

## PROGETTO ITALIAIE URBAN REGENERATION FLAGSHIP PROJECTS 2024 2025

Atelier di sperimentazione “Valorizzazione del Patrimonio Immobiliare Pubblico” (VPI)

Accordo

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

### TOOLKIT – VPI 2.0



### FOCUS TEMATICO



## COSA È

Il Piano Città degli immobili pubblici è un nuovo **strumento di analisi e pianificazione che mira a delineare una strategia immobiliare integrata**, tenendo conto di tutti gli asset pubblici presenti sul territorio e delle varie esigenze del contesto.

Costituisce **elemento centrale della strategia evolutiva dell'Agazia del Demanio**, con l'obiettivo di far emergere soluzioni allocative delle funzioni pubbliche in grado di massimizzare l'efficienza dei servizi, la rigenerazione urbana, la sostenibilità integrata delle operazioni immobiliari, il benessere delle comunità, la valorizzazione del patrimonio pubblico immobiliare, sul piano della sostenibilità ambientale, sociale e culturale.

## COME SI FA

Per l'attuazione di un Piano Città è previsto l'utilizzo di **tutti gli strumenti attuativi necessari per massimizzare l'efficacia e l'efficienza nella valorizzazione dei beni pubblici**, ad esempio:

- processi di concertazione pubblica
- partenariati pubblico-pubblico
- partenariati pubblico-privato
- cooperazione tra istituzioni

L'approccio delineato per gestire questi interventi deve essere strategico e multidimensionale, ponendo al centro l'ascolto attivo delle comunità e dei territori.



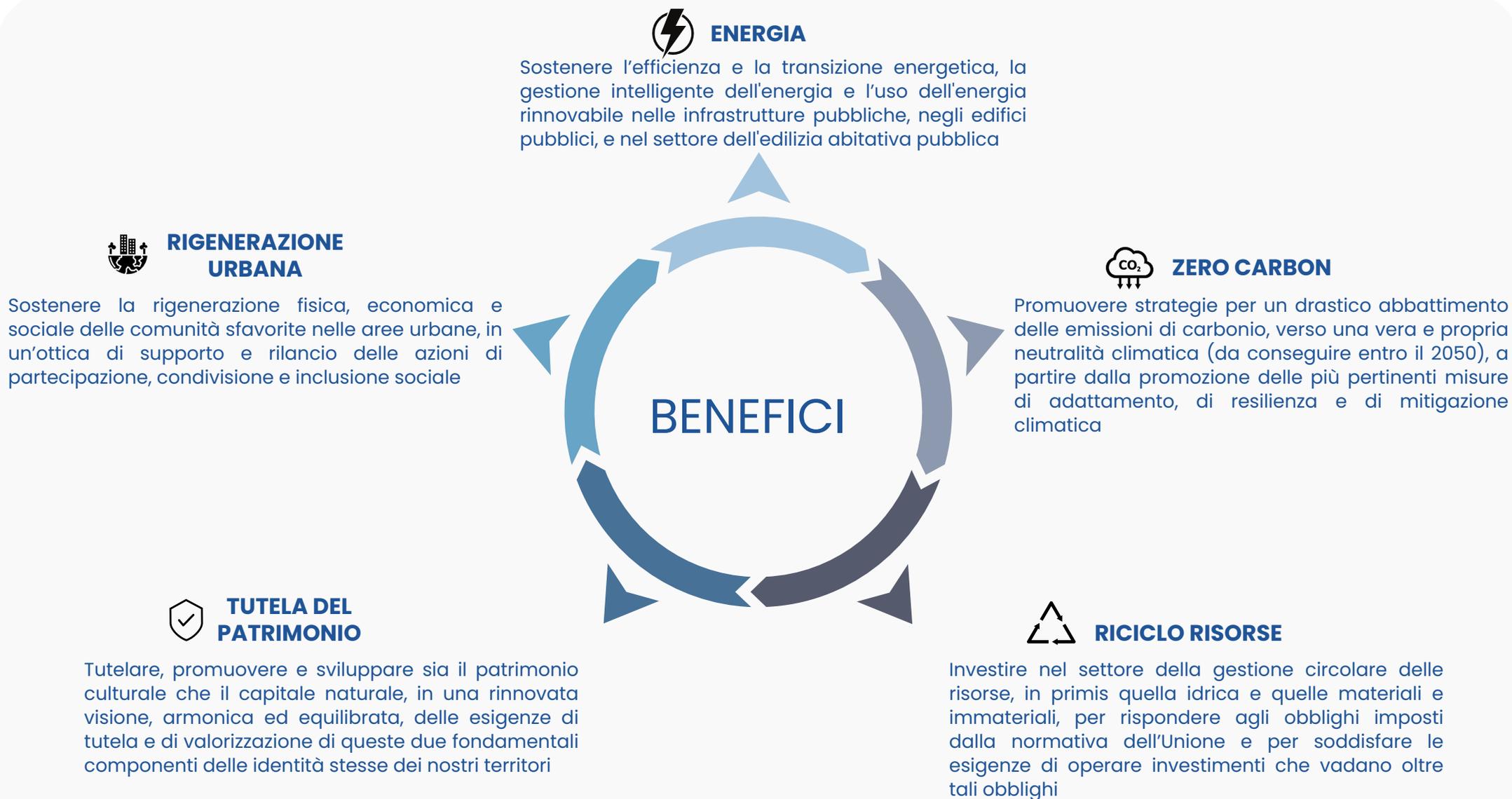
## PUNTI CHIAVE

Il Piano Città degli immobili pubblici costituisce un nuovo **strumento di analisi e pianificazione che mira a delineare una strategia immobiliare integrata**, tenendo conto di tutti gli asset pubblici presenti sul territorio e delle varie esigenze del contesto.

- **Dialogo con il territorio:** ascoltare le esigenze e costruire un piano condiviso con gli attori locali, i cittadini e le organizzazioni presenti sul territorio per affrontare le problematiche e valorizzare le opportunità specifiche di ciascun contesto urbano.
- **Ruolo della PA:** l'amministrazione deve porsi come leader non solo nella pianificazione, ma anche nell'implementazione, promuovendo progetti che mirano a restituire valore e servizio alla comunità
- **Equilibrio e sostenibilità:** le azioni di riqualificazione devono bilanciare le esigenze funzionali del territorio con l'implementazione di servizi, spazi pubblici e opportunità di sviluppo economico
- **Razionalizzazione e ottimizzazione:** le azioni di razionalizzazione delle PAC devono articolarsi secondo le necessità logistiche e strategiche delle amministrazioni locali, in linea con le direttive dell'Agazia

# UNO STRUMENTO CONTRO LE SFIDE DELLA CONTEMPORANEITÀ

IL PIANO CITTÀ PUÒ AIUTARE A RISPONDERE ALLE NUOVE SFIDE DELLA CONTEMPORANEITÀ E GENERARE BENEFICI IN TERMINI DI:



# I 9 ASSI DELLA RIGENERAZIONE URBANA

Per il perseguimento dell'integrazione tra sostenibilità ambientale, sociale, di tutela e valorizzazione del patrimonio e dell'identità storico-culturale sono stati individuati **9 assi strategici, comuni e trasversali a tutti gli interventi** attraverso i quali innescare **processi virtuosi di rigenerazione urbana**:

## ASSE 1 – RIGENERAZIONE, PROSSIMITÀ, CONSUMO DI SUOLO ZERO



- Rigenerazione urbana, in chiave ambientale, sociale e culturale
- Promozione del mix funzionale a tutte le scale
- Incentivazione / valorizzazione del concetto di prossimità
- Ripensamento del patrimonio edilizio pubblico e dei suoi usi, anche in relazione ai caratteri del suo contesto
- Riduzione del consumo di suolo, verso il "consumo di suolo zero", anche con eventuale densificazione

## ASSE 2 – TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO E DELL'IDENTITÀ STORICO-CULTURALE



- Conoscenza, tutela e cura dei beni pubblici di valore storico-culturale e del loro contesto
- Azioni di reintegrazione del patrimonio storico in disuso e/o degradato nelle pratiche, negli usi e nella vita urbana
- Promozione dell'accesso alla cultura per tutti nell'ambito dei beni del patrimonio pubblico (anche con tecniche innovative e immersive) e, più in generale, promozione di attività culturali sul territorio
- Promozione per il cittadino delle azioni di coinvolgimento nell'identità storico-culturale e nella conoscenza dello straordinario patrimonio presente nella città e nel territorio

## ASSE 3 – QUALITÀ AMBIENTALE: GREENING E BIODIVERSITÀ



- Greening (rinverdimento, riforestazione) contestuale e urbano
- Valorizzazione dei servizi ecosistemici offerti dall'impiego del verde
- Incentivazione dell'uso di Nature Based Solutions e delle infrastrutture verdi e blu
- Ripristino e tutela della biodiversità
- Miglioramento della qualità dell'aria, dell'acqua, dei suoli

## ASSE 4 – TRANSIZIONE ECOLOGICA: EFFICACIA E CIRCOLARITÀ NELL'USO DELLE RISORSE



- Incentivazione dei processi di circolarità delle risorse materiali e liquide in loco
- Impiego di materiali ecocompatibili, ad alto grado di naturalità, a bassi embedded energy, embedded carbon, embedded water
- Impiego di materiali e componenti riciclati, riciclabili, riusati, riusabili
- Potenziamento della gestione ecologica delle acque

# I 9 ASSI DELLA RIGENERAZIONE URBANA

## ASSE 5 – TRANSIZIONE ENERGETICA: PRODUZIONE RINNOVABILE, GESTIONE EFFICIENTE E SMART



- Riduzione del fabbisogno energetico degli edifici
- Efficientamento energetico degli edifici e dei loro contesti
- Produzione energetica da fonti rinnovabili
- Efficiente gestione e distribuzione dell'energia (smart grid, teleriscaldamento, ecc.)

## ASSE 6 – TRANSIZIONE CLIMATICA: NEUTRALITÀ E RESILIENZA AI CAMBIAMENTI CLIMATICI



- Incremento della capacità di resilienza ambientale
- Miglioramento dell'adattamento agli impatti climatici da eventi estremi (isole di calore, ondate di calore, pluvial flooding, siccità, ventosità estreme)
- Aumento della mitigazione climatica, verso la neutralità climatica
- Ricorso sistematico alla Bioclimatica passiva
- Aumento del comfort e del benessere ambientale

## ASSE 7 – MOBILITÀ SOSTENIBILE



- Limitazione della circolazione delle auto private in città e promozione della circolazione tramite mezzi pubblici
- Incremento delle reti di percorsi ciclabili e pedonali tramite infrastrutture lineari esistenti e nuove
- Promozione della sharing mobility in un'ottica di avanzamento tecnologico anche con sistemi ITC ed ITS
- Incentivazione dell'uso di auto elettriche, ibride, a biometano, a idrogeno verde, con sviluppo di reti interoperabili per ricarica elettrica

## ASSE 8 – PARTECIPAZIONE E CONDIVISIONE SOCIALE



- Ascolto e risposta alle esigenze dell'utenza, in primis quella socialmente debole
- Promozione dei processi di aggregazione e integrazione sociale
- Valorizzazione della partecipazione sociale nei processi di programmazione, progettazione e gestione
- Potenziamento della condivisione sociale nei processi conoscitivi e decisionali

## ASSE 9 – ACCESSIBILITÀ A SPAZI E SERVIZI DELLA CITTÀ, INCLUSIONE E BENESSERE SOCIALE



- Offerta di servizi, di base e innovativi, accessibili a tutti i cittadini
- Incentivazione e diffusione del benessere socio-ambientale e del benessere psico-fisico di tutti
- Progettazione di spazi, ambienti e percorsi pubblici accessibili, inclusivi, sicuri, flessibili, trasformabili
- Progettazione di spazi di incontro che favoriscano socializzazione, cultura e interazione
- Sensibilizzazione e coinvolgimento della comunità per incentivare una migliore gestione dell'uso delle risorse verso un modello di self-sufficiency

# IN SINTESI

LA **CHIAVE DI SUCCESSO** PER LA RIQUALIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI PUBBLICI RISIEME NELLA CAPACITÀ DI SVILUPPARE UN **APPROCCIO COLLABORATIVO, INTEGRATO E SOSTENIBILE**, CHE TENGA CONTO DELLE SPECIFICITÀ TERRITORIALI E DELLE ASPETTATIVE DELLE COMUNITÀ.

ATTRAVERSO QUESTI INTERVENTI LE CITTÀ ITALIANE POSSONO NON SOLO RINNOVARSI, MA ANCHE RAFFORZARE IL LEGAME CON I CITTADINI, DIVENTANDO **LABORATORI DI INNOVAZIONE SOCIALE E CULTURALE**.



## PER APPROFONDIRE

[https://www.agenziademanio.it/export/sites/demanio/download/schedeapprofondimento/04\\_PIANICITTA.pdf](https://www.agenziademanio.it/export/sites/demanio/download/schedeapprofondimento/04_PIANICITTA.pdf)

<https://www.youtube.com/watch?v=xHTzP65soaQ>

<https://www.agenziademanio.it/it/accordi-protocolli-convenzioni/piani-citta-immobili-pubblici/>

### CONFERENZE TERRITORIALI MILANO, BOLOGNA BARI

<https://www.youtube.com/watch?v=um-i6OB5SBk&t=4558s>

<https://www.youtube.com/watch?v=cof2DEFrUnU>

<https://www.youtube.com/watch?v=tIPTRDunVkc>

### ACCORDO EX ART. 15 LEGGE 241/1990