

ITALIAE

Nuove formule organizzative per i territori

Atelier di sperimentazione Valorizzazione del Patrimonio Immobiliare Pubblico

Protocollo d'intesa

Dipartimento per gli Affari Regionali e le Autonomie – PCM e Agenzia del Demanio

Work Package n.4

Le conferenze territoriali

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

I pillar tematici emersi dalla conferenza territoriale di Bologna per il
design di future strategie del Progetto ITALIAE

Sommario

1. Premessa.....	3
2. Il futuro della valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico in Italia: dai <i>key issue</i> dei cambiamenti climatici a un “Piano strategico di utilizzo del patrimonio immobiliare pubblico”	6
3. Il contributo della policy regionale per la Valorizzazione del Patrimonio Immobiliare pubblico: il modello Regione Emilia Romagna	9
4. La nuova strategia di Agenzia del Demanio per la valorizzazione del patrimonio immobiliare: Il “Piano Città” 10	
5. Riflessioni finali sugli esiti della conferenza e possibili strategie per il progetto ITALIAE	11

1. Premessa

La struttura del Progetto ITALIAE include tre ambiti di intervento a favore delle autonomie locali: il rafforzamento della capacità amministrativa, la digitalizzazione dei servizi e lo sviluppo del territorio.

In particolare, l'ambito riguardante lo "sviluppo del territorio" è implementato attraverso "Atelier di sperimentazione" che rappresentano lo spazio dedicato alla concettualizzazione di temi che necessitano di ricerca, sperimentazione, modellizzazione e ottimizzazione. Nella metrica complessiva del progetto sono previsti Atelier che si inseriscono nel più ampio e inclusivo Atelier dello sviluppo. In tale ambito, la Valorizzazione del Patrimonio Immobiliare pubblico (VPI) è incardinata in uno specifico Atelier.

Le attività dell'Atelier di sperimentazione VPI sono state declinate attraverso l'implementazione di Work Package, già peraltro realizzati con riferimento alla realizzazione di n°6 toolkit VPI tematici e operativi, che hanno incluso contenuti specialistici sviluppati nei webinar previsti in un secondo Work Package e ugualmente completato, laddove il programma di ciascun webinar tematico è coincidente con il contenuto dei toolkit realizzati in WP1.

Il presente Work Package progettuale include un programma di tre conferenze territoriali dal titolo *'Valorizzazione del Patrimonio Immobiliare pubblico: Stato dell'arte in Italia, prospettive e opportunità per Enti locali e altri Attori istituzionali'*. La prima conferenza territoriale si è tenuta il 15 giugno 2023 presso la Sala Consiglio della città metropolitana di Milano. La seconda conferenza territoriale ha avuto luogo il 15 settembre 2023 presso la Sala Cappella Farnese - Palazzo d'Accursio del Comune di Bologna esclusivamente in presenza. I rappresentanti di player istituzionali, l'Agenzia del Demanio e altri Attori locali, hanno fatto il punto sulla Valorizzazione del Patrimonio Immobiliare pubblico (VPI) in Italia e discusso su percorsi virtuosi e necessari da realizzare anche alla luce dell'esperienza dell'Atelier di sperimentazione VPI del progetto ITALIAE.

Valentina Orioli, Assessora alla nuova mobilità, infrastrutture, vivibilità e cura dello spazio pubblico, valorizzazione dei beni culturali del Comune di Bologna, in sostituzione del sindaco Matteo Lepore, ha portato i saluti dell'amministrazione ed ha ribadito l'impegno della stessa ad un recupero e riqualificazione di aree abbandonate e la

determinazione ad affrontare il *social housing* che inevitabilmente incrociano il tema delle risorse finanziarie. La valorizzazione degli immobili pubblici costituisce una priorità per la stessa amministrazione anche in ragione delle esperienze di valorizzazione che sono state realizzate negli anni pregressi. Dopo un indirizzo di saluto del consigliere Giovanni Vetrutto, il sottoscritto coordinatore dell'Atelier VPI, ha illustrato le attività svolte e le loro finalità, la partnership con l'Agencia del Demanio, ed ha introdotto i vari interventi.

L'istituzione di comunità resilienti al cambiamento climatico “costa di meno” che intervenire a posteriori per riparare i danni degli eventi estremi ha affermato Walter Vitali (Co -Coordinatore Gruppo di Lavoro Associazione nazionale Sviluppo Sostenibile - Goal 11 “città e comunità sostenibili” – ex direttore esecutivo Urban@it) durante il proprio intervento. Nel periodo 2013-2019 sono stati spesi 20 miliardi di euro per l'emergenza da eventi di dissesto idrogeologico e 2 miliardi per la prevenzione (dati CNR-ISPRA 2020). È un rapporto di 10 a 1 che è insostenibile e va invertito rapidamente. Il modello della resilienza trasformativa, posto a base del Next generation EU, può costituire un efficace strumento per fare un salto in avanti su un sentiero di sviluppo sostenibile, attraverso la creazione di spazi da restituire alla natura nelle città. In tale contesto per le aree disponibili del patrimonio pubblico non oggetto di alcun accordo di valorizzazione va subito stabilita una “moratoria nazionale” ad effetto immediato per ogni progetto di edificazione o alienazione non espressamente vincolato alla conservazione del suo ruolo di servizio ecosistemico, laddove per le aree disponibili del patrimonio pubblico oggetto di accordi di valorizzazione, come le aree demaniali ed ex militari nelle città, è necessario un monitoraggio urgente (*project review*) dello stato di attuazione dei progetti di trasformazione urbanistica (con Agenzia del demanio, Difesa servizi spa, Invimit SGR, Cassa Depositi e Prestiti, Ferrovie dello Stato, ecc.) per svincolarle dai progetti di valorizzazione in corso incompatibili con gli obiettivi del Piano Nazionale di adattamento ai Cambiamenti Climatici (PNACC), in attesa di approvazione definitiva presso il Ministero dell'ambiente e della sicurezza energetica, cedendole gratuitamente ai Comuni per destinarle interamente a infrastrutture verdi e blu e a usi pubblici compatibili. L'ottimizzazione della governance del territorio è stata ribadita da Marco Guardabassi, (Direttore ufficio pianificazione interventi infrastrutturali di emergenza, in sostituzione di Fabrizio Curcio, Capo Dipartimento Protezione civile), che nella gestione delle emergenze conseguenti a calamità naturali, ha indicato un ambito

territoriale ottimale tra 10.000 e 50.000 abitanti per un efficace coordinamento che includa un livello minimo di prestazioni in emergenza: interventi, soccorso sanitario, azioni operative e collegamento infrastrutturale tra i tre punti citati. In tale contesto un razionale utilizzo degli immobili pubblici costituisce un opportuno obiettivo. Luca Terzaghi, (Dirigente Agenzia del Demanio – Direzione territoriale Emilia Romagna) ha ribadito che nei processi di trasformazione del patrimonio immobiliare inutilizzato e inattivo, da detrattore ambientale a fattore di sviluppo territoriale, va tenuto conto che il patrimonio immobiliare pubblico appartiene in gran parte alle Amministrazioni locali. Infatti 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 gestionale avviato dall’Agenzia del Demanio, denominato “Piano Città”, che è inerente ad 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. Federica Del Conte (Assessora all'urbanistica, edilizia e rigenerazione urbana del Comune di Ravenna), ha affermato che la vasta disponibilità di patrimonio immobiliare pubblico utile, ma spesso di un basso valore, crea criticità di gestione degli stessi per costi difficilmente sostenibili dagli stessi enti. In questo contesto gli interventi regionali costituiscono un ottimo aiuto per gli enti territoriali. Inoltre, ha evidenziato che le concessioni gratuite, nell’ambito delle procedure di federalismo culturale, dovrebbero essere incrementate a favore degli enti locali, laddove il bene produce un valore sociale per la collettività ma non genera utili finanziari. Infine, Paolo Calvano, (Assessore Bilancio, Patrimonio, Rapporti con UE - Regione Emilia Romagna) ha affermato che la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico costituisce un vero e proprio elemento essenziale per la coesione sociale ed economica dei territori, laddove lo stesso patrimonio è nella disponibilità di tutti e costituisce un’occasione di sviluppo delle stesse opportunità per tutti. Pertanto, è più che mai importante un’azione *bottom up* che impegni le amministrazioni locali a considerare soltanto un utilizzo ottimale del patrimonio pubblico non strumentale e sia in grado di dimostrarne la sua valenza e contributo per un o sviluppo socio economico del territorio.

La regione Emilia Romagna sostiene in modo deciso un approccio pratico ed operativo alla VPI e in modo inclusivo pone la massima attenzione alle istanze di valorizzazione che provengono dai territori.

Giovanni Vetrutto (Consigliere PDCM), ha ribadito che i sistemi intercomunali di governance possono diventare i principali protagonisti di programmi di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e funzionali ad un territorio che si estenda oltre la geografia amministrativa del singolo Comune. Di qui, la cooperazione sovracomunale si configura quale strumento indispensabile, anche alla luce delle esperienze locali nel territorio della Regione Emilia Romagna.

Lo scopo del presente documento è di consolidare spunti e riflessioni emersi dalle conclusioni affidate a Walter Vitali, che siano utili per l'impianto e il design futuro di un percorso innovativo del Progetto ITALIAIE inerente al tema della valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico (VPI), e allineato con le istanze che provengono dai territori.

Il futuro della VPI in Italia, declinato attraverso un confronto di alto profilo, sia istituzionale che accademico, costituisce il motivo ispiratore dell'azione di sistema e rappresenta un qualificato contributo al superamento delle criticità, e ad un *empowerment* di virtuosi percorsi ed efficaci strumenti per l'ottimizzazione dei processi di VPI nell'ambito di politiche di rigenerazione urbana e sviluppo dei territori. I pillar tematici sono descritti qui di seguito nei pertinenti paragrafi e costituiscono il nuovo quadro di riferimento per il futuro della VPI nell'ambito delle attività del progetto ITALIAIE.

2. Il futuro della valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico in Italia: dai *key issue* dei cambiamenti climatici a un "Piano strategico di utilizzo del patrimonio immobiliare pubblico"

Il tema della valorizzazione e utilizzo del patrimonio immobiliare pubblico in Italia incrocia criticità che richiamano sia alla inesistenza, di fatto, di una politica urbana nazionale, nonostante l'istituzione del Comitato interministeriale per le politiche urbane, ma mai operativo, sia ad una incompleta consapevolezza che il tema della fragilità territoriale è strettamente legato ai cambiamenti climatici. La posizione dell'Italia nel

bacino del mediterraneo restituisce un forte elemento di preoccupazione, stante la forte esposizione della stessa area mediterranea agli effetti e alle conseguenze dei cambiamenti climatici.

Di qui, il modello della resilienza trasformativa dei territori e delle aree può costituire una risposta ed una vera e propria *guide line*, per esempio, nei programmi di ricostruzione degli stessi territori affetti da catastrofi naturali, laddove la stessa non dovrebbe mai ricondurre al concetto di *business as usual* (ossia ricostruire sul luogo del disastro). Inoltre, è urgente che le Autorità di bacino distrettuali procedano ad un aggiornamento dei Piani di assetto idrogeologico (PAI). È più che mai urgente l'approvazione di una normativa specifica che preveda l'obbligo per i Comuni di recepire le indicazioni dei nuovi PAI nella propria pianificazione urbanistica entro i successivi dodici mesi, con la loro entrata in vigore automatica su loro territorio qualora essi non provvedano. Infine, sono necessarie azioni di adattamento ai cambiamenti climatici, attraverso una completa implementazione del Piano nazionale di adattamento ai cambiamenti climatici (PNACC) del Ministero dell'ambiente e della sicurezza energetica. Non è più rinviabile il consolidamento di politiche urbanistiche che recuperino spazi da restituire alla natura. La mitigazione del rischio idrogeologico è inevitabilmente connessa ad un recupero di alvei fluviali, all'impianto di boschi urbani e periurbani, la piena applicazione delle *Nature based solutions* (NBS).

Il contrasto ai cambiamenti climatici è ampiamente connesso con l'implementazione di Agenda 2030 delle Nazioni Unite, che rischia di fallire il raggiungimento dei 17 obiettivi (SDG), in particolare desta molta preoccupazione, a livello globale, il quadro degli indici di performance degli stessi obiettivi, molti dei quali sono in fase di non miglioramento (*stagnating*) e perfino arretramento (*decreasing*). Gli SDGs in Italia presentano ugualmente un elevato livello di criticità, laddove, rispetto al 2010 oltre la metà degli obiettivi sono in arretramento.

In tale contesto, con riferimento al territorio dell'Emilia Romagna, le politiche pubbliche regionali sono intervenute in modo efficace attraverso l'impianto di una strategia regionale per lo sviluppo sostenibile. La Strategia si propone di radicare l'Agenda ONU 2030 nei territori rendendo gli enti locali protagonisti e di offrire una rendicontazione pubblica dello stato di attuazione degli obiettivi e delle azioni per raggiungerli al fine di costituire un quadro di riferimento per le pratiche di sostenibilità di cittadini, imprese e associazioni. In tale contesto regionale, alcune sistemi intercomunali di governance che

aderiscono al progetto di territorializzazione della Strategia regionale si sono impegnati ad allegare ai Documenti Unici di Programmazione (DUP), il cosiddetto Allegato per lo sviluppo sostenibile al DUP. L'obiettivo primario consiste nel costruire progressivamente un unico sistema integrato fra gli obiettivi della Strategia regionale e il processo di programmazione di tutti gli enti locali della Regione. È questo un esempio di sistema multilivello per lo sviluppo sostenibile della regione Emilia – Romagna. Da qui, emerge in modo inequivocabile che i sistemi intercomunali di governance possono costituire un valido presidio della salvaguardia dei territori, ma anche di un equilibrato e coerente utilizzo del patrimonio immobiliare pubblico.

In tale quadro generale, e, con riferimento al contenuto della premessa, le diverse esigenze e istanze per un corretto utilizzo del patrimonio immobiliare pubblico dovranno necessariamente essere correlate con un possibile “Piano strategico di utilizzo del patrimonio immobiliare pubblico” che costituisca un vero e proprio Allegato al DEF (Documento di economia e finanza) nazionale e regionale, e anche un punto di riferimento per il Documento Unico di Programmazione (DUP) degli enti locali territoriali. Emerge qui nuovamente l'importanza della governance multilivello applicabile all'utilizzo e valorizzazione del patrimonio immobiliare, ed il richiamo al principio più volte evidenziato nell'ambito delle attività del progetto ITALIAE, è più che mai calzante laddove è stato più volte ribadito che la valorizzazione del patrimonio pubblico, è inclusa, quale sottoinsieme, nel macro concetto di sviluppo del territorio e ne rappresenta un sottoinsieme.

È evidente che le politiche di utilizzo e valorizzazione dello stesso patrimonio dovranno riferirsi ad un unico *framework* nazionale che includa perimetri operativi della rigenerazione urbana, nonché l'aderenza, anche per i programmi di utilizzo e valorizzazione del patrimonio, agli indici ESG (Environment, Social and Governance), veri e propri rating, che declinano l'impatto ambientale, sociale e di governance dei programmi e processi di valorizzazione.

3. Il contributo della policy regionale per la Valorizzazione del Patrimonio Immobiliare pubblico: il modello Regione Emilia Romagna

La policy della Regione Emilia Romagna per la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico è articolato in tre livelli:

1. Azioni per la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico non di proprietà regionale.
2. Strumenti per la valorizzazione del patrimonio di cui è proprietaria.
3. Diversa gestione del patrimonio immobiliare pubblico strumentale della regione.

La politica di coesione regionale 2021 -2027 definisce un ruolo prioritario per la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, nell'ambito di strategie di riqualificazione urbana e territoriale, attraverso un programma specifico che coinvolge dieci città e quattro Unioni di Comuni nella loro identificazione di vera e propria "città diffusa". In tale strategia è previsto il finanziamento di 109 progetti per un importo complessivo di 165 milioni di euro.

In parallelo, è stata costruita una strategia anche per aree interne e montane proprio per mettere in campo progetti di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e finalizzati alla rinascita del territorio.

Con riferimento al secondo livello, la regione assume il principio che il patrimonio immobiliare pubblico può essere oggetto di politica pubblica per lo sviluppo dei territori. Dai concorsi di idee agli usi temporanei sono state attivate varie iniziative sul patrimonio stesso. Peraltro, l'utilizzo temporaneo spesso è un vero proprio veicolo per un utilizzo definitivo in un ampio orizzonte temporale. La Regione ha favorito lo sviluppo di forme partecipative *bottom up* di approccio all'utilizzo dell'immobile. Di qui, sono state avviati programmi di concessione gratuita degli immobili regionali laddove i promotori (enti locali territoriali) siano in grado di dimostrare le finalità e i risultati dell'utilizzo stesso. A tale proposito, la normativa regionale ha previsto non solo la concessione a titolo gratuito, ma anche un piano di aiuto alla valorizzazione.

Il terzo livello, inerente ad una diversa gestione del patrimonio immobiliare strumentale, richiama alla vasta diffusione dello *smart working* in ambito regionale. Lo stesso ha imposto un ripensamento degli spazi pubblici e una loro conversione in spazi di *coworking*. Un tale strategia ha consentito un risparmio annuale di costi di manutenzione

e gestione immobili strumentali per circa due milioni di euro.

In ultima analisi, gli stessi enti locali territoriali periferici hanno compreso, sia l'importanza di un programma per un'efficace razionalizzazione e utilizzo degli immobili strumentali, sia il contributo di tali strategie alla rinascita di aree marginali.

4. La nuova strategia di Agenzia del Demanio per la valorizzazione del patrimonio immobiliare: Il "Piano Città"

Il Piano Città si declina 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 efficace programmazione degli interventi pubblici, e a una più efficiente allocazione delle risorse finanziarie, con particolare riferimento ai target di attuazione del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR), e nel pieno rispetto delle autonomie territoriali, nel loro ruolo di unici decisori della finalizzazione del loro patrimonio. L'Agenzia si sta orientando verso un nuovo modello di segmentazione a sostegno delle politiche di valorizzazione, verso una logica proattiva nella individuazione di portafogli immobiliari e delle azioni di valorizzazione. Si assiste ad un nuovo approccio strategico della valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, non più contabile o economico - finanziario, ma prevale un approccio sistemico che si fonda sulla centralità del territorio con i suoi fabbisogni e le esigenze espresse dai suoi cittadini. In definitiva, 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 in piena salvaguardia degli obiettivi sociali e ambientali.

L'Agenzia del Demanio si è dotata della Struttura per la progettazione, istituita con Legge di Bilancio 2019 e incardinata all'interno dell'Agenzia stessa. La Struttura ha il compito di provvedere, su richiesta delle Amministrazioni centrali dello Stato, ma soprattutto degli Enti Territoriali interessati, al supporto di progettualità per fornire servizi di progettazione di ingegneria e di architettura. In seguito all'avvio di partnership e convenzioni con soggetti pubblici e privati, incluse le Università, la stessa Struttura introdurrà nuovi criteri per l'adattamento ai cambiamenti climatici e la *carbon neutrality*

sugli immobili dello Stato; inoltre esprime la valutazione sulla fattibilità degli interventi e dei servizi richiesti dalle Amministrazioni centrali e dagli Enti territoriali, e svolge, laddove previsto, le funzioni di stazione appaltante per l'affidamento dei servizi di ingegneria e architettura, le attività di verifica della progettazione e dei servizi di supporto alle attività tecniche e nomina delle relative figure tecniche previste. All'interno sono presenti Unità operative della Struttura per la Progettazione aventi il compito di gestire progetti o servizi di elevata complessità (sisma, frana, alluvioni, ecc.), dimensione o rilevanza, al fine di salvaguardare beni immobili dall'alto valore simbolico e architettonico e di assicurare un presidio di legalità e sicurezza per i territori. La Struttura può costituire un'interfaccia per gli enti locali che intendono avviare programmi di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico.

5. Riflessioni finali sugli esiti della conferenza e possibili strategie per il progetto ITALIAE

L'obiettivo prioritario del Progetto ITALIAE, con riferimento alla VPI, consiste nel supportare gli enti locali territoriali e i sistemi intercomunali di *governance*, a programmare lo sviluppo del territorio attraverso un rafforzamento della capacità istituzionale per implementare programmi di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico. A tale proposito, un utilizzo razionale del patrimonio immobiliare pubblico, e una sua oculata valorizzazione, può consentire virtuosi processi di sviluppo socio-economico. Inoltre, il tema della VPI è parte del più ampio *concept frame* 'valorizzazione del territorio' ed impone alle amministrazioni locali una riflessione che riguarda l'idea di territorio che le stesse intendono perseguire in coerenza con il mandato ricevuto dai cittadini.

In definitiva, il patrimonio immobiliare pubblico è un vero e proprio sottoinsieme del concept 'territorio' nella sua declinazione di 'insieme' che include il patrimonio fisico, il capitale umano, le tradizioni, la cultura locale, la capacità produttiva.

Il target tematico della conferenza è stato ampiamente declinato dagli interventi che si sono succeduti e ha dato luogo a significative riflessioni per un rilancio e ridefinizione della strategia di valorizzazione degli asset pubblici.

Tuttavia, ancora una volta a monte delle argomentazioni, si colloca l'insufficiente contrasto alla frammentazione amministrativa che negli ultimi anni si è fortemente indebolito per lasciare spazio ad una *revanche* del municipalismo. Di qui, è più che mai urgente una ripresa di azioni sistemiche di capacitazione istituzionale per una migliore comprensione dei benefici derivanti dall'associazionismo comunale, attraverso un approccio *bottom up*. Inoltre, l'aderenza al patto di stabilità costituirà un perimetro economico finanziario per la capacità di spesa degli stessi enti locali, in un contesto in cui il rapporto debito/PIL ha consolidato trend di crescita che non sembrano lasciare spazio ad un'inversione di rotta in *short run*.

Da qui, la proposta emersa nella conferenza, per un piano strategico di utilizzo del patrimonio immobiliare pubblico, costituisce un importante *start point* per una sua ottimizzazione e rilancio nel suo ruolo di contributore allo sviluppo dei territori stessi.

In estrema sintesi si elencano, in via preliminare, alcuni tratti del nuovo design progettuale con riferimento ai pillar tematici emersi nella conferenza, dopo che sia consolidato il principio non rinunciabile che il Progetto ITALIAE, nell'ambito del *layout* operativo dell'Atelier di sperimentazione VPI, dovrà necessariamente ampliare il raggio operativo ed estenderlo alle città medie o comunque ad aggregazioni significative di enti locali e di rilevante dimensione territoriale e demografica.

Dai key issue dei cambiamenti climatici a un "Piano strategico di utilizzo del patrimonio immobiliare pubblico":

in tale ambito il Progetto ITALIAE può svolgere un ruolo di facilitatore per l'avvio di un tavolo tecnico nazionale che includa i principali player per la predisposizione di un piano strategico nazionale nell'ambito dell'attività istituzionale del DARA che rappresenta il primario interlocutore con le istituzioni regionali e locali, dopo che siano stati diffusi, attraverso una rapida azione di sistema, strumenti e metodi per affrontare la grande questione dei cambiamenti climatici. A tale proposito, lo stesso progetto ITALIAE può tracciare una linea di azione congiunta tra i due l'Atelier di sperimentazione, "Valorizzazione del Patrimonio Immobiliare Pubblico" e "Green Communities", in particolare nel supporto al trasferimento di esperienze e *best practice* di valorizzazione sul territorio nazionale,

È questa una efficace misura di accompagnamento agli enti per affrontare le sfide e il percorso di neo-valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico.

La policy regionale per la Valorizzazione del Patrimonio Immobiliare pubblico: il modello Regione Emilia Romagna:

il progetto ITALIAE, attraverso l'atelier VPI, può implementare un'azione di diffusione del modello Emilia Romagna che rappresenta l'approccio istituzionale più avanzato in Italia. Di qui, può rivelarsi particolarmente efficace il presidio di un tavolo nazionale a cui partecipano le regioni interessate alla sperimentazione del modello nei propri territori, anche dopo una verifica dei bisogni che provengono dagli stessi territori.

La nuova strategia di Agenzia del Demanio per la valorizzazione del patrimonio immobiliare: Il "Piano Città":

il DARA, forte della sua esperienza con il Progetto ITALIAE e della partnership con l'Agenzia del Demanio, può rafforzare un programma di attività con la stessa Agenzia, con particolare riferimento alle cosiddette "città diffuse" e alle città medie, che rappresenteranno un target operativo dell'atelier nel biennio 2024 -2025. La vasta presenza delle attività del progetto ITALIAE sul territorio nazionale rappresenta un *asset* immateriale che può essere messo a disposizione di azioni tecnico operative mirate e concertate con la stessa Agenzia.

A conclusione, il Progetto ITALIAE, attraverso un nuovo design dell'Atelier di sperimentazione VPI, può contribuire al rafforzamento dei processi locali finalizzati ad una concreta valorizzazione del territorio che possa costituire una valida premessa per favorire ampi e virtuosi programmi di sviluppo socio economico. In particolare, in un contesto in cui il territorio e le proprie fragilità sono aggravate dai cambiamenti climatici, primario target tematico della conferenza, che ha a sua volta messo in luce l'urgenza delle strategie da intraprendere.