



RAPPORTO 2023

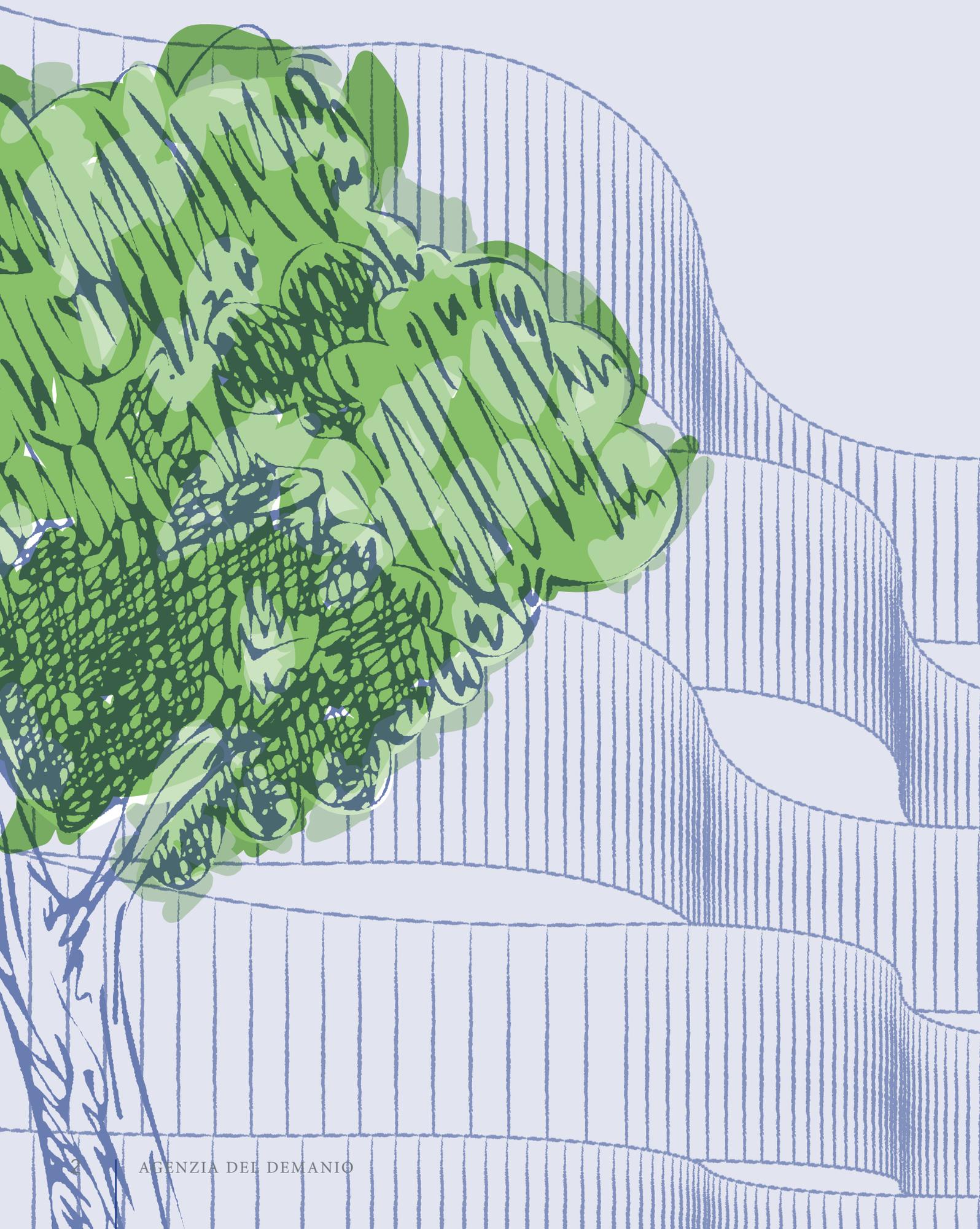
*l'*ITALIA E I SUOI BENI

Il patrimonio immobiliare dello Stato
al servizio della Pubblica Amministrazione,
dei cittadini, dei territori e delle imprese

DISCORSO DIRETTORE AGENZIA DEL DEMANIO,
ALESSANDRA DAL VERME



AGENZIA DEL DEMANIO



AGENZIA DEL DEMANIO

RAPPORTO 2023

*l'*ITALIA E I SUOI BENI

Il patrimonio immobiliare dello Stato
al servizio della Pubblica Amministrazione,
dei cittadini, dei territori e delle imprese

DISCORSO DIRETTORE AGENZIA DEL DEMANIO,
ALESSANDRA DAL VERME



SALUTI E RINGRAZIAMENTI

Presidenti, Ministri, Onorevoli deputati, Autorità, vi ringrazio per essere presenti in questa magnifica sala che ci ospita di Palazzo Montecitorio alla presentazione del primo Rapporto annuale dell’Agenzia del Demanio. Sono onorata di illustrare un documento che per la prima volta riferisce sull’attività dell’Ente che gestisce il patrimonio immobiliare dello Stato, che abbiamo il dovere **di tutelare, migliorare, valorizzare** per renderlo **moderno, sicuro disponibile** per questa e per le future generazioni.

Visione innovativa nella gestione del patrimonio

L'Agenzia del Demanio ha avviato un **nuovo corso**, abbracciando una **visione innovativa** nella gestione del patrimonio immobiliare dello Stato.

Siamo oggi impegnati a **riqualificare gli immobili dello Stato**:

- per offrire **nuovi e più efficienti spazi alla Pubblica Amministrazione**, in linea con le mutate esigenze dell'**organizzazione del lavoro**,
- per **restituire ai territori immobili poco o male utilizzati e contestualmente rigenerare le aree** che li ospitano.

Tutto ciò senza mancare di **preservare la bellezza del patrimonio storico-artistico del nostro Paese**.

Contenuto del rapporto: attività intraprese dall'agenzia

Il Rapporto spiega

la **struttura organizzativa dell'Agenzia del Demanio, con le sue 17 articolazioni territoriali** che svolgono un ruolo fondamentale nella conoscenza e gestione degli immobili data la loro **prossimità ai Territori, le 8 direzioni centrali che hanno il coordinamento delle attività, assicurano unitarietà di indirizzo e azione, supportano le direzioni territoriali**.

le **azioni e le innovazioni intraprese** per rispondere alle direttive **del Ministro**, alle **politiche del Governo**, ai programmi dell'Unione Europea e alle **esigenze dei territori**, alla luce degli importanti mutamenti di contesto che abbiamo vissuto negli ultimi anni.

Stiamo investendo le risorse disponibili nazionali (e in quota minore del Pnrr),

per ottenere **ritorni** in termini di:

- **abbattimento della spesa per lo Stato** (di cui parlerò più avanti in relazione ai fitti passivi e all'efficienza delle spese di funzionamento) e di **accrescimento del valore del patrimonio immobiliare pubblico** (finalizzandolo a usi più efficienti);
- **riduzione dell'impatto ambientale**, riqualificando immobili più innovativi, più autonomi dal punto di vista energetico, più sicuri dal punto di vista del rischio sismico e dei cambiamenti climatici, gestiti in maniera più efficiente grazie alle tecnologie disponibili e alla digitalizzazione.
- **miglioramento dell'impatto sociale per un contributo fattivo alla rigenerazione urbana e al benessere della collettività.**

Piano strategico industriale

Per fare tutto ciò abbiamo adottato uno strumento di **programmazione pluriennale** delle attività, il **Piano Strategico Industriale quinquennale**, il primo che abbia fatto un ente pubblico economico, che segue una **logica di valutazione dei risultati perseguibili e** misurazione della **performance**, (individuando obiettivi, azioni e risorse).

Il Piano strategico permette di tenere in considerazione i fattori del cambiamento e gli obiettivi internazionali ai quali il nostro Paese concorre, come il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (Pnrr) e il RePower Eu.

Disegna la *road map* delle attività per i prossimi quattro anni per arrivare a:

- **2,1 miliardi di investimenti realizzati entro il 2026**
- **3,4 miliardi di interventi avviati entro il 2026**
- **5 milioni di metri quadrati di patrimonio immobiliare riqualificati entro il 2026,**

secondo un modello che poggia su tre colonne portanti:

centralità dell'utenza, innovazione, digitalizzazione / sostenibilità.

Ricordo che l'Agenzia del Demanio gestisce:

- **43mila immobili**
- per un **valore complessivo di 62,5 miliardi di euro**, di cui le quote più rilevanti sono costituite
- dagli **immobili in uso governativo (53,5 mld, pari all'86%)** e
- dal **patrimonio Storico-Artistico non in uso alla PA (4 mld, pari al 7%)**.

Dati a giugno 2023

L'accelerazione del processo di riqualificazione ha già fatto registrare, a giugno 2023 rispetto a giugno 2021, un forte aumento del numero di interventi e **un incremento dell'84% di valore degli investimenti**.

Complessivamente, e secondo i dati riferiti alle convenzioni stipulate a oggi, **sono stati avviati 529 interventi per 3,6 miliardi di euro**, con risorse dell'Agenzia e altre risorse delle PPAA interessate.

Una quota significativa dei 529 interventi avviati riguardano iniziative già in fase di inizio cantieri o di ultimazione delle progettazioni e delle relative Conferenze di Servizi. Tra queste cito alcuni interventi di maggiore importanza per dimensioni e impatto sul territorio:

- › Milano: recupero di quota delle ex caserme in area Pagano per logistica del TAR
- › Rimini: ex Caserma Giulio Cesare rifunzionalizzazione di un immobile per la Polizia di Stato di circa mq. 22.000
- › Brescia: ex Caserma Papa trasformazione in federal building di 16.000 mq
- › Bologna: recupero e trasformazione dell'ex Caserma Gucci uffici della PA per 19.000 mq
- › Torino: grande intervento nell'ex Caserma Amione di federal building di 49.000 mq
- › Pesaro: recupero aree e locali Palazzo Ducale per apertura Pesaro Capitale della cultura nel 2024
- › Roma: rifunzionalizzazione ed efficientamento sede MIMIT viale America 73.000 mq

- › Roma: recupero area Tor Vergata ex città dello Sport di circa 48 ha
- › Firenze: Recupero palazzo storico di Buontalenti destinato all'Istituto Universitario Europeo di 15.000 mq
- › Bari: recupero e trasformazione di un'area di circa 140.000 mq si tratta delle ex caserme Minalo e Capozzi in Parco della Giustizia
- › Caltanissetta: demolizione e rigenerazione ex Caserma Franco 10.000 mq
- › Reggio Calabria: recupero aree Caserma Manganelli 5.000 mq
- › Cagliari: nuova sede Agenzia delle Entrate nell'ex centro aeronautico di via Simeto circa 29.000 mq.

Conseguentemente è previsto entro il 2026 un **incremento di valore degli asset di portafoglio di 2,2 mld** nel quinquennio.

Abbattimento della spesa per lo stato

Abbiamo una importante criticità, quella dei **fitti passivi** per usi governativi, criticità dovuta al valore complessivo dei fitti annui a carico del bilancio dello Stato e all'esigenza di trovare rapide soluzioni alternative per un gran numero di immobili occupati da migliaia di dipendenti pubblici i cui contratti sono scaduti o scadono negli anni 2022 e 2023.

Si sta, dunque, cercando di far fronte a tale criticità proprio con la rifunzionizzazione del patrimonio immobiliare pubblico inutilizzato, che può divenire al contempo fonte di ricchezza e di rigenerazione dei territori.

L'azione dell'Agenzia del Demanio ha permesso di ottenere nel 2022 **un risparmio per locazioni passive e costi di funzionamento di circa 30 milioni di euro** annui che, per effetto del piano di investimenti si prevede potrà raggiungere circa **126 milioni di euro nel quinquennio**.

Tecnologia e digitalizzazione, componente trasversale ai diversi impatti/obiettivi

L'Agenzia del Demanio promuove la trasformazione digitale **come abilitatore** per un più efficace ed efficiente governo del patrimonio immobiliare dello Stato, per la sua valorizzazione, ma anche come **elemento realizzativo di soluzioni e servizi resi in modalità intelligente** che rendono gli edifici pubblici "fonte di servizi".

Nuovo modello di gestione del patrimonio pubblico

La tecnologia consente di adottare nuovi **modelli di gestione del patrimonio pubblico** basati su:

- 1. qualità e la completezza dei dati** a disposizione e l'acquisizione di nuove categorie di dati (informazioni morfologiche, sismiche, ambientali), sia di funzionamento (consumi, utilizzo), rilievi digitali e progettazioni sull'immobile;
- 2. digitalizzazione dei processi** manutentivi e di controllo del ciclo di vita dell'immobile rigenerato;
- 3. la creazione e l'analisi di scenari di segmentazione** dei beni immobili dello Stato;
- 4. integrazione e interoperabilità** delle piattaforme software presenti, valorizzando gli investimenti già fatti e promuovendo nuovi sviluppi necessari
- 5. messa in sicurezza** delle piattaforme e delle infrastrutture dell'Agenzia adeguandole ai cambiamenti tecnologici necessari

6. programmazione e monitoraggio degli interventi

Patrimonio digitale

Dunque **Patrimonio Digitale** è il macro progetto che mette a sistema la **Piattaforma Integrata del Demanio, la Carta d'Identità digitale dell'Immobilabile** che raccoglie tutti i dati amministrativi, fisici dell'immobile e progettuali, **gli strumenti BIM**.

Sul tema della progettazione digitale l'Agenzia del Demanio ha già puntato da qualche anno. La **qualità della progettazione è ora garantita anche dall'adozione consolidata dei criteri del Building Information Modeling (BIM) e dei parametri ambientali**, con l'obiettivo di rifunzionalizzare immobili pubblici intelligenti che possano raggiungere l'autonomia energetica e un'adeguata efficienza nel funzionamento.

Struttura progettazione

Dedicata proprio alla qualità della progettazione e al supporto degli enti territoriali, è la **Struttura per la Progettazione**, creata con la Legge di bilancio 2019, e resa operativa nella seconda metà 2021, oggi composta da circa 180 tecnici. Attraverso la Struttura è stata attivata una **rete di relazioni per l'innovazione**, un vero e proprio hub dell'Immobilabile Pubblico, con **l'obiettivo di aggregare università, enti di ricerca, centri di competenza presenti sul mercato** per confrontarsi e **costruire linee guida o prototipi** sui temi della sicurezza e resilienza dell'immobile pubblico, della tecnologia applicata, su modelli predittivi

e su tutto ciò che accresce la qualità e la conoscenza più avanzata nel settore.

Su questi fronti stiamo lavorando con molte **università italiane** (Politecnico di Milano, Federico II di Napoli, Uniba, Unica) che rappresentano una presenza molto vitale e utile per la conoscenza del territorio e dell'innovazione e abbiamo stretto protocolli per ricevere supporto e condividere documenti di indirizzo alla progettazione complessi, ma anche prototipi per tipologie di interventi, come le residenze universitarie.

Impatti ambientali-indicatori

Sono state predisposte **linee guida sulla progettazione "sostenibile"** e sulla progettazione per funzioni dell'immobile, con le indicazioni specifiche che devono essere contenute nei documenti di indirizzo alla progettazione e nei bandi. Sono stati così introdotti **metodi di misura dei dati di impatto ambientale** che analizziamo e monitoriamo costantemente attraverso specifici **indicatori ESG**;

Vengono attribuiti **indicatori ambientali a tutti i progetti** i cui impatti dovranno essere verificati in sede di attuazione. Questo ci aiuterà a produrre per il 2024 la prima dichiarazione non finanziaria dell'ente e il rendiconto di sostenibilità già previsto dalla normativa europea per le grandi aziende pubbliche e private.

Impatto sociale

Cerchiamo di contrastare la possibilità che il bene pubblico si trovi in una situazione di *"abbandono"*. Il mancato utilizzo, che spesso si protrae per decenni,

nella dialettica tra i diversi soggetti istituzionalmente coinvolti alla rifunzionalizzazione ha portato in passato ad assuefazione e al pregiudizio dell'impossibilità di trovare soluzioni economicamente vantaggiose e utili.

Oggi il PNRR sta obbligando a lavorare insieme per obiettivi nazionali dando luogo a una forte **collaborazione sinergica tra le Amministrazioni** coinvolte negli interventi e inducendo a stringere **solidarietà con i territori**.

L'Agenzia del Demanio adopera questa strategia e se ne fa portatore.

Un grazie particolare va al **Ministero della difesa**, che in un rinnovato percorso di collaborazione, ha dismesso numerose caserme, da ultimo in occasione **dell'emergenza alloggi universitari** ha dato la disponibilità su importanti compendi a Bologna (Caserme Perotti e Stamoto), che permetteranno una complessiva rigenerazione della città;

Con il **Ministero dei Beni culturali** stiamo lavorando in forte alleanza per progettare immobili vincolati e renderli al più presto funzionali.

Con i **Provveditorati** abbiamo un dialogo efficace volto a rinnovati obiettivi comuni di **velocità e qualità degli interventi**. Durata e tenuta del cronoprogramma sono componenti essenziali per l'**attualità** del progetto, per limitare le varianti e gli **aumenti di costo**. E' in fase di affidamento dei lavori il progetto sull'ex area aeronautica Simeto di Cagliari. E' una bella area sulla laguna di Santa Gilla, primo insediamento fenicio punico della città di Cagliari, abbandonata da decenni, che tornerà a vivere per ospitare circa 650 addetti dell'Agenzia delle Entrate, chiudendo una locazione passiva di 4 milioni di euro annui.

Con il **Commissario della ricostruzione** post sisma 2016 abbiamo stretto accordi e sono in corso di realizzazione **39 interventi di rifunzionalizzazione su tutte le Regioni dell'area colpita**. Solo un esempio nella città di Camerino sono in progettazione diversi interventi, condivisi con Commissario, Enti Territoriali e Università che la renderanno nuovamente un polo di attrazione.

Il bene pubblico può restituire alla collettività l'immagine di uno **Stato presente**, che attraverso il proprio patrimonio si prende cura dei cittadini e dei Territori. Si pensi al significato fortemente simbolico dei **Tribunali**, che portano il **senso della legalità** sul territorio. Abbiamo stipulato molte convenzioni con il Ministero della Giustizia per la realizzazione di cittadelle giudiziarie e parchi di giustizia, che **avvicinano le funzioni della giustizia ai cittadini** e permettono la rifunzionalizzazione e il recupero di grandi complessi immobiliari. Parlo di un valore di oltre 1 miliardo di euro, appositamente stanziati dal Ministero della Giustizia.

Alcuni esempi

Perugia - trasformazione di un carcere non utilizzato dal 2007 in Cittadella Giudiziaria

Il compendio carcerario al centro di Perugia dismesso nella sua funzione dai primi anni del 2000 e trasferito al Demanio dal 2017.

Botta Si tratta di uno stravolgimento radicale dell'uso degli edifici storici esistenti nati per la reclusione e la sicurezza, si aprono alla vita sociale della collettività. La maestosità e la forza delle ali murarie di un tempo verrà vissuta dai cittadini tramite passaggi pedonali e aree aperte e fruibili di servizi.

Bologna - trasformazione dell'ex stabilimento veicoli corazzati non utilizzato dal 2007 in Parco della Giustizia

L'area dell'ex stabilimento di veicoli corazzato (Sta.Ve.Co.) di Bologna, in stato di non uso dal 2007 (quando è stato trasferito al Demanio), circa 7 ha con 50 manufatti in parte vincolati di archeologia industriale che si estendono dalle mura del centro città al complesso di San Michele lungo la collina

Bari - trasformazione delle caserme in disuso da 20 anni in Parco della Giustizia

Il recupero delle caserme Milano e Capozzi di Bari dove di recente sono state avviate le attività di demolizione attese da oltre 20 anni.

Residenze universitarie (aggiunta) art 15 dl 13/23

Sono stati individuati **28 immobili dello Stato** idonei ad ospitare residenze universitarie

di cui 15 a Nord, 3 al Centro, 10 al Sud

per un numero complessivo di **5000 posti**.

Sono in corso accordi con Università, Comuni, Regioni/Enti diritto allo studio per la concreta realizzazione delle iniziative

Il **dialogo con i territori, con le istituzioni, con tutti gli stakeholder**, ci aiuta a individuare la **giusta destinazione per gli edifici in disuso**, co-housing, creazione di comunità energetiche...

Pianificazione

Abbiamo dunque 529 avviati per **investimenti di circa 3,6 miliardi** di euro che riguardano **importanti operazioni di razionalizzazione e rifunionalizzazione di immobili**, ma anche interventi diffusi di efficientamento energetico, di riduzione del rischio sismico, di manutenzione e bonifica.

Un ruolo cruciale in tale processo di riqualificazione è svolto da una **pianificazione a livello territoriale** che tenga conto delle disponibilità di immobili e dei fabbisogni delle pubbliche amministrazioni, al fine di superare una **visione frammentaria**, ottimizzare l'utilizzo degli immobili e la valorizzazione degli stessi in un disegno complessivo.

In questa visione si inseriscono i **Piani Città**, un'operazione partita a maggio di quest'anno, che costituisce per l'Agenzia del Demanio un vero e proprio cambiamento sul modello di attività.

L'idea è di mettere a fattor comune le risorse disponibili anche degli enti territoriali per rispondere al meglio ai fabbisogni, **reinterpretare** e riusare quanto già costruito e restituire al territorio aree, oggi inutilizzate.

Tor Vergata: riqualificazione entro il 2024

Prendiamo il caso di **Tor Vergata**, dove un'area di 48 ettari destinata alla "Città dello sport" ha rappresentato la più grande opera incompiuta degli ultimi 15 anni, con una imponente vela opera dell'arch. Calatrava e impianti sportivi incompiuti. Il progetto di riqualificazione è previsto per fasi, nelle more della destinazione funzionale ultima dell'area. L'ottica, comunque, sin dalla prima fase, è quella di restituire ai quartieri adiacenti un'area riqualificata e accessibile entro dicembre 2024, cogliendo l'occasione dell'apertura del Giubileo, e rendendo utilizzabile l'unico impianto in stato avanzato.

Quest'area, che connette due quartieri a minor reddito procapite di Roma, abitati dalla popolazione in media più giovane, offre l'occasione di congiungere dal punto di vista sociale e ambientale le aree adiacenti e dare alla città di Roma l'apertura di una vera città metropolitana.

Restauro del muro di epoca romana nella corte della sede dell'Agenzia del Demanio

Alcuni dei complessi rifunzionalizzati hanno un grande **valore storico e artistico** e l'ottica della salvaguardia e conservazione è protesa al riuso, a dare funzione all'immobile, a farlo rivivere. Il patrimonio immobiliare pubblico è **portatore della memoria** del nostro Paese e delle più grandi capitali europee. Il suo **"riuso" per funzioni utili alla collettività permette di preservare tale memoria cogliendo le opportunità offerte dalla tecnologia e dalla modernità.**

Vorrei citare un piccolo segno della grandezza del patrimonio storico del nostro Paese: abbiamo appena terminato il restauro di un muro nel cortile della sede dell'Agenzia del Demanio palazzo progettato dall'arch. Piacentini. Il restauro ha portato alla luce una parete di epoca romana che porta in sé le diverse tipologie di muro romano e particolari significativi, come frammenti di affresco, che possono far ipotizzare un prezioso rivestimento del muro di una domus.

La modernità non può fare a meno della memoria.

Modernizzazione e digitalizzazione sono indiscutibili elementi di attrazione per i giovani. L'attrattività del Paese si manifesta nelle opportunità e nei modelli che lo Stato offre.

Sono certa che l'Agenzia del Demanio riuscirà a dare il proprio contributo all'attrattività del Paese, attraverso un patrimonio pubblico funzionale e tecnologico dedicato a scuole, sedi universitarie, centri di ricerca, logistica pubblica ma anche portatore della grandezza architettonica e culturale del passato.

Grazie a tutti per l'ascolto.

Sede legale

Via Barberini, 38 - 00187 Roma

Codice Fiscale e Partita Iva 06340981007

Direzione Generale

Via Barberini, 38 - 00187 Roma

agenziademanio@pce.agenziademanio.it

