



A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

Il Direttore

---

Comunicazione Organizzativa N. 10/2024

Roma, 22 febbraio 2024

---

*Assetto organizzativo Direzione Strategie Immobiliari, Sostenibilità e Innovazione*

---

Con decorrenza immediata, la **Direzione Strategie Immobiliari, Sostenibilità e Innovazione**, affidata alla dott.ssa **Cynthia Spizzichino**, è strutturata nelle seguenti unità organizzative:

- **Ufficio del Direttore**
- **Strategie immobiliari e innovazione**
- **Pianificazione integrata del territorio e valorizzazioni**

*Di seguito sono riportate le principali responsabilità delle unità organizzative.*

- **Ufficio del Direttore**, affidata all'arch. **Rosario Manzo**, con le seguenti competenze:
  - supporto all'integrazione tra le diverse unità organizzative della Direzione in riferimento alle attività di competenza, con particolare riguardo alle iniziative di notevole complessità e rilevanza;
  - supporto al modello di gestione per programmi e progetti per le attività di competenza della Direzione;
  - contributo, per quanto di competenza, alla pianificazione triennale delle opere, alla pianificazione strategico-industriale e al Piano di Sostenibilità dell'Agenzia;
  - programmazione, gestione e monitoraggio del budget e delle possibili linee di finanziamento di competenza della Direzione, in collaborazione con le altre unità organizzative della Direzione;
  - sviluppo e gestione di rapporti di collaborazione con le Università e gli istituti di ricerca per l'avvio di iniziative e progettualità sugli immobili del portafoglio gestito dall'Agenzia;
  - sviluppo di un osservatorio permanente, di livello internazionale, attraverso la creazione di una rete di soggetti istituzionali che in Europa svolgono il ruolo di gestori del patrimonio pubblico;
  - partecipazione ai tavoli di lavoro per l'individuazione delle opportunità di accesso al finanziamento europeo di iniziative strategiche e di progetti speciali;
  - cura e diffusione dei contenuti informativi da veicolare sia all'interno che all'esterno sulle tematiche di competenza della Direzione;
  - coordinamento delle attività di aggiornamento dei documenti di funzionamento e diffusione di linee guida e best practice di competenza della Direzione;



A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

Il Direttore

- 
- *monitoraggio delle scadenze operative e amministrative trasversali alle diverse unità organizzative della Direzione;*
  - *attività di segreteria, gestione del protocollo, servizi generali e attività gestionali amministrativo-contabili.*
- **Strategie immobiliari e innovazione**, affidata ad interim al dott. **Luigi Di Cristo**, che opera mediante le seguenti aree di attività:
    - **Politiche di portafoglio e segmentazione**, con le seguenti competenze:
      - *definizione del modello di asset management strategico e individuazione di obiettivi e indicatori di performance, da attuarsi a cura delle strutture territoriali e centrali competenti, e relativo monitoraggio periodico, anche a supporto delle attività di pianificazione pluriennale;*
      - *analisi del portafoglio per la definizione di segmenti operativi, in raccordo con la Direzione Governo del Patrimonio, ed elaborazione di studi, ricerche e analisi informative sul mercato immobiliare di riferimento per la definizione di strategie, anche differenziate per ambiti territoriali;*
      - *predisposizione, in raccordo con la Direzione Governo del Patrimonio, del modello di asset allocation per cluster omogenei del patrimonio immobiliare gestito, anche attraverso l'individuazione e l'implementazione di partnership strategiche funzionali all'elaborazione del modello stesso e allo sviluppo di nuove metodologie e strumenti di gestione;*
      - *definizione dei criteri per la segmentazione del patrimonio immobiliare al fine di identificare cluster di beni destinati a specifiche progettualità, anche attraverso l'individuazione di partnership strategiche;*
      - *indirizzo, coordinamento e monitoraggio, in raccordo con le altre strutture centrali competenti, delle attività di analisi portafoglio a cura delle Direzioni Territoriali, nell'ambito della funzione segmentazione, pianificazione e sviluppo.*
    - **Strumenti e modelli di valorizzazione e innovazione**, con le seguenti competenze:
      - *studio, analisi ed elaborazione di modalità e strumenti a carattere strategico, innovativo e a rete per l'attuazione di progetti di sviluppo, valorizzazione, dismissione, razionalizzazione e messa a reddito del patrimonio immobiliare pubblico, a cura delle strutture centrali e territoriali competenti;*
      - *analisi degli strumenti di concertazione pubblica, partenariato pubblico-pubblico o pubblico-privato e cooperazione interistituzionale nonché sviluppo di adeguati strumenti per un'efficace attuazione nel contesto dell'Agenzia;*
      - *applicazione sperimentale degli strumenti attraverso la supervisione di progetti pilota al fine di individuare elementi di ulteriore sviluppo da consolidare nel modello;*



A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

Il Direttore

- 
- *individuazione e strutturazione degli strumenti finanziari più idonei per la migliore rispondenza alle direttrici individuate su ciascun segmento a partire dai fondi di investimento nazionali e locali;*
  - *individuazione, nell'ambito dei progetti di valorizzazione, degli indicatori ESG, coerenti con gli obiettivi del piano strategico dell'Agenzia, necessari per misurare l'impatto ambientale, sociale e di territorio;*
  - *promozione dell'utilizzo massivo di nuove tecnologie e di strumenti avanzati per supportare le strutture operative centrali e territoriali, con l'obiettivo di creare una forte cultura digitale lavorando in stretta sinergia con la Direzione per la Trasformazione Digitale.*
- **Pianificazione integrata del territorio e valorizzazioni**, affidata al dott. **Fabio Pisa**, che opera mediante le seguenti aree di attività:
    - **Piani Città degli immobili pubblici**, con le seguenti competenze:
      - *governo dell'attuazione del Programma Piano Città degli immobili pubblici, anche fornendo indirizzo e supporto alle strutture territoriali per l'elaborazione e la definizione dei documenti, in raccordo con la Direzione Governo del Patrimonio e la Direzione Servizi al Patrimonio e in collaborazione con la Struttura per la Progettazione, nonché per l'utilizzo di strumenti attuativi, anche innovativi, di concertazione pubblica, partenariato pubblico-pubblico o pubblico-privato e cooperazione interistituzionale;*
      - *sviluppo del set di indicatori per la misurazione dell'impatto ambientale, economico e sociale degli interventi ricompresi nei Piani Città degli immobili pubblici;*
      - *indirizzo alle Direzioni Territoriali nell'analisi di contesto e nelle attività di scouting, finalizzate alla conoscenza dei patrimoni dei soggetti pubblici sul territorio e all'individuazione delle azioni da intraprendere, per una più puntuale definizione delle politiche di asset management;*
      - *indirizzo e supporto alle Direzioni Territoriali nell'attività di pianificazione territoriale basata su un'analisi integrata dei fabbisogni delle Amministrazioni centrali e degli Enti territoriali con il piano di sviluppo del territorio, in raccordo con le altre strutture centrali competenti;*
      - *analisi delle locazioni passive e delle politiche di acquisto di immobili da parte dello Stato e di altri soggetti pubblici, segmentazione e definizione di piani operativi, in raccordo con la Direzione Governo del Patrimonio e con le altre strutture competenti, in funzione dei fabbisogni logistici delle Pubbliche Amministrazioni Centrali e degli obiettivi di riduzione della spesa pubblica;*
      - *attivazione di rapporti e collaborazioni con partner dell'immobiliare pubblico (CDP, Invimit, Poste Italiane, etc.), anche a supporto delle Direzioni Territoriali.*
    - **Progetti di valorizzazione**, con le seguenti competenze:



## A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

Il Direttore

---

- *studio e analisi di programmi di sviluppo di portafogli immobiliari complessi, destinati al recupero di spazi dismessi, al perseguimento di finalità sociali e ambientali e alla promozione di percorsi culturali e turistici, anche fornendo indirizzo e supporto alle strutture territoriali nella loro attuazione;*
- *strutturazione e sviluppo di progetti a carattere strategico, innovativo e a rete per lo sviluppo, valorizzazione, dismissione, razionalizzazione e messa a reddito di segmenti di portafoglio omogenei e relativo indirizzo e coordinamento delle strutture territoriali, in raccordo con le strutture centrali competenti, attraverso lo sviluppo di specifici strumenti, anche di finanza immobiliare e relative partnership;*
- *sviluppo di progetti innovativi finalizzati alla valorizzazione di immobili non strumentali, per la creazione di infrastrutture sociali;*
- *indirizzo, coordinamento e monitoraggio dei progetti e delle iniziative di valorizzazione, anche integrate, sul patrimonio immobiliare pubblico, da attuare a cura delle Direzioni Territoriali;*
- *indirizzo, supporto e monitoraggio dei servizi tecnico-specialistici resi dalle strutture territoriali per l'ottimizzazione e la valorizzazione del patrimonio immobiliare di proprietà degli Enti Pubblici, in raccordo con la Struttura per la Progettazione, per quanto di competenza.*
- **Federalismo culturale**, con le seguenti competenze:
  - *promozione e impulso, in coordinamento con le strutture territoriali, dei rapporti con gli enti territoriali per l'emersione di nuovi fabbisogni e lo sviluppo di iniziative immobiliari integrate;*
  - *indirizzo, supporto e monitoraggio per le attività inerenti ai trasferimenti di immobili nell'ambito del federalismo culturale, anche in un'ottica integrata con il Programma Piano Città degli immobili pubblici;*
  - *predisposizione degli atti necessari per le autorizzazioni al trasferimento da parte del Vertice dell'Agenzia;*
  - *partecipazione alla Cabina di regia istituzionale tra il Ministero della Cultura e l'Agenzia del Demanio, con la finalità di effettuare un coordinamento interistituzionale anche ai fini dell'attuazione coordinata sul territorio nazionale della normativa sul federalismo fiscale;*
  - *sviluppo delle attività di monitoraggio e rendicontazione delle iniziative di federalismo culturale, in collaborazione con le Direzioni Territoriali e gli Enti territoriali interessati, anche al fine di individuare migliori pratiche, modelli di riferimento e strumenti di supporto metodologico alle procedure di trasferimento;*
  - *cura dei rapporti con la Ragioneria Generale dello Stato per le attività inerenti al federalismo culturale.*



## A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

Il Direttore

---

*La struttura, oltre alle competenze proprie dell'area di riferimento, ha la responsabilità di garantire un'azione sinergica e integrata con le altre strutture centrali per favorire l'ottimale funzionamento dell'Agenzia e l'efficace coordinamento delle strutture territoriali.*

*L'assegnazione delle risorse alle singole unità organizzative sarà definita dal responsabile della Direzione in raccordo con la Direzione Risorse Umane e Organizzazione, nell'ottica di favorire un ottimale utilizzo e valorizzazione delle competenze presenti, favorendo lo sviluppo professionale anche attraverso la rotazione del personale sulle diverse attività della struttura.*

*Con pari decorrenza è superato il precedente assetto organizzativo della Direzione.*

*In allegato è riportato l'organigramma della struttura.*

*Buon lavoro a tutti per costruire, con passione, un'Agenzia del Demanio sostenibile, innovativa e digitale al servizio del cittadino e delle Pubbliche Amministrazioni.*

*Il Direttore  
Alessandra dal Verme*



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Il Direttore

*Organigramma della Direzione Strategie Immobiliari, Sostenibilità e Innovazione con decorrenza immediata*

