



VALORE PAESE

DIMORE

Allegato "A"

Il progetto: principi e linee guida

gennaio 2013

Indice

- Obiettivi e finalità

- Risultati attesi

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

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

- Collaborazione istituzionale

- Prossimi passi

Obiettivi e finalità



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

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

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

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

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

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

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

Risultati attesi

Il progetto si propone di raggiungere i seguenti risultati

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

Progetto: la rete



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

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

La rete associa:

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

segue

Progetto: la rete

VALORE PAESE
DIMORE

continua

La rete assicura

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

Progetto: il marchio



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

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

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

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

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

Progetto: la selezione dei beni

I CRITERI DI SELEZIONE

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

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

Progetto: la selezione dei beni

I NUMERI CHIAVE

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

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

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

PROGETTI "CORE" 63

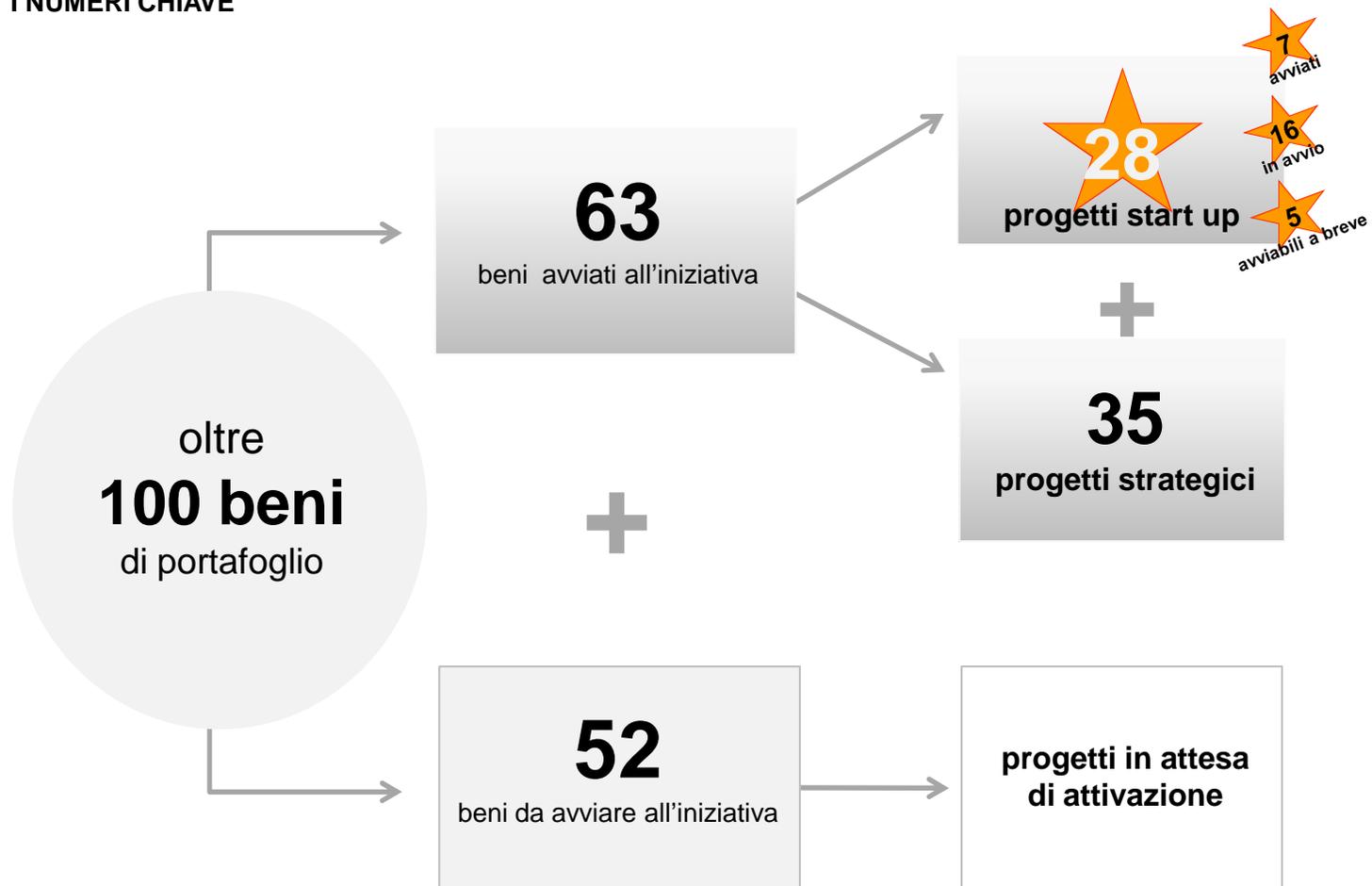
- PROGETTI STRATEGICI START UP (fase 1) di cui **28 su 63**
 - avviati 7 su 28**
 - in avvio 16 su 28**
 - avviabili a breve 5 su 28**
- PROGETTI STRATEGICI (fase 2) **35 su 63**

PROGETTI in attesa di attivazione (fase 3) 52
di cui alcuni PROGETTI SPECIALI:
i fari di Sicilia e Sardegna

Progetto: la selezione dei beni

VALORE PAESE
DIMORE

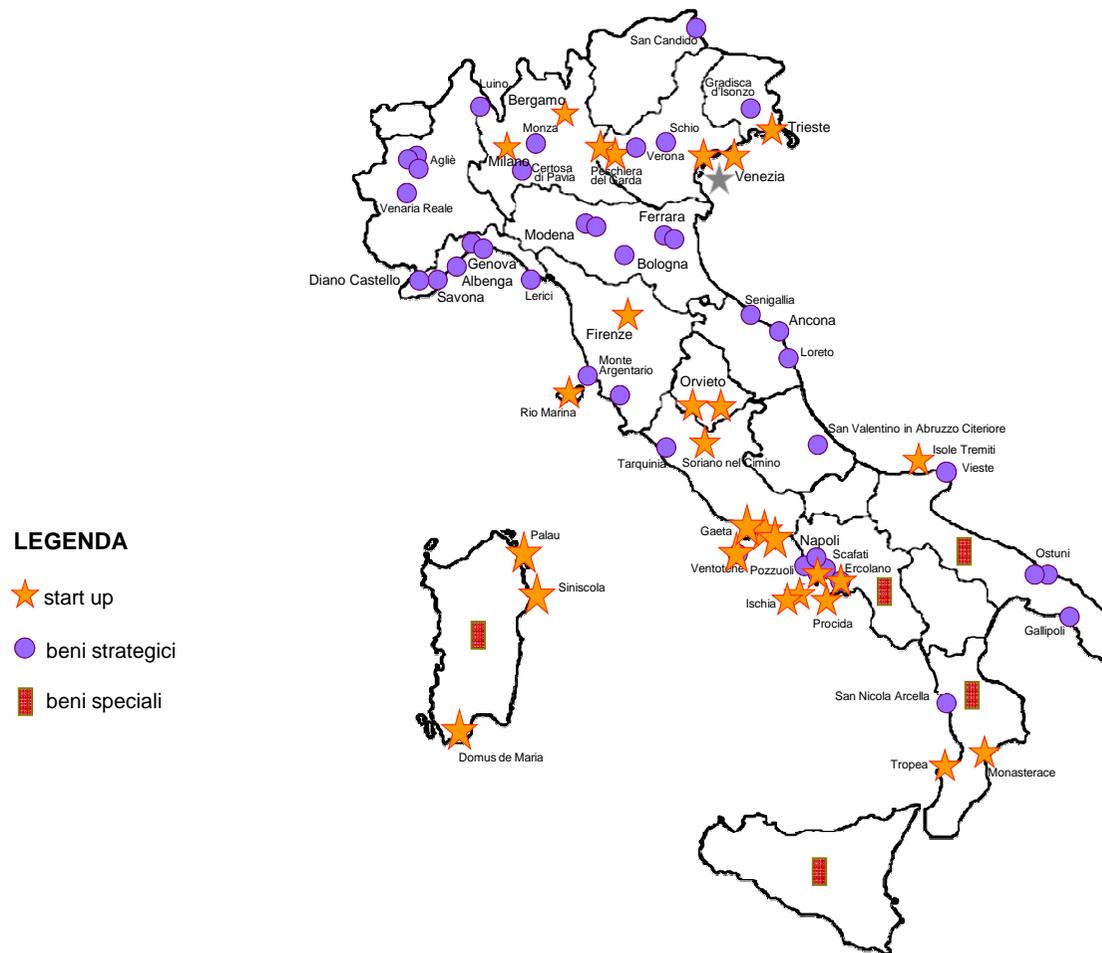
I NUMERI CHIAVE



Progetto: la selezione dei beni

VALORE PAESE
DIMORE

I 63 BENI "CORE"

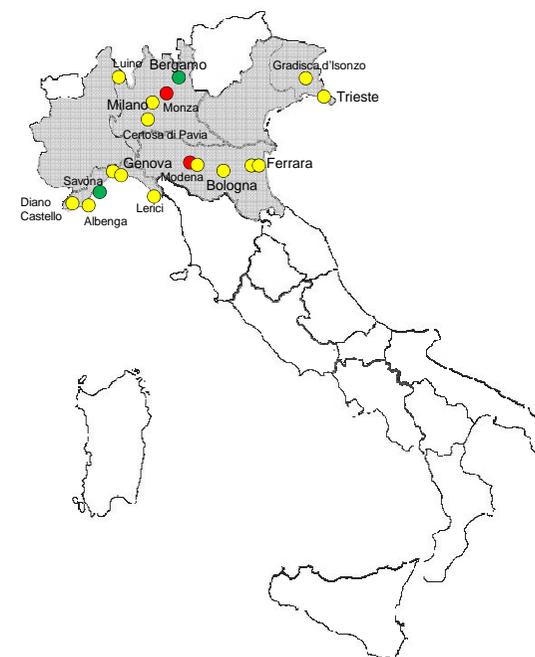


Progetto: la selezione dei beni

VALORE PAESE
DIMORE

NORD ITALIA (1/2)

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



LEGENDA

PROPRIETÀ

(S) Stato; (C) Enti Territoriali

ALTRI PROGETTI

(M) aree MUMEX

GRADO DI FATTIBILITÀ

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

FEDERALISMO DEMANIALE

(F) art. 5 c.5.

VALORIZZAZIONE URBANISTICA

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

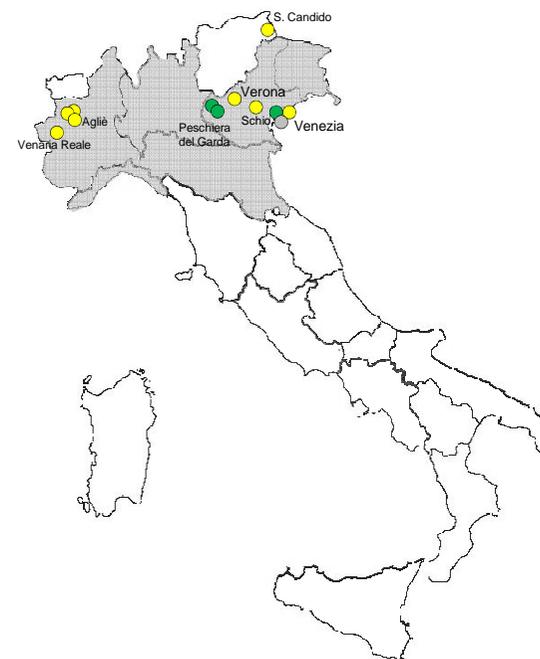
Progetto: la selezione dei beni

VALORE PAESE
DIMORE

NORD ITALIA (2/2)

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

S			C	m
S		F	V	m
S		F	V	m
S		F	C	m
S			C	m/b
S			V	a ★
S			V	a ★
S	M	F	V	m ★
S	M		V	a ★
S			V	m ★
C			C	m



LEGENDA

PROPRIETÀ

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

ALTRI PROGETTI

(M) aree MUMEX

GRADO DI FATTIBILITÀ

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

FEDERALISMO DEMANIALE

(F) art. 5 c.5.

VALORIZZAZIONE URBANISTICA

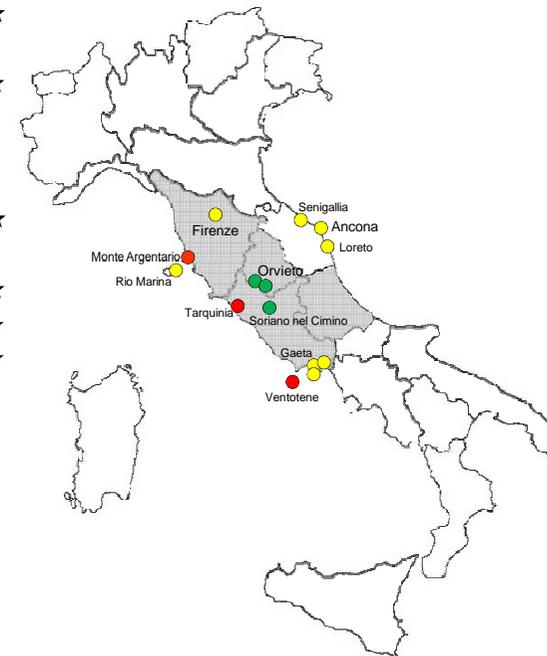
(V) conformità conclusa; (C) conformità in corso/da avviare

Progetto: la selezione dei beni

VALORE PAESE
DIMORE

CENTRO ITALIA

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



LEGENDA

PROPRIETÀ

(S) Stato; (C) Enti Territoriali

ALTRI PROGETTI

(M) aree MUMEX

GRADO DI FATTIBILITÀ

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

FEDERALISMO DEMANIALE

(F) art. 5 c.5.

VALORIZZAZIONE URBANISTICA

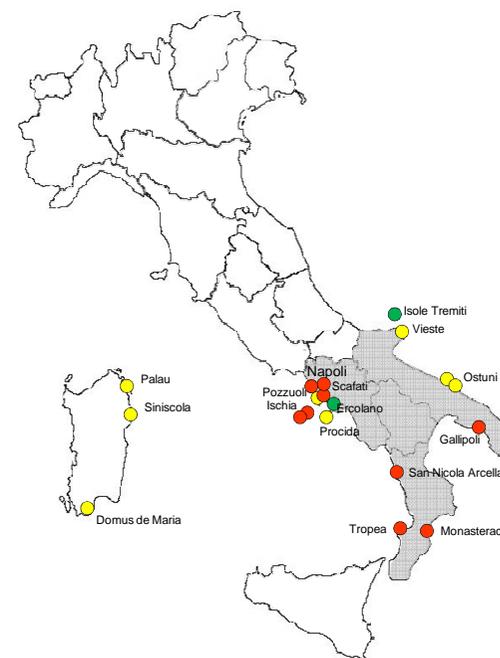
(V) conformità conclusa; (C) conformità in corso/da avviare

Progetto: la selezione dei beni

VALORE PAESE
DIMORE

SUD ITALIA

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



LEGENDA

PROPRIETÀ

(S) Stato; (C) Enti Territoriali

ALTRI PROGETTI

(M) aree MUMEX

GRADO DI FATTIBILITÀ

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

FEDERALISMO DEMANIALE

(F) art. 5 c.5.

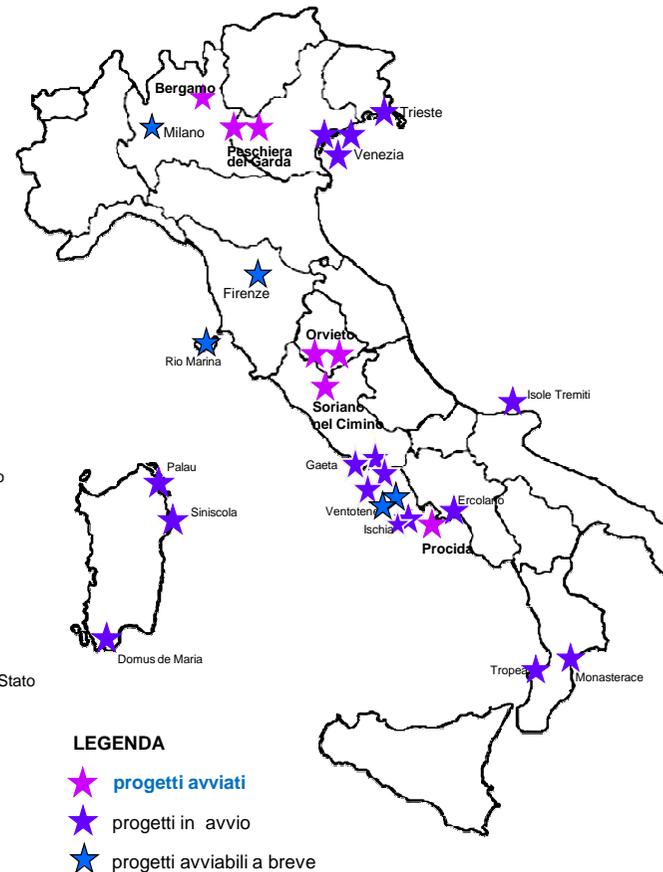
VALORIZZAZIONE URBANISTICA

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

Progetto: la selezione dei beni

28 PROGETTI START UP

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



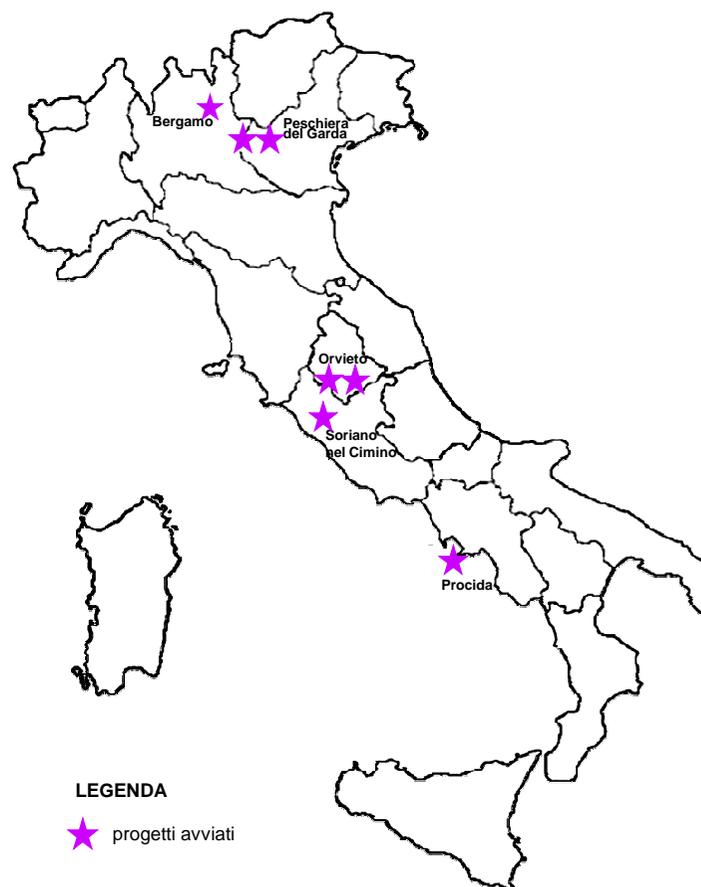
Progetto: la selezione dei beni

VALORE PAESE
DIMORE

7 PROGETTI START UP - avviati



- Carcere di Sant'Agata**, Bergamo/ proprietà EE. TT.
- Caserma La Rocca** Peschiera del Garda (VR)/ proprietà dello Stato
- Caserma XXX Maggio**, Peschiera del Garda (VR)/ proprietà dello Stato
- Castello Orsini**, Soriano nel Cimino (VT)/ proprietà dello Stato
- Caserma Piave**, Orvieto, proprietà del Comune
- Complesso di Santa Maria della Stella**, Orvieto proprietà della Regione
- Carcere di Terra Murata**, Isola di Procida (NA)/ art. 5 c..5



Progetto: la selezione dei beni

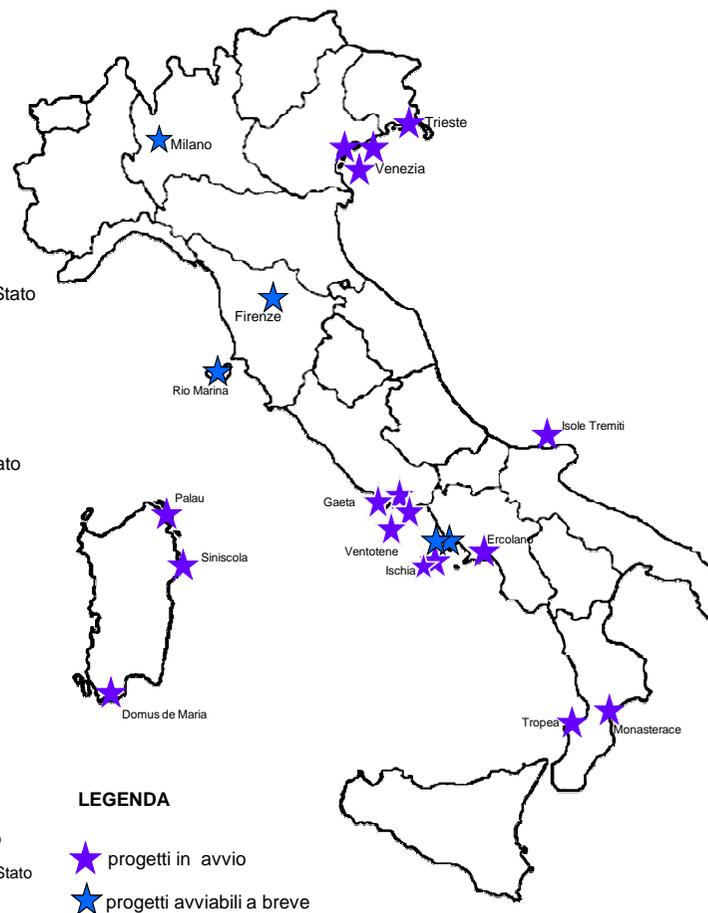
VALORE PAESE
DIMORE

16 PROGETTI START UP – in avvio

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

5 PROGETTI START UP – avviabili a breve

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



Progetto: la selezione dei beni

FOCUS PROGETTI START UP – avviati e da avviare

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