

Immobili pubblici riqualificati, il Rapporto dell'Agencia del Demanio: 529 interventi per 3,6 miliardi

SCHEMA

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'Agencia 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'Agencia 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 nella Sala della Regina di Palazzo Montecitorio dal Direttore dell'Agencia 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.

Investimenti per 5,5 miliardi entro il 2026

Il Piano Strategico Industriale dell'Agencia 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.

Le iniziative avviate

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.

Due nuove Direzioni Centrali

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.

Istruzioni per la progettazione sostenibile

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.

Pianificazione a livello territoriale

Un ruolo cruciale 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.

I Piani Città

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.