



UNIONE EUROPEA
FONDO SOCIALE EUROPEO
FONDO EUROPEO DI SVILUPPO REGIONALE



*Agencia per la
Coesione Territoriale*



Presidenza del Consiglio dei Ministri
**Dipartimento della
Funzione Pubblica**



*Ministero delle Regioni e delle
Autonomie*
**Dipartimento per gli
Affari Regionali
e le Autonomie**



**GOVERNANCE
E CAPACITÀ
ISTITUZIONALE
2014-2020**

POC **PROGRAMMA
OPERATIVO
COMPLEMENTARE**

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.

Luca Michele Terzaghi

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

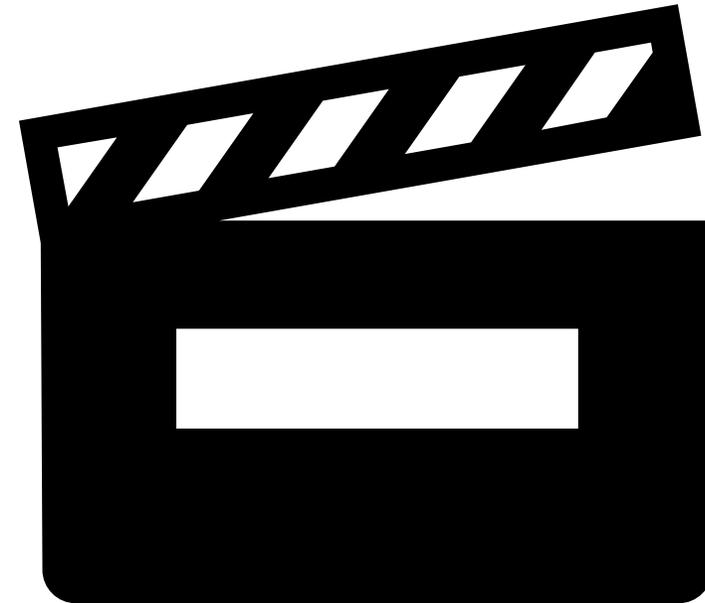
Bologna - 15 settembre 2023



Agenzia del Demanio



VIDEO ISTITUZIONALE DELL'AGENZIA



DAL RAPPORTO 2023 presentato dal Direttore dell'Agazia del Demanio dott.ssa dal Verme in audizione



L'obiettivo principale dell'Agazia del Demanio consiste nell'indirizzare gli investimenti verso interventi che garantiscano risultati in termini:

***economici**, come la riduzione della spesa per lo Stato per la logistica della PA, l'aumento del valore del patrimonio immobiliare pubblico, la generazione di effetti indotti sullo sviluppo del Paese;*

***ambientali**, con la riqualificazione di edifici autonomi dal punto di vista energetico, con migliori performance di prevenzione del rischio sismico, resilienti ai cambiamenti climatici;*

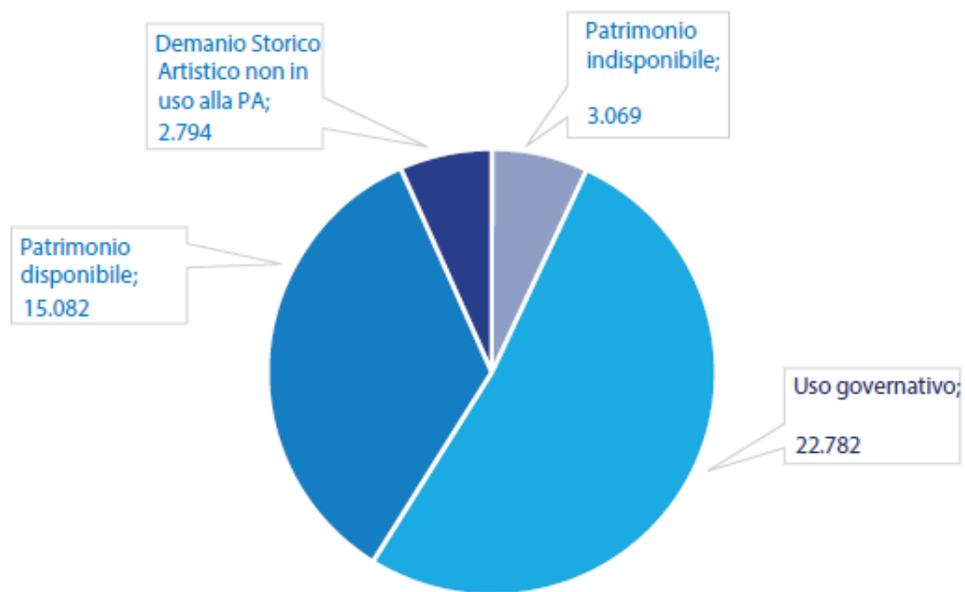
***sociali**, restituendo alla collettività spazi migliori e più funzionali, fornendo un contributo concreto ai processi di rigenerazione urbana.*

Un ruolo cruciale, quindi, è svolto dalla pianificazione a livello territoriale attraverso un'analisi della disponibilità di immobili e dei fabbisogni delle pubbliche amministrazioni, anche in termini di razionalizzazione degli spazi in uso, al fine di superare una visione frammentaria, ottimizzare l'utilizzo degli immobili e valorizzare gli stessi nel contesto urbano.

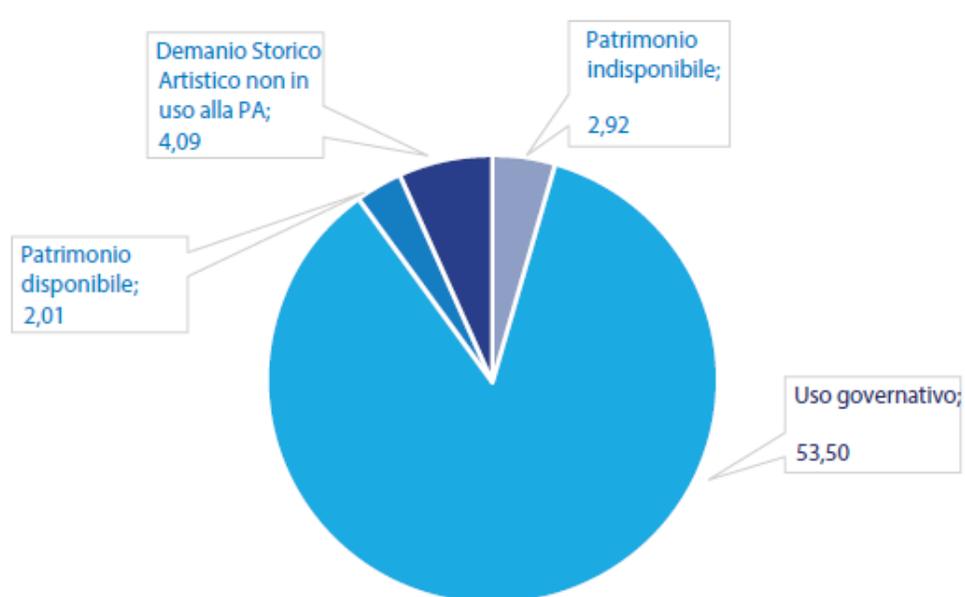
In questa visione si inseriscono i Piani Città, operazione iniziata a maggio di quest'anno, che rappresenta per l'Agazia del Demanio un vero cambiamento di modello operativo che mette a fattor comune le risorse disponibili per rispondere ai fabbisogni, reinterpretare e riusare quanto già costruito e restituire al territorio anche grandi aree, oggi inutilizzate.

IL PATRIMONIO DELLO STATO

Patrimonio dello stato - Numero fabbricati ed aree



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



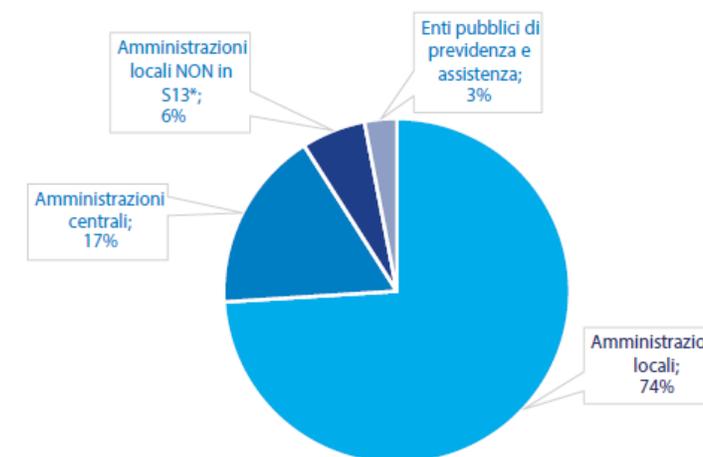
Il patrimonio immobiliare dello Stato è composto da oltre 43.000 immobili, tra fabbricati e aree, per un valore complessivo di 62,5 miliardi di euro. Comprende singoli fabbricati e grandi complessi edilizi (come le caserme), aree urbane e agricole, infrastrutture (strade, ponti, canali, ex ferrovie), 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 finanzia 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.

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

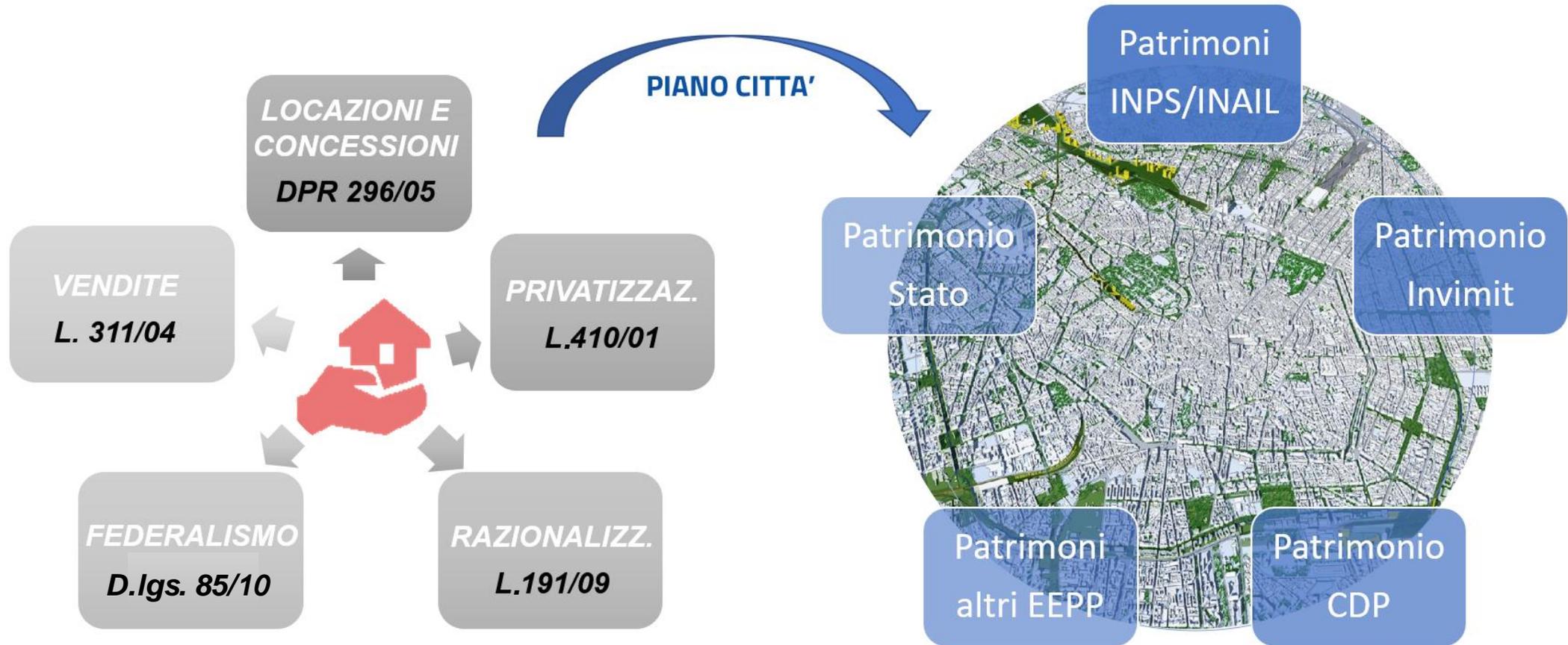
Questo approccio è evidente nel nuovo modello gestionale avviato dall'Agazia del Demanio, denominato **“Piano Città”**, che si traduce in accordi tra i diversi soggetti istituzionali che, per ruolo o competenza, possono contribuire a una pianificazione integrata dei fabbisogni delle pubbliche amministrazioni 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.

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.

L'INVERSIONE DI PARADIGMA: dalla centralità dell'immobile alla centralità del territorio



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.)

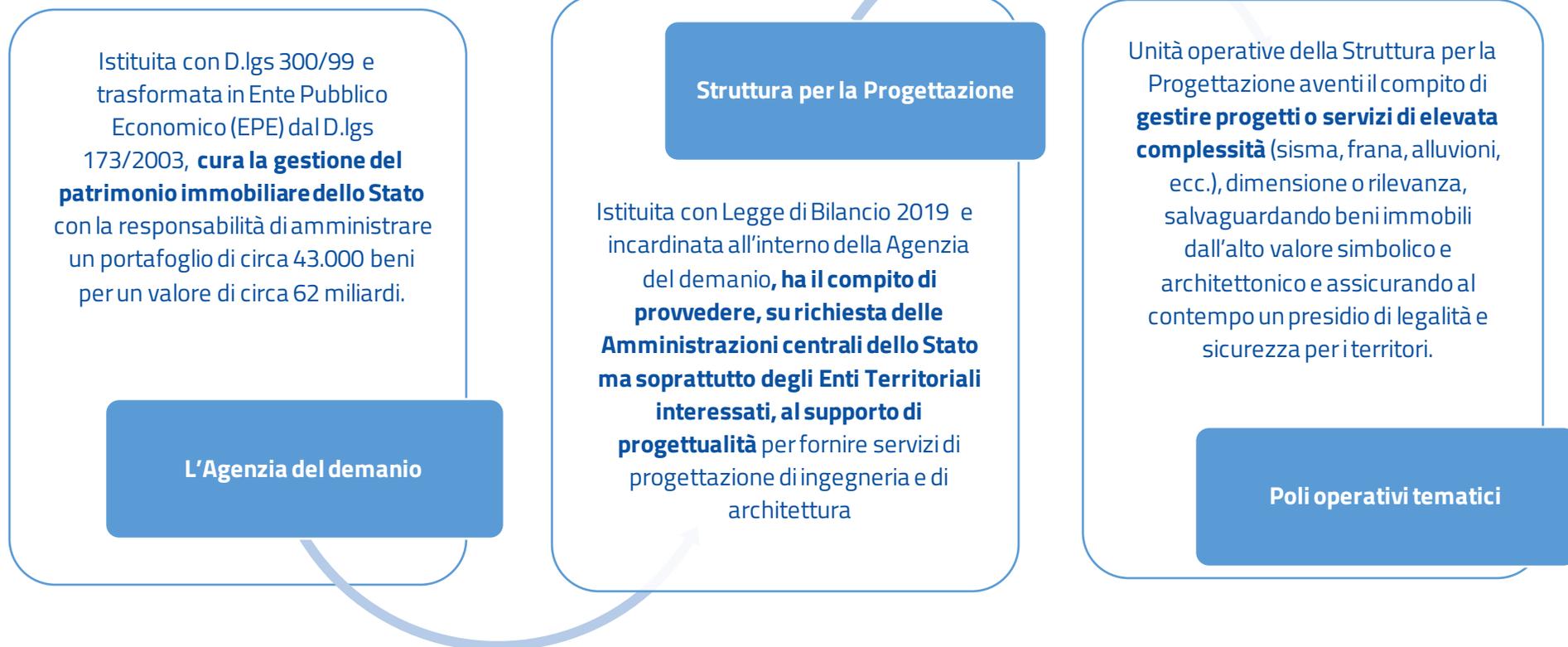
APPROCCIO MULTISTAKEHOLDER

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

ISTITUZIONE DELLA STRUTTURA PER LA PROGETTAZIONE



IL SUPPORTO DELL'AGENZIA DEL DEMANIO AI TERRITORI COLPITI DA CALAMITA' NATURALI

RICOSTRUZIONE POST SISMA CRATERE 2016

- L'ORDINANZA SPECIALE 27/2021
- ACCORDO DI COLLABORAZIONE PER LA RIGENERAZIONE URBANA

RICOSTRUZIONE POST SISMA ISCHIA 2017

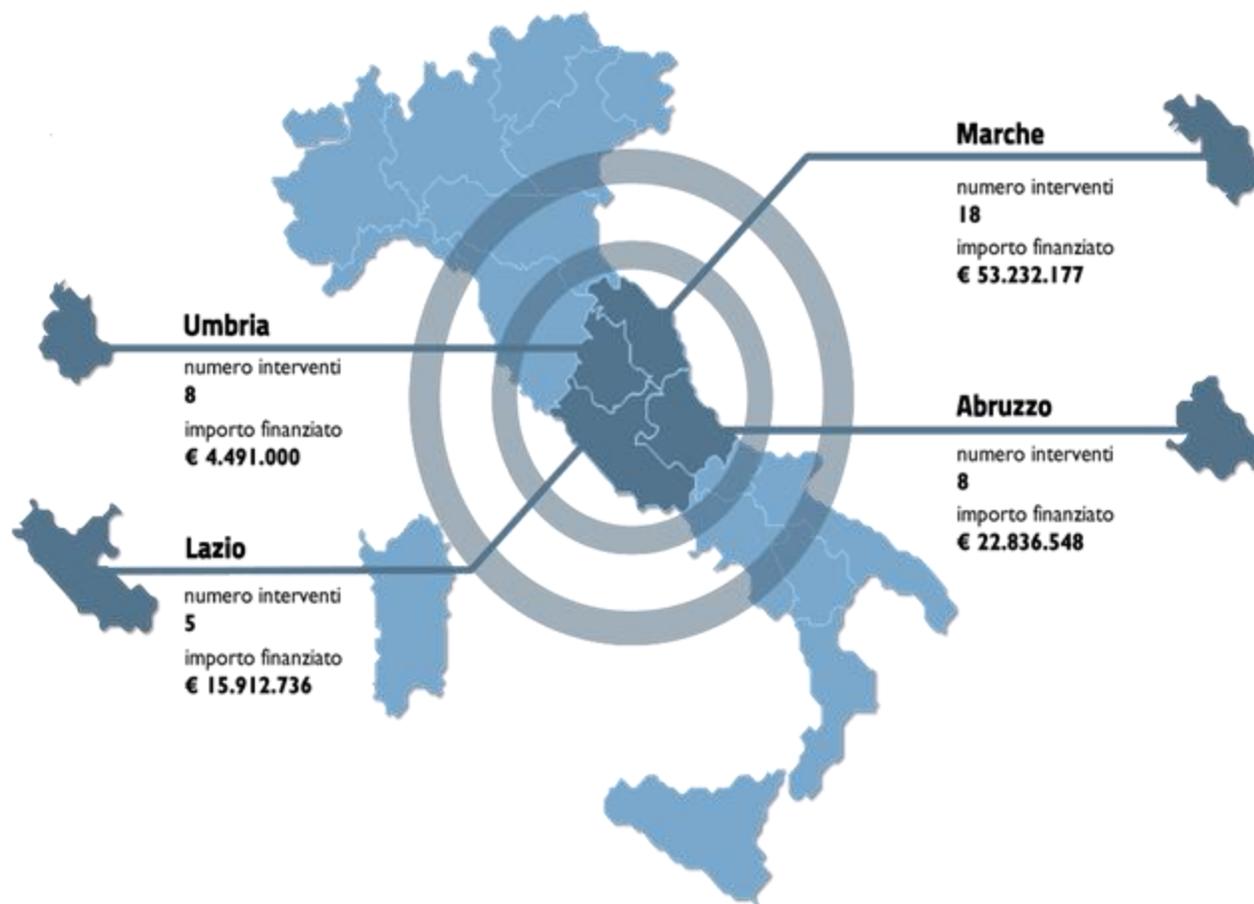
- ACCORDI CON GLI ENTI TERRITORIALI E L'ORDINANZA SPECIALE 2/2023

RICOSTRUZIONE POST ALLUVIONE 2023

- ACCORDO CON IL COMMISSARIO STRAORDINARIO ALLA RICOSTRUZIONE IN EMILIA ROMAGNA, TOSCANA E MARCHE



RICOSTRUZIONE POST SISMA CRATERE 2016: L'ORDINANZA SPECIALE 27/2021



A seguito degli **eventi sismici del 2016**, in oltre cento **Comuni dell'Italia centrale**, si sono verificati danni ingenti al patrimonio immobiliare.

Con l'**Ordinanza Speciale n. 27/2021** del Commissario Straordinario del Governo per la Ricostruzione Sisma 2016, On. Avv. Giovanni Legnini, **all'Agencia del demanio è stato conferito il ruolo di Soggetto Attuatore di 39 interventi di riparazione, ripristino, demolizione e ricostruzione** di immobili pubblici di proprietà dello Stato, finanziati per un valore di oltre 96 milioni di euro.

RICOSTRUZIONE POST SISMA CRATERE 2016: ACCORDO DI COLLABORAZIONE PER LA RIGENERAZIONE URBANA

In data 18 maggio 2023, è stato firmato **un accordo istituzionale tra il Commissario Straordinario Ricostruzione Sisma 2016, l'Agazia del demanio e l'Ufficio del Sovrintendente speciale per le aree colpite dal sisma del 24 agosto 2016** al fine di perseguire lo sviluppo e la ripresa economica nei territori dell'Appennino centrale promuovendo iniziative volte alla **RIGENERAZIONE URBANA**

FINALITÀ

Sviluppare ed elaborare progetti di riqualificazione e di rigenerazione territoriale materiale e immateriale di aree, borghi e spazi pubblici a maggior rischio di abbandono e/o marginalità e, in particolare, la definizione di un **progetto pilot**, realizzato nelle Regioni del Cratere 2016 per la rigenerazione socio-economica dei territori colpiti dal sisma del 2016.

ATTUAZIONE

- **L'ACCORDO** verrà attuato mediante decreti commissariali che definiranno ciascun progetto pilot.
- Per ogni **PROGETTO PILOT** saranno definiti i contenuti, le forme e il riparto di competenze per ogni attività nei rispettivi ambiti di intervento indicando le risorse finanziarie, scientifiche, professionali e organizzative che potranno essere messe a disposizione.
- A ciascun **PROGETTO PILOT** sarà preposto un **GRUPPO TERRITORIALE**, composto da uno o più rappresentanti per ciascun Ente (Struttura Commissariale, Agazia del demanio, Soprintendenza e Comune individuato), che dovrà predisporre il "piano delle attività".
- Gli **ENTI LOCALI** e gli **ALTRI ENTI** interessati al singolo progetto pilot potranno contribuire con proprie risorse al progetto che li vede coinvolti.

RICOSTRUZIONE POST SISMA ISCHIA 2017: ACCORDI CON GLI ENTI TERRITORIALI E L'ORDINANZA SPECIALE 2/2023



Il Commissario Legnini, replicando analogha e positiva esperienza fatta nel centro Italia, ha richiesto la disponibilità dell'Agazia a supportare i **Comuni di Ischia colpiti dal sisma del 2017**.

Tale disponibilità si è tradotta nella **sottoscrizione, in data 04/04/2023, di due accordi** ex articolo 15 della legge 7 agosto 1990 n. 241, **tra il Commissario straordinario, l'Agazia del demanio e, rispettivamente, i comuni di Casamicciola Terme e Lacco Ameno**, con i quali è stato avviato un rapporto di collaborazione istituzionale per gli interventi di ricostruzione degli immobili pubblici danneggiati dagli eventi sismici verificatisi nell'isola di Ischia nel 2017. In base a tali accordi e alle risultanze del tavolo tecnico di cui all'art. 4 degli stessi, l'Agazia è stata individuata tra le Amministrazioni che può svolgere la funzione di **Soggetto attuatore** anche per immobili di cui non ha la piena proprietà, secondo quanto previsto dall'art. 29 del DL 28 settembre 2018, n. 109

RICOSTRUZIONE POST SISMA ISCHIA 2017: ACCORDI CON GLI ENTI TERRITORIALI E L'ORDINANZA SPECIALE 2/2023

In data 11 aprile 2023, il Commissario straordinario ha emanato le **Ordinanze Speciali n. 1 e 2** (rispettivamente nei Comuni di Casamicciola Terme e Lacco Ameno), cosiddette "in deroga" di diverse disposizioni di legge, al fine di avviare concretamente la ricostruzione pubblica post sisma 2017. I provvedimenti finanziano integralmente 16 progetti, di cui **10 a Casamicciola e 6 a Lacco Ameno per un importo complessivo di oltre 70 milioni di euro.**

L'**Agazia**, anche avvalendosi della **Struttura per la Progettazione** e del **Polo operativo tematico Sisma** incardinato nella stessa, avrà lo sfidante compito di realizzare interventi ad alto valore simbolico con i quali si punta a restituire alla comunità locale dei Comuni interessati la piena funzionalità delle **attività scolastiche** e dei **servizi pubblici**.

Con Decreto del Commissario del N. 1729 del 4 agosto 2023, **l'Agazia del demanio è stata nominata Soggetto Attuatore per i seguenti interventi relativi al Comune di Lacco Ameno:**

- OS/LA/3 **Progettazione, lavori, fornitura, trasporto e posa in opera di moduli definitivi ad uso scolastico provvisorio (MODUSP), nonché recupero per finalità scolastiche provvisorie di un immobile esistente sullo stesso sito** per un importo complessivo di € 6.658.000 (la realizzazione del sistema dei sottoservizi e della viabilità comunale necessari al corretto funzionamento delle opere rimane in capo al Comune);
- 2) OS/LA/4 **Intervento di miglioramento/adequamento sismico della sede comunale, dei locali della diocesi e dell'area archeologica di Santa Restituta con annessa piazza**, colpiti dal sisma per un importo complessivo di € 11.217.200,01 (nomina relativa alla sola fase di progettazione).

RICOSTRUZIONE POST ALLUVIONE 2023: ACCORDO CON IL COMMISSARIO STRAORDINARIO ALLA RICOSTRUZIONE IN EMILIA ROMAGNA, TOSCANA E MARCHE



In data 4 settembre 2023, in attuazione del cosiddetto Decreto Alluvioni (DL 61/2023), è stato firmato un **accordo istituzionale con il Commissario Straordinario alla Ricostruzione delle Regioni Emilia-Romagna, Toscana e Marche, Francesco Paolo Figliuolo**, al fine di ideare, sviluppare e implementare iniziative che contribuiscano al raggiungimento degli obiettivi di **ricostruzione delle aree gravemente danneggiate dall'alluvione che ha colpito il territorio e le comunità emiliane a maggio**.

Grazie all'intesa potranno essere avviate **iniziative per la rigenerazione urbana e la ricostruzione degli immobili danneggiati dagli eventi meteorologici eccezionali che hanno devastato molti comuni**.

Per la ricostruzione di questi luoghi le parti si confronteranno non solo sui temi tecnici, ma anche sulle questioni che riguardano **l'economia locale, la sostenibilità ambientale e sociale, la transizione digitale, per garantire la valorizzazione dello sviluppo del patrimonio dei beni culturali, artistici e paesaggistici**

RICOSTRUZIONE POST ALLUVIONE 2023

SUPPORTO AGENZIA DEL DEMANIO ALLA STRUTTURA COMMISSARIALE

FASE 1

DPC

Interventi
emergenziali
adottati con
urgenza e di
assistenza alla
popolazione

FASE 2

Lavori di somma
urgenza

Interventi di
ricostruzione,
ripristino e
riparazione per le
più urgenti
necessità

FASE 3


Commissario
straordinario

Misure di ricostruzione
e ripristino *previste dagli
articoli 20-sexies e 20-
octies, decreto-legge 1
giugno 2023, n. 61,
convertito, con
modificazioni, dalla legge
31 luglio 2023, n. 100*

RICOSTRUZIONE POST ALLUVIONE 2023: ACCORDO CON IL COMMISSARIO STRAORDINARIO



CONVENZIONI E ACCORDI DI COLLABORAZIONE



(In progress)

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



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



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

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



Progetto pilota sul patrimonio immobiliare scolastico di competenza delle **Province**

