

Attualità

Patrimonio immobiliare dello Stato, il Demanio illustra dati e prospettive

22 Agosto 2023

Tra le iniziative in cantiere, la creazione di una Piattaforma integrata e la Carta d'identità digitale del fabbricato, che contiene i dati amministrativi, fisici e progettuali dell'edificio



Rigenerare grandi complessi immobiliari in disuso in cittadelle e poli della giustizia, uffici pubblici, residenze universitarie, scuole, centri di ricerca, per restituire alla Pubblica Amministrazione, ai territori e ai cittadini edifici aree riqualificate, in un'ottica di rigenerazione urbana e di sostenibilità economica, sociale e ambientale. Con questa visione, il Demanio ha riqualificato, da giugno 2021 a giugno 2023, 130 immobili pubblici in più. Lo si legge nel primo Rapporto annuale dell'Agazia del demanio, ***“L'Italia e i***

suoi beni: il patrimonio immobiliare dello Stato al servizio della pubblica amministrazione, dei territori, dei cittadini e delle imprese”.

L'Amministrazione gestisce 43mila immobili per un valore di 62,5 miliardi di euro. Secondo i dati riferiti alle convenzioni stipulate a oggi sono stati avviati complessivamente 529 interventi per 3,6 miliardi di euro, di cui 181 al Nord - per un valore di 1,2 miliardi di euro - 169 al Centro - per un valore di oltre un miliardo - e 179 al Sud - per un valore di 1,3 miliardi.

Nel Rapporto, in particolare, è evidenziato che l'accelerazione del processo di riconversione ha fatto registrare a giugno 2023, rispetto allo stesso mese del 2021, una forte crescita del numero

degli interventi (+130), con un incremento dell'84% di valore degli investimenti, pari a +1,9 miliardi di euro. Sul fronte della riduzione dei costi per lo Stato, nel 2022 rispetto all'anno precedente è stato ottenuto un risparmio per locazioni passive e costi di funzionamento di circa 30 milioni di euro annui che, per effetto del piano di investimenti, si prevede raggiungerà circa 126 milioni di euro nel quinquennio 2022-2026.

Il Piano strategico industriale dell'Agenzia del Demanio prevede investimenti per 5,5 miliardi di euro entro il 2026, di cui 2,1 miliardi da realizzare e 3,4 miliardi di euro da avviare, riqualificando almeno 5 milioni di metri quadrati di immobili, secondo un'impostazione che si fonda su tre pilastri: centralità dell'utenza, innovazione e digitalizzazione, sostenibilità.

L'aumento atteso del valore del patrimonio e dell'indotto sul territorio è stimato rispettivamente in 2,2 miliardi e in 2,3 miliardi.

Il nuovo modello di gestione considera imprescindibili per la pianificazione la qualità e la completezza dei dati, la digitalizzazione dei processi manutentivi e di controllo del ciclo di vita dell'immobile rigenerato, l'interoperabilità delle piattaforme digitali, la programmazione e il monitoraggio degli interventi.

Nel Rapporto vengono descritte le iniziative avviate in tale direzione, tra cui la creazione di una Piattaforma integrata del Demanio e la Carta d'identità digitale dell'immobile, che contiene i dati amministrativi, fisici e progettuali dell'edificio. Elemento necessario per gli interventi è la qualità della progettazione, garantita anche dall'adozione dei criteri del *Building information modeling* (Bim) e dei parametri ambientali, affinché gli immobili risultino autonomi dal punto di vista energetico ed efficienti nelle loro specifiche funzioni.

Dal punto di vista organizzativo, per la *governance* di questi processi, l'Agenzia del demanio ha creato due nuove direzioni centrali, la direzione per la Trasformazione digitale e la struttura per la Progettazione, impegnate per lo sviluppo e l'efficienza nell'individuazione e programmazione degli investimenti, ma anche a fornire supporto tecnico alle Amministrazioni centrali e agli enti territoriali.

Nasce, inoltre, un laboratorio per l'innovazione, l'Officina per la rigenerazione dell'immobile pubblico, che mette in rete università, enti di ricerca, centri di competenza per la redazione di linee guida e la creazione di prototipi per la sicurezza e la resilienza dell'immobile, dalla tecnologia applicata ai modelli predittivi.

Messe a punto, poi, le linee guida per la progettazione sostenibile e per le funzioni dell'immobile,

con indicazioni specifiche per la redazione di documenti di indirizzo alla progettazione nei bandi e indicatori per l'analisi degli impatti ambientali.

Fondamentale, infine, ai fini della rigenerazione urbana e della sostenibilità economica, la pianificazione messa in atto a livello territoriale, realizzata attraverso un'analisi della disponibilità dei fabbricati e dei fabbisogni delle pubbliche amministrazioni: lo scopo è superare una visione frammentaria del territorio, razionalizzare gli spazi in uso e ottimizzare l'utilizzo degli immobili nei centri abitati.

È in quest'ottica, afferma il Demanio, che si inseriscono i Piani Città, operazione avviata dallo scorso maggio, con l'obiettivo di reinterpretare e riusare le costruzioni già esistenti e restituire al territorio anche grandi aree oggi inutilizzate.

di

r.fo.

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/attualita/articolo/patrimonio-immobiliare-dello-stato-demanio-illustra-dati-e-prospettive>