

## PROGETTO ITALIAE 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*

# POLITICHE DI GESTIONE DEGLI IMMOBILI PUBBLICI

*OUTLINE METODOLOGICO E OPERATIVO*



# GESTIRE GLI IMMOBILI PUBBLICI

## COSA SIGNIFICA?

La gestione del patrimonio immobiliare pubblico è un tema **complesso, eterogeneo e sempre di attualità**. Una politica di migliore gestione deve basarsi su una **strategia organica, complessiva e fondata su una solida base conoscitiva degli asset pubblici** che li valorizzi in modo efficace e sostenibile anche in relazione ai **bisogni espressi dalla collettività**.

## COME FUNZIONA

Attraverso un processo che parte dalla raccolta e organizzazione dei dati, passando per la stima dei beni e la valutazione delle potenzialità di investimento, è possibile adottare **scelte strategiche consapevoli** e motivate che contribuiscono non solo alla valorizzazione patrimoniale, ma anche a sostenere progetti di rigenerazione urbana e sostenibilità ambientale, in coerenza con la programmazione e la pianificazione degli enti territoriali.

## QUALI BENEFICI

La ricaduta possibile di queste attività di programmazione, pianificazione, attuazione e gestione rappresenta un'opportunità cruciale per garantire uno **sviluppo urbano equilibrato e resiliente**.



# COSTRUIRE LA FILIERA DELLA GESTIONE IMMOBILIARE

La costruzione di una filiera di gestione immobiliare è essenziale per ottimizzare l'uso degli asset pubblici attraverso scelte strategiche che valorizzano il patrimonio e propongono progetti di rigenerazione urbana e sostenibilità, in linea con la programmazione degli enti locali.

## PROCESSO OPERATIVO IN 3 STEP

### RACCOLTA DATI



1

CONOSCENZA

La conoscenza degli immobili è un **asset di grande rilevanza rispetto alle decisioni finanziarie e strategiche** che le Amministrazioni pubbliche devono adottare

### STIMA DEI BENI



2

VALUTAZIONE

Le politiche pubbliche richiedono **valutazioni complesse e ben strutturate** per poter prendere decisioni informate e strategiche in ambito pubblico

### SCELTE STRATEGICHE DI VALORIZZAZIONE



3

STRATEGIA

La **sinergia tra i diversi livelli di governo e le autonomie locali** è fondamentale nella gestione del patrimonio immobiliare pubblico, apportando vantaggi a tutta la comunità

# STEP 1 – CONOSCERE GLI IMMOBILI

## SUPPORTARE DECISIONI INFORMATE ATTRAVERSO LA CONOSCENZA



### DUE DILIGENCE/RACCOLTA DATI

**Verifica e analisi** di tutte le informazioni di un immobile sotto il profilo:

- **legale** (situazione giuridica)
- **tecnico** (condizioni strutturali, impiantistiche...)
- **finanziario** (analisi dei costi associati all'immobile)
- **ricerca di mercato** (stima del valore dell'immobile in relazione ad altri simili sul mercato)
- **compliance normativa** (rispetto delle normative edilizie e urbanistiche)

CONOSCENZA



### ORGANIZZAZIONE DATI

I dati raccolti vanno inseriti in **database centralizzati e interconnessi e interoperabili** con altre banche dati per il governo e la gestione del territorio.

Vantaggi:

- integrazione informazioni da altri database
- condivisione dei dati
- aggiornamento continuo
- arricchimento progressivo dei dati



**CHECK LIST**  
acquisizione  
documenti



**ANALISI**  
verifiche sul  
fascicolo



**RELAZIONE FINALE**  
risultati  
dell'indagine



PER SAPERNE DI PIÙ:

TOOLKIT VPI N.2

WEBINAR 2 VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

# STEP 1 – CONOSCERE GLI IMMOBILI

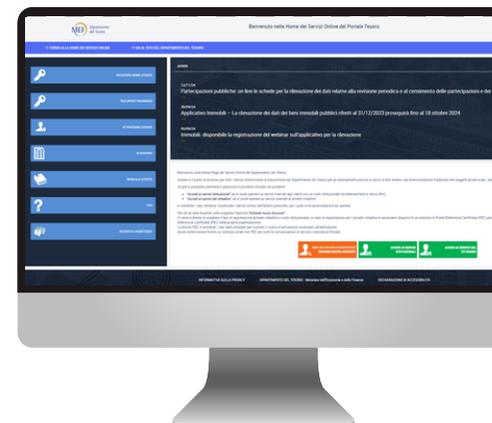
## LA BANCA DATI DEI BENI IMMOBILI DEL MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

Il Progetto *Patrimonio della PA*, avviato dal Dipartimento del Tesoro del Ministero dell'Economia e delle Finanze, prevede il **censimento annuale dei beni immobili pubblici**.

Fornendo un quadro conoscitivo completo, consente di prendere decisioni più informate e strategiche, promuovendo un uso ottimale delle risorse pubbliche e incentivando iniziative di valorizzazione che possano beneficiare la comunità nel suo complesso.

### La banca dati

- » contiene informazioni sugli immobili di circa **11.000 amministrazioni pubbliche, centrali e locali**
- » rappresenta una **risorsa informativa** di grande importanza.
- » fornisce **informazioni dettagliate, organizzate e costantemente aggiornate**
- » consente di avere il medesimo dettaglio delle informazioni e **classificazioni omogenee**



## STEP 2 – VALUTARE GLI IMMOBILI

VALUTAZIONI IMMOBILIARI COMPLESSE E BEN STRUTTURATE SONO SEMPRE PIÙ CRUCIALI PER GESTIRE IL PATRIMONIO PUBBLICO

### Come effettuare la valutazione?

La scelta del procedimento di stima dipende dalle **circostanze specifiche**, dalla **disponibilità di dati** e dalle **particolarità dell'immobile** da valutare.

#### STIMA DIRETTA

Si basa sull'**analisi comparativa di immobili simili già venduti** o in vendita nella stessa area dell'immobile da valutare.

Analizza dati di mercato recenti, esaminando i prezzi di vendita di immobili comparabili, tenendo conto di variabili come dimensioni, condizioni e ubicazione.

#### STIMA INDIRETTA

Si applica **quando i dati comparativi sono scarsi o quando l'immobile presenta caratteristiche uniche** che non permettono un confronto diretto, come spesso accade per gli edifici pubblici. Comporta un'analisi approfondita dei costi di costruzione dell'immobile, la valutazione dei redditi generati (ad esempio, dai canoni di locazione) o l'applicazione di un tasso di rendimento atteso.



L'Agenzia delle Entrate è competente a svolgere le **attività di valutazione immobiliare e tecnico-estimative** richieste dalle amministrazioni pubbliche attraverso accordi che prevedono il rimborso dei costi sostenuti dall'Agenzia.

## STEP 2 – VALUTARE GLI IMMOBILI

### LA MISURAZIONE DEGLI IMPATTI ESG

I **principi ESG (Environmental, Social, Governance)**, hanno guadagnato un'importanza sempre maggiore nel settore immobiliare grazie a un crescente interesse da parte degli investitori per allineare i propri portafogli con valori responsabili e sostenibili.



#### 49 INDICATORI

L'Agenzia del Demanio ha introdotto una **metodologia innovativa per valutare i progetti di investimento sugli immobili dello Stato**, basata su 49 indicatori da applicare per l'analisi degli interventi edilizi, suddivisi in ambiti ambientale (E), sociale (S) e di governance (G).

#### AMBITO

#### ENVIRONMENTAL

indicatori rivolti alla valutazione degli impatti sul sistema ambientale attraverso l'analisi dei consumi energetici, dell'utilizzo di FER, dell'adattamento ai cambiamenti climatici, dell'inquinamento, dell'uso della risorsa idrica e naturale, ecc.

→ Gli obiettivi E fanno riferimento ai 6 principi DNSH del sistema di tassonomia EU

10 MACRO-OBIETTIVI → 14 INDICATORI KPI → 24 SOTTOINDICATORI



7 KPI (su 14) sono stati selezionati per misurare impatto ambientale nel Piano Strategico

#### MACRO OBIETTIVI

- E1 - Ridurre i consumi energetici e le emissioni CO<sub>2</sub>
- E2 - Promuovere la resilienza ai cambiamenti climatici
- E3 - Promuovere una gestione sostenibile delle acque
- E4 - Valutare l'impronta ambientale dell'intervento
- E5 - Promuovere un miglioramento della qualità dell'aria
- E6 - Promuovere un potenziamento della mobilità sostenibile
- E7 - Minimizzazione e mitigazione impatti fase di cantiere
- E8 - Limitare il consumo di suolo
- E9 - Garantire la protezione ed il ripristino della biodiversità e degli ecosistemi
- E10 - Valutare la sostenibilità ambientale, sociale ed economica dell'intervento

#### SOCIAL

indicatori rivolti alla valutazione degli impatti sull'ambiente urbano, sugli utenti, sulla cittadinanza, sulla benessere e sull'accessibilità

- S1 - Promuovere la riqualificazione e valorizzazione fruitiva del patrimonio e del contesto urbano
- S2 - Garantire condizioni di accessibilità e fruizione per tutti
- S3 - Garantire il benessere e la qualità ambientale Interna
- S4 - Promuovere la progettazione civica e partecipazione
- S5 - Migliorare le condizioni di accessibilità ai sistemi di trasporto
- S6 - Incrementare le condizioni di sicurezza dell'area/edificio

6 MACRO-OBIETTIVI → 8 INDICATORI KPI → 20 SOTTOINDICATORI



4 KPI (su 8) sono stati selezionati per misurare impatto sociale nel Piano Strategico

#### GOVERNANCE

indicatori rivolti alla valutazione della componente innovativa in fase di gestione, del ritorno d'immagine, dell'efficienza operativa

- G1 - Valutare il livello di innovazione connesso al funzionamento dell'edificio
- G2 - Valutare il ritorno di immagine per l'Agenzia de Demanio

2 MACRO-OBIETTIVI → 2 INDICATORI KPI → 5 SOTTOINDICATORI



2 KPI (su 2) sono stati selezionati per misurare impatto sulla governance nel Piano Strategico

### 3

#### LIVELLI DI VALUTAZIONE

La valutazione avviene su tre livelli, con la soglia base definita, ove applicabile, dai **Criteri Ambientali Minimi (CAM) per l'Edilizia**.



L'uso degli indicatori è **obbligatorio per tutti gli interventi edilizi dell'Agenzia**, con la possibilità di ottenere certificazioni di sostenibilità energetico-ambientale da enti terzi riconosciuti a livello nazionale e internazionale.



## STEP 3 – STRATEGIA IMMOBILIARE E PIANIFICAZIONE INTEGRATA

RAFFORZARE LA COLLABORAZIONE ISTITUZIONALE È INDISPENSABILE PER COSTRUIRE UN SISTEMA INTEGRATO IN GRADO DI VALORIZZARE LE RISORSE CULTURALI, SOCIALI ED AMBIENTALI DEL TERRITORIO.



L'obiettivo di promuovere un utilizzo sostenibile ed efficiente del patrimonio immobiliare pubblico si colloca in un contesto più ampio, mirato a migliorare la qualità della vita nelle città e nei territori, garantendo al contempo un accesso facilitato ai servizi pubblici.

Questa strategia si sviluppa all'interno di un **approccio di gestione territoriale integrata e strategica**, che considera vari fattori cruciali per un futuro più sostenibile e inclusivo.

LE SFIDE  
PER GLI  
ENTI LOCALI

- **RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO:** limitare l'uso delle risorse naturali non rinnovabili, promuovendo al contempo il ripristino e la rinaturalizzazione di aree e immobili che versano in condizioni di degrado
- **EFFICIENTAMENTO ENERGETICO:** incoraggiare l'uso di fonti rinnovabili nei progetti di riqualificazione può portare a una significativa diminuzione dei consumi energetici e delle emissioni di gas serra, rendendo le nostre città più vivibili e meno inquinanti.
- **COESIONE SOCIALE E SVILUPPO LOCALE:** hanno un ruolo fondamentale per garantire il benessere collettivo

OBIETTIVO  
GENERALE

- **OTTIMIZZARE L'EFFICIENZA DEGLI ASSET PUBBLICI:** intervenire su singoli beni e segmenti di portafoglio per raggiungere il massimo livello di utilizzo e funzionalità, con una visione complessiva del portafoglio stesso



# STEP 3 – STRATEGIA IMMOBILIARE E PIANIFICAZIONE INTEGRATA

## IL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO PUÒ ESSERE DIVISO IN DUE CATEGORIE PRINCIPALI

### PATRIMONIO DESTINATO A FUNZIONI PUBBLICHE

#### LE AZIONI MIRANO A:



MIGLIORARE I SERVIZI AI CITTADINI UTENTI



RAZIONALIZZARE E VALORIZZARE IL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE



OTTIMIZZARE LA SPESA DI GESTIONE DELLE SEDI ISTITUZIONALI



RIQUALIFICARE AREE VERDI



TUTELARE, CONSERVARE E RECUPERARE IL PATRIMONIO  
STORICO-ARTISTICO

### PATRIMONIO NON DESTINATO A FUNZIONI PUBBLICHE

#### LE AZIONI MIRANO A:



VALORIZZAZIONE URBANISTICA E EDILIZIA



INCREMENTARE IL VALORE ECONOMICO, AMBIENTALE E  
SOCIALE



GARANTIRE LA FRUIZIONE, GESTIONE E RIQUALIFICAZIONE  
DEGLI IMMOBILI PUBBLICI



FAVORIRE IL COINVOLGIMENTO DEGLI ENTI DEL TERZO  
SETTORE E LA PARTECIPAZIONE ATTIVA DEI CITTADINI



## IN SINTESI

### PER UNA BUONA POLITICA DI GESTIONE DEGLI IMMOBILI È NECESSARIO :



accompagnare in modo strutturato lo **sviluppo di strategie integrate** con la **pianificazione territoriale e urbanistica**, nonché con la **tutela e valorizzazione dell'ambiente, della cultura e della promozione turistica**, la pianificazione della mobilità sostenibile oltre alla **gestione del bilancio** e il **finanziamento pubblico e privato**.



fare in modo che gli interventi che possono avere un impatto rilevante sul territorio siano frutto di un **progetto condiviso** tra istituzioni centrali e locali, cittadini, famiglie e imprese, garantendo la **partecipazione attiva** della comunità e la valorizzazione del capitale sociale.



**integrare vari livelli di intervento e diverse fonti di finanziamento**, ottimizzando la gestione delle risorse messe a disposizione dai potenziali investitori pubblici e privati nel lungo periodo.



garantire **coerenza tra gli obiettivi di sostenibilità economica, sociale e ambientale e tutti i progetti di rigenerazione urbana**, tenendo conto della pianificazione settoriale che comprende non solo gli strumenti urbanistici tradizionali ma anche quelli per la mobilità, l'ambiente, il lavoro e l'istruzione.



**PROMUOVERE UN'EFFICACE QUALITÀ SOCIALE E UN FUTURO SOSTENIBILE PER LE NOSTRE CITTÀ**