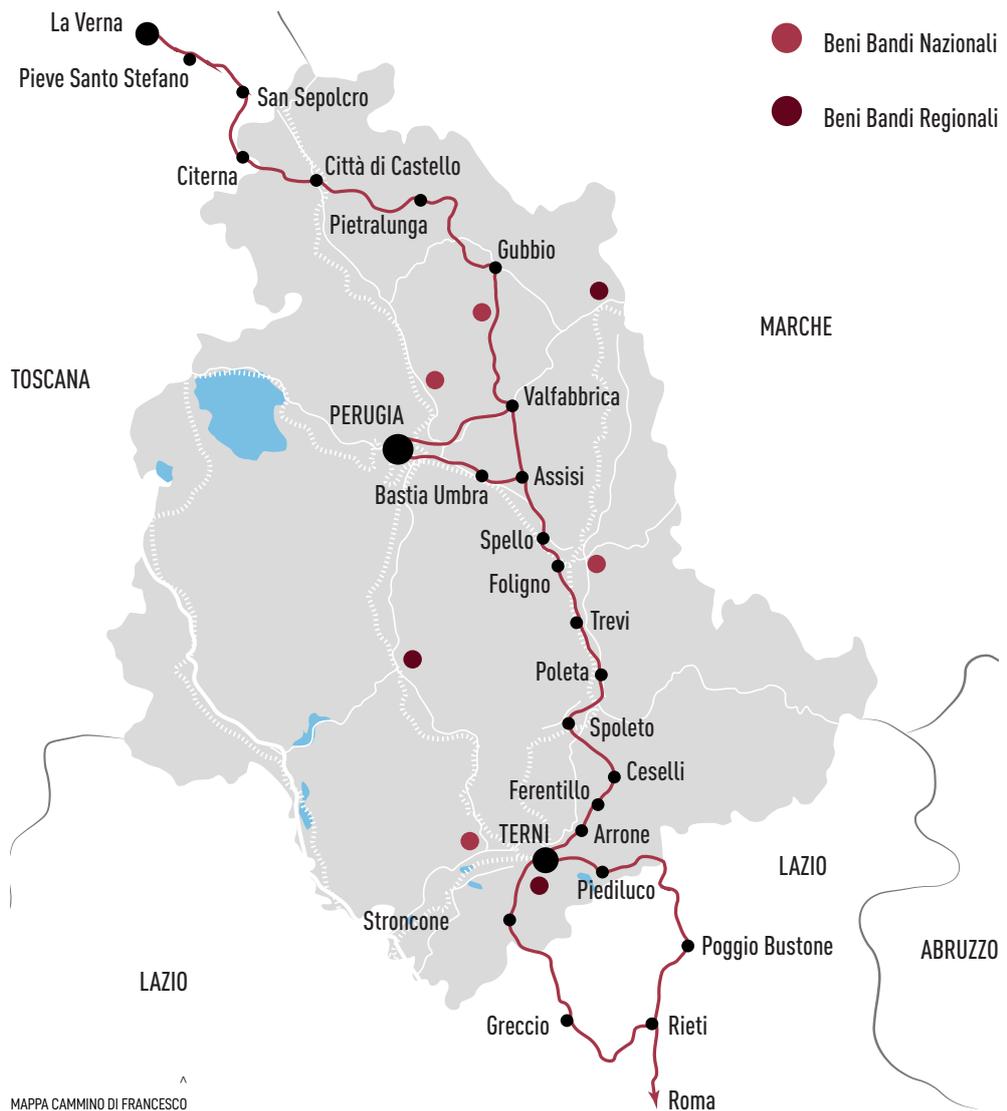
Dalla località dell'Eugubino si procede poi verso **Valfabbrica**, per giungere, infine, ad **Assisi**. Per quanto riguarda la Via del Sud, ovvero la parte di itinerario che da Roma raggiunge

Assisi, il percorso prende il via da **Piazza San Pietro** e si dirige verso la **Valle Santa Reatina**, una pianura solcata dal fiume Velino al Nord Est del Lazio, circondata da rilievi montuosi e collinari. La Valle è detta "santa" per aver ospitato numerosi insediamenti monastici e, dal XIII secolo, i "luoghi" degli ordini mendicanti.

Dalla Valle Reatina si esce dal Lazio e si entra in Umbria, in particolare nell'area della **Valnerina**, nella zona di Terni, una valle che segue il corso del Fiume Nera.

Il tratto centrale di questa parte del Cammino si snoda nella **Valle di Spoleto** caratterizzata dalla presenza sia di famosi centri storici, che di zone dall'altissimo valore naturalistico.

Dalla Valle di Spoleto si prosegue poi verso Assisi attraversando il territorio di **Foligno** e il **Monte Subasio** (anch'esso Parco naturale regionale). L'area nella sua parte pedemontana, è ricca di fonti sorgive, tra le quali si ricorda quella del Clitunno, cantata da Virgilio e oggi, insieme al tempietto che vi è costruito sopra, considerato bene patrimonio dell'umanità dall'UNESCO. [51]



### 5.1.3 OFFERTA RICETTIVA LUNGO IL CAMMINO E SCELTE DEGLI UTENTI

Essendo il secondo itinerario da percorrere a piedi più noto e frequentato d'Italia, per di più in un territorio ad alta vocazione turistica, lungo il percorso del Cammino di Francesco sono presenti un numero molto elevato di strutture ricettive, che si differenziano per tipologia, livello e servizi proposti agli utenti.

Nell'andare a catalogare le strutture si è tenuto conto di una distanza massima dal tracciato dell'itinerario di 5 Km, poiché si deve considerare che nell'ottica del cammino percorso interamente a piedi queste strutture devono poter essere raggiunte senza l'ausilio di mezzi di trasporto, tra l'altro al termine di una giornata di cammino che ha già previsto un numero di chilometri percorsi che si aggira sempre intorno ai 20.

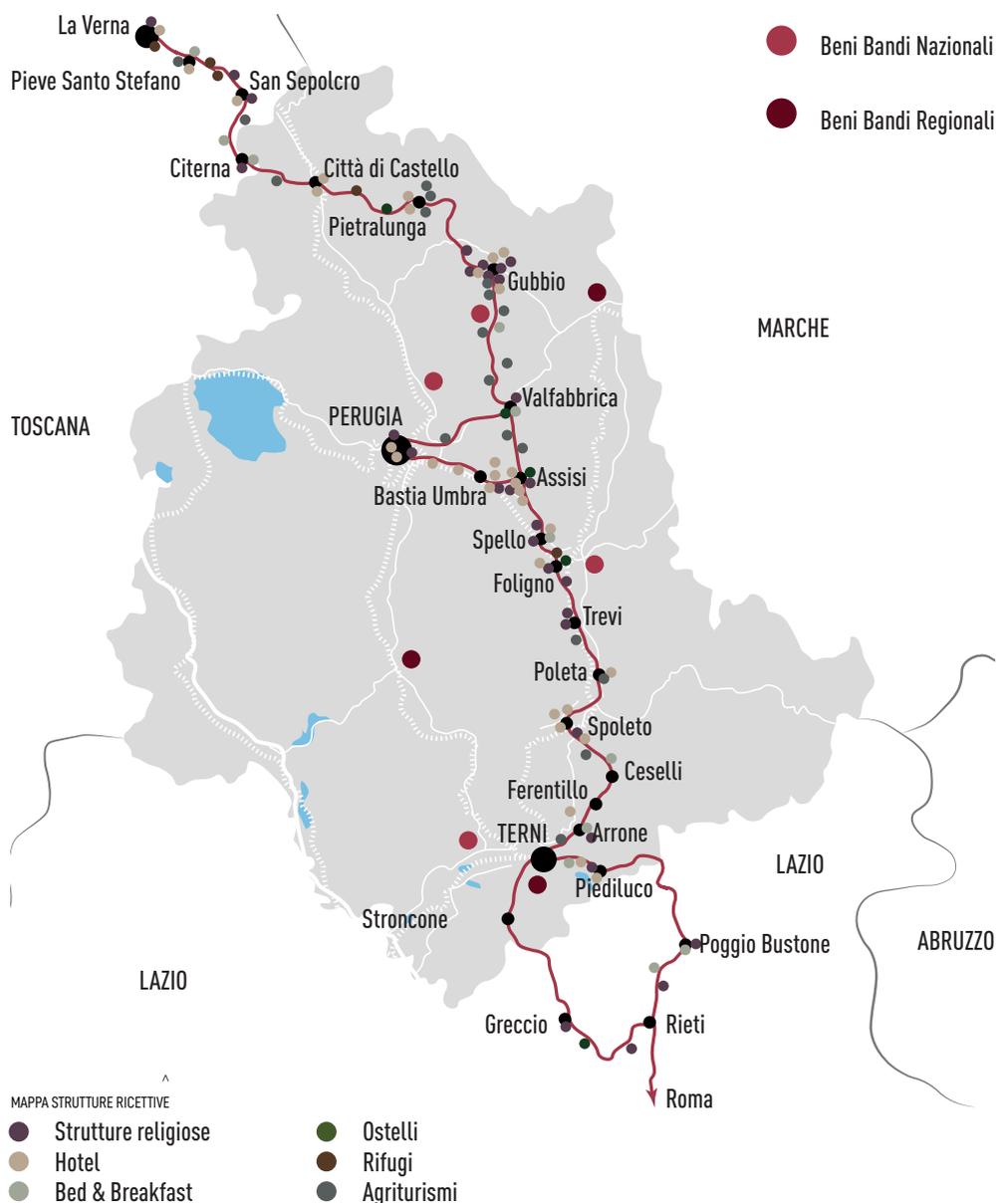
Le strutture ricettive individuate, mediante vari siti internet di promozione del Cammino,

come *francescosways.it*, possono essere fundamentalmente distinte in sei tipologie diverse: le strutture religiose, gli hotel veri e propri, i bed & breakfast ed i servizi di affittacamere, gli agriturismi, gli ostelli ed i rifugi. [52]

Come si può osservare nella mappa sottostante, nella quale sono state riportate le strutture ricettive presenti attualmente lungo l'itinerario del Cammino di Francesco, fondamentalmente le aree del percorso ad essere maggiormente ricche di strutture sono tre: l'area di Assisi in primo luogo, considerando anche il fatto che si parla del maggior centro turistico della regione; l'area dell'Eugubino e l'area che, prendendo in considerazione il percorso da Sud, comprende i comuni di Foligno e Spello.

Nonostante queste aree di maggior concentrazione, comunque, si può affermare che la presenza di strutture alberghiere ed extra-alberghiere sia abbastanza omogenea lungo tutto il Cammino, assicurando diverse tipologie di sistemazioni a seconda delle necessità dell'utente in praticamente ogni area: si può osservare, infatti, come anche le strutture presenti in minor numero non siano mai concentrati in un unico centro, ma tendano ed essere in punti diversi dell'itinerario. Di ostelli, per esempio, se ne contano quattro, a cui poi si associano altre forme di accoglienza a gestione religiosa che però possono presentare caratteristiche comuni con queste tipologie di strutture: essi sono collocati precisamente uno a Nord dell'itinerario, nel comune di Pietralunga, due verso il centro, uno a Valfabbrica ed uno ad Assisi, ed un altro nella parte Sud, precisamente nel comune di Foligno.

L'eterogeneità delle categorie di strutture presenti sul cammino assicura all'utenza un'ampia scelta, che può essere indirizzata da vari fattori: se infatti alla base della decisione di usufruire o meno di una struttura può esserci un fattore economico, non si deve trascurare l'importante che possono avere o meno le motivazioni che spingono ad affrontare questa tipologia di esperienza nella scelta del tipo di struttura in cui soggiornare.



In totale, quindi, lungo il Cammino di Francesco risultano attive 96 strutture, la stragrande maggioranza di queste è costituita da Hotel e dalle Strutture Religiose che offrono servizi di ospitalità, che insieme costituiscono più del 60% del totale delle strutture.

Quelle che vengono definite strutture religiose, in realtà, comprendono varie tipologie di sistemazione: alle sistemazioni in locali annessi a chiese, abbazie e conventi, infatti, si affiancano un discreto numero di strutture ricettive in un certo senso più "tradizionali" ma gestite comunque nell'ambito di parrocchie e comunità religiose.

Per quanto riguarda il prezzo a notte richiesto dalle questa prima categoria di sistemazioni la situazione varia nel caso in cui si parli di locali di edifici religiosi messi a disposizione per i pellegrini o di strutture ricettive annesse alle **comunità religiose**. Nel primo caso non è previsto un prezzo fisso, ma c'è la richiesta, qualora il fruitore decida di lasciarla, di un'offerta libera; di conseguenza potenzialmente si potrebbe tener conto di un prezzo inferiore ai 20 € per notte, essendo questo a discapito dell'ospite.

Nel secondo caso i prezzi risultano in realtà allineati a quelli delle strutture ricettive simili: per poter soggiornare in questo genere di strutture il prezzo medio, calcolato mediante i prezzi medi per notte delle strutture presenti, è di 33€.

Gli **hotel** a disposizione degli utenti direttamente prossimi all'itinerario sono altrettanto



numerosi, in particolare se ne contano 32 di varie categorie, che costituiscono più del 30% del totale dell'offerta di strutture ricettive.

La maggior parte sono concentrate nell'area di Assisi, di questi una buona parte sono quelli di alto livello (4 stelle), un numero superiore rispetto a tutti i centri che il Cammino attraversa.

Il prezzo medio a notte è di 73€ per una camera doppia, dunque di circa 36€ a persona.



I **Bed & Breakfast** sono il 12% circa ma possono vantare una presenza sul territorio molto omogenea, a dispetto del numero modesto.

Il costo di una notte in una stanza in questa tipologia di strutture, calcolato mediante i prezzi a reperiti online delle strutture disponibili, risulta essere di 54€ a notte in camera doppia, quindi 27€ a persona.



Particolarmente presenti sono poi gli **agriturismi**, ben 20 su 96, quindi un numero che corrisponde al 20% del totale.

La maggior parte di essi puntano ad offrire un'esperienza particolarmente ricercata, offrendo all'ospite numerosi servizi che ne aumentano il valore, quali centri SPA, piscine outdoor, passeggiate a cavallo e possibilità di partecipare ad escursioni e altre attività organizzate direttamente dalle strutture, di conseguenza il costo del soggiorno risulta essere più alto rispetto alle sistemazioni sopracitate: per una notte, infatti, il prezzo medio è di oltre 35€ a persona.



Le sistemazioni presenti in numero più esiguo lungo il Cammino di Francesco sono le tipologie degli ostelli e dei rifugi; rispettivamente presenti sull'itinerario con quattro unità e cinque unità.

Gli **ostelli** sono collocati per la maggior parte nei pressi dei centri abitati più importanti (Perugia, Assisi, Foligno); e richiedono in media un prezzo a notte di 23€ per persona.



PERCENTUALE SUL TOTALE  
6,26 %



NUMERO  
6



PREZZO MEDIO  
23,00 €

Per quanto riguarda i **rifugi**, invece, i cinque presenti sono nei pressi del tratto "toscano" dell'itinerario, quello che dai confini regionali dell'Umbria arriva al Santuario della Verna attraversando gli Appennini. In questo caso il costo previsto a notte per persona è un costo medio di 20€ per notte.



PERCENTUALE SUL TOTALE  
5,2 %



NUMERO  
5



PREZZO MEDIO  
20,00 €

L'offerta eterogenea delle strutture ricettive consenta all'ospite di avere un'ampia possibilità di scelta su dove soggiornare durante il Cammino, di conseguenza sono stati reperiti una serie di dati che permettono di comprendere meglio quali tipi di strutture siano quelli maggiormente preferiti da coloro i quali decidono di affrontare questa esperienza.

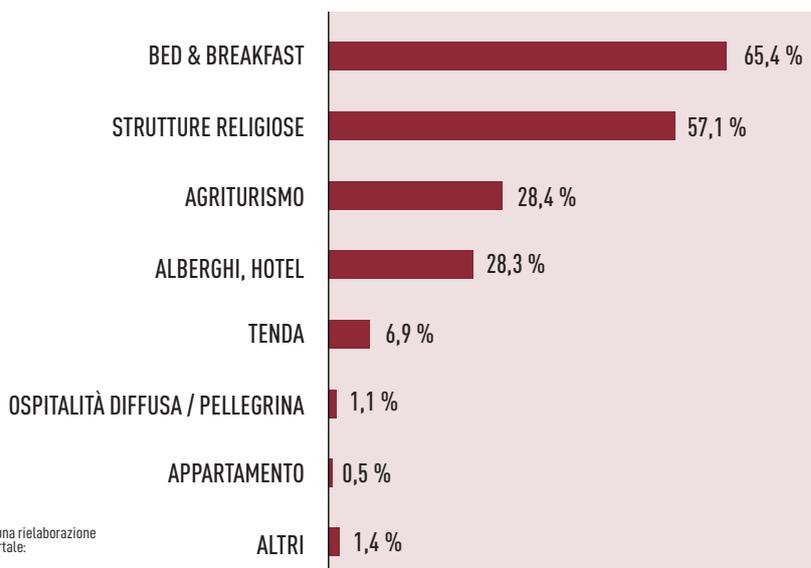
A fronte dell'alto numero di alcune tipologie di strutture, i dati raccolti dal sito *percorsiditerre.it*, hanno evidenziato come la tendenza generale sia quella di usufruire di Bed & Breakfast, che risultano essere scelti da più del 65% degli utenti del campione esaminato.

L'altra tipologia di sistemazione scelta dalla maggioranza dei camminatori, corrispondente al 57%, è quella offerta dalle strutture religiose, conseguente, sicuramente, oltre che al costo particolarmente basso, anche dal fatto che è la tipologia di struttura più presente in assoluto lungo il Cammino, quindi la più facilmente accessibile.

Sostanzialmente lo stesso numero di pellegrini, rispettivamente il 28% e il 23,9% decide di soggiornare in quelle che possono essere considerate le strutture di livello più elevato, e quindi più costose, ovvero gli Agriturismi e gli Hotel. La minoranza degli utenti, corrispondente al 2% preferisce usufruire di altre tipologie di ospitalità, e dunque anche quelle offerte dagli ostelli e dai rifugi; si può ipotizzare che la scelta assai ridotta di questo genere di strutture sia dovuta alla bassa quantità della loro disponibilità lungo l'itinerario.

Una particolarità dei dati rilevati è il numero di utenti che scelgono di utilizzare la tenda da campeggio, il 6,9% del totale. Di conseguenza la sistemazione in tenda risulta avere un buon numero di estimatori, che può essere intercettato e maggiormente sfruttato. [53]

#### SCELTA DELLE STRUTTURE RICETTIVE [rielaborazione dati da <http://www.percorsiditerre.it>]



## 5.2 INDICAZIONI SUGLI UTENTI DEL CAMMINO

### 5.2.1 NUMERI E PRESENZE

L'apprezzamento che gli utenti dimostrano di nutrire nei confronti del Cammino di Francesco è ben dimostrato dai dati statistici sulle presenze raccolti dalla Statio Peregrinorum di Assisi, l'ufficio dedicato alla somministrazione di varie tipologie di servizi ai pellegrini, tra cui il rilascio della molto apprezzata "credenziale", cioè un attestato che certifica di aver svolto almeno 100 dei 500 Km previsti dall'itinerario.

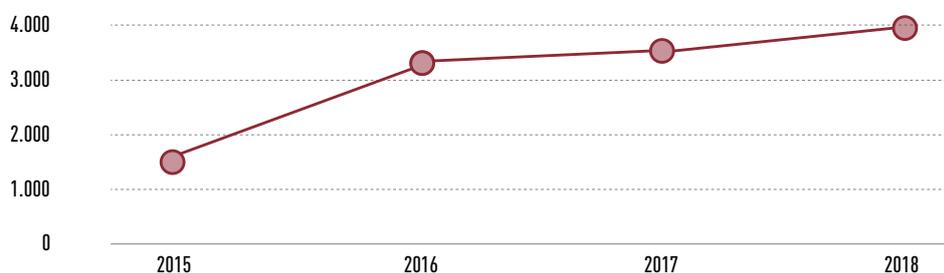
La Statio Peregrinorum ha iniziato a raccogliere dati su quanti pellegrini svolgono il cammino annualmente dal 2015, rilasciando al termine di ogni anno un resoconto sui numeri registrati dal Cammino l'anno trascorso. [54]

Questi dati dimostrano un **aumento costante di presenze** anno dopo anno, segno che sempre più persone scelgono di affrontare questo itinerario; se nel 2015, infatti, anno della prima stima disponibile, il numero di pellegrini stimato è stato di 10.000, nel 2016 si è registrato un primo aumento del 5% rispetto all'anno precedente, per arrivare poi al quasi raddoppio rispetto all'inizio delle rilevazioni che si è verificato nel 2017, con 19.500 pellegrini impegnati sull'itinerario. La crescita continua si è confermata anche nel 2018, in cui vengono stimati 22.000 pellegrini, il 10% in più rispetto al 2017, che veniva già considerato un anno con un'affluenza record e ben il 45,5% in più dei pellegrini registrati il primo anno delle rilevazioni, il 2015. [55]

Questo incremento è evidenziato anche dal progressivo aumento che anno dopo anno si è verificato nella richiesta del "testimonium", ovvero della credenziale, rilasciata dalla Statio Peregrinorum, che attesta di aver svolto almeno 100 Km del Cammino di Francesco.

Come si evince dal grafico seguente, infatti, si nota che si è passati da poco e più di mille richieste, nel 2015, anno della prima rilevazione, alle quasi 4.000 del 2018, confermando quindi un trend di crescita positiva che non si è attestato neanche nel biennio del terremoto.

#### INCREMENTO DEL RILASCIO DEL "TESTIMONIUM" [rielaborazione dati da pubblicazione Statio Peregrinorum 2015-2018]



Per quanto riguarda il periodo dell'anno che si sceglie per effettuare il Cammino sempre i dati forniti dalla Statio Peregrinorum documentano come il periodo più sfruttato siano i **mesi centrali dell'anno**: se infatti sostanzialmente si registrano camminatori durante tutto l'anno, il periodo che va da **Aprile ad Agosto** è quello scelto dalla maggior parte delle persone, praticamente da quasi il 78%. In estate il mese che registra il minor numero di utenti, il 10% del totale, è il mese di luglio.

Molto frequentato risulta poi anche il mese di settembre: nonostante, infatti, sia il primo mese successivo al "picco", che solitamente si tende a registrare nel mese di Agosto, dimostra di tenere bene e comunque si conferma come uno dei mesi in cui il numero degli utenti sul Cammino risulta essere più alto, con il quasi 13% del totale di utenti annuali.

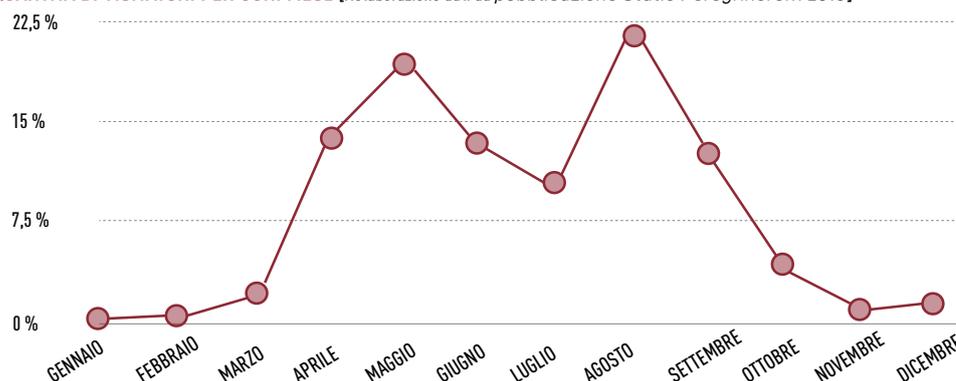
I mesi meno frequentati sono quelli invernali, in particolare Gennaio e Febbraio, mentre il mese che registra la miglior performance tra quelli invernali è Dicembre, con un numero di camminatori che supera l'1% del totale. [56]

Diverso è il discorso per quanto riguarda il modo di percorrere il Cammino: gli utenti, infatti, tendono a dividersi in tre gruppi: il 24%, la minoranza, affronta **solo alcune tappe** nella stessa occasione; il 33% **"completa" il cammino in più anni**, quindi affronta soltanto un determinato tratto l'anno, mentre la maggioranza, il 43%, sceglie di affrontarlo **tutto in una sola occasione**.

La tendenza a terminare in un'unica volta l'intero Cammino si registra soprattutto in quelli che sono i cammini più brevi, di cui il Cammino di Francesco fa parte: se infatti si vanno a

osservare i dati di altri cammini di maggior lunghezza, e quindi che richiedono un maggior numero di giorni, si nota come gli utenti preferiscano affrontare solo alcune tappe. [57]

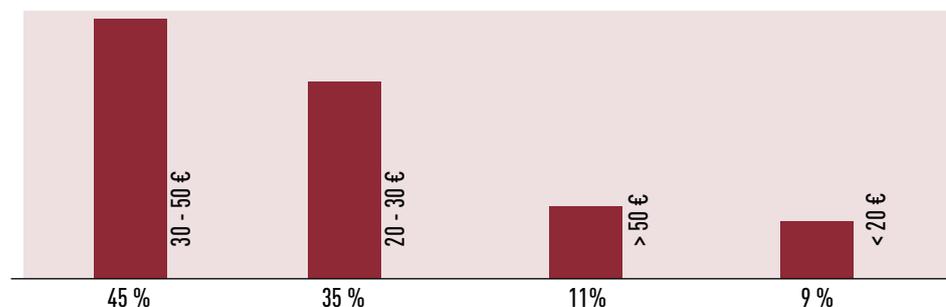
#### QUANTITÀ DI VISITATORI PER OGNI MESE [rielaborazione dati da pubblicazione Statio Peregrinorum 2018]



L'analisi della **spesa media** per giorno che decide di svolgere il cammino arriva a spendere risulta essere di 30€.

Il 45% delle persone, la maggioranza, spende dai 30 ai 50 € al giorno, e se il 73% a pranzo sceglie il pranzo al sacco, più della metà del totale, il 52%, per cena sceglie di mangiare al ristorante. [58]

#### SPESA MEDIA AL GIORNO [rielaborazione dati da <http://www.percorsiditerre.it>]



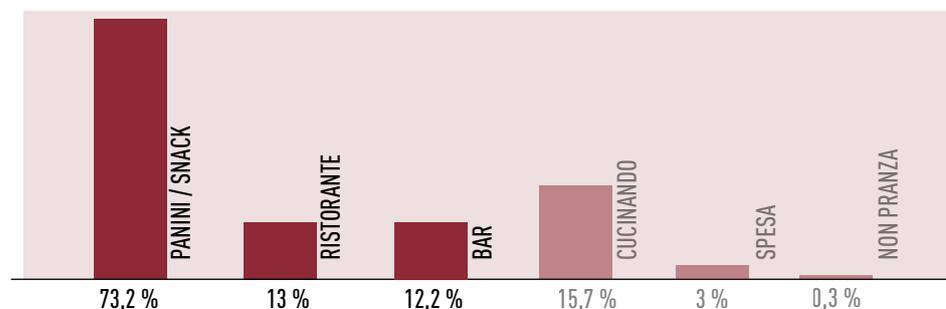
Per quanto riguarda le scelte degli utenti riferite al pranzo e alla cena, andando ad analizzare singolarmente i due pasti si nota come le tendenze siano totalmente diverse:

come si può osservare nel grafico sottostante, per il **pranzo**, la maggior parte degli utenti, preferisce scegliere una soluzione più rapida, quale un panino, uno snack e simili.

A scegliere il ristorante risultano essere il 13%, mentre un'altra percentuale relativamente alta, il 19% totale, preferisce scegliere soluzioni più gestibili autonomamente, come cucinare da soli, qualora il luogo di ospitalità lo consenta, o fare la spesa.

Una minima percentuale, lo 0,3 %, decide di non pranzare.

#### SCELTE DEGLI UTENTI PER IL PRANZO [rielaborazione dati da <http://www.percorsiditerre.it>]



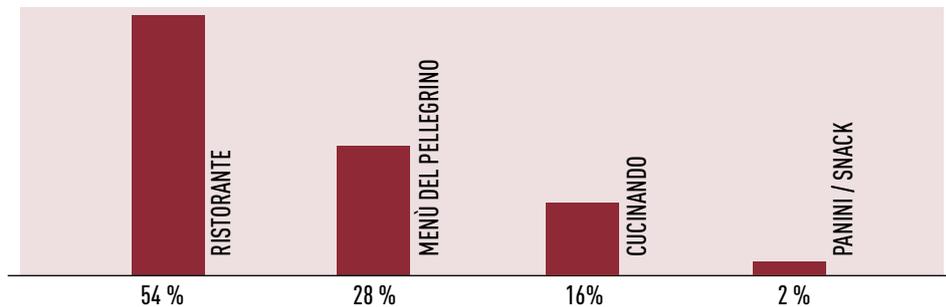
La situazione è totalmente invertita rispetto al pranzo se si osservano le scelte che gli utenti effettuano per la **cena**.

In questo caso, infatti, la maggior parte tende ad optare per il ristorante, in una quantità che raggiunge l' 82%.

Un'altra percentuale molto elevata di ospiti, il 16 %, preferisce invece cenare preparandosi da sola il pasto all'interno delle strutture ricettive che lo permettono. Molto esigua, infine, la percentuale degli utenti che cena con soluzioni più rapide, come panini o un altro snack.

Tra quelli che scelgono il ristorante, in particolare il 7,5% a pranzo e il 27% a cena, sceglie il locale in base alla possibilità di poter usufruire di quello che viene definito "**menù del pellegrino**", ovvero un menù dedicato a chi sta affrontando il Cammino segnalato dalla struttura e ad un prezzo sostanzialmente più vantaggioso, che in genere tende a restare inferiore ai 15 €. [58]

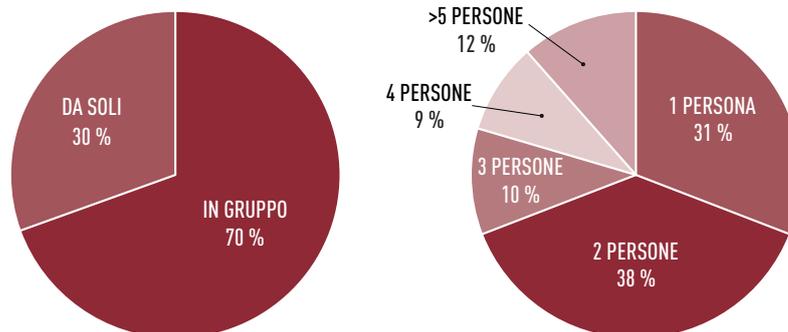
**SCELTE DEGLI UTENTI PER IL PRANZO** [rielaborazione dati da <http://www.percorsiditerre.it>]



Per comprendere ulteriormente le abitudini degli utenti del Cammino di Francesco, infine, si può andare ad esaminare il numero di persone in cui in genere si tende a intraprendere l'itinerario: come si osserva dai dati rilevati dal portale *percorsiditerre*, una percentuale corrispondente al 70% dei camminatori preferisce svolgere il cammino in **gruppo**.

Molto diversi risultano poi essere i gruppi a seconda dei componenti. La maggior quantità di questi, il 38%, sono gruppi composti da due persone. Una buona parte di gruppi, il 19% sul totale, sono gruppi composti da un numero di persone che va da un minimo di 3 ad un massimo di 4, mentre il 12% sono gruppi composti da un numero di persone che va da 5 in su.

**IN QUANTI SI CAMMINA** [rielaborazione dati da <http://www.percorsiditerre.it>]



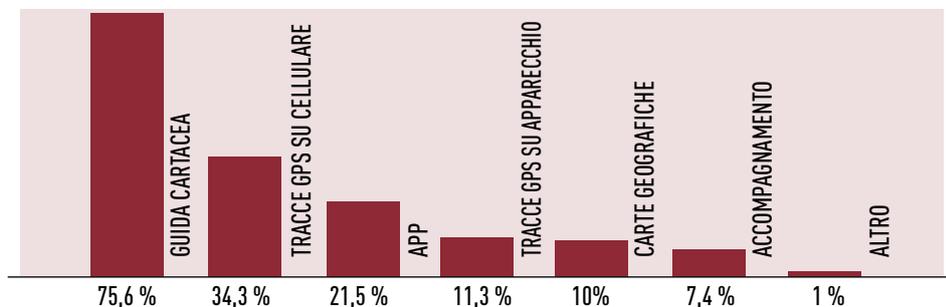
Un'altra indicazione rilevante per comprendere le abitudini degli utenti del Cammino di Francesco è quella che riguarda il **supporto** al quale essi si affidano per percorrere l'itinerario.

Come si può osservare dal grafico seguente, si nota che la maggior parte degli utenti preferisce affidarsi a dei supporti cartacei, quali guide o carte geografiche, in una percentuale che corrisponde rispettivamente a circa il 76 % e il 10 %.

Un altro numero relativamente alto di utenti, per un totale del 55,8 %, utilizza materiale scaricabile sul proprio cellulare, come app o tracce GPS.

Dei gruppi di camminatori più ridotti, invece, scelgono forme di supporto particolari, come l'utilizzo di apparecchi specifici per tracce GPS (l' 11,3 %) oppure preferiscono affidarsi ad una guida che li accompagni per tutta la durata del percorso (il 7,4 %).

**STRUMENTI DI SUPPORTO UTILIZZATI** [rielaborazione dati da <http://www.percorsiditerre.it>]



## 5.2.2 MOTIVAZIONI

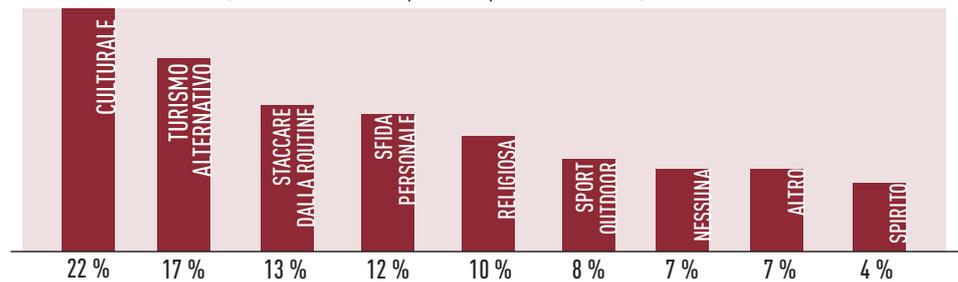
Tra i dati elaborati dalla *Statio Peregrinorum* ci sono anche delle stime riguardanti le motivazioni che spingono un utente a intraprendere il Cammino.

Quello che si nota è che a svolgere il Cammino per motivazioni religiose sono relativamente poche persone, l'11% del totale; la maggior parte, quasi la metà, dichiara come motivazioni quelle sportive e il volere passare del tempo immersi nella natura.

Un'altra alta percentuale, il 40% circa, risulta svolgere il Cammino per scoprire il territorio e per motivi culturali, ma il resto dichiarano altre motivazioni, come la necessità di voler staccare dalla routine (il 13%), i motivi religiosi (il 10%) o spirituali (4%).

Di conseguenza si può affermare che, essendo quello del Cammino di Francesco un pubblico di utenti mosso da motivazioni molto variegata, i servizi di cui un camminatore può usufruire possono essere altrettanto vari, lasciando molta libertà, quindi, alle tipologie e alla varietà di proposte turistiche da parte degli eventuali gestori delle strutture. [59]

**MOTIVAZIONI DEGLI UTENTI** [rielaborazione dati da <http://www.percorsiditerre.it>]



## 5.3 CASI STUDIO

### 5.3.1 SELEZIONE DEI TRE IMMOBILI OGGETTO DI INTERVENTO

Tra gli immobili facenti parti di quello che è stato definito l'ambito omogeneo delle Case Cantoniere si è quindi deciso di focalizzare l'attenzione su quelle **più in rapporto con il Cammino di Francesco**, nell'ottica di realizzare un network **di strutture** tra di loro in comunicazione che potessero erogare servizi omogenei ai camminatori.

Seguendo lo stesso criterio effettuato per la mappatura delle strutture ricettive esistenti, dunque, la decisione è ricaduta soltanto su quelle strutture presenti nel bando che fossero collocate ad una distanza massima di 5 Km dal tracciato del Cammino, così da poter essere raggiungibili direttamente a piedi.

La preferenza è andata quindi su tre immobili posti direttamente nei pressi del cammino, tra l'altro in tre punti differenti della Regione: uno a Sud, uno al centro ed uno nella parte Nord, e in tre zone turistiche particolarmente apprezzate.

La prima Casa Cantoniera selezionata è quella definita "**Valnerina**", collocata in Località Cervara Bassa, nella parte orientale di **Terni** e quindi a Sud della regione.

La struttura, si trova direttamente sull'itinerario, trovandosi su un tratto di strada che funge da raccordo degli estremi della tappa che da Arrone arriva al centro storico di Terni. Inoltre questo immobile ha il pregio di trovarsi a poche centinaia di metri dalla Cascata delle Marmore, in particolare dalla zona di visita che viene definita "Belvedere Superiore", accessibile direttamente dalla via su cui si affaccia la Casa Cantoniera. La Cascata delle Marmore risulta un importante centro turistico della zona, tanto da contare un numero che si aggira sui 500.000 visitatori l'anno [60], che, quindi, potenzialmente, si trovano nella stessa area dell'immobile.

L'area in cui si trova la Casa Cantoniera "Valnerina" è poi particolarmente apprezzabile; la Località "Cervara Bassa" è una zona poco fuori da Terni, che resta vicina al centro storico della città, di cui è un attrattore turistico grazie alle numerose bellezze artistiche, ma comunque risulta "fuori" dal contesto cittadino, trovandosi in una vallata con poche altre abitazioni, immersa nel verde e a pochi metri dal Fiume Nera.

La seconda Casa Cantoniera individuata è l'**Ex Casa Cantoniera "Vescia"**, a **Foligno**, città che costituisce l'ultima tappa prima di Assisi se si sta percorrendo la Via del Sud o la prima dopo Assisi se si sta percorrendo la Via di Roma, e quindi il percorso intero dal Santuario della Verna a Roma.

L'immobile preso in esame si trova nella campagna ad ovest del centro cittadino, ad una distanza di circa 3 Km, che quindi resta entro i 5 Km di distanza massima fissata in precedenza. La particolarità dell'area presa in esame, in ogni caso, è di essere un punto di passaggio di altri due cammini che attraversano la regione, precisamente la Via Laureatana e il Cammino Francescano della Marca, che sono distanti dall'immobile meno di 800 m.

Di conseguenza l'Ex Casa Cantoniera Vescia, pur non trovandosi direttamente sul Cammino di Francesco, da cui comunque resta ad una distanza ragionevole, può contare anche sulla presenza degli utenti degli altri due cammini sopracitati.

L'area di Foligno, inoltre, tra i vari centri storici dei centri che la compongono, Foligno in primo luogo ma anche altri, e la presenza di varie aree naturali di pregio, come il Parco Regionale del Monte Subasio, risulta, dalle rilevazioni statistiche effettuate dal Centro di Osservazione Turistica della Regione Umbria, una delle zone dell'Umbria a registrare il maggior numero di presenze, circa il 9% sul totale dei turisti annuali, confermandosi come una meta adeguata alla realizzazione di una nuova struttura ricettiva.

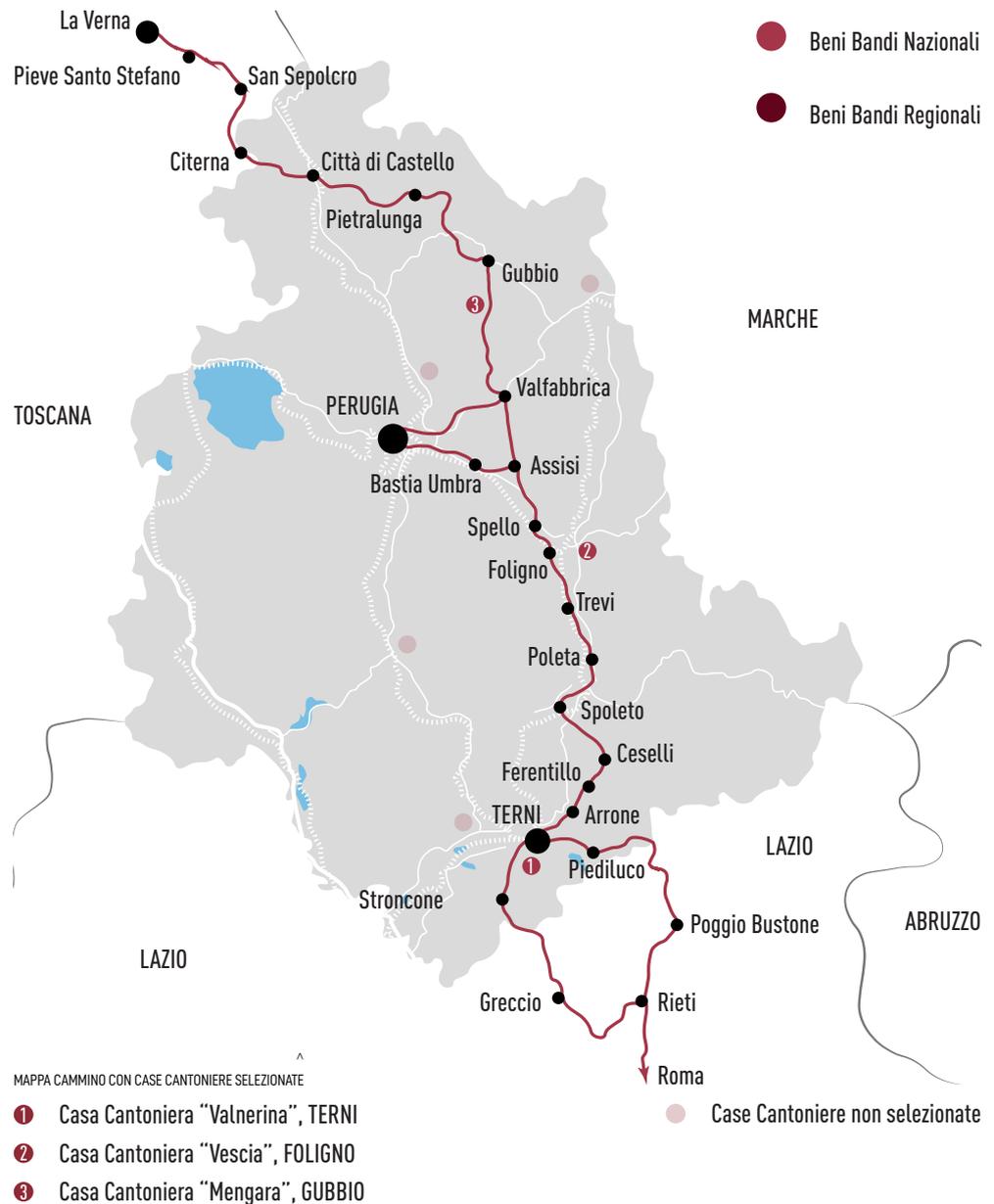
Il terzo bene contenuto nel bando scelto è l'Ex Casa Cantoniera in Località **Mengara**, zona della campagna eugubina che si trova qualche chilometro prima di giungere nella città di **Gubbio** arrivando da Sud.

In questo caso la distanza dal Cammino di Francesco è esigua, circa 900 m, ed è inserito in un contesto naturalistico molto particolare: sulle colline della campagna intorno alla città, dalle quali si gode il paesaggio tipico umbro, caratterizzato da ondulazioni e da colli.

L'area non risulta assolutamente urbanizzata, sono infatti presenti solo altre e due abitazioni direttamente prossime al lotto oggetto di vendita e in tutta la zona sono presenti per di più agriturismi e altre strutture simili, questo la rende un'area particolarmente adatta alla realizzazione di una struttura di supporto ad un turismo più particolare come

quello dei cammini, che, come affermato in precedenza, viene praticato da molti utenti in cerca di esperienze lontane dalla vita cittadina e dai tradizionali flussi turistici, al fine di vivere un'esperienza nella natura o staccare dalla routine.

Nella mappa seguente sono evidenziati i sette immobili in vendita nella regione e la loro posizione rispetto al tracciato del Cammino, con gli immobili selezionati maggiormente in evidenza. Come si può notare, la casa cantoniera di Terni, quella di Gubbio e quella di Foligno sono le più prossime al percorso, le altre risultano invece particolarmente distanti, anche se come avviene nei casi della Casa Cantoniera di Perugia e per la un'altra presente Terni, sono in territori comunali di centri che il Cammino di fatto attraversa.





# CAPITOLO 6

# CAPITOLO 6



# LE CASE CANTONIERE DI GUBBIO, TERNI E FOLIGNO

## 6.1 IL RILIEVO DEGLI IMMOBILI

### 6.1.1 METODOLOGIA DEL RILIEVO

Una volta selezionati gli immobili si è proceduto con l'avvio della proposta di una possibilità di recupero, che ha avuto la sua prima fase nell'operazione di rilievo delle tre Case Cantoniere.

Il metodo di rilievo utilizzato per la realizzazione degli elaborati grafici realizzati e inseriti nelle pagine seguenti è stato il **rilievo diretto**, ovvero la tipologia di rilievo nella quale le dimensioni vengono ottenute direttamente mediante la misurazione dell'oggetto.

Nell'ambito del **sopralluogo**, la prima cosa che si è proceduta a fare è stato un rilievo fotografico sia riguardante l'immobile che l'intorno, così da comprendere maggiormente l'impianto compositivo degli immobili ed il loro rapporto con il lotto nel quale essi erano inseriti.

Il **rilievo fotografico** è stato propedeutico, poi, ad una serie lavorazioni delle immagini reperite in questa fase per la realizzazione di **fotoraddrizzamenti** dei prospetti, mediante il software Plumb-bomb, al fine di essere utilizzati come supporti per il ridisegno delle facciate degli edifici oggetto di studio.

Al rilievo fotografico è seguita la fase di **misurazioni dirette**, prima di tutto degli elementi avvicinabili dall'esterno, come pareti, altezze delle coperture, infissi, ecc. e, ove possibile, degli ambienti interni: in questo caso, possibile soltanto nella Casa Cantoniera di Gubbio, la rilevazione dell'interno è avvenuta mediante l'utilizzo della tecnica della **trilaterazione**, al fine di ottenere un'inclinazione delle pareti che fosse per il più possibile corrispondente alla realtà.

Nel caso delle altre due Case Cantoniere, quella di Terni e quella di Foligno, in cui non è stato possibile accedere all'interno, per il rilievo degli interni si ci è basati sulla **documentazione di archivio** riportata sul portale del Demanio, tra la quale risultano essere disponibili anche dei rilievi.

In fase di disegno di questi due immobili, quindi, si è proceduto all'integrazione dei rilievi effettuati dai tecnici dell'Agenzia del Demanio con il rilievo degli esterni effettuato direttamente.

Una volta reperiti e riorganizzati tutti i dati necessari, sia mediante il rilievo diretto che mediante la realizzazione dei fotoraddrizzamenti, che grazie alle informazioni rilasciate direttamente dall'Agenzia, si è passati alla fase di **ridisegno** degli immobili, mediante l'utilizzo del software Autodesk Autocad.

Nel caso di alcuni elementi degli edifici non rilevabili direttamente e magari osservabili solo in parte, come per esempio le stratigrafie delle coperture, si ci è riferiti alla **manualistica**,



in particolare al manuale di Musso e Copperi, così da comprendere quanto più possibile come gli elementi visibili direttamente si integrassero con il resto della copertura.

Agli elaborati di rilievo dei tre immobili è seguita un'**analisi dei degradi** di quello che presentava il maggior stato di degrado esterno, ovvero quello di Foligno, così da comprendere lo stato del bene e indirizzare in modo migliore gli interventi da eseguire in fase di intervento.

Per effettuare l'analisi dei degradi si ci è basati sulla norma UNI 1182 dell'Aprile 2006, che indica la scelta e la definizione dei termini utili per indicare le differenti forme di alterazione e degradazione visibili ad occhio nudo, ed i rispettivi interventi da effettuare per risolverli.

### 6.1.2 STRUMENTAZIONE UTILIZZATA



MACCHINA FOTOGRAFICA



DISTANZIOMETRO LASER



SOFTWARE PLUMB-BOMB



SOFTWARE AUTODESK AUTOCAD

Nelle varie fasi del rilievo sono state utilizzate attrezzature diverse a seconda della necessità; il primo strumento utilizzato è stata la **macchina fotografica**, in particolare una Canon modello 600D, che è stata necessaria per ottenere le fotografie da utilizzare nella produzione dei fotopiani.

Per acquisire le dimensioni misurabili direttamente si è utilizzato un **distanziometro laser**, sia per quanto riguarda gli esterni, e dunque gli elementi accessibili per la misurazione, come gli infissi, le pareti, ecc, sia per quelli non accessibili, come l'altezza delle linee di gronda. Ove possibile, ovvero nella Casa Cantoniera di Gubbio, è stato poi utilizzato per la misura delle altezze degli ambienti interni e delle diagonali per eseguire la trilaterazione.

Sempre per quanto riguarda l'esterno, al fine di misurare adeguatamente i dislivelli del terreno, è stata utilizzata una **lignola**, tesa lungo tutta l'estensione dei prospetti esterni e messa in bolla mediante l'utilizzo di una **livella**. Dalla lignola sono state battute sia le distanze dalla lignola a terra, come già detto per misurare il dislivello del terreno, che dalla lignola alla linea di gronda.

Per la produzione dei fotopiani dei prospetti, è stato utilizzato il **software Plumb-bomb**, che, mediante la selezione di punti chiave nell'immagine da raddrizzare e la loro associazione a delle coordinate estrapolate dalle misure dirette, permette di ottenere una fotografia raddrizzata e già in scala del prospetto dell'immobile, da utilizzare poi come supporto per la fase di ridisegno dei beni.

Per la restituzione grafica è stato utilizzato il **software Autodesk Autocad**, nel quale sono stati inseriti i dati ottenuti dalle precedenti fasi e, mediante l'implementazione di essi con quelli già disponibili sul portale dell'Agenzia del Demanio, e ai foto inserimenti realizzati grazie al software Plumb-bomb, sono stati ridisegnati gli immobili oggetto di studio.

## 6.2 CASA CANTONIERA "VALNERINA", TERNI

### 6.2.1 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

La prima Casa Cantoniera presa in considerazione è la Casa Cantoniera "Valnerina", inserita nel Bando Provinciale della Regione Umbria del 31 Luglio 2019.

L'immobile si trova lungo la via che connette la città di Terni con le aree della zona denominata "Valnerina", a Sud-Est della regione, e si trova in un lotto in cui oltre alla Casa Cantoniera è presente anche un edificio annesso in pietra di pochi mq ed un'area pertinenziale esterna per lo più pianeggiante.

La Casa Cantoniera è costituita da una sola unità abitativa sviluppata su due piani che prevede i locali quali cucina e tinello al piano inferiore e due camere da letto al piano superiore. Particolare è la posizione del bagno, che, oltre che essere di una metratura molto ampia, è accessibile dal pianerottolo delle scale.

Il fabbricato principale è realizzato con ha struttura portante in pietra e tramezzature in muratura, i solai d'interpiano sono in putrelle in ferro e voltini in mattoni, mentre il solaio di copertura è in legno, con un manto di copertura "alla romana" realizzato in tegole piane e coppi.

All'esterno l'edificio è intonato e tinteggiato con il tipico colore rosso pompeiano delle Case Cantoniere.

Non è presente alcun apparato decorativo, se si escludono le rifiniture delle travi di copertura; inoltre non è più presente nessuna delle tradizionali insegne che riportano il Km della strada su cui la Casa è collocata e la scritta "Anas", che, come evidenziato dall'assenza della tinteggiatura in alcune aree dei prospetti, risultano essere state rimosse.

Gli infissi sono in legno con persiane di cui quelle del prospetto posteriore rispetto alla via su cui l'edificio si affaccia in pessimo stato di conservazione.

Il fabbricato annesso alla Casa Cantoniera è costituito da un manufatto diruto con struttura portante in pietra, solaio di copertura in legno e manto in tegole di tipo marsigliesi. Le pareti esterne sono in muratura e la pavimentazione in terra battuta.



FACCIATA  
< FRONTALE



FACCIATA  
< LATERALE



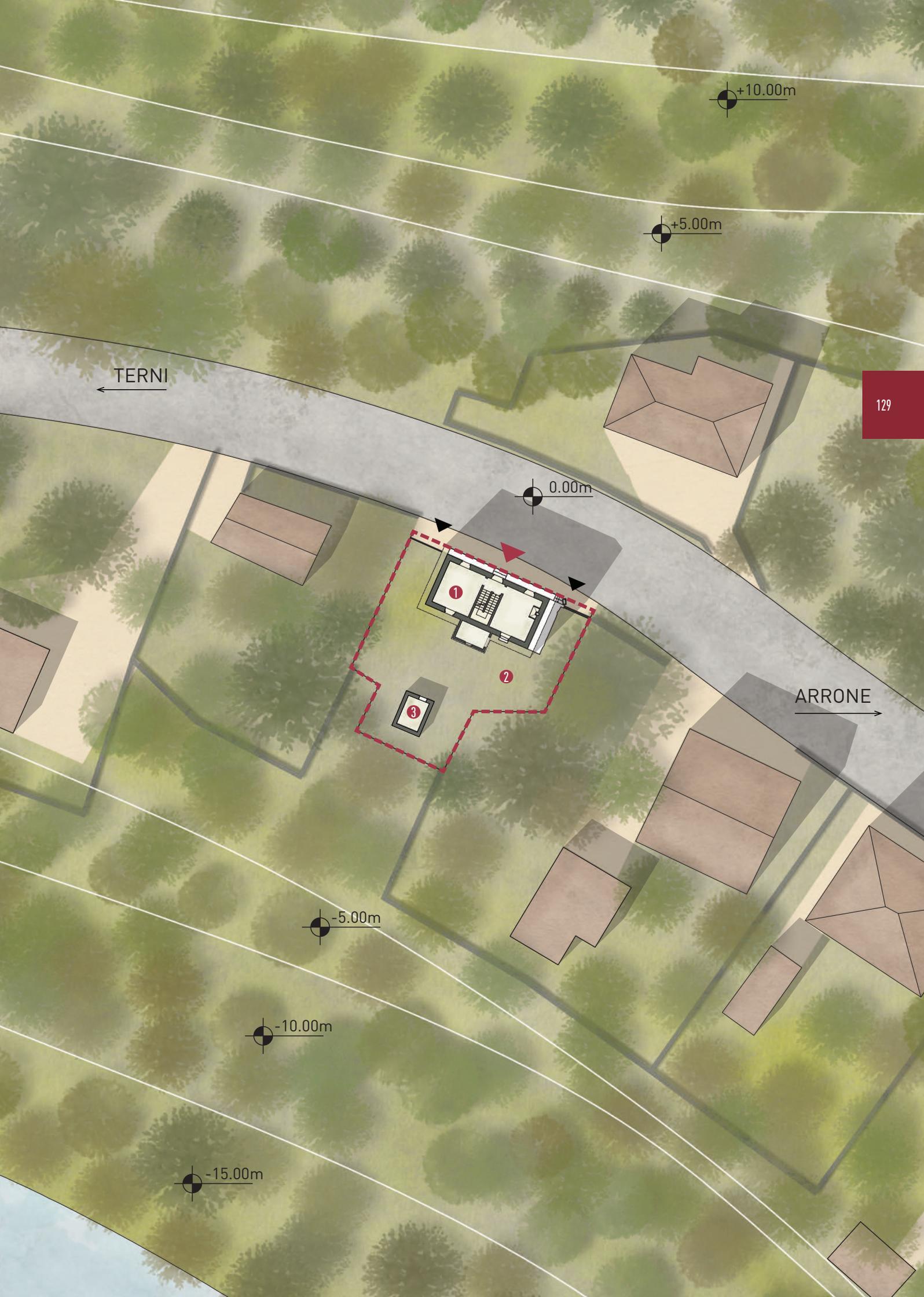
FACCIATA  
< POSTERIORE



Masterplan Lotto >  
Scala 1:500

#### LEGENDA MASTERPLAN

- ① Casa Cantoniera
- ② Area di pertinenza
- ③ Fabbricato annesso
- ▲ Accesso lotto
- ▲ Ingresso edificio
- Confini lotto



+10.00m

+5.00m

TERNI

129

0.00m

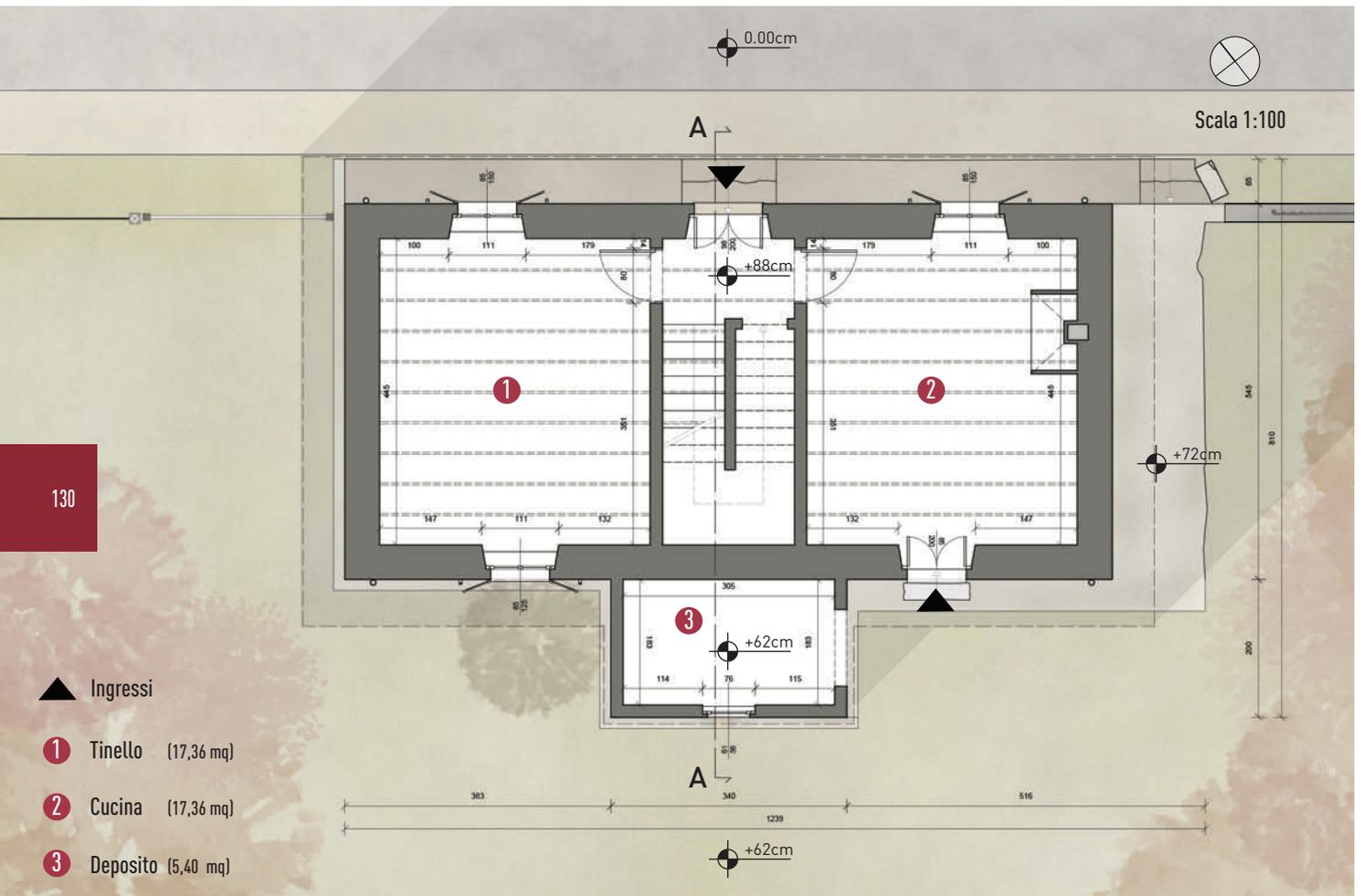
ARRONE

-5.00m

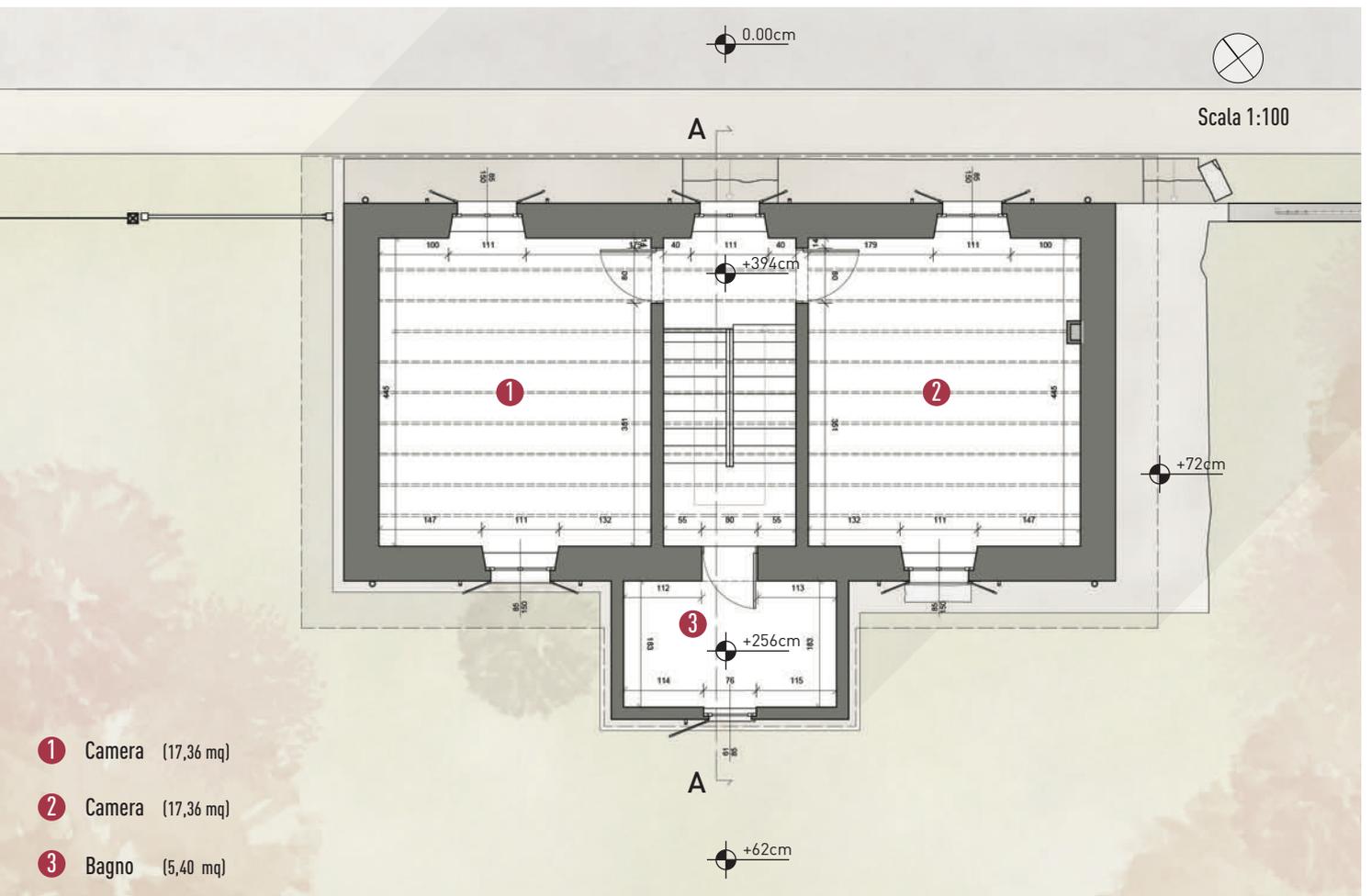
-10.00m

-15.00m

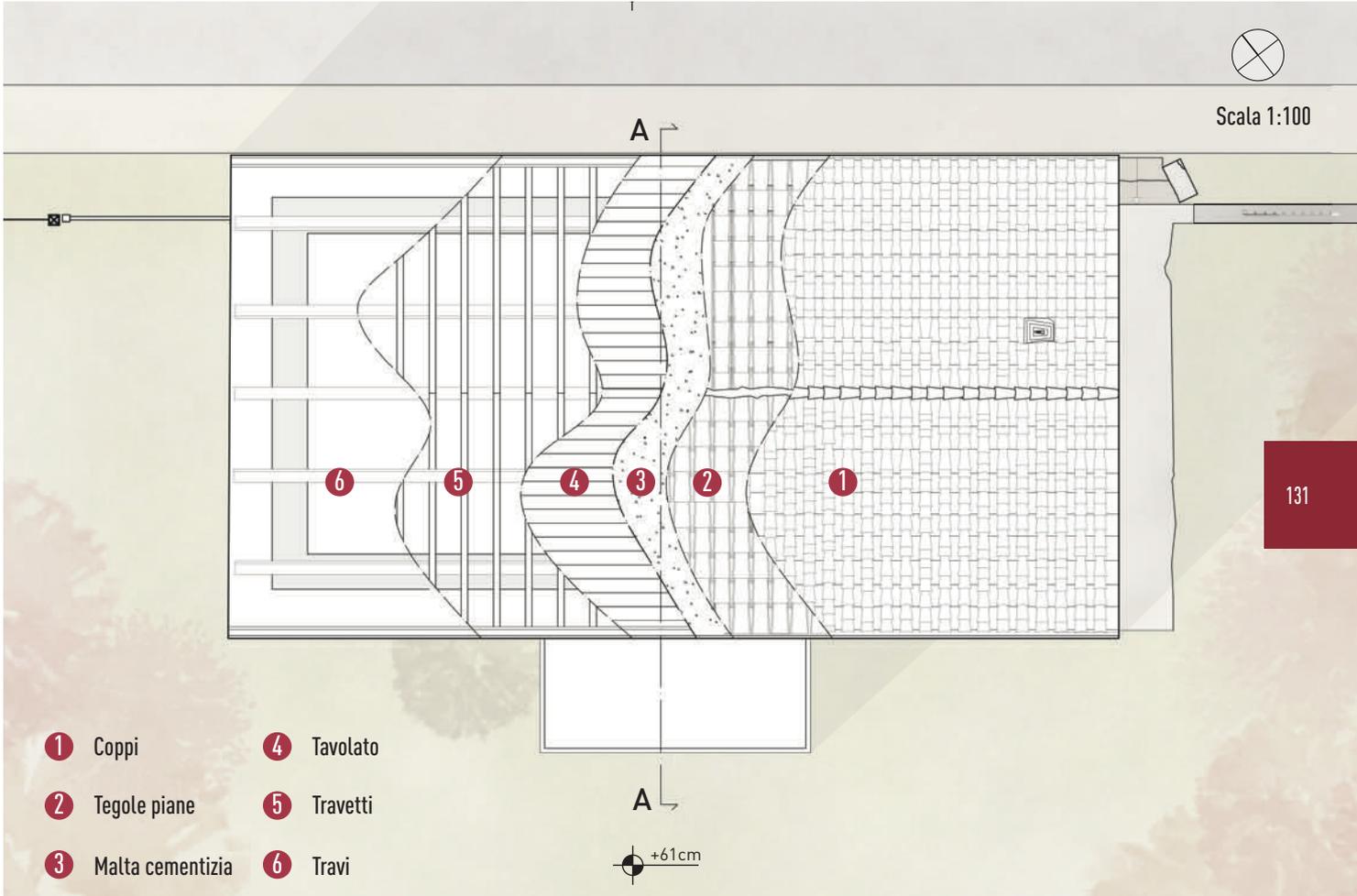
## 6.2.2 RILIEVO \_ Pianta del piano terra



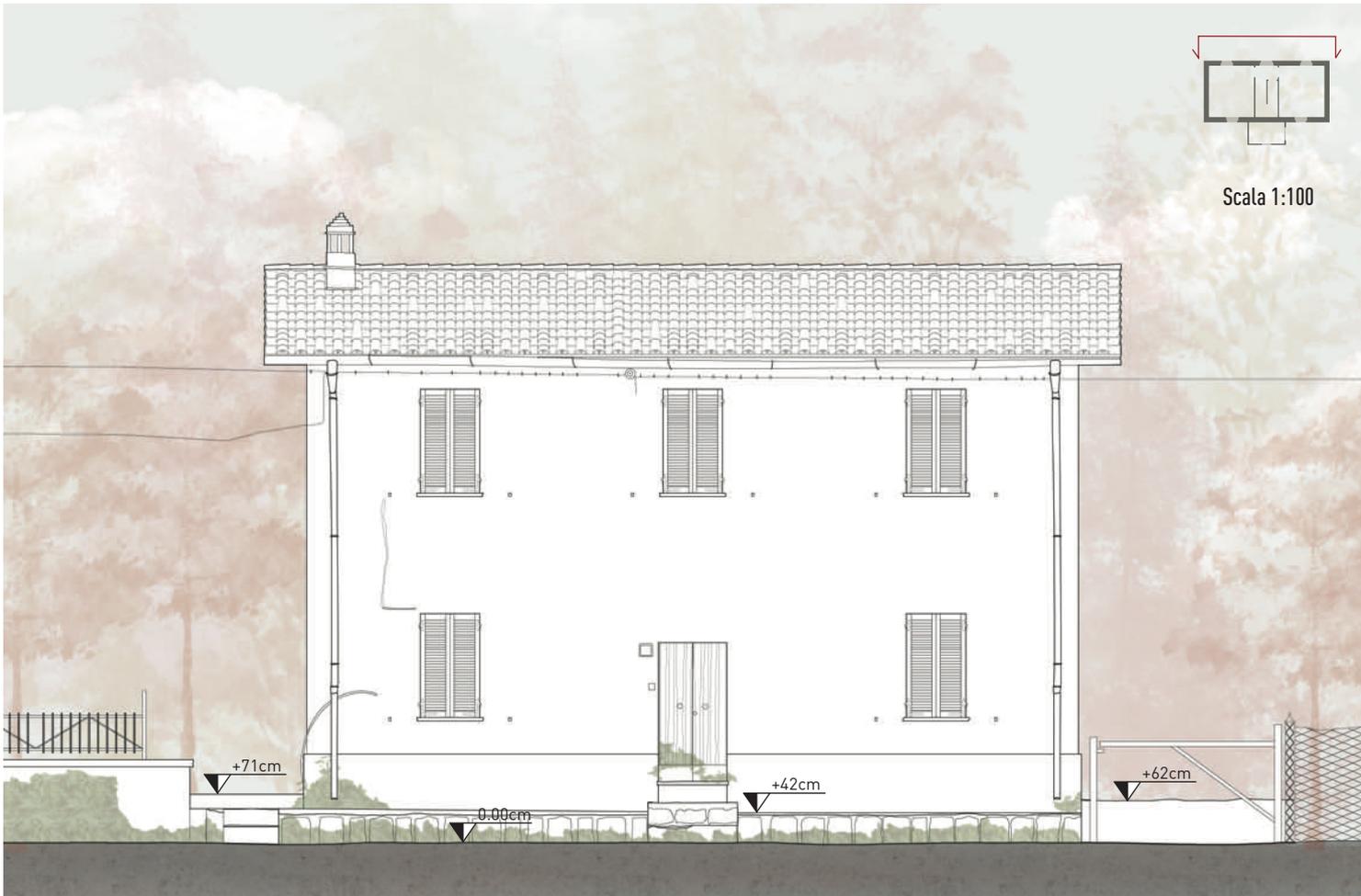
## 5.2.2 RILIEVO \_ Pianta del piano primo



### 6.2.2 RILIEVO \_ Sfogliato strutturale della copertura



### 5.2.2 RILIEVO \_ Prospetto NORD



### 6.2.2 RILIEVO \_ Prospetto EST



### 6.2.2 RILIEVO \_ Prospetto SUD



6.2.2 RILIEVO \_ Prospetto OVEST



6.2.2 RILIEVO \_ Sezione A-A



## 6.3 CASA CANTONIERA "VESCIA", FOLIGNO

### 6.3.1 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

La Casa Cantoniera "Vescia" di Foligno prende il nome dalla località in cui si trova, qualche chilometro ad Ovest del centro storico della città, in una zona per lo più residenziale.

Si trova all'interno di un lotto recintato molto esteso, in cui oltre la Casa Cantoniera è presente un altro immobile che versa in condizioni non ottimali e di cui, dunque, si considera necessaria la demolizione.

Il fabbricato principale è costituito da due unità immobiliari speculari sviluppate su due piani, ed è realizzato mediante struttura portante in muratura di pietrame, intonacata e tinteggiata e copertura a padiglione con struttura in legno e manto di copertura in tegole marsigliesi.

Le unità immobiliari presentano entrambe ingresso sul locale adibito a tinello e un altro locale cucina al piano terra; mediante una scala a gomito si accede al piano superiore, in cui sono presenti due camere di metratura particolarmente ampia (entrambe infatti possono essere definite matrimoniali) e un bagno.

Presenta le caratteristiche tipologiche della Casa Cantoniera, quindi la colorazione in rosso pompeiano, l'insegna Anas originale e altri elementi decorativi di dettaglio, come gli elementi angolari, gli architravi di porte e finestre e gli stipiti bianchi e ingressi coperti da tettoie.

All'interno la pavimentazione è in piastrelle di graniglia, tranne che nei bagni in cui è in grès sia per il pavimento che per le pareti.

Per quanto riguarda lo stato di conservazione del fabbricato principale si può affermare che i degradi riguardano per lo più le finiture; sui prospetti laterali, poi, si nota la mancanza delle insegne Anas, probabilmente divelte come suggerito dall'assenza di strato di finitura.

Gli infissi sono in legno e presentano persiane, versano tutti in stato di conservazione buono tranne quelli dei bagni nel prospetto posteriore, di cui si segnala la rottura dei vetri.



FACCIATA  
< FRONTALE



FACCIATA  
< LATERALE



FACCIATA  
< POSTERIORE



Masterplan Lotto >  
Scala 1:500

#### LEGENDA MASTERPLAN

- ① Casa Cantoniera
- ② Fabbricato annesso
- ③ Pozzo
- ④ Area di pertinenza
- ▲ Accessi lotto
- ▲ Ingresso edificio
- Confini lotto



FOSSATO  
DI VICO →

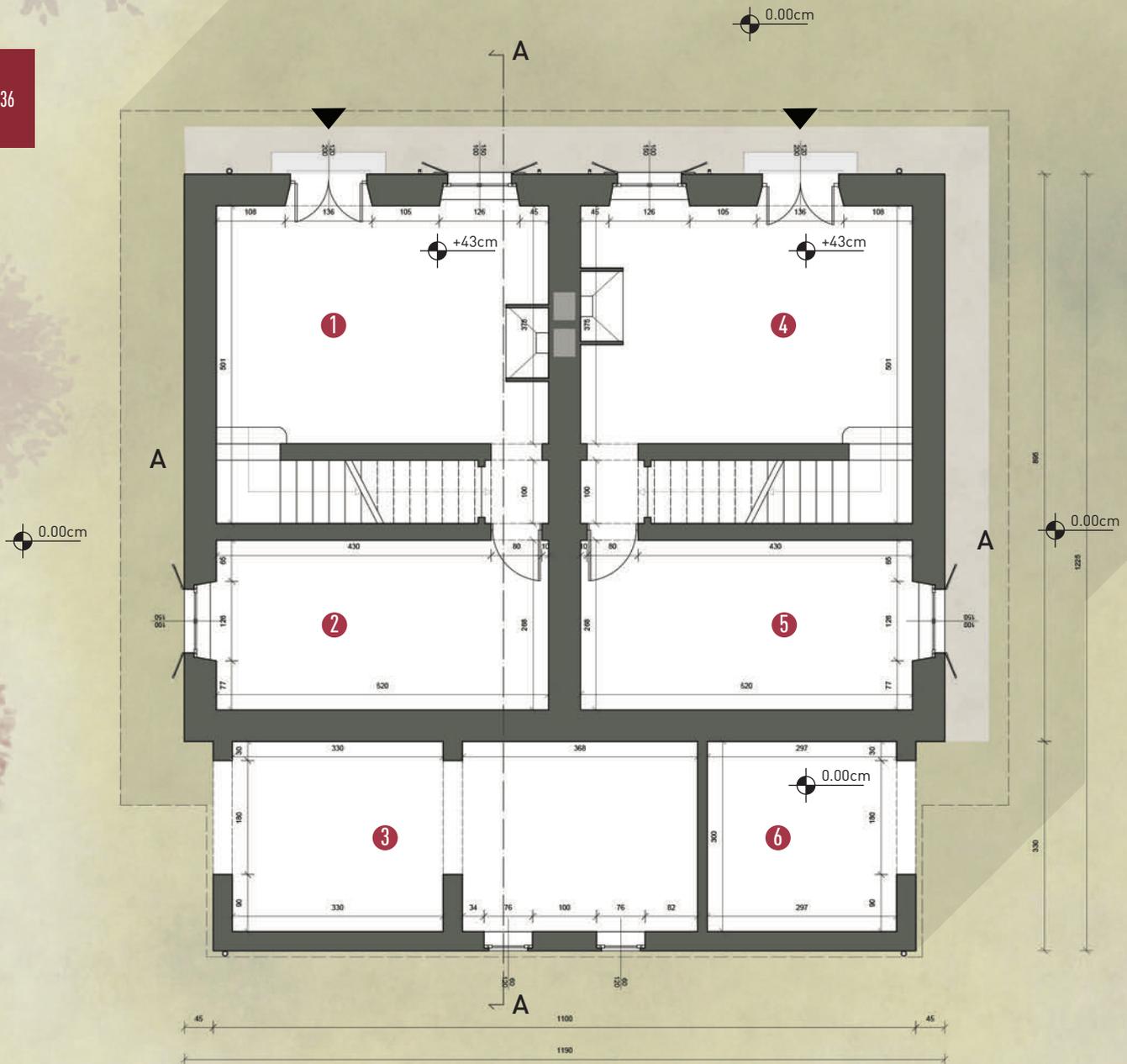
← FOLLIGNO

### 6.3.2 RILIEVO \_ Pianta del piano terra



Scala 1:100

136



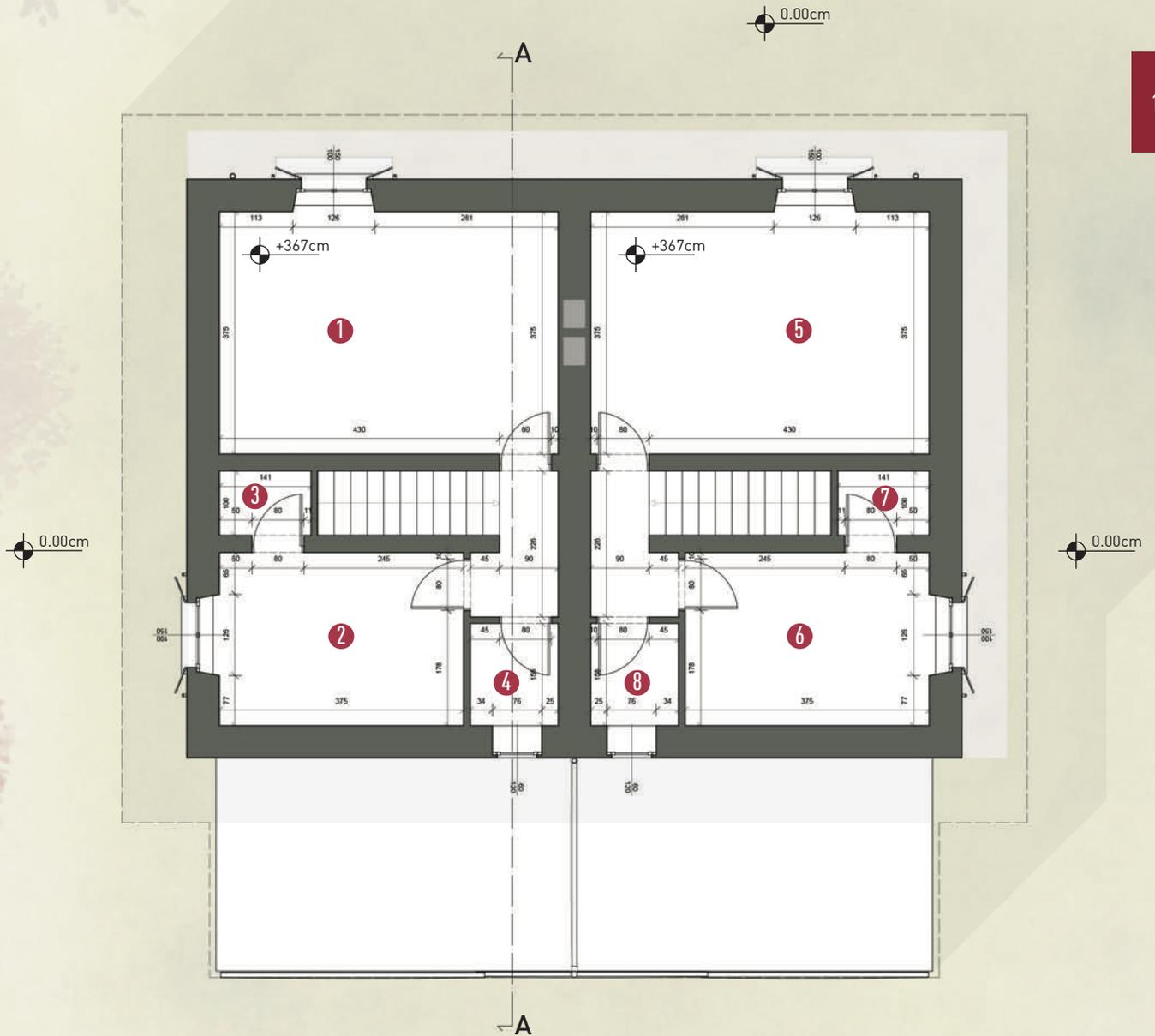
▲ Ingresso

- |                      |                         |
|----------------------|-------------------------|
| 1 Tinello (21,15 mq) | 4 Tinello (21,15 mq)    |
| 2 Cucina (15,40 mq)  | 5 Cucina (15,40 mq)     |
| 3 Garage (21,60 mq)  | 6 Ripostiglio (8,40 mq) |

### 6.3.2 RILIEVO \_ Pianta del piano primo



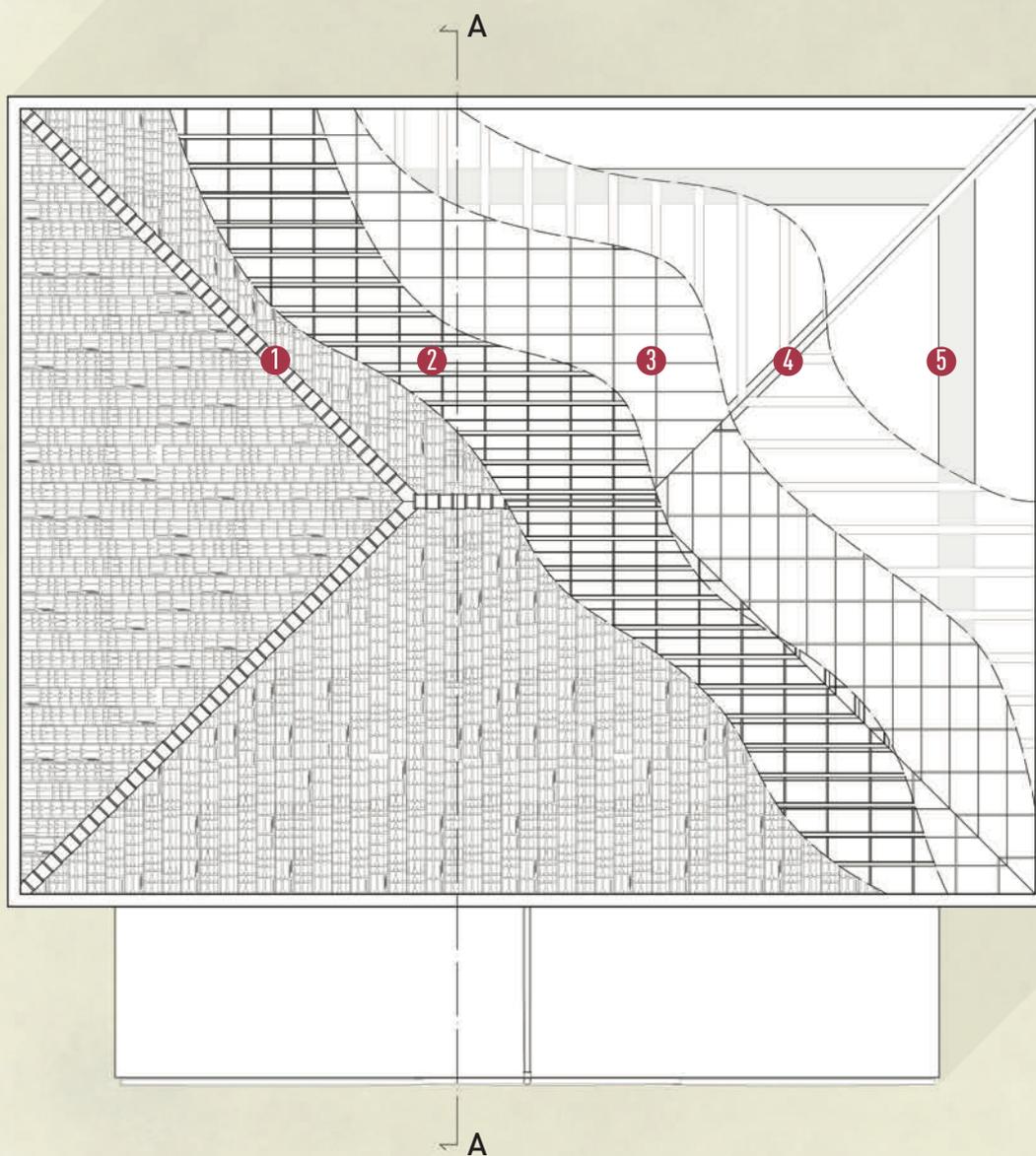
Scala 1:100



- |                         |                     |                         |
|-------------------------|---------------------|-------------------------|
| 1 Camera (21,75 mq)     | 4 Bagno (2,35 mq)   | 7 Ripostiglio (1,40 mq) |
| 2 Camera (12,65 mq)     | 5 Camera (21,75 mq) | 8 Bagno (2,35 mq)       |
| 3 Ripostiglio (1,40 mq) | 6 Camera (12,65 mq) |                         |



Scala 1:100



1 Tegole Marsigliesi

4 Travetti

2 Listelli

5 Travi

3 Tavelle

6.3.2 RILIEVO \_ Prospetto NORD



6.3.2 RILIEVO \_ Prospetto EST



6.3.2 RILIEVO \_ Prospetto SUD



6.3.2 RILIEVO \_ Prospetto OVEST



6.3.2 RILIEVO \_ Sezione A-A



## 6.4 CASA CANTONIERA "MENGARA", GUBBIO

### 6.4.1 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Tra le tre prese in considerazione, la casa cantoniera definita "Mengara" di Gubbio è quella di più recente realizzazione, nonché l'ultima ad essere stata dismessa, come si può notare dallo stato di conservazione del bene che sia internamente che esternamente risulta decisamente meno degradata delle altre e due.

La suddetta Casa Cantoniera è inserita in un lotto recitato di ampia metratura ad una quota elevata, e che va a degradare fino ad arrivare al livello del piano stradale.

All'interno del lotto sono collocati altri edifici minori, due adibiti precedentemente a depositi e garage e due a ricoveri per animali da cortile.

Il fabbricato principale è organizzato su due piani, di cui ognuno costituisce un'unità abitativa a sé. L'unità abitativa al piano terra presenta un ingresso su cui si affaccia un piccolo deposito. Dall'ingresso si accede alla cucina, in cui è presente un camino particolarmente grande accostato al piano cottura, e al locale adibito a tinello. Al piano terra sono poi presenti due camere, una matrimoniale di metratura maggiore ed una singola di metratura minore, ed un bagno.

Al piano terra, in corrispondenza della veranda dell'unità immobiliare del piano superiore, sono disposti poi due locali caldaia, evidentemente uno per ogni appartamento.

L'appartamento del piano presenta una distribuzione interna fondamentalmente idonea a quella dell'appartamento del piano di sotto: dall'ingresso, che avviene mediante un'area verandata al termina della scala esterna che collega il piano terra al piano primo, si accede ad un corridoio su cui si affacciano le due camere da letto; sempre dal corridoio, mediante un'anticamera di distribuzione, si accede al tinello (con metratura maggiore rispetto all'unità del piano inferiore) ed al locale adibito a cucina.

Esternamente non è presente alcun apparato decorativo e gli unici degradi riscontrabili sono riconducibili allo strato della tinteggiatura. La copertura è caratterizzata da travi in legno e un manto di tegole marisgliesi.



FACCIATA  
< FRONTALE



FACCIATA  
< LATERALE



VERANDA  
< PRIMO PIANO



Masterplan Lotto >  
Scala 1:500

#### LEGENDA MASTERPLAN

- ① Casa Cantoniera
- ② Ingresso pedonale
- ③ Area pavimentata
- ④ Deposito / Garage
- ⑤ Area verde esterna
- ⑥ Fabbricati annessi
- ⑦ Ingresso carrabile
- ⑧ Area di pertinenza
- ▲ Accesso lotto
- ▲ Ingresso edificio
- Confini lotto

GUBBIO

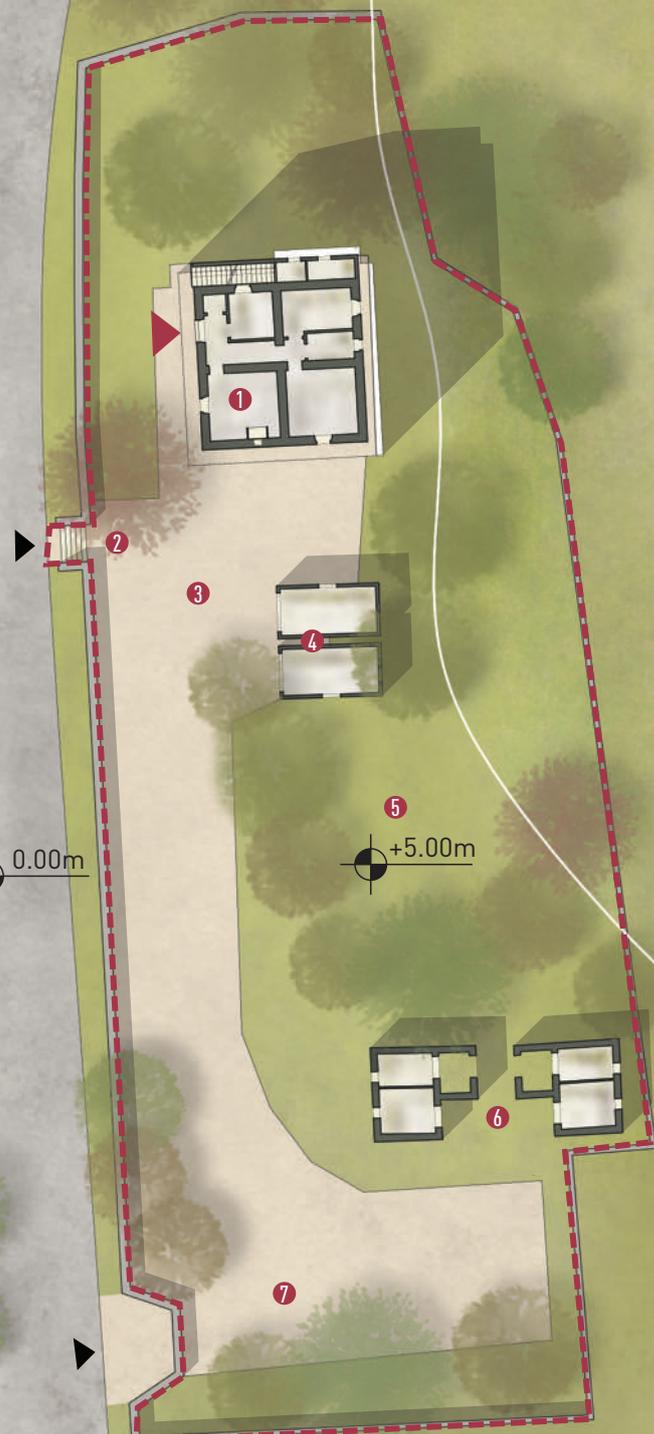
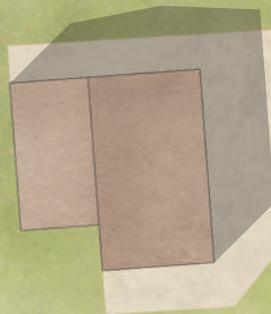
-5.00m

0.00m

+5.00m

+6.00m

PERUGIA



3



4

5



6

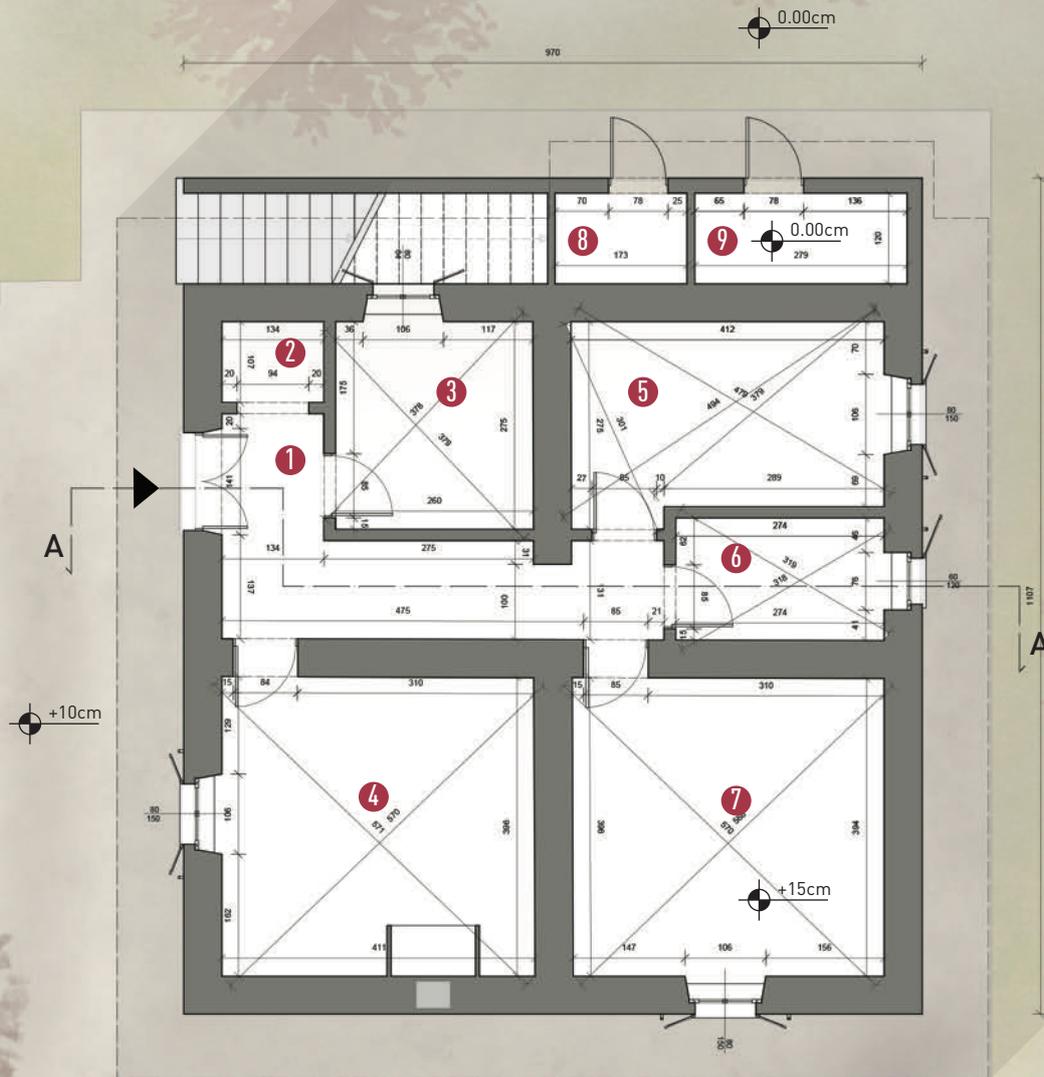
7



## 6.4.2 RILIEVO \_ Pianta del piano terra

144

Scala 1:100

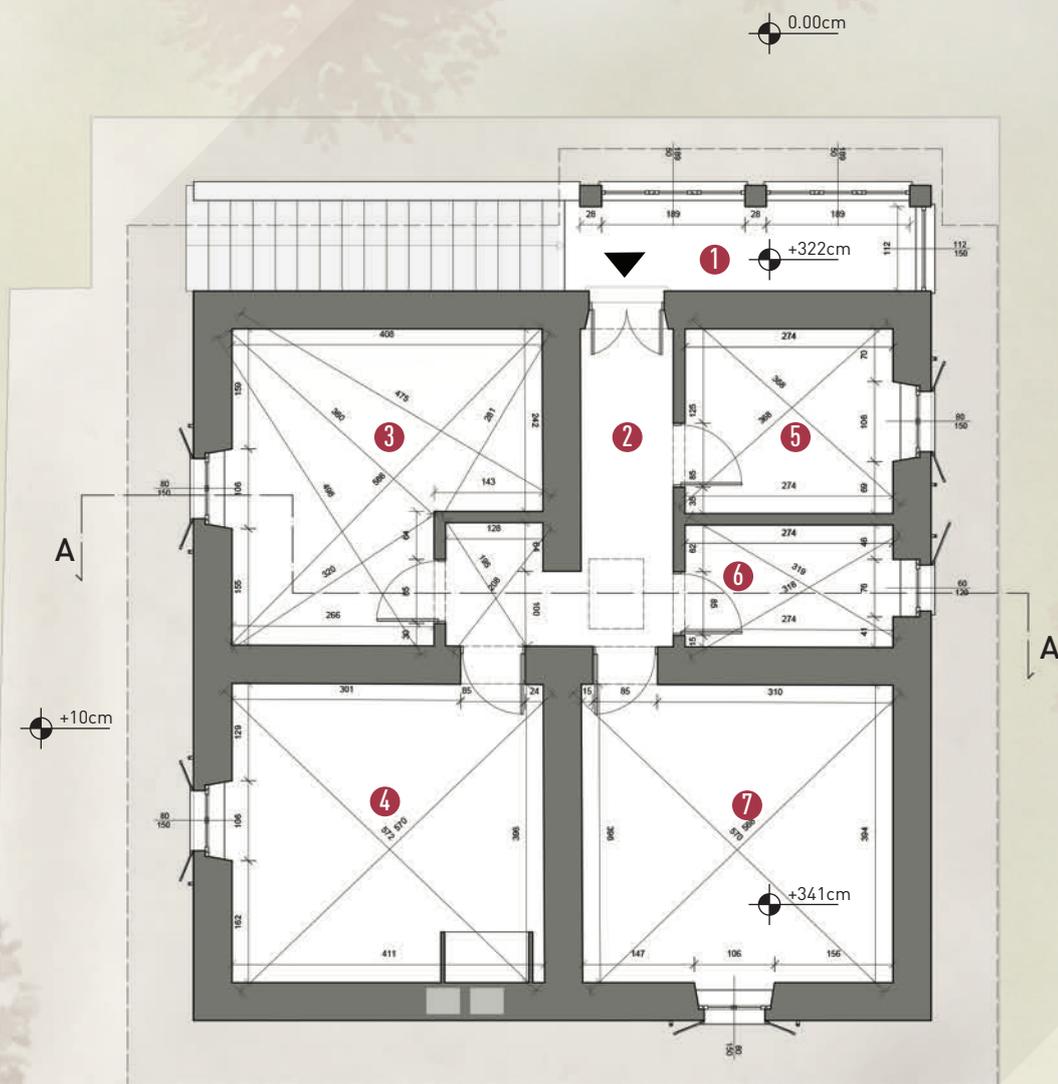


▲ Ingressi

- |                         |                     |                          |
|-------------------------|---------------------|--------------------------|
| 1 Ingresso (3,95 mq)    | 4 Cucina (16,27 mq) | 7 Camera (16,16 mq)      |
| 2 Ripostiglio (1,44 mq) | 5 Camera (10,42 mq) | 8 Loc. Caldaia (2,07 mq) |
| 3 Tinello (7,12 mq)     | 6 Bagno (4,43 mq)   | 9 Loc. Caldaia (3,34 mq) |

## 6.4.2 RILIEVO \_ Pianta del piano primo

Scala 1:100



▲ Ingresso

- |                      |                     |                     |
|----------------------|---------------------|---------------------|
| 1 Veranda (3,95 mq)  | 4 Cucina (16,27 mq) | 7 Camera (16,16 mq) |
| 2 Ingresso (1,44 mq) | 5 Camera (10,42 mq) |                     |
| 3 Tinello (7,12 mq)  | 6 Bagno (4,43 mq)   |                     |

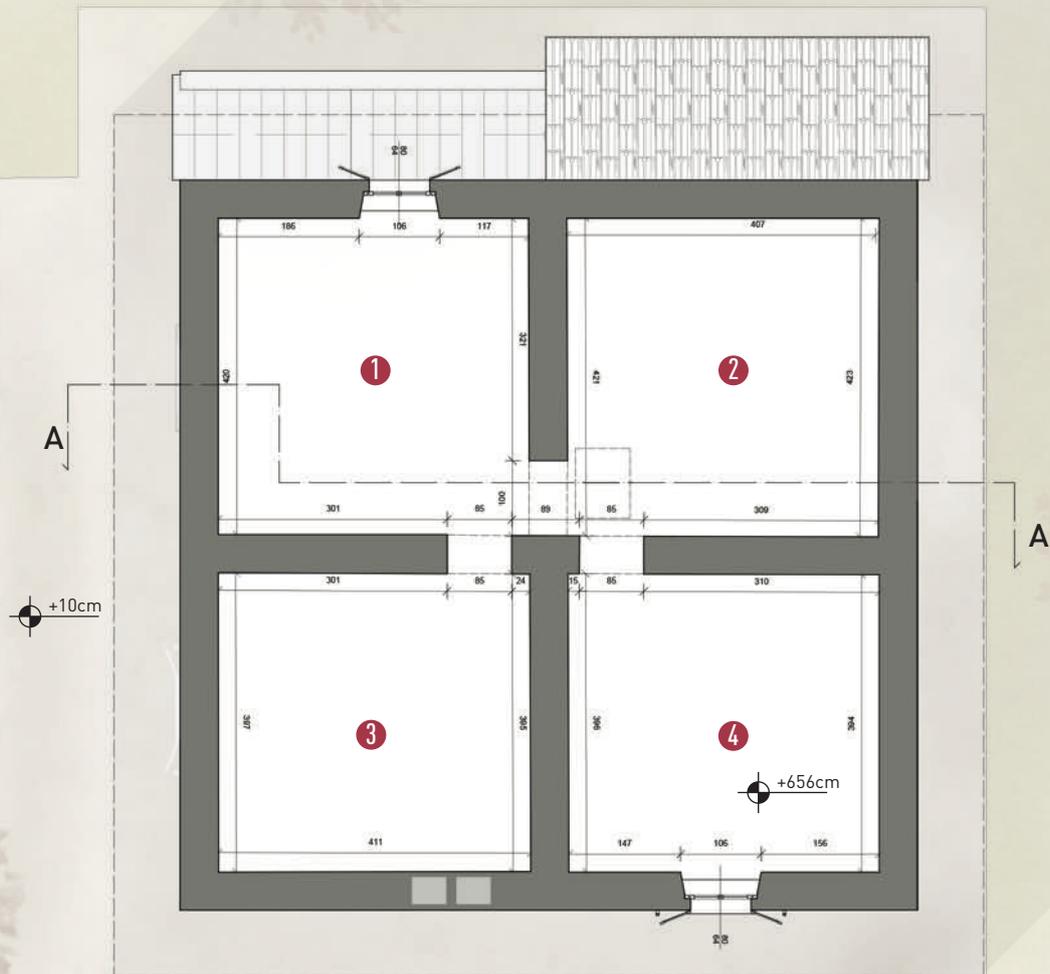
## 6.4.2 RILIEVO \_ Pianta del piano sottotetto



Scala 1:100

0.00cm

146



▲ Ingresso

① Loc. Sottotetto (17,17 mq)

④ Loc. Sottotetto (16,19 mq)

② Loc. Sottotetto (17,31 mq)

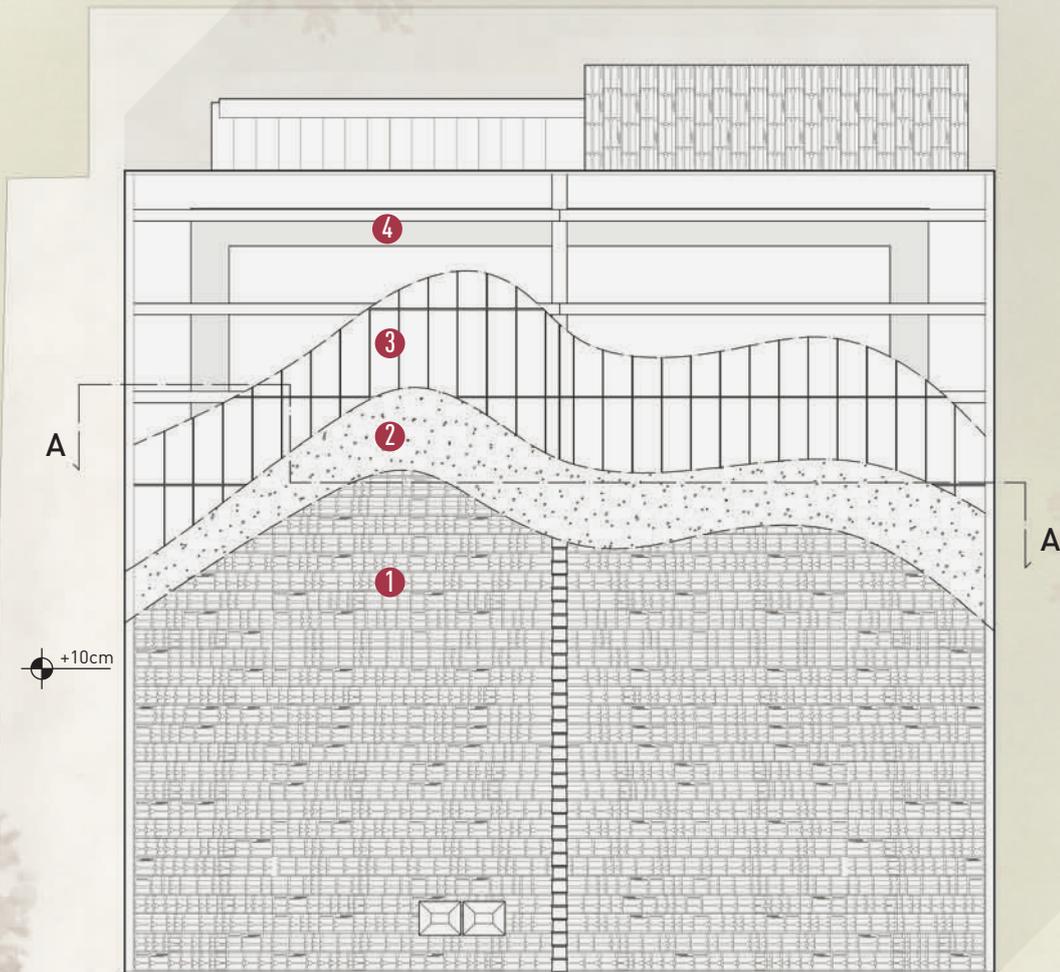
③ Loc. Sottotetto (16,15 mq)

## 6.4.2 RILIEVO \_ Sfogliato strutturale della copertura



Scala 1:100

0.00cm



147

▲ Ingresso

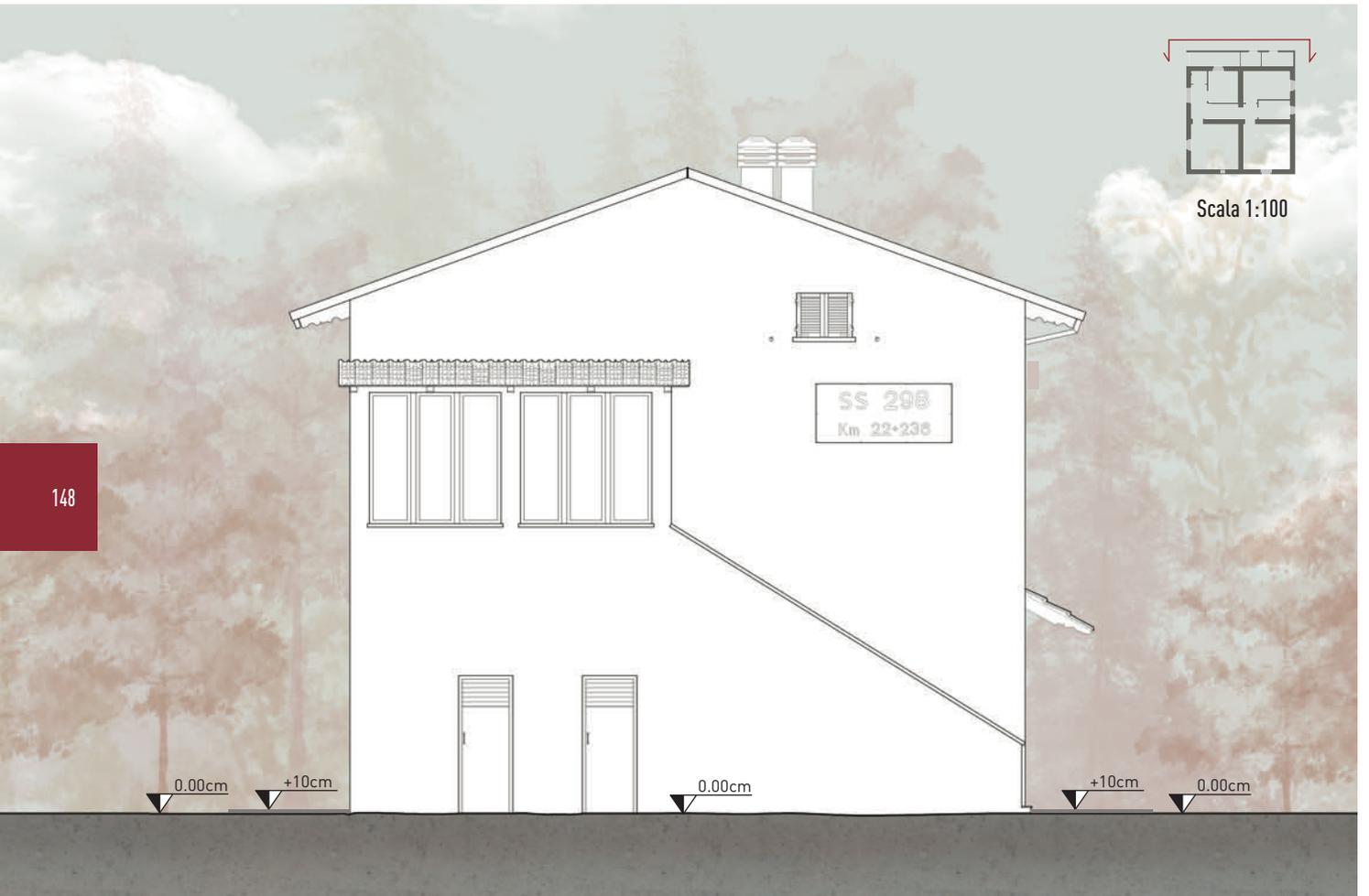
① Tegole Marsigliesi

② Malta Cementizia

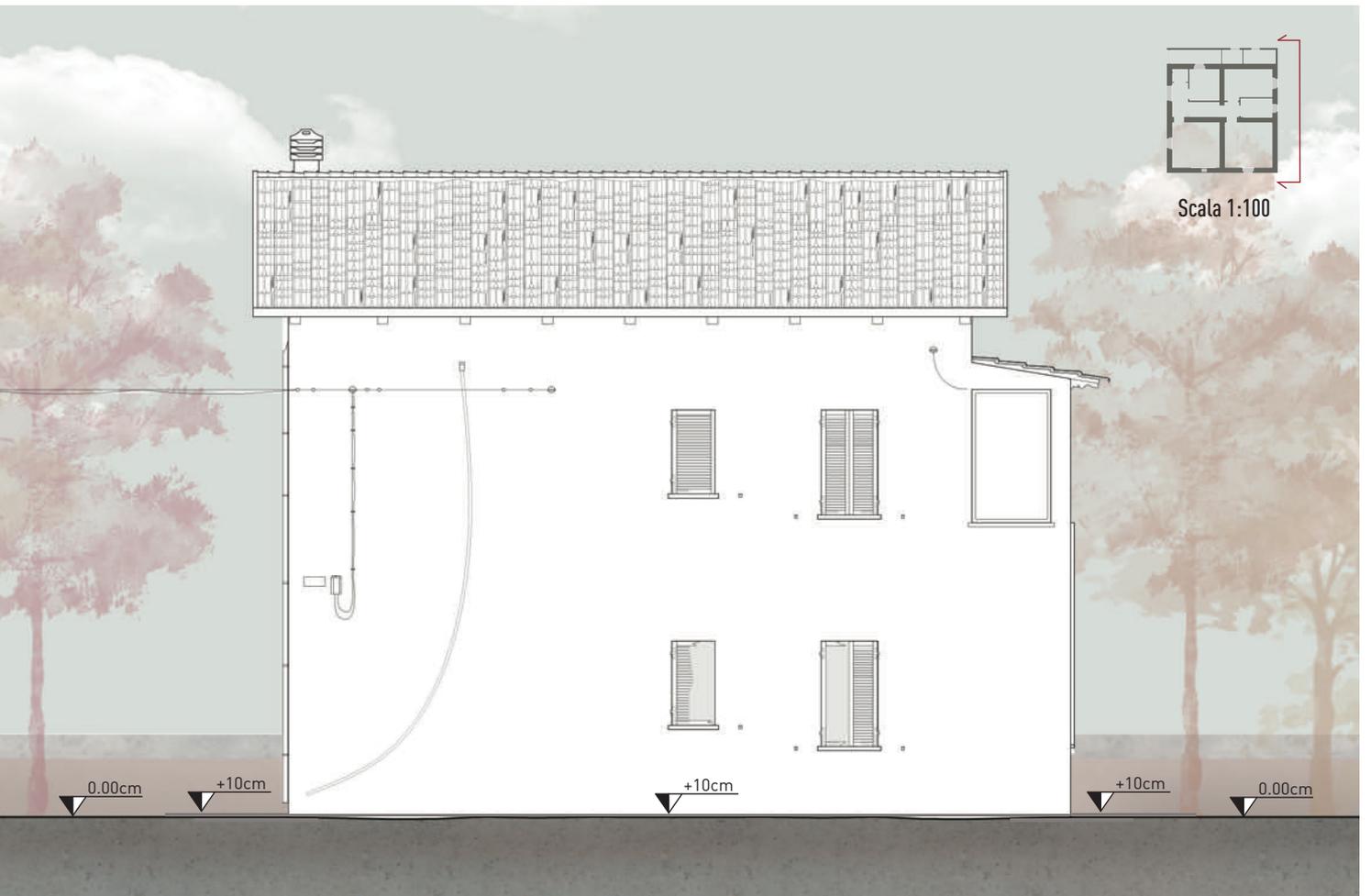
③ Tavelle

④ Travi

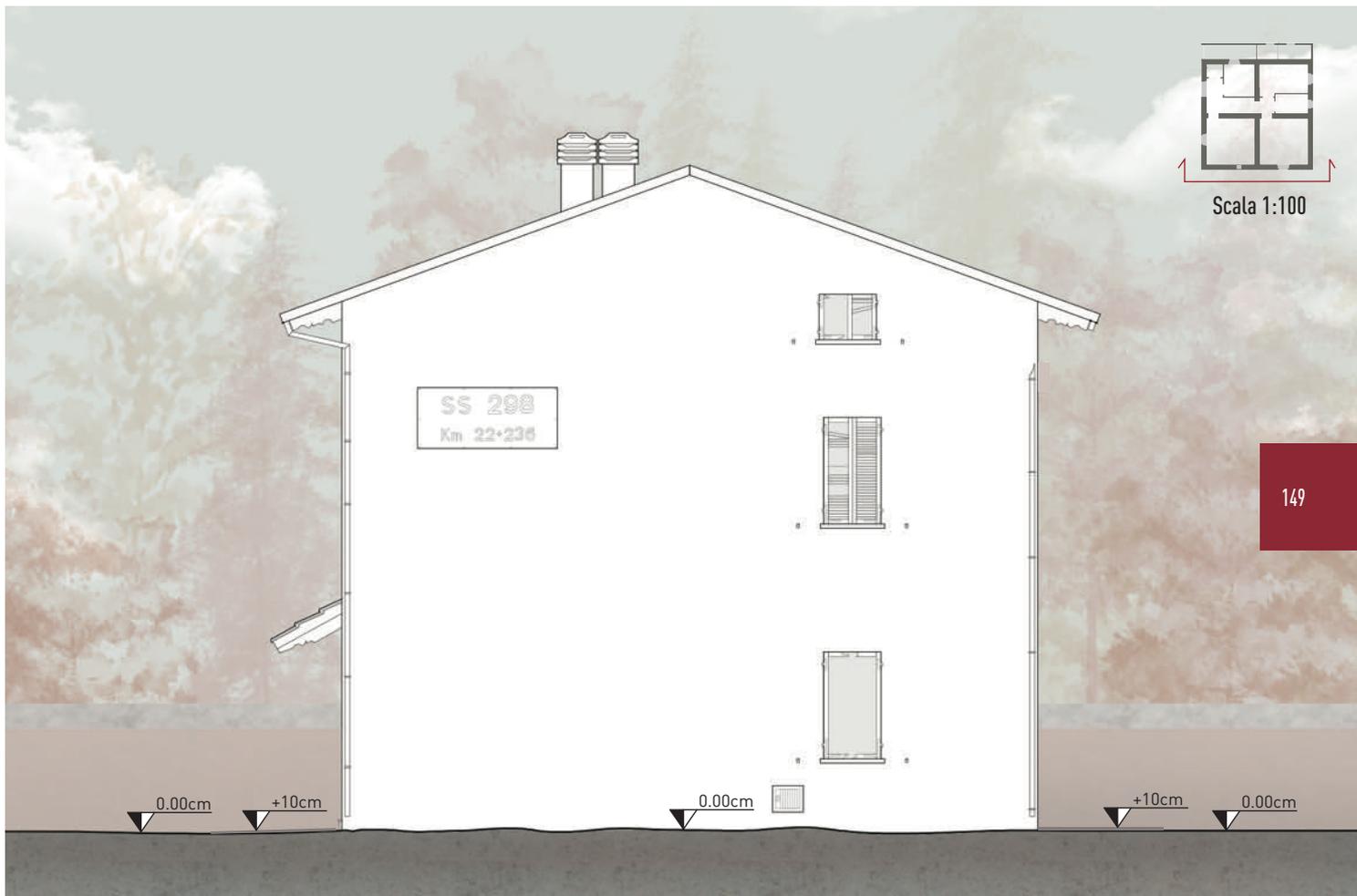
6.4.2 RILIEVO \_ Prospetto NORD



6.4.2 RILIEVO \_ Prospetto EST



6.4.2 RILIEVO \_ Prospetto SUD



6.4.2 RILIEVO \_ Prospetto OVEST



6.4.2 RILIEVO \_ Sezione A-A



## 6.5 ANALISI DEI DEGRADI

### 6.5.1 TIPOLOGIE DI DEGRADI PRESENTI SUGLI IMMOBILI

Al fine di comprendere lo stato di conservazione dei tre fabbricati, così da poter individuare gli interventi necessari da eseguire per un restauro dell'esterno, è stata effettuata un'analisi dei degradi di uno dei tre edifici, in particolare quello di Foligno, che risulta essere quello a presentare il maggior livello di degrado.

Per individuare e mappare le alterazioni si ci è basati sulla catalogazione eseguita nella **Norma UNI 11182, Aprile 2006**. [61]

Come si può notare dalle mappature delle pagine seguenti, tutti i degradi registrati riguardano per lo più lo **strato di finitura**, sia dell'intonaco che della tinteggiatura.

Ad essere particolarmente colpito da degrado, tra i prospetti analizzati, è il quello Est: oltre all'assenza di strato di tinteggiatura nell'area in cui probabilmente era presente l'insegna Anas si può osservare una diffusa assenza dello strato di tinteggiatura su praticamente tutta la superficie del prospetto; a questa si associano forme di degrado più intense ed evidenti quali l'assenza dell'intonaco, riscontrabile nell'area centrale del prospetto preso in considerazione, e un intervento antropico non perfettamente eseguito in corrispondenza della finestra del piano terra.

Per quanto riguarda il prospetto Nord, invece, i degradi segnalati maggiormente sono quelli che riguardano l'apparato decorativo: sia sugli elementi angolari, infatti, che sugli architravi che decorano gli infissi si riscontrano numerosi casi di distacco dello strato di finitura ed esfoliazione.

Su questo prospetto, inoltre, si segnala la presenza di un rampicante infestante che lambisce una porzione molto estesa della sua superficie.

L'analisi dei degradi ha consentito di prevedere una serie di **interventi** per il risanamento delle facciate esterne dell'immobile: tutti gli interventi individuati, fundamentalmente, hanno lo scopo di preparare le pareti, mediante integrazioni dove necessario e una fase di pulitura di parti residuali di strati di finitura degradati, ad un'operazione di rasatura e di nuova tinteggiatura.

Tra gli interventi, inoltre, sono previste le sostituzioni dei vetri degli infissi, con l'inserimento di vetrocamere maggiormente performanti rispetto ai vetri ad un solo strato presenti attualmente, e la conservazione delle persiane, poiché in buono stato di conservazione, mediante l'applicazione di un protettivo per strutture lignee.

#### LEGENDA ANALISI DEI DEGRADI

	1_ Struttura
	2_ Materiale
	3_ Tipo
	4_ Finitura
	5_ Foto

#### 1\_ STRUTTURA

	SV_ Muratura
	IN_ Infisso

#### 2\_ MATERIALE

	I_ Intonaco
	L_ Legno
	T_ Tinteggiatura

#### 3\_ TIPO

	1_ Intonaco
	2_ Elementi decorativi
	3_ Porte/Finestre

#### 4\_ FINITURA

	a_ Al naturale
	b_ Spigoli al vivo

#### 5\_ FOTO

	n_ Foto
---	---------

#### DEGRADI

	Colatura
	Mancanza
	Esfoliazione
	Macchia
	Distacco dell'intonaco
	Intervento antropico
	Fessurazione
	Presenza di vegetazione
	Distacco della tinteggiatura

#### INTERVENTI

##### PULITURA

	Uso spazzola di saggina
	Uso di neutralizzanti
	Rimozione vegetazione
	Applicazione di biocidi

##### CONSOLIDAMENTO

	Applicazione di malta
---	-----------------------

##### LIBERAZIONE

	Rimozione di elementi
---	-----------------------

##### REINTEGRAZIONE

	Intonaco
---	----------

##### PROTEZIONE

	Protettivo per legno
	Protettivo naturale

##### INTEGRAZIONE

	Aggiunta doppio vetro
	Intonaco

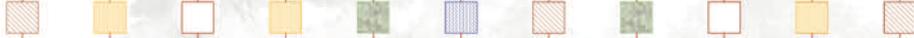
### 6.5.2 RILIEVO DEI DEGRADI \_ Prospetto NORD

Scala 1:100

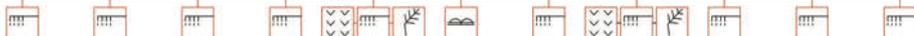
Materiale

SV T 2 a 1    SV I 2 a 2    IN L 3 - -    SV I 1 a 3    SV L 3 - -    SV I 1 a 4    SV T 1 a 5    SV I 1 a 6    IN L 3 - 7    SV I 1 a -    SV T 2 a 8

Degrado



Pulitura



Consolidamento



Liberazione



Reintegrazione



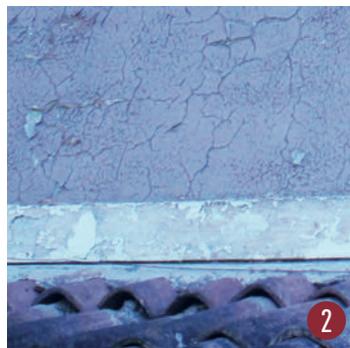
Protezione



Integrazione



1



2



3



4



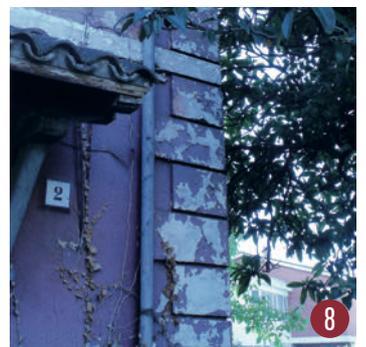
5



6



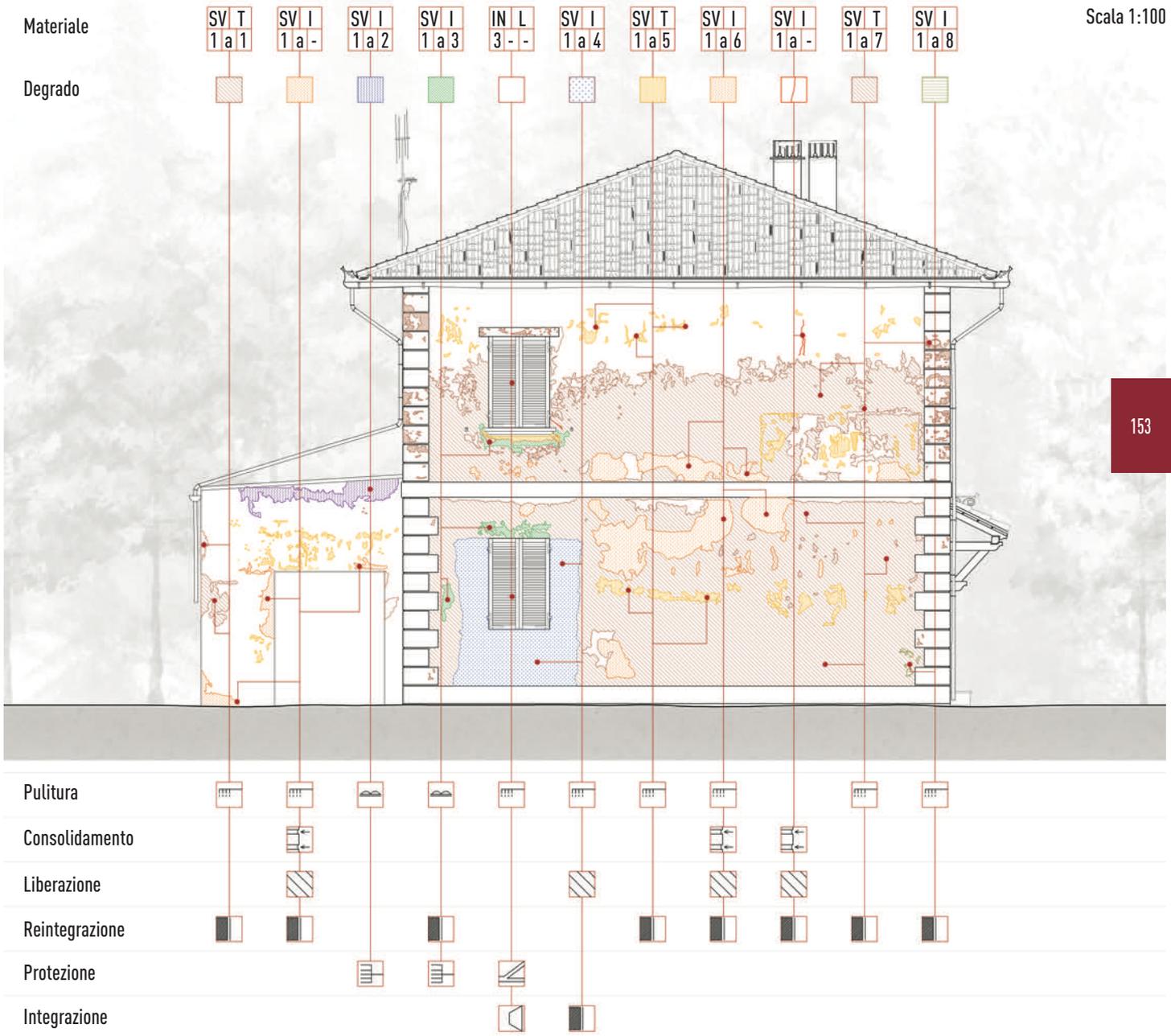
7



8

### 6.5.2 RILIEVO DEI DEGRADI \_ Prospetto EST

Scala 1:100





# CAPITOLO 7

# CAPITOLO 7

# PROGETTO DI VALORIZZAZIONE: IL “CANTONE DELLA MEDITAZIONE”

## 7.1 PROGETTO “CAMMINI D'EUROPA”: INDICAZIONI PER LA VALORIZZAZIONE

### 7.1.1 L'ORGANIZZAZIONE “CAMMINI D'EUROPA”



LOGHI DELL'INIZIATIVA  
DA: <http://www.camminideuropa.it>

Il tema della potenzialità dei cammini e della loro valorizzazione seguendo linee guide comuni che portassero ad offrire una proposta il più possibile con standard di qualità omogenei ma comunque che assicurasse riconoscibilità ai singoli cammini è stato affrontato dall'organizzazione **Cammini d'Europa**, costituita nel 2004 a Madrid.

Cammini d'Europa è un'organizzazione no profit che riunisce istituzioni, imprese, associazioni ed enti di ricerca facenti parte del settore degli itinerari a piedi e della promozione culturale.

Successivamente al network europeo è stata associata una Rete Associativa Nazionale, creata in collaborazioni con molti partner nazionali quali enti pubblici come Comuni, Regioni e Province oppure privati, che ha come scopo quello di mettere in comunicazione i vari agenti che operano sul settore, così da favorirne la cooperazione per lo sviluppo e la promozione del turismo connesso ai cammini.

Ad opera dell'organizzazione, nel 2007, viene lanciato il progetto “Cammini d'Europa: rete europea di storia, cultura e turismo”, che aveva lo scopo di realizzare azioni comuni e azioni locali finalizzate al recupero, alla valorizzazione e alla promozione di itinerari storici, culturali e religiosi. [61]

Questo progetto ha portato alla redazione di un **manuale** che potesse essere considerato uno strumento tecnico di supporto alla realizzazione dei prodotti turistici inerenti i cammini e la loro promozione/vendita.

### 7.1.2 LE LINEE GUIDA PER LA PROGETTAZIONE

L'obiettivo del manuale è quello di definire un concept di prodotto turistico, delineando un procedimento per la composizione della proposta e del pacchetto.

Le proposte turistiche, secondo le linee guida del progetto, possono essere strutturate in due modi differenti: o come **pacchetti**, quindi che comprendano il pernottamento e almeno un servizio non accessorio, oppure come una proposta più generica che ha come unico compito quello di offrire informazioni e spunti al cliente, così che possa organizzare il proprio itinerario in autonomia. [63]

#### PACCHETTO:

PERNOTTAMENTO + SERVIZI NON ACCESSORI



Fondamentalmente il manuale prodotto dal progetto tenta di definire un percorso possibile da seguire nella realizzazione di un prodotto turistico collegato al tema dei cammini, andandolo a differenziare in 6 fasi: l'idea, la proposta di valore, le risorse ed i servizi, la domanda, i mercati a cui vendere il prodotto e gli strumenti tramite i quali venderlo.

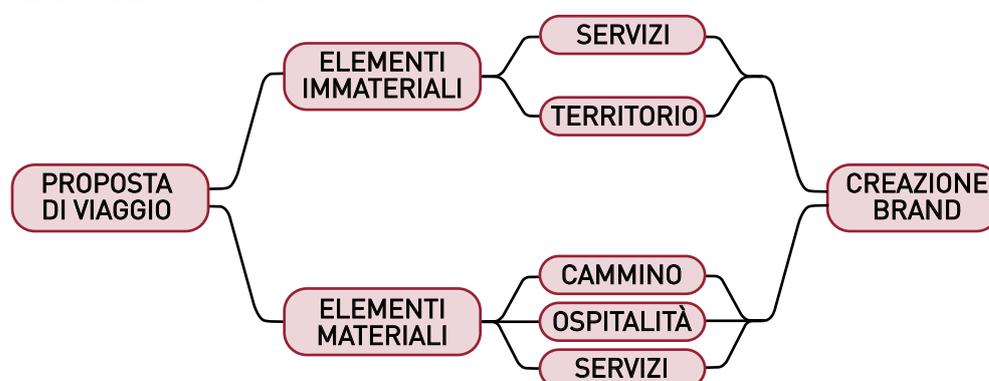
Per quanto riguarda la realizzazione di servizi lungo i cammini, il manuale definisce un modello da seguire che parte dalla formulazione di **proposta di viaggio**.

Questa si concretizza mediante la messa a sistema di due tipologie di elementi: quelli immateriali e quelli materiali, che devono essere presi come "capisaldi" da cui partire per sviluppare il progetto da proporre agli utenti.

Gli **elementi immateriali** sono quelli collegati al brand della proposta, che deve risultare immediatamente riconoscibile ed identificabile ed al brand del territorio, e devono essere caratterizzati dalla ricerca di esclusività, unicità e particolarità rispetto alle altre proposte simili.

Gli **elementi materiali** costituiscono poi tutti quei servizi quali i percorsi, le aree ricettive, le strutture per la ristorazione e qualsiasi altra struttura che ospiti una qualsiasi attività lungo il percorso. [64]

#### ELEMENTI DELLA PROPOSTA DI VIAGGIO



Il manuale quindi descrive un servizio che al pellegrino che, quindi, dovrà essere in grado di offrire un "pacchetto", il quale, per essere definito tale, dovrà contenere la ricettività, e quindi la possibilità di pernottamento, e almeno un servizio non accessorio, cioè un servizio non strettamente connesso al pernottamento, definiti da un determinato prezzo forfetario.

Tutto quello che viene inserito rappresenta dunque un valore aggiunto e una differenziazione

rispetto alle altre proposte simili sul mercato.

Tanto più i servizi e il modo di descriverli sapranno discostarsi da quelli degli altri, tanto più saranno unici, migliore sarà il risultato di vendita.

Nell'ottica della realizzazione di una rete di servizi a supporto degli utenti di un cammino, una buona soluzione può essere rappresentata dall'accomunare i vari servizi facenti parti del network da una medesima caratteristica, che può essere la possibilità di valorizzare le eccellenze del territorio, del rimando alla tradizione del cammino preso in esame o alla possibilità di svolgere all'interno delle varie strutture una serie di attività tra di loro collegate dallo stesso **filo conduttore**.

## 7.2 "CANTONE DELLA MEDITAZIONE": RETE DI STRUTTURE SUL CAMMINO DI FRANCESCO

### 7.2.1 STRATEGIA PROGETTUALE



Preso atto delle direttive proposte da progetto "Cammini d'Europa", lo sviluppo della proposta progettuale per la valorizzazione delle tre Case Cantoniere prese in considerazione si pone fundamentalmente l'obiettivo di andare a immettere nell'offerta turistica della regione Umbria un network di strutture ricettive che abbiano un brand potente e riconoscibile e che siano tra di esse connesse da un elemento comune, che, per quanto possibile, portino l'ospite a scegliere una di queste strutture invece che una differente.

Il **brand riconoscibile** su cui si è deciso di concentrarsi si basa sul mantenimento dell'immagine della **Casa Cantoniera** stessa, che, come hanno dimostrato le attività realizzate all'interno di questa tipologia di immobili ad oggi in funzione e le iniziative della Pubblica Amministrazione per valorizzarle dimostra di avere forte presa sul pubblico, essendosi andata in un certo senso a consolidare nell'immaginario collettivo delle persone che comunque associano la sua immagine a un qualcosa di suggestivo e particolare.

L'idea è quindi quella di andare a valorizzare le caratteristiche tipologiche delle strutture esistenti, e di realizzarvi all'interno delle strutture ricettive che fundamentalmente siano adeguate all'accoglienza di gruppi di camminatori.

La gestione dei locali interni segue la stessa metodologia in tutti e tre gli immobili oggetto di progetto: al piano terra è prevista la realizzazione degli spazi comuni, in grado di contenere una serie di servizi extra che aumentino il valore del soggiorno; al piano superiore, invece, è prevista la realizzazione delle camere da letto, che assumono, a seconda dell'immobile, la conformazione di camerate per gruppi con bagno in comune e camere per un minor numero di persone con il bagno privato, così da consentire alle strutture di proporre agli ospiti differenti tipologie di sistemazioni a seconda delle necessità.

Per quanto riguarda la Casa Cantoniera di Terni la tipologia di struttura ricettiva scelta è quella della **Casa Vacanze**, in modo che sia interamente per l'affitto da parte di un gruppo intero, vi sono previsti, infatti, otto posti letto, prevedendo, al piano terra, degli spazi flessibili che possano essere utilizzati per attività di varia natura.

Per le altre due Case Cantoniere, invece, il progetto di valorizzazione proposto prevede la trasformazioni in **Ostelli**, con disponibilità di differenti tipologie di sistemazione.

Il **tema in comune** che renderà connesse tra loro le tre strutture sarà quello della **meditazione**, di conseguenza in ognuno dei tre immobili alcuni spazi saranno dedicati a questa disciplina.

### 7.2.2 TIPOLOGIE DI INTERVENTI

Per quanto concerne gli interventi previsti nei tre immobili, l'idea da cui si sviluppa il progetto è quella di mantenere il più possibile l'aspetto originario delle Case Cantoniere, poiché considerate un brand particolarmente forte e attrattivo agli occhi degli utenti; di conseguenza non sono stati previsti né interventi invasivi esterni, se non atti a esaltarne i tratti caratteristici come per esempio il rifacimento delle tinteggiature e la manutenzione delle facciate, al fine di restituire l'originario colore storico rosso pompeiano, né nuove costruzioni: le strutture ricettive sviluppate sono studiate in modo da occupare gli spazi delle Case Cantoniere, senza apportare grosse modifiche alle strutture.

Diverso è invece il caso della distribuzione interna degli ambienti, che subirà diverse modifiche per adeguare le strutture alle normative igienico sanitarie delle attività ricettive extra-alberghiere: L'immobile di Foligno è quello destinato a ricevere il maggior numero di interventi: ad oggi, infatti, risulta diviso in due unità immobiliari separate e tra esse speculari, in ognuna delle quali sviluppate su due piani fuori terra: sono previste quindi una serie di operazioni per unificarle in un'unica unità immobiliare, mediante la demolizione di sezioni di murature interne così da mettere in comunicazione ambienti appartenenti ad entrambi gli appartamenti ad oggi presenti. È prevista, inoltre, la demolizione di una delle due scale, al fine di guadagnare spazio per la realizzazione del bagno pubblico annesso alle due camerate comuni.

Anche nel caso della Casa Cantoniera di Gubbio, gli interventi previsti nelle aree interne riguardano soprattutto la demolizioni di alcuni tramezzi, sia al piano terra che al piano superiore, per mettere in comunicazione spazi e renderne altri più adeguati alle nuove

funzioni: è il caso delle pareti di quello che attualmente viene definito come "tinello", di cui si prevede la demolizione così da unificare lo spazio con quello dell'atrio d'ingresso, creando uno spazio comune di maggiori dimensioni; allo stesso modo, al piano superiore gli ambienti che attualmente costituiscono tinello e cucina dell'unità immobiliare del piano, verranno unificati mediante la realizzazione di un passaggio in parte del muro che li divide, così da avere una camerata comune unica più grande. Al secondo piano, inoltre, si prevede, idoneamente alla Casa Cantoniera di Foligno, la realizzazione dei bagni comuni indirizzati agli utenti della struttura.

Nell'ambito dello studio del progetto di valorizzazione delle due strutture che verranno adibite ad ostello, in conformità con le norme regionali vigenti a riguardo, è stata prevista la predisposizione di attrezzature, servizi e camere adeguate all'accoglienza di persone diversamente abili; nel caso della Casa Cantoniera di Foligno, non essendo prevista dal progetto alcuna camera al piano terra, si è deciso di rendere completamente accessibili le due camerate, senza andare a realizzare camere riservate; in questo caso, dunque, uno dei tre bagni previsti per legge per un numero di sedici posti letto, da progetto è stato adeguato con le dimensioni necessarie e le attrezzature necessarie all'utilizzazione da parte degli ospiti diversamente abili. Per raggiungere il piano superiore dell'ostello, in cui sono collocati bagni a camerate, si prevede l'installazione di un sistema montascale, poiché le dimensioni della scala lo consentono.

Nel caso dell'ostello di Gubbio la scelta è stata quella di rendere accessibile la stanza tripla al piano terra, predisponendogli, vicino, un bagno attrezzato.

Gli interventi risultano invece assai minori per la Casa Cantoniera di Terni: la scelta di renderla disponibile agli utenti del Cammino di Francesco sotto forma di Casa per vacanze, infatti, ha come conseguenza quella di dover limitare gli interventi a operazioni per lo più di manutenzione dell'esistente: l'unica effettiva modifica interna, rispetto alla disposizione attuale degli ambienti, prevista, è infatti la costruzione di una parte interna per la divisione del bagno presente attualmente in due bagni di dimensioni più ridotte, così da rendere la struttura maggiormente adeguata ad accogliere le massimo otto persone che si prevede di ospitare a pieno regime.

Molti interventi, per tutti e tre gli immobili, riguardano le **aree esterne**: in tutti e tre le strutture, infatti, è prevista la demolizione se non di tutte le strutture annesse, a causa delle condizioni non ottimali, impossibili da recuperare: nel caso di Terni e di Foligno, in cui è presente un unico annesso alla struttura principale, si prevede la demolizione completa, mentre per quanto concerne la Casa Cantoniera di Gubbio, che nel suo lotto di pertinenza presenta in totale quattro strutture annesse, è stata presa la decisione di demolire le due con lo stato di manutenzione peggiore e di sfruttare le altre e due rimanenti per insediarvi servizi utili alla nuova funzione dell'immobile.

Oltre alla **demolizione** degli **edifici minori** annessi, per le aree esterne dei tre immobili si considera la possibilità di procedere con una riorganizzazione degli spazi, mediante la realizzazione di aree pavimentate e la sistemazione delle aree verdi; in tutti e tre i lotti, inoltre, si prevede di installare delle tensostrutture.

### 7.2.3 LA MEDITAZIONE

La scelta di predisporre in fase di progetto all'interno delle strutture ricettive degli spazi per la praticare la meditazione è stata effettuata in conformità con le direttive date dall'associazione "Cammini d'Europa", che, nel caso in cui si stia definendo un progetto di una rete di strutture, come nel caso del progetto in questione, consigliano pensare ad un filo conduttore unico che tutte le strutture facenti parte della rete, e che in un certo senso possa risultare da attrattore di un determinato target di ospiti per portarli a scegliere di soggiornare in una dei tre immobili oggetto di valorizzazione.

Il processo che ha portato alla decisione di utilizzare proprio il **tema della meditazione** come filo conduttore comune alle tre strutture ricettive tema di progetto fonda le sue radici nello studio dei dati statistici sulle motivazioni che spingono gli utenti a compiere il Cammino di Francesco: come si può evincere da uno studio effettuato dal Corriere della Sera, riportato in basso, tra le motivazioni degli utenti se ne notano due in particolare, "Staccare dalla routine", come riferito dal 13% degli utenti, e "Spirituale", il 4% [65]; queste due tipologie di risposta sono molto in linea con l'idea di meditazione, di conseguenza si

può affermare che esiste un bacino potenzialmente del 17% degli utenti che svolgono il Cammino che potrebbero essere interessati a una struttura in grado di offrire questo genere di attività.

L'idea è quella di offrire agli ospiti delle strutture delle aree che possano essere adeguate alla pratica della meditazione, e che, in ognuna delle tre strutture ricettive in progetto, offrano un ambiente differente rispetto alle altre, così da fare in modo di non far considerare l'esperienza esaurita in un'unica volta, ma anzi considerare la fruizione delle aree di tutti e tre gli edifici come tre tappe della stessa esperienza.

Nella Casa Cantoniera di Terni alla meditazione non è dedicata un'area in particolare, ma si è preferito andare a realizzare un'area "soggiorno" il più vuota possibile, così da poter essere utilizzata, in tal caso, anche per questa funzione.

Nel caso dell'immobile di Foligno, invece, si è scelto di predisporre come spazio per la meditazione l'ambiente che allo stato di fatto è diviso in garage e deposito: in questo caso l'obiettivo è quello di avere un ambiente raccolto e silenzioso interno, considerando che l'immobile si trova in un centro abitato e quindi le aree esterne per questo genere di attività risultano difficilmente utilizzabili.

Diverso è il caso della Casa Cantoniera di Gubbio: questa, infatti, vanta una posizione geografica particolarmente vantaggiosa, poiché è praticamente isolata nelle aree collinari della campagna eugubina, immersa in una pineta e lontana dalle vie di comunicazione principali; di conseguenza, per quest'ultima struttura, è stato previsto di adibire ad area per la meditazione una parte del giardino della struttura immersa nel verde, e riparata da una tensostruttura.

#### 7.2.4 ALTRI SERVIZI

Oltre all'individuazione di un filo conduttore comune alle tre strutture ricettive della rete, individuato mediante la predisposizione degli spazi per la meditazione, all'interno delle strutture ricettive è prevista l'attivazione di altri **servizi extra** a disposizione degli ospiti, così da rendere maggiormente competitive le strutture oggetto di valorizzazione nei confronti delle altre concorrenti, andando a aumentare il valore del soggiorno, così come consigliato da "Cammini d'Europa" che, appunto, considera l'inserimento di più servizi possibili agli utenti un valore aggiunto.

Per tutti e tre gli edifici, quindi, la progettazione delle aree esterne ha portato all'inserimento di tensostrutture ed aree pavimentate nuove, che possono essere utilizzati come **aree esterne** coperte per svolgere attività all'aperto.

Differente è il discorso riguardo la somministrazione di servizi che abbiano a che fare con **la ristorazione**, poiché necessitano di rispettare le normative igienico-sanitarie regionali che regolano il funzionamento e la progettazione delle strutture extra-alberghiere, di cui gli le forme di ospitalità scelta per i tre immobili tema di progetto fanno parte.

Nel caso della Casa Cantoniera di Terni, in cui si è optato per la realizzazione di una Casa Vacanze, secondo la normativa non può essere eseguita alcuna attività di somministrazione alimenti, di conseguenza si è preferito inserire una cucina comune gestibile direttamente dagli ospiti.

Per quanto riguarda le due strutture destinate a diventare Ostelli, invece, la situazione è differente, poiché è concesso di utilizzare la cucina comune che in genere è presente all'interno di questa tipologia di strutture, anche per la preparazione di pasti per gli utenti da parte della proprietà, a patto che siano destinate soltanto a coloro che pernottano nella struttura.

La scelta di prevedere degli spazi per la ristorazione è rafforzata dallo studio delle indagini statistiche effettuate sulla giornata-tipo degli utenti dei Cammini, dalle quali si evince come una buona percentuale tenda a consumare il pranzo e soprattutto la cena in ristoranti e altre attività simili.

#### LEGENDA SERVIZI EXTRA



Wi-Fi



Cucina comune



Lavanderia



Punto ristoro



Area esterna



Area meditazione

## 7.3 CASA VACANZE, TERNI

### 7.3.1 DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Per la Casa Cantoniera "Valnerina" di Terni si è deciso di optare per la forma di struttura extra-alberghiera della casa vacanze, ovvero di una struttura che viene affittata interamente agli ospiti.

In questo caso, dunque, la distribuzione interna rispetta fundamentalmente quella di una normale abitazione, e in parte va a ricalcare quella della Casa Cantoniera prima dell'intervento:

Al piano terra sono previsti gli spazi comuni, mentre al piano superiore le camere da letto; per quanto riguarda i due ambienti al piano terra uno verrà adibito a cucina con sala da pranzo, mentre l'altro può considerarsi una sorta di locale polifunzionale che presenta un'ampia superficie libera, utilizzabile sia come soggiorno che come ambiente per svolgere attività di vario genere, come per esempio la meditazione.

Come infatti si comprende dalle statistiche riguardo alle modalità di svolgimento del Cammino di Francesco da parte degli utenti, infatti, una percentuale maggiore di persone tende a percorrere l'itinerario in gruppo; da questa statistica, quindi, si è proceduto a sviluppare un progetto che prevedesse un intero edificio affittabile da un gruppo di più persone che voglia, sempre in gruppo, svolgere le stesse attività.

La volontà del rendere la struttura più possibile fruibile ai gruppi si evince anche dalla sistemazione delle camere da letto al piano superiore: in entrambe le stanze, infatti, è prevista la collocazione di due letti a castello per camera, così da dotare la Casa Cantoniera di 8 posti letto in totale.

Per poter facilitare la permanenza di un gruppo numeroso all'interno della struttura, il bagno preesistente, di dimensioni particolarmente elevate, è stato ripartito in due locali differenti, a cui si accede mediante un antibagno: i due nuovi bagni così ricavati, dunque, hanno lo scopo di velocizzare per quanto possibile le operazioni di preparazione al mattino, a maggior ragione se considerato che di norma gli utenti dei cammini prevedono sempre di mettersi in viaggio la mattina molto presto, per poi camminare tutto il giorno e arrivare alla tappa successiva nelle prime ore del pomeriggio.

Per quanto riguarda l'esterno, è prevista la demolizione dell'annesso diruto posto nell'area esterna di pertinenza dell'edificio, e la risistemazione della suddetta area, mediante la realizzazione di un'area pavimentata e l'installazione di un gazebo che funga da area relax all'aperto; nella porzione di lotto che separa l'edificio dal lotto confinante, si considera la realizzazione di un posteggio per le automobili.

#### TIPOLOGIE DI SISTEMAZIONE

##### CAMERA QUADRUPLA 1

Posti letto:	2
Mq:	18 m <sup>2</sup>
Letto 1 posto:	4
Letto 2 posti:	Non presente
Bagno privato:	-

##### CAMERA QUADRUPLA 2

Posti letto:	2
Mq:	18 m <sup>2</sup>
Letto 1 posto:	4
Letto 2 posti:	Non presente
Bagno privato:	-

#### SERVIZI EXTRA



+10.00m

+5.00m

0.00m

-5.00m

-10.00m

-15.00m

TERNI

ARRONE



Masterplan Progetto  
Scala 1:500

LEGENDA MASTERPLAN

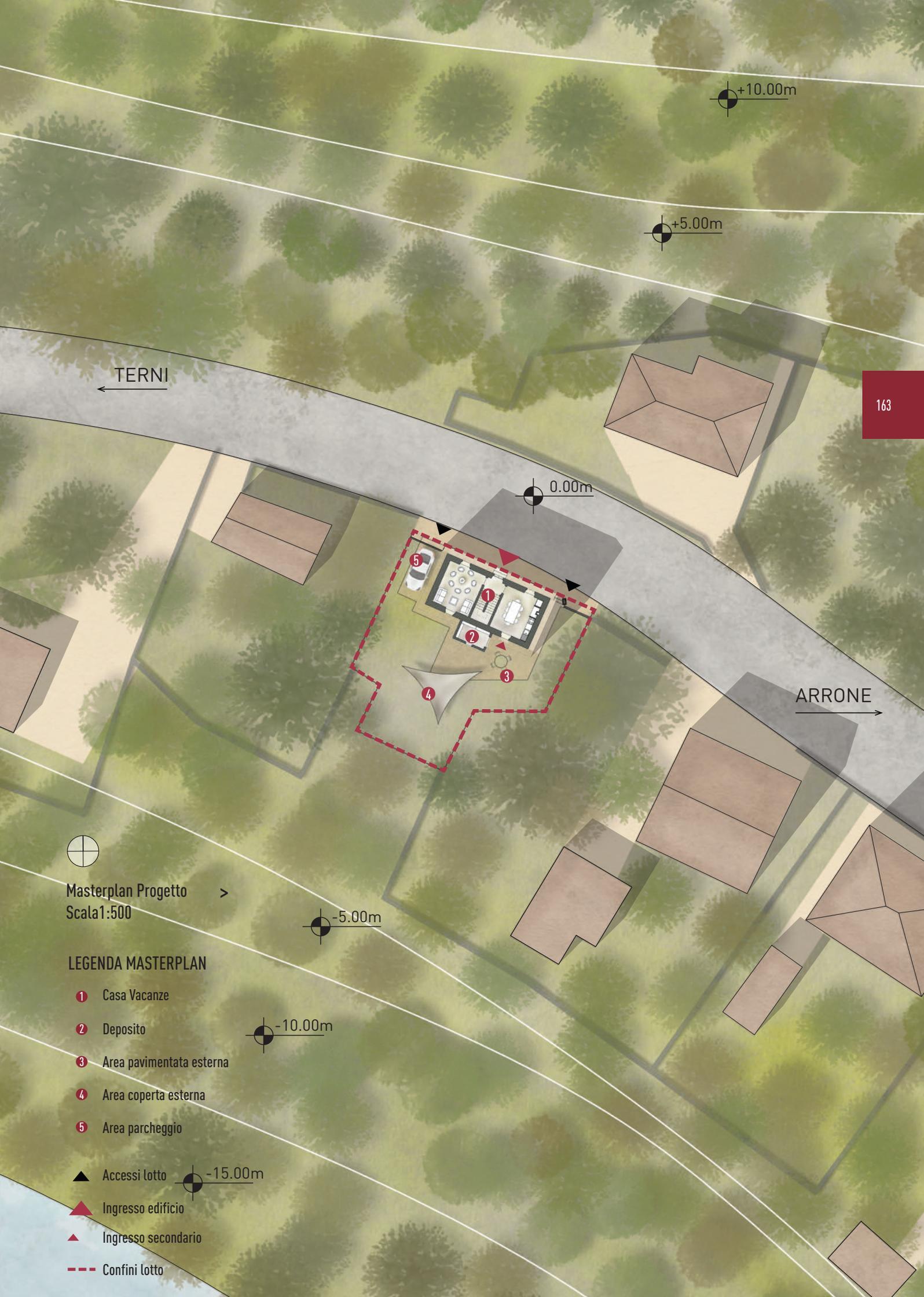
- 1 Casa Vacanze
- 2 Deposito
- 3 Area pavimentata esterna
- 4 Area coperta esterna
- 5 Area parcheggio

▲ Accessi lotto

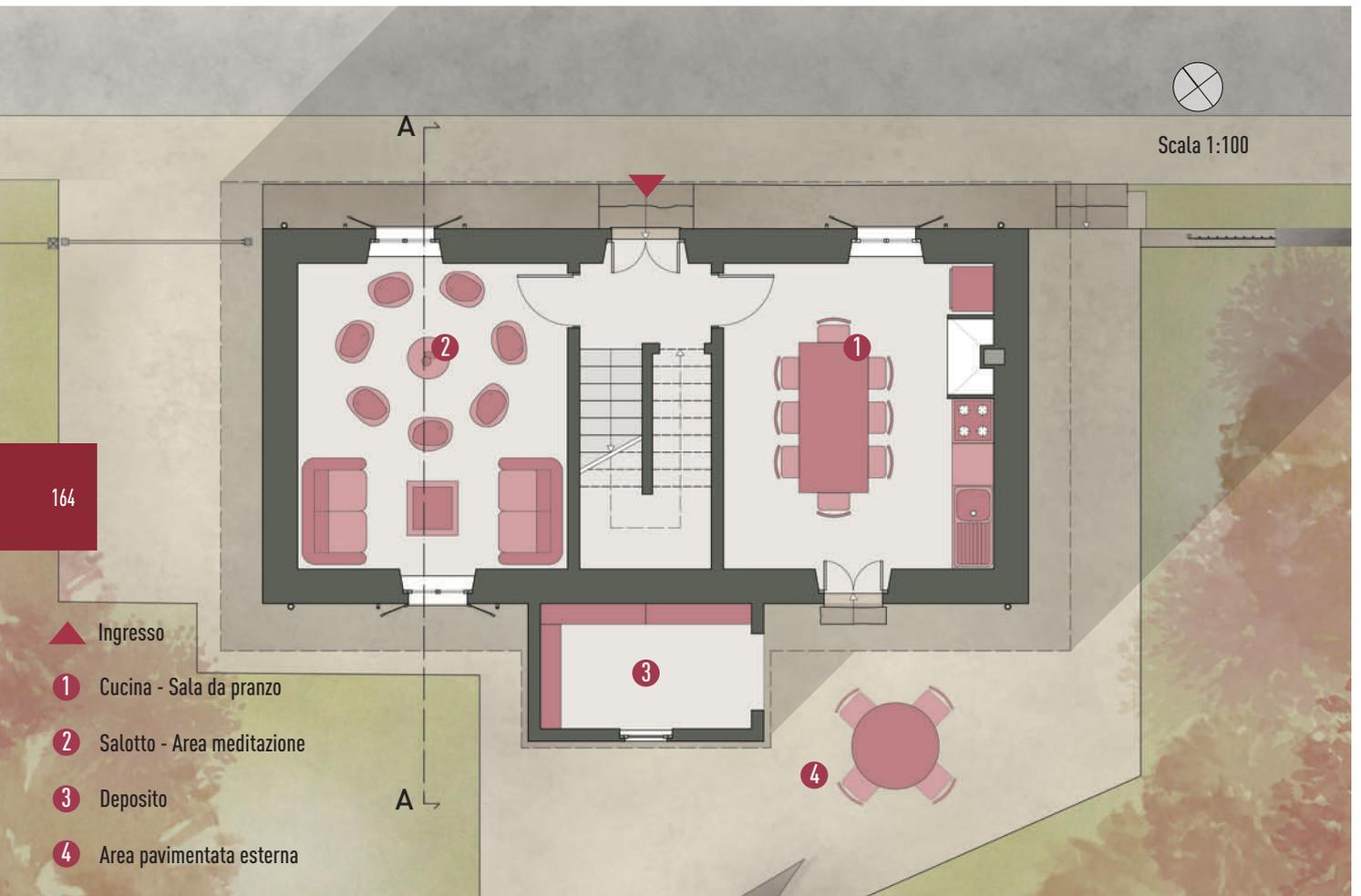
▲ Ingresso edificio

▲ Ingresso secondario

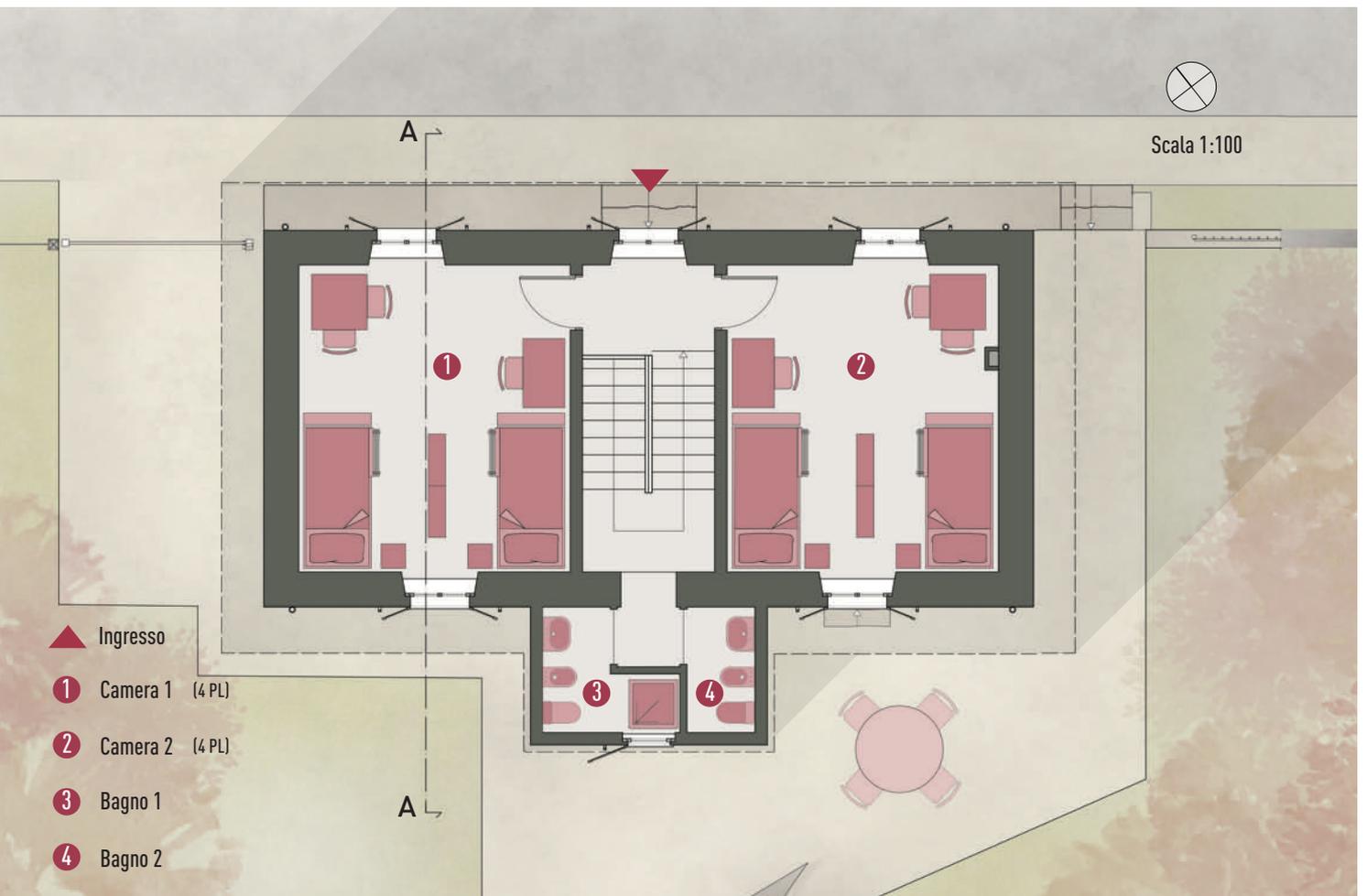
--- Confini lotto



### 7.3.2 DISEGNI DI PROGETTO \_ Pianta piano terra



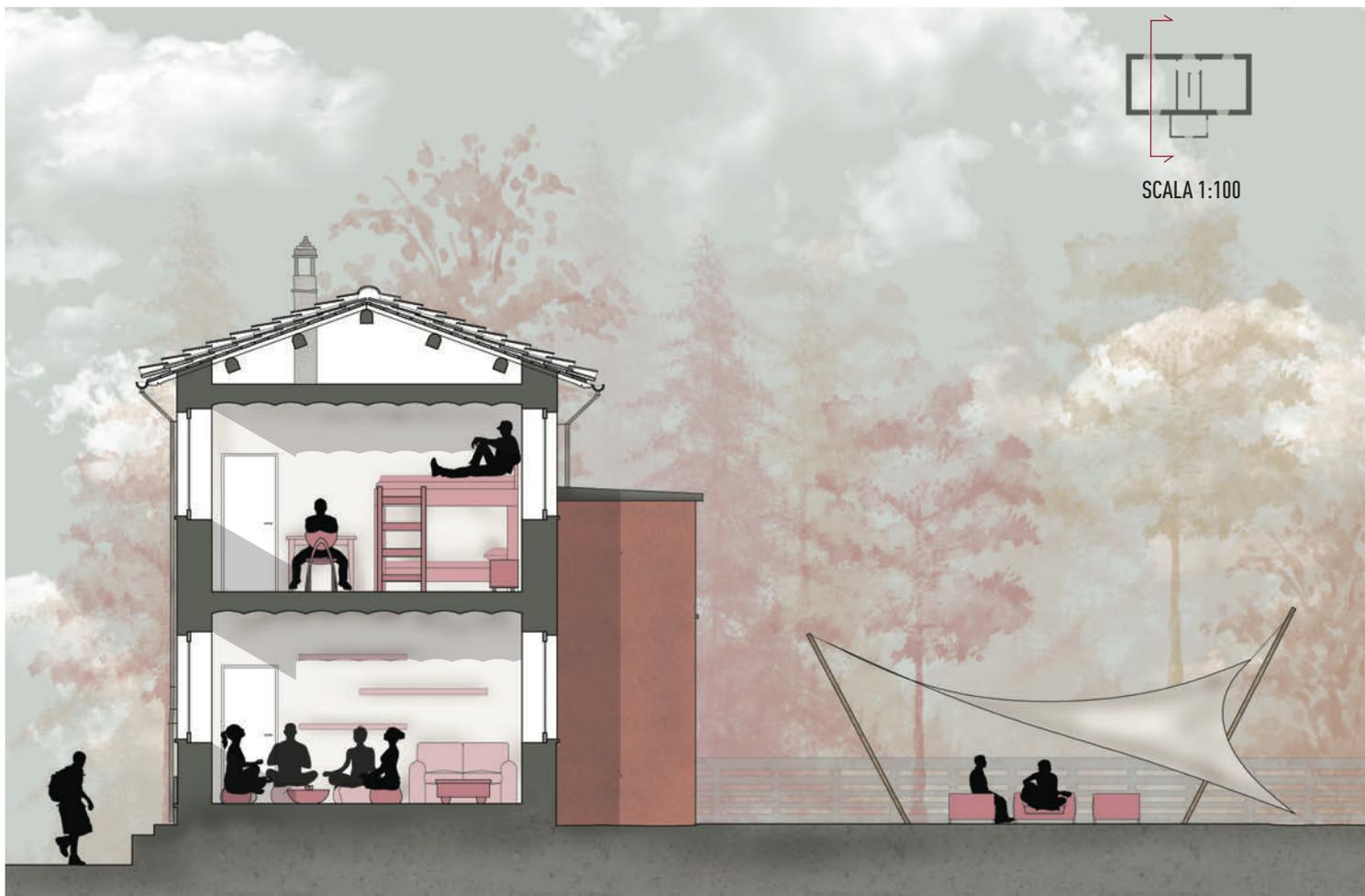
### 7.3.2 DISEGNI DI PROGETTO \_ Pianta piano primo



7.3.2 DISEGNI DI PROGETTO \_ Prospetto su Via Flaminia



7.3.2 DISEGNI DI PROGETTO \_ Sezione A-A



## 7.4 OSTELLO, FOLIGNO

### 7.4.1 DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

La seconda struttura ricettiva facente parte del "Cantone Meditazione" che si incontra durante l'itinerario da Roma ad Assisi e da Assisi a Roma, essendo quella posizionata la centro tra le tre, è la Casa Cantoniera "Vescia" di Foligno; in questo caso si è deciso di optare per la realizzazione, al suo interno, di una struttura extra-alberghiera della tipologia "Ostello della gioventù": come confermano infatti i dati statistici raccolti sul Cammino, infatti, l'Ostello è una delle tipologie di sistemazione maggiormente scelte, ma, al contempo, andando ad esaminare l'offerta di strutture ricettive in prossimità del Cammino di Francesco, si nota come ve ne siano presenti un numero assai basso (soltanto sei), di conseguenza un'implementazione dell'offerta di posti letto entro questa tipologie di strutture può essere considerata una scelta corretta.

Così come fatto per la Casa Vacanze di Terni, anche in questo caso si è previsto fondamentalmente di posizionare gli spazi comuni, come la sala comune/reception, la cucina comune e la sala da pranzo al piano terra, e le stanze da letto al piano superiore; al piano superiore trovano spazio due camerate da 8 posti letto ciascuna ed una camera doppia con bagno privato; per quanto riguarda i bagni di pertinenza delle camerate, previsti in conformità con il regolamento regionale vigente, vengono realizzati in una delle camere da letto posizionate al piano superiore e sono costituiti da un bagno completo con doccia attrezzato per gli ospiti diversamente abili, e altri e due locali bagno che presentano le docce separate dai sanitari, così da permettere l'utilizzazione in contemporanea di più utenti possibili.

Al piano terra, oltre che gli spazi comuni, è ricavato un locale che si prevede di affidare in locazione come negozio di 25mq, che prevede una sala "di vendita" ed un magazzino con bagno per i dipendenti.

L'area per la meditazione, in questo caso, è interna all'edificio e posizionata in un locale ricavato da quelli che attualmente sono il magazzino e il garage, mediante la demolizione del tramezzo che li separa.

Anche in questo caso, così come per la Casa Vacanze di Terni, è prevista la demolizione dell'annesso in mattoni posto nell'area posteriore della Casa Cantoniera, poiché troppo degradato per essere recuperato; al suo posto è prevista l'installazione di una tensostruttura di copertura per andare a realizzare un'area esterna utilizzabile per lo svolgimento di attività al coperto o semplicemente come area relax.

La sistemazione dell'area esterna implica anche la realizzazione di nuovi viali di accesso, ad oggi non presenti, sia carrabili, con annesso posteggio per le autovetture, che pedonali.

#### TIPOLOGIE DI SISTEMAZIONE

<b>CAMERA DOPPIA</b>		<b>CAMERATA 1</b>	
Posti letto:	2	Posti letto:	8
Mq:	15,6 m <sup>2</sup>	Mq:	19,30 m <sup>2</sup>
Letto 1 posto:	4	Letto 1 posto:	4
Letto 2 posti:	Non presente	Letto 2 posti:	Non presente
Bagno privato:	Sì	Bagno privato:	No

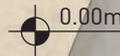
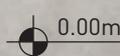
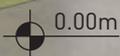
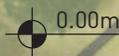
<b>CAMERATA 2</b>	
Posti letto:	8
Mq:	19,30 m <sup>2</sup>
Letto 1 posto:	4
Letto 2 posti:	Non presente
Bagno privato:	No

#### SERVIZI EXTRA



FOSSATO DI VICO

FOLIGNO



Masterplan Progetto  
Scala 1:500

LEGENDA MASTERPLAN

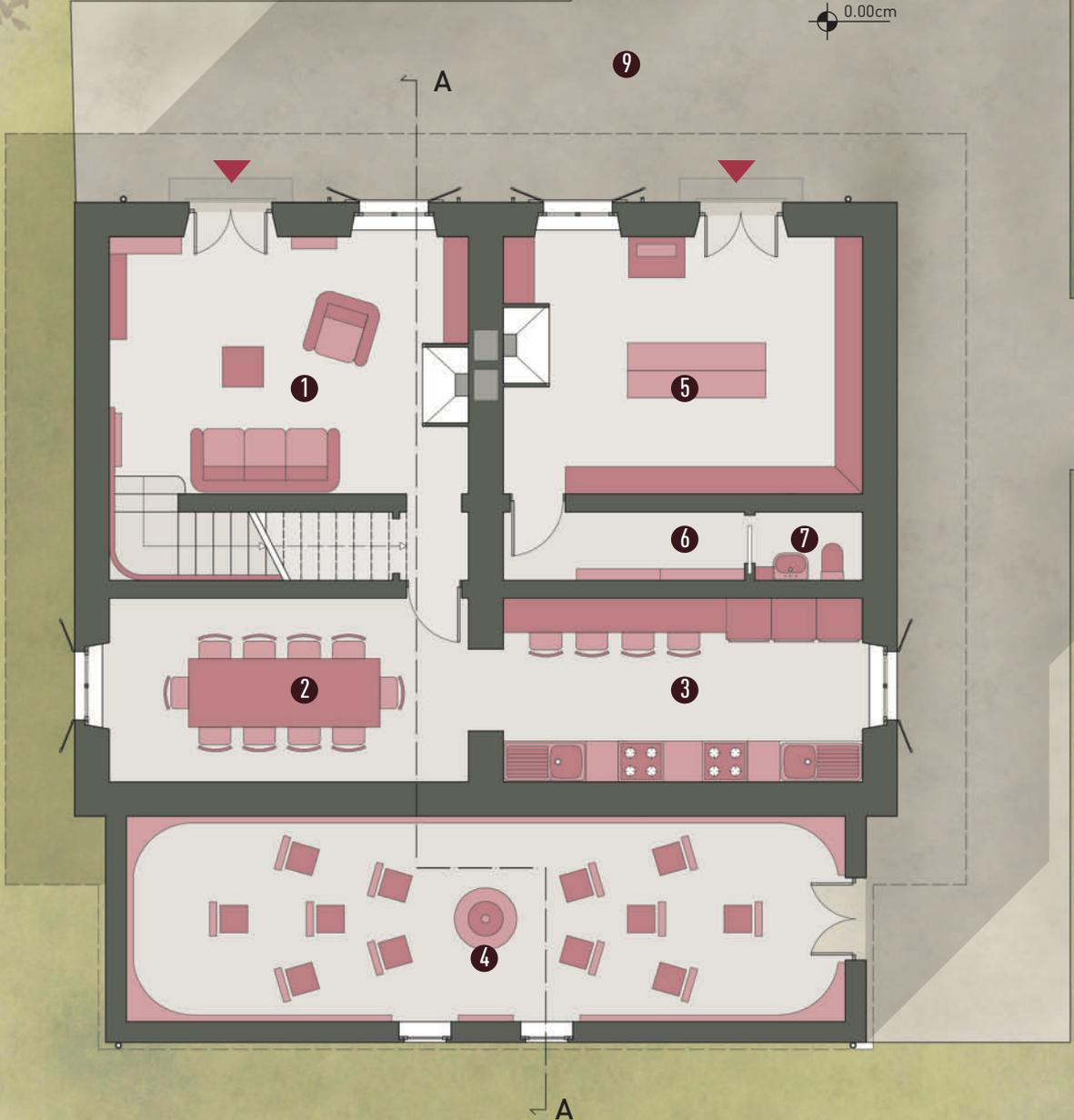
- 1 Ostello
- 2 Negozio
- 3 Area per la meditazione
- 4 Area coperta esterna
- 5 Pozzo
- 6 Area parcheggio
- 7 Ingresso carrabile
- 8 Ingresso pedonale
- Accessi lotto
- Confini lotto
- Ingresso edificio





Scala 1:100

0.00cm



▲ Ingresso

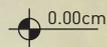
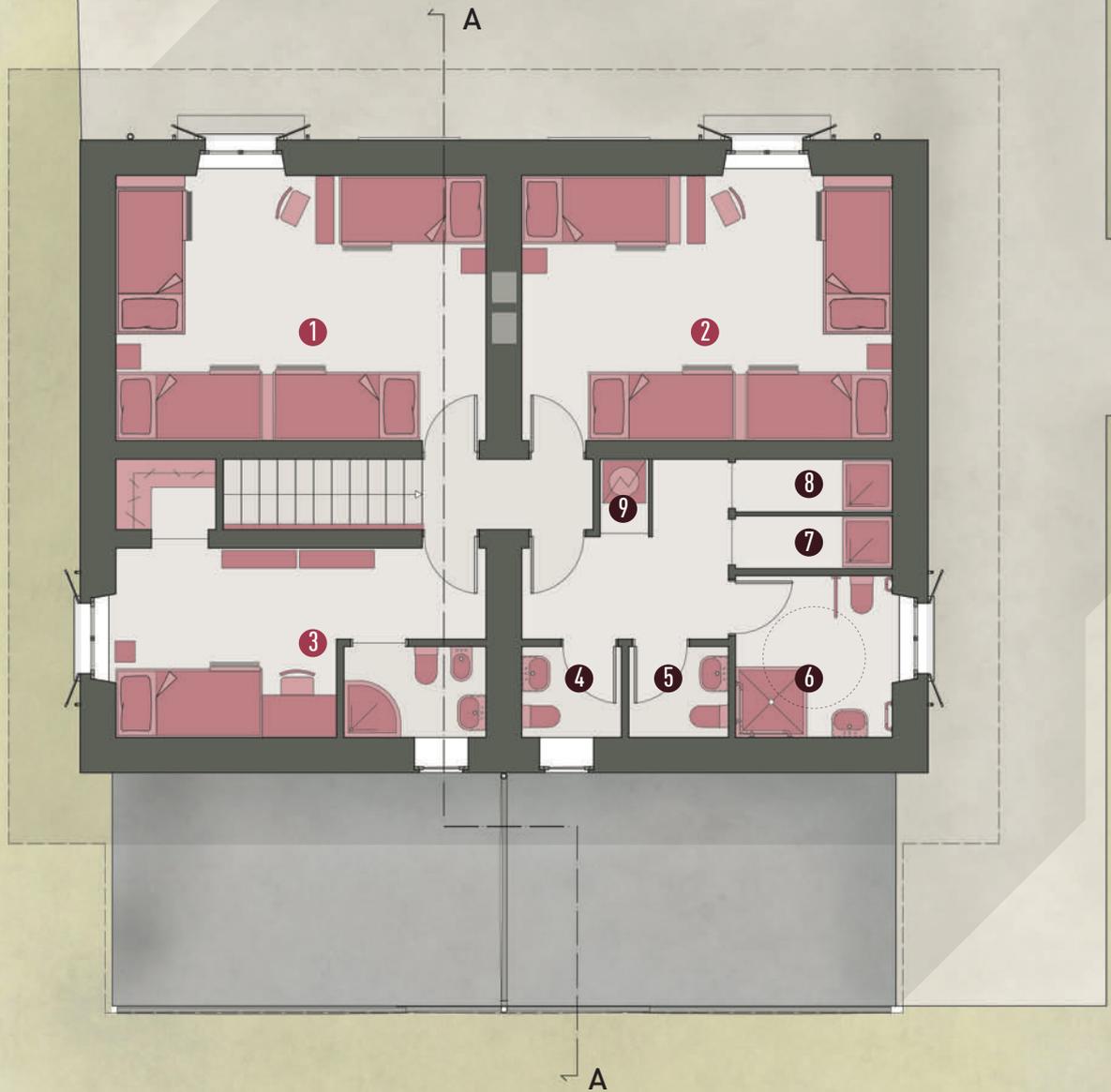
AREE COMUNI

- |                           |                    |                            |
|---------------------------|--------------------|----------------------------|
| 1 Sala comune - Reception | 4 Area meditazione | 7 Bagno personale          |
| 2 Cucina comune           | 5 Negozio          | 8 Area coperta esterna     |
| 3 Sala da pranzo comune   | 6 Deposito negozio | 9 Area pavimentata esterna |

7.4.2 DISEGNI DI PROGETTO \_ Pianta piano primo



Scala 1:100



SISTEMAZIONI

- 1 Camerata 1 (8 PL)
- 2 Camerata 2 (8 PL)
- 3 Camera doppia (2 PL)

AREE COMUNI

- 4 Bagno comune 1
- 5 Bagno comune 2
- 6 Bagno comune 3

- 7 Doccia 1
- 8 Doccia 2
- 9 Servizio lavanderia

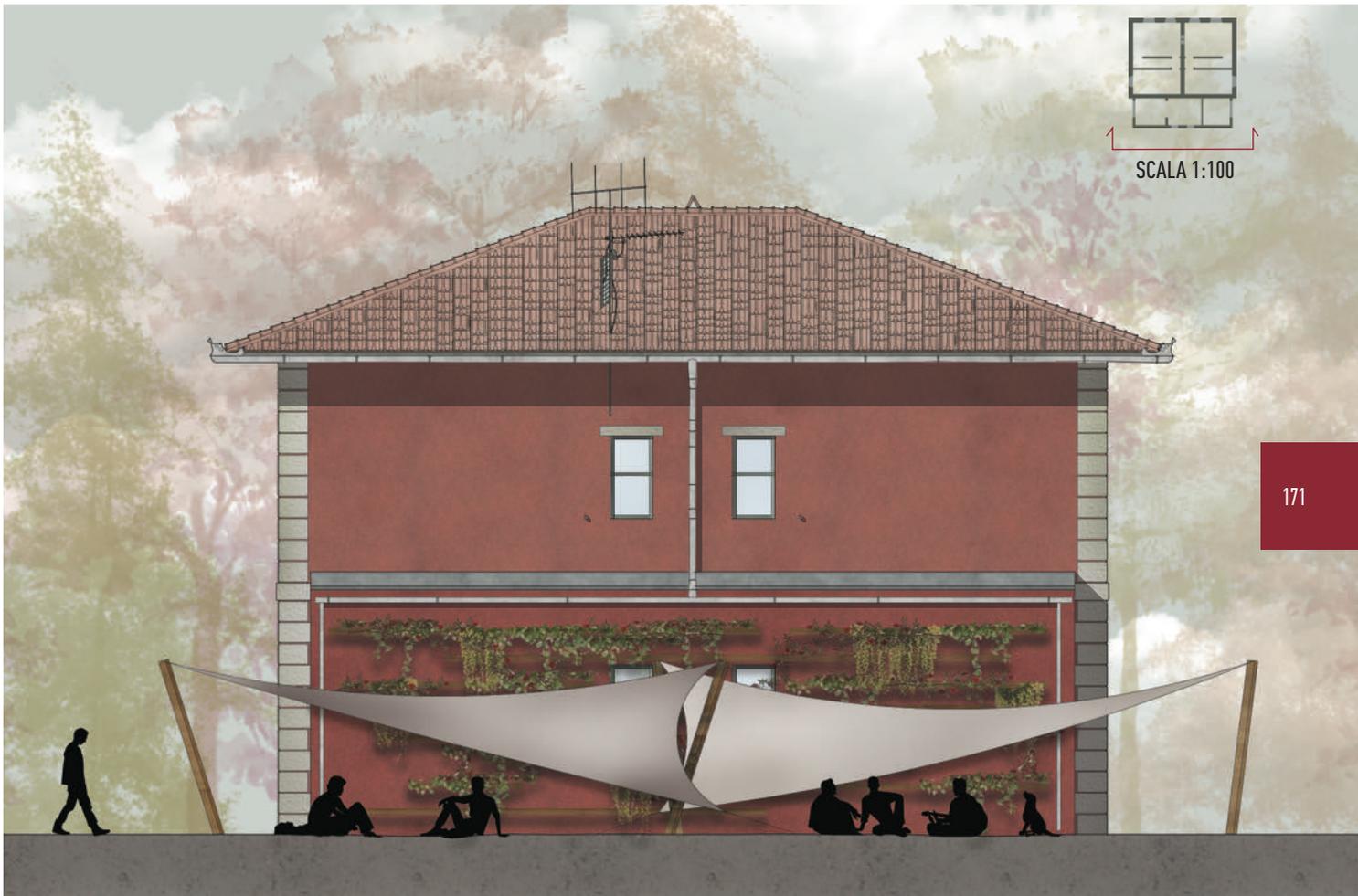
7.4.2 DISEGNI DI PROGETTO \_ Prospetto NORD



7.4.2 DISEGNI DI PROGETTO \_ Prospetto EST



7.4.2 DISEGNI DI PROGETTO \_ Prospetto SUD



7.4.2 DISEGNI DI PROGETTO \_ Sezione A-A



## 7.5 OSTELLO, GUBBIO

### 7.5.1 DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Così come avvenuto per la Casa Cantoniera di Foligno, anche per quella di Gubbio il progetto di valorizzazione prevede la realizzazione di un ostello, che però differisce da quello di Foligno per una caratteristica particolare: essendo la casa cantoniera di Gubbio posizionata in aperta campagna, sulle colline e lontana dai centri abitati, si è andato a sviluppare un progetto che sfruttasse il più possibile l'area di pertinenza dell'immobile, andandovi a posizionare diverse funzioni che rendono quindi questa proposta progettuale in linea ed in connessione con le altre, ma comunque particolare.

Per quanto riguarda la casa Cantoniera, al suo interno è prevista la rimodulazione degli spazi del piano terra, mediante la demolizione di alcuni tramezzi per l'apertura di uno spazio comune d'ingresso con area reception; sempre al piano terra è posizionata la cucina comune, sia utilizzabile direttamente dagli ospiti della struttura che, in rispetto della regolamentazione regionale, sfruttabile per servire pasti preparati direttamente dall'amministrazione dell'ostello.

Al piano terra trovano poi spazio due camere: una singola ed una tripla con bagno in comune, il bagno è attrezzato per poter essere utilizzato dagli ospiti diversamente abili così come la stanza tripla. Queste due camere, qualora venisse richiesto, presentano la possibilità di poter essere unite per diventare un mini-appartamento da quattro posti letto con bagno privato.

Al piano superiore è presente una camerata unica divisa fondamentalmente in due spazi diversi da 6 posti letto ciascuno, e una camera doppia con bagno privato.

I bagni per la camerata sono due, come previsto dalla normativa in base al numero di posti letto della camerata, e sono organizzati anche in questo caso in modo che si possano usare contemporaneamente da due persone i sanitari e la doccia.

L'area meditazione, in questo caso, è prevista esterna alla struttura, sotto una tensostruttura in una zona raccolta e immersa nel verde vicino la struttura, mentre in un'altra area esterna più grande è prevista la realizzazione di una zona attrezzata a posteggio tende, con due bagni di pertinenza ricavati all'interno di uno dei due locali preesistenti.

La scelta dell'inserimento di quest'area campeggio è giustificata, anche in questo caso, dall'osservazione delle statistiche riguardanti le tipologie di sistemazioni scelte dagli Utenti del Cammino, che evidenziano come il quasi l'8% di essi scelgano di dormire in tenda.

Anche in questo caso la sistemazione delle aree esterne comprende la realizzazione di nuovi percorsi, pavimentati e di un'area parcheggio.

#### TIPOLOGIE DI SISTEMAZIONE

<b>CAMERA TRIPLA</b>		<b>CAMERATA</b>	2 x 
Posti letto:	3	Posti letto:	12
Mq:	16,10 m <sup>2</sup>	Mq:	34,60 m <sup>2</sup>
Letto 1 posto:	1	Letto 1 posto:	12
Letto 2 posti:	1	Letto 2 posti:	Non presente
Bagno privato:	No	Bagno privato:	No
<b>CAMERA SINGOLA</b>		<b>CAMERA DOPPIA</b>	
Posti letto:	1	Posti letto:	2
Mq:	10 m <sup>2</sup>	Mq:	16 m <sup>2</sup>
Letto 1 posto:	1	Letto 1 posto:	2
Letto 2 posti:	Non presente	Letto 2 posti:	Non presente
Bagno privato:	No	Bagno privato:	Sì

#### SERVIZI EXTRA



GUBBIO

PERUGIA

-5.00m

0.00m

+5.00m

+6.00m



Masterplan Progetto  
Scala 1:500

LEGENDA MASTERPLAN

- 1 Ostello
- 2 Ingresso pedonale
- 3 Area pavimentata esterna
- 4 Deposito - Garage

- 5 Bagni campeggio
- 6 Area campeggio
- 7 Ingresso carrabile

▲ Accessi lotto

▲ Ingresso edificio

--- Confini lotto



7.5.2 DISEGNI DI PROGETTO \_ Pianta piano terra

174



▲ Ingresso

SISTEMAZIONI

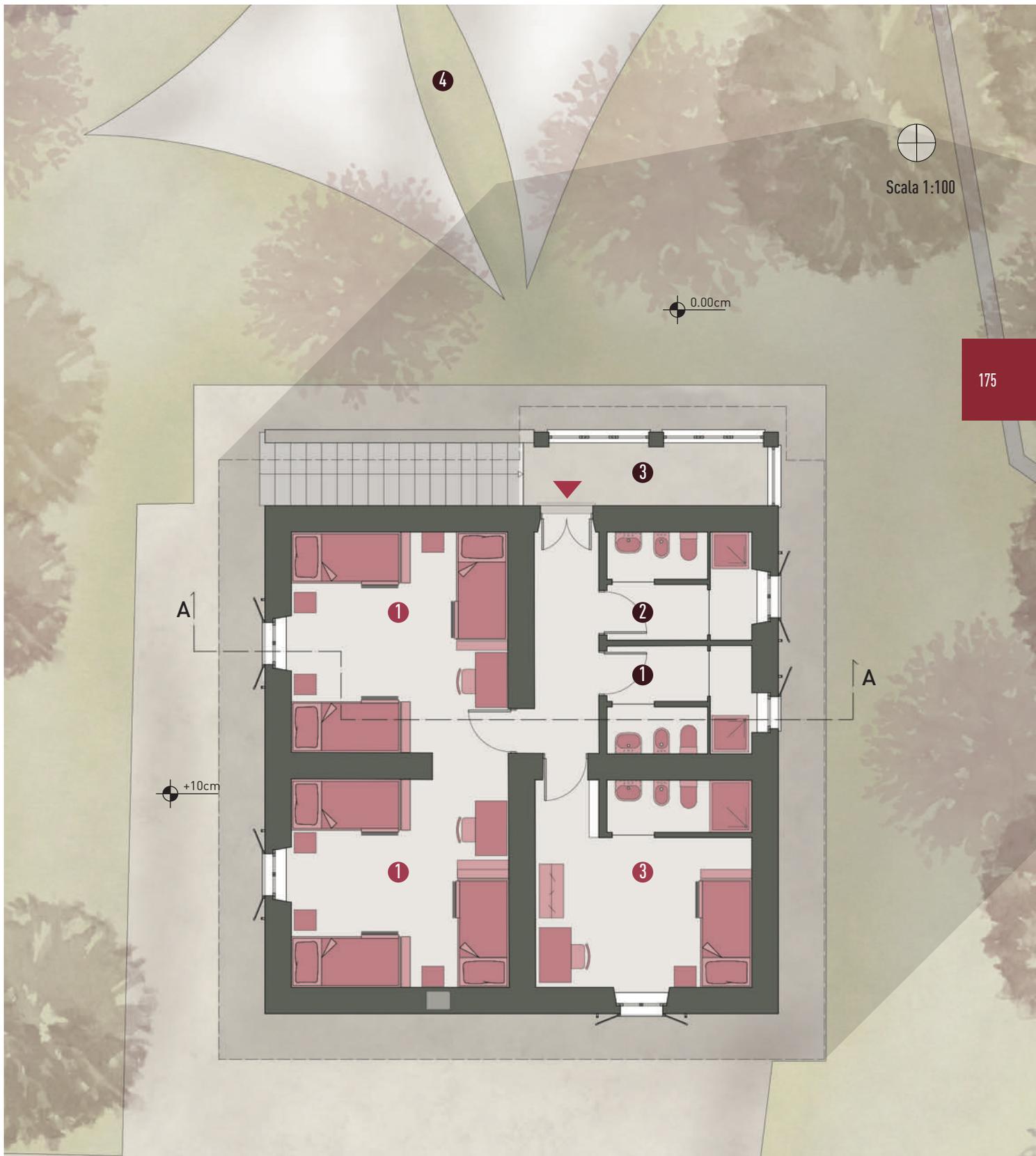
- 1 Camera tripla (3 PL)
- 2 Camera singola (1 PL)
- 3 Bagno

AREE COMUNI

- 4 Sala comune - Reception
- 5 Cucina comune
- 6 Area meditazione esterna

LOCALI TECNICI

- 7 Locale caldaia 1
- 8 Locale caldaia 2



Scala 1:100

0.00cm

+10cm

▲ Ingresso

SISTEMAZIONI

- ① Camerata 1 (12 PL)
- ③ Camera doppia (2 PL)

AREE COMUNI

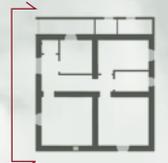
- ④ Bagno comune 1
- ⑤ Bagno comune 2
- ⑥ Veranda ingresso
- ⑦ Area meditazione esterna

7.5.2 DISEGNI DI PROGETTO \_ Prospetto OVEST



7.5.2 DISEGNI DI PROGETTO \_ Prospetto NORD





SCALA 1:100



7.5.2 DISEGNI DI PROGETTO \_ Sezione A-A



SCALA 1:100





# CAPITOLO 8

# CAPITOLO 8

A photograph showing a close-up of a building's exterior wall. The wall is heavily weathered, with large areas of peeling, brownish-orange paint or plaster. A window with dark, closed shutters is visible in the upper right. To the left, a portion of a modern, dark-colored building is visible, contrasting with the old, dilapidated structure. The sky is clear and blue.

# VALUTAZIONI PRELIMINARI SULLA FATTIBILITÀ DELL'INVESTIMENTO

## 8.1 STIMA DEI COSTI

### 8.1.1 COSTI DI COSTRUZIONE

Una volta definito il progetto di valorizzazione per i beni selezionati, si è proceduto con la valutazione economica dell'investimento, con lo scopo di verificare se l'investimento ipotizzato risulta o meno conveniente.

La prima fase per arrivare a tale conclusione è la stima dei costi di costruzione (Kt), che consiste nell'andare a prevedere complessivamente quanto occorrerà per la realizzazione effettiva dei lavori di realizzazione dell'intervento.

Nel caso dell'intervento previsto per le tre Case Cantoniere, i costi di costruzione possono essere distinti in tre categorie diverse: i costi delle opere edilizie che riguardano la ristrutturazione e l'adeguamento degli immobili, i costi per le sistemazione delle aree esterne ed i costi per l'allestimento degli ambienti.

Trattandosi di un progetto alla fase preliminare, per stimare i costi delle opere edilizie da effettuare nei tre immobili si è proceduto eseguendo un computo metrico estimativo dell'immobile che, da progetto, prevedeva la maggior quantità di interventi, da questo computo si è ottenuto poi il prezzo delle opere al m<sup>2</sup> per l'immobile preso in considerazione. Questo prezzo è stato utilizzato come valore parametrico di riferimento per effettuare una stima dei lavori di costruzioni degli altri due immobili, poiché di massima si trovano tutti e tre in situazioni simili e quindi richiedono la stessa tipologia di interventi.

Il **computo metrico** (posto in allegato al termine di questa tesi) è stato realizzato per la Casa Cantoniera "Vescia" di Foligno, per la quale si sono considerati interventi che riguardano in primo luogo la manutenzione dei prospetti esterni. All'interno sono previste opere varie di pulizia delle pavimentazioni esistenti o loro demolizione e ricostruzione ove non ne fosse possibile il mantenimento, demolizione e costruzioni di tramezzi per il cambio di distribuzione interna degli ambienti e la sostituzione degli impianti, sia quello idrico, che quello elettrico, che quello di riscaldamento.

Nella definizione dei lavori di costruzione, inoltre, si è tenuto conto anche delle demolizioni previste per gli immobili annessi che insistono nei lotti delle Case Cantoniere.

Per quanto riguarda infissi e sanitari si è prevista la sostituzione di tutti i sanitari attualmente presenti ove necessario e l'implementazione dei nuovi elementi definiti in fase progettuale, mentre per quanto riguarda gli infissi è stata prevista una sostituzione



delle finestre e un mantenimento e conservazione degli elementi oscuranti.

Per tutte le lavorazioni è stato utilizzato la versione più aggiornata (precisamente quella riferita all'anno 2018) dell'Elenco Regionale dei Prezzi messo a disposizione della Regione Umbria.

Mediante il computo metrico estimativo elaborato per la Casa Cantoniera "Vescia" di Foligno è stato stimato il seguente costo di costruzione totale:

$$\mathbf{Kt \text{ (Foligno)} \approx 103.775 \text{ €}}$$

$$\mathbf{Kt \text{ (Foligno)} / m^2 \approx 504 \text{ €/m}^2}$$

Avendo ottenuto il costo delle opere di ristrutturazione al metro quadro dell'immobile per le quali ne sono previste di più, è stato possibile ottenere i costi delle opere di costruzione per le altre due Case Cantoniere, mediante la moltiplicazione del valore ottenuto dalla Casa Cantoniera di Foligno per il totale dei metri quadri della SLP degli altri due immobili:

$$\mathbf{Kt \text{ (Terni)} = Kt/m^2 \text{ (Foligno)} * SLP \text{ (Terni)} = 504 \text{ €} * 98,4 \text{ m}^2 \approx 49.570 \text{ €}}$$

$$\mathbf{Kt \text{ (Gubbio)} = Kt/m^2 \text{ (Foligno)} * SLP \text{ (Gubbio)} = 504 \text{ €} * 183,39 \text{ m}^2 \approx 92.428 \text{ €}}$$

Una volta calcolati i costi degli interventi necessari alla ristrutturazione ed alla nuova configurazione delle tre Case Cantoniere si è proseguito con il calcolo dei costi da sostenere per la manutenzione e la riorganizzazione degli spazi esterni ( $Kt_2$ ).

In questo caso la stima è stata effettuata mediante computo metrico parametrico, utilizzando come prezzo al metro quadro dell'intervento la tipologia I1 - Giardino Pubblico riportata dal Catalogo DEI, "Prezzi tipologie edilizie 2019".

Questa tipologia edilizia è stata scelta in base alle lavorazioni che comprende, che risultano fundamentalmente omogenee rispetto a quelle previste in tutti e tre i lotti oggetto di valorizzazione.

All'esterno si prevede la risistemazione delle aree lasciate a prato, la realizzazione di alcune aree pavimentate e l'implementazione di un sistema di illuminazione, oltreché la

piantumazione di nuovi alberi e l'installazione di un impianto di irrigazione, tutte lavorazioni previste nella tipologia edilizia scelta.

Il prezzo al metro quadro per questa tipologia edilizia previsto dal Catalogo DEI è di 34,00€, di conseguenza il totale dei lavori di costruzione connessi alla **sistemazione delle aree esterne** sarà:

$$Kt_2 \text{ (Foligno)} = 34,00\text{€} * SLP \text{ (Area esterna)} = 34,00\text{€} * 1391\text{ m}^2 \approx 47.294\text{€}$$

$$Kt_2 \text{ (Terni)} = 34,00\text{€} * SLP \text{ (Area esterna)} = 34,00\text{€} * 253,87\text{ m}^2 \approx 8.632\text{€}$$

$$Kt_2 \text{ (Gubbio)} = 34,00\text{€} * SLP \text{ (Area esterna)} = 34,00\text{€} * 2012,63\text{ m}^2 \approx 68.429\text{€}$$

Una volta calcolati anche i costi di costruzione connessi ai lavori per la riorganizzazione delle aree esterne si può procedere con il calcolo del costo di costruzione totale (Kt) di ogni immobile:

$$Kt \text{ (Foligno)} = Kt1 \text{ (Foligno)} + Kt_2 \text{ (Foligno)} = 103.775\text{€} + 47.294,00\text{€} = 151.069\text{€}$$

$$Kt \text{ (Terni)} = Kt1 \text{ (Terni)} + Kt_2 \text{ (Terni)} = 49.570\text{€} + 8.632\text{€} = 58.202\text{€}$$

$$Kt \text{ (Gubbio)} = Kt1 \text{ (Gubbio)} + Kt_2 \text{ (Gubbio)} = 92.428\text{€} + 68.429\text{€} = 160.858\text{€}$$

$$\text{€/m}^2 \text{ (medio)} = Kt_{\text{tot}} / SLP_{\text{tot}} = 370.128\text{€} / 487,79\text{ m}^2 \approx 750\text{€/m}^2$$

Nonostante l'investimento necessario alla realizzazione dell'intervento definito in sede di progetto per la valorizzazione dei tre immobili è considerato un investimento unico, in questa fase della valutazione economica non risulta ancora necessario sommare i costi di costruzione, che, per motivi di comodità ai fini delle stime successive, verranno tenuti separati per ognuno dei tre immobili.

### 8.1.2 QUADRO TECNICO ECONOMICO

Una volta stimate tutte le tipologie di costi di costruzione per tutti e tre gli immobili oggetto di valorizzazione, al fine di ottenere i costi finali dell'investimento previsto per la realizzazione de progetto è stato necessario sommare ai valori calcolati precedentemente tutti quegli altri costi correlati ai lavori previsti.

I costi da stimare in questa seconda fase della valutazione dei costi dell'intervento riguardano la fornitura degli **arredi**, gli oneri per la sicurezza, le spese considerate per eventuali imprevisti, le spese tecniche di progettazione e direzione lavori, e infine l'IVA.

Per quanto riguarda i costi degli arredi, per la maggior parte degli elementi da inserire all'interno degli immobili è stato utilizzato il catalogo Ikea, in casi più particolari, come ad esempio il sistema montascale previsto nella Casa Cantoniera di Foligno, per rendere il primo piano accessibile dai diversamente abili, sono stati consultati siti specializzati che si occupano di realizzare tali oggetti ed è stata eseguita una media matematica dei vari prezzi disponibili online. Nei prezzi degli arredi sono incluse anche le tensostrutture di copertura prevista per le aree esterne, anch'esse stimate basandosi sui prezzi reperiti online.

$$\text{Costo Arredi (Foligno)} = 15.329,48\text{€}$$

$$\text{Costo Arredi (Terni)} = 7.522,43\text{€}$$

$$\text{Costo Arredi (Gubbio)} = 14.003,13\text{€}$$

Per le spese connesse agli **oneri di sicurezza**, agli **imprevisti** e alle **spese tecniche per la progettazione e la direzione lavori** si sono tenute conto le percentuali fisse rispettivamente del **1%**, del **10%** e del **8%** dei costi di costruzione.

Per quanto riguarda l'**IVA**, infine, si è tenuto conto del valore del **10%** del costo di costruzione, in quanto è l'IVA fissata per i lavori di ristrutturazione.

<b>COSTO INVESTIMENTO CASA CANTONIERA "VESCIA", FOLIGNO</b>		
<b>Importo lavori</b>	<b>€</b>	<b>%</b>
Lavori ed opere	151.069	
Oneri per la sicurezza aggiuntiva non soggetti a ribasso	1.510,69	1
<i>TOTALE</i>	152.180,12	
<b>Altri costi</b>	<b>€</b>	<b>%</b>
Arredi	15.329,00	
Imprevisti	15.106,94	10
Spese tecniche di gestione e D.L.L.	13.596,25	8
IVA totale	15.106,94	10
<b>COSTO DI REALIZZAZIONE FOLIGNO</b>	<b>211.719,26 €</b>	
<b>COSTO AL m<sup>2</sup></b>	<b>1.027,76 €</b>	

<b>COSTO INVESTIMENTO CASA CANTONIERA "VALNERINA", TERNI</b>		
<b>Importo lavori</b>	<b>€</b>	<b>%</b>
Lavori ed opere	58.202	
Oneri per la sicurezza aggiuntiva non soggetti a ribasso	582,02	1
<i>TOTALE</i>	58.784,00	
<b>Altri costi</b>	<b>€</b>	<b>%</b>
Arredi	7.522,43	
Imprevisti	5.820,20	10
Spese tecniche di gestione e D.L.L.	4.656,16	8
IVA totale	5.820,20	10
<b>COSTO DI REALIZZAZIONE TERNI</b>	<b>82.602,98 €</b>	
<b>COSTO AL m<sup>2</sup></b>	<b>839,46 €</b>	

<b>COSTO INVESTIMENTO CASA CANTONIERA "MENGARA", GUBBIO</b>		
<b>Importo lavori</b>	<b>€</b>	<b>%</b>
Lavori ed opere	160.858	
Oneri per la sicurezza aggiuntiva non soggetti a ribasso	1.608,58	1
<i>TOTALE</i>	162.466,56	
<b>Altri costi</b>	<b>€</b>	<b>%</b>
Arredi	14.003,13	
Imprevisti	16.085,80	10
Spese tecniche di gestione e D.L.L.	12.868,64	8
IVA totale	16.085,80	10
<b>COSTO DI REALIZZAZIONE GUBBIO</b>	<b>221.509,92 €</b>	
<b>COSTO AL m<sup>2</sup></b>	<b>1.207,86 €</b>	

**COSTO DI REALIZZAZIONE TOTALE:** **515.832,17 €**

**COSTO AL m<sup>2</sup> MEDIO:** **1.025,02 €**

## 8.2 STIMA DEI RICAVI

### 8.2.1 RICAVI DAI PERNOTTAMENTI

Una volta stimati i costi totali dell'intervento per calcolare se l'investimento possa risultare o meno conveniente è necessario calcolare i possibili ricavi annuali delle strutture una volta entrate in funzione.

Il progetto di recupero delle tre Case Cantoniere prevede la realizzazione di tre strutture ricettive extra-alberghiere, una della tipologia della casa vacanza e due ostelli, di conseguenza i ricavi previsti deriveranno fundamentalmente da due "fonti" differenti: dai pernottamenti e gli eventuali servizi extra che le strutture offriranno agli utenti.

Per quanto riguarda i posti letto, le tre strutture contano in totale 44 posti letto; di questi 8 trovano posto nella casa vacanze realizzata all'interno della Casa Cantoniera "Valnerina" di Terni, 18 nell'ostello della Casa Cantoniera di Foligno, e i restanti 18 nell'ostello di Gubbio. Nel caso dell'ostello previsto nella Casa Cantoniera di Gubbio, inoltre, si deve tener conto della possibilità di pernottare nell'area attrezzata esterna utilizzando la tenda, per la quale sono previste 10 piazzole di sosta.

Per poter effettuare una stima del potenziale ricavo annuo proveniente dai pernottamenti dei due ostelli, sono stati assegnati dei prezzi alle diverse tipologie di sistemazioni presenti negli ostelli dei prezzi a persona per notte, definiti in base alla media matematica dei costi a persona per notte delle strutture ricettive analoghe presenti lungo il Cammino di Francesco, individuate nel Capitolo 5.

La media matematica dei prezzi per notte in camerata comune dei sei ostelli presi in considerazione si attesta sui **23,00 €** per persona per notte, di conseguenza per i letti delle camerate comuni si è scelto questo prezzo.

Per quanto riguarda le camere con bagno privato, invece, il prezzo è stato fissato aumentando del 20% il prezzo del letto della camerata, in quanto è stato questo il trend riscontrato nelle sei strutture prese in considerazione nella fase di analisi dell'offerta sul cammino.

Il prezzo dei posti tenda, presenti nell'area attrezzata esterna della Casa Cantoniera di Gubbio, a seguito della verifica del costo dello stesso servizio in altri camping della regione, è stato fissato a **10 €** per notte per posto tenda.

Per determinare il costo della casa vacanze di Terni, invece, che è una tipologia di struttura differente rispetto agli ostelli, è stata effettuata una media matematica delle strutture simili a disposizione dell'affitto breve nella città di Terni sul sito [www.airbnb.it](http://www.airbnb.it), ed è stato fissato a **25,00 €**.

Al fine di rendere più vicina possibile alla realtà la stima dei guadagni proveniente dai pernottamenti, si è tenuto conto di un valore di riempimento annuale, detto "indice di utilizzo medio" da considerare sul totale dei posti letto disponibili, che è stato reperito dai dati dell'anno 2018 dell'Osservatorio Regionale del Turismo, ente della Regione Umbria che si occupa di rielaborare e valutare i dati provenienti dal settore turistico.

Per gli **ostelli**, tale indice nel 2018 è stato stimato del **22%**, per le **case vacanze** del **15%** mentre per le sistemazioni **piazzole tenda** del **19,5%**.

I ricavi annuali di ogni struttura vengono sommati tra di loro, al fine di ottenere una valutazione dei ricavi annui proveniente dai pernottamenti; a questi, per avere la stima totale dei ricavi, si dovranno sommare poi i ricavi totali provenienti dai servizi extra che verranno messi a disposizione degli utenti nelle tre strutture.

**Totale ricavi pernottamento (Foligno) = 34.047,20 €**

**Totale ricavi pernottamento (Terni) = 10.950 €**

**Totale ricavi pernottamento (Gubbio) = 42.770,70 €**

**Totale ricavi pernottamento = 87.767,90 €**

RICAVI PERNOTTAMENTI CASA CANTONIERA "VESCIA", FOLIGNO					
POSTI LETTO (PL)	PL ANNUI	I.U.M [%]	P.L. VENDUTI	€ cad	€ * ANNO
16 (in camerata)	5.840	22	1.284,8	23,00	29.550,40
2 (in camera)	730	22	160,6	28,00	4.496,80
					<b>34.047,20 €</b>

RICAVI PERNOTTAMENTI CASA CANTONIERA "VALNERINA", TERNI					
POSTI LETTO (PL)	PL ANNUI	I.U.M [%]	P.L. VENDUTI	€ cad	€ * ANNO
8	2.920	15	438	25,00	10.950
					<b>10.950 €</b>

RICAVI PERNOTTAMENTI CASA CANTONIERA "MENGARA", GUBBIO					
POSTI LETTO (PL)	PL ANNUI	I.U.M [%]	P.L. VENDUTI	€ cad	€ * ANNO
12 (in camerata)	4.380	22	963,6	23,00	22.162,80
6 (in camera)	2.190	22	481,8	28,00	13.490,40
10 (posti tenda)	3.650	19,5	711,75	10,00	7.117,50
					<b>42.770,70 €</b>

**TOTALE: 87.767,90 €**

### 8.2.2 RICAVI DAI SERVIZI NON ACCESSORI

I servizi considerati extra possono essere considerati come i "servizi non accessori" definiti dal progetto "Cammini d'Europa", ovvero quella serie di attività diverse dal pernottamento a cui gli utenti delle strutture possono accedere a fronte del pagamento di un determinato forfettario, che arricchiscono la permanenza nella struttura e la rendono maggiormente competitiva rispetto alle altre.

I servizi non accessori costituiscono, per i gestori delle strutture ricettive, una fonte di guadagno della quale deve essere tenuto in considerazione in sede di valutazione economica, poiché, possono rilevarsi particolarmente importanti ai fini della definizione della redditività della struttura.

Nel caso delle strutture ricettive previste dal progetto all'interno delle Case Cantoniere, la scelta dei servizi non accessori da offrire agli utenti è stata determinata dalla normativa igienico-sanitaria regionale che regola le strutture ricettive extra-alberghiere, di cui gli ostelli e le case vacanze fanno parte.

Per quanto riguarda la Casa Vacanze di Terni non sono previsti servizi non accessori, poiché il regolamento regionale non consente la somministrazione di alcun tipo di attività e servizio extra al pernottamento in questa tipologie di strutture: negli ambienti della Casa Vacanze sono sì previsti una cucina comune ed uno spazio che può essere adibito ad area per la meditazione, ma per entrambi i gli spazi si considera una gestione autonoma da parte degli utenti della struttura che dunque non genera proventi.

Diverso è il caso dei due ostelli; il regolamento regionale degli ostelli, infatti, consente di mettere a disposizione degli ospiti servizi diversi dal pernottamento, a patto che siano utilizzati soltanto da coloro i quali soggiornano e quindi sono regolarmente registrati nella struttura.

In questo caso, quindi, sarà possibile prevedere gli introiti derivanti da servizi di ristorazione e dalle attività di meditazioni.

Nel caso dell'ostello della Casa Cantoniera di Foligno, inoltre, si considera di affidare in locazione il locale commerciale di 25 m<sup>2</sup> ricavato dallo spazio del piano terra, quindi ai

ricavi dai servizi non accessori della ristorazione e della meditazione saranno aggiunti anche quelli provenienti dal pagamento del canone di locazione di questo ambiente.

I prezzi dei servizi non accessori e della locazione del locale commerciali sono stati fissate a seguito di un'operazione di confronto con i prezzi di servizi simili.

Per i **servizi di ristorazione** il prezzo di un pasto completo è stato fissato di **13,00 €** per il pranzo e **15,00 €** per la cena, poiché si prevede di offrire all'interno delle strutture il "menù del pellegrino", una tipologia di menù regolata sia nei prodotti da offrire che nei costi dal consorzio "*Umbria & Francescoways*" che ne fissa il prezzo a massimo 15 €.

Il prezzo preventivato per le **sessioni di meditazione** è stato definito di **10,00 €** per persona, ed è stato scelto considerando un prezzo leggermente inferiore di quello di una lezione di yoga e meditazione in una palestra "tradizionale", che quindi fa delle lezioni di meditazione la sua fonte di reddito principale mentre nel caso delle strutture di progetto risulta essere soltanto un servizio extra.

Per il canone di locazione del **locale commerciale** è stato fissato un prezzo di affitto al metro quadro determinato effettuando la media matematica dei prezzi al metro quadro dei locali commerciali con caratteristiche simili in affitto nella stessa città reperibili online, su siti di annunci immobiliari quali *www.immobiliare.it* e *www.idealista.it*, da cui si è ottenuto un prezzo di 8,00 € al mq per un totale di **200,00 € al mese** totali.

Individuati i pezzi di ciascun servizio non accessorio, ai fini del calcolo è stato necessario fissato un **indice di utilizzo di ogni servizio (I.U.S.)** al fine di rendere più veritiera la stima. Se infatti nel caso della locazione del negozio si considera semplicemente il canone di affitto per i 12 mesi dell'anno, non sarebbe verosimile considerare i servizi extra pienamente utilizzati da tutti gli ospiti delle strutture (nel caso di Gubbio si considerano anche i potenziali posti tenda affittati in un anno).

Gli indici di utilizzo dei servizi di ristorazione, sono stati estrapolati dalle indagini statistiche realizzate dal sito *www.percorsiditerre.it* e riportate nel Capitolo 4. I dati forniti dal portale *www.percorsiditerre.it* riferiscono che tra gli utenti che svolgono i cammini, a consumare un pasto in una struttura assimilabile ad un **ristorante** (che quindi è il caso delle strutture ricettive oggetto di valutazione) sono il **13%** degli utenti per il pranzo, e l'**82%** per la cena.

Per quanto riguarda l'accesso alle aree di **meditazione** si è considerata la ricerca sulle motivazioni che portano a scegliere questa tipologia di vacanza realizzata dal Corriere della Sera, anch'essa riportata nel Capitolo 4.

Il bacino di potenziali utenti delle aree di meditazione è stato quindi definito del **17%**, andando a sommare le percentuali delle due motivazioni che più sono vicine ad un'esperienza di questo tipo, ovvero il "voler staccare dalla routine", motivazione riportata dal 13% degli utenti, e i motivi "spirituali", che il Corriere della Sera differenzia dai "motivi religiosi" e attribuisce al 4% degli utenti.

Sia i servizi di ristorazione che l'accesso alle aree di meditazione sono stati considerati rispetto al totale dei posti letto affittati in un anno in ognuna delle strutture, poiché, come determinato dal regolamento regionale, soltanto gli utenti ospiti della struttura possono accedere ai servizi da essa previsti, di conseguenza il potenziale bacino di utenti di questi servizi andrà individuato soltanto all'interno degli ospiti che annualmente soggiorneranno nella struttura.

A questo discorso fa eccezione la **locazione** del locale commerciale, che è stata calcolata **per mese** e quindi non connessa all'utilizzo delle strutture. Di conseguenza il costo annuale è stato ottenuto moltiplicando il canone di locazione mensile per i **12 mesi**.

**Totale ricavi servizi non accessori (Foligno) = 25.078,32 €**

**Totale ricavi servizi non accessori (Gubbio) = 33.845,68 €**

**Totale ricavi servizi non accessori = 58.924 €**

<b>RICAVI SERVIZI NON ACCESSORI CASA CANTONIERA "VESCIA", FOLIGNO</b>					
SERVIZIO (S.)	S. ANNUI	I.U.S. [%]	S. VENDUTI	€ cad S.	€ * ANNO
Pranzo	1.445,4	13	187,902	13,00	2.442,72
Cena	1.445,4	82	1.185,228	15,00	17.778,42
Meditazione	1.445,4	17	245,718	10,00	2.457,18
					<b>22.678,32 €</b>

<b>RICAVI LOCAZIONE NEGOZIO CASA CANTONIERA "VESCIA", FOLIGNO</b>				
MQ NEGOZIO	€ * m <sup>2</sup>	MESI	€ * MESE	€ * ANNO
25	8,00	12	200,00	13,00
				<b>2.400 €</b>

<b>RICAVI SERVIZI NON ACCESSORI CASA CANTONIERA "MENGARA", GUBBIO</b>					
SERVIZIO (S.)	S. ANNUI	I.U.S. [%]	S. VENDUTI	€ cad S.	€ * ANNO
Pranzo	2.157,15	13	280,429	13,00	3.645,58
Cena	2.157,15	82	1.768,863	15,00	26.532,94
Meditazione	2.157,15	17	366,715	10,00	3.667,15
					<b>33.845,68 €</b>
<b>TOTALE:</b>					<b>58.924 €</b>

### 8.2.3 TOTALE DEI RICAVI

Calcolati singolarmente i potenziali ricavi generati dalle due "aree" di operazione della struttura, i pernottamenti e i servizi non accessori, si può andare a definire un quadro generale dei ricavi totali mediante la somma di tutti i ricavi derivanti da tutte e tre le strutture, considerando che per i tre immobili è prevista una **gestione integrata**.

Delle tre strutture, quella in grado di assicurare i ricavi maggiori è quella di Gubbio, situazione derivante dal fatto che oltre ai posti letto a disposizione nell'ostello vero e proprio, questa può contare sull'area adibita a camping esterna, che, quindi, mediante i posti tenda, incrementa considerevolmente il numero di utenti che possono pernottare nella struttura, e, conseguenzialmente di utenti che possono usufruire dei servizi extra.

La struttura a presentare i ricavi inferiori è quella di Terni, sia a causa dei pochi posti disponibili per la locazione che offre, sia a causa dell'indice di utilizzo medio relativamente basso registrato dal Centro di Osservazione Turistica della Regione Umbria, che di conseguenza prevede un minor numero di ospiti annuali rispetto alle altre due sistemazioni.

Inoltre, essendo della tipologia casa vacanza, la normativa regionale non consente la somministrazione agli ospiti di servizi diversi dal pernottamento, di conseguenza manca tutta quella parte di introiti derivante dai servizi non accessori su cui invece gli altri due immobili possono contare.

<b>TOTALE DEI RICAVI ANNUI</b>			
STRUTTURA	€ PERNOTTAMENTI	€ SERVIZI NON ACCESSORI	€ * ANNO
OSTELLO FOLIGNO	34.047,40	25.078,32	59.125,53
CASA VACANZE TERNI	10.950	-	10.950
OSTELLO GUBBIO	42.770,50	33.845,68	76.616,38
			<b>146.691,91 €</b>

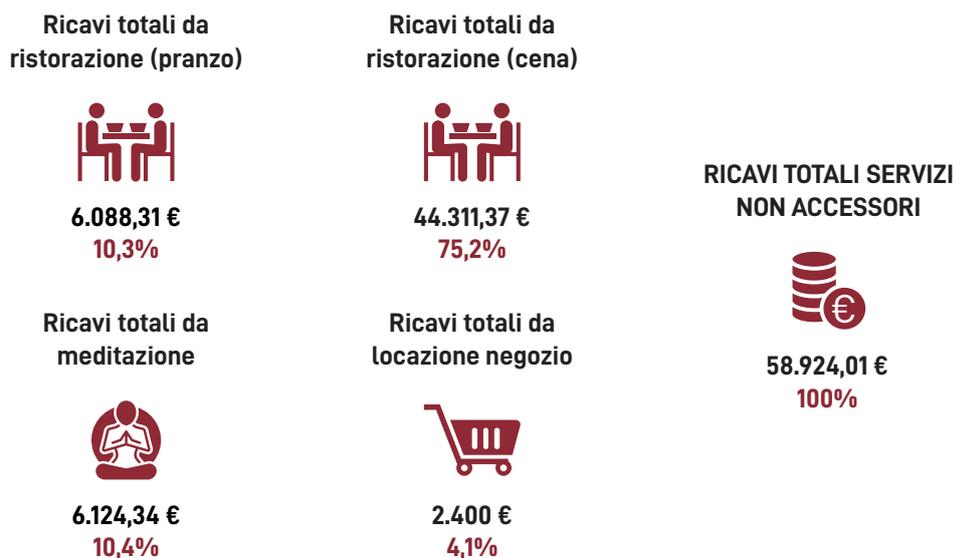
Una volta stimati i ricavi annui totali che potenzialmente si possono ottenere dai tre immobili getto di valorizzazione una volta entrati in funzione nella nuova destinazione d'uso ricettiva prevista dal progetto, si possono andare a eseguire delle considerazioni sulle **incidenze delle singole voci** di ricavo sul totale, entrando sempre nell'ambito di una gestione integrata prevista per i tre immobili nella quale si considerano accorpati sia i prezzi per i pernottamenti e le attività che, quindi, i ricavi provenienti dalle tre strutture.

Si tiene conto soltanto dei proventi derivanti dai servizi non accessori offerti agli ospiti, si può notare come la tipologia di servizio che assicura i maggiori ricavi è quella della ristorazione, poiché quella maggiormente utilizzata, secondo le statistiche del portale [www.percorsiditerre.it](http://www.percorsiditerre.it), dagli ospiti dei cammini; questo servizio assicura da solo l' 85% dei ricavi da servizi non accessori.

Sempre nell'ambito della **ristorazione** varia poi molto l'incidenza che hanno i ricavi per i **pranzi** e per le **cene** che si prevede di somministrare annualmente: per le cene si stima un'incidenza del 75,2 % sul totale dei ricavi dei servizi, mentre per i pranzi del 10,3%.

Per quanto riguarda l'accesso alla **meditazione**, che è considerato il filo conduttore dei tre immobili, la percentuale sul totale dei ricavi previsti mediante la somministrazione dei servizi è di poco superiore a quella del pranzo, e corrisponde al 10,4%.

Il minor peso nella definizione dei ricavi annuali dei servizi extra è affidato alla **locazione prevista** per il locale commerciale al piano terra dell'Ostello di Foligno, che con 2.400,00 € annui guadagnati corrisponde al 4,1% del totale dei ricavi dei servizi.



Se invece si vanno a considerare le incidenze delle **"macroaree" dei ricavi**, ovvero i pernottamenti ed i servizi accessori, si può osservare che fondamentalmente essi hanno un peso molto simile nella definizione dei ricavi totali annui, con un leggero vantaggio a favore dei ricavi provenienti dai pernottamenti, che quindi nell'ambito di una gestione integrata, costituiscono la fonte di proventi maggiore.

Le due voci pesano rispettivamente il 59,84% ed il 40,16%.



## 8.3 CONVENIENZA DELL'INVESTIMENTO

### 8.3.1 VALORE DI MERCATO DEL BENE TRASFORMATO

Dopo aver ottenuto mediante le precedenti fasi di stima i costi di trasformazione degli immobili nelle strutture ricettive definite in fase progettuale e i potenziali ricavi che essi possono assicurare annualmente una volta entrati in funzione, si può procedere con la valutazione della convenienza dell'investimento a fronte dei prezzi a base d'asta dei tre immobili determinati dall'Agenzia del Demanio.

Questa stima viene effettuata mediante la stima del Valore di Trasformazione, ovvero il valore che i tre beni assumono a seguito del processo di trasformazione e il suo successivo confronto con la somma dei valori a base d'asta.

Il valore di trasformazione è ottenuto mediante la formula:

$$V_{tr} = V_{mt} - K_t - E_p$$

In cui il **V<sub>mt</sub>** è il valore di mercato del bene post-trasformazione, **K<sub>t</sub>** sono i costi di costruzione e **E<sub>p</sub>** è l'extra profitto previsto per il promotore dell'iniziativa.

Tenendo in considerazione un regime di gestione integrata dei tre immobili, l'investimento di cui si parla per la loro valorizzazione sarà considerato unico, di conseguenza, tutti i termini utilizzati per la stima dei successivi valori sono considerati come i valori totali dei tre immobili. La prima fase per il calcolo del valore di trasformazione è il calcolo del Valore di mercato post-trasformazione dei tre beni, che sarà dato dal rapporto tra il reddito netto annuo costante post-trasformazione (**a**) e l'indice di redditività (**i**):

$$V_{mt} = a / i$$

Il **reddito netto annuo costante post-trasformazione (a)** dei tre immobili è dato dalla somma dei ricavi meno la somma delle spese di gestione annue previste per ognuna delle strutture.

Per determinare le spese di gestione si è proceduto per confronto mediante il dato reperito dal portale [www.hostelmanagement.com](http://www.hostelmanagement.com), per una struttura ricettiva dello stesso tipo e di dimensioni simile a quelle di progetto, sono riportate un totale di spese mensili (comprendenti di tutto, dal personale, alla pulizia, alle utenze, al pagamento delle tasse, ai costi della ristorazione) di 7.839,00 € [66]. L'unità di misura di cui si è tenuto conto per riportare le spese di gestione sopracitate alle strutture ricettive previste nelle Case Cantoniere di progetto è quella del posto letto, particolarmente utilizzata nel settore alberghiero.

Di conseguenza, dividendo le spese mensili della struttura di riferimento per i posti letto della medesima struttura si è ottenuta la spesa mensile per posto letto, che poi è stata moltiplicata per i posti letto previsti dal progetto di valorizzazione dei tre immobili così da individuare le spese di gestione, prima mensili e poi annuali, dei tre immobili.

Nel conteggio dei posti letto (P.L.) considerati per la stima delle spese di gestione annue dei tre immobili non sono stati considerati i posti tenda previsti nell'ostello di Gubbio; si è optato per questa scelta perché di fatto i posti tenda oltre alla manutenzione delle aree esterne ed ad un minimo di utenze non implicano altri costi di gestione, costi che nel caso del riferimento preso in considerazione sono già inclusi nella previsione delle spese di gestione per posto letto, non rendendo quindi necessario un calcolo a parte.

Il costo mensile di gestione della struttura di riferimento presa in considerazione, nonostante si riferisca agli ostelli, è stato utilizzato anche per la Casa Vacanze di Terni, poiché nonostante di fatto non sia un ostello è la struttura ricettiva che più vi si avvicina.

SPESE DI GESTIONE ANNUE TOTALI				
STRUTTURA	n P.L.	€ * P.L. * MESE	€ * MESE TOT	€ * ANNO
Foligno	18	190,00	3.420	41.040
Terni	8	190,00	1.520	18.240
Gubbio	18	190,00	3.420	41.040
				<b>100.320 €</b>

Una volta stimate le spese di gestione annue si può procedere con il calcolo del reddito netto annuo post-trasformazione (a) mediante la sottrazione tra il totale dei ricavi ed il totale dei costi di gestione:

$$a = \text{Ricavi Totali} - \text{Spese di gestione Totali} = 146.691,91 \text{ €} - 100.320,00 \text{ €} = 46.371,90 \text{ €}$$

Per quanto riguarda il **saggio di capitalizzazione (i)**, invece, è stato ottenuto da una pubblicazione di settore [67], che per gli ostelli e le altre strutture ricettive similari (dunque anche le case vacanze) lo determina tra il 6% e l'8%.

Nel caso della trasformazione che si sta valutando verrà preso quello minore, del **6%**, tenendo in considerazione che l'indice riportato dalla pubblicazione si riferisce ad ostelli posti in grandi città turistiche, di conseguenza in contesti differenti rispetto a quelli presi in considerazione. Con i dati reperiti fin qui si può procedere con il calcolo del Valore di mercato del bene trasformato (Vmt), che corrisponde a:

VALORE DI MERCATO DEL BENE TRASFORMATO (Vmt)		
<b>a</b>	<i>Reddito netto annuo</i>	46.371,90 €
<b>i</b>	<i>Indice di redditività</i>	6 %
		<b>Vmt = a / i = 772.865,16 €</b>

### 8.3.2 VALORE DI TRASFORMAZIONE

Il calcolo del Valore di mercato del bene trasformato (Vmt) consente di calcolare il Valore di trasformazione, che è definito come il valore che il bene assume dopo essere entrato in un processo di trasformazione; questo valore permette di stimare la convenienza o meno di un investimento, mediante suo confronto con il prezzo di offerta della proprietà immobiliare, che nel caso dei tre immobili presi in considerazione sarà definito dalla somma dei tre valori a base d'asta.

Come riportato in precedenza, il valore di trasformazione è dato dalla differenza tra il Valore di mercato del bene trasformato e i costi di costruzione (Kt) che il promotore dell'investimento deve sostenere per realizzare la trasformazione. A questo va ancora sottratto l'extra profitto del promotore, ovvero una quota fissata al 10% da tenere in considerazione sul Vmt.

Avendo calcolato in precedenza il Valore di mercato del bene trasformato (Vmt) e i Costi di Costruzione (Kt), si dispongono di tutti gli elementi necessari per procedere con il calcolo del **Valore di Trasformazione (Vtr)**:

VALORE DI TRASFORMAZIONE (Vtr)		
<b>Vmt</b>	<i>Valore di mercato del bene trasformato</i>	772.865,16 €
<b>Kt</b>	<i>Costi di trasformazione</i>	515.776,39 €
<b>Ep</b>	<i>Extra profitto del promotore</i>	77.285,52 €
		<b>Vtr = Vmt - Kt - Ep = 179.802,25 €</b>

Il valore di trasformazione permette di effettuare una valutazione di convenienza dell'investimento: questa permette di comprendere se l'investimento ipotizzato è vantaggioso rispetto al prezzo di vendita dei beni che si vuole trasformare.

Nel caso delle tre Case Cantoniere prese in considerazione, si avrà una somma dei valori a **base d'asta (Vba)** di **179.802,25 €** per tutti e tre gli immobili.

Un investimento può considerarsi conveniente se il prezzo di vendita del bene è uguale o inferiore al Valore di Trasformazione.

Mettendo a confronto i due valori, si può verificare che:

$$\mathbf{Vtr < Vba}$$

Il Valore di Trasformazione calcolato per i tre immobili tema di progettazione risulta essere inferiore alla somma dei valori a base d'asta dei tre immobili, di conseguenza l'**investimento**, secondo le stime effettuate, **non risulta conveniente**.

Nonostante, quindi, per l'investimento previsto si sia tenuto conto di una tipologia di trasformazione che comprendesse la minor quantità possibile di interventi, ed una tipologia di accoglienza con le spese di gestione più basse in assoluto per quanto riguarda le strutture ricettive, le valutazioni preliminari sulla fattibilità dell'investimento hanno dimostrato che, a fronte dei valori a base d'asta dei beni, selezionati, questo particolare intervento di valorizzazione non può essere considerato conveniente.

Il valore di trasformazione calcolato, tuttavia, corrispondente a 179.802,25 €, può essere preso come ipotetico valore a base d'asta a cui i tre beni potrebbero essere acquistati che consentirebbe all'investimento di essere conveniente.

Di conseguenza, andando a verificare la differenza tra il valore a base d'asta effettivo dei beni ed il valore di trasformazione ottenuto, se può andare a verificare la **somma di cui dovrebbe diminuire il valore a base d'asta totale** dei tre beni necessaria a renderlo uguale al valore di trasformazione dell'intervento previsto e di conseguenza **a rendere il suddetto intervento conveniente:**

DIMINUZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA		
<b>Vtr</b>	<i>Valore di trasformazione</i>	179.802,25 €
<b>Vba</b>	<i>Valore a base d'asta</i>	247.810,00 €
		<b>Vba - Vtr = 68.007,75 €</b>

Il valore ottenuto dalla differenza tra il valore di trasformazione dell'intervento e il valore a base d'asta dei tre beni risulta essere 68.008 €, di conseguenza si potrà affermare che affinché l'investimento ipotizzato risulti conveniente, il valore a base d'asta dei tre beni dovrà diminuire di questa cifra.

Così facendo il Valore di Trasformazione e il Valore a Base d'Asta dei tre immobili risulterebbero uguali, e di conseguenza l'investimento sarebbe **conveniente**.



# CONCLUSIONI CONCLUSIONI

## CONCLUSIONI

Gli obiettivi che si ci è preposti di raggiungere con questa tesi erano quelli di andare ad analizzare il settore delle dismissione dei beni Demaniali concentrandosi sul Piano di Dismissione dei beni del demanio del 2019-2021, di comprenderne il **funzionamento** e le **procedure** così da capire quanto esse possano o meno essere considerate delle **opportunità**, sia per le pubbliche amministrazioni, promotrici dei piani di dismissioni, che, soprattutto, per eventuali investitori privati.

L'analisi del Bando del 2019 ha portato all'individuazione, su tutto il territorio nazionale, di una serie di immobili messi a disposizione del mercato immobiliare a vario modo interessante (per tipologia, localizzazione, destinazione d'uso, ecc.) ai fini di un investimento privato.

Come dimostrato dall'analisi degli esiti dei bandi pubblicati nel 2019, si può affermare che queste operazioni di dismissione non hanno ottenuto mai particolare successo (21 % di beni aggiudicati per quanto riguarda i Bandi Nazionali e il 17 % di vendite per quelli Regionali), a prescindere del metodo di cessione preso in considerazione: nel caso del Piano di Dismissione del 2019 si è optato infatti per la vendita, mentre negli altri casi analizzati si sono viste diverse tipologie di locazione.

In entrambi i casi i risultati sono stati relativamente deludenti, a dimostrazione che questa pratica della Pubblica Amministrazione forse non avviene a valori di mercato o forse ha scarsa appetibilità.

Le motivazioni del poco successo che le iniziative della Pubblica Amministrazione riscuotono sono difficilmente individuabili con certezza: a seguito dei bandi analizzati, tuttavia, si può ipotizzare che esse dipendano in primo luogo dalla mancata o comunque non adeguata promozione, che quindi impedisce a dei potenziali investitori, che magari potrebbero essere anche interessati ai beni proposti, di venire a conoscenza della loro disponibilità.

In secondo luogo, il poco riscontro che queste iniziative rilevano può essere imputato al poco tempo messo a disposizione dai bandi per presentare proposte di acquisizione; ciò è dimostrato dal bando per il recupero e la valorizzazione delle Case Cantoniere studiato dalla Regione Lazio: in questo caso, infatti, in cui non è stata posta alcuna data limite per presentare le offerte, ad oggi, (in cinque anni di operatività del progetto), risultano ceduti quasi tutti gli immobili messi a disposizione.

L'ultima motivazione del poco successo di queste iniziative può essere ricondotta alla qualità e alla tipologia dei beni messi in vendita: in alcuni casi, infatti, si è potuto osservare che gli immobili sono potuti risultare poco appetibili per gli investitori per diverse



caratteristiche: per lo stato di conservazione non adeguato ad un investimento che possa risultare redditizio, o per le metrature troppo estese che dunque presupponevano soltanto investimenti rilevanti oppure ancora per la locazione, magari in contesti non interessanti per eventuali investitori.

A questo punto la questione che ci si pone è se le operazioni di dismissioni portate avanti dalla Pubblica Amministrazione in ogni sua manifestazione, sia essa l'Agenzia del Demanio, o gli Enti locali, o l'Anas, o il Ministero della Difesa, possa essere considerata o meno un'**opportunità per eventuali investitori** interessati ad intraprendere un'operazione di trasformazione e valorizzazione immobiliare.

La risposta a cui si è cercati di arrivare nell'ambito di questa tesi è una risposta **positiva**: il periodo storico corrente, infatti, vede nella tendenza al risparmio di suolo da nuove costruzioni uno dei suoi capisaldi, e le **operazioni di real estate** su asset individuati tra il **patrimonio immobiliare esistente** stanno vivendo un momento di forte incremento e diffusione.

Il fatto che l'Agenzia del Demanio, a fronte del patrimonio immobiliare inutilizzato enorme di cui dispone, possa far parte di questo determinato contesto storico risulta quindi una conseguenza naturale della domanda di immobili da valorizzare che arriva direttamente dal mercato.

Con lo scopo di dare maggior credito a questa argomentazione, la fase finale di questa analisi ha previsto l'elaborazione di una **proposta di recupero e valorizzazione di tre beni** presi da diversi bandi pubblicati nell'ambito del Piano di Dismissioni del 2019, per i quali è stato realizzato uno studio di fattibilità che ha portato ad una conclusione negativa della stima di convenienza dell'investimento, a dimostrazione di come, di fatto, nonostante la trasformazione degli immobili prevista in fase di progetto implichi un numero ridotto di interventi, e la gestione delle attività previste implichi bassi costi di gestione, le dismissioni della Pubblica Amministrazione ad oggi non possano essere considerate vantaggiose per un investitore privato.

Le valutazioni preliminari di fattibilità dell'investimento, tuttavia, hanno portato all'individuazione di una somma massima a cui si possono acquistare gli immobili affinché l'investimento risulti conveniente. Il fatto che i bandi sono risultati deserti, dunque, lascia ipotizzare che esista, in futuro, la possibilità che l'Agenzia del Demanio rimetta sul mercato i tre beni considerati con un valore a base d'asta minore rispetto a quello presentato durante questa prima fase. Conseguentemente, se la cifra raggiunge quella determinata

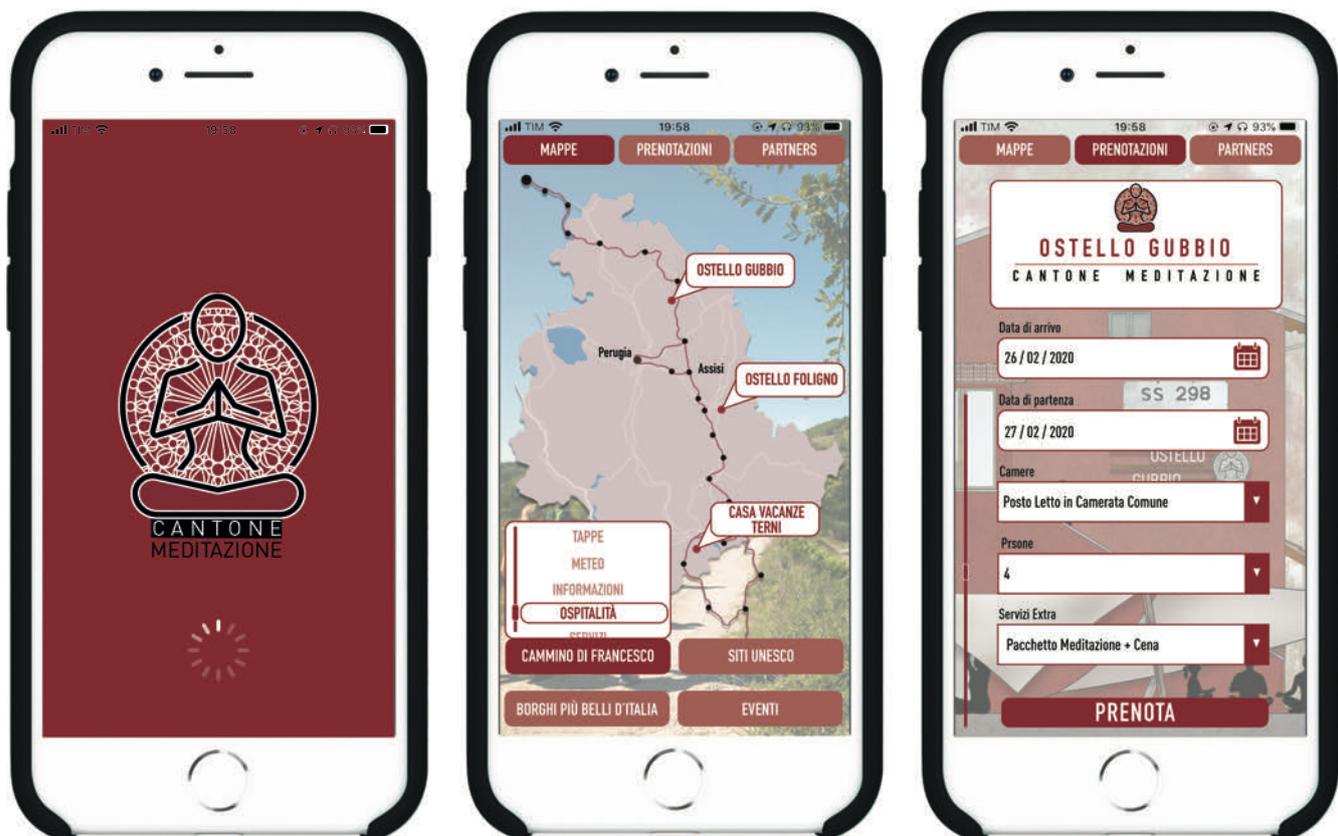
in fase di valutazione preliminare di fattibilità, l'investimento, così come determinato in fase di progetto, potrebbe diventare conveniente per un eventuale investitore.

Per la scelta degli immobili in cui poi realizzare il progetto di recupero e valorizzazione si è seguita una precisa metodologia, che ha compreso l'analisi del territorio in cui tali immobili erano collocati, andandone ad analizzare le potenzialità che, in fase di progetto, avrebbero potuto costituire una fonte di successo ulteriore dell'operazione; l'analisi del contesto è stata necessaria per selezionare uno specifico target di riferimento a cui indirizzare il progetto: il settore dei Cammini e degli utenti che li percorrono.

Questa particolare tipologia di turismo, conseguentemente è stata reputata particolarmente adeguata al modello di consumatore che potrebbe avvicinarsi alla rete proposta in fase di progetto.

Questa idea di gestione integrata delle tre strutture si concretizza in primo luogo nell'immagine che la tipologia di immobile scelto restituisce agli ospiti: quella della Casa Cantoniera, infatti, è una tipologia di edifici particolarmente impressa nella memoria e nell'immaginario di tutti, e tende ad evocare sentimenti di suggestione come evidenziato dall'analisi effettuata sul gradimento delle strutture ricettive già attive in questo tipo di beni presenti sul territorio italiano.

Al **filo conduttore** della tipologia di immobili, si associa la volontà di voler offrire all'ospite, all'interno di essi, un'**esperienza** che possa essere recepita come omogenea e continua, mediante la proposta di una serie di servizi che fin dalla prenotazione, ipotizzabile mediante la realizzazione di un'**App per smartphone**, presenti direttamente il "Cantone della



Meditazione" come un'offerta unica che comprenda la possibilità di prenotare direttamente il pernottamento nei tre immobili, i servizi extra previsti in ognuna delle strutture. L'**App** dalla quale accedere al servizio di prenotazione delle strutture ricettive previste in fase di progetto è considerata come un'espansione dell'esperienza vera e propria, da utilizzare come piattaforma utilizzabile dagli utenti-camminatori anche per visualizzare informazioni sul cammino come mappe, tracce gps o il meteo, oppure informazioni che esulano dall'itinerario che si sta svolgendo, come per esempio informazioni turistiche di varie tipologie (culturali, eno-gastronomiche, naturalistiche, ecc.).

L'app ha, inoltre, come obiettivo quello di pubblicizzare i servizi offerti dalle tre strutture ricettive previste, affinché risultino maggiormente accessibile dagli utenti.

Tra i servizi previsti nelle strutture ricettive definite in sede di progettazione sono compresi i servizi di ristorazione, mediante la possibilità di poter acquistare il pranzo e la cena all'interno degli ostelli.



LOGO MENU DEL PELLEGRINO

Il menù predisposto per gli utenti delle strutture è pensato come una parte rilevante dell'esperienza del Cammino di Francesco, e potrà essere definito basandosi sulle direttive stabilite dal consorzio "Umbria & Francesco ways" che guidano l'imprenditore a studiare un menù per i pellegrini moderni, che si basi sui piatti tipici medievali, estrapolati dallo studio dei regimi alimentari delle classi più povere della popolazione a cui, tradizionalmente, era ispirato lo stile di vita dei pellegrini e sull'utilizzo di prodotti locali, al fine di poter offrire agli ospiti il cosiddetto "menù del pellegrino" [68], ovvero un menù che viene tradizionalmente offerto nelle attività di ristorazione presente sui cammini a prezzi più vantaggiosi rispetto ad un menù acquistato normalmente.

L'offerta di questa particolare tipologia di menù, oltre che favorire la creazione di un'esperienza particolare all'interno delle strutture, per la tipologia di piatti offerti, caratterizzati da preparazioni non complesse, ben si addicono alla necessità di essere preparati nelle cucine comuni, che non risultano attrezzate come le cucine di un vero e proprio ristorante.

L'intenzione finale del progetto di valorizzazione degli immobili, dunque, è quella di andare a sviluppare una rete di strutture ricettive indirizzate a coloro i quali svolgono il Cammino di Francesco, che si vadano ad inserire all'interno dell'itinerario e possano essere vissute dagli utenti come parte di esso.

La possibilità che questa rete di strutture realizzate all'interno delle Case Cantoniere prese in esame entri a far parte della nella più ampia rete di ospitalità presente sul Cammino di Francesco si ripercuote anche sulla promozione che è prevista per le tre strutture; in questo ambito, infatti, oltre allo sviluppo dell'app, che viene considerato il mezzo di promozione del network principale, si prevede di fornire le tre strutture di appositi timbri riportanti il logo del "Cantone Meditazione" che possano essere utilizzati dagli ospiti per annotare la permanenza nella struttura sulla **Credenziale del Pellegrino** (di cui è riportato un esempio sotto con i timbri delle tre strutture), il documento che viene consegnato all'inizio del Cammino e che, una volta arrivati a destinazione, assicura agli addetti della *Statio Perigrinorum* che il proprietario ha svolto un certo numero di chilometri di itinerario al fine di farsi rilasciare un attestato.







## RINGRAZIAMENTI

In primis, un ringraziamento particolare va alla mia relatrice, la Prof.ssa Manuela Rebaudengo, per avermi concesso di approfondire l'argomento della tesi da Lei proposto lasciandomi comunque libertà di dargli un indirizzo ed un'impronta il quanto più possibile personale, senza farmi mancare mai il supporto e la supervisione di cui ho avuto necessità durante la redazione di questo lavoro.

Ringrazio le mie due correlatrici, la Prof.ssa Pia Davico e la Prof.ssa Manuela Mattone, per aver immediatamente accolto con entusiasmo l'idea di sviluppo del tema di questa tesi e per la disponibilità dimostratami nella fase di rilievo e in quella di progetto.

Un ringraziamento va poi al referente della Direzione Regionale Umbria e Toscana dell'Agenzia del Demanio Paolo Dozzini, per le informazioni che ha potuto condividere con me sui tre immobili oggetto di progettazione, e al Prof. Davide Allegri, referente del Master "Progettazione, Costruzione, Gestione delle Infrastrutture Sportive" del Politecnico di Milano, per la flessibilità nella gestione dei giorni di lezione che mi ha concesso in queste ultime settimane.

Un ultimo ringraziamento va infine ad ogni singolo membro della mia famiglia, per non avermi fatto mancare mai alcun tipo di sostegno, senza il quale sarebbe stato tutto meno facile.

## NOTE E RIFERIMENTI

- [1] [https://www.agenziademano.it/export/sites/demano/download/rassegnastampa/Quotidiano-immobiliare-intervista-Carpino\\_.pdf](https://www.agenziademano.it/export/sites/demano/download/rassegnastampa/Quotidiano-immobiliare-intervista-Carpino_.pdf)
- [2] <https://www.ilsole24ore.com/art/dismissioni-pubblicati-primi-tre-bandi-demano-beni-145-milioni-ACAb2lZ>
- [3] <http://www.treccani.it/vocabolario/demano/>
- [4] <https://www.brocardi.it/codice-civile/libro-terzo/titolo-i/capo-ii/art822.html>
- [5] <https://www.brocardi.it/codice-civile/libro-terzo/titolo-i/capo-ii/art822.html>
- [6] <https://www.brocardi.it/codice-civile/libro-terzo/titolo-i/capo-ii/art822.html>
- [7] <https://www.notariato.it/sites/default/files/17-2017-C.pdf>
- [8] <https://www.brocardi.it/codice-civile/libro-terzo/titolo-i/capo-ii/art823.html>
- [9] <https://www.brocardi.it/codice-civile/libro-terzo/titolo-i/capo-ii/art826.html>
- [10] <https://www.altalex.com/documents/news/2005/12/21/concessione-di-beni-demano-i-poteri-del-privato-e-il-contratto-collegato>
- [11] <https://www.brocardi.it/codice-civile/libro-terzo/titolo-i/capo-ii/art829.html>
- [12] [https://www.notariato.it/sites/default/files/2019\\_05\\_10\\_CsConvenzioneNotariato.pdf](https://www.notariato.it/sites/default/files/2019_05_10_CsConvenzioneNotariato.pdf)
- [13] <https://www.notariato.it/it/news/agenzia-del-demano-pubblicati-bandi-la-vendita-di-93-immobili-dello-stato>
- [14] <https://www.ilsole24ore.com/art/pronto-piano-demano-1500-beni-vendita-AB8BKqhB>
- [15] <https://www.agenziademano.it/opencms/it/pianovendite2019/vendite/>
- [16] [https://www.agenziademano.it/export/sites/demano/download/rassegnastampa/19\\_04\\_MF\\_Piccoli-beni-allAsta.pdf](https://www.agenziademano.it/export/sites/demano/download/rassegnastampa/19_04_MF_Piccoli-beni-allAsta.pdf)
- [17] <https://www.agenziademano.it/opencms/it/pianovendite2019/vendite/>
- [18] <https://www.agenziademano.it/opencms/it/pianovendite2019/bandounico/>
- [19] [https://www.agenziademano.it/export/sites/demano/download/sala\\_stamp/2019\\_10\\_30\\_ITALIA-OGGI.pdf](https://www.agenziademano.it/export/sites/demano/download/sala_stamp/2019_10_30_ITALIA-OGGI.pdf)
- [20] <https://www.agenziademano.it/opencms/it/pianovendite2019/bandounico/>
- [21] <https://www.agenziademano.it/opencms/it/pianovendite2019/archivio-immobili/>
- [22] <https://www.italian-architects.com/it/architecture-news/in-copertina/ex-caserme-ex-conventi-ville-terreni-e-case-cantoniere-93-beni-dello-stato-in-vendita>
- [23] [https://www.repubblica.it/economia/2019/07/18/news/demano\\_immobili\\_privatizzazioni-231487412/](https://www.repubblica.it/economia/2019/07/18/news/demano_immobili_privatizzazioni-231487412/)
- [24] <https://www.italiaoggi.it/news/dismissioni-pubblicati-i-bandi-per-la-vendita-di-93-immobili-dello-stato-valore-complessivo-145-milioni-201907181645252446>
- [25] <https://www.stradeanas.it/it/lazienda/chi-siamo/le-nostre-iniziative/case-cantoniere>
- [26] <https://www.stradeanas.it/it/lazienda/chi-siamo/le-nostre-iniziative/case-cantoniere>
- [27] <https://www.ediltecnico.it/42918/bando-case-cantoniere-anas-riqualificazione/>
- [28] [http://www.legacoop.veneto.it/page/leggi\\_news/994/la-cadore-scs-gestira-la-casa-cantoniera-di-fiames-a-cortina-dampezzo](http://www.legacoop.veneto.it/page/leggi_news/994/la-cadore-scs-gestira-la-casa-cantoniera-di-fiames-a-cortina-dampezzo)

- [29] <https://www.larionews.com/lario/dervio-la-cantoniera-ha-un-gestore-sara-un-resort-sostenibile>
- [30] <https://www.agenziademanio.it/export/sites/demanio/download/comunicatistampa/Comunicato-stampa-Cammini-e-percorsi-online-il-primo-bando-nazionale-del-progetto.pdf>
- [31] [https://www.agenziademanio.it/export/sites/demanio/download/comunicatistampa/2-Comunicato-stampa-2-BANDO-CAMMINI-e-PERCORSI\\_04\\_12\\_17.pdf](https://www.agenziademanio.it/export/sites/demanio/download/comunicatistampa/2-Comunicato-stampa-2-BANDO-CAMMINI-e-PERCORSI_04_12_17.pdf)
- [32] <https://www.agenziademanio.it/opencms/it/progetti/camminipercorsi/bandogaracammini/>
- [33] <https://www.impresedilines.it/la-stazione-del-sole-nella-ex-casa-cantoniera-a-borgo-grappa/>
- [34] <http://www.regione.lazio.it/casecantoniere/>
- [35] [www.booking.it](http://www.booking.it)
- [36] [www.tripadvisor.it](http://www.tripadvisor.it)
- [37] [www.trivago.it](http://www.trivago.it)
- [38] <https://assaeroporti.com/statistiche/>
- [39] <https://borghipiubelliditalia.it/umbria/>
- [40] [www.unesco.com](http://www.unesco.com)
- [41] <https://www.umbriatourism.it>
- [42] <http://www.bellaumbria.net/it/grandi-eventi/>
- [43] <http://www.umbriatoday.com>
- [44] <http://www.regione.umbria.it/statistiche-turismo-2018>
- [45] <https://www.ilsole24ore.com/art/nasce-l-atlante-digitale-cammini-visitare-l-italia-senza-fretta-AEBgXa3C>
- [46] <http://www0.regione.umbria.it/mediacenter/fe/articoli/turismo-seminario-a-villa-umbra-perugia-per-comuni.html>
- [47] <https://www.turismo.politicheagricole.it/home-cammini-ditalia/atlante-dei-cammini/>
- [48] [https://www.ilmessaggero.it/umbria/nuovo\\_atlante\\_cammini\\_italia\\_umbria\\_in\\_testa\\_cammino\\_francesco-3347528.html](https://www.ilmessaggero.it/umbria/nuovo_atlante_cammini_italia_umbria_in_testa_cammino_francesco-3347528.html)
- [49] <https://trekking.it/reportage/lazio-cammino-francesco.html>
- [50] <http://www.umbriafrancescosways.eu>
- [51] <https://www.sportoutdoor24.it/la-via-di-san-francesco-a-piedi-tappe/?cn-reloaded=1>
- [52] <http://www.umbriafrancescosways.eu/dove-dormire/>
- [53] <https://www.percorsiditerre.it/cammini-in-italia-ecco-tutti-i-numeri/>
- [54] [https://www.umbriatourism.it/it\\_IT/-/fra-jorge-e-la-statio-peregrinorum-luogo-di-arrivo-della-via-di-francesco](https://www.umbriatourism.it/it_IT/-/fra-jorge-e-la-statio-peregrinorum-luogo-di-arrivo-della-via-di-francesco)
- [55] <https://www.sanfrancescopatronoditalia.it/notizie/francescanesimo/cammino-di-francesco-22mila-pellegrini-2018-44854#.XeuJQy2h3fY>
- [56] <https://www.percorsiditerre.it/>

- [57]** <https://www.terre.it/prodotto/la-via-francesco/>
- [58]** <https://www.terre.it/prodotto/la-via-francesco/>
- [59]** <https://www.percorsiditerre.it/ora-i-camminatori-italiani-preferiscono-gli-itinerari-in-italia/>
- [60]** <https://www.maredolce.com/2016/08/19/record-di-turisti-alla-cascata-delle-marmore/>
- [61]** Norma UNI 11182, Aprile 2006
- [62]** <http://www.camminideuropa.it/presentazione-camminideuropa/>
- [63]** <http://www.camministorici.it/it/linee-guida-la-costruzione-di-itinerari-culturali>
- [64]** <http://www.camministorici.it/it/linee-guida-la-costruzione-di-itinerari-culturali>
- [65]** <https://www.percorsiditerre.it/cammini-in-italia-ecco-tutti-i-numeri/>
- [66]** <https://hostelmanagement.com/forums/can-hostel-make-money.html>
- [67]** [https://tranio.com/articles/investing\\_in\\_hostels\\_how\\_to\\_make\\_a\\_profit\\_on\\_budget\\_accommodation\\_4920/](https://tranio.com/articles/investing_in_hostels_how_to_make_a_profit_on_budget_accommodation_4920/)
- [68]** <http://www.umbriafrancescosways.eu/menu-pellegrino/>

# BIBLIOGRAFIA

1. TESTI E ARTICOLI DI GIORNALE
2. TESI CONSULTATE
3. SITOGRAFIA



## 1. TESTI E ARTICOLI DI GIORNALE

Ardito F., *La via di Francesco. Guida e taccuino per il viaggio*, Milano, Touring Editore, 2015.

Bellucci M., «Nuovo Atlante dei Cammini d'Italia, l'Umbria in testa con 10 percorsi », *Il Messaggero [Roma]*, Novembre 5, 2015, disponibile in: [https://www.ilmessaggero.it/umbria/nuovo\\_atlante\\_cammini\\_italia\\_umbria\\_in\\_testa\\_cammino\\_francesco-3347528.html](https://www.ilmessaggero.it/umbria/nuovo_atlante_cammini_italia_umbria_in_testa_cammino_francesco-3347528.html) (Consultato Dicembre 2019).

Bettin G.L., Giulietti P., Ceccarelli N., *La via di Francesco. Da La Verna e da Roma verso Assisi*, Milano, Terre di Mezzo Editore, 2017.

Campo T., «Piccoli beni all'asta», *Milano Finanza [Milano]*, Aprile 19, 2019, disponibile in: <https://www.agenziademanio.it/export/sites/demanio/download/rassegnastampa> (Consultato Dicembre 2019).

Campo T., «Palazzi, ville e appartamenti statali: domani i primi bandi del Demanio», *Il Sole 24 Ore [Milano]*, Luglio 17, 2019, disponibile in: <https://www.agenziademanio.it/export/sites/demanio/download/rassegnastampa> (Consultato Gennaio 2020).

Campo T., «All'asta i gioielli del Demanio», *Milano Finanza [Milano]*, Luglio 19, 2019, disponibile in: <https://www.agenziademanio.it/export/sites/demanio/download/rassegnastampa> (Consultato Febbraio 2020).

Cerchi A., «Nasce l'atlante dei cammini per visitare l'Italia senza fretta», *Il Sole 24 Ore [Milano]*, Novembre 4, 2017, disponibile in: <https://www.ilsole24ore.com/art/nasce-l-atlante-digitale-cammini-visitare-l-italia-senza-fretta-AEBgXa3C> (Consultato Gennaio 2020).

Cerisano F., «Immobili pubblici in vendita», *Italia Oggi [Milano]*, Luglio 17, 2019, disponibile in: <https://www.agenziademanio.it/export/sites/demanio/download/rassegnastampa> (Consultato Gennaio 2020).

Cerisano F., «Dismissioni, 18 mln dal primo bando del Demanio», *Italia Oggi [Milano]*, Ottobre 29, 2019, disponibile in: <https://www.agenziademanio.it/export/sites/demanio/download/rassegnastampa> (Consultato Febbraio 2020).

Collegio degli ingegneri e architetti di Milano, Valtolina C. (A cura di), *Prezzi tipologie edilizie 2019*, Milano, Quine Editore, 2019.

Miozzi E., *Manufatti stradali : cinquecento tavole di disegni esecutivi con prospettive, particolari, computi metrici di opere costruite e collaudate*, Milano, Hoepli, 1929-1931.

Musso G., Copperi G., *Particolari di costruzioni murali e finimenti di fabbricati / Musso e Copperi costruttori. Opere Murarie*, Torino, Paravia, 1912.

Musso G., Copperi G., *Particolari di costruzioni murali e finimenti di fabbricati / Musso e Copperi costruttori. Costruzioni rurali*, Torino, Paravia, 1912.

Pelliccioli G., «Nuovo approccio al mercato», *Il Quotidiano Immobiliare [Milano]*, Agosto 31, 2019, disponibile in: <https://www.agenziademanio.it/export/sites/demanio/download/rassegnastampa> (Consultato Febbraio 2020).

Righi S., «Lo Stato vende palazzi e terreni, piano da 1,2 miliardi in tre anni», *Il Corriere della Sera [Milano]*, Luglio 17, 2019, disponibile in: <https://www.agenziademanio.it/export/sites/demanio/download/rassegnastampa> (Consultato Gennaio 2020).

Roscelli R. (A cura di), *Manuale di estimo. Valutazioni economiche ed esercizio della professione*, Torino, UTET Università, 2014.

Saggese J., «Così ripartono le vendite del mattone di Stato», *Milano Finanza [Milano]*, Luglio 18, 2019, disponibile in: <https://www.agenziademanio.it/export/sites/demanio/download/rassegnastampa> (Consultato Febbraio 2020).

Santilli G., «Pronto il Piano del Demanio: 1500 beni in vendita», *Il Sole 24 Ore [Milano]*, Marzo 27, 2019, disponibile in: <https://www.agenziademanio.it/export/sites/demanio/download/rassegnastampa> (Consultato Gennaio 2020).

Società italiana per le strade ferrate meridionali, *Fabbricati delle stazioni e case cantoniere / Società italiana per le strade ferrate meridionali, esercizio della rete adriatica, direzione dei lavori*, Ancona, s.e. (Torino : Lit. Doyen), 1890.

«Aste notarili e dismissioni», *Il Sole 24 Ore [Milano]*, Maggio 11, 2019, disponibile in: <https://www.agenziademanio.it/export/sites/demanio/download/rassegnastampa> (Consultato Febbraio 2020).

«Demanio, all'asta caserme, conventi, ville di lusso, loft», *Il Messaggero [Roma]*, Luglio 19, 2019, disponibile in: <https://www.agenziademanio.it/export/sites/demanio/download/rassegnastampa> (Consultato Febbraio 2020).

Norma UNI 11182, *Beni culturali, Materiali lapidei naturali ed artificiali, Descrizione della forma di alterazione - Termini e definizioni*, Aprile 2006.

## 2. TESI CONSULTATE

Calvo Marta, Tuninetti Giulia, *Le Case Cantoniere e il Made in Italy: Patrimonio architettonico nazionale da valorizzare Progetto di recupero delle Case Cantoniere di Exilles e Claviere*, Rel. Jean Marc Tulliani, Fabio Cavaglià, Mario Artuso. Politecnico di Torino, Corso di Laurea Magistrale in Architettura per il Progetto Sostenibile, 2018.

Devetta Diana, *Lighthouse Experienze: proposta di valorizzazione per il faro di Capo Santa Croce ad Augusta*, Rel. Manuela Rebaudendo, Carla Bartolozzi. Politecnico di Torino, Corso di Laurea Magistrale in Architettura per il Progetto Sostenibile, 2018.

## 3. SITOGRAFIA

<https://www.agenziademanio.it/>

<https://www.altalex.com/>

<https://www.assaeroporti.com/>

<https://www.booking.it>

<https://www.borghipiubelliditalia.it>

<https://www.brocardi.it/>

<https://www.camminideuropa.it/>

<https://www.camministorici.it/>

<https://www.ediltecnico.it/>

<https://www.hostelmanagement.com/>

<https://www.ilmessaggero.it>

<https://www.impresedilnews.it/>

<https://www.ilsole24ore.com/>

<https://www.italian-architects.com/>

<https://www.italiaoggi.it/>

<https://www.larionews.com/>

<https://www.legacoop.veneto.it/>

<https://www.maredolce.com/>

<https://www.notariato.it/>

<https://www.percorsiditerre.it/>

<https://www.regione.lazio.it/>

<https://www.regione.umbria.it/>

<https://www.repubblica.it/>

<https://www.sanfrancescopatronoditalia.it/>

<https://www.sportoutdoor24.it/>

<https://www.stradeanas.it/>

<https://www.terre.it/>

<https://www.treccani.it/>

<https://www.trekking.it/>

<https://www.tripadvisor.it>

<https://www.trivago.it>

<https://www.turismo.politicheagricole.it/>

<https://www.umbriafrancescosways.eu/>

<https://www.umbriatoday.com>

<https://www.umbriatourism.it/>

<https://www.unesco.com>