



UNIONE EUROPEA  
FONDO SOCIALE EUROPEO  
FONDO EUROPEO DI SVILUPPO REGIONALE



*Agenzia per la  
Coesione Territoriale*



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



*Ministero del Sud*  
**Dipartimento per gli  
Affari Regionali  
e le Autonomie**



**GOVERNANCE  
E CAPACITÀ  
ISTITUZIONALE  
2014-2020**

# 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.

**Massimiliano Iannelli**

**«Progetti strategici nazionali e ruolo primario del territorio »**

Milano - 15 giugno 2023

**ITALIAE**  
Nuove formule organizzative per i territori

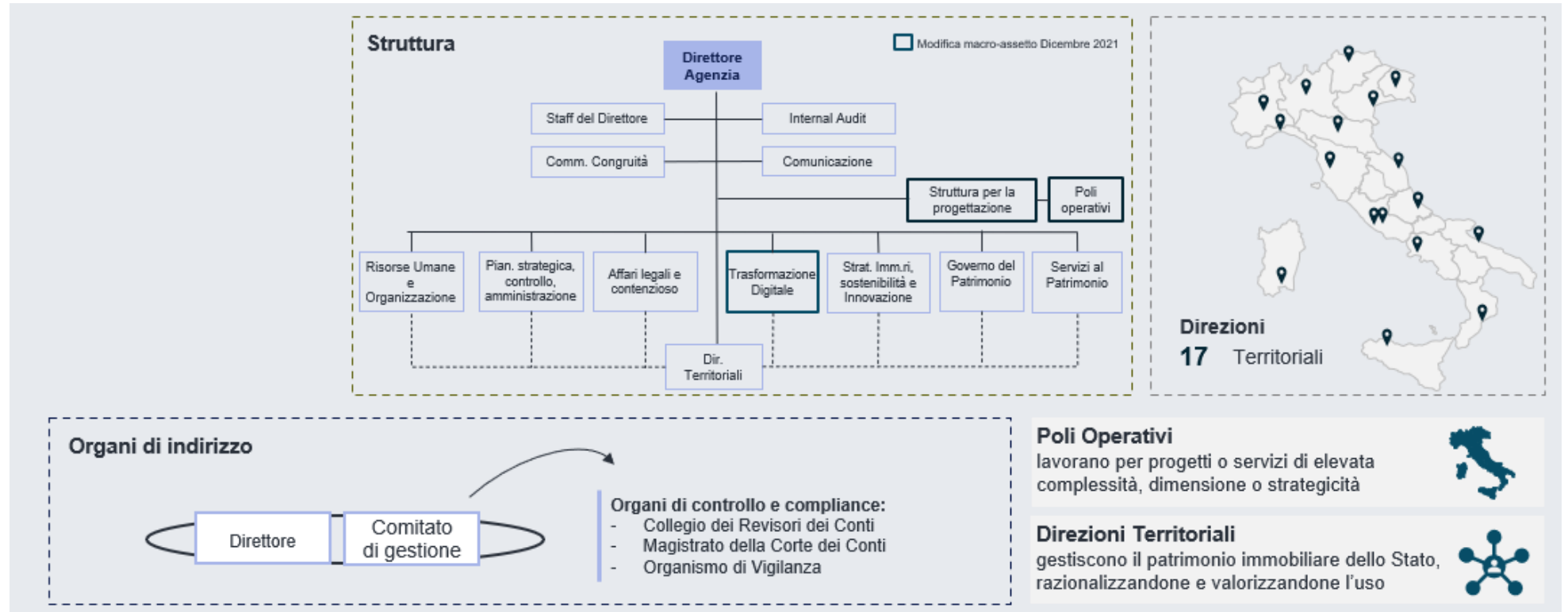


**Agenzia del Demanio**

Le attività dell'Agenzia sono sottoposte alla vigilanza del Ministro dell'Economia e delle Finanze che ne detta gli indirizzi mediante l'Atto di indirizzo triennale.

La Convenzione di Servizi regola invece i rapporti, i servizi e relativi corrispettivi e i parametri per misurare le performance.

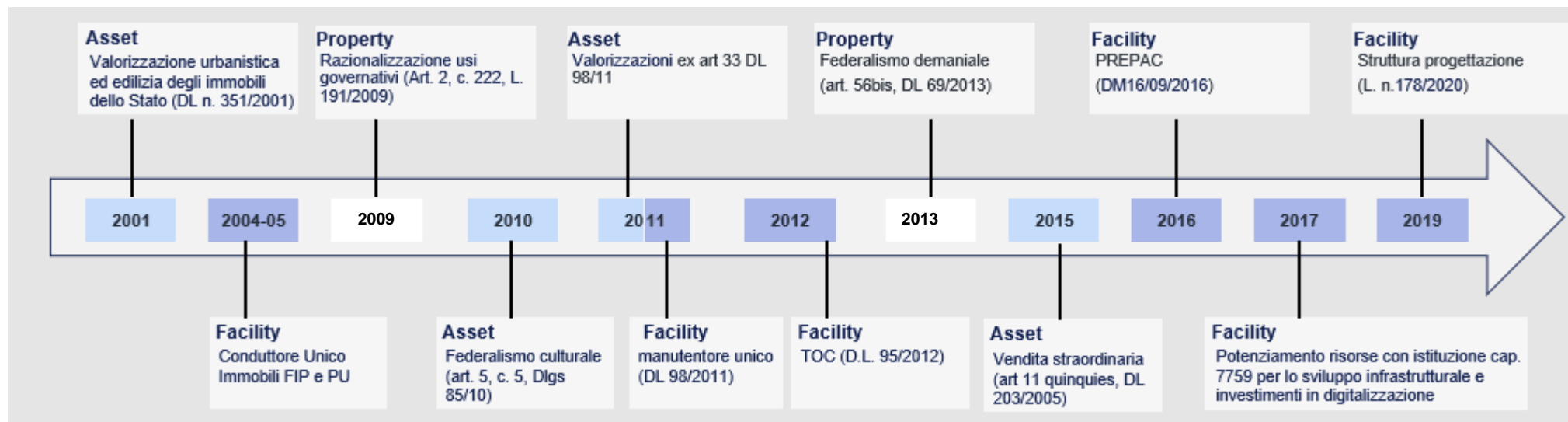
L'Agenzia è sottoposta al controllo della Corte dei Conti e si avvale del patrocinio dell'Avvocatura dello Stato.



## Evoluzione dell'Agazia del Demanio

Dalla sua costituzione come ente preposto alla gestione amministrativa dei beni dello Stato, le competenze e le risorse assegnate all'Agazia si sono significativamente ampliate nel tempo.

L'obiettivo è quello di fare dell'Agazia il **centro di eccellenza della gestione immobiliare pubblica**.



## L'Agazia del Demanio oggi

L'Agazia promuove la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, in sinergia con le Istituzioni e gli Enti Territoriali, e individua strategie e strumenti innovativi per riqualificare gli immobili pubblici in un'ottica di riduzione del consumo di suolo, efficientamento/indipendenza energetica, rigenerazione urbana.



 **17**  
DIREZIONI TERRITORIALI

 **1.140**  
DIPENDENTI (\*)

 **890** milioni €  
SPESA COMPLESSIVA DA  
LOCAZIONI PASSIVE (\*\*)

 **8**  
DIREZIONI CENTRALI

 **45 anni**  
ETÀ MEDIA DIPENDENTI

 **89** milioni €  
CORRISPETTIVI  
CONVENZIONE DI SERVIZI

 **43** mila  
IMMOBILI GESTITI

 **62** miliardi €  
VALORE DEGLI IMMOBILI GESTITI

 **3,2** miliardi €  
INVESTIMENTI AVVIATI A  
SETTEMBRE 2022



## Beni Patrimoniali

### Beni Indisponibili

(per legge o uso destinati a scopi pubblici)

Dotazioni Presidenza Repubblica

Miniere

Edilizia Residenziale Pubblica  
(residuale)

Beni Italiani all'Estero

Usi Governativi e Pubblici

### Beni Disponibili

(Beni ai quali non si applica la disciplina dei beni demaniali né quella dei beni patrimoniali indisponibili, ma quella ordinaria del Codice Civile ex art.826/1 e 828/1)

*Beni in gestione all'Agencia del Demanio*

## Beni Demaniali

(Beni che, per natura o per legge, soddisfano direttamente i bisogni collettivi e che quindi sono sottoposti a vincoli speciali)

Demanio Marittimo

Demanio Militare

Demanio Idrico

Demanio Aeronautico Civile

Demanio Stradale

Demanio Storico Artistico

(suddiviso in Uso Governativo, in consegna al MIBAC, altri utilizzi)





## La Struttura per la Progettazione

Mission: favorire lo sviluppo e l'**efficienza** della **progettazione** e degli investimenti pubblici delle Amministrazioni Centrali e degli Enti Territoriali



Art. 1, commi da 162 a 170, della legge 30 dicembre 2018, n. 145 (LEGGE DI BILANCIO 2019)

2018

Costituzione della **STRUTTURA PER LA PROGETTAZIONE** di beni ed edifici pubblici

2021

dPCM 29 luglio 2021

- Allocazione della Struttura presso l'**Agenzia**
- Modalità organizzative e funzioni per immediato **avvio operativo**

2022

### LINEE DI ATTIVITÀ SpP

**ATTUAZIONE DEGLI OBIETTIVI DI INVESTIMENTO DELL'AGENZIA**  
(art. 16-bis, comma 9, del Decreto Legge 146/2021 (cd. DL Fisco e Lavoro))



Attraverso relazioni di collaborazione, sia con Amministrazioni centrali sia con gli Enti territoriali, accordi e intese, rapporti di partenariato pubblico – pubblico

**ATTIVITÀ TECNICHE DI SUPPORTO AGLI ENTI TERRITORIALI**



Attraverso convenzioni con enti territoriali







Il MEF tramite l'Atto di Indirizzo ha definito le linee di azione per l'attività dell'Agenzia nel triennio 2022 - 2024.



Gestione economica degli immobili utilizzati per fini istituzionali, potenziando le attività di **razionalizzazione degli spazi** e di **contenimento della spesa pubblica**, attraverso il ricorso agli strumenti normativi attualmente vigenti, i.e. acquisto di immobili adibiti/da adibire ad ufficio da parte degli Enti Previdenziali, rinegoziazione dei contratti di locazione passiva;

**Sostegno al processo di riorganizzazione delle PAC e alla loro presenza sul territorio**, in particolare attraverso la promozione e diffusione del modello dei "Poli Amministrativi" – per la Giustizia, per la Sicurezza e archivistici – nonché l'esecuzione degli interventi edilizi strumentali, tenendo in considerazione soluzioni sostenibili e innovative;



Definizione e implementazione – in qualità di **Conduttore Unico** - del nuovo piano di rilascio/utilizzo degli immobili conferiti ai **Fondi FIP/FP1**, attraverso l'individuazione di soluzioni allocative alternative in immobili dello Stato ovvero il ricorso allo strumento della rinegoziazione per quegli immobili con carattere di strategicità, infungibilità ed esclusività;

Prosecuzione, al fine di contribuire al conseguimento degli obiettivi di bilancio, delle **attività di cessione ordinaria e straordinaria** degli immobili in gestione non necessari per fini istituzionali e privi di vincoli di alienabilità, avendo cura di acquisire le eventuali varianti urbanistiche e le nuove destinazioni funzionali ad una loro cessione;





Valorizzazione in chiave **economica, sociale, ambientale o turistico-culturale** degli immobili in gestione non destinabili a fini istituzionali, favorendo la creazione di nuovo valore sul territorio (i.e. completamento delle procedure di federalismo demaniale e trattazione delle richieste di federalismo culturale);

Verifica di fattibilità e avvio pianificazione di interventi integrati di **riconversione del patrimonio pubblico dello Stato** non strumentale per rispondere al fabbisogno di infrastrutture sociali;



Potenziamento iniziative di **riqualificazione dei beni statali**, attuazione di progetti di prevenzione rischio sismico, riqualificazione energetica, risanamento ambientale e efficientamento e accelerazione interventi di razionalizzazione degli usi governativi, contribuendo al rilancio degli **investimenti pubblici e alla realizzazione del Green New Deal**;

Avvio e prosecuzione di iniziative di valorizzazione e rigenerazione dell'intero patrimonio immobiliare pubblico, in sinergia con gli altri proprietari pubblici e i soggetti istituzionali, anche al fine di rispondere alla richiesta di infrastrutture per uso sociale alla luce dell'emergenza da Covid-19 (**social e senior housing, edilizia sanitaria, edilizia scolastica, edilizia carceraria e giudiziaria**);







Prosecuzione del rilascio di **pareri di congruità** sui valori di acquisto e di rinnovo di locazioni passive da parte di amministrazioni pubbliche, nonché sui valori di alienazione a terzi da parte di enti territoriali di immobili acquisiti con il **federalismo demaniale**;

Supporto al Commissario Straordinario per la ricostruzione nei territori dell'Italia centrale interessati dal **sisma del 2016**, nel ruolo di **oggetto attuttore**;



Rilancio degli investimenti pubblici, anche in raccordo con la programmazione delle risorse comunitarie e nazionali, mediante la definizione di **metodologie innovative** per la valutazione finanziaria e socio-economica delle **strategie di investimento** in una prospettiva di maggiore efficienza e razionalizzazione della relativa spesa e la promozione e integrazione di **tecnologie smart cities**;

Supporto ad altre **PAC** nella realizzazione di interventi su immobili dello Stato, anche con risorse finanziarie messe a disposizione da queste ultime, nel quadro della cooperazione orizzontale e con la finalità di **sviluppo e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico**;





Attività di **gestione, presidio e tutela dei beni in portafoglio**, comprese le eredità vacanti, anche mediante la realizzazione di un programma di investimenti tecnologici e di digitalizzazione;

La piena operatività della **Struttura per la progettazione** finalizzata alla promozione e attuazione degli investimenti pubblici e funzionale alla costituzione e gestione di un polo nazionale di eccellenza di servizi di progettazione a beneficio delle pubbliche amministrazioni, centrali e territoriali;



Partecipazione al processo di **transizione digitale del Paese e diffusione dell'utilizzo del BIM** nella gestione degli appalti con l'obiettivo di favorire la digitalizzazione del patrimonio immobiliare dello Stato;

Svolgimento di **ogni altra attività prevista** da disposizioni normative.





## Progettazione & Realizzazione

**I progetti immobiliari di sviluppo e rigenerazione vengono progettati e realizzati:**

- misurandone la sostenibilità e l'impatto sociale
- ideando le soluzioni di efficienza energetica e digitalizzazione più adatte (es. massimizzazione del verde, utilizzo di materiali innovativi, ecc.)
- ottenendo il massimo coinvolgimento e accettazione del territorio
- mantenendo gli standard più alti nella trasparenza e nella comunicazione nei cantieri
- valutando la qualità del progetto attraverso una rete di esperti e adottando criteri uniformi per stabilire le migliori pratiche
- mantenendo un dialogo permanente con i progettisti e gli appaltatori attraverso il monitoraggio e la gestione



## Valorizzazione territoriale

**L'Agazia ha il compito di promuovere un uso efficace delle proprietà dello Stato non più necessarie alle amministrazioni centrali. Gli immobili variano molto nella tipologia, ubicazione e valore, e possono includere:**

- Immobili direzionali
- Magazzini, strutture commerciali e industriali
- Possedimenti militari
- Residenze mono e plurifamiliari
- Aree a sviluppo

Mettere a disposizione del territorio proprietà inutilizzate o sottoutilizzate per sviluppare progetti di interesse pubblico e/o imprenditoriali ha un impatto positivo duraturo per l'economia locale





- Parco della giustizia
- Federal building
- Ristrutturazione/Nuova costruzione
- Ricostruzione post-sisma 2016

1. NUOVO COMANDO VV.F. Nuova costruzione, Catanzaro – Calabria
2. EX CASERMA PEPICELLI. Federal building, Benevento – Campania
3. PALAZZO DI GIUSTIZIA. Ottimizzazione e potenziamento degli spazi, Napoli – Campania
4. CASERMA BOSCARIELLO. Ristrutturazione, Napoli – Campania
5. VILLA FAVORITA. Restauro e risanamento, Ercolano (NA) – Campania
6. EX CASERMA G. PEROTTI. Federal building, Bologna – Emilia Romagna
7. PALAZZO DELLE FINANZE. Riallocazione uffici pubblici, Modena – Emilia Romagna
8. EX CASERMA STAVECO. Parco della giustizia, Bologna – Emilia Romagna
9. EX CASERMA CAVARZERANI. Federal building, Udine – Friuli Venezia Giulia
10. EX CASERMA CRESPI. Demolizione e ricostruzione, Imperia – Liguria
11. EX CASERMA MARDICHI. Ristrutturazione, Agenzia Entrate, Genova – Liguria
12. EX CASERMA MARABOTTO. Ristrutturazione, Genova – Liguria
13. EX CASERMA PAPA. Federal building, Brescia – Lombardia
14. CASERMA MAGENTA. Federal building, Milano – Lombardia
15. EX ARSENALE. Federal Building, Pavia – Lombardia
16. EX CASERMA CAVALLI. Federal building, Novara – Piemonte
17. EX CASERMA AMIONE. Federal building, Torino – Piemonte
18. PALAZZO CARCANO. Parco della giustizia, Trani - Puglia
19. POLO della GIUSTIZIA. Parco della giustizia, Taranto – Puglia
20. PARCO della GIUSTIZIA. Parco della giustizia, Bari – Puglia
21. IMMOBILE VIALE TRASTEVERE. Ristrutturazione, Roma – Lazio
22. IMMOBILE VIALE BOSTON. Ristrutturazione, Roma – Lazio
23. IMMOBILE VIALE AMERICA. Ristrutturazione, Roma – Lazio
24. IMMOBILE VIA dell'ARTE. Ristrutturazione, Roma – Lazio
25. EX MAGAZZINI AERONAUTICA. Ristrutturazione, Cagliari – Sardegna
26. EX CARCERE DI SAN SEBASTIANO. Parco della giustizia – Sassari – Sardegna
27. CASERMA BUONCAMMINO. Federal building, Cagliari- Sardegna
28. EX CASERMA FRANCO. Nuova costruzione, Caltanissetta – Sicilia
29. POLO GIUSTIZIA EX CARCERI. Parco della giustizia, Perugia – Umbria
30. EX CASERMA PEROTTI. Federal building, Firenze – Toscana
31. PALAZZO BUONTALENTI. Ristrutturazione, Firenze – Toscana
32. NUOVA CASERMA CARABINIERI E POLIZIA DI STATO. Nuova costruzione – San Candido, Bolzano
33. EX CASERMA FANTUZZI. Ristrutturazione, Belluno – Veneto
34. EX CASERMA S. BERNARDINO. Ristrutturazione, Verona – Veneto
35. EX CASERMA SILVESTRI. Federal building, Rovigo – Veneto
36. RICOSTRUZIONE POST SISMA 2016 – Abruzzo, Marche, Lazio
37. CASERMA BERARDI. Federal building, Chieti – Abruzzo
38. EX CASERMETTE. Ristrutturazione, Camerino (MC) - Marche







### 1 NUOVO COMANDO VV.F CATANZARO – CALABRIA

L'intervento prevede il trasferimento di alcuni uffici del Dipartimento dei VV.FF. del Ministero dell'Interno, situati a Catanzaro e Sellia Marina (CZ), in un edificio di nuova costruzione che verrà realizzato in una porzione d'area (50.000 mq) localizzata a Giulivetto. Questo diventerà la nuova sede principale dei VV.FF. di Catanzaro.



### 2 EX CASERMA PEPICELLI Benevento – Campania

E' prevista la realizzazione di un polo amministrativo in cui saranno raggruppati diversi uffici delle Pubbliche Amministrazioni, accorpando, così, i servizi ai cittadini. L'obiettivo è, di realizzare un'importante operazione di razionalizzazione che consentirà di recuperare un immobile pubblico inutilizzato e, al contempo, di generare consistenti risparmi attraverso l'eliminazione di affitti passivi e la riduzione delle spese gestionali.



### 3 PALAZZO DI GIUSTIZIA Napoli – Campania

I° LOTTO: Ottimizzazione e potenziamento degli spazi della Procura della Repubblica e del Tribunale, realizzazione di un ponte pedonale di attraversamento dell'attuale strada carrabile. II° LOTTO: realizzazione di spazi, ambienti e parcheggi a supporto sia degli utenti sia della collettività, con ridefinizione delle aree destinate alla mobilità veicolare e pedonale.



### 4 CASERMA BOSCARIELLO Napoli – Campania

Il progetto di rifunionalizzazione prevede la creazione di un Federal Building in cui saranno riallocate diverse amministrazioni pubbliche locali, riducendo gli attuali costi di affitto di 3,5 milioni di euro all'anno. L'investimento richiesto ammonta a circa 195 milioni di euro e consentirà la creazione di uffici moderni per raggiungere un nuovo livello di efficienza energetica e una forte integrazione urbana grazie al ridisegno di un'area interna alla città, aumentandone l'accessibilità e la vivibilità. In definitiva, questo ingente investimento garantirà una rilevante ricaduta in termini sociali ed economici.



### 5 VILLA FAVORITA Ercolano (NA) – Campania

La Villa è una delle sontuose dimore settecentesche appartenenti al complesso delle Ville Vesuviane. Gli interventi sono stati concordati, nell'ambito di un piano complessivo di restauro e valorizzazione del bene da attuare per step, con il MIC. Si avverrà anche alla riqualificazione del corpo principale del complesso e soprattutto degli spazi esterni del Parco Superiore con l'obiettivo di favorire la fruizione di un sito di elevato pregio ambientale e storico nel cuore del contesto urbano.



### 6 EX CASERMA G. PEROTTI Bologna – Emilia Romagna

Realizzazione della nuova sede provinciale Bologna 2 e Polo archivistico sovra-regionale dell'Agencia delle Entrate. Il progetto prevede due corpi principali, e un corpo di collegamento, che compongono il volume che combina gli spazi uffici e quelli di archivio. Il corpo archivi prevede una copertura verde praticabile. La scelta di organizzare gli uffici in altezza contribuisce a ridurre l'impronta a terra dell'edificio.



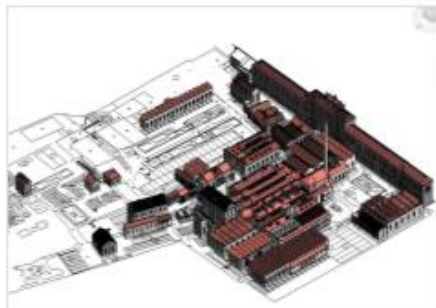




**PALAZZO DELLE FINANZE**  
Modena – Emilia Romagna

7

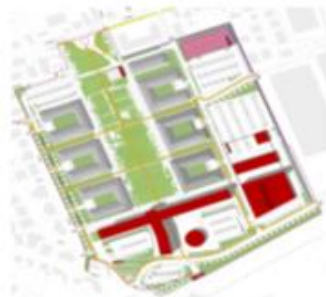
Restauro del Palazzo delle Finanze o del Principe Foresto da destinare a sede della Prefettura di Modena e Comando Provinciale dei Carabinieri. L'intervento prevede il recupero di un asset di grande valore storico e simbolico per la città di Modena; la chiusura delle locazioni passive in atto e la destinazione a sedi di rappresentanza istituzionale, la coniugazione tra restauro e qualità architettonica e la progettazione orientata alla sostenibilità.



**EX CASERMA STAVECO**  
Bologna – Emilia Romagna

8

Il progetto prevede la realizzazione del Parco della Giustizia a Bologna. Il complesso è costituito da circa 40 fabbricati di diversa struttura e consistenza, progressivamente abbandonati a partire dalla fine degli anni '90 con la dismissione progressiva da parte del Ministero della Difesa. Il progetto restituirà alla città una grande porzione verde sottratta dall'utilizzazione militare, recupererà un asset di grande valore storico e simbolico per la città e permetterà la chiusura delle locazioni passive in atto.



**EX CASERMA CAVARZERANI**  
Udine – Friuli Venezia Giulia

9

L'ipotesi di razionalizzazione e rigenerazione della "Caserma Cavarzerani" è il risultato di una complessa concertazione tra amministrazioni pubbliche, con l'obiettivo di riqualificare un sito militare in disuso da tempo, riconnetterlo al tessuto urbano della città, creare spazi verdi a servizio degli abitanti del quartiere e allo stesso tempo generare un notevole risparmio economico in termini di locazione. Il progetto consiste in tre poli pubblici con funzioni diverse: un polo per gli archivi, un polo per la polizia di stato e un altro polo con funzione pubblica.



**EX CASERMA CRESPI**  
Imperia – Liguria

10

Per realizzare la nuova caserma dei Carabinieri sul lato ovest e la nuova sede dell'Agenzia delle Entrate sul lato est, l'edificio verrà demolito e ricostruito mantenendo la forma e il volume esistenti, con due edifici separati dal punto di vista funzionale e sismico da un giunto strutturale. La progettazione e la costruzione del nuovo edificio sarà sviluppata interamente in BIM e sarà orientata all'ottenimento della certificazione secondo i più diffusi protocolli di sostenibilità ambientale.



**EX CASERMA MARDICHI**  
Genova - Liguria

11

L'obiettivo del progetto è l'implementazione di una ristrutturazione per riallocare le funzioni dell'Agenzia delle Entrate, che sono collocate in un'area territoriale. Oltre agli altri progetti principali, l'obiettivo finale è quello di razionalizzare i costi attualmente sostenuti per l'affitto, che saranno ridotti di oltre 0,9 milioni di euro all'anno. I lavori di costruzione ammontano a 15 milioni di euro e prevedono la ristrutturazione e la rifunzionalizzazione dell'edificio, l'implementazione di un facility management intelligente, il miglioramento della sostenibilità ambientale del compendio e la riqualificazione generale dell'area urbana circostante.



**EX CASERMA MARABOTTO**  
Genova – Liguria

12

L'obiettivo primario del progetto è quello di unificare, concentrando in un unico compendio, diverse funzioni amministrative del Ministero dei Beni Culturali in Liguria, consentendo al contempo la valorizzazione di un importante elemento di archeologia militare e industriale. L'intervento edilizio, del valore di 30 milioni di euro, consentirà, nel rispetto del valore monumentale del bene, di ridurre i costi di gestione grazie a una gestione intelligente delle strutture, di migliorare la sostenibilità ambientale e di dotare la città di nuovi spazi pubblici.







**EX CASERMA PAPA**  
Brescia – Lombardia

13

Il progetto prevede la riqualificazione funzionale dell'intero complesso immobiliare per la riallocazione delle amministrazioni statali. L'intervento prevede il recupero di tre edifici esistenti, mentre i restanti saranno demoliti. Verranno realizzati altri nuovi edifici razionali ed efficienti, concepiti sia a livello architettonico che impiantistico per essere NZEB o a "energia quasi zero". Il complesso sarà completamente collegato alla rete di teleriscaldamento cittadino e produrrà un totale di 120.000kW all'anno da impianti a Fonti Energetiche Rinnovabili (fotovoltaico).



**EX ARSENALE**  
Pavia – Lombardia

15

L'obiettivo del progetto è quello di rifunzionalizzare e valorizzare l'ex arsenale, destinandolo alle amministrazioni statali. Grazie a questo progetto verrà rivitalizzata un'area della città attualmente in disuso, dando anche una spinta finanziaria all'economia locale. I lavori di costruzione ammonteranno a 150 milioni di euro e garantiranno la piena valorizzazione del valore storico, artistico e paesaggistico del bene. Dal punto di vista della spesa pubblica, la razionalizzazione descritta ridurrà di oltre 1,9 milioni di euro all'anno l'attuale costo dell'affitto.



**EX CASERMA AMIONE**  
Torino – Piemonte

17

Il progetto di rigenerazione urbana prevede la creazione di una grande area verde attorno alla quale sorgerà un nuovo quartiere intelligente, da destinare agli uffici della Pubblica Amministrazione, attualmente in locazione passiva. La porzione storica che si affaccia su Piazza Rivoli verrà mantenuta, e sarà oggetto di restauro conservativo.



**CASERMA MAGENTA**  
Milano – Lombardia

14

Lo scopo principale del progetto è la creazione di un nuovo edificio federale per le amministrazioni pubbliche locali. L'investimento richiesto di 8 milioni di euro produrrà un importante impatto sociale ed economico sulla comunità locale. Grazie al progetto descritto, sarà possibile razionalizzare la spesa pubblica riducendo i costi attualmente sostenuti per l'affitto di 0,7 milioni di euro all'anno oltre ai costi di gestione, per raggiungere obiettivi ambientali come la produzione di energia pulita e conveniente e la riduzione del consumo di suolo.



**EX CASERMA CAVALLI**  
Novara - Piemonte

16

Il progetto prevede la riqualificazione di una prima porzione del complesso edilizio per la riallocazione delle amministrazioni statali. Il progetto prevede la ristrutturazione degli edifici esistenti, che saranno rifunzionalizzati in modo razionale ed efficiente.



**PALAZZO CARCANO**  
Trani - Puglia

18

Lo scopo del progetto è la creazione di un polo della giustizia in cui riallocare territorialmente le funzioni amministrative del Ministero della Giustizia, razionalizzando i costi attualmente sostenuti per l'affitto, pari a oltre 0,4 milioni di euro all'anno. I lavori di costruzione ammonteranno a più di 13 milioni di euro e serviranno a ristrutturare e rifunzionalizzare l'edificio; insieme agli obiettivi amministrativi e finanziari, il progetto mira a plasmare l'area urbana, trasformandola in uno spazio urbano inclusivo e sostenibile. Inoltre, l'intervento urbano sarà arricchito dalla realizzazione di spazi espositivi museali.







**POLO della GIUSTIZIA**  
Taranto – Puglia

19

L'intervento mira a rifunzionalizzare e razionalizzare gli uffici giudiziari presenti sul territorio del Comune di Taranto in un'unica cittadella della giustizia. L'intervento comprende l'edificio che è l'attuale sede della Corte d'Appello e il compendio, denominato ex sede ANCIFAP, su cui insistono alcune strutture già a servizio dell'amministrazione giudiziaria, che saranno ristrutturate e ampliate.



**PARCO della GIUSTIZIA**  
Bari – Puglia

20

Il progetto è il più importante attualmente in fase di sviluppo da parte dell'Agazia del Demanio. L'obiettivo è quello di creare un nuovo polo della Giustizia che unisca tutte le funzioni del Ministero della Giustizia sparse sul territorio, con un progetto ambizioso e di grande impatto urbanistico ed economico. I lavori di costruzione ammontano a oltre 400 milioni di euro, suddivisi in quattro lotti funzionali. Consentirà una razionalizzazione delle esigenze di allocazione, riducendo l'attuale costo di affitto di 2 milioni di euro all'anno. Insieme alla razionalizzazione descritta, si realizzerà una rigenerazione urbana inclusiva e sostenibile attraverso la creazione di una foresta urbana e la produzione di energia pulita e conveniente.



**IMMOBILI VIALE TRASTEVERE,  
VIALE BOSTON, VIALE AMERICA e VIA dell'ARTE**  
(21-24)  
Roma – Lazio

21-24

L'intervento si riferisce a una complessa operazione di razionalizzazione per rifunzionalizzare gli edifici per allocare gli uffici del Comando Generale dell'Autorità Portuale, dei Ministeri dello Sviluppo Economico e della Transizione Ecologica (MISE/MITE).



**EX MAGAZZINI AERONAUTICA (24)**  
Cagliari – Sardegna

25

Realizzazione, in un unico polo, degli uffici dell'Agazia delle Entrate, con chiusura delle attuali locazioni passive. I lavori consentiranno la razionalizzazione degli spazi, la riqualificazione urbanistica e architettonica, la valorizzazione dei beni tutelati, il miglioramento degli ambienti di lavoro e dei servizi ai cittadini, la creazione di un complesso "a energia quasi zero".



**EX CARCERE DI SAN SEBASTIANO (26)**  
Sassari – Sardegna

26

Lo scopo del progetto è la creazione di un polo della giustizia in cui riallocare territorialmente le funzioni amministrative del Ministero della Giustizia, razionalizzando i costi attualmente sostenuti per l'affitto, pari a oltre 1 milione di euro all'anno. Il valore dei lavori di costruzione è attualmente stimato in 22 milioni di euro e prevede la ristrutturazione e la rifunzionalizzazione dell'edificio.



**CASERMA BUONCAMMINO (27)**  
Perugia – Umbria

27

L'obiettivo del progetto è quello di creare, partendo da un ex carcere, un nuovo edificio federale per le amministrazioni pubbliche locali. L'investimento richiesto, pari a 45 milioni di euro, servirà a rifunzionalizzare il compendio, rispettandone il valore storico, a creare moderni uffici pubblici, a migliorare la resistenza chimica dell'edificio e a migliorarne le prestazioni energetiche. Grazie al progetto descritto, sarà possibile razionalizzare la spesa pubblica riducendo i costi attualmente sostenuti per l'affitto di 1 milione di euro all'anno oltre ai costi di gestione.







**EX CASERMA FRANCO (28)**  
Caltanissetta – Sicilia

28

L'intervento mira a superare l'eccessiva delocalizzazione degli uffici del Ministero dell'Interno e riguarda la completa rifunzionalizzazione di una zona periferica di Caltanissetta. Ciò consentirà la chiusura di numerose locazioni passive e la riduzione della spesa pubblica. Il progetto prevede l'utilizzo dei migliori standard tecnologici per la costruzione dei nuovi edifici, raggiungendo la massima efficienza energetica e la riduzione dei costi di gestione.



**EX CASERMA PEROTTI (30)**  
Firenze – Toscana

30

Rigenerazione urbana della porzione dismessa dell'infrastruttura militare denominata "Caserma Perotti", con la costruzione di un quartiere polifunzionale per le amministrazioni dello Stato (Polizia di Stato, Guardia di Finanza, Min. della Cultura, Vigili del Fuoco).

**POLO GIUSTIZIA EX CARCERI (29)**  
Perugia – Umbria

29

L'intervento si riferisce a un importante progetto di ristrutturazione e restauro, grazie al quale sarà possibile creare un nuovo polo della giustizia in cui saranno riallocate le principali funzioni amministrative territoriali del Ministero della Giustizia. L'ex carcere sarà trasformato in un edificio moderno con un investimento di oltre 90 milioni di euro. Il progetto consente di combinare la realizzazione di spazi pubblici a disposizione dei cittadini con la creazione di moderni uffici pubblici e la ristrutturazione di un complesso storico. Inoltre, saranno raggiunti i più alti standard di sostenibilità energetica e ambientale e sarà certificato LEED.



**NUOVA CASERMA CARABINIERI E POLIZIA DI STATO (32)**  
San Candido – Bolzano

32

L'intervento edilizio prevede la riqualificazione di un compendio includendo anche attività di demolizione e ricostruzione. Attraverso queste operazioni sarà possibile costruire una nuova sede per la Polizia di Stato e i Carabinieri. Attualmente l'investimento previsto è di 10 milioni di euro, tenendo conto solo dei lavori di costruzione.



**PALAZZO BUONTALENTI (31)**  
Firenze – Toscana

31

Restauro e rifunzionalizzazione dell'immobile statale situato a Firenze, denominato Casino Mediceo di San Marco - Palazzo Buontalenti, da mettere a disposizione dell'Istituto Universitario Europeo come sede della EUI School of Transnational Governance.



**EX CASERMA FANTUZZI (33)**  
Belluno – Veneto

33

Restauro e rifunzionalizzazione dell'edificio "A" dell'ex caserma Fantuzzi e opere complementari dell'edificio "D", compresi rilievi, collaudi e aggiornamenti/modifiche catastali.







**EX CASERMA S. BERNARDINO (34)**  
Verona – Veneto

34

Razionalizzazione e rifunionalizzazione del compendio dell'ex Caserma S. Bernardino per la costruzione della nuova sede della Polizia.



**EX CASERMA SILVESTRI (35)**  
Rovigo – Veneto

35

Razionalizzazione e rifunionalizzazione del compendio per allocare diverse amministrazioni pubbliche, realizzando un edificio federale.



**RICOSTRUZIONE POST SISMA 2016 (36)**  
Abruzzo – Lazio - Marche

36

L'iniziativa è volta a fornire supporto alla Struttura del Commissario straordinario per la ricostruzione antisismica.

L'obiettivo è quello di ammodernare e rendere conformi alle nuove norme sismiche-energetiche sia gli edifici pubblici che quelli di proprietà dello Stato gestiti dall'Agenzia del Demanio.



**CASERMA BERARDI (37)**  
Chieti – Abruzzo

37

L'obiettivo primario del progetto è la creazione di un nuovo edificio federale per la pubblica amministrazione locale. L'investimento richiesto di 12 milioni di euro produrrà un importante impatto sociale ed economico sulla comunità locale. Grazie al progetto descritto, sarà possibile sia razionalizzare la spesa pubblica, riducendo i costi attualmente sostenuti per l'affitto di 0,5 milioni di euro all'anno, sia realizzare un importante rinnovamento urbano.



**EX CASERMETTE (38)**  
Camerino (MC) – Marche

38

L'obiettivo del progetto recovery art è quello di creare un importante polo scientifico e tecnologico per i Beni Culturali, come attrattore di ricercatori scientifici. Inoltre, sarà possibile favorire lo sviluppo di una filiera per le attività legate al recupero dei beni culturali come la diagnostica, il monitoraggio, il restauro e la catalogazione. L'investimento richiede circa 30 milioni di euro, per realizzare l'adeguamento sismico e la ristrutturazione.





Tra le molteplici azioni di sviluppo immobiliare, l'Agenzia del Demanio ha avviato un filone di attività definito **Progetti a rete**, che riguarda iniziative complesse, a carattere nazionale, di **recupero e riuso del patrimonio pubblico** che pongono l'accento su due aspetti:

- la **promozione del turismo sostenibile** inteso come turismo lento, rispettoso, proposto secondo diverse declinazioni per accogliere i flussi di domanda sempre più sensibili alla fruizione dei beni culturali e del paesaggio e alla scoperta delle tradizioni locali, dell'enogastronomia e del made in Italy
- la **promozione di attività innovative**, in quanto le iniziative sono rivolte in particolare a imprese culturali, sociali e creative, start up, giovani e terzo settore



## Concessioni di valorizzazione

L'Agenzia affida in concessione/locazione di immobili del patrimonio non strumentale di proprietà dello Stato, con l'obiettivo di avviare una valorizzazione economica, sociale, culturale, turistica, assicurandone la fruizione pubblica, sottraendoli al degrado e aprendoli al pubblico



## Fari, Torri ed Edifici Costieri

Progetto per cui l'Agenzia mette sul mercato beni di proprietà dello Stato situati in contesti di assoluta bellezza, carichi di suggestione, vengono svolti degli interventi nell'ambito dell'edilizia con l'obiettivo di recuperare immobili degradati attraverso progetti imprenditoriali innovativi e sostenibili nel pieno rispetto della tutela e salvaguardia del territorio.



## Cammini e Percorsi

Progetto per la riqualificazione e riuso di immobili pubblici situati lungo percorsi ciclopedonali e itinerari storico-religiosi con l'obiettivo di riutilizzare gli immobili pubblici come contenitori di servizi e di esperienze autentiche per camminatori, pellegrini e ciclisti.



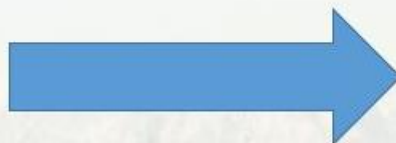


## MILANO

### Rifunzionalizzazione aliquota Caserma Magenta



SEDE TAR  
Via Filippo Corridoni 39



Caserma Magenta  
Via Mascheroni



### Ex caserma Magenta



Regione Lombardia  
Comune di  
Milano (MI)



MIB0145  
Cod. IDeA  
Non presente

---

**Finalità** Rigenerazione urbana

---

**Azioni**  
1 chiusura FIP  
1 chiusura LP

---

**Investimenti**  
21,5 mln **previsti** 14,7 mln  
(G.E. complessivo) (importo delle opere)  
2300 €/mq (fabbricata)  
70 €/mq (area esterna)

---

**Dimensioni**  
Superficie area: 8.300 mq  
Superficie coperta: 1.675 mq  
Volume f.t.: 20.500 mc  
SUL: 8.723 mq  
  
N. piani f.t.: 3  
N. piani int: 1

---

**PPAA** TAR Lombardia+ MISE  
  
n. addetti 100 (previsti)



Stato di attività: Predisposizione gara per affidamento delle indagini conoscitive.

Stato di avanzamento:  25%

#### Opportunità

- Intervento di rigenerazione con grande impatto a scala urbana e territoriale
- Restauro architettonico con criteri di sostenibilità energetica
- Gestione efficiente del patrimonio pubblico e riduzione dei costi

#### Punti di attenzione

- Dimissioni Ministero della Difesa
- Vincolo culturale
- Disponibilità del finanziamento
- Sinergia con attività analoghe in corso sull'intero comprensorio «Area Pagano»
- Studio degli accessi

### Intervento di restauro e risanamento conservativo della Ex Caserma Magenta da destinare a sede del TAR Lombardia- Milano

Intervento di:  
Restauro e risanamento conservativo con mantenimento del valore



Obiettivi:  
Soddisfare fabbisogno allocativo dell'Amministrazione recuperando un immobile storico inutilizzato in posizione strategica nel centro della città di Milano.



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

Environment	 90% Riduzione consumo energia primaria	 20% da FER FV+ e MWp Produzione FER	 70% Riduzione ton CO2equivo	 20% sup. permeabile dello ST Resistenza ai cambiamenti climatici	 Non pertinente Plantumazione arborea	 Da definire Protocolli di sostenibilità	 Non pertinente Restituzione di suolo	 Valutazione LCA	
Social	 Puro e reale nel soddisfare fabbisogno Valenza culturale e qualità architettonica	 Rigenerazione urbana	 FER+ FER Classe A Comfort termico	 Spazi attrezzati Migliore fruizione degli spazi	<th>Governance</th>				Governance
				 MCS Classe B Building Automations and Control System					



## BRESCIA

### Intervento di rigenerazione urbana ex Caserma Achille Papa

IMMOBILI FIP E UGOV DA RILASCIARE CON RISPARMIO CANONE ANNUO DI CIRCA € 1,56 MLN



GDF COMANDO PROVINCIALE  
FIP- VIA MILANO 9



AGENZIA DELLE DOGANE  
FIP- VIA FRANCESCO PEROTTI 13



MOTORIZZAZIONE CIVILE  
FIP- VIA ACHILLE GRANDI 1



GDF NUCLEO P.T.  
BSD0001 - VIA DEL CARMINE 55

Fine contratto FIP  
e rilascio Ugov

NUOVO PROGETTO

BSB0004  
EX CASERMA ACHILLE PAPA



**Ex Caserma Papa**

Regione Lombardia  
Comune di  
Brescia

BSB004  
Cod. IDeA: 0476

**Finalità** Rigenerazione urbana

**Azioni** 3 chiusure FIP

**Investimenti**  
58,7 min previsti 46,6 min  
(Q.E. complessivo) (importo delle opere)  
2.878 €/mq (superfici lorde)

**Dimensioni** Sup. area: 39.000 mq  
Sup. coperta: 8.504 mq  
SLP prevista: 16.198 mq  
  
n. piani f.t.: da 1 a 5

**PPAA** Guardia di Finanza, MTC,  
Agenzia delle Dogane  
n. addetti 560 (previsti)



- Opportunità**
- Intervento di rigenerazione urbana di grande impatto
  - Restauro con criteri di sostenibilità ed introduzione di elementi innovativi del linguaggio architettonico
  - Rigenerazione urbana inclusiva e sostenibile
  - Riduzione costi di locazione
  - Accentramento sedi uffici delle istituzioni

- Punti di attenzione**
- Vincolo culturale e rischio archeologico
  - Bonifica dei suoli propedeutica ai lavori
  - Opere di urbanizzazione a favore del Comune di Brescia
  - Cantiere da installare in una zona interessata da un asse importante della viabilità cittadina

**Ex Caserma Papa a Brescia – Creazione del nuovo polo delle Amministrazioni Statali**

Intervento di:  
Rigenerazione urbana

Obiettivi:  
Recupero di un compendio demaniale dismesso per la riallocazione del Comando Prov.le Guardia di Finanza, Agenzia delle Dogane e Motorizzazione Civile



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

Environment	19% Riduzione consumo energia primaria	47,8% da FIP FIV 123,79 MWh Produzione FER	2110 tonCO2/anno - 57,73 da FIV Riduzione ton CO2/anno	30% sup. permeabile della ST Resilienza ai cambiamenti climatici	+122 alberi 12% a sistema Piantumazione arborea	LEED B+C+D Certificabilità Protocolli di sostenibilità	31.202 mq (20% ST) Restituzione di suolo	LCA Valutazione LCA
Social	Valenza culturale e qualità architettonica	Rigenerazione urbana	Comfort termico	Migliore fruizione degli spazi				
Governance					BACS Classe 5 Building Automation and Control System			



## COMO Restauro ex Caserma De Cristoforis - apertura verso la città

**AGENZIA DELLE ENTRATE**



VIA CAVALLOTTI, 6    FIP-VIA ITALIA LIBERA, 4    CANTU' - VIALE LOMBARDBIA    ERBA - VIA CORMANA CORTA

**PREFETTURA**



VIA A.VOLTA, 50

**CASERMA DE CRISTOFORIS**



**U.E.P.E.**



VIA SANT'ELIA, 11

**CORTE DI GIUSTIZIA TRIBUTARIA DI I GRADO**



FIP-VIA ITALIA LIBERA, 4

**MIBAC-ARCHIVIO DI STATO**



VIA BRIANTEA, 8

**ISPETTORATO DEL LAVORO**



VIA BELLINZONA, 111

**Ex Caserma De Cristoforis**



Regione Lombardia  
Comune di  
Como (CO)



MND007  
Cod. IDeA: 0897

**Finalità** Razionalizzazione spazi in uso alla PA

**Azioni** 1 chiusure FIP  
7 chiusure LP

**Investimenti** 65,1 min **previsti 46,9 min**  
(G.E. complessivo) (Importo dalle opere)

2.300 €/mq (superfici interne)  
70 €/mq (aree esterne)

**Dimensioni** Sup. area: 19400 mq  
Sup. coperta: 4.470 mq  
Volume f.t.: 166.500 mc  
SUL: 19.800 mq  
n. medio di piani f.t: 3  
n. fabbricati: 4

**PPAA** Agenzia Entrate, MIC, UEPE, Ispettorato territoriale del Lavoro  
n. addetti 383 (previsti)




- Opportunità**
- Restauro con criteri di sostenibilità
  - Introduzione di elementi innovativi del linguaggio architettonico
  - Gestione efficiente del patrimonio pubblico e riduzione dei costi
  - Recupero delle aree esterne con apertura alla comunità

- Punti di attenzione**
- Vincolo architettonico e paesaggistico

**Como ex Caserma De Cristoforis – Federal Building**

Intervento di:  
Restauro e risanamento conservativo



Obiettivi:  
Soddisfare fabbisogno allocativo dell'Amministrazione recuperando un compendio demaniale inutilizzato, accrescendone il valore.

**Soggetti coinvolti**  
RUP Arch. Marco Pozzoli  
Progettisti da individuare

**Timeline**

Indagini conoscitive (2014-2021) → Piano di razionalizzazione (2022) → Affidamento progettazione (2023) → Conferenza servizi (2024) → Appalto Lavori (2024) → Completamento Collaudo e Consegna spazi PA (2025-2027)

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

<b>Environment</b>	da definire Riduzione consumo energia primaria	da definire Produzione FER	da definire Riduzione ton CO2/anno	da definire Resilienza ai cambiamenti climatici	da definire Plantazione arborea	GSC_H8 solo Protocolli di sostenibilità	da def. Restituzione di suolo	LCA Valutazione LCA
<b>Social</b>	Concorso H0001 Valenza culturale e qualità architettonica	Rigenerazione urbana	Min - 1% Classe B	XX metri di est. esteri Migliore fruizione degli spazi				
<b>Governance</b>						1000 Classe B Building Automations and Control System		



## PAVIA

### Intervento di rigenerazione urbana ex Arsenale

#### AZIONI DI RIDUZIONE DELLA SPESA CORRENTE PER LOCAZIONI



FIP - CORSO MAZZINI



LP - VIA INDIPENDENZA



LP - VIA SAN FELICE



LP - VIA LUIGI PORTA



LP - VIA BRODOLINO 6  
SAN MARTINO SICOMARIO



LP - VIA GRAGNANI 6



LP - STRADA PROVINCIALE 183  
MORIMONDO



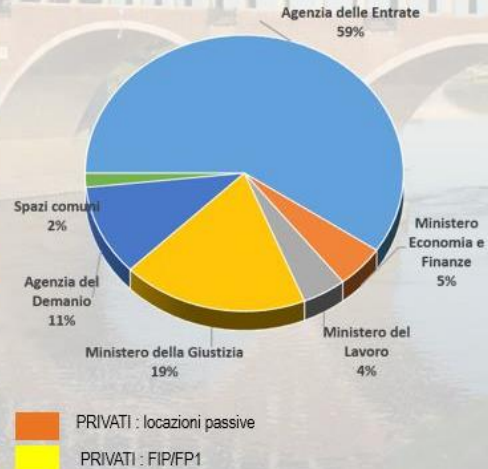
LP - VIA RIVIERA 24

#### STRUMENTI DI VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE STATALE



#### CONSERVAZIONE DEI VALORI E RESTAURO

#### INNOVAZIONE DEL LINGUAGGIO MODERNO E QUALITÀ ARCHITETTONICA





## Ex Arsenale



Regione Lombardia  
Comune di  
Pavia (PV)

PVB0023  
Cod. IDeA: 1429



**Finalità** Rigenerazione urbana

**Azioni** 2 chiusure FIP  
5 chiusure LP

**Investimenti** 155,7 min (Q.E. complessivo) **previsti** 93 min (Importo delle opere)  
2.300 €/mq (superfici lordi)  
70 €/mq (aree esterne)

**Dimensioni** Sup. area: 107.050 mq  
Sup. coperta: 22.000 mq  
Volume f.t.: 166.500 mc  
SUL f.t.: 30.000 mq  
SUL: 30.000 mq  
n. medio di piani f.t.: 1  
n. fabbricati: 46

**PPAA** Ag. Entrate, Archivio Notarile, Isp. del Lavoro, Tribunale, RTS, Comm. Tributaria Provinciale, Centro Italiano design circuiti integrati  
n. addetti 450 (previsti)



Stato di attività: Indagini conoscitive in corso

Stato di avanzamento:  5%

### Opportunità

- Intervento di rigenerazione di grande impatto
- Restauro con criteri di sostenibilità
- Introduzione di elementi innovativi del linguaggio architettonico
- Gestione efficiente del patrimonio pubblico e riduzione dei costi
- Parco urbano e naturale, connessione con il Ticino
- Recupero ambientale

### Punti di attenzione

- Vincolo architettonico e paesaggistico
- Rischio idraulico
- Conclusione operazioni di bonifica ambientale
- Disponibilità del finanziamento
- Sinergia con iniziative in corso di MIC e CdP

## Intervento di rigenerazione urbana con il recupero del compendio ex Arsenale da destinare a nuovo polo delle Amministrazioni Statali - Pavia

Intervento di:  
Rigenerazione urbana con restauro, risanamento conservativo ed elementi di innovazione.

Obiettivi:  
Soddisfare fabbisogno allocativo dell'Amministrazione recuperando un compendio demaniale inutilizzato, accrescendone il valore.



### Timeline



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

