

**COMMISSIONE VI
FINANZE**

RESOCONTO STENOGRAFICO

AUDIZIONE

1.

SEDUTA DI MARTEDÌ 14 FEBBRAIO 2023

PRESIDENZA DEL PRESIDENTE **MARCO OSNATO**

INDICE

	PAG.		PAG.
Sulla pubblicità dei lavori:		Bagnai Alberto (Lega)	11
Osnato Marco, <i>presidente</i>	3	Congedo Saverio (FdI)	11
Audizione del direttore dell'Agenzia del demanio, Alessandra dal Verme, sulle tematiche relative all'operatività dell'Agenzia (ai sensi dell'articolo 143, comma 2, del Regolamento):		D'Alfonso Luciano (PD-IDP)	9, 10
Osnato Marco, <i>presidente</i>	3, 8, 10, 11, 14, 15	Dal Verme Alessandra, <i>direttore dell'Agenzia del demanio</i>	3, 11, 14
Babudri Massimo, <i>direttore della Direzione servizi al patrimonio dell'Agenzia del demanio</i>	15	De Bertoldi Andrea (FdI)	8, 14
		De Palma Vito (FI-PPE)	9
		Merola Virginio (PD-IDP)	10
		ALLEGATO: Documentazione depositata dal direttore dal Verme	16

N. B. Sigle dei gruppi parlamentari: Fratelli d'Italia: FdI; Partito Democratico - Italia Democratica e Progressista: PD-IDP; Lega - Salvini Premier: Lega; MoVimento 5 Stelle: M5S; Forza Italia - Berlusconi Presidente - PPE: FI-PPE; Azione - Italia Viva - Renew Europe: A-IV-RE; Alleanza Verdi e Sinistra: AVS; Noi Moderati (Noi con L'Italia, Coraggio Italia, UDC e Italia al Centro) - MAIE: NM(N-C-U-I)-M; Misto: Misto; Misto-Minoranze Linguistiche: Misto-Min.Ling.; Misto-+Europa: Misto-+E.

PAGINA BIANCA

PRESIDENZA DEL PRESIDENTE
MARCO OSNATO

La seduta comincia alle 14.35.

Sulla pubblicità dei lavori.

PRESIDENTE. Avverto che la pubblicità dei lavori della seduta odierna sarà assicurata anche attraverso la trasmissione diretta sulla *web-tv* della Camera dei deputati.

Audizione del direttore dell’Agenzia del demanio, Alessandra dal Verme, sulle tematiche relative all’operatività dell’Agenzia

PRESIDENTE. L’ordine del giorno reca, ai sensi dell’articolo 143, comma 2, del Regolamento, l’audizione del direttore dell’Agenzia del demanio, Alessandra dal Verme, sulle tematiche relative all’operatività dell’Agenzia.

Ricordo che la partecipazione all’audizione da parte dei deputati sarà consentita anche in videoconferenza, secondo le modalità stabilite dalla Giunta per il Regolamento.

Rivolgo quindi un saluto alla dottoressa Alessandra dal Verme, accompagnata dall’ingegner Massimo Babudri, direttore della Direzione servizi al patrimonio dell’Agenzia del demanio, e dal dottor Alessandro Foggia, direttore della Direzione governo del patrimonio della medesima Agenzia, ai quali do il benvenuto e che ringrazio per la partecipazione.

Avverto che la dottoressa dal Verme ha depositato delle *slide* che saranno ora distribuite e che sono a disposizione dei

collegi su *GeoComm*, unitamente a una breve memoria; la ringrazio per questo.

Darei quindi la parola alla dottoressa dal Verme, chiedendole, ove possibile, di contenere la relazione illustrativa in una quindicina di minuti al massimo, anche al fine di lasciare adeguato tempo al successivo dibattito e alla fase di replica.

Grazie mille dottoressa, a lei la parola.

ALESSANDRA DAL VERME, *direttore dell’Agenzia del demanio*. Grazie a voi onorevoli, grazie di avermi dato questa opportunità di rappresentare quello che stiamo facendo all’Agenzia del demanio.

Noi abbiamo avviato un processo di trasformazione dell’Agenzia a fronte di un contesto mutato negli ultimi due anni, come è ben noto. Abbiamo avuto dopo la pandemia il Piano nazionale di ripresa e resilienza – PNRR, abbiamo le tensioni geopolitiche, la guerra, l’aumento dei prezzi dell’energia, l’Agenda 2030. Quindi l’Agenzia del demanio ha colto l’opportunità per avviare una sostanziale trasformazione dell’ottica in cui opera, senza mutare assolutamente la propria *mission* istituzionale, che è quella di governare il patrimonio che le è stato affidato.

Tuttavia anche nel governo del patrimonio l’ottica è stata quella di allinearci agli obiettivi nazionali ed europei di sostenibilità, innovazione e transizione digitale. Per questo motivo anche nei nostri documenti fondamentali – il regolamento di organizzazione, lo statuto, le determine di organizzazione – abbiamo inserito su tutte le direzioni, su tutti i processi e le attività del demanio questa peculiarità che è: sostenibilità, innovazione e transizione digitale.

L’ottica con cui abbiamo pensato di operare non è più la centralità dell’immobile, ma è la centralità dell’utenza: cioè noi dobbiamo soddisfare, attraverso il patrimo-

nio che ci è dato in gestione, i fabbisogni dei nostri *stakeholder* principali. Il nostro *stakeholder* ovviamente è la pubblica amministrazione, perché ci occupiamo della logistica, ma deve essere una logistica nuova, una logistica all'altezza delle sfide del PNRR, che prevede la digitalizzazione della pubblica amministrazione. Non vedo come la giustizia possa cambiare se non ha una logistica adeguata o la pubblica amministrazione possa inserire le nuove leve senza avere gli strumenti, a partire dalle sedi e dalla propria logistica.

Quindi abbiamo puntato a soddisfare in modo efficiente la logistica della pubblica amministrazione, ma anche i fabbisogni dei territori. I nostri immobili sono tutti locati sul territorio nazionale, quindi l'ottica è stata quella di valutare i fabbisogni, insieme con gli enti territoriali, e cercare di far sì che l'immobile porti ricchezza al territorio ma anche rigenerazione. Quindi questi sono stati proprio i nostri diciamo *mantra*: centralità dell'utenza per rispondere ai fabbisogni della pubblica amministrazione e dei territori.

Abbiamo avviato una serie di interventi — nelle *slide* ci sono i numeri — su un patrimonio immobiliare di circa 43.000 beni, con impatti positivi sull'economia e sulla sostenibilità, in termini di abbattimento dei consumi energetici e fino alla piena autonomia energetica; riduzione della spesa pubblica per fitti passivi e, nel funzionamento anche della logistica della pubblica amministrazione, creazione della ricchezza — come ho detto prima — per i territori, valorizzando i beni non utilizzati. Quindi evitando consumo di suolo e anche abbandono sui territori, perché se un bene non è utilizzato, prima o poi finisce in stato di abbandono.

Gli investimenti che abbiamo avviato sono di circa 3,2 miliardi di euro, quindi è un numero abbastanza importante, soprattutto per il nostro Paese, che non è tanto abituato a questi numeri sugli investimenti. In particolare, come ho detto, vertono sulla logistica della pubblica amministrazione con operazioni coerenti di razionalizzazione e di rifunzionalizzazione.

Due esempi importanti che posso dare sono Cittadelle e Parchi della giustizia e Poli archivistici. Cittadelle e Parchi della giustizia perché, come vi avevo anticipato, abbiamo quasi concluso una quindicina di convenzioni con il Ministero della giustizia per una giustizia rinnovata, sostenibile e permeabile sul territorio.

Vi cito alcuni esempi, in modo da rendere l'idea. Abbiamo il Parco della giustizia di Bari, un'opera enorme che risolve un problema enorme per la città, sia perché avevamo 13 ettari chiusi da un muro, non utilizzati da almeno 15 anni, sia perché risolviamo i problemi noti a tutti della giustizia di Bari. Però contestualmente faremo rigenerazione su tutta Bari, perché ad esempio la corte d'appello lascerà un palazzo a piazza della Libertà, nel quartiere Libertà, e questo palazzo, che attualmente è destinato alla corte d'appello, sarà un'opportunità di rigenerare l'intero quartiere. Quindi non abatteremo solo fitti passivi per la logistica della giustizia, ma magari nel rigenerare il quartiere Libertà stiamo programmando di portare dentro l'Agenzia delle entrate. Quindi non lasceremo spazi vuoti nella città, non permetteremo che ci sia qualcosa che dia l'idea di abbandono, ma sarà un cantiere continuo fino alla completa razionalizzazione.

Sempre a Bari, banalmente faccio l'esempio di Bari, perché si trova a Sud, nella caserma Magrone, che sono altri 7/8 ettari di territorio, vorremmo portare residenze universitarie in coerenza con il PNRR.

Ci stiamo impegnando anche su Poli archivistici: cercare di levare la carta dal centro storico, rendere le consultazioni facili, meccanizzate, secondo un sistema unitario, e portare la carta in luoghi un po' più distanti e meno costosi, anche qui abbattendo la spesa.

Tutto questo può essere fatto attraverso un'attività molto importante, che forse non era abbastanza considerata, che è la pianificazione. La pianificazione a livello territoriale, pianificazione che tenga conto delle disponibilità di beni immobili gestiti per noi da ciascuna direzione territoriale — su ciascuna regione praticamente — e pianificazione dei fabbisogni della pubblica

amministrazione e dei territori, per poter far sì che le scelte che vengono fatte siano fatte in modo ottimale.

La scelta però comporta una conoscenza approfondita del dato, che è *driver* dell'informazione come tutti sanno. Quindi abbiamo intrapreso questo percorso di trasformazione digitale dell'Agenzia, integrando le piattaforme della nostra Agenzia proprio per fare in modo di avere una qualità del dato, che ci permetta di fare le giuste scelte di rifunzionalizzazione, ma anche di valorizzazione dei beni. È abbastanza noto che noi ormai non progettiamo più, se non in progettazione *Building Information Modeling* – BIM molto avanzata (ho portato qui il direttore dei servizi tecnici, che è una nuova prima linea, è da un anno al demanio) proprio perché l'impulso molto forte è stato quello sulla digitalizzazione della progettazione. Quindi la digitalizzazione ci serve per la maggiore conoscenza del dato, ma ci serve anche per la qualità della progettazione. Ormai le nostre progettazioni sono molto avanzate e noi pensiamo anche ai modelli più evoluti di BIM e stiamo anche pensando di avere un modo digitale di visualizzare l'immobile, che ci darà una maggiore conoscenza – anche fisica – dell'immobile, nell'ambito del fascicolo elettronico del fabbricato.

Dunque tutto questo è stato possibile anche attraverso un'immissione di risorse nell'Agenzia del demanio, attivando la struttura per la qualità della progettazione. Questa struttura risale a una norma della fine del 2018, la legge di bilancio per l'anno 2019, ma non era stata mai attivata. Noi in un anno e mezzo abbiamo modificato il decreto del Presidente del Consiglio dei ministri che regolava il funzionamento della struttura, abbiamo fatto il bando per la nomina del direttore, che è un architetto che viene da un comune molto forte in ambito urbanistico, abbiamo modificato il regolamento ed inserito la struttura come Direzione per la trasformazione digitale, nell'ambito delle direzioni centrali dell'Agenzia. La struttura opera attraverso Poli territoriali, uno al Nord, uno al Centro e uno al Sud, e Poli tematici, uno appositamente per esempio per le Cittadelle della

giustizia, su cui abbiamo un miliardo di euro di progettazioni, e pertanto ha senso fare il Polo per i Parchi e la logistica della giustizia.

Con la struttura di progettazione abbiamo potuto immettere delle nuove leve, soprattutto tecniche, e quindi nel giro del 2022 siamo riusciti ad assumere con bandi circa 150 nuovi tecnici laureati giovani. Quindi abbiamo dato come pubblica amministrazione, perché siamo un ente pubblico economico, però entriamo anche nel novero delle pubbliche amministrazioni, un segnale molto forte di uno Stato che assume giovani, di uno Stato generoso, che va incontro ai territori, che rigenera e che produce anche bellezza.

Dico questo perché stiamo lavorando su alcuni beni molto peculiari. Per esempio a Perugia, il carcere di Perugia: lo stiamo rifunzionalizzando come Polo giudiziario, era un carcere abbandonato dal 1998 nel centro di Perugia – poco sopra piazza Partigiani – e non è poco, dopo vent'anni, aver messo a gara e affidata la progettazione; invece il progetto di fattibilità tecnico-economica lo stiamo seguendo in casa con la struttura per la progettazione, guidati da un grande architetto che ci dà il suo *input*.

Quindi come vedete c'è un grande fermento in Agenzia.

Ho parlato di 3,2 miliardi di euro di interventi avviati: avviati vuol dire che sono partiti i documenti di indirizzo alla progettazione, le indagini e gli accordi, perché poi tutto questo esige accordi con i territori, accordi con le amministrazioni/utenti. Come immaginerete è un processo molto complesso e molto integrato con numerosi soggetti a numerosi livelli. Quindi avviare tutti questi interventi non è stata proprio una cosa semplicissima.

Abbiamo fatto un piano industriale, è un piano strategico. È un piano industriale che ha una valenza per indicare, all'Agenzia innanzitutto – al Comitato di gestione – e al nostro Ministero vigilante, cosa stiamo facendo e quali sono i nostri obiettivi nei prossimi cinque anni, in linea ovviamente con gli orientamenti del Governo, con l'Europa e l'Agenda 2030. Questo piano industriale credo che sia il primo che sia stato

fatto nella storia dell’Agenzia, ma non solo dell’Agenzia; normalmente le pubbliche amministrazioni non operano per piani strategici industriali. La strategia ci viene data dal Ministro vigilante col suo atto di indirizzo, ma noi la dobbiamo calare in modo molto efficiente nella valorizzazione del patrimonio che abbiamo in gestione.

Il piano industriale dunque riporta molti numeri su come noi pensiamo di lavorare nei prossimi cinque anni. E queste *slide* che vi ho lasciato indicano quanti metri quadri pensiamo di riqualificare, persino quanta CO₂ pensiamo di abbattere, quanta energia pulita pensiamo di produrre. E per ogni intervento stiamo dando degli indicatori — indicatori che sono riconosciuti a livello europeo — che, visti nel loro insieme, portano ai numeri del piano industriale.

Quindi ci stiamo occupando di capire che impatto ha una progettazione, che benefici ha, perché non basta pensare al costo dell’intervento rispetto, per esempio, alla riduzione dei fitti passivi, ma bisogna pensare che nella maggior parte dei casi in cui stiamo operando si tratta di beni abbandonati, consumo di suolo non utilizzato e talvolta anche appunto casi di non rigenerazione, mentre noi stiamo portando avanti opere di rigenerazione.

Un banale esempio: a Roma abbiamo subito cominciato a lavorare sulle Vele di Calatrava, che è la più grande opera incompiuta dello Stato degli ultimi dieci anni, e ci siamo attivati per vedere almeno il collaudo della Vela che c’è, e per cercare di capire anche con la città di Roma, con la quale abbiamo concluso un accordo, se poteva essere utile per il Giubileo o per gli eventi che si verificheranno. Per cui quest’area di Tor Vergata che abbiamo in gestione — si tratta di 43 ettari, poi ci sono gli altri 100 ettari dell’Università — è stata oggetto per esempio della candidatura per Expo 2030. Ma noi già ci stiamo lavorando con progettazione per rendere il sito fruibile alla popolazione, per dare un’immagine di un bene che non è una Vela messa lì con un recinto.

Abbiamo avuto numerose novità normative fino a tutto il 2022, per le quali ringrazio il Parlamento. La più importante è

che siamo stati identificati come stazione appaltante unica. Fino adesso i nostri interfaccia erano i provveditorati, per cui la maggior parte degli interventi erano attribuiti ai provveditorati. Adesso con la digitalizzazione e la struttura di progettazione e poiché siamo stazione appaltante unica, i progetti li portiamo avanti noi e cerchiamo di portarli avanti con una qualità e una tempistica che impediscano contenziosi e impediscano rallentamenti con varianti e oneri consistenti. Quindi siamo diventati stazione appaltante e inoltre — in aggiunta alle norme che ho segnalato, che riguardano la struttura per la progettazione — abbiamo ottenuto le semplificazioni del PNRR, ancor prima che si modificasse il Codice degli appalti, che ci permettono di operare sul territorio per la rifunionalizzazione e l’abbattimento di fitti passivi con la stessa normativa degli interventi del PNRR. Quindi tentiamo di portare in conferenza di servizi il progetto e di acquisire lì tutte le autorizzazioni, compresa la variante urbanistica. Questo comporta una velocità, un’accelerazione enorme.

Così stiamo operando nei maggiori interventi che vi ho menzionato, come Perugia e Bari; ma ce ne sono molti altri, vi menziono proprio i più importanti perché per ognuno di questi sono previsti centinaia di milioni per la realizzazione. Stavecchio a Bologna è uno stabilimento di veicoli corazzati nel centro di Bologna, con tutte le criticità che ci sono nelle città come Bologna. Ecco, a Bologna abbiamo già messo a gara la progettazione per questo enorme sito di circa 10 ettari, che mi pare si componga di circa una cinquantina di manufatti, che risistemeremo e daremo alla giustizia, ma anche ad altri soggetti della pubblica amministrazione.

Tutta questa attività comporta una visione del patrimonio che è quella del riuso e del recupero del suolo, ho fatto già cenno a tutto questo, e, per quanto riguarda l’esecuzione degli interventi edilizi, noi osserveremo — anche questo è un aspetto molto importante — i criteri NZEB, ovvero *Nearly Zero Energy Building*. Anche questo è un aspetto che per una pubblica amministrazione ha un valore piuttosto importante,

solo i privati si stanno adeguando. Noi pensiamo che entro i tempi previsti riusciremo a realizzare investimenti e interventi su immobili pubblici, che si autoalimentano per quanto riguarda l'energia.

A Roma, ad esempio, siamo partiti con il Ministero dell'economia e delle finanze, stiamo mettendo i pannelli fotovoltaici sul Ministero dell'economia e delle finanze, e riusciremo a recuperare — compatibilmente con i permessi che abbiamo avuto dalla Soprintendenza, perché in tutto ciò questo aspetto non è proprio una passeggiata — comunque riusciremo a recuperare il 30 per cento dei fabbisogni di energia, ma di un edificio che credo sia il più energivoro di Roma, perché in termini di metri quadri è il più grande. Stiamo cercando di creare un nuovo modello di ufficio pubblico, quindi non è solo una logistica avanzata in quanto abbattiamo la spesa di funzionamento, ma abbiamo un nuovo modello di ufficio pubblico, che dà la possibilità a chi ci lavora anche di avere spazi di *coworking*, che insomma ha una visione del tutto innovativa.

In particolare siamo partiti con le sedi dell'Agenzia del demanio, quindi lavoreremo sulle prime tre sedi che realizziamo con questo nuovo modello, poi lo estenderemo. Lavoreremo su Milano, su Ancona e su Roma, poi man a mano stiamo lasciando i diversi direttori territoriali, perché per fare tutto questo ci vuole anche molta passione. L'Agenzia era abituata a svolgere il suo compito con grande correttezza di gestione del demanio, con tutte quelle che sono le numerosissime regole e leggi. Qui stiamo facendo invece un passo che esige un'enorme passione nel dare al cittadino, nel restituire al cittadino qualche cosa di bello, di ammirevole, ma anche, di « europeo », che richiama però la memoria del nostro Paese, di quello che è stato fatto, di quello che è stato costruito.

Quindi noi combiniamo l'opportunità che può dare l'innovazione con quella che è la memoria dell'immobile per la sua grandezza e per il suo valore nel passato.

Vado avanti: di riduzione di fitti passivi e piano città mi pare che ho già parlato. Comunque noi abbiamo una mole enorme

di fitti passivi da gestire e una trattazione molto complessa, che al mio arrivo ho ereditato, perché nel 2022 e 2023 scadono tutti i fitti passivi degli immobili del Fondo immobili pubblici — FIP: quindi voi capite che stiamo parlando di 300 milioni di fitti passivi, con una quantità di immobili numerosissima e un numero di amministrazioni e di dipendenti pubblici coinvolti, con tutto quello che vuol dire spostare tutte queste persone da una sede a un'altra.

Tuttavia noi per il 30 per cento della prima scadenza del 2022, in un anno e mezzo abbiamo trovato delle soluzioni che abbiamo avviato. E in quegli investimenti di cui vi parlavo, avviati in questo ultimo anno, ci sono anche tutte le soluzioni alternative su immobili non utilizzati del demanio.

Quindi per il 30 per cento noi li rilasceremo entro i termini fissati dalla legge, che ha previsto una proroga ancora di qualche anno, perché in un anno era veramente impensabile riuscirci. Tutte le amministrazioni fino a un anno prima che io arrivassi, cioè fino al 2020, avevano dichiarato strategici i loro immobili — strategico vuol dire: « Non lo posso lasciare ». In breve tempo le direzioni territoriali si sono scatenate e, devo dire la verità, abbiamo trovato una soluzione al 30 per cento dei casi.

Poi abbiamo l'altro 60 per cento che è in lavorazione e che può rispondere sia ad acquisti, che potrebbero essere fatti per risolvere definitivamente i problemi, ovvero a nuovi contratti di locazione, che un decreto ministeriale di attuazione delle norme di ottobre 2022 ha previsto vengano fatti a canone di mercato. Perché fino ad oggi noi abbiamo pagato dei canoni che non corrispondevano esattamente a quelli di mercato, ma che erano determinati in una logica di ripagare il finanziamento originario quando i beni immobili sono stati venduti a questi fondi.

Anche questa trattazione è stata molto complicata, è molto complicata, soprattutto su città importanti come Milano, dove abbiamo un immobile FIP in via Moscova, è solo un immobile, con un affitto attuale di 12 milioni, ma ci sono stati richiesti 19 milioni annui. Per darvi proprio l'impres-

sione della portata del fenomeno, ci sono mille dipendenti, quindi lasciare quell'immobile in centro a Milano, l'ex Palazzo delle finanze, vuol dire portare via mille dipendenti.

Stiamo lavorando molto bene con le direzioni territoriali, in sinergia con altre società pubbliche e Ferrovie dello Stato, per cercare dei siti piuttosto centrali dove abbiamo avviato la ricollocazione quantomeno dei poli più importanti, che sono la Guardia di finanza, le dogane, l'Agenzia delle entrate, che occupano consistenti locazioni passive. Quindi anche questa trattazione è in corso e mi pare che stia dando dei buoni risultati. Non abbiamo la bacchetta magica, ma quasi.

Mi sembra di avervi parlato abbastanza di tutti i filoni più importanti. Poi sono qui con i miei direttori. Abbiamo avuto i beni congelati, cioè non ci è mancato nulla, c'è la guerra. E per caso ci siamo trovati a gestire questi due miliardi, che non sono neanche pochi, di beni congelati, senza sapere bene però come li dovevamo gestire: con la cura del buon padre di famiglia, come un bene sequestrato o come un bene confiscato? E soprattutto beni che non rientrano nel nostro *core business*, perché le barche, gli aerei oppure le società non sono proprio la nostra specializzazione. Il segreto è stato un dialogo serrato con i Ministeri interessati, con il nostro Ministero vigilante e con le amministrazioni per poter capire come cavarcela. Vi ho detto anche questa cosa, che è stata una peculiarità di quest'anno e mezzo, oltre a tutto questo slancio.

Mi pare di aver affrontato una panoramica generale. Sono a vostra disposizione.

PRESIDENTE. Grazie molte direttore.

Cedo la parola ai colleghi che intendono intervenire per formulare quesiti od osservazioni. Vi ricordo che alle 15.30 abbiamo la seduta dell'Assemblea, quindi entro quell'ora dobbiamo terminare. Vi chiedo pertanto di essere sintetici.

ANDREA DE BERTOLDI. Cercherò davvero di correre e di essere sintetico, ma la relazione e la professionalità della dotto-

ressa mi stimolano sempre parecchie domande.

Intanto grazie per il suo intervento. Tra l'altro mi permetto di apprezzare il ruolo che ha avuto anche nella scorsa legislatura, quando ho sempre avuto dimostrazione, anche dall'opposizione, della sua serietà e dei suoi riscontri nel merito.

Sul tema quindi le volevo chiedere velocemente questo: il prossimo mese sappiamo che il Parlamento europeo voterà la famosa revisione della direttiva *green* sugli immobili. Vorrei sapere se ci avete pensato, cosa ne pensate e cosa avete intenzione di fare, tenuto conto dell'impatto che l'eventuale approvazione di questa direttiva potrebbe avere sul sistema, sia pubblico sia privato.

Secondo punto che mi sta particolarmente a cuore, anche quale professionista che spesso si occupa dei problemi dei colleghi. Per quanto riguarda gli incarichi, le chiedo di dire qualcosa di più sugli affidamenti diretti, che mi risulta avvengano con una certa frequenza e anche, se non sbaglio, per importi fino a circa 150.000 euro. Mi piacerebbe se ci potesse dire qualche parola su questo aspetto e sull'eventuale applicazione del metodo della rotazione nella scelta dei professionisti, ovviamente ad affidamento diretto.

Quindi le chiedo della struttura per la progettazione, che venne introdotta — se non erro — ai tempi del Governo Conte-*bis* nella scorsa legislatura. Io vorrei capire un po' meglio, perché non mi è mai stata molto chiara questa struttura, quindi chiedo a lei. Non vorrei che di fatto divenisse una seconda stazione appaltante in rapporto alla necessità di progettazione esterna, che comunque permane. Ecco, questa struttura crea un paio d'anni fa, peraltro anche con assegnazioni di incarichi esterni di importo elevato, è in grado o quando sarà in grado di essere effettivamente « autonoma »? Mentre mi pare che alle volte diventi una seconda stazione appaltante piuttosto che un plusvalore per il demanio. Ecco, vorrei capire un po' meglio come ha operato in questi due anni dall'introduzione.

Per concludere — ho visto in fretta il testo e non sono riuscito a leggerlo, perché ho preferito ascoltarla — vorrei sapere se sulle opere che lei ha citato, che apprezzo molto, ci sono delle previsioni, che magari potremmo avere anche in seguito, sulle tempistiche di conclusione dei lavori.

E infine una domanda, che si collega anche all'apprezzamento che ho del suo lavoro, che ha un approccio imprenditoriale e contemporaneamente anche di sostenibilità, sul tema del patrimonio pubblico; qui apriremmo un grande capitolo. Cartolarizzazione eventuale di beni, utilizzo imprenditoriale, « finanziario », dei beni pubblici: avete qualche progetto, avete qualche idea in elaborazione? Vorrei capire se l'Agenzia, che come ho sentito anche dalle sue parole sta dandosi un taglio più manageriale, più imprenditoriale, anche su questo tema ha qualche progetto, qualche idea in elaborazione.

VITO DE PALMA. Grazie direttore. Intanto buon cammino per questa rinnovata fiducia nel suo ruolo. Io sarò molto veloce.

Ho apprezzato la sua relazione, ho visto che in alcuni tratti, uno in particolar modo, ha fatto riferimento alle risorse umane. Io volevo segnalarle, anche ricollegandomi a quanto diceva il collega De Bertoldi, che sulla struttura di progettazione mi viene riferito un problema relativo alle risorse umane che svolgevano l'attività dell'Agenzia del demanio precedentemente all'istituzione della struttura. Vi è qualche problema rispetto alla qualificazione professionale di tali risorse umane, poiché sembrerebbe che la nuova struttura sia, per così dire, di serie A e chi vi era prima sia di serie B e questa cosa non preveda la valorizzazione dei dipendenti che fino a un anno fa hanno dato la possibilità all'Agenzia di raggiungere importanti risultati. Le farò avere sul punto una nota, ai fini di un approfondimento.

Sempre sulle risorse umane volevo segnalare che vi sono difficoltà da parte dei dipendenti dell'Agenzia del demanio per l'iscrizione volontaria al Fondo credito INPS, quindi domando se vi è la possibilità di approfondire questo aspetto.

Invece dal punto di vista squisitamente tecnico — io sono un deputato della provincia di Taranto — sono stato sollecitato in particolar modo dalle cooperative di mitilicoltura, che esistono nella nostra realtà di Taranto e producono come è noto le cozze tarantine. L'articolo 100, comma 4, del decreto-legge n. 104 del 2020 ha incrementato il canone demaniale minimo elevandolo da 362 euro a 2.500 euro.

Taranto ha una peculiarità, che deriva dal fatto che per la produzione di cozze — anche a seguito di una disposizione della regione Puglia, che attraverso ordinanza ha imposto ai produttori tre fasi di lavorazione — occorre spostarsi durante queste tre fasi di produzione delle cozze. Quindi questo significa che i mitilicoltori non hanno una identificazione continua per quanto riguarda l'area su cui insiste la lavorazione.

Il decreto ha fissato delle estensioni massime e minime dello specchio acqueo. Quindi che cosa significherebbe? Che i produttori, avendo più specchi d'acqua su cui insistono le lavorazioni, sono costretti a pagare magari tre, quattro o addirittura anche dieci canoni demaniali, cosa che non avviene in tutta la restante parte d'Italia. Su questo sarebbe auspicabile che l'Agenzia fornisca un chiarimento.

LUCIANO D'ALFONSO. Anch'io la ringrazio per la sua relazione. La conosco per il lavoro che ha fatto in Ragioneria generale dello Stato e anche in quella circostanza ho trovato il suo lavoro molto puntuale.

La struttura di progettazione corrisponde al primo Governo Conte, era una grande passione di Tria, addirittura si chiamava centrale di progettazione. A me faceva pensare, venendo da Pescara, alla Centrale del latte, con tutte le aspettative che ci sono nei confronti del latte.

Serviva una struttura di progettazione? Sì, anche per poter dare incarichi di progettazione, perché a volte si danno incarichi di progettazione senza sapere l'esatto valore e l'esatta consistenza. Avere una struttura che possa usare il linguaggio di quella specifica prestazione che è la progettazione è cosa buona e giusta. Oltre

questo a mio avviso non può andare, ma lo vedremo strada facendo.

Non voglio esaurire tutti i miei interessi con le domande che farò adesso, però sulla questione degli incarichi di progettazione, vorrei sapere come può migliorare avendo una struttura interna che compera progettazione.

Qui ci sono alcuni che vengono dalle amministrazioni locali che mi danno molta fiducia. Se si parla di Calatrava, il ponte di Calatrava a Venezia è cominciato con un costo che si è triplicato, proprio perché a volte le progettazioni partono e non si sa dove arrivano. E non cito il caso della Nuvola per carità di patria. E non ci riguarda nulla il profilo politico, che lì è la contrattualistica che deve essere capace di comperare. E non è neanche un lavoro che viene medicato dall'Avvocatura dopo.

Questioni invece che voglio porre come domande alla direttrice: presto l'Italia si troverà con una stretta al collo riguardante la direttiva Bolkestein, perché si sta politicizzando fino all'alcolismo la questione della direttiva Bolkestein. Lì bisognerà fare le gare, bisognerà farle per non ingannare più i gestori degli stabilimenti balneari. E lo dice uno che tutti i giorni parla con loro e che viene pure votato da loro, sono l'unico che dice la verità.

Bisognerà fare la gara. Il punto è: chi farà la gara? Che non venga in mente di fare né una gara unica per tutta l'Italia, né gare regionali.

L'Agenzia del demanio può aiutare, perché ha la conoscenza storicizzata di questo dossier. E lì si tratta di dare rispetto alla sentenza Patroni Griffi, alla famosa pagina 54 di quella sentenza, dove c'è scritto come si rispetta anche la preesistenza contrattuale. Lì l'Agenzia del demanio può svolgere un grande ruolo, se non viene verticalizzata nelle attività che ha fatto solo nel passato. E io voglio sapere se si sta organizzando e se viene chiesto all'Agenzia del demanio di aiutare.

Terza questione: Chioggia, direttrice. Non sono ancora passati i mesi che mi permetteranno di urlare e la responsabilità non si schiaccia ancora sulla sua gestione, ma può una pratica durare 103 anni?

Io sono studioso serio, vero, di Sabino Cassese. Quando ha fatto il Ministro della funzione pubblica nel 1993, col decreto legislativo n. 29 del 1993, precisò la durata delle procedure. La più lunga durata procedurale è la ricostituzione delle pensioni di guerra, 365 giorni. Può una pratica durare per 103 anni? L'Università di Teramo ha un dottorato sul caso di Chioggia, cattedra di Diritto amministrativo del professor Cimini.

Allora dico alla direttrice — della quale ho visto l'autonomia di pensiero, l'onestà di condotta, la Ragioneria, l'unica che non si è fatta abbindolare dai gestori autostradali, l'unica, e lo dico e lo ripeterò anche nelle aule di giustizia, l'unica, perché tutti gli altri si sono fatti abbindolare — è immaginabile che si recuperi su questo una drittura facendo quello che si fa nella sanità, direttrice: la presa in carico di quella pratica. Non ci può stare la gincana — la struttura centrale, la struttura territoriale — quei cittadini davvero hanno il diritto. C'è un numero della rivista dei gesuiti che spiega il diritto alla ribellione: hanno il diritto alla ribellione dopo 103 anni.

Quarta questione...

PRESIDENTE. Chiedo scusa, ma ci sono altri due interventi.

LUCIANO D'ALFONSO. Ho finito. Mi ero prenotato per tempo per questo. Di solito quando si dà la parola si fa uno di maggioranza e uno di opposizione, così si fa. Le buone pratiche è bene che vengano evidenziate.

Quarta e ultima questione, le carceri. Foggia e Pescara hanno il più alto numero di evasioni perché la recinzione delle carceri è a misura dei pony sardi. Praticamente sotto a 14 evasioni quelle carceri non si fanno riconoscere. Allora c'è da porre un tema, siccome i soldi al Ministero della giustizia ci sono, proceduralizziamo.

VIRGINIO MEROLA. Apprezzo anch'io il lavoro dell'Agenzia. Ho avuto modo di conoscere l'Agenzia nei miei due anni di mandato di sindaco di Bologna, per cui mi

permetto anche di chiedere qualche valutazione extra all’Agenzia del demanio.

In questo senso, lei ha citato lo stabilimento veicoli da combattimento, io ricordo che iniziammo dicendo: « Erano immobili, adesso vi vengono incontro ». Siamo riusciti nel 2018 a fare finalmente il protocollo col Ministero della giustizia, sono contento che sia coinvolta l’Agenzia del demanio, visto che si sta andando avanti. Ho visto che è partita finalmente la gara. Questo per dire che, a Bologna come in altre città, noi abbiamo diverse caserme militari ed è faticosissimo, come sapete, riuscire a procedere anche per temi di mercato perché gli accordi che abbiamo fatto negli anni non hanno mai trovato interlocutori privati all’altezza.

E quindi ci terrei a porre una domanda di questo tipo, fermo restando che è chiaro che vi muovete anche secondo gli indirizzi del Governo e del Parlamento: ho letto molto sulla sostenibilità intesa in particolare come sostenibilità ambientale e mi chiedo quale consiglio ci può dare rispetto al fatto che noi avremo bisogno nelle grandi città, come l’aria che respiriamo, di case in affitto. E devo dire che ho fallito come sindaco, non sono riuscito insieme a voi a ottenere queste trasformazioni e mi chiedo quale strada sia possibile intraprendere perché anche l’Agenzia del demanio abbia questa *mission*.

ALBERTO BAGNAI. Molto rapidamente. Io avrei preferito stare zitto o fare osservazioni o domande di carattere generale, ma intervengo visto che è stato sollevato un tema particolare, quello di Chioggia, perché sono un pochino contrario, anche se è giusto che ci sia, alla spettacolarizzazione della soluzione dei problemi, sebbene è giusto che ci sia una rappresentanza pubblica delle domande che si pongono all’amministrazione e anche delle risposte che si ricevono.

Come dicevo, lì sussiste tuttora un problema purtroppo, nonostante il lavoro della Commissione Finanze del Senato. Con la mia presidenza e con il valido contributo del senatore D’Alfonso (allora all’opposizione poi domani chissà) eravamo riusciti a fare un intervento legislativo. Tecnicamente

quello che mi si rappresenta è che esiste ancora il problema di procedere alla sde-manializzazione di aree che ricadono sotto il demanio marittimo, perché altrimenti poi non si può provvedere a rimettere la situazione in regola e sono piccole macchie di leopardo su quel territorio che lei conosce bene.

Quindi, come le avevo anticipato, sarebbe molto utile la collaborazione dei vostri uffici per sanare questa questione, che oggettivamente va avanti da molto tempo e si basa, come tutti sappiamo, sull’intersecarsi di vari livelli di *ius superveniens*; in particolare quello che ha fatto emergere questo caso è stata l’attuazione del federalismo demaniale.

Io ovviamente sono certo di contare, in questo come in altri casi che abbiamo affrontato insieme, quella volta con il presidente D’Alfonso in maggioranza, contare sulla vostra fattiva collaborazione.

SAVERIO CONGEDO. In maniera molto sintetica mi associo ai saluti, ai ringraziamenti e agli apprezzamenti già fatti dai colleghi.

Molto brevemente. Fra i maggiori interventi edilizi e di rigenerazione urbana ce n’è una parte che riguarda i Parchi della giustizia, credo che sia un’attività che viene svolta in collaborazione con il Ministero della giustizia. Ho visto qui, nella scheda che ci avete consegnato, che in particolare tre Parchi della giustizia interessano la regione Puglia: Taranto, Bari e Lecce. Siccome quello dei Parchi della giustizia è un tema ricorrente ad ogni apertura dell’anno giudiziario, chiedo se esista un cronoprogramma.

PRESIDENTE. Grazie. Darei la parola al direttore per la replica.

Purtroppo i tempi sono ristretti.

ALESSANDRA DAL VERME, *direttore dell’Agenzia del demanio*. Non so come farò a rispondere a tutto quello che mi avete chiesto, però, sono sincera, avrei le risposte anche qui senza necessitare di ulteriori approfondimenti.

Parto dall'ultima. Il cronoprogramma ce l'abbiamo e glielo possiamo far avere. È ovvio che questa è una sintesi strettissima, non potevo fare le schede degli interventi. Per gli interventi che le interessano sui Parchi della giustizia, le possiamo far avere a parte le schede per ciascun intervento. È ovvio che alcune cose sono state messe a gara perché c'è il pieno accordo con il Ministero della giustizia, che deve esprimere il quadro delle esigenze e le risorse che vuole posizionare, perché questi interventi sono fatti con le risorse della giustizia. Il Ministero della giustizia ha avuto a suo tempo risorse per la logistica, che non erano mai state attivate e noi in un anno abbiamo attivato tutti questi interventi. Alcuni sono più avanzati, tant'è che per Stavico la progettazione è messa a gara, a Bari l'intervento è affidato, c'è lo studio Femia che ha vinto la gara e che ci sta producendo la progettazione. Quindi glielo posso far avere.

Così mi collego a chi mi ha chiesto di questi interventi, mi ha chiesto le tempistiche di questi interventi, che appunto sono le più svariate. Però noi, in linea con quello che ha detto l'onorevole D'Alfonso, effettivamente abbiamo lavorato per questi grandi interventi come stazione appaltante, non come progettisti. Perché non si può pensare che l'Agenzia faccia un progetto di un'opera da 400 milioni, anche perché, prima di tutto, leviamo al mercato dei progettisti la possibilità di lavorare. Ma qui il tema qual è stato? E adesso fornisco a tutto tondo ogni risposta sulla struttura per la progettazione. La struttura nasceva per la qualità delle nostre stazioni appaltanti, che non erano in grado di avere un confronto serrato con i progettisti, cioè con le gare. Quindi i bandi erano fatti male; ma il *vulnus* maggiore nel nostro Paese — e l'ho studiato a lungo, prima di essere nominata a capo dell'Agenzia del demanio — era nei documenti di indirizzo alla progettazione, cioè tutta la fase di indagine preliminare alla messa a gara era fatta con una enorme superficialità.

Noi abbiamo delle stazioni appaltanti modello in Italia: Metropolitane Milanesi, ad esempio, oggettivamente è una stazione

appaltante che lavora. In effetti al Nord siamo pieni di gru e di cantieri, lo dobbiamo dire. Però si contavano sulla punta delle dita.

Io mi sono resa conto, anche nel periodo nel quale avevo lavorato per Expo 2015 nel consiglio di amministrazione per il Ministero dell'economia e delle finanze, che il tema maggiore che dovevamo sconfiggere era la mancanza di valide stazioni appaltanti. Noi, quando siamo stati in Expo, cercavamo stazioni appaltanti brave per aiutarci e poi prendemmo a un certo punto, non so se ricordate, Italferr, che era una delle più qualificate di Ferrovie dello Stato.

Perché in realtà la stazione appaltante deve avere delle peculiarità tecniche enormi: deve essere in grado di fare il bando, monitorare il progetto in fase di attuazione per dirigere nel giusto modo, seguire il progetto come *project manager* dalla fase di progettazione alla fase di esecuzione. Perché altrimenti o sei nelle mani del progettista o sei nelle mani dell'esecutore, e scompare la figura del direttore del lavoro, che è proprio quella figura importantissima che deve seguire ciò che il progettista ha detto, adattandolo poi evidentemente alla realtà del territorio che può incontrare. Quindi noi stiamo lavorando, ma non si può pensare che l'Agenzia del demanio possa risolvere tutto in un anno.

Ora, cosa è stato fatto per accelerare al massimo il processo di attivazione della struttura di progettazione? E mi riferisco a lei onorevole De Palma, che aveva dei dubbi sulla valorizzazione del personale dell'Agenzia, che mi è tantissimo a cuore, è la cosa a cui ho pensato di più da quando sono entrata. Però un'Agenzia che non era stazione appaltante e che nella maggior parte dei casi affidava gli interventi ai provveditori, è ovvio che era nelle mani di un altro esecutore.

Adesso siamo diventati stazione appaltante, abbiamo una struttura per la qualità della progettazione, che come *mission* deve aiutare gli enti territoriali. Siamo andati al Ministero dell'economia e delle finanze e abbiamo detto: «L'Agenzia per aiutare gli enti territoriali deve diventare stazione appaltante qualificata, non ai sensi del Codice

degli appalti, ma veramente qualificata». Integriamo l’Agenzia del demanio con le competenze che ha, acquisiamo nuove competenze tecniche di specialisti giovani, il più possibile giovani, in modo che portino dentro un *expertise* che non c’è. Noi non avevamo un paesaggista e dobbiamo lavorare su beni vincolati; abbiamo bisogno di specialisti sul settore idraulico e conosciamo bene il tema del dissesto idrogeologico quando andiamo a costruire.

Quindi noi abbiamo cercato di fare quel lavoro, che si fa ovunque nella formazione del personale, di contaminazione del personale interno con le migliori competenze che riuscivamo a trovare sul mercato.

È chiaro che queste operazioni di integrazione comportano sempre dei malcontenti, o comunque li possono comportare, perché non tutti vedono immediatamente l’opportunità di migliorare, l’opportunità di crescere. Alcuni possono pure vedere la disopportunità di non rimanere come stavano, però il presupposto è che oggi noi vogliamo lavorare per il nostro Paese e fare cose che fino ad oggi non erano state fatte; ma non solo dall’Agenzia, intendo in generale.

Il PNRR ha dato un enorme *input*, c’è una massa di risorse che sono arrivate, dobbiamo mettere a sinergia le competenze. Noi abbiamo pensato che l’unico modo era integrare la struttura di progettazione con le altre direzioni, che dialogassero tra di loro. Qui ho il capo dei servizi tecnici – Agenzia del demanio e stazione appaltante: abbiamo detto che siamo un’unica stazione appaltante, la parte servizi tecnici si occupa più di esecuzione, la struttura di progettazione si occupa più di progettazione. Il Parlamento ha introdotto una norma che prevedeva che la struttura potesse lavorare anche per l’Agenzia del demanio, perché la sua *mission* era supportare le amministrazioni centrali e gli enti territoriali. Perché non anche per noi?

Quindi, per la qualità della progettazione, per migliorarla anche all’interno dell’Agenzia e fare tutto quello che stiamo facendo, abbiamo sfruttato le competenze, abbiamo costruito un Comitato per la qualità della progettazione.

Per quanto riguarda gli incarichi, per ora non sono stati dati incarichi – se la provocazione era sugli incarichi – perché noi questo Comitato lo costituiamo su una rosa di professori. Per ora qualcuno ci ha aiutato gratuitamente, nel senso per esempio che il documento di indirizzo alla progettazione – DIP di Bari, l’abbiamo fatto vedere a Milano al rettore, l’abbiamo fatto vedere a più d’uno riservatamente per chiedere: « Ha tutto? È un DIP fatto veramente bene, che non consenta di introdursi nei meandri, ci sono vuoti non descritti, eccetera? ».

Quindi noi avremo questo Comitato per la qualità della progettazione che informalmente opera, perché ci avvaliamo di professori universitari, di rapporti con le Università (Politecnico di Milano, Federico II di Napoli, Università di Bari, Università di Venezia, Università di Roma La Sapienza, il direttore viene dalla Sapienza) per giovare delle migliori competenze e far sì che la qualità sia ottimale. Incarichi forse ne daremo, ma per ora non li abbiamo dati, seppure la norma prevedeva la possibilità di dare cinque incarichi a cinque esperti nei diversi settori.

Il personale ha avuto un’enorme possibilità di motivazione, alcune risorse sono state spostate nella direzione della struttura, che è una direzione nostra, altre risorse nuove acquisite sono state immesse in Agenzia in modo da fare osmosi, integrazione totale.

Quest’anno abbiamo avuto qualche risorsa in più dal Ministero dell’economia e delle finanze, dopo decenni nei quali il contratto di servizio era fermo, perché abbiamo detto: « Con tutto il lavoro che stiamo facendo, è difficile incentivare il personale che è fermo da dieci anni » e quindi proveremo a fare qualche cosa con le risorse che abbiamo avuto.

La verità è che il personale dell’Agenzia ha a che fare con una direzione della transizione digitale, dove c’è un direttore che ha avviato la revisione di tutti i processi dell’Agenzia digitalizzati. Sa cosa vuol dire per tutto il personale avere l’opportunità di lavorare su piattaforme integrate e digitali? Qualità del dato, qui abbiamo il dot-

tor Foggia che sta lavorando con tutto il personale sulla qualità del dato. Ci sono delle opportunità enormi. È chiaro poi che chi le vuole cogliere le coglie, chi non le vuole cogliere resta indietro e magari può anche criticare.

Per quanto riguarda il fondo INPS, effettivamente abbiamo un disallineamento con l'INPS di cui ci stiamo curando, era una questione pregressa, vecchia, e stiamo cercando di mettere tutto a posto e di essere in pieno allineamento con INPS.

Sulle cooperative di mitilicoltura mi informo, perché non sono aggiornata, è l'unico argomento sul quale non posso rispondere, però abbiamo preso nota e vi faremo avere un riscontro.

Per gli appalti diretti, passo la parola al direttore. Sono tutti sotto soglia — tutti — ne abbiamo dati abbastanza perché abbiamo cercato di accelerare al massimo, sempre però lavorando su una rosa. Quindi non è una procedura negoziata, è un appalto diretto, abbiamo sempre sentito tre o quattro soggetti, ma stiamo parlando sempre di appalti sotto i 150.000 euro.

Abbiamo cercato di affidare all'esterno più progettazione possibile e noi invece ci curiamo dei *concept*. Il *concept* è un aspetto molto importante, perché attiene i *masterplan*: *masterplan* e *concept*, per capire quanto costa l'intervento e che cosa vogliamo fare.

Poi partono le indagini — che spesso sono messe a gara — e poi parte la progettazione. Ma è un ciclo molto peculiare quello degli appalti, soprattutto quando parliamo di appalti che coinvolgono la rigenerazione di intere aree. Tor Vergata sono 43 ettari; Tor Sapienza, voi non siete romani, comunque stiamo parlando di 100 ettari, che stanno lì dalla guerra, con dei capannoni bellissimi di Nervi, e noi stiamo cercando di capire cosa possiamo rendere alla città di Roma. E tutto questo esige che arrivino in Agenzia professionalità, idee, strutturisti, ma poi è il mercato che opera e che lavora. Ma deve essere guidato dallo Stato, lo Stato non può essere in mano al mercato, deve essere in grado di dialogare tecnicamente con le giuste capacità.

Due parole sulla direttiva energia, qualcuno mi ha chiesto della direttiva energia. Allora, noi stiamo...

PRESIDENTE. Chiedo scusa, se può farlo in due parole perché è cominciata l'Aula, quindi se può veramente in un minuto.

ALESSANDRA DAL VERME, *direttore dell'Agenzia del demanio*. Noi stiamo facendo in modo che tutti i nuovi interventi tendano all'autoproduzione energetica, quindi cercheremo di essere *compliant* con la direttiva su tutti i nuovi interventi avviati.

Non è pensabile che con un patrimonio di 43.000 beni pubblici, noi improvvisamente, con la bacchetta magica, riusciamo a intervenire su tutto il patrimonio. Però noi siamo impegnati al massimo e riteniamo che il Paese possa fare questo sforzo per andare verso la decarbonizzazione.

ANDREA DE BERTOLDI. Quello è il problema enorme.

ALESSANDRA DAL VERME, *direttore dell'Agenzia del demanio*. Va bene, la mia idea gliel'ho espressa in due parole.

Ultima cosa: Chioggia. Il lavoro che è stato fatto in un anno è enorme. Andremo a rogito a febbraio con una quindicina di atti.

Ora, non si può guardare sempre quello che manca, bisogna vedere anche quello che è stato fatto. Qui era tutto immobile da cento anni e improvvisamente ci siamo messi a lavorare col comune, abbiamo preso cinque lavoratori somministrati e li abbiamo inviati a collaborare con il comune di Chioggia. Stiamo rimettendo a posto le carte, che sono di particelle, immaginatevi voi, che non si trovano da nessuna parte e la metà degli immobili sono stati sistemati, pronti a rogito.

Adesso su quei punti rossi, che qualcuno ha citato sul demanio marittimo, ci stiamo lavorando. Ma, insomma, non ci possiamo tirare dietro i cento anni, tiriamoci dietro l'ultimo anno.

PRESIDENTE. Poi eventualmente ci aggiorneremo su questo tema.

Non so se l'ingegner Babudri voleva aggiungere qualcosa. Velocemente però, in un minuto, perché non abbiamo proprio il tempo.

MASSIMO BABUDRI, *direttore della Direzione servizi al patrimonio dell'Agenzia del demanio*. Intanto ringrazio perché la domanda mi trova entusiasta.

Esistono sostanzialmente sei modi di affidare i servizi tecnici, che vanno dall'offerta economicamente più vantaggiosa, al concorso ad una fase, al concorso a due fasi, gli appalti integrati, gli accordi quadro e anche gli affidamenti diretti. Ecco, noi riteniamo che per ogni iniziativa dobbiamo ritagliare la corretta procedura, per cui di fatto stiamo utilizzando tutte queste procedure.

Gli affidamenti diretti in genere servono per l'avvio di procedure di affidamento più importanti, quindi per la creazione del documento di indirizzo alla progettazione, oppure per supporti tecnici nell'ambito delle esecuzioni, supporti al responsabile unico

del procedimento – RUP, o figure secondarie nell'ambito dell'ufficio di direzione lavori. Per fare un esempio, i servizi di *audit* sismico, energetico e BIM – che sono ormai arrivati a circa 2.800 procedure di gara – sono stati tutti affidati con gare all'offerta economicamente più vantaggiose, tutte gare aperte con confronto competitivo aperto.

PRESIDENTE. Occorre purtroppo interrompere immediatamente l'audizione, poiché è iniziata la seduta dell'Assemblea.

Ringrazio tutti gli ospiti e autorizzo la pubblicazione in allegato al resoconto stenografico della seduta odierna della documentazione consegnata dalla dottoressa dal Verme (*vedi allegato*).

Dichiaro conclusa l'audizione.

La seduta termina alle 15.35.

*Licenziato per la stampa
il 7 marzo 2024*

ALLEGATO

Documentazione depositata dal direttore dal Verme.



**Camera dei Deputati
6^a Commissione
(Finanze)**

14 febbraio 2023 h. 14.30

Alessandra dal Verme - Direttore dell'Agenzia del Demanio

Gentili Onorevoli,

Vi ringrazio per questa opportunità di poter rappresentare il processo di trasformazione avviato sull'Agenzia del Demanio. In effetti, a fronte di un contesto globale in rapida evoluzione e di una coniugazione di circostanze e fattori, quali la pandemia, PNRR, Agenda 2030, tensioni geopolitiche e guerra in Ucraina, aumento prezzi energia e materie prime, l'Agenzia ha colto l'opportunità di avviare una sostanziale trasformazione, allineando pienamente la propria mission agli obiettivi nazionali ed europei di *sostenibilità, innovazione e transizione digitale*.

CENTRALITÀ UTENZA - Si è puntato a trasformare l'Agenzia per gestire un patrimonio immobiliare di circa 43 mila beni per un valore di circa 62 miliardi di euro¹, nell'ottica di fornire logistica e servizi efficienti alle PPAA, rispondere ai fabbisogni delle collettività, creare nuova ricchezza, rigenerazione dei territori e risparmi di spesa pubblica.

Sono, infatti, molteplici le iniziative in corso che generano impatti positivi sull'economia e sulla sostenibilità in termini di *i)* abbattimento dei consumi energetici, fino alla piena autonomia energetica; *ii)* riduzione della spesa pubblica nel funzionamento della logistica della PA; *iii)* creazione di ricchezza per i territori, in relazione alle specifiche peculiarità e ai fabbisogni.

Al momento, le principali progettualità riguardano:

- gli investimenti avviati per circa 3,2 miliardi di euro, in particolare, per la logistica della PA con importanti operazioni di *razionalizzazione e rifunzionalizzazione*, come nel caso delle Cittadelle/Parchi della Giustizia e Poli Archivistici, ma anche con interventi di *efficientamento energetico, riduzione del rischio sismico, manutenzione e bonifica*;
- la pianificazione a livello territoriale che tenga conto delle disponibilità di immobili e dei fabbisogni delle PPAA e del territorio, superando una visione frammentaria e atomistica attraverso il coordinamento con le diverse Amministrazioni e con i territori per avere un *disegno urbanistico complessivo all'interno del quale ottimizzare l'utilizzo degli immobili* per le PPAA e valorizzare il patrimonio immobiliare pubblico;
- la trasformazione digitale dell'Agenzia per aumentare la conoscenza del patrimonio, come *driver delle scelte gestionali*, per la *pianificazione e lo sviluppo del territorio*, ma anche in un'ottica di *trasparenza, presidio e sicurezza* dei territori, nonché sviluppo di nuovi servizi;
- la qualità della progettazione, in particolare attraverso la digitalizzazione, contribuisce agli obiettivi di sostenibilità. A questi fini è stata resa operativa la Struttura per la Progettazione, la cui operatività è stata avviata a seguito di un complesso lavoro di

¹ Il patrimonio immobiliare gestito è composto da:

- circa 31 mila fabbricati, per un valore di circa 58 miliardi di euro di cui il 52 % è assegnato in uso governativo per un valore pari all'86%;
- circa 12 mila aree per un valore di circa 4 miliardi di euro.

affinamento degli strumenti normativi e la “messa a terra” delle riflessioni fatte nel tempo.

STRUTTURA PER LA PROGETTAZIONE E DIREZIONE PER LA TRASFORMAZIONE DIGITALE

Elemento importante di novità è la Struttura per la Progettazione, istituita con L. 30 dicembre 2018, n. 145, art. 1, co. da 162 a 170, per lo sviluppo e l'efficienza della progettazione e degli investimenti pubblici in favore delle Amministrazioni Centrali e degli Enti Territoriali.

Il dPCM del 15 aprile 2019 che regolamentava il funzionamento della Struttura presso l'Agazia, recava dei meccanismi che avrebbero nel tempo provocato criticità soprattutto in tema di integrazione della predetta Struttura con l'assetto organizzativo dell'Ente.

In tal senso, sono state proposte al Governo talune modifiche che, nel superare le criticità riscontrate, potessero consentire un avvio rapido dell'operatività della Struttura attraverso la piena integrazione con le persone, con l'organizzazione e con le attività dell'Agazia.

Le proposte avanzate al Governo hanno dato luogo all'emanazione del dPCM 29 luglio 2021 che ha chiarito e descritto, in modo più analitico e coerente con l'organizzazione dell'Agazia, le funzioni della Struttura per la Progettazione in modo da garantirne in tempi rapidi la piena operatività.

Pertanto, in attuazione del dPCM del 29 luglio 2021, l'Agazia ha provveduto ad apportare le necessarie modifiche allo Statuto e al Regolamento di Amministrazione e Contabilità, al fine di inserire la Struttura nel proprio macro-assetto.

Ulteriore elemento di novità è l'art. 16 sexies D.L. n. 146/2021, che consente all'Agazia di avvalersi direttamente della Struttura per la Progettazione, la quale, come detto, opera a favore delle Amministrazioni Centrali e degli Enti Territoriali attraverso convenzioni. Tale norma ha permesso di avviare progettazioni corrispondenti a circa 2,1 miliardi di investimenti, come da Piano Strategico Industriale 2022-2026 di cui si parlerà di seguito. Un dato molto diverso dai 50 milioni annuali che l'Agazia realizzava negli ultimi anni e un diverso approccio basato sulla centralità dell'Utente (PAC ed Enti Territoriali) che coniuga la pianificazione degli interventi edilizi con la pianificazione dei fabbisogni e degli immobili disponibili sui territori e che pone in essere le necessarie sinergie per un'azione più efficiente finalizzata al raggiungimento degli obiettivi di riduzione dei fitti passivi e rigenerazione dei territori. In questa prima fase, la Struttura per la Progettazione ha lavorato a supporto dell'Agazia per lo sviluppo di complesse progettazioni su immobili demaniali, in favore delle Amministrazioni Centrali.

Allo stato attuale, la Struttura è articolata in Poli Territoriali (Nord - con sede a Milano, Centro - con sede a Roma e Sud - con sede a Napoli) che operano in stretto coordinamento con le Direzioni Territoriali dell'Agazia e in Poli Operativi Tematici che lavorano per progetti o servizi di elevata complessità, dimensione o strategicità (es. Polo Cittadelle Giudiziarie nell'ambito delle Convenzioni con il Ministero della Giustizia e Polo Sismico nell'ambito dell'Accordo con il Commissario Straordinario).

Per favorire l'avvio e lo sviluppo di queste progettualità, soprattutto in chiave digitale, è stata creata anche la Direzione per la Trasformazione Digitale, con cui rendere più efficienti

i processi *core* dell’Agenzia, attraverso un sistema di piattaforme integrate. L’obiettivo è la qualità del dato relativo al patrimonio immobiliare, *driver* della decisione indispensabile sia per una migliore logistica delle PPAA, sia per la valorizzazione del patrimonio pubblico gestito.

La digitalizzazione più avanzata permetterà di raggiungere elevati livelli di servizi digitali resi in modalità *smart*, integrati e innovativi, in linea con gli obiettivi dell’Agenda 2030 UE, del Piano per l’Italia Digitale 2026 e PA Digitale, nonché un monitoraggio e una conoscenza, anche fisica dell’immobile, che potrà unirsi al pacchetto informativo del fascicolo digitale dell’immobile.

Le due nuove strutture, ciascuna per le proprie competenze, hanno contribuito ad innovare le prospettive di azione e di investimenti dell’Agenzia nel mutato contesto, attraverso l’acquisizione di nuove funzioni, risorse economiche e competenze tecnico-specialistiche, in una logica di valorizzazione delle competenze presenti e di arricchimento attraverso contaminazioni provenienti dall’esterno.

NOVITÀ NORMATIVE

Il processo di trasformazione dell’Agenzia è stato accompagnato, altresì, dall’intervento del Legislatore per le finalità derivanti dal mutato contesto istituzionale, nonché per l’attuazione dei nuovi obiettivi di innovazione, sostenibilità e transizione digitale.

Importante fattore di cambiamento riguarda, infatti, il nuovo ruolo dell’Agenzia in qualità di stazione appaltante qualificata ai sensi dell’art. 38 del Codice dei Contratti Pubblici.

Ma non solo, a ciò si aggiunga l’estensione della disciplina relativa alle procedure snelle e accelerate previste per le opere del PNRR agli interventi dell’Agenzia in materia di edilizia giudiziaria e di riqualificazione sismica ed energetica, ma anche funzionale alla riqualificazione di immobili necessari per la riduzione di fitti passivi, in scadenza negli anni 2022-2023.

IL PIANO STRATEGICO INDUSTRIALE 2022-2026

Ulteriore elemento di novità, è, tra l’altro, l’adozione, per la prima volta nell’Agenzia, del Piano Strategico Industriale 2022-2026 che mira a formalizzare il “punto di svolta” della gestione dell’Agenzia, proiettando l’operato della stessa secondo direttrici di progettazione, sviluppo e gestione del patrimonio immobiliare dello Stato, coerentemente con i più moderni approcci al *property management* e con le migliori pratiche internazionali, nonché puntando a generare impatti positivi e misurabili sul territorio.

Nel Piano sono declinate le coordinate per l’attuazione degli indirizzi strategici definiti dal Ministero vigilante, che illustra obiettivi, attività e fabbisogni per giungere, al 2026, a risultati sfidanti, tra cui:

- risparmi per fitti passivi e per costi di gestione pari a € 126 milioni per effetto del Piano, di cui € 112 milioni nell’arco del Piano;
- interventi realizzati pari a € 2,1 miliardi e interventi attivati pari a € 3,4 miliardi;

- riqualificazione di circa 5 milioni di mq;
- incremento di valore del patrimonio immobiliare dello Stato per € 2,2 miliardi;
- riduzione emissioni di CO2 pari a circa 55.000 tonnellate annue.

IL POTENZIAMENTO DEGLI INTERVENTI PER IL RILANCIO DEGLI INVESTIMENTI

Come anticipato in premessa, è stato avviato un grande piano per la riqualificazione del patrimonio edilizio statale e la rigenerazione urbana, che ha determinato, con riferimento alle risorse proprie dell’Agenzia - rispetto a maggio 2021 - un incremento del numero di interventi del 22% e del valore degli investimenti pari all’84%; mentre, con riferimento ai fondi messi a disposizione dalle Pubbliche Amministrazioni interessate, l’incremento del numero di interventi è stato del 260% e quello del valore degli investimenti del 176%. L’azione posta in essere ha come punto caratterizzante il valore strategico del riuso del patrimonio non utilizzato che si sostanzia in recupero del suolo e della progettazione di qualità per l’esecuzione di interventi edilizi di rifunionalizzazione di immobili pubblici in osservanza dei criteri *nZEB* (*nearly Zero Energy Building*).

Particolare attenzione viene riconosciuta agli aspetti di autoproduzione di energia nazionale per ridurre i costi di gestione dell’edificio, al contenimento del rischio sismico, alla resilienza dell’immobile ai cambiamenti climatici, nonché alla rigenerazione dei tessuti urbani, anche in termini di valorizzazione territoriale.

Per abbattere il consumo di suolo a fronte dei nuovi fabbisogni delle PP.AA. e ridurre i costi di gestione del patrimonio non utilizzato sono stati avviati numerosi progetti di valorizzazione di vaste aree e compendi abbandonati. Nella Città di Roma, ad esempio, l’Agenzia sta progettando la rifunionalizzazione della Città dello Sport di Tor Vergata, opera abbandonata da oltre un decennio, prevedendo, nell’ambito di un accordo con Roma Capitale, interventi per fasi progressive, in relazione all’evoluzione dei fabbisogni della Città e ai Grandi Eventi che l’area potrebbe ospitare (Giubileo 2025 e candidatura Expo 2030).

Nuovo modello di ufficio pubblico - Tali iniziative rispondono anche a una nuova visione di organizzazione del lavoro pubblico e alla ottimale gestione dell’immobile attraverso la definizione di modelli innovativi di ufficio pubblico con cui conseguire:

- elevati standard di sostenibilità ambientale mediante produzione e consumo di energia alternativa in ottica di indipendenza energetica dell’immobile e riduzione del consumo di suolo;
- digitalizzazione dell’immobile. Gli effetti positivi in termini di riduzione della spesa di funzionamento e abbattimento degli sprechi sono nella funzionalità dell’immobile e nella gestione manutentiva di tipo predittivo che consenta l’eliminazione dei costi dell’intervento in emergenza a danno avvenuto e altre tipologie di sprechi.

Si tratta del c.d. *smart e sustainable building* che concorre alla rigenerazione del territorio, al benessere organizzativo e alla massima funzionalità delle strutture.

Autoproduzione energetica - Tra i numerosi interventi edilizi gestiti direttamente dall'Agencia a valere sul proprio Piano degli Investimenti, molteplici sono gli interventi connotati da un'elevata componente di innovazione tecnologica e dalla realizzazione di impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili, quali pannelli fotovoltaici, solare termico e geotermia.

Per gli edifici oggetto di intervento, l'Agencia è orientata alla *carbon neutral* al 2030 e alla produzione da fonti rinnovabili, utilizzando indicatori certificati, come obiettivo dei nostri interventi su:

- riduzione dei consumi energetici;
- produzione da fonti rinnovabili;
- abbattimento CO₂;
- riduzione consumo del suolo;
- piantumazione alberi.

Ulteriore evoluzione è di rendere gli indicatori complementari ad un set di indicatori che valuteranno gli effetti sul *climate change* attraverso la collaborazione con Istituzioni esperte. Sul punto, a titolo esemplificativo, si rappresenta che l'Agencia sta lavorando alla realizzazione di un sistema integrato di pannelli fotovoltaici per il miglioramento della prestazione energetica del "Palazzo delle Finanze", sede del MEF in Roma. L'intervento costituisce una *best practice* per la trasformazione degli edifici, anche vincolati, in chiave sostenibile e intelligente. Gli impatti attesi sono: energia annua pulita pari al 17% del fabbisogno, kg. 543.248 di abbattimento di CO₂, 120 mila euro di risparmio economico annuo.

Audit energetici e sismici, conseguenti adeguamenti - Al fine di garantire una opportuna pianificazione dei fondi disponibili per l'efficientamento energetico e favorire le scelte d'investimento con miglior ritorno economico, l'Agencia ha avviato una campagna di affidamento di diagnosi energetiche e analisi di vulnerabilità sismiche su oltre 2.700 immobili in uso governativo.

Edilizia giudiziaria - Tra le molteplici iniziative di rifunzionalizzazione richiamate, significative per valore e impatto sui territori, sono quelle relative alle convenzioni stipulate con il Ministero della Giustizia per la realizzazione degli interventi di edilizia giudiziaria: lo scopo è recuperare grandi complessi dismessi in stato di degrado o edifici già in uso all'Amministrazione giudiziaria, che necessitano di interventi di adeguamento o miglioramento sismico/tecnologico. È così che gli interventi di edilizia giudiziaria assumono anche un importante ruolo di rigenerazione delle città per la "ricucitura" dei tessuti urbani e la loro riqualificazione ambientale e sociale.

Si tratta complessivamente di 15 interventi, finanziati con risorse di bilancio del Ministero della Giustizia per un importo superiore a € 1 miliardo² (in minima parte con fondi del PNRR, circa € 29 milioni). L'Agencia avrà la funzione di stazione appaltante e la finalizzazione di questi interventi consentirà, oltre ad una logistica adeguata e innovativa

² A gennaio 2023 le Convenzioni già stipulate con il Ministero della Giustizia sono 11 per un valore complessivo degli interventi di circa 734 milioni di euro.

della Giustizia, anche risparmi di spesa per locazioni passive attuali e riduzione di spese di gestione, con impatti in termini di riduzione di emissione di CO₂ di circa il 70%.

LA RIDUZIONE DI FITTI PASSIVI - PIANO CITTÀ

Nell'ambito del processo di trasformazione, è stata assicurata particolare attenzione alle attività di razionalizzazione degli spazi in uso alle Pubbliche Amministrazioni Centrali con l'obiettivo primario di ottimizzare l'uso del patrimonio immobiliare pubblico, anche in termini di efficientamento funzionale, responsabilizzando le Amministrazioni utilizzatrici verso una politica pianificatoria dei propri fabbisogni. È stato dato avvio a un nuovo modello gestionale - denominato "Piano Città" - mirato alla pianificazione integrata dei fabbisogni delle Amministrazioni Centrali e all'analisi degli immobili statali a disposizione a partire dai quali realizzare sedi moderne e funzionali con livelli di massima efficienza energetica.

A partire dal 31/05/2021, l'azione condotta dall'Agenzia ha permesso di realizzare un risparmio per locazioni passive di circa € 30 milioni annui, quantificati alla data del 31/12/2022.

La spesa complessiva per fitti passivi comprende le locazioni passive FIP e FP1 che rappresentano circa il 30% del totale, per circa 300 immobili in locazione dai fondi e su queste locazioni, i cui contratti rispettivamente sono scaduti a fine 2022 e scadranno a fine 2023, l'Agenzia sta lavorando con le Amministrazioni utilizzatrici per trovare soluzioni alternative, al 30% già individuate attraverso la rifunzionalizzazione di immobili demaniali.



 AGENZIA DEL DEMANIO

L'AGENZIA DEL DEMANIO

Febbraio 2023

I NUMERI DELL'AGENZIA

L'Agenzia 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**.

 **43** mila
IMMOBILI GESTITI

 **1.251**
DIPENDENTI

 **17**
DIREZIONI TERRITORIALI

 **50** milioni €
ENTRATE DI DIRETTA GESTIONE

 **62** miliardi €
VALORE IMMOBILI GESTITI

 **45** anni
ETÀ MEDIA DIPENDENTI

 **8**
DIREZIONI CENTRALI

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



IL PATRIMONIO IMMOBILIARE GESTITO

(dati al 31 dicembre 2022)

FABBRICATI + AREE  **43.727**  **€ 62,51 mld**

FABBRICATI  **30.947**  **€ 58,02 mld**

AREE  **12.780**  **€ 4,48 mld**

CLUSTER FABBRICATI + AREE	% NUMERO	% VALORE
PATRIMONIO DISPONIBILE	34%	3%
USO GOVERNATIVO	52%	86%
DSA (Demanio Storico Artistico gestito)	6%	7%
ALTRO INDISPONIBILE	7%	5%

Il patrimonio immobiliare dello Stato in gestione è un insieme variegato di beni con natura e destinazione differente.

Fabbricati singoli o inseriti in grandi compendi (quali le caserme), aree urbane ed agricole, infrastrutture (strade, ponti, canali, ex ferrovie), immobili industriali, resti archeologici, complessi carcerari, isole, chiese, cimiteri di guerra, foreste statali, monumenti, singole unità immobiliari.

I valori si riferiscono ai valori inventariali di libro, non assimilabili ai valori di mercato, con i quali sono iscritti nel Conto Generale del Patrimonio, prodotto dalla RGS.

LE NUOVE DIREZIONI CENTRALI

Nel corso degli ultimi 12 mesi, l'Agenzia ha avviato un profondo percorso di trasformazione con **azioni concrete, abilitanti** il cambiamento



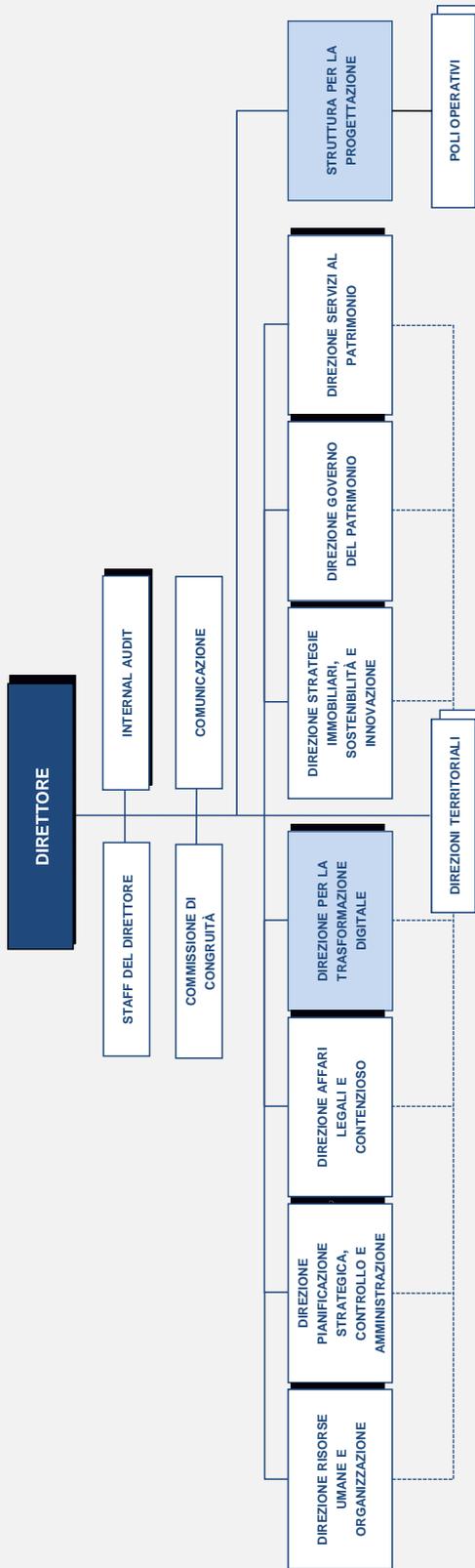
DIREZIONE PER LA TRASFORMAZIONE DIGITALE

La nuova Direzione diventa l'abilitatore per una più efficace gestione del patrimonio immobiliare, per la semplificazione dei processi, in un'ottica di trasparenza e interoperabilità a beneficio dell'utenza, territorio e PA.

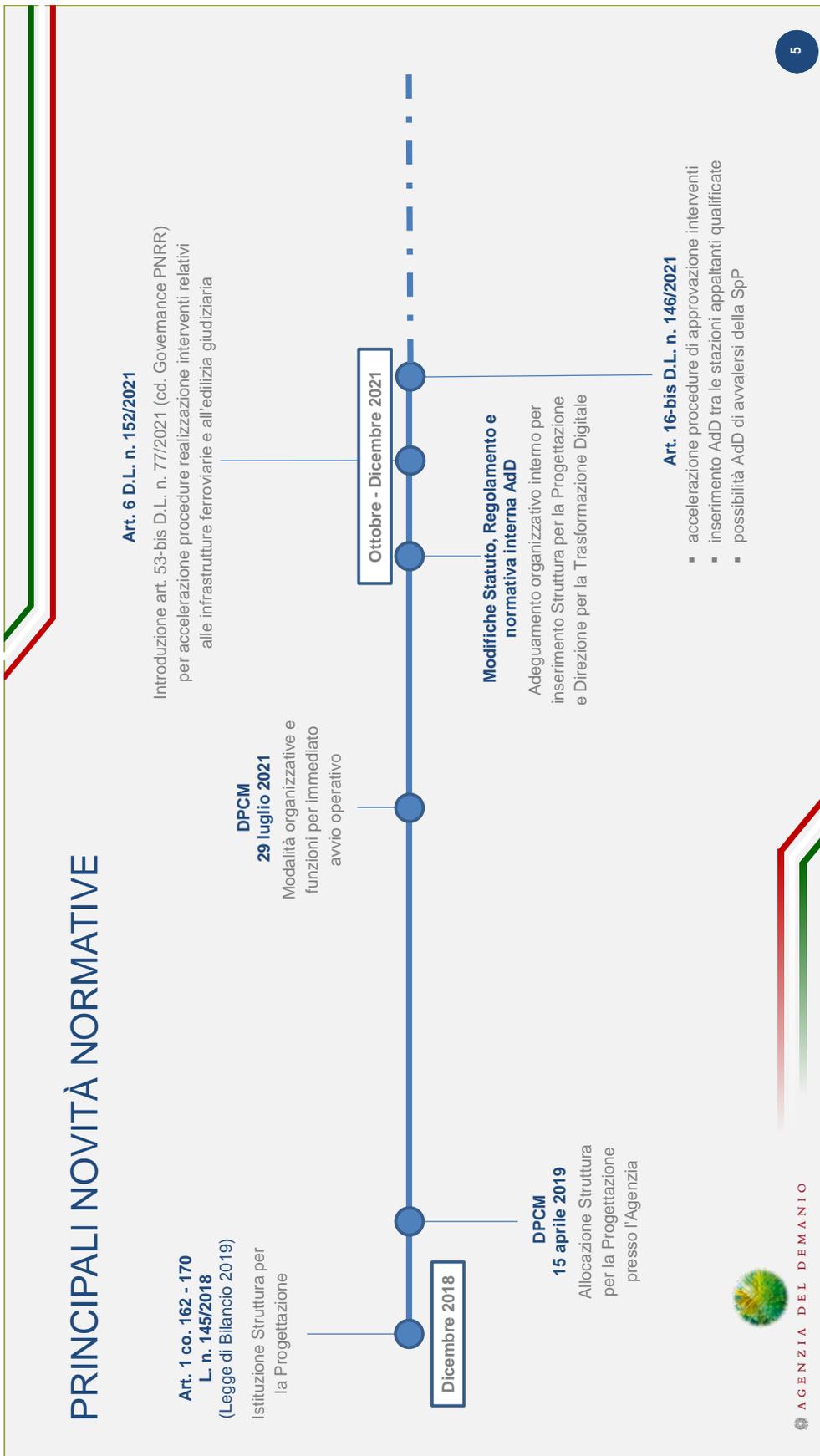


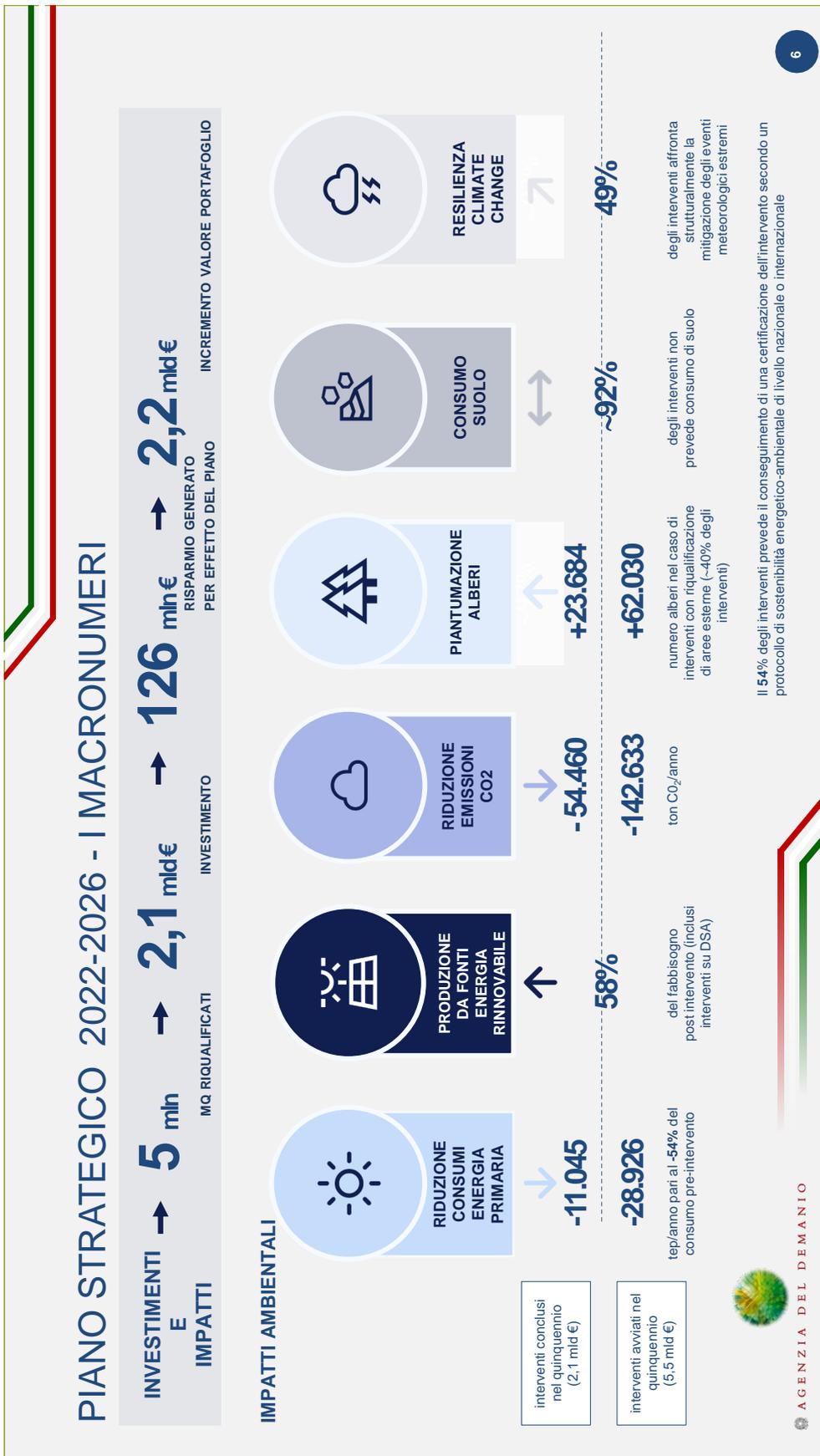
STRUTTURA PER LA PROGETTAZIONE

La nuova Struttura ha il compito di offrire servizi di progettazione di qualità alle Amministrazioni Centrali e agli Enti Territoriali, fornendo capacità tecniche, know-how, specializzazioni e strumenti innovativi.



AGENZIA DEL DEMANIO





INTERVENTI SUL PATRIMONIO

Avviato un grande piano di interventi per riqualificare il patrimonio edilizio e le aree urbane di riferimento secondo criteri di **sostenibilità, innovazione e digitalizzazione**.

	GIUGNO 2021		GENNAIO 2023		GENNAIO 2023 VS GIUGNO 2021	
	N. INTERVENTI	MLN€	N. INTERVENTI	MLN€	Δ N. INTERVENTI	Δ MLN€
RAZIONALIZZAZIONI	169	1.060	176	1.870		 +21%
ENERGIA E SISMICA	84	194	203	508		 +84%
MANUTENZIONI E BONIFICHE	131	136	89	183		 +260%
TOTALE SU BILANCIO AGENZIA	384	1.390	468	2.561		
GIUSTIZIA	4	273	11	734*		
ALTRE AMMINISTRAZIONI	11	106	43	313		
TOTALE SU ALTRI FINANZIAMENTI	15	379	54	1.047		
TOTALE	399	1.769	522	3.607		

*Il dato è riferito alle Convenzioni stipulate ad oggi



MAGGIORI INTERVENTI EDILIZI E DI RIGENERAZIONE URBANA IN CORSO

NORD

INTERVENTO	Mq	€ (MI)
PAVIA EX Arsenale	30.000	155
MILANO EX Area Pagano	41.000	117
BOLOGNA EX Area Sta.Ve.Co.	47.000	277
UDINE Caserma Cavarzerani	157.000	100
VERONA Caserma S. Bernardino	20.000	60
RIMINI CASERMA GIULIO CESARE	22.000	59
BRESCIA Caserma Papa	16.000	59
BRESCIA Caserma Randaccio	17.000	56
BOLOGNA Caserma Gucci	19.000	44
ROVIGO Caserma Silvestri	8.000	44
IMPERIA Caserma Crespi	12.000	30
TORINO Caserma Amione	49.000	158

CENTRO

INTERVENTO	Mq	€ (MI)
ROMA Viale America	73.000	210
FIRENZE Caserma Perotti	53.000	113
PERUGIA EX Carceri	26.000	123
ROMA Viale Boston	26.000	94
ROMA Via dell'Arte	46.000	80
FIRENZE Palazzo Buontalenti	15.000	50
CHIETI Caserma Berardi	33.000	50
CAMERINO Casermette	17.000	56
LIVORNO Padiglione Picchetto	7.000	20
CIVITAVECCHIA Caserma Stegher	5.000	14
VELLETRI Convento S. Francesco	4.500	13

SUD

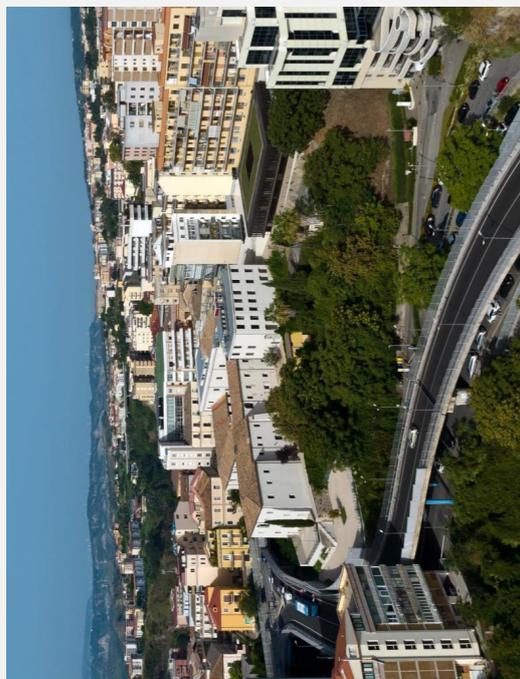
INTERVENTO	Mq	€ (MI)
BARI Parco della Giustizia	73.000	405
SASSARI ex Carcere S. Sebastiano	53.000	77
LECCE Parco della Giustizia	26.000	70
TARANTO Parco della Giustizia	46.000	70
CAGLIARI Ex Carcere Buoncammino	15.000	65
CAGLIARI Via Simeto	26.000	60
BENEVENTO Caserma Pepicelli	33.000	58
CATANZARO Sede V.V.F.	17.000	47
CALTANISSETTA Caserma Franco	10.000	46
REGGIO CALABRIA Cas. Manganelli	5.000	32
CATANZARO Via Crispi	4.500	18



FOCUS: NUOVA SEDE DELLA PROCURA DELLA REPUBBLICA DI CATANZARO

Il progetto e le opere, commissionati dalla Direzione Regionale Calabria dell'Agencia, rappresentano il buon esito di una sinergia istituzionale con il Ministero della Giustizia e il Comune di Catanzaro.

L'area oggetto dell'intervento comprende l'Ex Convento degli Osservanti con aree esterne di pertinenza e una serie di edifici accessori realizzati in epoca recente.



Finalità

generazione risparmio **0,7** mln/anno

Azioni

n. chiusura locazioni passive **7**

Investimenti

11,45 mln (I.E. complessivo)
8,8 mln (importo opere)

Dimensioni

superficie lorda: **6.613 mq**
volume totale: **20.000 mc**
n. piani f.t.: **3**

OPPORTUNITÀ

- Ridisegno funzionale edificio storico
- Riqualificazione aree esterne nel rispetto dei criteri CAM
- Tutela edificio storico
- Riordino intera area con eliminazione superfetazioni



FOCUS: NUOVA SEDE DELLA PROCURA DELLA REPUBBLICA DI CATANZARO

Il progetto ha previsto un'attenta tutela della fabbrica nel rispetto del disegno originario, con mirati interventi necessari per adeguare e valorizzare l'ex Convento alla nuova destinazione d'uso ad uffici.



Le scelte progettuali sono il risultato di un accurato lavoro di lettura e interpretazione dell'edificio e delle sue componenti, nonché di una ricerca di tecnologie e materiali adeguati alla tipologia dell'intervento, rispettandone le caratteristiche architettoniche.



SOSTENIBILITÀ, SICUREZZA, ENERGIA, FASCICOLO DIGITALE

2.740 i fabbricati dello Stato, nell'ambito del Piano di Riqualificazione sismica e energetica, per i quali l'Agenzia sta completando il fascicolo digitale anche ai fini della gestione degli immobili con manutenzione predittiva.

	SICUREZZA STRUTTURALE
	FOTOVOLTAICO E SOLARE TERMICO
	EDIFICI NZEB (Nearly Zero Emission Building)
	GREEN ROOF
	COMFORT LUOGHI LAVORO
	SPAZI COWORKING

Direzioni Territoriali	Complessi edilizi
ABRUZZO E MOLISE	211
CALABRIA	573
CAMPANIA	215
EMILIA ROMAGNA	93
FRIULI VENEZIA GIULIA	121
LAZIO	78
LIGURIA	7
LOMBARDIA	113
MARCHE	110
PIEMONTE E VALLE D'AOSTA	140
PUGLIA E BASILICATA	136
ROMA CAPITALE	392
SARDEGNA	39
SICILIA	143
TOSCANA E UMBRIA	146
TRENTINO ALTO ADIGE	41
VENETO	189
TOTALE	2.740



SOSTENIBILITÀ: I MAGGIORI INTERVENTI CON ENERGIA AUTOPRODOTTA

NORD			CENTRO			SUD					
INTERVENTO	MWh prodotti	risparmi annuali		INTERVENTO	MWh prodotti	risparmi annuali		INTERVENTO	MWh prodotti	risparmi annuali	
		TEP	ton CO ₂			TEP	ton CO ₂			TEP	ton CO ₂
PAVIA ex Arsenale	1.744,9	326	- 925	ROMA Viale America	842,9	157,6	- 447	BARI Parco della Giustizia	3.564,9	666	- 1.889
BOLOGNA ex Area Sta. Ve.Co.	3.068,2	573,8	- 1.626	FIRENZE Caserma Perotti	402,5	75,2	- 213	SASSARI ex Carcere S. Sebastiano	393,3	73,5	- 208
UDINE Caserma Cavarzerani	2.737	511,8	- 1.451	PERUGIA ex Carceri	187,5	35	- 99	CAGLIARI Ex Carcere Buoncammino	567,2	106	- 301
RIMINI Caserma Giulio Cesare	1.408,7	263,4	- 747	PESCARA Nuovo comando CC	89,5	16,7	- 47	CAGLIARI Via Simeto	483	90,3	- 256
BRESCIA Caserma Papa	664,2	124,2	-352	ROMA Ministero Economia e Finanza	1.146	214	- 543	BENEVENTO Caserma Pepicelli	1.207,5	225,8	- 640
BOLOGNA Caserma Perotti	476,1	89	- 252	ROMA Viale Boston	131,2	24,5	- 70	BARLETTA Comando Provinciale VVF	401,3	75	- 213
TREVISO ex Caserma Sala	297,1	55,5	- 157	ROMA Via dell'Arte	596,1	111,5	- 316	CALTANISSETTA Caserma Franco	218,3	40,8	- 116
IMPERIA Caserma Crespi	193,8	36,2	- 103	ROMA Viale Trastevere Capitaneria di Porto	58,3	10,9	- 31	CALTANISSETTA Caserma Guccione	205,2	38,4	- 109
SAN CANDIDO ex Caserma Druso	845,2	158	- 448	CHIETI Caserma Berardi	458,8	85,8	- 243	NAPOLI Ex Caserma Boscarello	1.918,8	358,8	- 1.017
TORINO ex Caserma Amione	1.011,9	189,2	- 536	FALCONARA Caserma Sarracini	872,6	163,1	- 462	TOTALE	8.959	1.675	-4.749
COMO ex Caserma De Cristoforis	644	120,4	- 341	TOTALE	4.785	894	-2.471				
MILANO Caserma Magenta	137,5	25,7	- 73								
TOTALE	13.229	2.473	-7.011								



AGENZIA DEL DEMANIO

MWh prodotti = Energia prodotta da fonti rinnovabili
 TEP = Tonnellate equivalenti di petrolio autoprodotte
 TON CO₂ = Riduzione di emissioni di CO₂ (In Tonnellate)

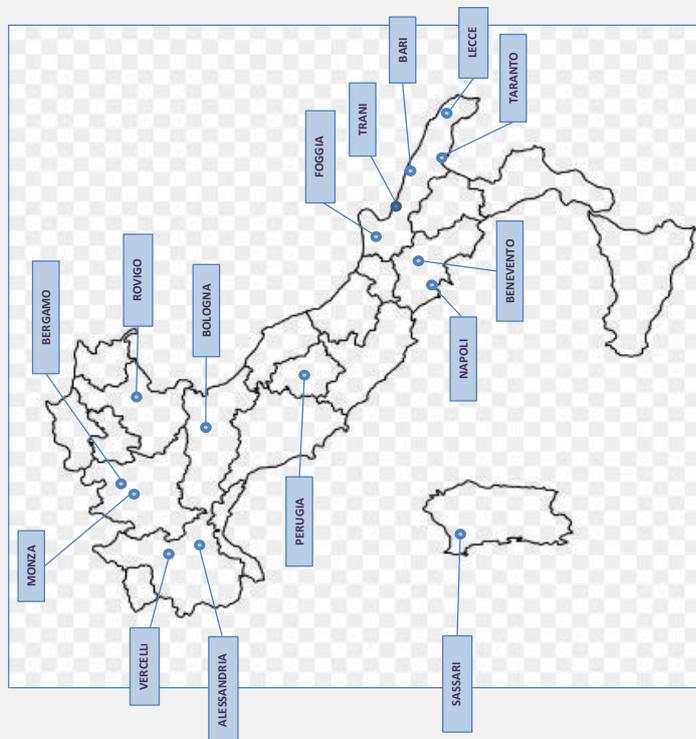
Legenda

POLI GIUSTIZIA – CITTADELLE GIUDIZIARIE

L'Agenzia del Demanio collabora con il Ministero della Giustizia alla realizzazione di grandi interventi di edilizia giudiziaria per oltre € 1 miliardo, in parte finanziati con fondi PNRR.

POLI E PARCHI DELLA GIUSTIZIA

- Razionalizzazione e digitalizzazione della logistica della Giustizia
- Riduzione **spesa per locazioni passive**
- **Elevati standard** funzionali, tecnologici e prestazionali per le funzioni di Giustizia
- **Sostenibilità ambientale** e introduzione strategie *green, blue and gray*
- **Riduzione di emissione di CO2** pari al **70%**
- **abbattimento spese** di manutenzione ed esercizio



FOCUS: PARCO DELLA GIUSTIZIA DI BARI

L'area del futuro Parco della Giustizia è un'occasione per ricucire, connettere, rendere continuo un ambito territoriale e urbano tra i più frammentati del territorio barese, dove è possibile e doveroso realizzare un progetto iconico, un'area pubblica innovativa e di riferimento per la città del futuro.

L'area è collocata sulla congiungente tra gli assi nord-sud di Corso de Gasperi e Via Farinelli, Via Alberotanza.

L'impianto del Parco della Giustizia candida il lotto delle ex caserme Capozzi e Milano al ruolo di catalizzatore tra realtà consolidate della città, offrendo un'opportunità di rigenerazione estesa del settore urbano attraverso il potenziamento dell'economia sociale.

Il progetto si caratterizza per la contestuale presenza di un parco urbano, di una piazza e di uffici giudiziari.



Finalità	generazione risparmio	2 mln/anno
Azioni	n. chiusure locazioni passive	6
Investimenti	(Q.E. complessivo)	405 mln 252,5 mln (importo opere)
Dimensioni	sup. area: 149.426 mq sup. coperta: 44.285 mq verdi e servizi: 36.200 mq parcheggi: 40.100 mq	



OPPORTUNITÀ

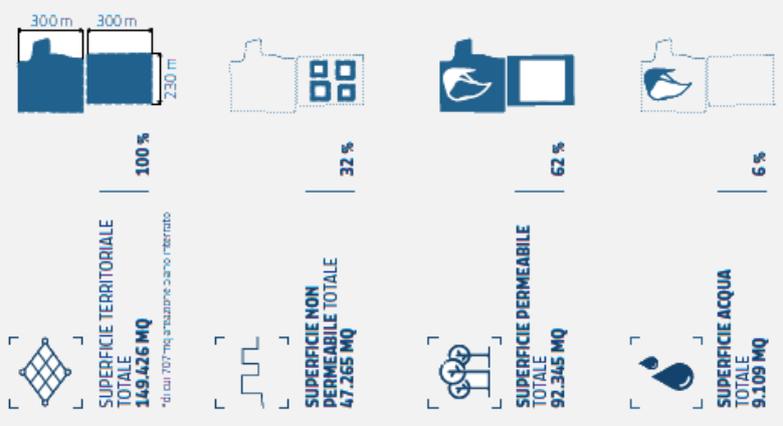
- Razionalizzazione delle sedi degli Uffici Giudiziari di Bari in un unico polo
- Rigenerazione urbana inclusiva e sostenibile
- Impatto economico e sociale
- Obiettivo energia pulita e accessibile
- Bosco urbano



FOCUS: PARCO DELLA GIUSTIZIA DI BARI

ORGANICO GIUDIZIARIO

430	1.030	290
PRESIDENTI PROCURATORI VICEPROCURATORE GIUDICI SOSTITUTI	DIRIGENTI COMANDANTI CANCELLIERI FUNZIONARI AUSILIARI	UCCIDENTI SCISTE MAGISTRATI TIRGOCINANTI
	+	+



PAGINA BIANCA

PAGINA BIANCA



19STC0076750