



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

Il Direttore

Comunicazione Organizzativa N. 52/2023

Roma, 10 luglio 2023

Assetto organizzativo Direzione Strategie Immobiliari, Sostenibilità e Innovazione

Facendo seguito alla Determinazione del Direttore dell'Agenzia n. 103 "Competenze e poteri delle Strutture centrali e territoriali" del 5 aprile 2023, 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 e politiche di portafoglio**
- **Progetti di valorizzazione e iniziative innovative**

Di seguito sono riportate le principali responsabilità delle unità organizzative.

- **Ufficio del Direttore**, affidata ad interim alla dott.ssa **Cynthia Spizzichino**, 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;
 - contributo, per quanto di competenza, alla pianificazione triennale delle opere, alla pianificazione strategico-industriale e al Piano di Sostenibilità dell'Agenzia;
 - cura e diffusione dei contenuti informativi da veicolare sia all'interno che all'esterno sulle tematiche di competenza della Direzione;
 - contributo, per quanto di competenza, al tavolo del Program Management Officer dell'Agenzia;
 - coordinamento delle attività di aggiornamento dei documenti di funzionamento e diffusione di linee guida e best practice di competenza della Direzione;
 - partecipazione ai tavoli di lavoro per l'individuazione delle opportunità di accesso al finanziamento europeo di iniziative strategiche e di progetti speciali;
 - 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;
 - 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;
 - monitoraggio delle scadenze operative e amministrative trasversali alle diverse unità organizzative della Direzione;



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

Il Direttore

-
- *attività di segreteria, gestione del protocollo, servizi generali e attività gestionali amministrativo-contabili.*
 - **Strategie e politiche di portafoglio**, affidata al dott. **Luigi Di Cristo**, con le seguenti competenze:
 - *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;*
 - *definizione dei criteri per la segmentazione del patrimonio immobiliare pubblico e del patrimonio immobiliare gestito per l'implementazione delle attività di segmentazione operativa;*
 - *predisposizione, in raccordo la Direzione Governo del Patrimonio, del modello di asset allocation per cluster omogenei del patrimonio immobiliare gestito con indicazione dei relativi obiettivi e indicatori di performance da attuarsi a cura delle strutture territoriali e 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, in funzione dei fabbisogni logistici delle Pubbliche Amministrazioni Centrali e degli obiettivi di riduzione della spesa pubblica;*
 - *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;*
 - *monitoraggio periodico delle performance rispetto agli obiettivi declinati nelle attività di segmentazione e analisi dei risultati conseguiti dalle strutture centrali e territoriali, anche a supporto delle attività di pianificazione pluriennale;*
 - *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;*
 - *indirizzo, coordinamento e monitoraggio delle attività di segmentazione, nell'ambito della funzione segmentazione, pianificazione e sviluppo a cura delle Direzioni Territoriali, in raccordo con le altre strutture centrali competenti, in particolare, per l'individuazione delle nuove iniziative di valorizzazione e ottimizzazione del patrimonio immobiliare pubblico;*
 - *indirizzo alle Direzioni Territoriali nell'analisi di contesto e nelle attività di scouting, finalizzate alla conoscenza dei patrimoni dei soggetti pubblici sul territorio e*



AGENZIA DEL DEMANIO

Il Direttore

all'individuazione delle azioni da intraprendere, per una più puntuale definizione delle politiche di asset management;

- *individuazione e implementazione di partnership strategiche funzionali all'elaborazione del modello di asset allocation e allo sviluppo di nuove metodologie e strumenti di gestione, sviluppo, valorizzazione, dismissione, razionalizzazione e messa a reddito degli asset.*

- **Progetti di valorizzazione e iniziative innovative**, affidata all'arch. **Rosario Manzo**, con opera mediante le seguenti aree di attività:

- **Valorizzazioni**, 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;*
- *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 alle 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.*

All'arch. Francesca Graziani è affidato il coordinamento operativo delle attività.

- **Federalismo culturale**, con le seguenti competenze:

- *indirizzo, supporto e monitoraggio per le attività inerenti ai trasferimenti di immobili nell'ambito del federalismo culturale;*
- *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;*



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

Il Direttore

-
- *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;*
 - *analisi e valutazione dei programmi di valorizzazione, al fine di individuare modelli e/o soluzioni tecniche, finanziarie, amministrative replicabili in ottica di sostenibilità ambientale, economica e sociale, con particolare riguardo alla previsione degli indotti culturali e turistici realizzati dal recupero degli immobili, nonché per efficientare le attività di supporto e verifica da parte delle Direzioni Territoriali alla realizzazione degli interventi di recupero;*
 - *cura dei rapporti con la Ragioneria Generale dello Stato per le attività inerenti il federalismo culturale.*

All'avv. Barbara Rigamonti è affidato il coordinamento operativo delle attività.

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, con passione, per costruire 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

