



REPUBBLICA ITALIANA
MINISTERO DELLA DIFESA

Il patrimonio immobiliare del Ministero della Difesa
“Un'eredità di valore”



Italian Defense Real Estate
“A Heritage of Value”



IL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL MINISTERO DELLA DIFESA Un'eredità di valore

Il patrimonio immobiliare del Ministero della Difesa comprende una vastissima tipologia di siti ed infrastrutture, sparsi su tutto il territorio nazionale, quali depositi, caserme, forti e arsenali, molti dei quali risalgono al periodo del secondo conflitto mondiale e, spesso, anche ad epoche precedenti. Non è raro infatti che le Forze Armate utilizzino ancora oggi anche edifici storici, dalle antiche e pregevoli caratteristiche artistiche ed architettoniche, armonicamente inseriti nei centri urbani delle principali città d'Italia.

Dal punto di vista funzionale, tuttavia, gran parte di queste infrastrutture non risultano essere più in linea con le attuali esigenze della Difesa che, profondamente mutate negli ultimi anni, sono il risultato di un continuo processo di trasformazione teso al perseguimento di elevati standard qualitativi dello strumento militare nel suo insieme.

Ciò comporta un processo di significativa riduzione di quelle strutture che non si rivelano più necessarie al perseguimento di tali obiettivi, usufruendo del mutato quadro normativo delle opere pubbliche, con particolare riguardo a quelle destinate alla Difesa Nazionale, che consente ora effettive possibilità di apertura al mercato immobiliare.

ITALIAN DEFENSE REAL ESTATE A Heritage of Value

The real estate of the Italian Ministry of Defense includes an extensive variety of sites and infrastructures, scattered throughout the national territory - such as depots, barracks, fortresses and arsenals - many of which date back to World War Two and, quite often, even a more distant past. In fact, even now, it is by no means a rare occurrence for the Armed Forces to keep on using historical buildings, characterized by ancient and valuable artistic and architectural features, harmonically fitting within the centers of the main towns in Italy.

However, from a functional point of view, a sizable part of these infrastructures is no longer in line with the current Defense requirements that, in fact, have changed to a considerable extent in recent years, being the result of a continuous transformation process that aims at attaining high qualitative standards of the military setup as a whole.

This entails a process leading to a significant reduction of those facilities that no longer prove necessary to attain those goals, making the most of the changes that have affected the normative framework in the matter of public works, with special regard to those intended for the National Defense, which now allows definite possibilities to have access to the real estate market.





In tale ottica, contemporaneamente al ridimensionamento quantitativo delle Forze Armate, è stato avviato un programma di razionalizzazione delle infrastrutture della Difesa che tende essenzialmente a perseguire il miglior rapporto di costo efficacia del parco immobiliare d'interesse, adattandolo ai requisiti di funzionalità, economia di gestione e operatività richiesti ai nuovi assetti militari.

Quanto non si rivelerà in linea con tali, fondamentali requisiti programmatici, farà parte dell'inventario delle infrastrutture che potranno essere cedute e dalla cui eventuale vendita o locazione sarà possibile ricavare risorse finanziarie aggiuntive, da destinare alle esigenze di ammodernamento e miglior funzionamento della Difesa.

Queste linee d'azione sono state recentemente facilitate dalle condizioni previste da una nuova legge dello Stato Italiano (n. 133 del 6 agosto 2008) che, tra l'altro, consente al Ministero della Difesa di effettuare, in autonomia, l'attività di alienazione, permuta, valorizzazione e gestione dei beni immobiliari ad esso affidati.

In tale ottica è stato già avviato il processo di individuazione di tutti i possedimenti demaniali che, in relazione alle loro caratteristiche strutturali, di posizione e di possibile utilizzazione commerciale potrebbero essere posti sul mercato. Si tratta in particolare di costruzioni riconvertibili ad usi civili in specifici settori di interesse, quali quello propriamente residenziale o professionale (uffici), quello industriale (depositi, arsenali ecc.) e quello turistico-alberghiero.

In linea di principio le future attività di negoziazione istituzionale si concentreranno sulle differenti tipologie di immobili cedibili e in particolare:

- quelli non più utilizzati o inattivi, che comunque detengono un consistente valore economico poiché nel loro ambito può essere operato un cambio di destinazione d'uso e la possibilità di sviluppare nuovi progetti di edificazione.

In this prospect, the quantitative downsizing of the Armed Forces has been accompanied by the implementation of a program leading to a rationalization of the Defense infrastructures that, basically, is to pursue the cost-effectiveness of the real estate involved, adjusting it in order to meet the requirements of functionality, economy of management and effectiveness that are called for by the new military setups.

Whatever is not found to be in line with such fundamental programmatic requirements, will end up being a part of the inventory of infrastructures to be assigned. Besides, the sale or lease of such infrastructures will make it possible to have access to additional financial resources to be appropriated with a view to meeting the Defense requirements in terms of modernization and improved operations.

The implementation of these action guidelines has been recently facilitated by the provisions laid down in a new law of the Italian State (no. 133 of August 6, 2008) that, inter alia, allows the Ministry of Defense to see on its own to the conveyance, exchange, enhancement and management of the real estate entrusted to it.

With a view to attaining these goals, the Ministry of Defense has initiated a process to single out all the State properties that - in relation to their structural characteristics, position and likely commercial utilization - could be placed on the market. This refers in particular to buildings that could be converted to civilian uses in specific areas of interest, such as the residential or professional (offices) sector, the industrial (depots, arsenals, etc.) sector, and the tourist-hotel sector.

As a rule, the future institutional negotiation activities will concentrate on the different typologies of the buildings to be conveyed and, in particular:

- *those that are no longer used or that are inoperative that, nevertheless, have a considerable economic value since their intended use may be changed, making it possible to develop new building projects.*





Tali immobili potranno essere ceduti al “miglior offerente” chiedendo in cambio l'effettuazione di lavori di ammodernamento o ristrutturazione di quelle infrastrutture che permarranno nelle disponibilità della Difesa;

- quelli ove si svolgono funzioni istituzionali non più compatibili con la loro ubicazione nell'ambito di centri cittadini o, comunque, che non si rivelano più funzionali per le mutate esigenze militari. Tali immobili potranno essere ceduti nell'ambito di accordi di permuta con Enti territoriali, Società a partecipazione pubblica o imprenditori privati, in cambio di infrastrutture sostitutive realizzate in zone periferiche e, comunque, ben collegate alla viabilità stradale e ferroviaria;
- quelli non completamente sfruttati per le funzioni che vi si svolgono, che potranno essere parzialmente concessi in gestione a imprese esterne, compatibilmente al contemporaneo svolgimento delle funzioni istituzionali della Difesa che continueranno ad essere assolte nel loro ambito.

Onde pervenire alle condizioni che possano consentire una più favorevole commercializzazione delle proprie strutture, il Ministero della Difesa prevede di:

- procedere ad una più rispondente valorizzazione degli immobili destinati al mercato, attribuendo ad essi una diversa destinazione d'uso o una maggiore potenzialità di edificazione attraverso la stipula di contratti (accordi di programma) con i Comuni dove tali immobili sono collocati. Tali accordi di programma costituiranno una variazione ai piani regolatori generali comunali previsti per legge;
- stimare gli immobili valorizzati e fissarne i relativi prezzi di mercato secondo quanto previsto dalla legge;
- immettere gli stessi sul mercato mediante specifici avvisi pubblici di vendita, permuta o concessione in gestione.

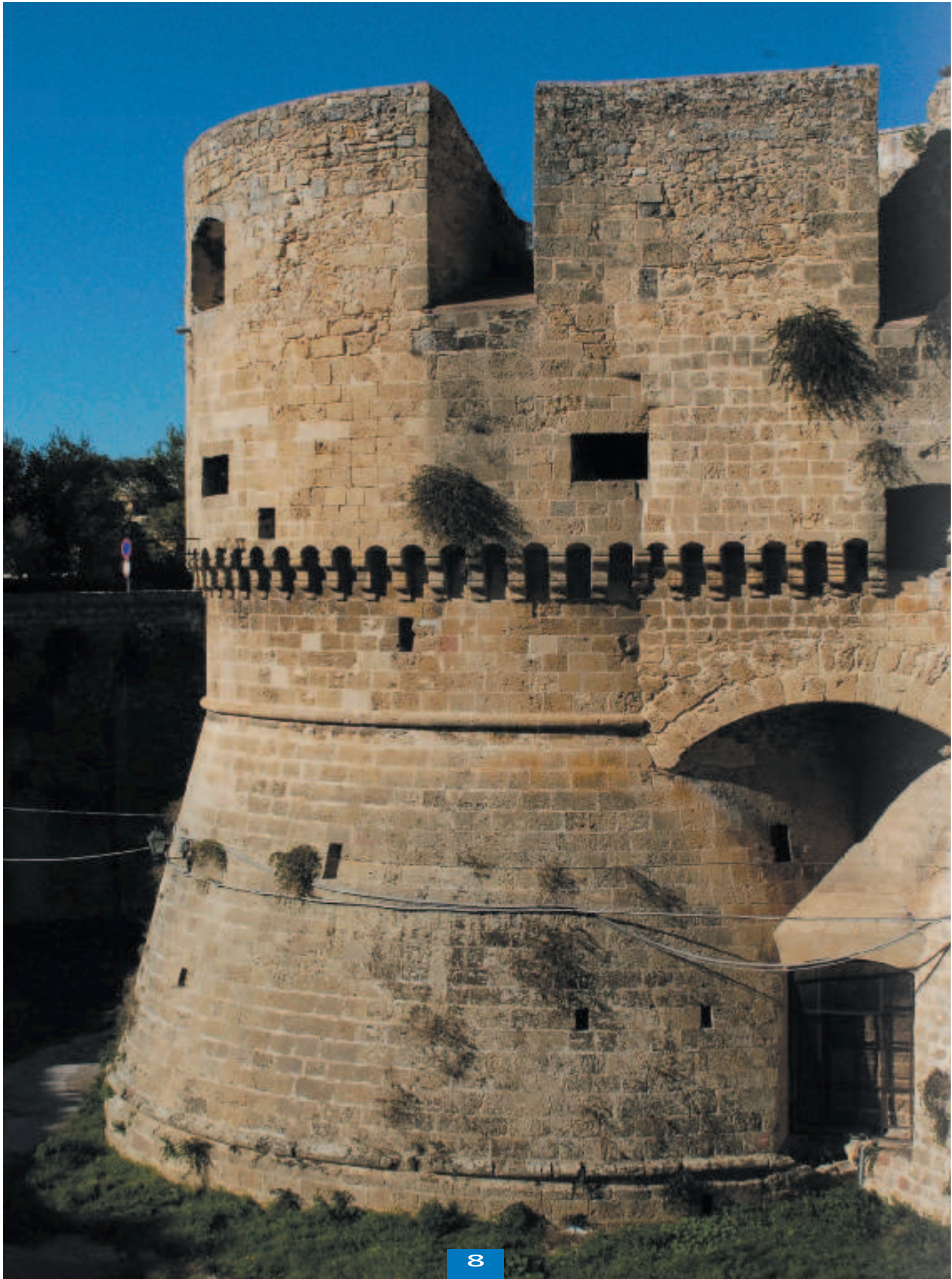
These premises may be assigned to the “highest bidder”, requesting in exchange the execution of works for the modernization or reorganization of those infrastructures that, nonetheless, will remain among the current assets of the Ministry of Defense;

- *those in which the institutional functions being performed are no longer compatible with their location within city centers or that, in any event, no longer meet the changed military requirements. Such premises could be assigned within the context of agreements of exchange with territorial Bodies, State-controlled companies or private entrepreneurs, in exchange for substitute infrastructures built in peripheral zones, provided that they are well connected with the road and railway network;*
- *those that fail to be used in full for the functions that are performed inside them, the management of which could be entrusted in part to outside enterprises, compatibly with the contemporary performance of the institutional Defense functions that will keep on being carried out within their context.*

With a view to creating the conditions that might allow a more favorable marketing of its facilities, the Ministry of Defense plans:

- *to proceed to a more suitable valorization of the premises intended for the market, allowing them to have a different intended use or a greater building potential, by entering into agreements (program agreements) with the Municipalities where such premises are located. These program agreements will entail a change in the general city plans under the law;*
- *to see to an estimate of the valorized premises and determine the relative market prices in compliance with the law;*
- *put such premises on the market having recourse to specific public notices of sale, exchange or management concession.*





Le operazioni immobiliari che il Ministero della Difesa si appresta ad avviare riguarderanno installazioni di più rilevante valore commerciale, quelle cioè che sono in grado di offrire un ventaglio di maggiori possibilità di riconversione ad uso civile e di nuova costruzione, singoli edifici di particolare pregio architettonico o grandi strutture, quali comandi e caserme, che si trovano ormai inglobati nel centro cittadino o, comunque, nel tessuto urbano delle più importanti città d'Italia quali ROMA, MILANO, TORINO, VENEZIA, PADOVA, FIRENZE, BOLOGNA, LA SPEZIA e TARANTO.

Per fare ed agevolare tutto questo, con criteri che siano quanto più vicini alla realtà ed alle esigenze degli operatori del mercato dell'immobile, sia nazionale che internazionale, è all'esame parlamentare la costituzione della società **Difesa Servizi S.p.A.** che, in un'ottica prettamente imprenditoriale, consentirà di snellire le procedure attualmente in vigore in materia di compravendita, permuta e impiego industriale delle aree di interesse per la produzione di energia.

Proprio per annunciare questa iniziativa, di ormai prossima realizzazione, il Ministero della Difesa ha deciso di partecipare al Salone Mondiale MIPIM 2009 di Cannes, esibendo un consistente repertorio fotografico di quelle installazioni di cui già si prevede l'alienazione e, quindi, la conseguente immissione sul mercato immobiliare. Le Forze Armate vantano un retaggio di storia e di tradizioni fra le più antiche d'Europa se non del mondo. Per questo, il patrimonio immobiliare del Ministero della Difesa, una volta che sarà reso accessibile alla fruizione dell'imprenditoria del settore, si rivelerà una novità di assoluto e variegato interesse poiché la gran parte delle installazioni militari in Italia rappresentano ed offrono una consistenza storica, architettonica e paesaggistica di inestimabile retaggio tradizionale... un'eredità nazionale di grande valore.

The real estate operations that the Italian Ministry of Defense is getting ready to initiate will concern the premises having greater commercial value, meaning those that are likely to offer a wider range of possibilities for their conversion to a civilian use and for new building project, as well as individual buildings having special architectural value or large facilities, such as headquarters and barracks, which by now are incorporated into city centers or, in any event, into the fabric of the most important cities in Italy, such as ROME, MILAN, TURIN, VENICE, PADUA, FLORENCE, BOLOGNA, LA SPEZIA and TARANTO.

In order to do so and make it easier to attain this purpose according to criteria that, as far as possible, are in keeping with the actual situation and meet the requirements of the national and international real estate market operators, Parliament is currently examining the possibility of setting up a company - **Difesa Servizi S.p.A.** - that, in a definitely entrepreneurial logic, is likely to streamline the procedures currently in force for the sale, exchange and industrial use of areas of interest for energy production purposes.

Indeed, with a view to announcing this initiative that is to be implemented in the forthcoming future, the Italian Ministry of Defense has decided to participate in MIPIM 2009, the world's premier real estate summit to be held in Cannes, exhibiting a considerable photographic record of those facilities that are expected to be conveyed, with their consequent entry into the real estate market. Italy's Armed Forces boast a heritage of history and traditions among the most ancient in Europe if not in the world. This is the reason why the real estate of the Ministry of Defense, once it will be made accessible to the sectoral entrepreneurs, will prove to be a definitely new development of the utmost interest, since most of the military facilities in Italy represent an inestimable traditional inheritance from the point of view of history, architecture and landscape... a national heritage of great value.



MILANO
 Caserma Montebello (Esercito)
MILAN
Montebello Barracks (Army)



LEGNANO (MILANO)
 Caserma Cadorna (Esercito)
LEGNANO (MILAN)
Cadorna Barracks (Army)



TORINO
 Caserma
 Mardichi
 (Esercito)
TURIN
*Mardichi
 Barracks
 (Army)*



TORINO
 Caserma
 La Marmora
 (Esercito)
TURIN
*La Marmora
 Barracks
 (Army)*

PAVIA
 Stabilimenti Genio
 (Esercito)
PAVIA
*Engineer Corps Plant
 (Army)*



AUGUSTA
 Depositi
 di Punta Cugno
 (Marina)
AUGUSTA
*Punta Cugno Depots
 (Navy)*



LA SPEZIA
 Isola Palmaria - Forte Cavour
 (Marina)
LA SPEZIA
*Palmaria Island - Cavour Fort
 (Navy)*





VENEZIA
Arsenale (Marina)
VENICE
Arsenal (Navy)



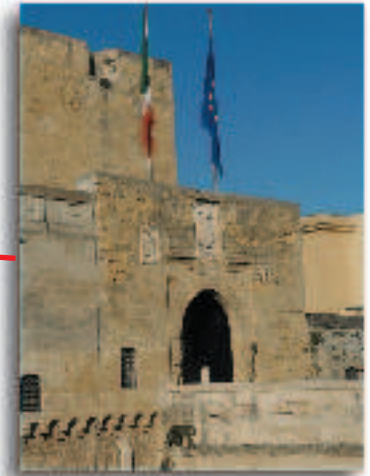
VENEZIA
Isola di S. Andrea
(Esercito)
VENICE
S. Andrea Island
(Army)



BOLOGNA
Caserma Tagliamento
(Esercito)
BOLOGNA
Tagliamento Barracks
(Army)



FIRENZE
Caserma Cavalli
(Esercito)
FLORENCE
Cavalli Barracks
(Army)



BRINDISI
Castello Aragonese
(Marina)
BRINDISI
Aragonese Castle
(Navy)



FIRENZE
Comprensorio San Gallo
(Esercito)
FLORENCE
San Gallo District
(Army)

BRINDISI
TARANTO



TARANTO
Arsenale (Marina)
TARANTO
Arsenal (Navy)

TARANTO
Palazzo Brasini
(Aeronautica)
TARANTO
Brasini Palace
(Air Force)



AUGUSTA



Esercito Italiano
Army



Marina Militare
Navy



Stato Maggiore Difesa
Defense General Staff



Aeronautica Militare
Air Force



Carabinieri



www.difesa.it/Approfondimenti/Patrimonio+Immobiliare/