

## COMUNICATO STAMPA

**PATRIMONIO IMMOBILIARE DELLO STATO: RAPPORTO 2023, DAL 2021 A OGGI AVVIATI 130 NUOVI INTERVENTI PER 1,9 MLD DI EURO PER OPERE DI RIQUALIFICAZIONE E RIGENERAZIONE URBANA. IN UN ANNO RISPARMI PER LO STATO PARI A 30 MLN DI EURO.**

L’Agenzia del Demanio pubblica il primo Rapporto annuale che illustra una visione innovativa di gestione degli edifici pubblici. Il Piano Strategico Industriale 2022-2026 prevede investimenti per 2,1 miliardi da realizzare entro il 2026 e 3,4 miliardi per interventi da avviare entro la stessa data, riqualificando circa 5 milioni di metri quadrati.

*Il Direttore, Alessandra dal Verme: “Siamo impegnati a riqualificare gli immobili pubblici, rigenerando le aree sulle quali incidono secondo i modelli più moderni e innovativi di progettazione, a offrire spazi più funzionali ed efficienti alla Pubblica Amministrazione e a restituire ai territori e ai cittadini immobili poco e male utilizzati, recuperando i beni dello Stato in disuso, tutelando il patrimonio storico-artistico”.*

**Roma, 19 luglio 2023** – Trasformare grandi complessi immobiliari in disuso in cittadelle e poli della giustizia, uffici pubblici, residenze universitarie, scuole, centri di ricerca per restituire alla Pubblica Amministrazione, ai territori e ai cittadini edifici e aree riqualificate in un’ottica di rigenerazione urbana e sostenibilità economica, sociale e ambientale. Con questa visione, l’Agenzia del Demanio gestisce **43mila immobili per un valore di 62,5 miliardi di euro**. Secondo i dati riferiti alle convenzioni stipulate a oggi sono stati avviati complessivamente **529 interventi per 3,6 miliardi di euro**, di cui 181 al Nord per un valore di 1,2 miliardi di euro, 169 al Centro per un valore di oltre un miliardo e 179 al Sud per un valore di 1,3 miliardi. L’accelerazione del processo di riqualificazione ha fatto registrare a giugno 2023 rispetto allo stesso mese del 2021 una forte crescita del numero degli interventi **(+ 130)**, con un incremento dell’84% di valore degli investimenti, pari a **+1,9 miliardi di euro**. Sul fronte della riduzione dei costi per lo Stato, nel 2022 rispetto all’anno precedente è stato ottenuto 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 raggiungerà circa 126 milioni di euro nel quinquennio 2022-2026.

Questi, in sintesi, i dati contenuti nel primo Rapporto annuale dell’Agenzia del Demanio *“L’Italia e i suoi beni: il patrimonio immobiliare dello Stato al servizio della pubblica amministrazione, dei territori, dei cittadini e delle imprese”*, presentato questa mattina nella Sala della Regina di Palazzo Montecitorio dal Direttore dell’Agenzia del Demanio, Alessandra dal Verme, alla presenza delle istituzioni, del mondo accademico, dei principali stakeholder. Il Rapporto 2023 descrive le attività di gestione del patrimonio immobiliare pubblico che, anche attraverso le 17 Direzioni territoriali, pianifica interventi e promuove la valorizzazione degli immobili individuando, in sinergia con le istituzioni e gli Enti locali, soluzioni e strumenti innovativi per la riqualificazione, in un’ottica di efficienza energetica, riduzione del consumo di suolo e di rigenerazione urbana.

*“Il nostro obiettivo è di investire in interventi che portino risultati concreti in termini economici, sociali e ambientali”, dichiara il Direttore dell’Agenzia del Demanio, Alessandra dal Verme. “In particolare, all’aumento del valore del patrimonio immobiliare, alla riduzione della spesa per lo Stato, alla generazione di*

*effetti indotti sullo sviluppo del Paese, alla restituzione alla collettività di spazi migliori e più funzionali, rendendo gli edifici autonomi dal punto di vista energetico, più sicuri dal punto di vista strutturale e del rischio sismico, resilienti ai cambiamenti climatici. In linea con tale visione – aggiunge dal Verme - il Piano Strategico Industriale, il primo di un ente pubblico economico, si rivela uno strumento fondamentale di pianificazione e analisi, anche attraverso modelli predittivi e indicatori specifici per misurare i risultati delle attività, considerando l'attuale contesto, i fattori del cambiamento e gli obiettivi del Pnrr e del RePower Eu”.*

Il Piano Strategico Industriale dell’Agenzia del Demanio prevede **investimenti per 5,5 miliardi di euro entro il 2026, di cui 2,1 miliardi da realizzare e 3,4 miliardi di euro da avviare, riqualificando almeno 5 milioni di metri quadrati di immobili**, secondo un’impostazione che si fonda su tre pilastri: centralità dell’utenza, innovazione e digitalizzazione, sostenibilità. **L’aumento atteso del valore del patrimonio e dell’indotto sul territorio sono stimati rispettivamente in 2,2 miliardi e in 2,3 miliardi.**

Il nuovo modello di gestione considera imprescindibili per la pianificazione la qualità e la completezza dei dati, la digitalizzazione dei processi manutentivi e di controllo del ciclo di vita dell’immobile rigenerato, l’interoperabilità delle piattaforme digitali, la programmazione e il monitoraggio degli interventi.

Nel Rapporto vengono descritte le iniziative avviate in tale direzione, tra cui la creazione di una *Piattaforma Integrata del Demanio e la Carta d’Identità digitale dell’Immobile*, che contiene i dati amministrativi, fisici e progettuali dell’edificio. Elemento necessario per gli interventi è la qualità della progettazione, garantita anche dall’adozione dei criteri del Building Information Modeling (BIM) e dei parametri ambientali, affinché gli immobili risultino autonomi dal punto di vista energetico ed efficienti nelle loro specifiche funzioni.

Dal punto di vista organizzativo, per la governance di questi processi, l’Agenzia del Demanio ha creato due nuove Direzioni Centrali, la *Direzione per la Trasformazione Digitale* e la *Struttura per la Progettazione*, impegnate per lo sviluppo e l’efficienza nell’individuazione e programmazione degli investimenti, ma anche a fornire supporto tecnico alle Amministrazioni centrali e agli Enti territoriali. È stato inoltre istituito un laboratorio per l’innovazione, l’*Officina per la Rigenerazione dell’Immobile Pubblico*, che mette in rete università, enti di ricerca, centri di competenza per la redazione di linee guida e la creazione di prototipi per la sicurezza e la resilienza dell’immobile, dalla tecnologia applicata ai modelli predittivi.

Sono state quindi predisposte le istruzioni per la progettazione sostenibile e per le funzioni dell’immobile, con indicazioni specifiche per la redazione di documenti di indirizzo alla progettazione nei bandi e indicatori per l’analisi degli impatti ambientali, che saranno verificati in sede di attuazione. Un approccio che sarà da guida per l’elaborazione della prima Dichiarazione non finanziaria dell’Ente.

*“L’Agenzia del Demanio, grazie agli indirizzi di Governo e alla forte collaborazione interistituzionale, è impegnata a tutelare, migliorare, valorizzare gli edifici pubblici per renderli moderni, sicuri e disponibili per questa e per le future generazioni. È nostro dovere evitare che il bene finisca in una situazione di abbandono, cercando soluzioni utili ed economicamente vantaggiose”, conclude dal Verme. “Il dialogo con i territori e con tutti gli stakeholder, aiuta a individuare la giusta destinazione per gli edifici in disuso, come residenze universitarie, co-housing e la creazione di comunità energetiche”.*

*“L’Agenzia del Demanio, anche grazie al fatto che il PNRR sta obbligando a lavorare per obiettivi nazionali condivisi, ha attivato a livello territoriale una forte collaborazione sinergica tra i soggetti coinvolti negli interventi. E questo è molto positivo”, rileva il Viceministro dell’Economia e delle Finanze, Maurizio Leo. Per Leo “in futuro si potrebbe anche pensare di destinare parte del patrimonio pubblico in disuso per cercare di attenuare l’emergenza abitativa”. Su questo punto – spiega Leo – “serviranno approfondimenti tecnici, ma sono convinto che attraverso l’utilizzo della tecnologia potremo individuare le migliori soluzioni per ogni immobile, creando ulteriore valore sociale per l’intera comunità nazionale”.*

Agenzia del Demanio - Comunicazione  
via Barberini 38, 00187 Roma - Tel. 06 42367638

[dg.relationimedia@agenziademanio.it](mailto:dg.relationimedia@agenziademanio.it)

[www.agenziademanio.it](http://www.agenziademanio.it)



Un ruolo cruciale, quindi, è svolto dalla pianificazione a livello territoriale attraverso un'analisi della disponibilità di immobili e dei fabbisogni delle pubbliche amministrazioni, anche in termini di razionalizzazione degli spazi in uso, al fine di superare una visione frammentaria, ottimizzare l'utilizzo degli immobili e valorizzare gli stessi nel contesto urbano.

In questa visione si inseriscono i *Piani Città*, operazione iniziata a maggio di quest'anno, che rappresenta per l'Agenzia del Demanio un vero cambiamento di modello operativo, che mette a fattor comune le risorse disponibili per rispondere ai fabbisogni, reinterpretare e riusare quanto già costruito e restituire al territorio anche grandi aree, oggi inutilizzate.