

# LA STAMPA.it

Un progetto dell'Agenzia del demanio cataloga più di cento beni di pregio per destinarli alla concessione ai privati in cambio della ristrutturazione. Si è partiti già. Se ne è parlato a Torino, a Urbanpromo.

## Da rudere a hotel di lusso Ecco l'Italia salvata dai privati



Dopo sei anni di lavori Villa Tolomei a Firenze è diventata un hotel di lusso. È il primo progetto andato in porto, ora ne partiranno altri otto

Rinasce a Firenze Villa Tolomei.  
Il modello applicato ad altri 117  
beni del demanio

**GIUSEPPE SALVAGGIULO**

Dal quattrocentesco castello di Gradisca al Real Polverificio borbonico di Scafati. Dalla gotica certosa di Pavia voluta da Gian Galeazzo Visconti come mausoleo di famiglia al liberty albergo Verbania sul lago Maggiore. Dal castello ducale di Agliè in Piemonte, il cui primo nucleo fortificato risale al XII secolo, alla caserma Vittorio Emanuele a Gaeta, con una chiesa di età angioina, a strapiombo sul mare. Dalle saline di Tarquinia al faro Colle dei Cappuccini di Ancona, edificato da Pio IX. Dalla colonia Umberto di Savoia sul lungomare di Senigallia al faro di San Domino alle Tremiti. Dopo anni di annunci e ritirate, l'idea di rivitalizzare in chiave turistica una parte del patrimonio storico-artistico italiano abbandonato prende forma. E la lettura del catalogo degli

immobili redatto dall'Agenzia del demanio suscita due sentimenti: emozione perché è un racconto di storia patria, rabbia perché si tratta di gioielli abbandonati.

Il progetto si chiama «valore Paese-dimore» e riguarda 117 immobili di proprietà statale in tutta Italia: castelli, fortificazioni, caserme, conventi, palazzi, ville, fari, isole. Caratteristiche comuni: «grande pregio artistico, localizzazione in tessuti storici e paesaggistici di qualità, mete turistiche e culturali affermate o potenziali». L'obiettivo è trasformarli in resort di lusso, campus universitari e sale convegni, centri benessere. Lo strumento è la concessione al privato fino a cinquant'anni, in cambio della ristrutturazione.

La novità, rispetto ai tanti proclami del passato finiti in fumo, è che il progetto pilota è andato in porto. Si tratta della villa Tolomei a Firenze. Dopo sei anni di lavori, il rudere rinascimentale è diventato un hotel a cinque stelle e nel parco di 17 ettari sono stati reimpiantati vigne e ulivi, come secoli prima. I privati, che hanno investito alcuni milioni di euro per il restauro, gestiranno l'albergo per cinquant'anni. Anche Capo Spartivento in Sardegna e la Dogana Vecchia di Molfetta in Puglia sono considerati modelli positivi.

Ora il piano entra nel vivo. La difficoltà è data dal fatto che ogni immobile ha specificità (architettoniche, urbanistiche, di tutela e restauro) che obbligano a procedure differenziate. L'Agenzia del demanio vuole chiudere tutte le pendenze amministrative prima di rivolgersi ai privati, per garantire agli investitori certezza giuridica ed evitare cantieri aperti e poi inevitabilmente bloccati. Necessario, in ogni caso, il

nulla osta e il controllo costante del ministero dei Beni culturali.

Secondo Marco Parini, presidente di Italia Nostra che ne ha discusso nel convegno Urban Promo, organizzato dall'Istituto nazionale di urbanistica a Torino, bisognerebbe anche prevedere clausole contrattuali più rigorose per sottrarre automaticamente l'immobile al privato in caso di lavori pericolosi dal punto di vista storico-artistico.

Dei 117 immobili catalogati, la procedura è stata avviata per 69, tra cui 13 palazzi, 12 caserme e altrettanti fari, 6 edifici religiosi, 4 torri, 4 ville, 3 castelli, 3 carceri, 3 fortini, un podere e una piccola isola. Si tratta di Poveglia, nella laguna di Venezia, dove nel 421 si rifugiarono padovani ed estensi per sfuggire all'invasione barbarica. Divenuta stazione di transito e controllo sanitario degli equipaggiamenti dei bastimenti, fu poi adibita a lazzaretto. Ora è disabitata.

Nel piano sono coinvolte tutte le regioni tranne Valle d'Aosta, Abruzzo, Molise, Basilicata. Ventisette beni occupano una superficie fino a 2000 metri quadri, solo 8 hanno una superiore ai 10 mila. Due terzi non richiedono trasformazioni dei piani regolatori comunali, il che agevola la pratica. L'obiettivo è mettere sul mercato i primi otto beni entro la fine dell'anno: due caserme e il padiglione ufficiali a Peschiera del Garda, il podere Colombaia a Firenze, i caselli daziari all'Arco della pace di Milano, il castello Orsini a Soriano nel Cimino nel viterbese, la villa Favorita di Ercolano e il convento di San Domenico a Taranto. Per il podere fiorentino alle pendici della collina di Arcetri sono arrivate proposte da investitori internazionali, con il coinvolgimento di architetti di fama come Norman Foster e Zaha Hadid.