

Atto di indirizzo per il conseguimento degli obiettivi di politica fiscale 2024-2026

Senato della Repubblica - Audizione Commissione Finanze e Tesoro
20 febbraio 2024

Alessandra dal Verme - Direttore Agenzia del Demanio

Missione e visione dell'Agenzia del Demanio

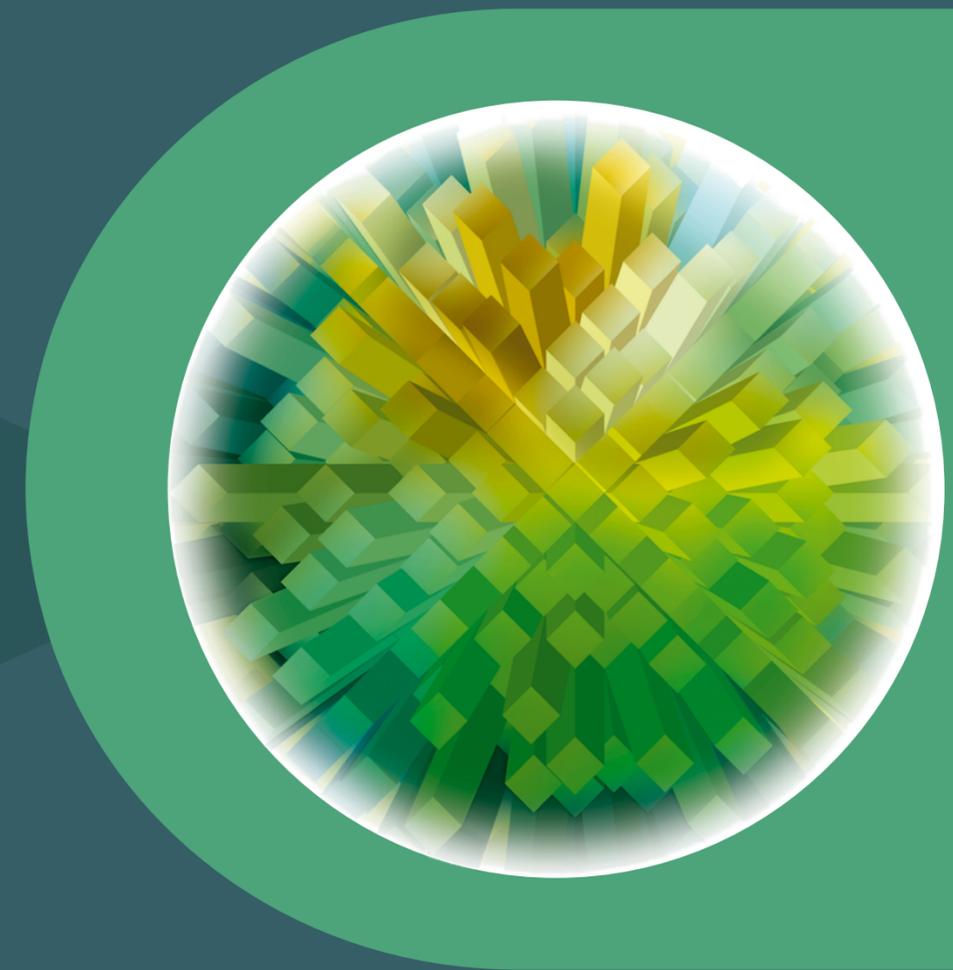
L'Atto di Indirizzo 2024-26 sintetizza la parabola evolutiva entro cui dovrà muoversi l'Agenzia nel prossimo triennio

MISSIONE

Gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico attraverso **strumenti innovativi** coerenti con il mutato contesto socio-economico di riferimento.

VISIONE

Il patrimonio immobiliare dello Stato è lo strumento per **creare valore economico, sociale e ambientale** e abbattere la spesa pubblica. **Digitalizzazione, innovazione e sostenibilità** permeano tutte le attività dell'Agenzia per soddisfare i **fabbisogni di logistica delle PA centrali** e quelle dei **Territori** su cui insistono gli immobili pubblici.



Le tre aree di intervento dell'Agencia del Demanio

Seguendo le coordinate dell'Atto di indirizzo 2024-26, l'azione dell'Agencia si articola su tre aree di intervento:



1 GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

- centralità dei fabbisogni dell'utenza
- rafforzamento della conoscenza del patrimonio e del territorio
- razionalizzazione degli spazi e risparmio di spesa

2 SVILUPPO IMMOBILIARE INTEGRATO

- sistema di pianificazione integrato degli interventi sugli immobili pubblici
- incremento degli investimenti per riqualificare il patrimonio immobiliare
- misurazione degli impatti degli investimenti
- rifunzionalizzazione e riuso degli immobili non utilizzati per integrare fabbisogni della PA e aspettative del Territorio

3 CREAZIONE DI VALORE

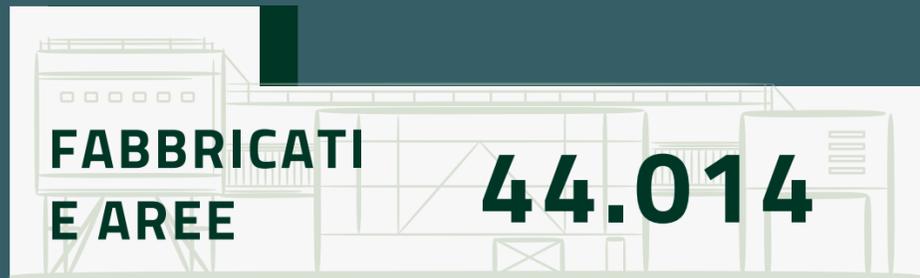
- azione selettiva di conoscenza del singolo bene e del suo potenziale di sviluppo sul territorio
- messa a sistema dei beni disponibili dello Stato con quelli degli Enti territoriali
- valorizzazione dei beni per servizi sul territorio e in operazioni di partenariato per creare valore sociale, economico e culturale

I. La cura del patrimonio immobiliare statale e obiettivi di finanza pubblica: risparmi di spesa per fitti passivi e per costi di funzionamento

Nuovo approccio metodologico per la gestione degli immobili efficiente e sostenibile



Gestione degli immobili efficiente e sostenibile: il patrimonio immobiliare gestito



 **62,85 mld €***



 **58,34 mld €***



 **4,51 mld €***

CLUSTER FABBRICATI E AREE	% NUMERO	% VALORE
USO GOVERNATIVO	52%	86%
PATRIMONIO DISPONIBILE	34%	3%
DSA (Demanio Storico Artistico gestito)	7%	7%
ALTRO INDISPONIBILE	7%	5%

*i dati si riferiscono ai valori inventariali di libro iscritti nel Conto Generale del Patrimonio elaborato dalla RGS



Gestione degli immobili efficiente e sostenibile: i compendi immobiliari FIP e FP1

- **PORTAFOGLIO IMMOBILIARE: 265 BENI**
- **PROPRIETARI COINVOLTI: 104**
- **CANONI/INDENNITÀ 2023: 214 mln €**
(valore al 2012 ridotto del 15% - parere Avvocatura marzo 2023)
- **Situazione contrattuale:**
Contratti scaduti: 164 beni
Contratti in corso: 101 beni
 - **Contenziosi in corso**
Per finita locazione e per applicazione spending review: 79

- **Rilascio degli immobili**
- **Nuovi contratti di locazione**
- **Acquisto beni strategici**
- **Superamento dei contenziosi**

INNOVAZIONI NORMATIVE:

«Rinuncia alla disdetta» sulla base della possibilità recentemente introdotta dalla L. 30/12/2023, n.213, art. 1 comma 69, Stipula di nuovi contratti di locazione ai sensi dell'art. 69 del DL 104/20



RISULTATI ATTESI

Gestione degli immobili efficiente e sostenibile: gestione dei beni congelati (ex art. 12 Dlgs 109/07)

Prosegue la gestione a cura dell'Agencia del demanio dei beni congelati a seguito della proroga fino al **15.03.2024** delle misure restrittive relative ad azioni che compromettono o minacciano l'integrità territoriale, la sovranità e l'indipendenza dell'Ucraina.



38

PROVVEDIMENTI DI CONGELAMENTO



19

PROCEDURE IN GESTIONE INDIRECTA



31,7
MLN

COSTI DI GESTIONE SOSTENUTI



9

DIREZIONI TERRITORIALI COINVOLTE



2
MLD

VALORE RISORSE ECONOMICHE CONGELATE



14

CONTENZIOSI



42,8
MLN

SOMME MESSE A DISPOSIZIONE DAL MEF PER LA GESTIONE



5

DIREZIONI CENTRALI COINVOLTE

Sviluppo immobiliare integrato: gli interventi sul patrimonio

Obiettivi: **incrementare gli investimenti** per riqualificare il patrimonio immobiliare in una **logica che integra i fabbisogni delle PA con le aspettative del Territorio secondo criteri di innovazione, digitalizzazione e sostenibilità.**



	TOTALE			
	giugno 2021		GENNAIO 2024	
	n. interventi	mln€	n. interventi	mln€
razionalizzazioni	169	1.060	222	2.583
energia e sismica	84	194	228	690
manutenzioni e bonifiche	131	136	116	249
totale su bilancio agenzia	384	1.390	566	3.522
	n. interventi	mln€	n. interventi	mln€
giustizia	4	273	15	745
altre amministrazioni	11	106	67	439
totale su altri finanziamenti	15	379	82	1.184
TOTALE	399	1.769	648	4.706

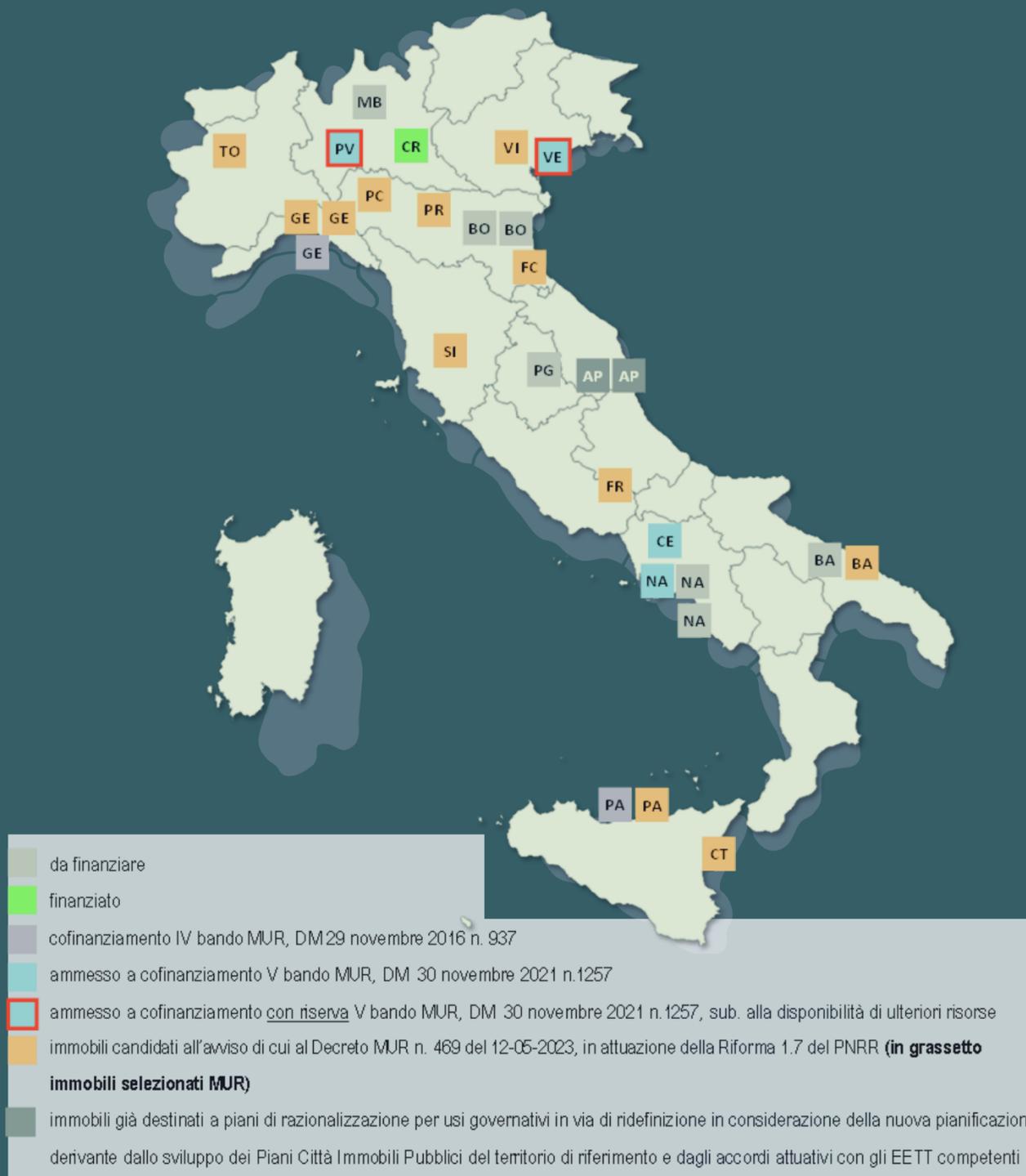
GENNAIO 2024 vs giugno 2021	
Δ N. INTERVENTI(*)	Δ MLN€
 +62%	 +166%

(*) n. interventi per i quali sono già in corso attività finalizzate alla progettazione e/o all'esecuzione



Sviluppo immobiliare integrato: housing universitario

Il portafoglio individuato per iniziative di housing universitario



1. Ex Manifattura Tabacchi, Torino
2. Ex Clinica Chirurgica, Genova
3. Ex Clinica Dermatologica, Genova
4. Orto botanico, Genova
5. Ex Caserma IV Novembre, Monza
6. Complesso denominato Tettoie Nuove (parte), Pavia
7. Ex Caserma Manfredini, Cremona
8. Ex Carcere San Biagio, Vicenza
9. Ex Caserma Pepe Bellemo, Venezia
10. Ex Caserma Jacopo dal Verme (parte), Piacenza
11. Ex Convento Eremitani, Parma
12. Ex Caserma Stamoto, Bologna
13. Ex Caserma G. Perotti, Bologna
14. Ex Caserma Monti, Forlì
15. Sede dell'Ute e della Direzione provinciale del Tesoro, Vico Alto (Siena)
16. Caserma San Bernardo, Perugia
17. Ex Comprensorio Caira, Cassino (Frosinone)
18. Mulino Barducci, Caserta
19. Arsenale Esercito Napoli-Fuorigrotta, Napoli
20. Ex Ospedale Psichiatrico Giudiziario, Napoli
21. Ex Caserma Canzanella, Napoli
22. Ex Caserma Ten. Magrone (parte), Bari
23. Ex Ospedale militare Bonomo (parte), Bari
24. Casa Professa ex Gesuitica (porzione A), Palermo
25. Casa Professa ex Gesuitica (porzione B), Palermo
26. Ex Caserma Moccagatta, Catania
27. Palazzo Colucci/parte, Ascoli Piceno (AP)
28. Ex Caserma Umberto I /parte, Ascoli Piceno (AP)

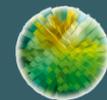


Creazione di valore: conoscenza del patrimonio

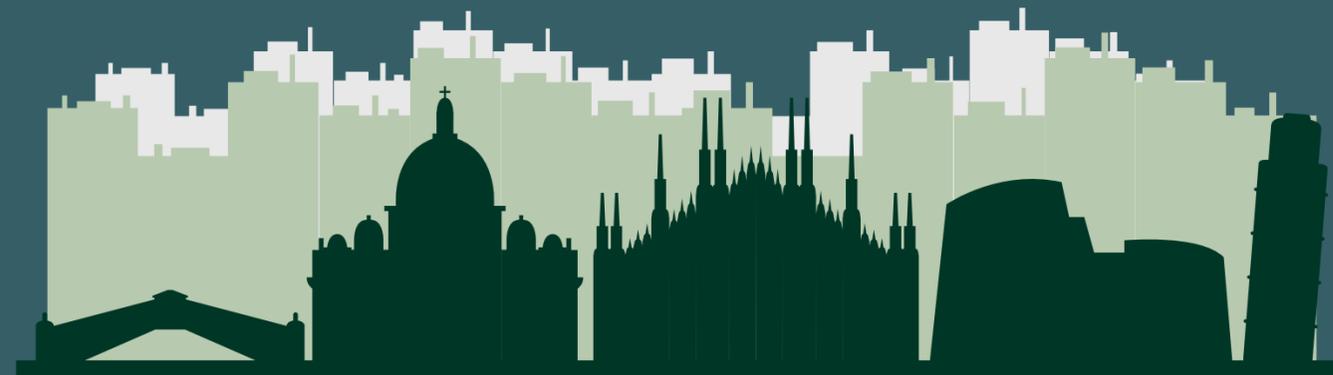


Nuovo approccio di **Asset Management Strategico** basato su un modello di segmentazione del portafoglio con l'obiettivo di:

- ridurre beni non performing
- riusare con progetti mirati beni inutilizzati da destinare alle PAC o da valorizzare per servizi al territorio anche attivando operazioni di partenariato



Creazione di valore: conoscenza del territorio



Il "**Piano Città degli Immobili Pubblici**" si basa sull'individuazione, in sinergia con le amministrazioni e il territorio, di soluzioni per l'allocazione delle funzioni pubbliche e/o private per massimizzare l'efficienza dei servizi, la rigenerazione urbana e il benessere delle comunità.



Creazione di valore: la Struttura per la progettazione



Mission

- Favorire lo **sviluppo e l'efficienza della qualità della progettazione** e degli investimenti pubblici delle Amministrazioni Centrali e degli Enti Territoriali
- Creare **modelli standard innovativi progettuali standard e/o replicabili**

Attività di supporto a favore delle Amministrazioni centrali e degli Enti territoriali

- **127** Attività di supporto tecnico alle Amministrazioni centrali
- **41** Attività di supporto tecnico ad Enti Territoriali

Reti con Università e centri di Ricerca

- **9** Accordi Quadro per collaborazioni tecnico-scientifiche

9 Linee guida pubblicate e in corso di definizione/pubblicazione

1. Per la qualità ambientale degli interventi
2. Per la qualità sociale degli interventi
3. Per la progettazione degli spazi ad uso archivio e deposito
4. Per la progettazione degli edifici e dei Parchi della Giustizia
5. Per la progettazione degli uffici pubblici
6. Resilienza/mitigazione rischi cambiamenti climatici
7. Analisi costi/benefici - multicriteri per la valutazione delle alternative progettuali
8. Redazione masterplan
9. Housing universitario

Gli indicatori ESG di sostenibilità - impatti ambientali certificati



Gli indicatori ESG di sostenibilità - impatti sociali e di governance



Impatti al 2026
con investimenti
pari a 2,1 mld €

85%

degli interventi
prevedono azioni di
valorizzazione e
tutela

70%

degli interventi
prevedono un
migliorato assetto
strutturale che
consente di
lavorare in modo
sano, agile e
innovativo

71%

degli interventi
prevedono
condizioni di
benessere termo-
igrometrico
superiori rispetto ai
minimi di legge

89

gli interventi
contribuiscono alla
riqualificazione
dell'area attraverso
il riutilizzo
di manufatti
dismessi

81%

degli interventi
prevedono l'installazione
di sistemi per
l'automazione della
regolazione e gestione
delle tecnologie
dell'edificio e degli
impianti superiore ai
minimi di legge

90%

pesatura posizioni
per garantire
un'equa
valorizzazione delle
risorse

II. Risorse e fattori abilitanti: il Piano di trasformazione digitale



Sviluppare ed erogare **servizi smart, integrati e interoperabili** alle utenze, alle pubbliche amministrazioni e ai territori, con particolare attenzione all'utilizzo intelligente ed efficace dei dati e al percorso di costruzione di "gemelli digitali" degli immobili gestiti (*Digital Twin*).



La **conoscenza dell'asset immobiliare**: l'Agenzia verso un modello *data driven company*



L'utilizzo di tecnologie in ambito ESG (Ambientale, Sociale e di Governance) con Progetti di Sustainable Building associati ai modelli BIM e ai sistemi di cartografia GIS



La realizzazione e implementazione della Carta d'Identità Digitale dell'immobile (o Fascicolo digitale dell'immobile)



La diffusione dell'utilizzo del BIM integra il processo di digitalizzazione degli appalti ed è il volano per lo sviluppo del Patrimonio Digitale del Paese