

Valorizzare il patrimonio immobiliare pubblico creando valore economico, sociale e ambientale

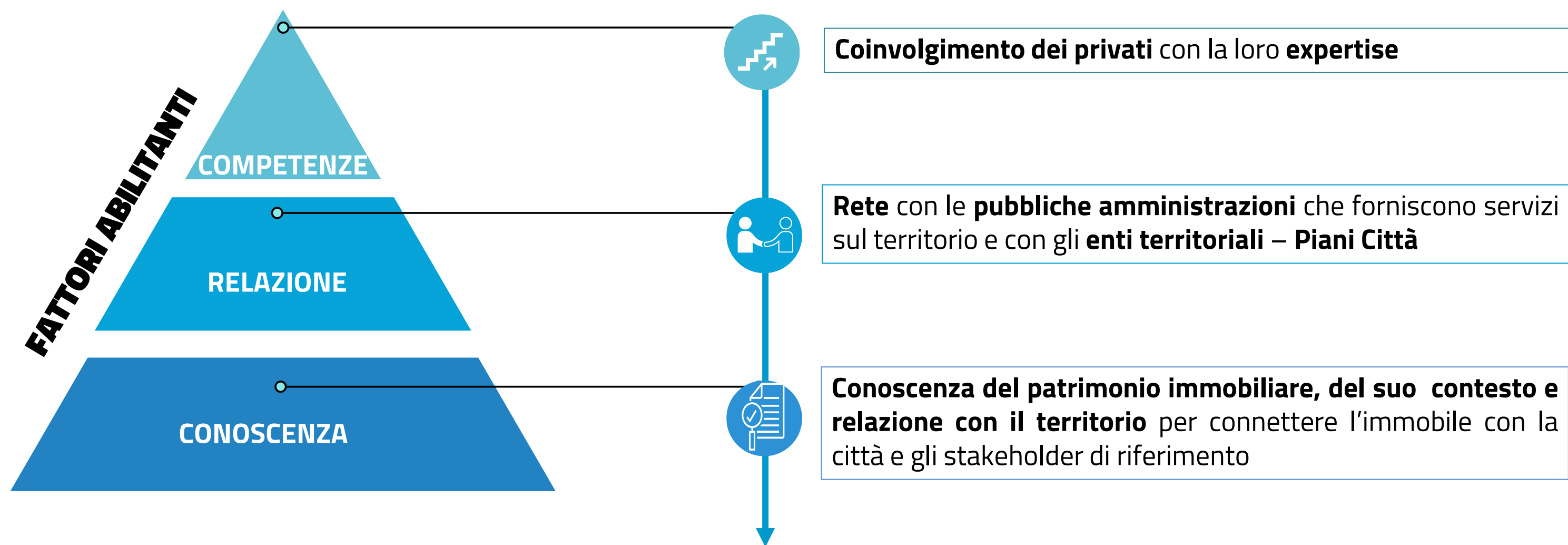
Alessandra dal Verme - Direttore Agenzia del Demanio

Assoimmobiliare, 4 dicembre 2024



La strategia dell'Agenzia del Demanio

- ☐ Parte del patrimonio pubblico ha forti **potenzialità di sviluppo** e può essere valorizzato con il coinvolgimento di **investitori privati per creare valore economico, sociale e ambientale**.
- ☐ L'Agenzia, in **dialogo con associazioni di settore ed esperti**, sta già lavorando a **modelli di partenariato** che siano in equilibrio per assetto giuridico, sostenibilità economica finanziaria e impatto sociale.



Per restituire ai cittadini immobili sostenibili, innovativi e accessibili
Per rigenerare grandi aree e migliorare la qualità della vita nelle nostre città



Lavorare insieme al privato: il percorso

- **Definire modelli gestionali** di partenariato pubblico-privato (profit, no profit, ibridi)
- **Sperimentare i modelli di partenariato su immobili complessi** che richiedono una visione integrata di aspetti **immobiliari, tecnici, economico finanziari e amministrativi**
- **Costruire Pilot sui tematismi:** cultura e turismo, energia e sviluppo sostenibile e nuove forme dell'abitare
- **Misurare** il valore economico, sociale e ambientale generato, con un set di indicatori ESG/impact, che includa anche il "costo dell'abbandono" e l'incremento del valore dell'asset a fronte del valore degli investimenti
- **Attrarre investitori**

Lavorare insieme al privato: gli ambiti tematici

I metaprogetti su cui l'Agenzia intende sviluppare l'utilizzo del PPP:

- **Cultura, Turismo e Ambiente** - Iniziative funzionali alla creazione di hub culturali polifunzionali e/o a qualificare l'offerta turistica (Cul.Tur.A.+, SC_Open)
 - Terme & wellness (Tor Vergata, Complesso Acqui Terme, ...)
 - Edutainment (Parchi a tema)
- **3XS Nuove forme dell'abitare** - Iniziative funzionali alla mitigazione del disagio abitativo in particolare per lo sviluppo di iniziative di student/social/senior housing
- **Logistica**
- **Energia e sviluppo sostenibile** - Iniziative funzionali alla produzione di energia da FER

E' stato effettuato uno **scouting** tra i beni in gestione all'Agenzia per individuare un primo portafoglio di immobili per partenariati.

1° portafoglio

Cultura e turismo (CUL.TUR.A., SC_Open)

1. Palazzo del Senato – Milano
2. Ex Caserma Brandolin, Aquileia (UD)
3. Stabilimento Termale Carlo Alberto – Aquis Terme (AL)
4. Caserma Piroat – Cuneo (CN)
5. Caserma Serziera – Vinadio (CN)
6. Isola di Poveglia – Venezia
7. Palazzo Ducale – Sassuolo (MO)
8. Palazzo Coccapani – Modena
9. Sostegno Landi, Bologna
10. Sostegno Grassi, Bologna
11. Ex Caserma Stamura – Ancona
12. Casa Circondariale Castelnuovo di Garfagnana (LU)
13. Ex Dogana e Caserma GDF – Follonica (GR)
14. Ex Spea porzione « Ex Carbuco » – Narni Scalo (TR)
15. Ex carcere giudiziario – Civitavecchia (RM)
16. Compendio militare 8° Cerimant – Roma
17. Area Tor Vergata – Roma
18. Area demaniale «Porta Portese» Via Portuense – Roma
19. Compendio Ex Forte Portuense – Roma
20. Caserma Cialdini e Torrione Francese – Gaeta (LT)
21. Ex Caserma Vittorio Emanuele II – Gaeta (LT)
22. Ex Caserma Menabrea – Gaeta (LT)
23. Forte Emilio Savio – Gaeta (LT)
24. Ex Chiesa di Santa Caterina – Caserma Cavour (parte) – Gaeta
25. Ex Caserma Sant'Angelo Basso – Gaeta (LT)
26. Casa Tosti – Gaeta (LT)
27. Real Polverificio Borbonico – Scafati (SA)
28. Ex Batteria Beleno – Villa San Giovanni (RC)
29. Ex Carcere di Modica - Modica (RG)
30. Ex Deposito Munizioni Campo Italia - Loc. Campo Italia, Messina
31. Ex Magazzini del sale – Chioggia (VE)
32. Ex Convento dei Crociferi S.Ninfa – Palermo
33. Ex Caserma La Marmora, Tarvisio (UD)
34. Ex Monastero della Celestia, Venezia
35. Ex Chiesa di S. Anna, Venezia
36. Ex Chiesa delle Benedettine, Piacenza
37. Ex Caserma Montezemolo, Palmanova (UD)



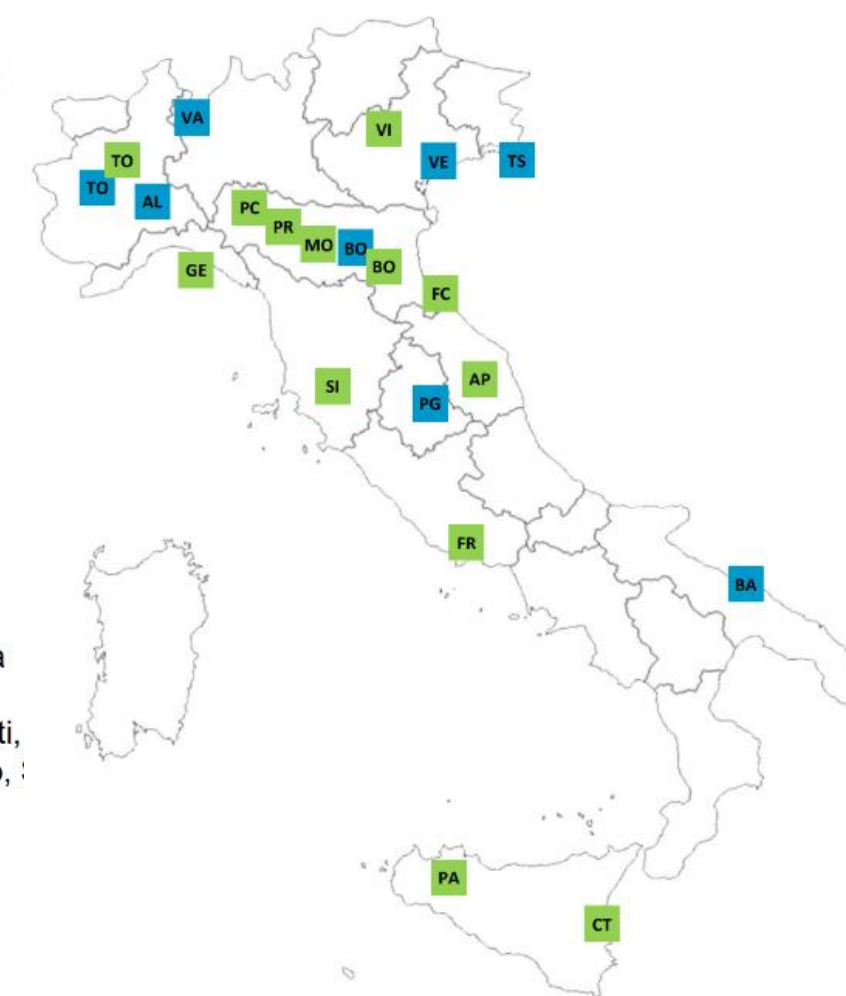
Il quadratino sta ad indicare la città interessata e non il numero di immobili individuati

Housing

1. Ex Tenuta Burgstaller – Trieste (TS)
2. Ex Caserma GDF L. Moi – Lavena Ponte Tresa (VA)
3. Ex Caserma Sanguinetti - Venezia (VE)
4. Ex Casa di Guardia La Bova, Bologna (BO)
5. Ex Fondazione Maugeri – Bari (BA)
6. Ex Padiglione del Genio Militare – Alessandria (AL)
7. Caserma San Bernardo - Perugia

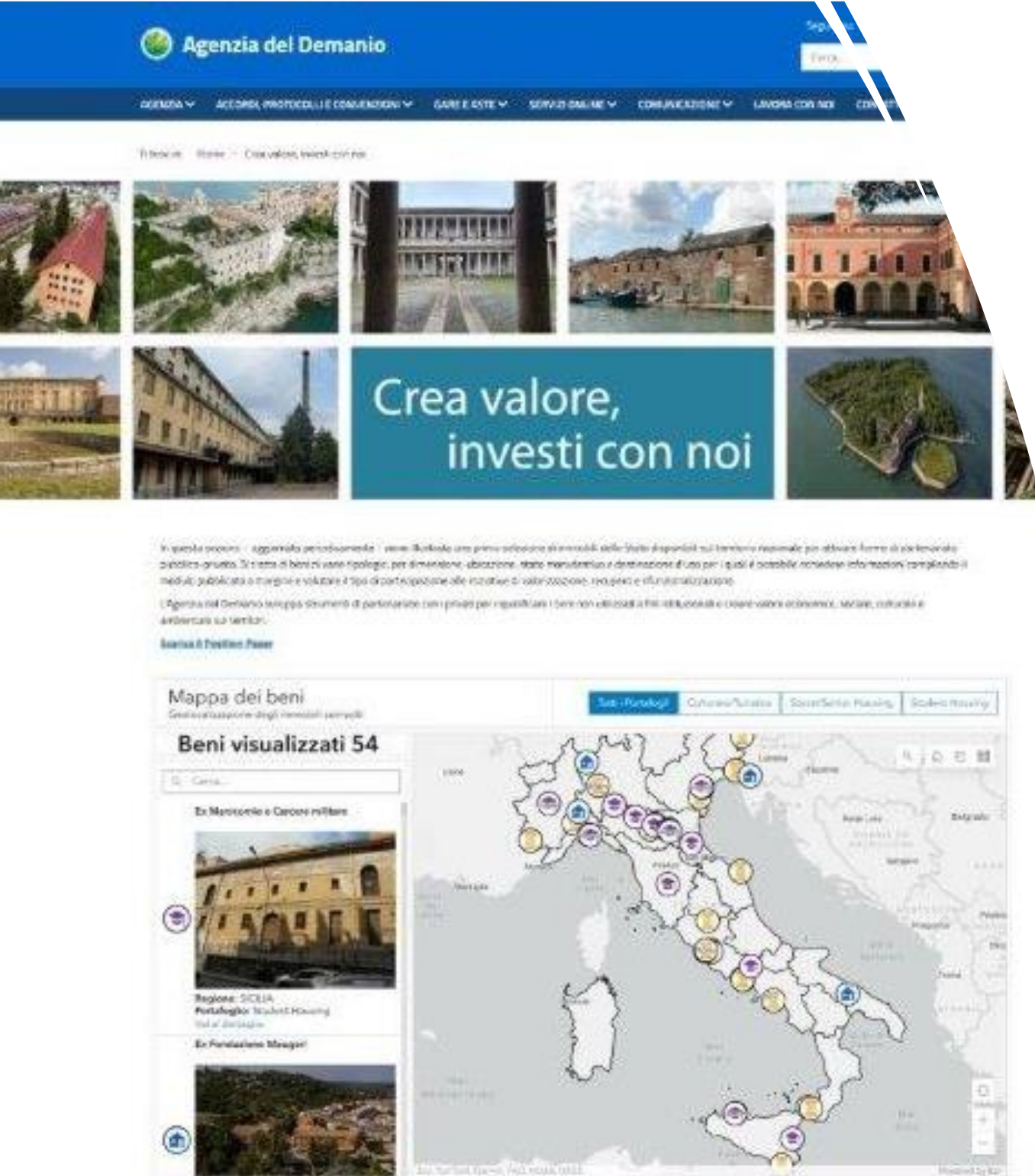
Student housing

8. Ex Manifattura Tabacchi – Torino
9. Ex Clinica Dermatologica, Genova
10. Orto Botanico, Genova
11. Ex Caserma Jacopo dal Verme (parte), Piacenza
12. Ex Convento Eremitani, Parma
13. Ex Casa di reclusione San Giuliano Saliceta, Modena
14. Ex Caserma Stamato, Bologna
15. Convento Santa Maria della Ripa – ex Caserma Monti,
16. Sede dell'Ute e della Direzione provinciale del Tesoro,
17. Comprensorio Caira, Cassino (FR)
18. Casa Professa ex Gesuitica (porzione B), Palermo
19. Ex compendio Sant'Alvise, Venezia
20. Palazzo delle Poste, Piacenza
21. Palazzo Costa Ferrari, Piacenza
22. Ex Caserma Moccagatta, Catania
23. Ex Manicomio e Carcere militare – Palermo
24. Ex Caserma Umberto I/parte – Ascoli Piceno
25. Ex Carcere San Biagio - Vicenza



IMMOBILI PER HOUSING

IMMOBILI PER STUDENT HOUSING

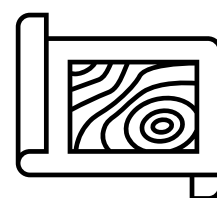


Il Portale per gli investitori

L'Agenzia sta realizzando un **Portale istituzionale** per favorire operazioni di **partnership pubblico privato** mirate alla rigenerazione urbana e territoriale.

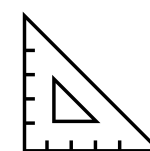
E' uno strumento di semplice navigazione che tiene conto del set di informazioni essenziali per valutare le potenzialità di immobili e aree a disposizione.

LOCALIZZAZIONE



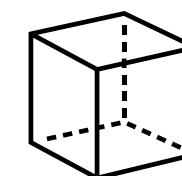
Navigazione cartografica e inquadramento territoriale

DIMENSIONE



Dati dimensionali e tecnico-giuridici

TIPOLOGIA



Descrizione dell'immobile e immagini

Nel portale sono presenti immobili di varie tipologie, dimensioni e stato manutentivo classificati in funzione della destinazione dei beni.

E' possibile chiedere informazioni aggiuntive a quelle di base attraverso la funzionalità «*per saperne di più*»



SEZIONE PROGETTI

Value for money

Value for society

Cluster PPP

CUL.TUR.A. +, SC_OPEN

Cultura, Turismo e Ambiente
Iniziative funzionali alla
creazione di hub culturali
polifunzionali e/o a qualificare
l'offerta turistica. **Spazi
culturali aperti** (Archivi)

3XS – STUDENT/SOCIAL/ SENIOR HOUSING

Nuove forme dell'abitare. Iniziative
volte alla **mitigazione del disagio
abitativo**

ENERGIA E SVILUPPO SOSTENIBILE

Iniziative funzionali alla
**produzione di energia da Fonti
Energetiche Rinnovabili**

CUL.TUR.A. - TOR VERGATA, Roma



Restituire alla città un'importante area riqualificata



Creare nuovi servizi per la collettività – sport, benessere, cultura, formazione e ricerca

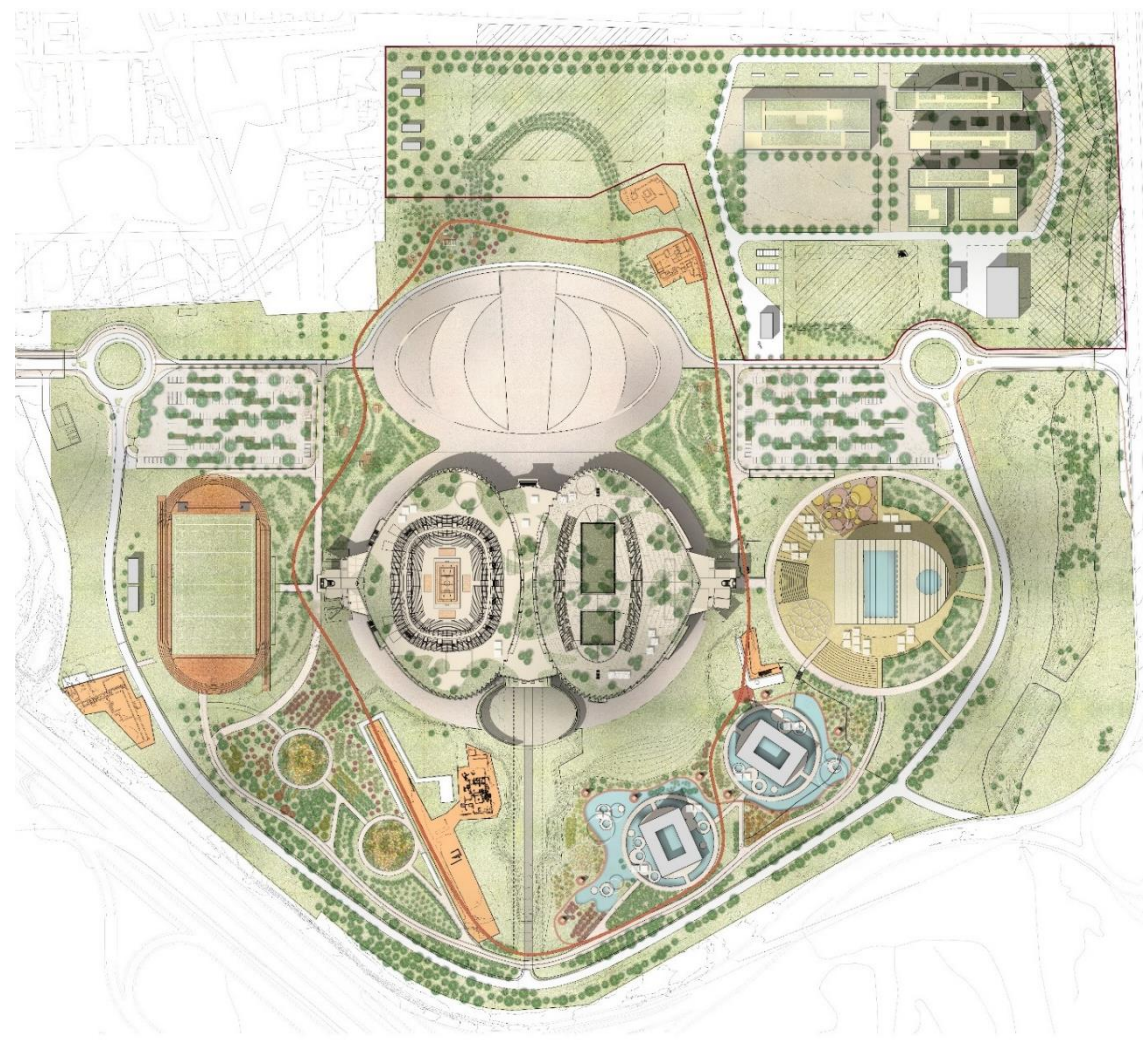


Valorizzare le preesistenze archeologiche



Creare nuovi spazi per le Istituzioni

Dopo gli interventi di bonifica, per il post Giubileo 2025 è ipotizzabile una grande operazione di rigenerazione di **un'area di circa 48 ha** con la rifunzionalizzazione di tutte le opere esistenti, il completamento delle aree verdi e dei percorsi carrabili e pedonali, la valorizzazione delle preesistenze archeologiche. L'obiettivo è quello di creare una nuova **Green City, hub per la ricerca, la formazione e il benessere**, dando nuova centralità al territorio.



OPPORTUNITA' DI PARTENARIATO attraverso l'interlocuzione con stakeholders privati



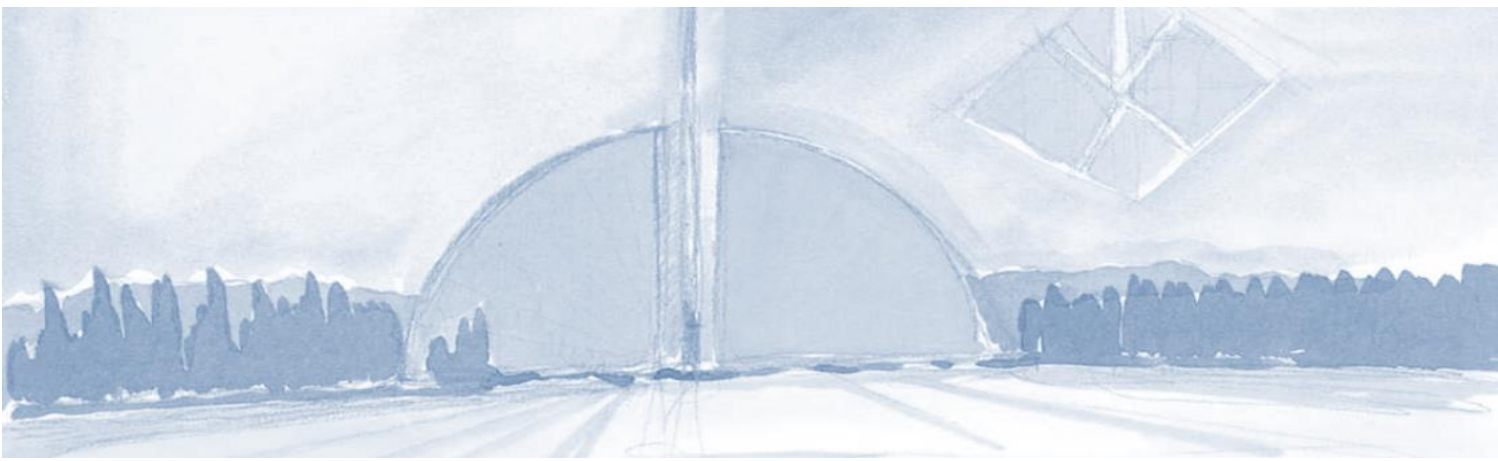
RISPOSTA ALLE ESIGENZE DELLA P.A. attraverso la creazione di un polo di formazione della Polizia di Stato che risponda alle necessità governative e sia un presidio per il quartiere.



VASTA AREA DA RIQUALIFICARE in zona periferica dove progettare e costruire manufatti ex novo per servizi, riqualificare le strutture esistenti e creare un grande parco per la collettività.



IMMOBILE DA RIQUALIFICARE e riorganizzare, in relazione ai possibili usi per ricerca, sport, benessere.



ENTI COINVOLTI



AGENZIA DEL DEMANIO



POLIZIA DI STATO

Area a Nord-Est del compendio per la definizione di un Polo di Formazione



UNIVERSITA' DI TOR VERGATA

Per le opportunità di sviluppo sui temi della ricerca e dell'orto botanico



COMUNE DI ROMA



REGIONE LAZIO

CUL.TUR.A. - Compendio 8° Cerimant - TOR SAPIENZA, Roma



Valorizzare e rifunionalizzare il bene statale di rilevanza storico artistica



Consentire l'allocazione di spazi archivi per la pubblica amministrazione



Abbattere parte delle locazioni passive e delle spese di outsourcing



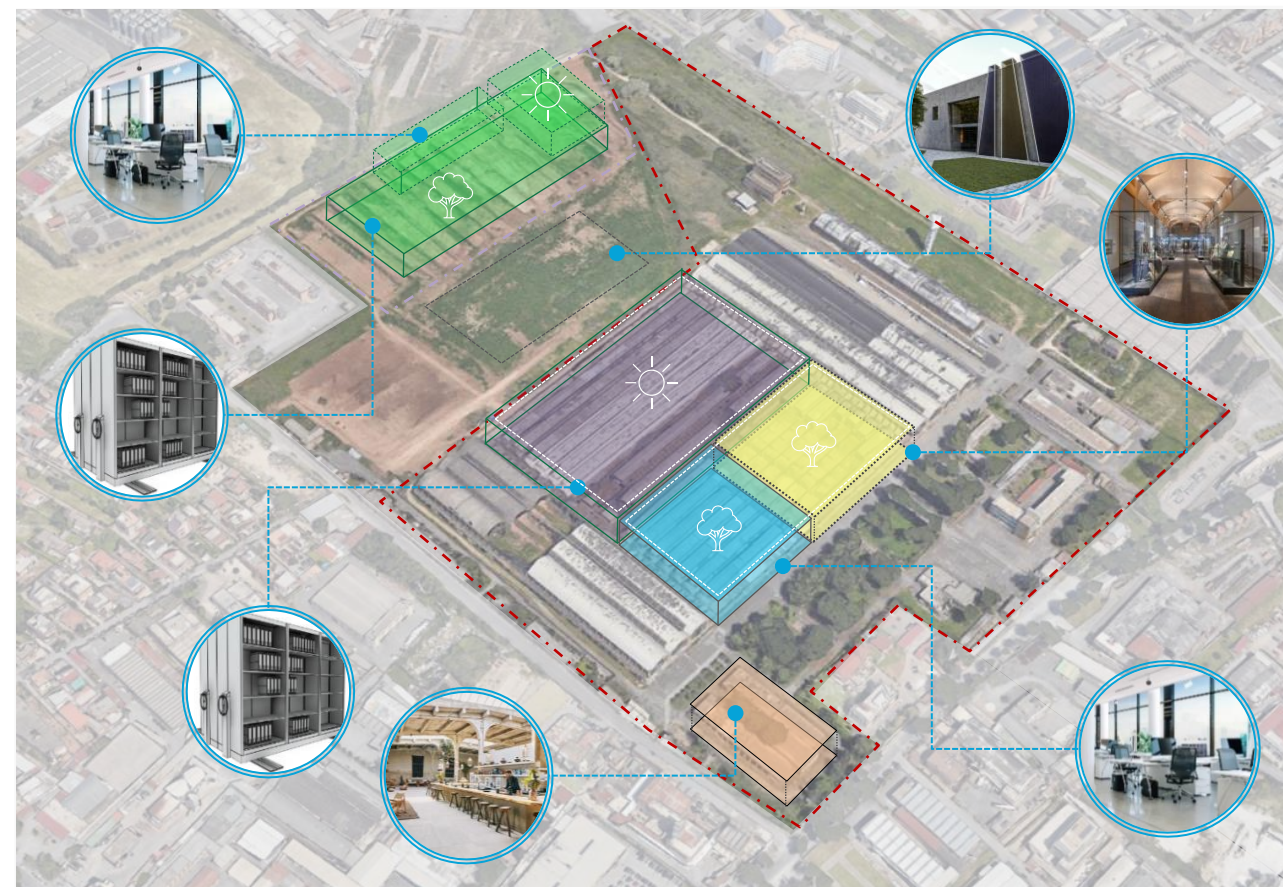
Offrire nuovi servizi di tipo culturale per la collettività e per il quartiere



Creare spazi di co-working e sviluppare nuove centralità urbane

Il complesso, in uso al Ministero della Difesa, è un esempio di stanziamento militare e industriale dei primi del novecento. La sua rifunionalizzazione prevede il recupero dei manufatti esistenti e la **realizzazione di nuovi edifici** moderni e funzionali, secondo standard di sostenibilità e di efficienza energetica.

E' già in via di progettazione a cura del MIC un Recovery art su una parte dell'area. Possibile sviluppo di un **percorso digitale immersivo di tipo storico-culturale**.



OPPORTUNITA' DI PARTENARIATO attraverso l'interlocuzione con stakeholders privati



RISPOSTA ALLE ESIGENZE DELLA P.A. attraverso la creazione di archivi evoluti, ricovero di pellicole antiche, spazi uffici per coworking e servizi di tipo culturale.



VASTA AREA DA RIQUALIFICARE in zona periferica e poco sviluppata della città di Roma dove progettare, riqualificare e costruire manufatti ex novo, nel rispetto del sistema vincolistico.



IMMOBILI DA RIQUALIFICARE e riorganizzare in chiave sostenibile.



AGENZIA DEL DEMANIO



ENTI COINVOLTI



AGENZIA DEL DEMANIO



MIC (Direzione Archivi e Centro Sperimentale di Cinematografia)



Dipartimento della Funzione Pubblica



MINISTERO DELLA DIFESA



COMUNE DI ROMA

CUL.TUR.A. - Porta Portese, Roma (RM)



Riqualificare e valorizzare l'area



Offrire nuovi servizi di prossimità connessi alle attività per il tempo libero

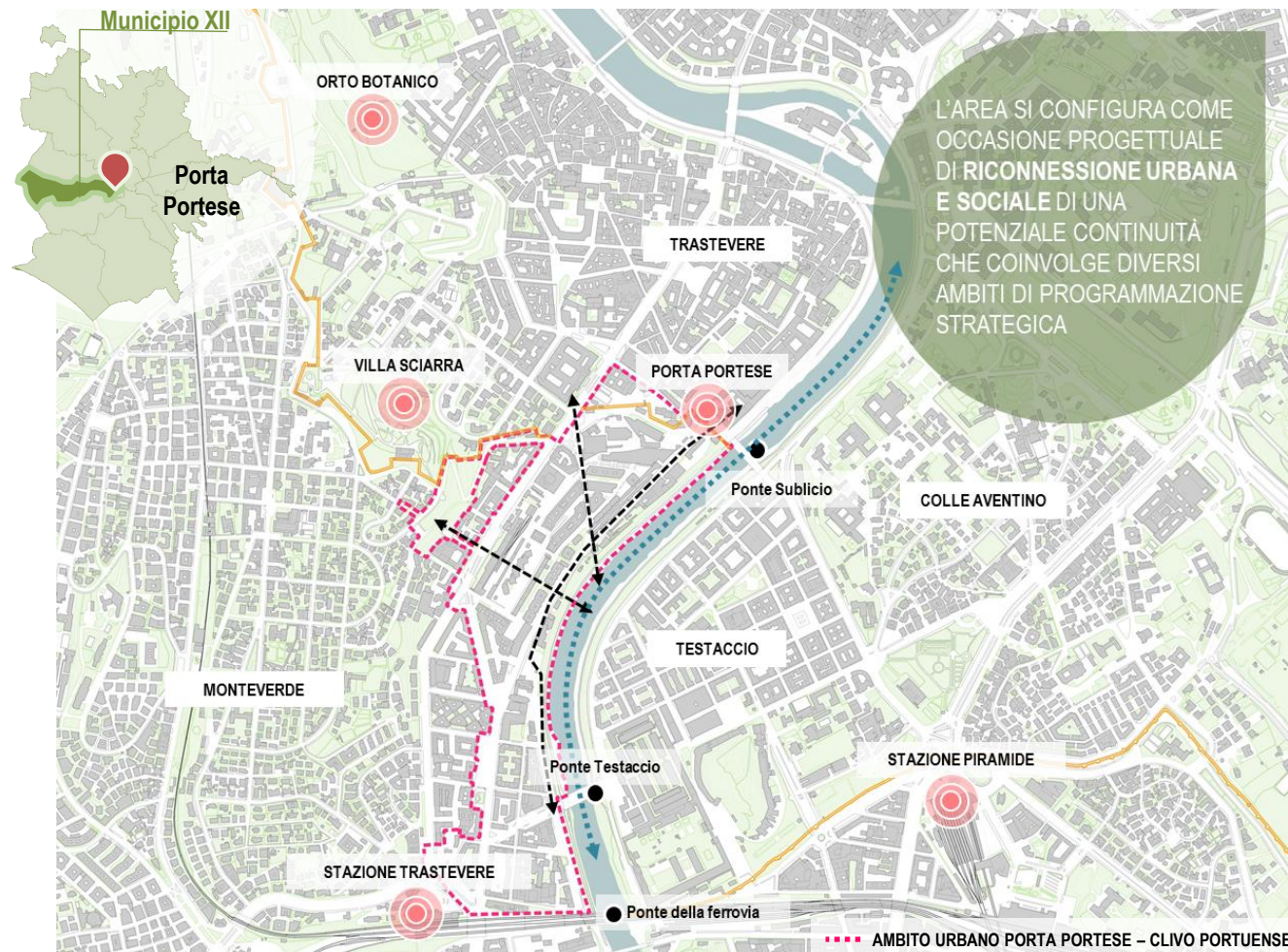


Recuperare nuovi spazi verdi lungo il fiume



Creare nuovi percorsi pedonali e ciclabili collegati alla mobilità pubblica

L'obiettivo è quello di restituire alla città un **ambito urbano policentrico, accessibile e sostenibile**, secondo il modello «città dei 15 minuti», attraverso interventi che valorizzino il patrimonio immobiliare pubblico e i luoghi urbani costruiti. Sono previste nuove destinazioni d'uso con mix funzionale, **nuovi servizi** di prossimità connessi alle attività per il tempo libero, **nuove aree verdi** per riallacciare l'originario rapporto con il fiume e le aree verdi di contesto, da realizzare attraverso partenariati pubblico privato.



OPPORTUNITA' DI PARTENARIATO attraverso l'interlocuzione con stakeholders privati



PRESENZA DI NUMEROSE PREESISTENZE STORICO-ARCHITETTONICHE E NATURALISTICHE DA VALORIZZARE



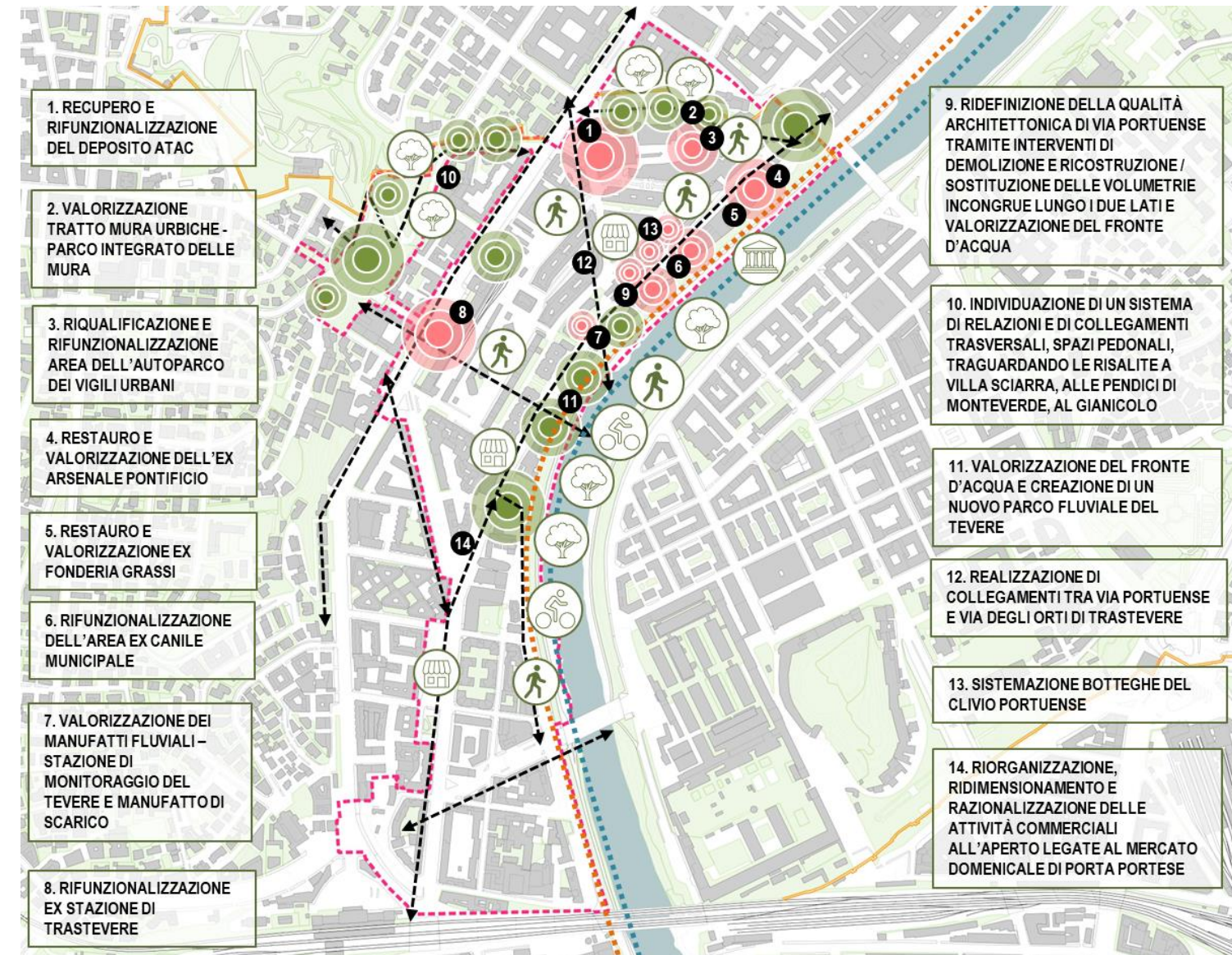
PRESENZA DI AREE ED EDIFICI PUBBLICI DA RIQUALIFICARE CON UN MIX FUNZIONALE – residenziale, commerciale, servizi culturali al cittadini – per favorire riuso, recupero, valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico in chiave eco-sostenibile



PRESENZA DI NUMEROSI SERVIZI E COLLEGAMENTI e posizionamento strategico all'interno della città



AGENZIA DEL DEMANIO



ENTI COINVOLTI



AGENZIA DEL DEMANIO



COMUNE DI ROMA

CUL.TUR.A. – Forte Bravetta, Roma



Riqualificare e rifunzionalizzare il bene



Creare nuovi spazi per la collettività votati alla cultura



Riconnettere l'area con il sistema cittadino attraverso l'offerta di servizi al quartiere e alla città

L'obiettivo è la valorizzazione culturale e ambientale di tutto il compendio. Gli interventi saranno volti a creare un mix funzionale con **spazi e servizi aperti alla collettività** in chiave di sostenibilità sociale, culturale e ambientale. Il quartiere sarà riconnesso alla città e valorizzato per aumentarne **l'attrattività turistica/culturale**.



OPPORTUNITA' DI PARTENARIATO attraverso l'interlocuzione con stakeholders privati al fine di attrarre investimenti sull'area



AREA DI VALENZA STORICA E PAESAGISTICA per la realizzazione di un polo culturale, che possa valorizzare il contesto urbano nel rispetto delle peculiarità del luogo.



RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE per favorire la fruizione pubblico/turistica incrementando l'accesso all'area anche prevedendo la realizzazione di itinerari ciclo/pedonali



EDIFICI DA VALORIZZARE anche attraverso nuove realizzazioni secondo i principi di sostenibilità ambientale ed energetica



ENTI COINVOLTI



AGENZIA DEL DEMANIO



AGENZIA DEL DEMANIO

CUL.TUR.A. – Casa del Fascio - Portuense, Roma



Riqualficazione e
rifunzionalizzazione bene
attualmente in abbandono



Creazione di nuovi servizi per la
collettività dedicati al benessere e
alla cultura ,



Rigenerazione di un'area non
connessa al tessuto cittadino

La Casa del Fascio è un edificio di matrice razionalista del 1939, attribuito a Giuseppe Terragni. Simile, per cifra stilistica, alla Casa del Fascio di Lissone, si sviluppa su un telaio e con solai in cemento armato, mentre le pareti che separano gli ambienti sono privi di funzione portante: questa caratteristica ne fa il **primo edificio moderno del Portuense**, caratteristica che rende l'immobile particolarmente attrattivo per **destinazioni a valenza culturale**.



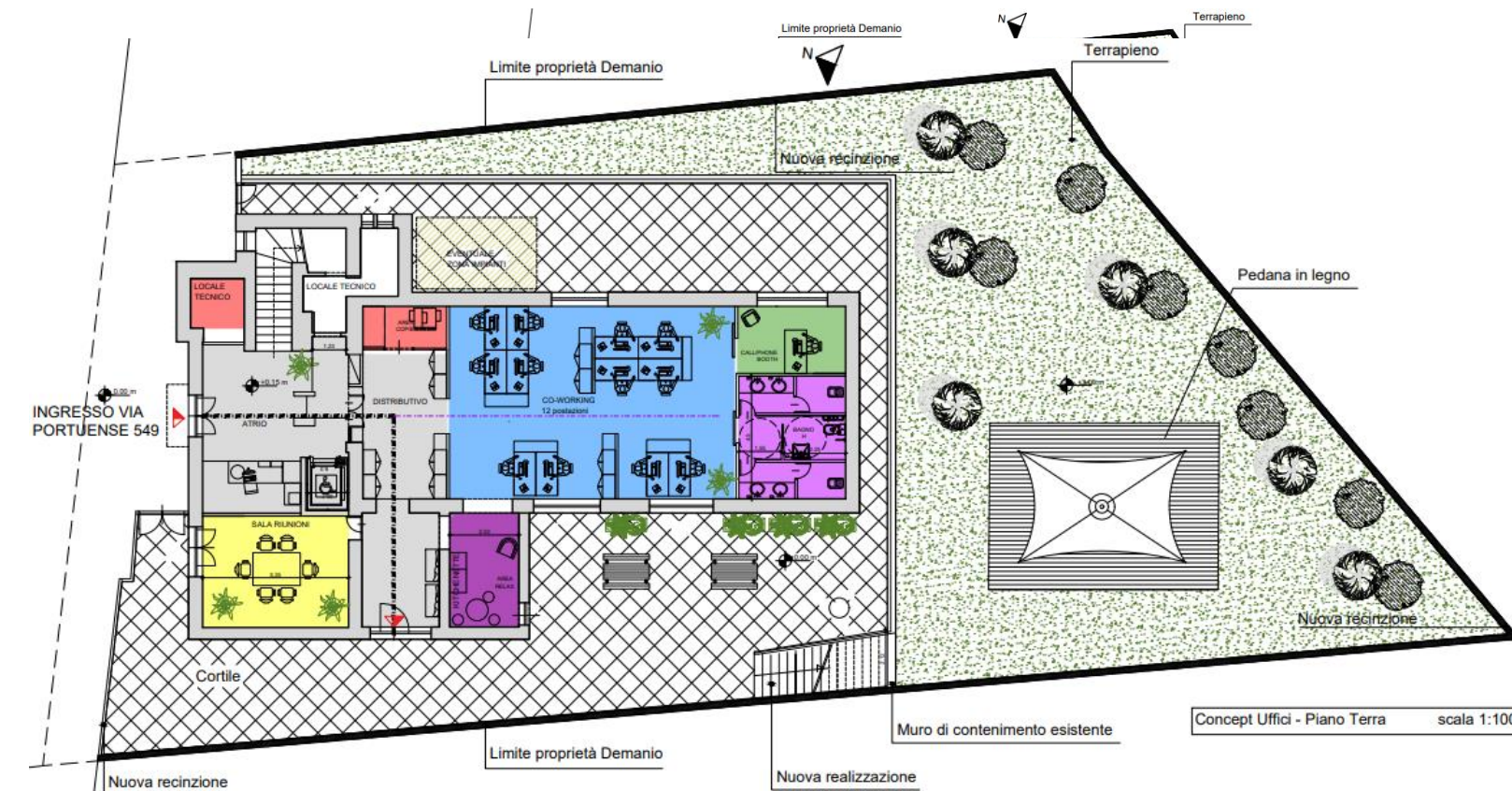
OPPORTUNITA' DI PARTENARIATO attraverso l'interlocuzione con stakeholders privati al fine di attrarre investimenti sull'area



EDIFICIO STORICO sottoposto a vincolo per la valenza storico-culturale e la qualità architettonica da valorizzare con interventi mirati



AREA NEL TESSUTO CITTADINO in stato di abbandono da riqualificare (anche attraverso interventi sugli spazi verdi presenti nel lotto) e da restituire al tessuto cittadino e alla collettività.



□ **PIANO TERRA**
SUPERFICIE LORDA MQ 270
N. ADDETTI 12 – MQ / ADDETTO 20
Max capienza postazioni n. 20
TOT. POSTAZIONI PREVISTE 12

□ **PIANO PRIMO**
SUPERFICIE LORDA MQ 260
N. ADDETTI 15 – MQ / ADDETTO 20
Max capienza postazioni n. 17
TOT. POSTAZIONI PREVISTE 15

ENTI COINVOLTI



AGENZIA DEL DEMANIO