<https://www.ingenio-web.it/28237-gli-appalti-bim-dellagenzia-del-demanio-verso-un-patrimonio-digitale-dellasset-immobiliare>

# Gli appalti BIM dell'Agenzia del Demanio: verso un patrimonio digitale dell'asset immobiliare

[Samorì Chiara - Giornalista, Collaboratrice INGENIO](https://www.ingenio-web.it/autori/samori-chiara) 15/09/2020 181

Con 142 bandi BIM emessi, l'Agenzia del Demanio è stato l'ente pubblico più attivo sul fronte delle gare che prevedono l'utilizzo del Building Information Modeling (BIM) nel 2019.

D'altronde l'uso del BIM è sempre più richiesto nei vari bandi pubblici e il piano di riqualificazione dell'Agenzia interessa numerosi edifici di proprietà dello Stato.

Ovviamente amministrare e gestire un portafoglio immobiliare così vasto ha richiesto lo sviluppo di importanti processi di digitalizzazione, tanto che, come spiegato da Antonio Agostini, direttore generale dell’Agenzia, nel tempo sono state redatte sia una Linea Guida di Processo BIM a uso interno sia una per la Produzione Informativa (Method Statement) destinata agli operatori economici.

**

## Agenzia del Demanio: la prima amministrazione dello Stato per numero di gare BIM

Direttore Agostini, a oggi quanti sono i beni amministrati dall'Agenzia del Demanio?

«L’[Agenzia del Demanio](https://www.agenziademanio.it/opencms/it/) amministra un portafoglio di circa **42 mila immobili** dello Stato, per un valore di **61 miliardi di euro**. Le attività che rientrano nella sfera di azione dell’Agenzia sono diverse e numerose, tutte sostanzialmente ascrivibili all’obiettivo di **massimizzare il valore dei beni** **assicurandone una gestione efficiente e il corretto utilizzo**. Questo lavoro si può fare promuovendo la valorizzazione dei beni, in sinergia con le Istituzioni e gli Enti territoriali, con operazioni di rigenerazione urbana, incentivando la riqualificazione degli immobili pubblici sottoutilizzati o abbandonati, ottimizzando e razionalizzando gli spazi utilizzati dalle amministrazioni pubbliche, riqualificando il patrimonio anche dal punto di vista della prevenzione del rischio sismico, dell’efficientamento energetico e della sostenibilità ambientale e contribuendo così allo sviluppo del tessuto economico-produttivo, sociale e culturale del Paese».

Il terzo rapporto OICE sulle gare pubbliche che prevedono l'utilizzo del BIM ha eletto l'Agenzia del Demanio come l'ente pubblico più attivo nel 2019 con 142 bandi BIM emessi. Qual è il bilancio per il primo semestre del 2020? Quali risultati avete ottenuto?

«Nonostante nei primi mesi del 2020 tutte le attività legate alle costruzioni abbiano subito un notevole rallentamento dovuto all’emergenza sanitaria, l’Agenzia, nel rispetto delle limitazioni legate alla situazione emergenziale e alla tutela della sicurezza pubblica, ha continuato sempre a lavorare, portando avanti tutti i servizi e le attività che potevano essere svolte, fra queste la pubblicazione di nuove procedure BIM, anche nell’ottica di contribuire fattivamente a sostenere l’economia per il comparto dell’edilizia. I dati relativi alle **procedure BIM** del **primo semestre del 2020** sono di fatto **in linea con i risultati del triennio 2017/2019**. Dati, come avete sottolineato, che hanno portato l’OICE ad individuare nell’Agenzia del Demanio la prima Amministrazione dello Stato per numero di gare BIM pubblicate: nel **2017** siamo stati responsabili del **72% dei bandi nazionali** promossi dalle Amministrazioni dello Stato, **nel 2018 e 2019 del 60%** dei bandi nazionali, venendo portati ad esempio anche per la **qualità ed innovazione**. In generale, la scelta di adottare questo processo di digitalizzazione, ha consentito, superata una naturale fase di adattamento, di ottimizzare sia il processo di conoscenza degli immobili gestiti, permettendoci di prendere decisioni sempre più supportate da dati e informazioni, sia il processo di aggiudicazione ed espletamento dei servizi, migliorando la qualità in fase di progettazione anche grazie ad un maggior controllo da parte della Stazione Appaltante, sia in fase di servizio che, soprattutto, in fase di verifica degli elaborati».


[*Caserma Bertarini a Bologna*](https://www.agenziademanio.it/opencms/it/gare-aste/lavori/gara/Lavori-di-ampliamento-della-caserma-della-Guardia-di-Finanza-E.-Bertarini-nel-Comune-di-Bologna): è attiva la selezione dell’operatore per lavori di adeguamento e ampliamento dell'edificio

### L'introduzione del Building Information Modeling e gli investimenti in innovazione digitale

L'utilizzo del Building Information Modeling viene richiesto per specifiche tipologie di gare o è esteso a tutti i bandi?

«Dal 2016 **la metodologia BIM viene richiesta in ogni procedura** riguardante servizi di architettura ed ingegneria, a partire da quelli relativi alle attività di riduzione del rischio sismico, ed applicata al rilievo degli immobili e alla progettazione degli interventi di consolidamento strutturale. Gradualmente è stata estesa a tutti i livelli di progettazione, compresi quelli relativi a costruzioni ex-novo, come per la ricostruzione delle **caserme delle forze dell’ordine**, danneggiate o crollate durante il Sisma 2016. Il prossimo passo è **l’applicazione** della metodologia **BIM anche alla fase di cantiere**. L’evoluzione e il continuo incremento nell’applicazione delle tecnologie più avanzate è per noi un fattore cruciale di sviluppo su cui dobbiamo puntare per migliorare i nostri processi di gestione e renderli più agili, veloci ed efficaci. Innovazione e digitalizzazione sono per noi un focus imprescindibile, in linea con quanto di fatto prevedono, più in generale, i programmi governativi ed europei.

Che riscontri avete avuto da parte di coloro che hanno presentato offerte? I progetti erano in linea con quanto richiesto dai bandi in ottica BIM?

«Un periodo di assestamento al nuovo metodo di lavoro è stato necessario per tutti e certamente richiede uno sforzo notevole anche in termini di investimento sulla formazione del personale, sia per gli operatori sia per le Stazioni Appaltanti ma i risultati che si ottengono da quella che possiamo di fatto chiamare una trasformazione digitale sono sempre più soddisfacenti e sempre più raffinati. E sono uno strumento fondamentale per rendere la gestione del patrimonio sempre più efficiente e puntuale. Ad oggi possiamo affermare che **abbiamo raggiunto livelli qualitativi adeguati**, ed **in alcuni casi superiori alle attese»**.

Tra qualche mese entrerà in vigore il nuovo scaglione e scatterà l'obbligo di usare il BIM per le opere pubbliche di importo pari o superiore a 15 milioni di euro. Come ha influito la progressiva obbligatorietà del BIM stabilita dal DM 560 sul vostro operato?

«In realtà l’Agenzia ha riconosciuto subito le notevoli potenzialità del BIM come strumento di conoscenza digitale degli immobili e ne ha avviato **l’applicazione in fase sperimentale** ben **prima** dell’entrata in vigore **del DM 560**. Proseguendo in questa ottica, l’Agenzia intende continuare a **investire in tecnologia e innovazione digitale** con sempre maggior determinazione al di là delle attività previste obbligatoriamente dalla normativa».


Montereale (AQ): rendering della Caserma dei Carabinieri-Carabinieri Forestali di Montereale (AQ)

## Il processo di digitalizzazione dell'Agenzia del Demanio

A partire dal 2016 l'Agenzia ha avviato un importante processo di digitalizzazione. Che settori ha coinvolto e quali attività e iniziative avete messo in campo?

«Le prime iniziative messe in campo sono state certamente quelle di **collaborazione con le Università**, già nel 2015, che hanno permesso un primo avvicinamento alla tematica da parte dei nostri tecnici, seguite poi dallo svolgimento di continue attività formative, che stanno interessando gradualmente tutto il personale tecnico, a più livelli, oltre ché a un necessario aggiornamento di hardware e software di supporto. A partire **dal 2017**, l’Agenzia si è strutturata come **“Stazione appaltante BIM”**, procedendo ad aggiornare tutta la documentazione tecnica connessa agli appalti di gara ed alla gestione dei servizi, digitalizzando parallelamente i sistemi di consegna e archiviazione delle risultanze, tramite lo sviluppo di una **piattaforma di condivisione dati** (ACDAT) **proprietaria**, connessa ai sistemi gestionali già utilizzati dall’Agenzia. Per permettere tutto questo, è stato definito un modello organizzativo per la gestione e il controllo del processo in termini di ruoli e attività, flussi informativi e punti di controllo, articolato in un **Nucleo centrale (Nucleo Opere Digitali)** composto da un insieme eterogeneo di figure specialistiche sotto la supervisione di una figura di coordinamento (**BIM Manager**), e referenti **BIM territoriali**: questa strutturazione è risultata necessaria sia per garantire una precisa definizione delle attività dei diversi attori coinvolti nel Processo BIM, sia per assicurare un’omogeneità di comportamento a livello nazionale, e naturalmente per adempiere a quanto prescritto dal DM n. 560. Non ultimo, va citata la **digitalizzazione delle fasi di verifica dei servizi e della progettazione svolta in BIM**, imprescindibile per massimizzare la qualità di tutto il processo.

### La Linea Guida di Processo BIM e la Linea Guida per la Produzione Informativa

Il Provveditorato per le Opere Pubbliche di Lombardia ed Emilia-Romagna ha istituito un documento interno per l'uso del Bim. Avete redatto Linee Guida Corporate anche voi?

«Come dicevo, **nel 2017** l’Agenzia ha redatto tutti i documenti di processo necessari alla gestione degli appalti e dei servizi svolti con metodologia BIM: tali documenti sono costantemente aggiornati ed ampliati, al fine di ricomprendere sempre maggiori attività. In particolare, anche con il supporto di validi consulenti tecnici, **l’Agenzia si è fornita** di una **Linea Guida di Processo BIM** (Corporate), **ad uso interno**, riportante il complesso di regole necessarie alla digitalizzazione dei processi interni ed i requisiti informativi aziendali, di una **Linea Guida per la Produzione Informativa (Method Statement)**, destinata agli operatori economici, che descrive puntualmente le regole da applicare in fase di realizzazione di qualsiasi servizio implementato in BIM, nonché di tutti i documenti, quali Capitolati Informativi e Specifiche operative, necessari allo svolgimento delle gare d’appalto».

### Il BIM per un patrimonio digitale, ma non solo

Quali vantaggi offre l'applicazione di modelli di progettazione BIM al patrimonio immobiliare pubblico?

«I miglioramenti spaziano dall’incremento della qualità progettuale, dovuta sia all’accesso ad una tecnologia più efficace di rappresentazione dei dati, sia ad un maggior controllo possibile per le Stazioni Appaltanti, alla maggior conoscenza delle opere in ogni fase del ciclo di vita, fondamentale per chi gestisce patrimoni immobiliari e non solo. Per l’Agenzia il **BIM** rappresenta lo **strumento** **attraverso cui traguardare l’obiettivo di realizzare un Patrimonio Digitale**, composto di Fascicoli Informativi sempre aggiornati, contenenti tutte le informazioni degli immobili gestiti, sia sotto forma di modelli tridimensionali sia di dati organizzati. Inoltre, adottando un approccio di tipo collaborativo ascrivibile all’**Open BIM**, basato su standard e flussi di lavoro aperti, è possibile agevolare una comunicazione trasversale degli attori, a prescindere dalle specifiche competenze ed al di là degli strumenti utilizzati, definendo un linguaggio comune e garantendo la continuità dei dati, sostenendo al contempo il libero mercato e assicurando la più ampia partecipazione alle procedure d’Appalto da parte degli Operatori Economici»