



Green
Building
Council
Italia

MODULO DI CANDIDATURA

|

Premio Mario Zoccatelli “Leadership in Green Building nel settore pubblico”

Informazioni di base

Ente pubblico candidato: Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Liguria

Denominazione della politica/e, legge/i, ordinanza/e, iniziativa/e:

Rigenerazione del patrimonio pubblico attraverso il rispetto dei CAM Edilizia e l’applicazione dei protocolli di sostenibilità energetico ambientali volontari

Data/e di implementazione:

Servizi di progettazione e lavori avviati e in fase di avvio nell’anno 2021-2022

Questa iniziativa è presentata da (socio o non socio GBC Italia):

Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Liguria

Nome, posizione e indirizzo e-mail di chi sottopone la candidatura:

Arch. Riccardo Blanco (Responsabile Area Tecnica)

Agenzia del Demanio - Direzione Regionale Liguria riccardo.blanco@agenziademanio.it

Inserisca una breve descrizione dell’iniziativa, in 250 parole (questa verrà poi utilizzata per scopi promozionali e di marketing)

La Direzione Regionale Liguria, in conformità all’azione perseguita dall’Agenzia del Demanio, ha avviato da tempo la rigenerazione e la digitalizzazione del patrimonio pubblico con l’obiettivo di razionalizzare le funzioni delle Amministrazioni Pubbliche, perseguendo elevati livelli di sostenibilità ponendo l’attenzione sulla qualità architettonica ed urbana.

L’Agenzia ha il dovere di contribuire allo sviluppo del tessuto economico e produttivo, sociale e culturale del Paese, mediante la rigenerazione e la valorizzazione dei beni assicurando una gestione sostenibile ed efficiente per tutto il ciclo di vita del patrimonio in uso.

In questa ottica i CAM Edilizia ed i protocolli di sostenibilità energetico-ambientale, unitamente all’utilizzo del BIM, rappresentano dei validi strumenti per gestire con efficienza e consapevolezza l’intero processo dalla fase progettuale, alla realizzazione, all’utilizzo fino alla demolizione e dismissione del bene.

L’approccio descritto viene applicato dalla DR Liguria su tutti gli interventi gestiti e in particolare: nel comune di Genova è in fase di affidamento la progettazione per la riqualificazione urbana tramite la demolizione di un precedente manufatto, di nuove costruzioni, che saranno certificata LEED (atteso Gold) da adibire a uffici e in parte alloggi. Nel comune di La Spezia la commissione di gara è in fase di valutazione delle offerte per affidare la progettazione della rigenerazione urbana, nel rispetto dei protocolli di sostenibilità, di un importante compendio militare dismesso i cui fabbricati storici dovranno essere rifunzionalizzati e valorizzati per potere ospitare funzioni pubbliche oltre a incrementare gli spazi verdi cittadini. Nel comune di Imperia è

iniziata e nei prossimi mesi entrerà nel vivo, una delle rigenerazioni urbane più vaste di tutto il territorio ligure, si procederà alla demolizione di un fabbricato fatiscente con un volume di oltre 52.000 mc, per far posto a un nuovo innovativo e sostenibile immobile oltre che alla rifunzionalizzazione di altri cespiti facenti parte dello stesso compendio.

Lo stato amministrativo/contrattuale degli interventi presentati non consente all'attualità, di avere modo di approfondire le operazioni che precedono, condizione che viene meno per le seguenti commesse:

- Cantiere relativo alla rifunzionalizzazione dell'immobile denominato "Ex Caserma Rosolino Pilo" sito a Genova: adozione del protocollo GBC Historic Building con obiettivo di certificazione GBC HB Platinum;
- Progettazione del Centro Operativo della Guardia di Finanza di Sarzana: rigenerazione urbana attraverso la realizzazione di un presidio di sicurezza, creazioni di spazi verdi per la comunità, su un sito confiscato alla criminalità organizzata con obiettivo di certificazione LEED (atteso Gold);

1. Efficacia della politica o dell'iniziativa nel processo di trasformazione del settore dell'edilizia

DESCRIZIONE: Quali sono i cambiamenti documentati o previsti che questa politica o iniziativa ha apportato o può apportare al mercato? Questa trasformazione del mercato è intesa ad agire a livello locale, regionale o globale?

Nella nostra visione il patrimonio pubblico sarà costituito un giorno da edifici sismicamente sicuri, energeticamente efficienti e naturalmente sostenibili. Per ottenere questo è necessaria una profonda conoscenza, che coinvolge due aspetti in particolare. Da una parte la conoscenza digitale approfondita degli edifici, al fine di evidenziarne le caratteristiche architettoniche di pregio, le carenze strutturali, il contesto urbanistico e paesaggistico, le prestazioni energetiche. Dall'altra parte la conoscenza delle esigenze di sicurezza, riservatezza, efficienza provenienti dai futuri utenti, che dovranno essere rielaborate in un layout moderno. E' fondamentale in tale contesto la regia progettuale dell'Agenzia, a partire già dal Progetto di Fattibilità elaborato in house, passando per le gare di progettazione ed esecuzione dei lavori, tutte improntate ad individuare la migliore offerta tecnica piuttosto che il massimo ribasso. Questa è già una grande sfida. Ma siamo andati oltre. Abbiamo preteso che la qualità architettonica, l'efficienza energetica, la sostenibilità ambientale, non rimanessero solo degli slogan, ma si trasformassero in grandezze fisiche misurabili, tramite precisi protocolli e punteggi. L'intervento a questo punto non rimane un puro esercizio di stile, ma si trasforma in un veicolo di comunicazione sia nei confronti degli addetti ai lavori (tramite pubblicazioni, conferenze, giornate di cantiere aperto), sia nei confronti del personale in servizio e degli utenti (tramite pannelli esplicativi). La sostenibilità non è più quindi solo uno slogan ma è un valore monitorato da esperti sia in fase progettuale, che durante i lavori, che in fase di esercizio.

OBIETTIVO: Tipo di costruzioni obiettivo dell'iniziativa – edifici nuovi e/o esistenti, aree di sviluppo urbano o quartieri, edifici storici o non, occupazione specifica (i.e. scuole, residenziale, ecc.); destinatari obiettivo – proprietari privati, sviluppatori, proprietari di immobili istituzionali, etc.

L'iniziativa è rivolta alla rigenerazione del patrimonio pubblico amministrato in particolare dalla Agenzia del Demanio - DR Liguria attraverso interventi di recupero di spazi urbani dismessi, restituendo loro un nuovo significato ed un nuovo uso. Si riportano alcuni interventi esemplificativi di tale approccio, oltre a quelli descritti in precedenza:

- Rifunzionalizzazione dell'immobile denominato "Ex Caserma Rosolino Pilo" sito a Genova: La rifunzionalizzazione degli spazi riguarda l'intero edificio ed è finalizzata ad allocare diverse funzioni pubbliche all'interno di un immobile di grande pregio e tutelato dalla Soprintendenza a ridosso del Centro Storico di Genova. L'immobile ha ospitato nel recente passato la Sede del Distretto Militare e versa in stato di abbandono da diversi anni. Tale progetto è stata l'occasione per applicare per la prima volta nell'Agenzia



**Green
Building
Council
Italia**

del Demanio, e tra le prime in Italia, il Protocollo LEED ad un edificio storico, tramite il Protocollo GBC Historic Building. Il progetto prevedeva il raggiungimento del livello di certificazione Gold, che è stato innalzato tramite migliorie in fase di gara ad un livello Platinum. Sono in corso i lavori di rifunzionalizzazione in particolare ci si sta adoperando per incrementare l'estensione dei pannelli fotovoltaici per arrivare a soddisfare in toto il fabbisogno energetico del cespite.

Particolare attenzione sarà volta alla comunicazione della sostenibilità verso le maestranze, i futuri fruitori dell'edificio, nonché l'intera cittadinanza tramite eventi pubblici, cartellonistica di cantiere, esposizione dei criteri del progetto sul ponteggio esterno, sito web.

- Nuovo Centro Operativo della Guardia di Finanza di Sarzana: un importante progetto di rigenerazione urbana in un contesto semiperiferico del Comune di Sarzana. Il Compendio è stato confiscato alla criminalità organizzata ed assegnato alla Guardia di Finanza affinché sia destinato al Nuovo Centro Operativo. L'operazione consentirà la realizzazione di un presidio di pubblica sicurezza nonché incrementare gli spazi verdi per la cittadinanza, su un sito confiscato con la cessazione dell'attuale locazione passiva in capo alla Guardia di Finanza. Il progetto prevede di andare oltre le richieste della normativa CAM Edilizia seguendo un percorso che porterà alla certificazione LEED di livello GOLD.

ESTENSIONE: Su quanti edifici questa politica o iniziativa ha documentato o previsto di avere effetti? La politica o iniziativa prevede degli effetti che interessano più settori (uso del territorio, finanza, settore abitativo)?

L'adozione dei protocolli di sostenibilità negli interventi di rigenerazione urbana da parte della Direzione Regionale Liguria dell'Agenzia del Demanio ha rappresentato, sia a livello locale che globale, una best practice che ha innalzato la qualità dell'intera filiera, costringendo gli attori coinvolti nel processo ad un salto in avanti per stare al passo con le nuove tendenze in materia di sostenibilità. I frutti di tale processo sono già evidenti in quanto professionisti ed imprese hanno raccolto la sfida all'innovazione, collaborando con i professionisti esperti di sostenibilità, partecipando alle gare e proponendo anche soluzioni migliorative rispetto al progetto.

FORZA DI LEGGE: La politica o iniziativa è obbligatoria o facoltativa?

Il rispetto dei CAM Edilizia rappresenta un obbligo già in fase di predisposizione del Documento di Indirizzo alla Progettazione (DIP) e del PFTE da parte dei tecnici dell'Agenzia del Demanio.

Al contrario l'applicazione dei Protocolli di Sostenibilità costituisce una scelta dell'Agenzia che permette di monitorare attentamente il rispetto dei requisiti di sostenibilità attraverso misurazioni precise.

2. Rapporto costi/benefici

COSTI: Quali sono i costi complessivi nel ciclo di vita degli edifici previsti dalla politica o iniziativa per i proprietari? Quali per l'Ente Pubblico?

Per la realizzazione degli interventi evidenziati si prevede un aumento dei costi rispetto agli interventi tradizionali legato al processo di certificazione (spese, servizi, commissioning, design e construction review, modellazione energetica) nonché alla fase di esecuzione (certificazione dei materiali, migliorie tecniche). Tale incremento può essere stimato in un 4-8%. Il recupero di tali costi avverrà in un tempo di ritorno direttamente proporzionale al livello di certificazione raggiunta. Si consideri che il recente e indiscriminato incremento dell'energia premia in modo assoluto l'impiego di impianti di produzione da fonti rinnovabili il cui investimento viene ammortizzato in tempi decisamente brevi.



**Green
Building
Council
Italia**

BENEFICI: Quali sono i benefici e vantaggi economici previsti della politica o iniziativa (risparmio energetico, vantaggi per la salute, creazione di posti di lavoro) per la città o la popolazione in generale? Quali sono i benefici previsti per i proprietari di immobili e/o gli occupanti?

I benefici attesi per la società riguardante diversi aspetti.

Da una parte ci saranno importanti risparmi di spesa legata ai consumi per le Pubbliche Amministrazioni in tutto il ciclo di vita dell'immobile in particolare con l'impiego di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili. Inoltre l'intervento consentirà di chiudere diverse locazioni passive onerose per le finanze pubbliche. Ci saranno inoltre notevoli vantaggi ambientali in termini di diminuzione di CO₂, minore consumo idrico, incremento del verde, maggiore permeabilità del suolo, riduzione dell'effetto isola di calore tramite tetto verde e/o a bassa riflettanza. Inoltre la comunicazione di tale approccio consentirà di sensibilizzare oltre che tutta la filiera produttiva, la popolazione rispetto alle tematiche di sostenibilità.

INCENTIVI: Descriva le innovazioni finanziarie, inclusi gli incentivi e le forme di partenariato pubblico-privato che sono state utilizzate o verranno utilizzate nell'implementazione della politica o dell'iniziativa.

Nelle fasi successive potranno essere utilizzati strumenti come il partenariato pubblico-privato, il Project Financing e il Finanziamento Conto Terzi.

MONITORAGGIO E VERIFICA: In che modo la politica o iniziativa verrà monitorata? Come verranno verificati e monitorati gli effettivi benefici, non solo di natura economica, che la politica o iniziativa avrà nel proprio corso di validità? In che modo sarà possibile valutare impatto e redditività del capitale pubblico investito? (La risposta a questa domanda è obbligatoria nel caso in cui l'iniziativa preveda sovvenzioni pubbliche).

Durante la fase preliminare, di programmazione e di PFTE, l'Agenzia sta implementando uno strumento per l'inserimento di indicatori ambientali, economici e sociali per effettuare una valutazione complessiva degli investimenti, valutazione a 360° che non solo non terrà più conto solamente del vantaggio economico dell'intervento, ma che contempla gli indicatori della certificazione ESG. Lo stesso strumento verrà utilizzato per il monitoraggio della progettazione, al fine di verificare l'applicazione degli obiettivi individuati in fase preliminare. Il monitoraggio degli obiettivi ambientali dell'Agenzia verrà effettuata attraverso Linee Guida interne che permetteranno a livello nazionale un controllo dei risultati raggiunti.

Durante la fase esecutiva il rispetto dei CAM e dei requisiti richiesti dal protocollo sarà esaminata attraverso la verifica e la rendicontazione delle opere eseguite e attraverso l'attività di commissioning relativa a tutti i sistemi ed i componenti installati, al fine di verificare che gli stessi siano conformi agli intenti progettuali. Il sistema di monitoraggio dei consumi permetterà un controllo strumentale dei vettori energetici.

Note: La preghiamo di allegare qualsiasi documento aggiuntivo, quali analisi di costi-benefici, dati sui benefici economici dell'iniziativa, etc.

3. Cambiamento climatico e impatto ambientale

RIDUZIONE EMISSIONI DI CO₂: La politica o iniziativa si prefigge in modo specifico l'obiettivo di ridurre le emissioni di gas a effetto serra o gli effetti del cambiamento climatico? In tal caso, quali sono le azioni che la politica o iniziativa prevede per la mitigazione del cambiamento climatico? Le chiediamo di descrivere le strategie e fornire informazioni contestuali, quali anno base, percentuali, rispetto all'ipotesi di scenario di riferimento, ove possibile.

Dal punto di vista ambientale, gli edifici progettati raggiungeranno prestazioni energetiche elevate, mediante lo sfruttamento di fonti rinnovabili tra cui il fotovoltaico, le pompe di calore per il condizionamento ad alta



efficienza, i sistemi di recupero e risparmio idrico, la qualità ambientale interna grazie a sistemi di ventilazione meccanica controllata, l'utilizzo di sensori di CO₂ per il controllo della qualità dell'aria, utilizzo di materiali a bassa emissione, elevato comfort termo-igrometrico. Inoltre l'impatto sull'ambiente sarà limitato grazie all'utilizzo di materiali con dichiarazioni ambientali di prodotto EPD.

ADATTABILITÀ E RESILIENZA: Quali aspetti della politica o iniziativa rispondono a cambiamenti climatici già visibili e quali ad altri che potrebbero accadere (ripristino ecologico, infrastrutture resistenti)?

Il contenimento del consumo di suolo attraverso il recupero del patrimonio esistente permette anche il mantenimento della permeabilità dei suoli, la tutela degli habitat, evitando l'ulteriore cementificazione dei centri urbani, garantendo un ripristino ed un miglioramento della qualità urbana esistente, generando un effetto domino su tutto il contesto urbano.

IMPATTI AMBIENTALI: Quali sono gli impatti ambientali previsti dell'iniziativa, oltre le emissioni di CO₂ (es: miglioramenti di acqua/aria, riduzione dell'uso di acqua potabile)? Le chiediamo di descrivere le strategie e fornire informazioni contestuali, quali impatto su base annua, percentuali, rispetto all'ipotesi di scenario di riferimento, ove possibile. In che modo la politica o iniziativa si basa sulle migliori prassi locali?

Il completo recepimento dei CAM coniugato con l'adozione di protocolli di sostenibilità consente un controllo minuzioso dell'impatto ambientale dell'intervento ed il contenimento del consumo di CO₂. Gli interventi proposti presentano le seguenti caratteristiche premianti:

- riduzione del consumo idrico attraverso il recupero dell'acqua meteorica per uso irriguo e/o per l'impiego delle cassette di scarico dei servizi igienici, e attraverso sistemi di controllo e riduzione del flusso dell'acqua; tali sistemi assicureranno una riduzione dei consumi idrici fino al 70% rispetto ad edifici tradizionali;
- controllo dei materiali da costruzione, prevedendo l'utilizzo di materiali con elevata percentuale di componente riciclata anche al fine di ridurre la produzione di scarti, grazie alle dichiarazioni di prodotto EPD o il marchio EcoLabel UE;
- alta efficienza degli impianti tecnologici nel rispetto della normativa comunitaria;
- utilizzo di energia proveniente da fonti rinnovabili per una quota superiore al 70% per il riscaldamento, raffrescamento e produzione di acqua calda sanitaria;
- attenta gestione dei rifiuti di cantiere, uso delle risorse energetiche e riduzione di emissioni inquinanti in fase esecutiva;
- gestione del ciclo di vita dell'opera, proponendo soluzioni di reimpiego o riciclo dei materiali utilizzati in caso di demolizione e disassemblaggio.

4. Dimostrazione di eccellenza e innovazione

INNOVAZIONE: La politica o iniziativa è la "prima del suo genere", oppure stabilisce nuovi standard di sostenibilità nell'ambiente costruito? Nel caso in cui la politica o iniziativa si sia ispirata ad un altro schema, Le chiediamo di fornirci informazioni su tale schema.

Gli interventi presentati costituiscono esempi di rigenerazione e recupero urbano, sono tra i primi ad essere certificati secondo un protocollo di sostenibilità energetico-ambientale nell'ambito del patrimonio pubblico demaniale, rappresentano un esempio di sostenibilità sotto diversi aspetti:

- economica, poiché consentono una rifunzionalizzazione di immobili per le amministrazioni dello Stato, con conseguente chiusura di locazioni passive;
- energetico ambientale, mediante scelte progettuali coerenti con i protocolli di certificazione LEED e GBC HB anche attraverso l'impiego di impianti per produzione di energia da fonti rinnovabili;
- sociale, in quanto rappresentano interventi di recupero di porzioni degradate del tessuto urbano.



**Green
Building
Council
Italia**

COLLABORAZIONE: Le chiediamo di descrivere in che modo ha collaborato con altre realtà amministrative locali, agenzie governative o altre organizzazioni nell'elaborazione e implementazione della politica o iniziativa.

L'Agenzia del Demanio ha coinvolto le Pubbliche Amministrazioni nello sviluppo del Protocollo di Intesa, del Quadro Esigenziale e del layout del Progetto di Fattibilità Tecnico Economica per una massima condivisione di intenti.

INFLUENZA: La politica o iniziativa risponde a qualche obbligo a livello internazionale (es: Unione Europea, Nazioni Unite)? Se sì, la preghiamo di indicarci quale e in che modo la politica o iniziativa si allinea con tale riferimento.

Gli interventi sono in linea con gli obiettivi del PAN GPP che ha previsto l'adozione dei Criteri Ambientali Minimi in tutte le fasi del processo di acquisto di prodotti e servizi. La scelta di aderire ai protocolli di certificazione ambientale costituisce un passo ulteriore da parte dell'Agenzia nella direzione della sostenibilità.

REPLICABILITÀ: La politica o iniziativa è sufficientemente flessibile da poter essere implementata anche in altre regioni? Se questo è il caso, in che modo è stata adottata o adattata altrove?

L'approccio presentato si declina in interventi dislocati sul territorio della Regione Liguria, caratterizzati da differente scala (scala urbana, scala architettonica), differente livello di pregio (edifici vincolati, edifici dismessi da demolire), differente posizione (centro storico, periferia). Questo dimostra che non esiste una ricetta "standard" ma che l'approccio deve essere ogni volta calibrato sul singolo intervento, a partire da una approfondita analisi dello stato di fatto. Con queste premesse l'approccio è replicabile ovunque.

INTEGRAZIONE: La politica o iniziativa è collegata o integrata ad altre politiche o programmi di altri dipartimenti governativi? In che modo la politica o iniziativa ha contribuito a raggiungere gli obiettivi e le priorità di altri settori pubblici?

Gli immobili oggetto di intervento saranno utilizzati dalle Pubbliche Amministrazioni coinvolte nell'operazione, con notevoli vantaggi in termini di comfort, risparmio di gestione, manutenibilità.

L'iniziativa è in linea con il Programma di Riqualificazione Energetica della Pubblica Amministrazione Centrale (PREPAC), con l'obiettivo di efficientare di almeno il 3% annuo della superficie del patrimonio edilizio statale.

5. Vantaggi per la comunità

TIPO: Descriva che tipo di vantaggi la politica o iniziativa ci si attende che abbia sui cittadini e sulla comunità (es: progresso nella sostenibilità sociale, come salute e benessere, produttività, miglioramenti della qualità dell'aria, riduzione di malattie, crescente coinvolgimento della comunità).

Gli interventi presentati, differenti per scala, posizione, contesto, costituiscono esempi di rigenerazione urbana di comparti abbandonati e spesso oggetto di degrado. La cittadinanza tornerà a frequentare questi edifici moderni ed efficienti, originando un effetto domino di rigenerazione anche sulle aree circostanti. Al contempo le previste azioni di comunicazione della sostenibilità contribuiranno a creare o consolidare una coscienza ambientale nella cittadinanza.

ESTENSIONE: A che scala la politica o iniziativa è applicabile (es: scala edificio- diretta al miglioramento sociale di un particolare edificio; scala comunità locale – diretta a una condivisione dei servizi e al



**Green
Building
Council
Italia**

coinvolgimento della comunità; scala municipalità – progetto pilota con l'obiettivo di essere poi applicato anche ad altri edifici di una stessa tipologia).

Gli interventi proposti possono essere replicati a tutte le scale.

L'intervento di riqualificazione della Ex Caserma Rosolino Pilo agisce alla scala di singolo edificio in un contesto di pregio a ridosso del Centro Storico di Genova. Le funzioni ospitate (Commissariato di Polizia, Prefettura, D.I.A.) rappresentano un presidio di sicurezza per tutta la zona. Inoltre la presenza di nuovo personale di servizio e di utenza provocheranno un indotto sulle attività commerciali della zona. Tale intervento è replicabile alla scala architettonica su edifici di pregio in zone centrali.

La realizzazione del Nuovo Centro Operativo per la Guardia di Finanza a Sarzana testimonia come lo Stato può rigenerare un territorio degradato, utilizzato in passato per attività illecite, restituendolo nella legalità alla cittadinanza. La riappropriazione del tessuto urbano, passerà oltre che nell'importante presidio di sicurezza, anche attraverso l'utilizzo di spazi verdi dedicati anche al fitness. Tale approccio è replicabile alla scala urbana in compendi/porzioni di territorio degradati o comunque in disuso in zone periferiche e/o semi centrali.