AGENZIA DEL DEMANIO

Il Direttore

Comunicazione Organizzativa N.15/2025 *Roma, 31 marzo 2025*

Assetto organizzativo Direzione Strategie Immobiliari, Sostenibilità e Innovazione

*Con decorrenza **1° aprile 2025**, la **Direzione Strategie Immobiliari, Sostenibilità e Innovazione**, affidata alla dott.ssa **Cynthia Spizzichino**, è articolata come segue:*

- ***Vicedirettore***
- ***Ufficio del Direttore***
- ***Asset management e politiche di portafoglio***
- ***Pianificazione strategica del territorio***
- ***Valorizzazione e sviluppo del territorio***

*A diretto riporto del Direttore Strategie Immobiliari, Sostenibilità e Innovazione, opera l'arch. **Annamaria Giotta** che è responsabile della supervisione delle iniziative progettuali trasversali di competenza della Direzione, con particolare riferimento agli strumenti finanziari e ai fondi di investimento nazionali e locali, e del supporto connesso all'attuazione dei programmi e dei progetti della Direzione.*

Di seguito sono riportate le principali responsabilità assegnate.

- *Il **Vicedirettore**, dott. **Gian Luigi Albano**, assegnato all'Agenzia del Demanio per effetto del protocollo d'intesa sottoscritto tra l'Agenzia e Consip SpA, che coadiuva il Direttore nelle sue funzioni, lo sostituisce in caso di assenza o impedimento temporaneo, garantisce il coordinamento e il supporto trasversale nello sviluppo di modelli innovativi di servizio per la valorizzazione e la gestione degli immobili pubblici.*

- ***Ufficio del Direttore**, affidato all'ing. **Pierluigi Di Blasio**, 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;*
  - *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;*

- *coordinamento delle attività di aggiornamento dei documenti di funzionamento e diffusione di linee guida e best practice di competenza della Direzione;*
- *cura delle attività inerenti al federalismo culturale in termini di:*
  - *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;*
- *monitoraggio delle scadenze operative e amministrative trasversali alle diverse unità organizzative della Direzione;*
- *cura e diffusione dei contenuti informativi da veicolare sia all'interno che all'esterno sulle tematiche di competenza della Direzione;*
- *attività di segreteria, gestione del protocollo, servizi generali e attività gestionali amministrativo-contabili.*

- ***Asset management e politiche di portafoglio**, affidata alla dott.ssa **Valentina Flaminio**, 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;*
  - *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, sia disponibile che strumentale, al fine di identificare cluster di beni destinati a specifiche progettualità;*
- *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.*
- *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;*
- *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 strategica del territorio**, affidata al dott. **Fabio Pisa**, che opera mediante le seguenti aree di attività:*
  - ***Piani Città degli immobili pubblici**, il cui coordinamento operativo delle attività è affidato all'avv. **Marco Vecchione**, con le seguenti competenze:*
    - *predisposizione, anche nell'ambito di specifiche partnership, di documenti di analisi o progetto a supporto della definizione del Piano Strategico Industriale dell'Agenzia e del Programma Piani Città degli immobili pubblici, in raccordo con la Direzione per la Trasformazione Digitale, la Direzione Governo del Patrimonio e la Struttura per la Progettazione;*
    - *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; indirizzo alle Direzioni Territoriali per la valutazione dell'opportunità di fare ricorso a strumenti attuativi, anche innovativi, di concertazione pubblica, partenariato pubblico-pubblico o pubblico-privato e cooperazione interistituzionale;*
    - *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.*

- ***Sostenibilità e analisi di impatto**, il cui coordinamento operativo delle attività è affidato all'avv. **Barbara Rigamonti**, con le seguenti competenze:*
  - *contributo, per quanto di competenza, alla pianificazione triennale delle opere, alla pianificazione strategico-industriale e al Piano di Sostenibilità dell'Agenzia;*
  - *individuazione, nell'ambito del Programma Piano Città degli immobili pubblici e in particolare dei progetti di valorizzazione, degli indicatori ESG, coerenti con gli obiettivi del Piano Strategico Industriale dell'Agenzia, necessari per misurare l'impatto ambientale, sociale e di governance, in collaborazione con le altre unità organizzative della Direzione;*
  - *contributo a progetti sperimentali di valutazione e misurazione degli impatti generabili da operazioni di trasformazione urbana singole o di portafoglio afferenti a specifici Piani Città degli immobili pubblici;*
  - *contributo a progetti di studio, analisi e ricerca condotti in partnership con altre istituzioni o società pubbliche, d'intesa e in raccordo con le strutture dell'Agenzia a diverso titolo interessante ai temi della sostenibilità e delle evidenze quali-quantitative connesse.*

- ***Valorizzazione e sviluppo del territorio**, affidata ad interim al dott. **Luigi Di Cristo**, che opera mediante le seguenti aree di attività:*
  - ***Sviluppo strumenti e partnership**, il cui coordinamento operativo delle attività è affidato all'arch. **Laura Faraone**, con le seguenti competenze:*
    - *studio, analisi ed elaborazione di modalità e strumenti a carattere strategico e innovativo 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;*
    - *promozione e impulso, in coordinamento con le strutture territoriali, dei rapporti con gli investitori per lo sviluppo di iniziative immobiliari integrate;*

- *applicazione sperimentale degli strumenti attraverso la supervisione di progetti pilota al fine di individuare elementi di ulteriore sviluppo da consolidare nel modello;*
- *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;*
- *contributo per l'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 governance;*
- *contributo, per quanto di competenza, alla pianificazione triennale delle opere, alla pianificazione strategico-industriale e al Piano di Sostenibilità dell'Agenzia.*

- ***Progetti di valorizzazione**, il cui coordinamento operativo delle attività è affidato all'arch. **Francesca Graziani**, con le seguenti competenze:*
  - *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 e innovativo 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.*

La Direzione, 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

Organigramma della Direzione Strategie Immobiliari, Sostenibilità e Innovazione con decorrenza 1° aprile 2025

