

# Atelier di sperimentazione Valorizzazione del Patrimonio Immobiliare Pubblico

## Work Package 4 - Le conferenze territoriali

### Le conferenze territoriali

Valorizzazione del Patrimonio Immobiliare pubblico: stato dell'arte in Italia, prospettive e opportunità per Enti locali e altri Attori istituzionali.

**Antonio Ottavio Ficchi**

«Il supporto dell'Agenzia del Demanio agli enti locali territoriali »

**POLITECNICO DI BARI - VIA AMENDOLA 126 B (AULA VIDEO CONFERENZE)**

**30 novembre 2023 - ORE 11.30**

## LINEE STRATEGICHE DELL'AGENZIA DEL DEMANIO

L'Agazia del demanio muove la sua azione strategica in linea con la normativa di riferimento, l'Atto di indirizzo del Ministro vigilante e il proprio Piano Strategico Industriale. i principali target sono:

- efficientamento della spesa pubblica
- digitalizzazione e innovazione
- sostenibilità economica, energetica, ambientale e sociale
- qualità architettonica degli interventi e qualità della progetta.



Obiettivo strategico: **Valorizzare** in maniera ottimale i **beni pubblici** presenti sui territori mediante l'implementazione di soluzioni allocative delle funzioni pubbliche che massimizzano:

AGENZIA DEL DEMANIO

- efficienza dei servizi
- rigenerazione urbana
- sostenibilità integrata delle operazioni immobiliari sul territorio
- il benessere delle comunità.

Tutto ciò, per quanto di interesse in questa sede, può essere sintetizzato nella strategia:

di **pianificare** con i Territori gli **interventi** sugli **immobili pubblici**, attraverso i quali massimizzare l'**impatto rigenerativo** e di **sviluppo del territorio**, e allo stesso tempo soddisfare i **fabbisogni** delle **PAC** e degli altri **EE.PP.** presenti sul territorio; tutto ciò puntando su criteri di **efficienza**, **razionalizzazione**, **abbattimento dei costi economici** e **ambientali**.

In tale contesto, divengono determinanti i profili della **rigenerazione urbana**, quale strumento ed obiettivo di realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica, da concepirsi sul presupposto ormai imprescindibile della massimizzazione dei ritorni in **sostenibilità ambientale, energetica, economica e sociale**.

In tal senso, anche attraverso la programmazione del riuso di beni dismessi o in corso di dismissione presenti sul territorio, saranno perseguibili azioni di **ricucitura urbana** di "pezzi" di città oggi disconnessi. Fulcro di tali attività sarà il **Piano Città**, straordinario strumento di pianificazione per mezzo del quale costruire strategie immobiliari integrate su tutti gli asset pubblici presenti in determinato ambito territoriale.

## EVOLUZIONE DEL RAPPORTO DI COLLABORAZIONE CON GLI ENTI TERRITORIALI (norme di riferimento)

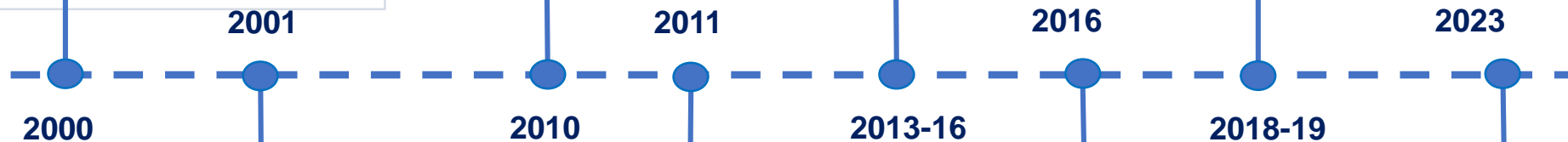
### Mission

L'Agazia può stipulare convenzioni per le gestioni dei beni immobiliari con le regioni, gli enti locali ed altri enti pubblici (DLgs n. 300/1999)

**Federalismo culturale**  
(art. 5 co. 5 d.lgs. n. 85/2010)

**Federalismo demaniale**  
(D.L. 69/ 2013)

**Struttura per la progettazione**  
(legge di bilancio 2019 e dPCM 15.04.2019)



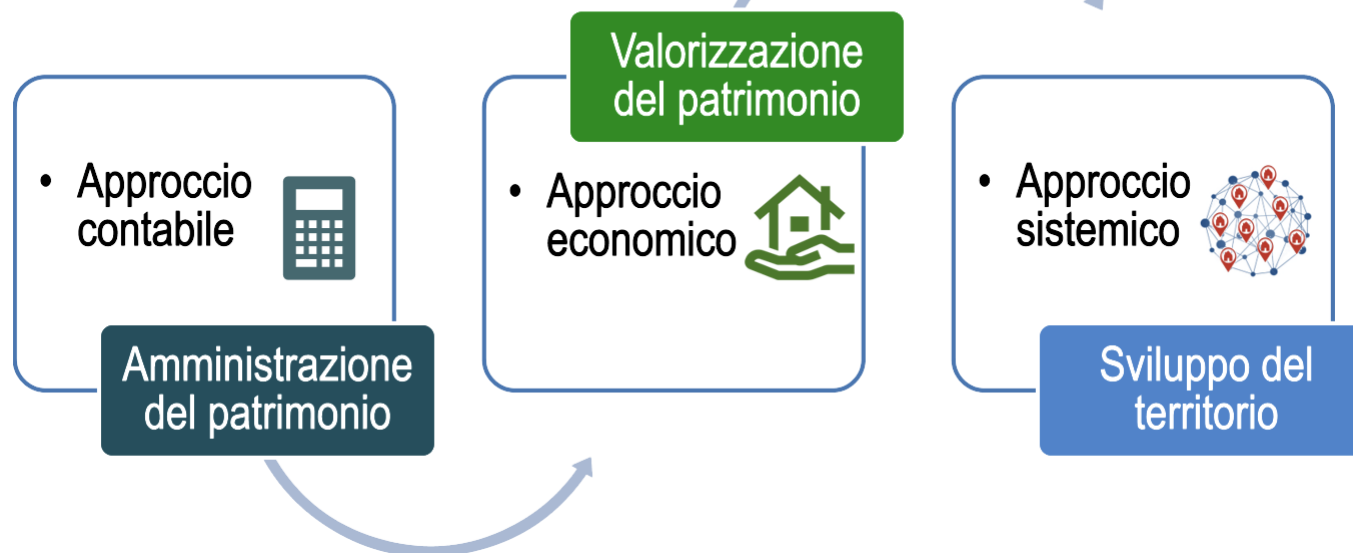
**INVIMIT**  
(art.33 DL 98/2011)  
Patrimoni immobiliari pubblici da valorizzare e dismettere

**Valore Paese**  
Progetti a rete «Cammini e percorsi»  
«Fari, Torri ed Edifici Costieri»  
«Dimore»

**Supporto all'attuazione progetti PNRR**  
(artt. 15, 15bis, D.L. n. 13/2023)

PIANO CITTA'

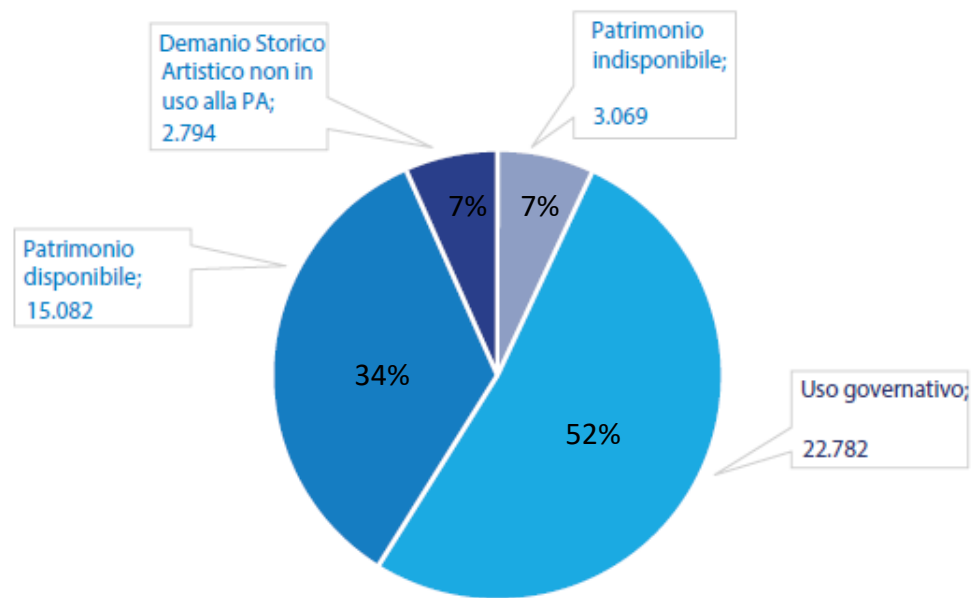
## EVOLUZIONE DELL'APPROCCIO DI GESTIONE DEI BENI



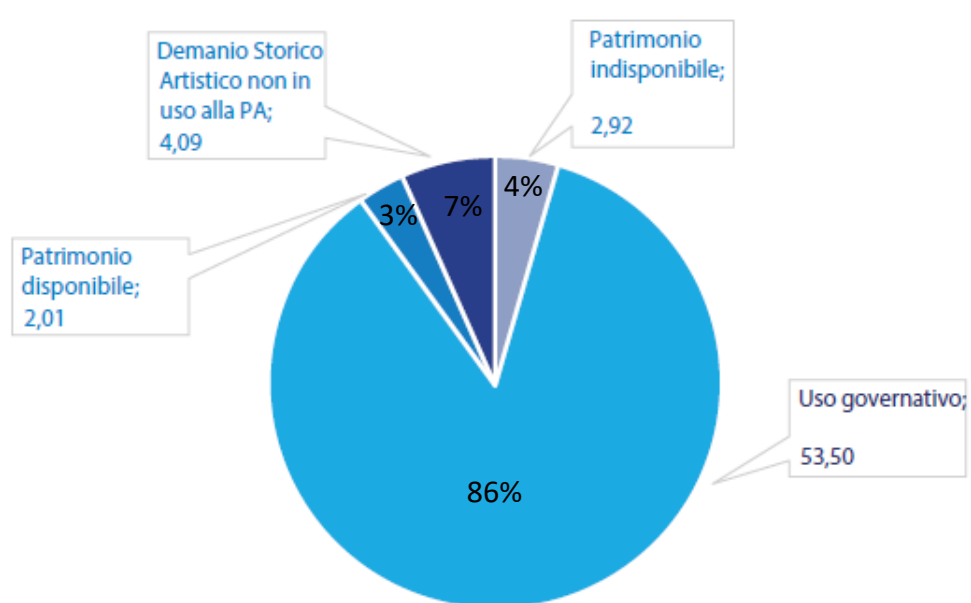
L'Agazia si sta orientando verso un nuovo modello di segmentazione a sostegno delle politiche di valorizzazione, verso una logica push e proattiva nella individuazione di portafogli immobiliari e delle azioni di valorizzazione.

## IL PATRIMONIO DELLO STATO + DSA

Patrimonio dello stato - Numero fabbricati ed aree



Patrimonio dello stato - Valore fabbricati ed aree (mld€)



Il patrimonio immobiliare dello Stato è composto da oltre 43.000 immobili, tra fabbricati e aree, per un valore complessivo di 62,5 miliardi di euro. Comprende singoli fabbricati e grandi complessi edilizi (come le caserme), aree urbane e agricole, infrastrutture (strade, ponti, canali, ex ferrovie), immobili industriali, siti archeologici, complessi carcerari, isole, chiese, cimiteri di guerra, foreste, monumenti e singole unità immobiliari.

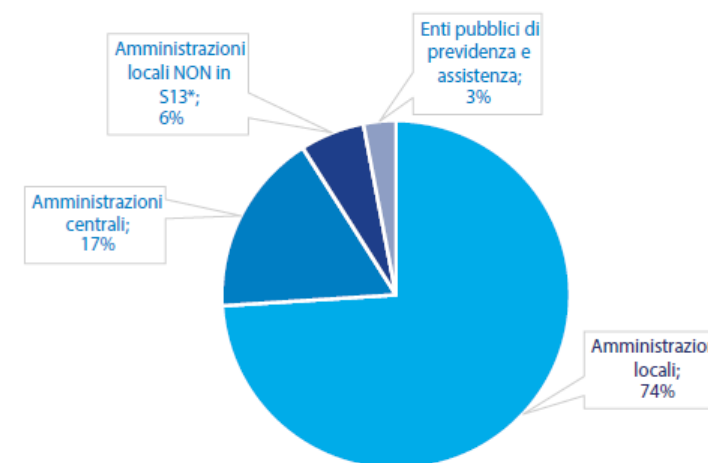
## PROMOZIONE DI SINERGIE CON GLI ENTI PUBBLICI

Per trasformare un patrimonio immobiliare inutilizzato e inattivo da detrattore ambientale a fattore di sviluppo territoriale, va tenuto conto che, come rilevato nell'ultimo rapporto del Dipartimento del Tesoro del Ministero dell'Economia e delle Finanze (MEF), il patrimonio immobiliare pubblico appartiene in gran parte alle Amministrazioni locali. Dalla rilevazione emerge, infatti, che il **74%** del valore dei fabbricati pubblici, complessivamente stimato in **297 miliardi di euro**, è di proprietà delle Amministrazioni locali e solo il **17%** delle Amministrazioni centrali.

Pertanto, un'operazione di valorizzazione o di finanza immobiliare che produca un effetto positivo in termini di economia reale è possibile solo attraverso il **coinvolgimento del sistema delle autonomie** facendo rete con tutti i soggetti che possono sostenere l'azione sui territori.

Questo approccio è evidente nel nuovo modello di pianificazione avviato dall'Agenzia del Demanio, denominato **"Piano Città"**, che si traduce in accordi tra i diversi soggetti istituzionali che, per ruolo o competenza, possono contribuire a una pianificazione integrata dei fabbisogni delle pubbliche amministrazioni presenti sul territorio e, più in generale, a una più consapevole ed efficace programmazione degli interventi pubblici e una più efficiente allocazione delle risorse finanziarie, con particolare riguardo agli obiettivi di attuazione del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (Pnrr) e nel pieno rispetto delle autonomie territoriali, unici decisori della finalizzazione del loro patrimonio.

Valore dei fabbricati per tipologia di Amministrazione proprietaria - 2018



Fonte: MEF - Dipartimento del Tesoro «Patrimonio pubblico della PA»  
\*S13: elenco ISTAT per la redazione del conto economico consolidato delle Amministrazioni pubbliche

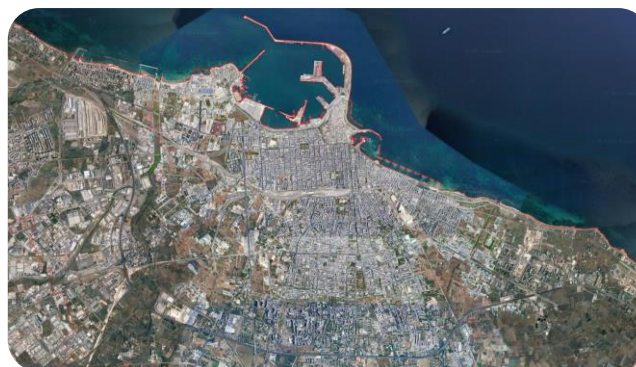
## L'INVERSIONE DI PARADIGMA: dalla centralità dell'immobile alla centi



## IL PIANO CITTA'

Il "Piano Città" potrà essere uno strumento di pianificazione per costruire una strategia immobiliare integrata che consideri tutti gli asset pubblici presenti su un territorio e i diversi fabbisogni.

L'obiettivo è quello di individuare soluzioni allocative delle funzioni pubbliche in grado di massimizzare l'efficienza dei servizi, la rigenerazione urbana, il benessere della collettività, la valorizzazione del patrimonio pubblico immobiliare, anche culturale, in sinergia con i territori.



### APPROCCIO SISTEMICO

Tutte le componenti del sistema interagiscono tra loro e con l'esterno nel percorso di sviluppo sostenibile del territorio

### APPROCCIO MULTIDISCIPLINARE

Il Piano necessita dell'interazione e integrazione tra tutte le diverse componenti dello sviluppo territoriale (e.g. urbanistica, sociale, economica, infrastrutturale, ambientale, culturale, ecc.)

### APPROCCIO MULTISTAKEHOLDER

Gli stakeholder, interni ed esterni, pubblici e privati, lavorano all'integrazione delle rispettive strategie in un'ottica di dialogo sinergico

### APPROCCIO MULTILIVELLO

La governance integra diversi livelli di governo del territorio in una dimensione di complementarità e non contrapposizione



## L' ORGANISMO COMPLESSO: IL PIANO CITTA'



Analisi dei patrimoni immobiliari, dei fabbisogni, degli strumenti di pianificazione urbanistico-territoriale, del contesto socio-economico, delle risorse finanziarie, del mercato immobiliare, dei rischi climatico-ambientali

### LA STRATEGIA DEL PIANO

L'analisi dei punti di forza e dei gap territoriali, la visione della Città, gli obiettivi dell'Agenzia, le strategie degli altri proprietari immobiliari, la mappa delle convergenze, la concertazione multistakeholders

### PIANO D'AZIONE

Le opere pubbliche, la razionalizzazione, la rigenerazione urbana, l'efficientamento, l'ottimizzazione del portafoglio, l'urbanistica tattica

### I RISULTATI ATTESI

Gli obiettivi di risparmio/entrate, gli investimenti attivati/attivabili, gli obiettivi ESG

### LA GOVERNANCE

Il modello di governance, il monitoraggio dei risultati raggiunti e la gestione dei rischi, la manutenzione del Piano nel tempo e il riallineamento della strategia, la comunicazione dei risultati

## LA STRUTTURA PER LA PROGETTAZIONE

Una delle leve di questa azione è la Struttura per la progettazione di beni e edifici pubblici, la nuova **Direzione Centrale dell'Agazia**, istituita dalla Legge di bilancio 2019 e avviata a seguito del dPCM 29 luglio 2021, con **l'obiettivo di favorire la qualità, lo sviluppo e l'efficienza della progettazione e degli investimenti pubblici delle Amministrazioni centrali e degli Enti territoriali**.

La Struttura conta oggi su un organico di circa 200 esperti per fornire, anche grazie allo sviluppo di partnership e convenzioni con soggetti qualificati, pubblici e privati, **supporto tecnico per i servizi di ingegneria e architettura, attività di indirizzo progettuale, project management** e ogni altra attività per garantire la qualità della progettazione e il rispetto dei tempi di esecuzione.

**MISSION**  
Favorire lo  
sviluppo e  
l'efficienza  
della  
progettazione e  
degli  
investimenti  
pubblici delle  
Amministrazioni  
Centrali e degli  
Enti Territoriali

## STRUTTURA PER LA PROGETTAZIONE DI BENI ED EDIFICI PUBBLICI



**MISSION**  
Sviluppo ed efficienza della progettazione e degli investimenti pubblici delle Amministrazioni Centrali e degli Enti Territoriali



## Struttura per la Progettazione

**Progetto pilota sul patrimonio immobiliare scolastico di competenza di Province e Città Metropolitane (Legge di Bilancio n. 145 del 30.12.2018, art. 1 comma 166; DPCM 29.07.2021, art. 5, comma 3)**

Regioni: Basilicata, Calabria, Campania e Puglia

### SOGGETTI INTERESSATI E AMBITO TERRITORIALE

- Province e Città metropolitane delle Regioni Campania, Basilicata, Puglia, Calabria.
- Al momento si esclude la Sicilia, che essendo a Statuto Speciale, non rientra nel computo delle previsioni normative.

### PATRIMONIO INTERESSATO

- Patrimonio immobiliare scolastico di competenza

### PRIMA FASE DEL PROGETTO

- Effettuare una ricognizione del fabbisogno delle Province per delineare il quadro della domanda e modulare coerentemente l'offerta dei servizi che la Struttura può offrire

### SECONDA FASE DEL PROGETTO

- Valutare l'impatto della domanda e individuare i criteri per selezionare gli interventi (ipotesi di concordarli con UPI) per stipulare e far partire le prime progettualità

### Attività offerte:

- Attività di digitalizzazione dei progetti esistenti e diffusione della metodologia BIM
- Servizi di verifica progettuale e project management in fase di esecuzione
- Messa a disposizione di soluzioni progettuali innovative per l'efficientamento energetico e ambientale degli edifici scolastici

## LE RESIDENZE UNIVERSITARIE

### 1 NORME PER IL SUPPORTO DELL'AGENZIA (Art. 15 d.l. n. 13/2023)

- Destinazione immobili statali a residenze e alloggi universitari
- Finanziamento del 30% degli investimenti con forme di PPP
- Attivazione della Struttura per la Progettazione per la progettazione agli EETT

### 2 DEFINIZIONE DI UN PORTAFOGLIO DI IMMOBILI DELLO STATO IDONEI

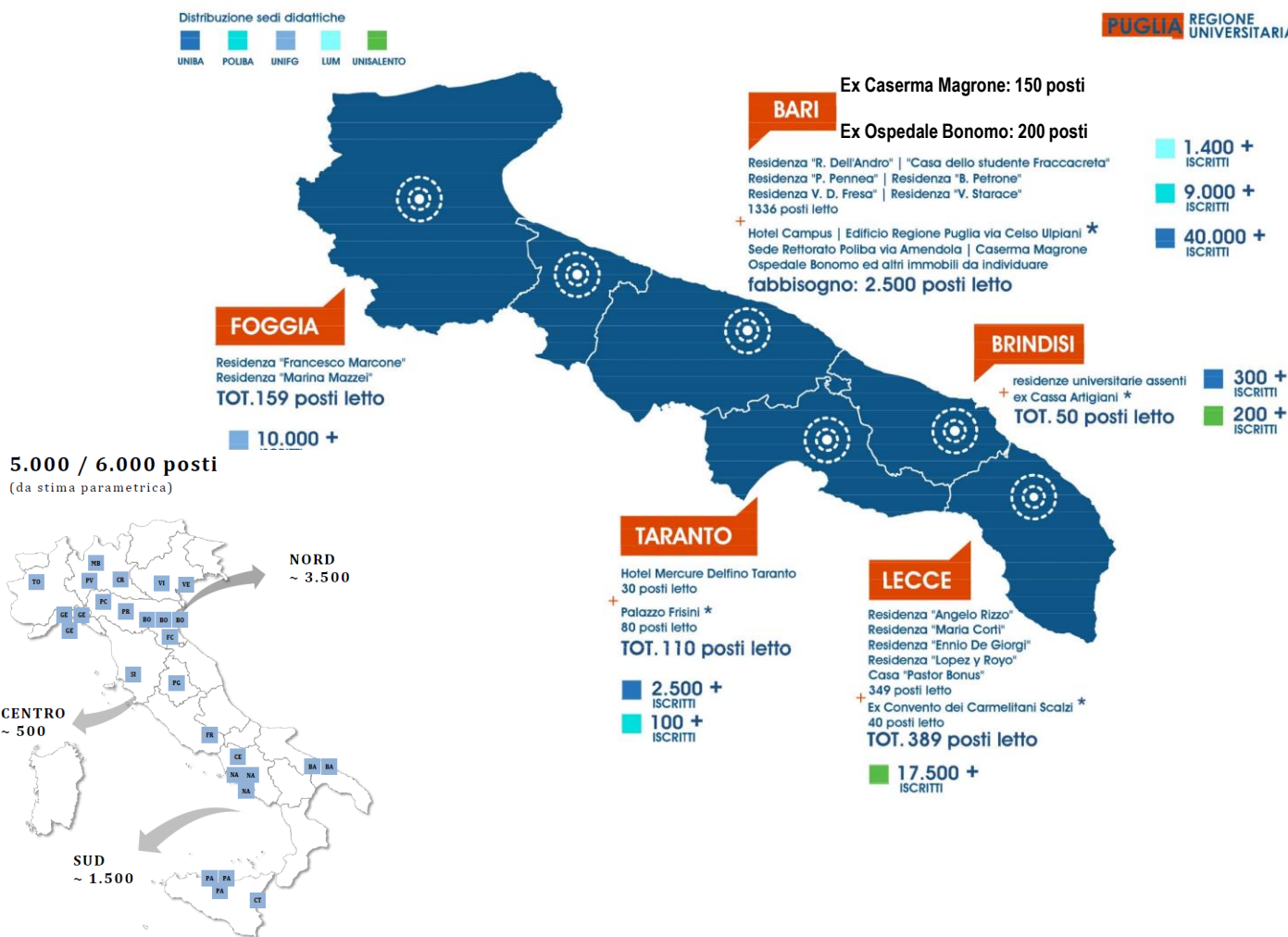
Selezionati 28 immobili dello Stato idonei di cui 15 a Nord, 3 al Centro, 10 al Sud

### 3 CONCERTAZIONE CON TERRITORIO E UNIVERSITÀ

Avviata collaborazione con Università, Regioni/Enti diritto allo studio e Comuni (Protocolli di Intesa, Concessione/Locazione ex DPR 296/05, ecc.)

### 4 PRIME ATTIVITÀ TECNICHE

Redazione Linee Guida per la progettazione dell'Housing Universitario con l'Università Federico II di Napoli



# Il supporto dell' Agenzia del Demanio agli enti locali territoriali



## CASERMA MAGRONE BARI IL NUOVO PARCO DELL' INNOVAZIONE un nuovo modello di integrazione università-città

### Intervento di:

Rigenerazione urbana con rifunzionalizzazione, demolizioni e nuova costruzione



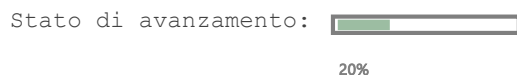
### Obiettivi:

Soddisfare i fabbisogni logistici della Pubblica Amministrazione, le esigenze di aule didattiche e laboratori di ricerca per il Politecnico di Bari, il fabbisogno di housing universitario.

Rigenerare spazi e consolidare il sistema di connessioni, con la realizzazione di connessioni «green» sostenibili di un parco con aree verdi e impianti sportivi e ricreativi aperti alla cittadinanza.



Stato di attività: Sottoscrizione Protocollo d'Intesa con la Città e attivazione tavolo tecnico



### Finalità

Rigenerazione urbana. Razionalizzazione e ottimizzazione dei patrimoni immobiliari.

Porzione oggetto di Concessione/Locazione gratuita al Politecnico di Bari

Porzione oggetto di realizzazione Housing universitario locazione gratuita alla Regione Puglia

### Dimensioni compendio

ST: 97.000 mq

Slp: 18.000 mq

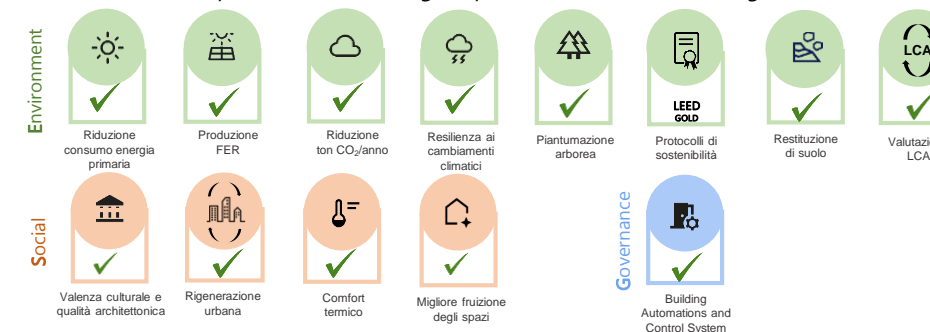
VOL: 116.550 mc

### Opportunità

- Intervento di rigenerazione con grande impatto a scala urbana e territoriale
- Innovazione e qualità architettonica, possibilità di creare nuovi modelli virtuosi e sostenibili
- Riduzione del consumo di suolo e recupero ambientale
- Gestione efficiente del patrimonio pubblico, riduzione di spesa per locazioni passive e riduzione dei costi derivanti dallo stato di disuso del bene



### ESG – Indicatori KPI per la valutazione degli impatti ambientali, sociali e di governance



## PRINCIPALI ACCORDI DI COLLABORAZIONE

**Accordi quadro di collaborazione con le Università** per la tutela, la conservazione e la rigenerazione del patrimonio immobiliare pubblico



**POLITECNICO MILANO 1863**



**UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI BARI ALDO MORO**



**UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI NAPOLI FEDERICO II**



**SAPIENZA UNIVERSITÀ DI ROMA**

**Accordo con il Commissario Straordinario** alla Ricostruzione in Emilia Romagna, Toscana e Marche per Interventi sul Patrimonio Pubblico



Commissario Straordinario alla Ricostruzione delle Regioni Emilia-Romagna, Toscana e Marche,

**Accordo** Prevenzione e riduzione del **rischio sismico** su immobili di particolare interesse strategico



**Dipartimento Casa Italia**

Presidenza del Consiglio dei Ministri

**Accordi di collaborazione con i Comuni** per l'attuazione di iniziative relative al patrimonio immobiliare pubblico o destinato ad operazioni di **interesse pubblico**

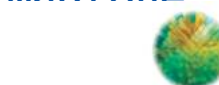


COMUNE DI NAPOLI

Città di Palermo

Comune di Genova

**Progetto pilota** sul patrimonio immobiliare scolastico di competenza delle **Province**  
**Protocollo di intesa Caserma Magrone**



AGENZIA DEL DEMANIO



REGIONE PUGLIA



COMUNE DI BARI



Politecnico di Bari



a.d.i.s.u. PUGLIA