



AGENZIA DEL DEMANIO



## RIGENERAZIONE DEL PATRIMONIO PUBBLICO

WEBINAR GRATUITO

### Rigenerazione del patrimonio pubblico tra digitalizzazione e sostenibilità ambientale

*Dall'ex caserma Staveco a Bologna al polo della sicurezza nel centro Manganelli a Reggio Calabria, passando per l'area ex militare di Scampia: la rifunzionalizzazione dei grandi compendi, con effetti di rigenerazione urbana, è il tema del seminario che passa in rassegna alcuni tra i più importanti progetti di cui è committente l'Agenzia del Demanio*

*Webinar gratuito, 15 e 16 aprile 2021, ore 14:30 - 18:30*

pubblicato in data: 01/04/2021

Concedere una seconda vita ad ex caserme ed altri beni del patrimonio pubblico, associandovi azioni di rigenerazione con effetti benefici sul territorio circostante. Puntare, inoltre, sulla digitalizzazione per ottimizzare le fasi di progettazione e di esecuzione degli interventi, nonché per giungere ad una conoscenza tecnica approfondita del bene al fine di prendere decisioni informate. **Rigenerazione e digitalizzazione** sono i temi chiave del seminario focalizzato sulle pionieristiche azioni che l'**Agenzia del Demanio** sta portando avanti nella riqualificazione di importanti compendi urbani in tutta Italia, da Nord a Sud, e nell'azione di riduzione del rischio sismico per gli immobili dello Stato.

A partire da casi concreti e con il coinvolgimento dei progettisti incaricati, con il **seminario gratuito**, che si svolgerà online nelle giornate del 15 e 16 aprile (dalle 14:30 alle 18:30), saranno approfonditi alcuni progetti in corso di cui è committente l'**Agenzia del Demanio**, con un occhio puntato sull'applicazione del processo di digitalizzazione che si sta consolidando sul fronte delle gare e che sta avanzando veloce anche sul piano della conoscenza dei beni immobili.

Le due giornate di approfondimento sono organizzate da **Clust-Er Build** e dall'**Agenzia del Demanio** in collaborazione con **After the Damages International**

CFP  
8

**Academy**, Università degli Studi di Ferrara, Dipartimento di Architettura, Progetto **"Firespill" Interreg Italia-Croazia e Agenzia per la Ricostruzione - Sisma 2012.**

☰ **INDICE DEI CONTENUTI** [NASCONDI]

- Da Nord a Sud: i «federal building» per una nuova vita delle ex caserme
- La nuova domanda: 110 gare Bim in 2 anni per un controvalore di 200 milioni di euro
- Tema centrale è la rigenerazione legata alla digitalizzazione del processo
- Procedure digitali per la conoscenza tecnica dei beni

### Da Nord a Sud: i «federal building» per una nuova vita delle ex caserme

Diversi per tipologia, collocazione geografica, dimensioni, stato conservativo, i casi di rifunzionalizzazione illustrati offrono una variegata casistica, si tratta di «una bella sfaccettatura di contenuti», sottolinea **Marcello Balzani**, docente dell'Università di Ferrara, presidente di Clust-Er Build e membro della After Damages International Academy.

Al centro del dibattito ci sono: l'**ex caserma Staveco** a Bologna, destinata a diventare un polo della Giustizia; l'**ex caserma Perotti**, sempre a Bologna, futura sede dell'Agenzia delle Entrate e del grande archivio dell'amministrazione finanziaria. Ed ancora: il nuovo polo della **Polizia di Stato nell'ex area militare di Scampia**, nella periferia Nord di Napoli; la nuova e futura **sede Istat nell'isolato 45** nel centro storico di Bari; l'**ex caserma "Rosolino Pilo" a Genova** dove avranno sede gli uffici della prefettura e della questura e l'**ex caserma Crespi di Imperia**; e poi a Reggio Calabria il polo della sicurezza nel **centro Manganelli**. Infine: la nuova **caserma dei Carabinieri di Montereale** (Aq) che nascerà da un intervento (post-sisma) di sostituzione edilizia; la nuova vita di un **compendio demaniale a Monopoli** (Bari) dove troverà posto il Commissariato di pubblica sicurezza; e il recupero con rifunzionalizzazione dell'**ex caserma Cesare Battisti di Cuneo**.

Si tratta di interventi che rientrano nel piano «**Federal building**» che punta a concentrare uffici della pubblica amministrazione in complessi edilizi pubblici da poter riconvertire, con l'obiettivo finale di ridurre i costi di gestione, energetici e delle locazioni passive. Il discorso si allarga inoltre ad alcune indagini sulla **vulnerabilità sismica** con l'illustrazione di tre casi: la **cinta muraria di Giglio Castello**, all'Isola del Giglio (Gr); il **comando provinciale dei Carabinieri di Trento** e la sede del **ministero dell'Istruzione a Roma**.

Porteranno i saluti istituzionali:

**Massimo Gambardella**, a capo della direzione Servizi al Patrimonio dell'Agenzia del Demanio; **Mario Occhiuto**, delegato Anci, Associazione nazionale comuni italiani; **Armando Zambrano**, presidente del **Consiglio nazionale degli Ingegneri**; **Stefania Leoni**, società consortile Art-Er, Attrattività, Ricerca e Territorio; **Filippo Delle Piane**, vicepresidente Ance, Associazione nazionale costruttori edili; **Gabriele Scicolone**, presidente Oice, Associazione delle organizzazioni di ingegneria di architettura e di consulenza tecnico-economica.

Introducono e moderano: **Marcello Balzani**, docente dell'Università di Ferrara, presidente di Clust-Er Build e membro della After Damages International Academy; **Silvano Arcamone**, responsabile degli interventi edilizi della direzione generale dell'Agenzia del Demanio; **Jacopo Lusto**, responsabile dei piani manutentivi, della direzione generale dell'Agenzia del Demanio.



**Programma delle due giornate di webinar ITA | Regeneration Of Public Heritage - Event Programme ENG**

## ISCRIZIONI

Architetti e ingegneri hanno diritto al riconoscimento di 8 crediti formativi (4 per ogni giornata di formazione). Duecento i posti disponibili per gli architetti (le iscrizioni sono aperte su [IM@teria](#)) e altrettanti per gli ingegneri ([link iscrizione](#)). Ulteriori 50 posti sono a disposizione per i non richiedenti Cfp ([link per l'iscrizione](#)).

Per maggiori info consultare il sito [www.afterthedamages.com](http://www.afterthedamages.com)

## La nuova domanda: 110 gare Bim in 2 anni per un controvalore di 200 milioni di euro

*«Nella rigenerazione di tessuti urbani io vedo fundamentalmente due grandi sperimentatori: l'Agenzia del Demanio che porta in dote 42mila oggetti sparsi in tutta Italia, e parliamo di grandi compendi urbani, e le Aziende per l'edilizia residenziale con i loro ampi comparti che possono diventare oggetto di rigenerazione», riferisce*

**Marcello Balzani.**

*«L'Agenzia - continua il professore - ha cambiato lo scenario: il prima e il dopo gare del Demanio è un momento storico in Italia. La rinnovata e ampia domanda da parte dell'Agenzia del Demanio, che chiama in causa un gran numero di oggetti e di lotti di grandi dimensioni, ha comportato una riorganizzazione dell'offerta che ha dovuto adattarsi ad un certo tipo di domanda. Le cose stanno veramente cambiando», «Chi conosce solo in parte cosa sta facendo il Demanio, si renderà conto - chiosa Balzani - di qual è il grado di competenza che viene richiesto nelle gare, del tipo di dato che deve essere gestito e dei livelli documentativi in gioco».*



### I NUMERI

L'Agenzia del Demanio ha adottato la metodologia Bim in anticipo rispetto agli obblighi del cosiddetto «decreto Baratonò» con cui è stata introdotta una progressiva obbligatorietà nell'uso del Bim per le Pa (decreto 560 del 1° dicembre 2017). Tra novembre 2018 e dicembre 2020 il Demanio ha pubblicato più di **110 gare Bim** per un valore di oltre **200 milioni di euro**. Di queste, 55 hanno riguardato le indagini, per un controvalore di 140 milioni di euro e 57 sono state le gare di progettazione definitiva ed esecutiva e di lavori per un totale di 63 milioni di euro.

## Tema centrale è la rigenerazione legata alla digitalizzazione del processo

Nell'azione dell'Agenzia del Demanio volta alla riqualificazione di complessi edilizi, *«l'intervento pubblico non si limita a risolvere delle esigenze di carattere funzionale ed economico-finanziario, noi vogliamo coniugare a questa azione, indispensabile e fondamentale, anche altre componenti, che sono la rigenerazione urbana, laddove l'intervento ce lo consente, e un approccio fortemente legato alla digitalizzazione del processo e quindi all'utilizzo del Bim. A ciò si aggiunge un'attenzione ai criteri ambientali minimi nella progettazione e in alcuni casi anche all'utilizzo dei protocolli energetico-ambientali. Quindi l'intervento pubblico non si limita a dare risposte di carattere funzionale, ma coglie l'occasione per portare anche qualità all'edificio e di conseguenza al territorio».* A parlare è **Silvano Arcamone**, architetto e responsabile degli interventi edilizi della direzione generale dell'Agenzia del Demanio.

*«Illustreremo esempi di rigenerazione urbana, tra questi vi è la Perotti a Bologna (il concorso per la conversione dell'ex caserma in sede dell'Agenzia delle Entrate è stato aggiudicato a luglio 2020, ndr), lì abbiamo immerso l'edificio nell'ambito di un parco che diventa di fruizione pubblica. Questo è possibile quando c'è un accordo con la pubblica amministrazione locale perché poi la gestione del parco passa all'ente locale. Quindi si crea questa sinergia per cui non facciamo solo un'azione semplicemente di rifunionalizzazione degli spazi pubblici, ma cogliamo un'occasione per rigenerare il tassello di città in cui interveniamo», conclude Arcamone.*

## Procedure digitali per la conoscenza tecnica dei beni

L'utilizzo della metodologia Bim riguarda le diverse fasi del ciclo di vita del bene. Sono ben noti gli effetti positivi del Bim sull'ottimizzazione delle fasi di progettazione e di esecuzione, sul controllo delle varianti in corso d'opera e dei tempi di esecuzione. Ma, il processo di digitalizzazione ha come obiettivo anche la **conoscenza degli immobili**, fondamentale per poter prendere decisioni informate. L'Agenzia del Demanio ha avviato un'ampia azione di digitalizzazione del patrimonio: l'obiettivo è creare, per ciascun immobile gestito, un «**fascicolo digitale**». Il punto di partenza è il modello Bim che associa alla rappresentazione tridimensionale tutte le caratteristiche geometriche e dimensionali del bene, i parametri relativi ai sistemi tecnologici, ai materiali da costruzione, alle prestazioni energetiche e strutturali.



### I DATI

Al 31 dicembre 2020 risultano pubblicate **94 gare per audit sismico e progettazione**, per un importo complessivo di circa **156 milioni di euro** e 20 regioni coinvolte. Oltre 2000 immobili oggetto di gara e oltre 4,2 milioni di metri quadri di superficie complessiva coinvolta.

L'Agenzia del Demanio sta attuando un **Piano per la riduzione del rischio sismico** attraverso la riqualificazione degli immobili di proprietà dello Stato, per il quale sono stati destinati **950 milioni di euro** dalla legge di Bilancio 2017 più ulteriori **440 milioni** dalla Manovra 2019.

«Oltre ad essere pionieri nel mondo degli appalti per quanto riguarda i dettami del decreto Baratonò, siamo precursori nel migliorare l'approccio alla gestione immobiliare attraverso una maggiore consapevolezza degli elementi tecnici che caratterizzano l'immobile stesso», riferisce **Jacopo Lustro**, responsabile dei piani manutentivi, direzione generale dell'Agenzia del Demanio.

«Noi, come in fondo tutte le pubbliche amministrazioni - rimarca Lustro -, siamo molto esperti e preparati sulla parte amministrativa: sappiamo chi c'è dentro l'immobile, che contratto ha, etc., ma il salto di qualità che abbiamo voluto fare - e abbiamo individuato nel Bim il volano che potesse guidarci in questo - ha riguardato l'evoluzione della cultura della conoscenza dei nostri immobili, avendo come obiettivo la produzione di un fascicolo immobiliare, che non solo contenga i dati amministrativi che sono già in tutti i nostri fascicoli, ma vi associ anche dati di carattere tecnico. Questo sia per capire quali interventi possano valorizzare gli immobili, mi riferisco a interventi di qualsiasi natura: energetica, sismica, ma anche per consentire la manutenzione degli immobili. Noi come mission abbiamo anche quella di mantenere gli immobili pubblici, per cui quale migliore occasione di avere il Bim come uno strumento che ci possa consentire di passare veramente ad una **manutenzione programmata** e quindi non di agire o reagire solo rispetto ai guasti».

Il fascicolo contiene dati geometrici, tecnologici, strutturali e impiantistici. L'incrocio di diversi dati, ad esempio, «oltre a suggerirci eventuali interventi da fare dal punto di vista dell'efficientamento energetico, sotto un profilo più squisitamente amministrativo ci consente - continua Lustro - di mettere in relazione, a parità di area geografica di tipologia di immobile e destinazione, eventuali costi d'uso non in linea con i benchmark di riferimento. Quindi questo ci può suggerire iniziative che possono affiancare quelle di natura edilizia per migliorare i costi d'uso o quanto meno tenerli in linea con quelli medi».

La conoscenza degli immobili, tra l'altro, passa anche per le **verifiche di vulnerabilità sismica associate al rilievo Bim e all'audit energetico**, analisi affidate tramite gare e che costituiscono il punto di partenza di ogni progetto che fa capo all'Agenzia del Demanio. Una conoscenza che serve anche ad ottimizzare poi l'intervento sul bene, «Immaginiamo - spiega ancora Jacopo Lustro - di intervenire un'unica volta

sull'immobile effettuando non solo il consolidamento strutturale ma anche i lavori di efficientamento energetico, ove convenienti, o piuttosto eventuali altri interventi che dovessero emergere anche in considerazione dei rilievi e della conoscenza acquisita».

Small Baltic Conversations: architetture, città e pa...

VEDI ANCHE...

AFTER THE DAMAGES

AGENZIA DEL DEMANIO

BIM BUILDING INFORMATION MODELING

DIGITALIZZAZIONE

CONCORSI • 30.03.2021 • AFTER THE DAMAGES • AFTER THE DAMAGES INTERNATIONAL ACADEMY



### After the Damages International Award, al via il premio internazionale su emergenza, prevenzione e gestione del rischio

Iscrizione entro il 20 luglio 2021 | consegna entro il 31 luglio 2021 (ore 12)

La riduzione del rischio e dell'impatto che i disastri possono avere e le azioni di prevenzione. Sono i temi centrali della call di After the Damages International Academy, Università degli Studi di Ferrara - Dipartimento di Architettura, nata per stimolare il confronto su progetti, soluzioni e metodologie. Ai vincitori andrà un contratto di docenza.

EVENTI • 16.03.2021 • AFTER THE DAMAGES • UNESCO



### Il patrimonio mondiale dell'umanità, candidature, gestione e rischio

I portici di Bologna, il sistema di fortezze portoghesi (Brasile), il convento di San Francisco a Tlaxcala (Messico), candidati per l'inserimento nella «World heritage list». E poi Ravenna che dal 1996 gestisce i monumenti bizantini e gli spettacolari mosaici. Al via lo spring focus dell'After the Damages International Academy Webinar gratuito, martedì 30 marzo 2021, dalle ore 14:30 alle 18:30

EVENTI • 19.11.2020 • LOMBARDIA • AFTER THE DAMAGES • BIM BUILDING INFORMATION MODELING



### BIM&Digital - Innovazione e trasformazione digitale dell'ambiente costruito

Winter Focus | evento online gratuito in lingua italiana, inglese e portoghese | CFP 4\*4

1, 2 e 15 dicembre 2020 | Tre giornate dedicate al BIM promosse da After the Damages International Academy, Clust-ER Build e il Progetto "Firespill" - Interreg Italia-Croazia. Governance, imprenditoria e ricerca si confronteranno sull'interoperabilità dello strumento BIM. Inoltre fino al 1 dicembre è possibile candidarsi al BIM&Digital Award 2020.

UP-TO-DATE • 30.07.2018 • AGENZIA DEL DEMANIO • RIUSO • VALORE PAESE FARI



### Valore Paese Fari: altri 9 edifici costieri in attesa di progetti di riqualificazione

Le offerte vanno presentate entro il 27 novembre 2018

Al via il bando per la concessione di fari e edifici costieri di Campania, Toscana, Liguria, Veneto, Sicilia ed Emilia Romagna. Sin dalla fase di gara sarà necessario presentare un progetto di rifunzionalizzazione e riuso con i relativi elaborati progettuali. Il progetto andrà a pesare per il 70 per cento sulla valutazione delle offerte.

UP-TO-DATE • 24.07.2017 • AGENZIA DEL DEMANIO • CAMMINI E PERCORSI • RIUSO



### Cammini e Percorsi: progetti di riuso. Il bando per la concessione gratuita di 43 immobili agli under 40

L'Agenzia del Demanio dà il via alla gara per affidare per 9 anni immobili pubblici (case cantoniere, torri, ex caselli ferroviari...) inseriti lungo cammini storico-religiosi e percorsi ciclo-pedonali. Già in fase di candidatura gli interessati devono presentare un progetto, completo di tavole, di ipotesi di riuso e strategia energetica. presentazione delle offerte entro l'11 dicembre 2017 ore 12:00