

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

Palazzo Montecitorio - Sala della Regina
19 luglio 2023

Alessandra dal Verme
Direttore Agenzia del Demanio



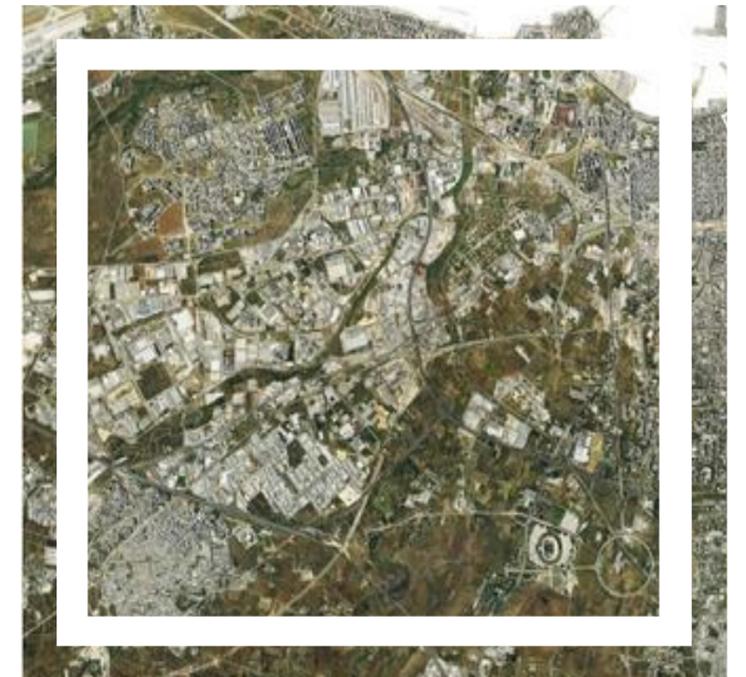
RIQUALIFICAZIONE degli immobili pubblici



SPAZI EFFICIENTI per la Pubblica Amministrazione



RIGENERAZIONE del Territorio



PRESERVARE LA BELLEZZA E SALVAGUARDARE IL PATRIMONIO STORICO ARTISTICO

LE RISPOSTE AL GOVERNO E AI TERRITORI

L'Agenzia del Demanio investe per ottenere ritorni in termini di:



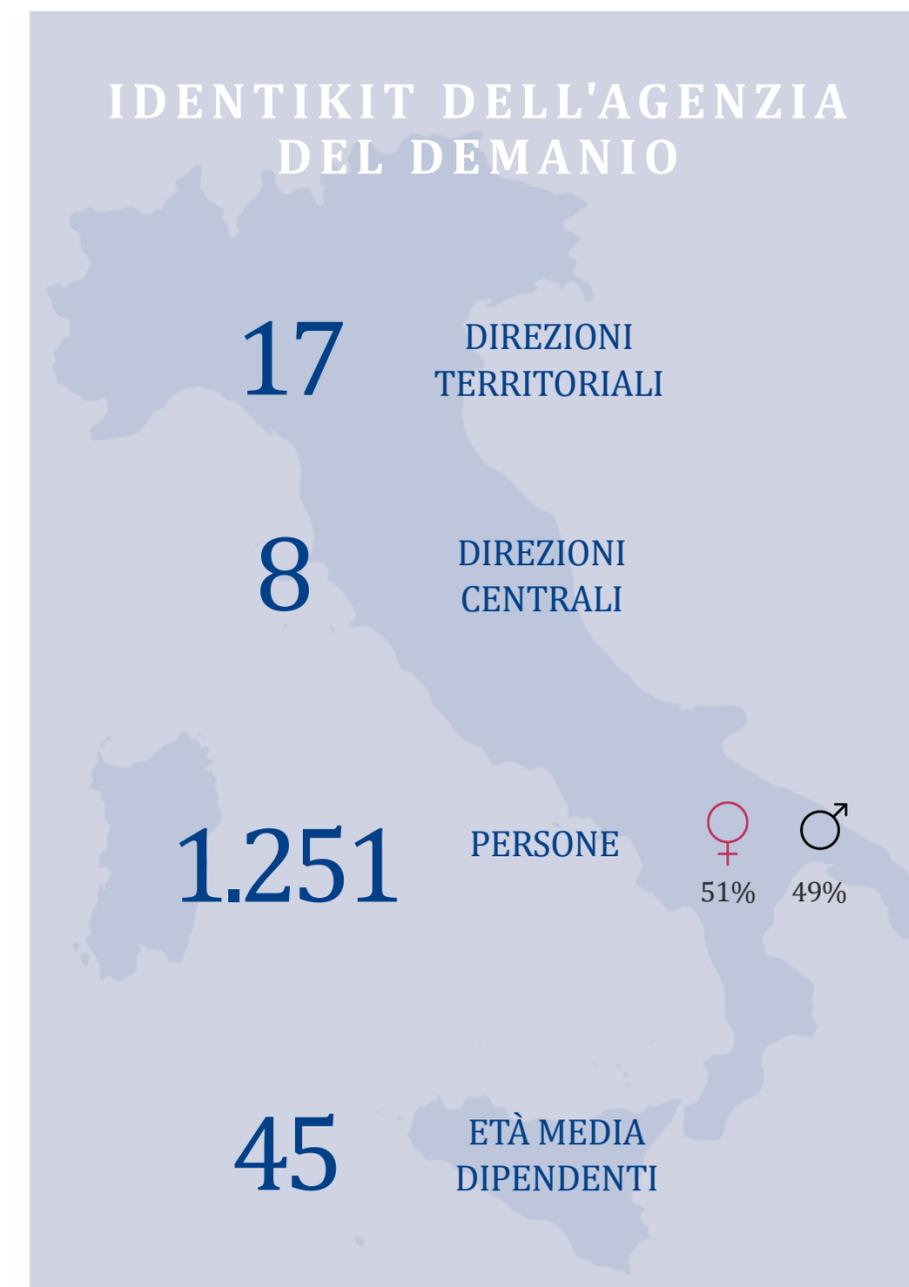
- ABBATTIMENTO DELLA SPESA PER LO STATO
- CRESCITA DEL VALORE DEL PATRIMONIO



- RIDUZIONE DELL'IMPATTO AMBIENTALE



- MIGLIORAMENTO DELL'IMPATTO SOCIALE



IL PIANO STRATEGICO INDUSTRIALE 2022-2026: PROGRAMMAZIONE DELLE ATTIVITÀ, RISORSE E RISULTATI ATTESI

NUMERO IMMOBILI

43 MILA

VALORE COMPLESSIVO

62,5 MLD EURO

USO GOVERNATIVO

53,5 MLD EURO

PATRIMONIO STORICO ARTISTICO

4 MLD EURO

INVESTIMENTI DA REALIZZARE
ENTRO IL 2026

2,1 MLD EURO

VALORE INTERVENTI DA
AVVIARE ENTRO IL 2026

3,4 MLD EURO

DA RIQUALIFICARE

5 MLN MQ

3 PILASTRI

CENTRALITÀ DELL'UTENZA

INNOVAZIONE

**SOSTENIBILITÀ E
DIGITALIZZAZIONE**

INTERVENTI AVVIATI

529

VALORE DEGLI INTERVENTI

3,6 MLD EURO

AUMENTO DI VALORE DA

GIUGNO 2021

+ 84%



FINANZIATI DA ALTRE AMMINISTRAZIONI

+1,1 MLD DI EURO

INCREMENTO DI VALORE DEGLI ASSET DI PORTAFOGLIO

+2,2 MLD DI EURO

PANORAMICA INTERVENTI DI MAGGIOR RILIEVO

In fase di **inizio cantiere**, di ultimazione delle **progettazioni** e di **conferenza di servizi**

TRA I PRINCIPALI INTERVENTI:



Interventi: 529

Importo: € 3,6 Mld

Nord: 181 (34%)

€ 1.230.048.980

Centro: 169 (32%)

€ 1.091.572.434

Sud: 179 (34%)

€ 1.308.259.813

- **MILANO:** recupero delle ex caserme in area Pagano
- **RIMINI:** rifunzionalizzazione per P.S. ex caserma Giulio Cesare (22 mila MQ)
- **BRESCIA:** ex caserma Papa trasformazione in federal building (16 mila MQ)
- **TORINO:** grande intervento nell'ex caserma Amione di federal building (49 mila MQ)
- **BOLOGNA:** recupero e trasformazione dell'ex caserma Gucci per logistica PA (19 mila MQ)
- **PESARO:** recupero Palazzo Ducale per le celebrazioni Pesaro Capitale della Cultura 2024
- **ROMA:** rifunzionalizzazione sede Mimit Viale America (73 mila MQ)
- **ROMA:** recupero area Tor Vergata (48 mila MQ)
- **FIRENZE:** recupero palazzo storico di Buontalenti (15 mila MQ)
- **BARI:** recupero e trasformazione ex caserme Milano e Capozzi in Parco della Giustizia (150 mila MQ)
- **CALTANISSETTA:** demolizione e rigenerazione ex caserma Franco per P.S. (10 mila MQ)
- **REGGIO CALABRIA:** recupero aree caserma Manganelli per P.S. (5 mila MQ)
- **CAGLIARI:** nuova sede Agenzia delle Entrate nell'ex centro aeronautico di via Simeto (29 mila MQ)



RISPARMIO GENERATO E ATTESO

€ 2022 ➤ 30 mln euro

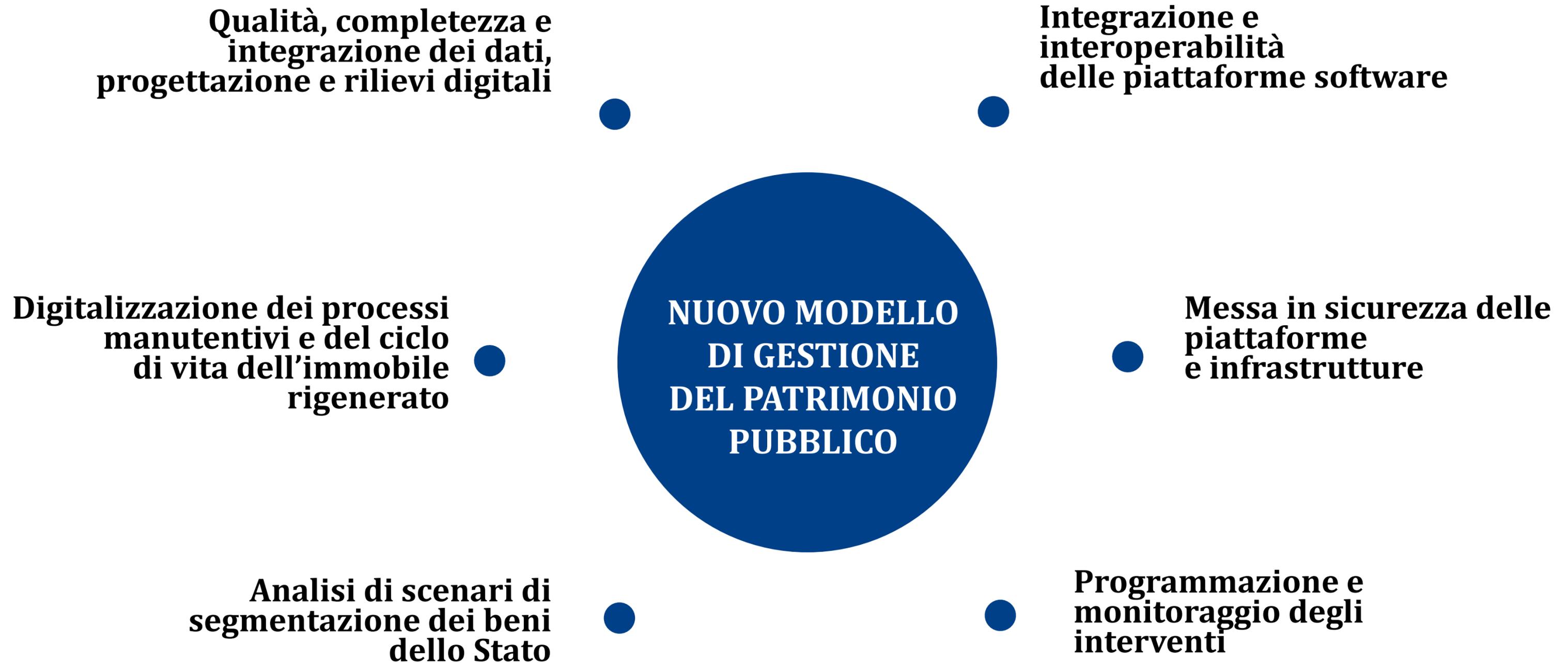
€ al 2026 ➤ 126 mln euro

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



elemento realizzativo
di soluzioni e servizi
resi smart, secondo il
paradigma di “**Public
Building as a Service**”





Il Building Information Modeling (BIM) e i parametri ambientali garantiscono la qualità della progettazione



Patrimonio Digitale è il macro progetto che mette a sistema il processo informativo, gli strumenti BIM e le strategie di gestione degli asset



Carta d'Identità Digitale dell'Immobile, piattaforma che integra i dati amministrativi, fisici, antropici relativi all'immobile

LA STRUTTURA PER LA PROGETTAZIONE

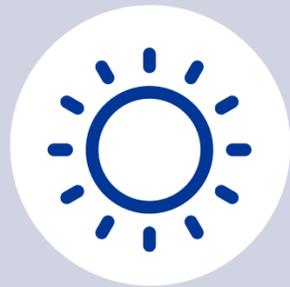
STRUTTURA PER LA PROGETTAZIONE DI BENI ED EDIFICI PUBBLICI



MISSION
Sviluppo ed efficienza della progettazione e degli investimenti pubblici delle Amministrazioni Centrali e degli Enti Territoriali

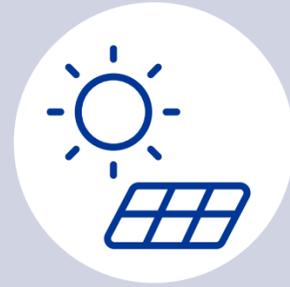


IMPATTI AMBIENTALI



**RIDUZIONE
CONSUMI ENERGIA
PRIMARIA**

↓ - 11.045
tep/anno



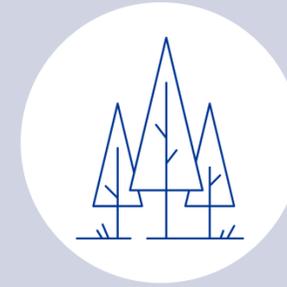
**PRODUZIONE DA
FONTI DI ENERGIA
RINNOVABILE**

↑ + 58%
del fabbisogno
post intervento



**RIDUZIONE
EMISSIONI CO2**

↓ - 54.460
Ton CO2/anno



**PIANTUMAZIONE
ALBERI**

↑ + 23.684
n.°alberi per
riqualificazione
aree esterne



CONSUMO SUOLO

≈ 92%
degli interventi
non prevede
consumo di suolo



**RESILIENZA
CAMBIAMENTO
CLIMATICO**

↗ 49%
degli interventi affronta
la mitigazione di eventi
meteorologici estremi

*Piano Strategico Industriale 2022-2026: Impatti al 2026 con investimenti pari a 2,1 mld €

IMPATTI SOCIALI E DI GOVERNANCE



TUTELA, VALENZA CULTURALE E QUALITÀ ARCHITETTONICA

58%

degli interventi prevedono azioni di valorizzazione e tutela



MIGLIORAMENTO CONDIZIONI FRUIZIONE E USO SPAZI

70%

degli interventi prevedono un migliorato assetto strutturale



COMFORT TERMICO

71%

degli interventi prevedono condizioni di benessere termoigrometrico



RIUTILIZZO MANUFATTI DISMESSI

89

gli interventi contribuiscono alla riqualificazione



LIVELLO INNOVAZIONE FUNZIONAMENTO EDIFICIO

81%

degli interventi prevedono sistemi per l'automazione delle tecnologie dell'edificio



RESILIENZA CAMBIAMENTO CLIMATICO

90%

per garantire un'equa valorizzazione delle risorse

L'IMPATTO SOCIALE: LA SINERGIA ISTITUZIONALE



Ha dismesso numerose caserme. Per gli alloggi universitari ha reso disponibili le caserme Perotti e Stamoto a Bologna



Stipulate convenzioni per la realizzazione di cittadelle giudiziarie e parchi di giustizia, per un valore di oltre 1 miliardo di euro



Dialogo efficace con i Provveditorati per la rapidità e qualità degli interventi



Sinergia su immobili vincolati per renderli funzionali



Stretti accordi con il Commissario per la Ricostruzione post sisma. In corso di realizzazione 39 interventi di rifunzionalizzazione in tutte le regioni dell'area colpita

PERUGIA

PRIMA



DOPO



«Si tratta di uno stravolgimento radicale dell'uso degli edifici storici esistenti che, nati per la reclusione e la sicurezza, si aprono alla vita sociale della collettività. Il progetto architettonico aiuta a trasformare il compendio in un luogo piacevole, accogliente sostenibile e permeabile alla città. La maestosità e la forza delle ali murarie di un tempo verrà vista di scorcio e vissuta dai cittadini tramite passaggi pedonali e aree aperte e fruibili di servizi, corollari che promuovono la vita sociale e comunitaria»

Arch. Mario Botta

CARCERE NON UTILIZZATO DAL 2007

CITTADELLA GIUDIZIARIA

BOLOGNA

PRIMA



EX STABILIMENTO VEICOLI CORAZZATI,
NON UTILIZZATO DAL 2007

DOPO



PARCO DELLA GIUSTIZIA

BARI

PRIMA



CASERME IN DISUSO DA 20 ANNI

DOPO



PARCO DELLA GIUSTIZIA

LE RESIDENZE UNIVERSITARIE

1 NORME PER IL SUPPORTO DELL'AGENZIA

(Art. 15 d.l. n. 13/2023)



- Destinazione immobili statali a residenze e alloggi universitari
- Finanziamento del 30% degli investimenti con forme di PPP
- Attivazione della Struttura per la Progettazione per la progettazione agli EETT

2 DEFINIZIONE DI UN PORTAFOGLIO DI IMMOBILI DELLO STATO IDONEI



Selezionati 28 immobili dello Stato idonei di cui 15 a Nord, 3 al Centro, 10 al Sud

3 CONCERTAZIONE CON TERRITORIO E UNIVERSITÀ



Avviata collaborazione con Università, Regioni/Enti diritto allo studio e Comuni (Protocolli di Intesa, Concessione/Locazione ex DPR 296/05, ecc.)

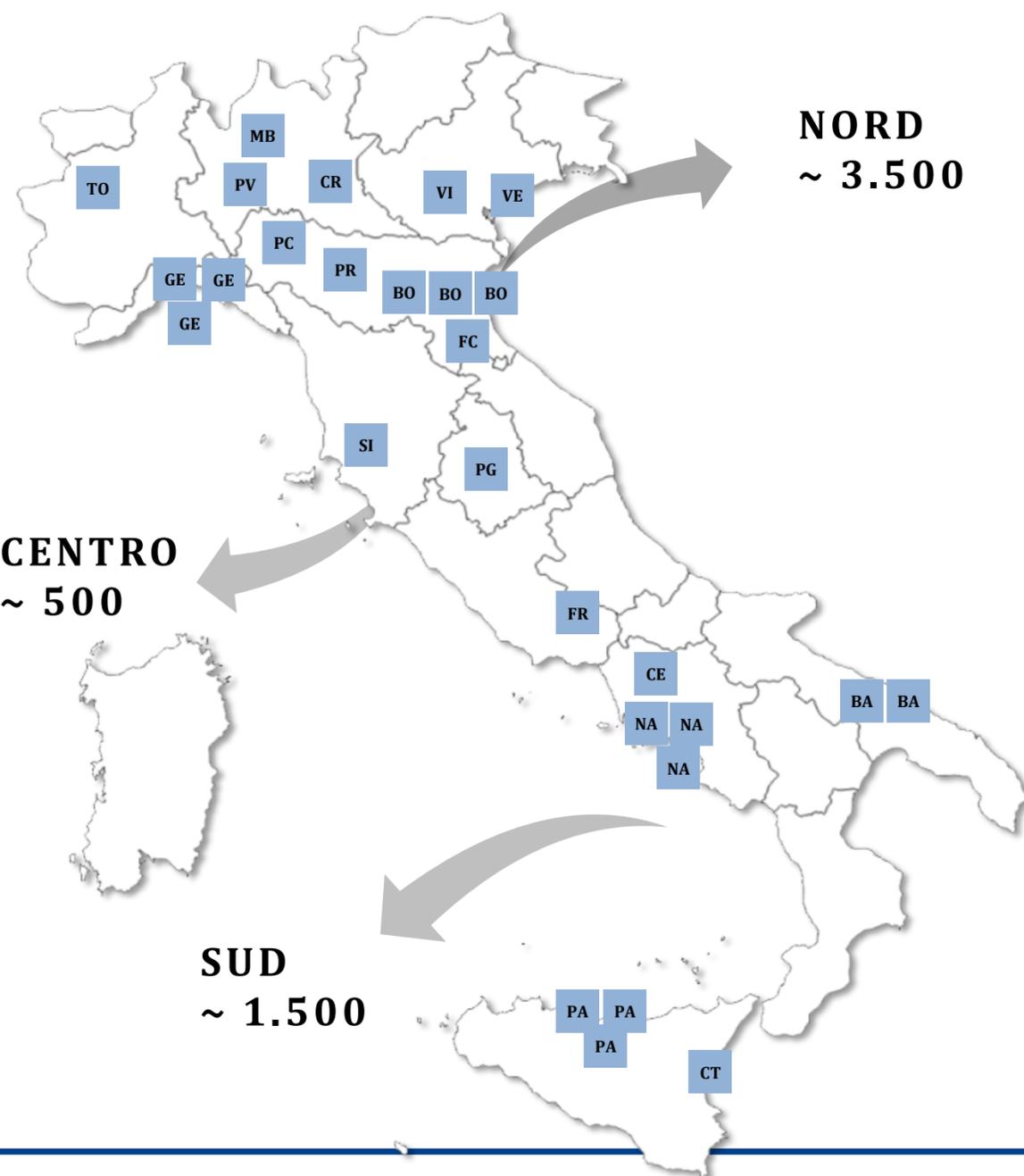
4 PRIME ATTIVITÀ TECNICHE



Redazione Linee Guida per la progettazione dell'Housing Universitario con l'Università Federico II di Napoli

5.000 / 6.000 posti

(da stima parametrica)



Per una nuova strategia immobiliare integrata:

Rispondere ai fabbisogni

Reinterpretare quanto già costruito in base
a nuove destinazioni d'uso

Restituire al territorio grandi aree, spesso inutilizzate



TOR VERGATA: RIQUALIFICAZIONE ENTRO IL 2024



**Un'opportunità per riqualificare
48 ettari
dal punto di vista sociale e ambientale**

IL RESTAURO DEL MURO ANTICO NELLA CORTE DELLA SEDE DI VIA BARBERINI 38





 AGENZIA DEL DEMANIO

GRAZIE PER L'ASCOLTO

