BUSTA NON ESTRATTA

BUSTA 3

The European Union is in the process of establishing a new body specialising in the fields of agriculture, food safety and resilience, digital transformation and environmental protection. The Italian town of Modena has been selected to host the new Agency.

Use the attached dossier to write a report for the EU Commission comparing three sites which could house the headquarters of the new agency. The report should follow the conventional layout for this type of document in English

Source: The EU Times

Brussels Latest - New EU Agritech Agency

A spokesperson for the European Commission, the EU's executive body, has confirmed today that the European Union is in the process of establishing a specialised body tasked with researching, analysing and fostering the intersection between agriculture, food safety and security, digital transformation and environmental sustainability. The body is intended to support evidence-based policymaking by assessing emerging agritech developments, identifying risks and opportunities for EU farmers and food systems, and promoting coherence across agricultural, environmental and digital policies. Through scientific analysis, data coordination and policy support, it is expected to help ensure that EU agriculture remains competitive and resilient, that food safety and security are safeguarded, and that technological innovation contributes to the Union's environmental and climate objectives.

Extract from email from the EU Commission

A seguito della decisione di assegnare all'Italia la sede del nuovo organismo dell'Unione europea attivo nei settori dell'agricoltura, della sicurezza e resilienza alimentare, della trasformazione digitale e della sostenibilità ambientale, e tenuto conto della proposta italiana di localizzazione nella città di Modena, la Commissione avvia la fase preparatoria relativa all'individuazione della sede operativa dell'Agenzia.

In tale contesto, le autorità italiane sono invitate a trasmettere una relazione comparativa sulle opzioni di siti individuate nel territorio di Modena e aree limitrofe, al fine di consentire una valutazione informata sotto il profilo della fattibilità, dei tempi di messa a disposizione e dell'idoneità funzionale delle diverse soluzioni.

La relazione dovrà descrivere e confrontare le opzioni proposte, tenendo conto, tra l'altro, della disponibilità e adeguatezza degli spazi, dei lavori necessari per garantire la piena operatività dell'Agenzia fin dalla fase di avvio, dell'accessibilità e dei collegamenti, nonché delle principali implicazioni in termini di costi e tempi. È inoltre opportuno evidenziare eventuali rischi o criticità rilevanti, nonché gli elementi che possono incidere sull'attrattività della sede per il personale dell'Agenzia.

La Commissione resta in attesa di ricevere la relazione entro i termini concordati, al fine di procedere con le successive fasi del processo di istituzione dell'Agenzia.

Extract from email from the head of department for international affairs

….Con riferimento alle opzioni individuate per l'insediamento della sede dell'Agenzia, è necessario elaborare una relazione che descriva e confronti le tre soluzioni immobiliari attualmente considerate.

Ho informato il Capo di Gabinetto del Ministro sull'impostazione del dossier, ricevendone conferma circa l'assenza di indicazioni preferenziali su una specifica opzione. Tutte e tre le soluzioni sono considerate ammissibili sotto il profilo politico, ferma restando la valutazione tecnica.

Ti chiedo pertanto di predisporre una relazione che illustri le tre opzioni in modo equilibrato, includendo considerazioni su fattibilità, tempi e principali implicazioni operative, in vista della trasmissione alla Commissione europea.

Proposta A — Edificio storico in centro città

Palazzo San Giorgio

Il Palazzo San Giorgio è un edificio storico situato nel centro di Modena, edificato nella seconda metà del XVIII secolo come residenza nobiliare e successivamente adattato, nel corso dell'Ottocento e del primo Novecento, a funzioni amministrative pubbliche. Nel corso della sua storia ha ospitato uffici statali e, più recentemente, strutture periferiche dell'amministrazione pubblica.

L'edificio è inutilizzato da circa sette anni, a seguito della razionalizzazione delle sedi amministrative e del trasferimento degli uffici che vi erano insediati. Attualmente è di proprietà pubblica ed è sottoposto a vincoli di tutela architettonica e storico-artistica, che ne preservano il valore culturale ma ne condizionano le possibilità di intervento.

Inquadramento e spazi disponibili

- Tipologia: palazzo storico parzialmente vincolato, centro città, vicino a servizi e sedi istituzionali locali.
- Superficie utile (stimata): 4.500–6.500 m^2 su 3–5 piani, con cortile interno e sale affrescate/di rappresentanza.
- Capienza operativa: 200–260 postazioni (open space limitati; prevalenza di uffici cellulari).
- Spazi tipici ipotizzati:
    - 1 sala conferenze (150–200 posti) + 2 sale riunioni (30–50 posti)
    - 8–12 sale riunioni piccole (6–12 posti)
    - area reception/sicurezza e zona accoglienza visitatori
    - biblioteca/knowledge hub e archivi (con limiti per carichi e umidità)
    - spazio refettorio/caffetteria (probabile in spazi adattati)
    - locali tecnici (da potenziare: CED/Server room, UPS, gruppi di continuità)

Lavori necessari (principali)

- Adeguamento impiantistico completo: elettrico, climatizzazione, antincendio, rete dati, controllo accessi.
- Adeguamento sicurezza (standard istituzionale): perimetrazione, varchi, videosorveglianza, sala controllo.

- Accessibilità: abbattimento barriere, ascensori idonei, servizi igienici accessibili (spesso complesso in edifici vincolati).
- Efficientamento energetico: isolamento "compatibile" con vincoli, serramenti, regolazione HVAC; possibile difficoltà a raggiungere standard elevati senza impatto sul bene.
- Rinforzi/adeguamenti strutturali localizzati (sismica e carichi) dove necessario.
- Bonifiche puntuali (es. vecchie reti, piombo/amianto in componenti non strutturali se presenti).
- Allestimenti: layout uffici, sale riunioni, segnaletica multilingue, arredi.

Collegamenti e accessibilità

- Ferrovia: la stazione dista 10 minuti a piedi e tre minuti in bus, con partenze ogni 10 minuti.
- Aeroporti: trasferimento via treno/auto circa 45-50 minuti verso Bologna (BLQ) e altri scali.
- Auto: accesso possibile ma con vincoli ZTL/parcheggi; necessità di convenzioni con parcheggi multipiano o aree riservate.
- Mobilità dolce: buona fruibilità per bici/pedoni; possibile incentivo a mezzi pubblici.

Costi stimati per rendere il sito idoneo

- Ristrutturazione e impianti (alto livello): € 22–35 milioni
    - range elevato per vincoli, complessità, finiture, consolidamenti
- Sicurezza + ICT (dedicati): € 3–6 milioni
- Arredi e allestimenti: € 2–4 milioni
- Totale indicativo: € 27–45 milioni
- Tempi indicativi: 24–36 mesi (permessi, vincoli, gare, lavori)

Resoconto vantaggi/svantaggi

Vantaggi

- Forte immagine istituzionale e riconoscibilità (sede "di rappresentanza").
- Attrattività per personale e visitatori (centro, servizi, vita urbana).
- Minore consumo di suolo (riuso).

Svantaggi

- Complessità autorizzativa (vincoli) e rischio tempi/costi in crescita.
- Limitazioni funzionali (layout, CED, sicurezza perimetrale, parcheggi).
- Efficienza energetica e accessibilità più difficili da ottimizzare.

Proposta B — Uffici anni '80 in periferia (da ristrutturare)

Ex sede EuroMeccanica S.p.A.

L'edificio è situato in un'area periferica a vocazione produttiva e direzionale ed è stato realizzato nei primi anni Ottanta come sede centrale della EuroMeccanica S.p.A., azienda italiana attiva nel settore della componentistica industriale e dell'ingegneria meccanica, con mercati prevalentemente internazionali.

Nel quadro di un processo di ristrutturazione aziendale e di delocalizzazione delle attività produttive, la società ha trasferito progressivamente le proprie funzioni direzionali e operative all'estero nel corso degli anni 2010. L'immobile risulta in vendita da circa sei anni ed è attualmente inutilizzato. La struttura conserva una configurazione tipica degli edifici direzionali dell'epoca, con ampie superfici per piano, spazi modulari e dotazioni originariamente concepite per uffici amministrativi e tecnici.

Inquadramento e spazi disponibili

- Tipologia: edificio direzionale anni '80, periferia/area produttiva-terziaria, struttura in c.a., grandi piani.
- Superficie utile (stimata): 7.000–10.000 m^2 su 4–6 piani (pianta regolare).
- Capienza operativa: 320–450 postazioni (open space e uffici modulari).
- Spazi tipici ipotizzati:
    - 1 auditorium o sala plenaria ricavabile (200–250 posti)
    - 12–16 sale riunioni
    - CED/Server room dedicata più facilmente realizzabile
    - area mensa/caffetteria e spazi relax
    - parcheggio esterno/autorimessa (potenzialmente 150–250 posti auto)

Lavori necessari (principali)

- Ristrutturazione integrale "deep retrofit":
    - sostituzione impianti HVAC, elettrico, antincendio
    - rifacimento controsoffitti/pavimenti flottanti per cablaggio
- Efficientamento energetico importante:
    - cappotto/facciate ventilate o rifacimento facciate
    - serramenti ad alte prestazioni

- impianti a pompa di calore, recupero calore, BMS
- possibile fotovoltaico in copertura/parcheggi

- Adeguamento sismico (se necessario) e verifica strutturale.
- Bonifica amianto (scenario tipico anni '80: coperture/pannelli—da verificare).
- Sicurezza e controllo accessi:
  - recinzioni, varchi carrabili/pedonali, guardiola, videosorveglianza
- Allestimento spazi (layout moderno, sale ibride, standard acustici)

Collegamenti e accessibilità

- Auto: parcheggi disponibili, collegamento rapido con tangenziali/autostrade.
- Bus urbani: collegamento con il centro della città ogni 15 minuti. Tempo medio di percorrenza 15-20 minuti.
- Ferrovia: collegamento tramite bus/auto o navetta dalla stazione (15–20 min indicativi).
- Aeroporti: trasferimento via treno/auto circa 45-50 minuti verso Bologna (BLQ) e altri scali.
- Bici: non ci sono piste ciclabili di collegamento con il centro.

Costi stimati per rendere il sito idoneo

- Ristrutturazione + retrofit energetico: € 14–24 milioni
- Sicurezza + ICT: € 3–5 milioni
- Arredi e allestimenti: € 2–4 milioni
- Totale indicativo: € 19–33 milioni
- Tempi indicativi: 18–28 mesi

Resoconto vantaggi/svantaggi

Vantaggi

- Superfici ampie e flessibili (layout moderno, spazi collaborativi).
- Migliore integrazione di CED, sicurezza perimetrale e parcheggi.
- Tempi potenzialmente più rapidi e costi spesso più controllabili del palazzo storico.

Svantaggi

- Qualità urbana percepita inferiore (periferia), minore attrattività "simbolica".
- Necessità di ristrutturazione profonda (rischio sorprese: amianto/struttura).
- Dipendenza maggiore dall'auto se TPL non ottimale.

Proposta C — Sede ex-novo a 5 km dalla città

"Campus agenzia: edificio nuovo ad alte prestazioni con masterplan dedicato"

L'opzione prevede la realizzazione di una sede ex-novo su un greenfield site situato a circa 5 km dal centro urbano, in un'area individuata dagli strumenti di pianificazione come zona di possibile sviluppo direzionale e di servizi avanzati.

La ratio di questa opzione è la possibilità di progettare una sede interamente su misura per le esigenze della nuova Agenzia, integrando fin dalla fase iniziale criteri di efficienza energetica, sicurezza, flessibilità degli spazi e infrastrutture digitali avanzate. L'approccio consente inoltre di pianificare eventuali fasi di espansione futura, in funzione dell'evoluzione del mandato e delle dimensioni dell'organismo.

Inquadramento e spazi disponibili

- Tipologia: nuovo complesso su area dedicata a ~5 km dal centro (zona periurbana), progettazione su misura.
- Superficie utile (programmabile): 10.000–14.000 m^2 (espandibile per fasi).
- Capienza operativa: 450–600 postazioni (modulare).
- Spazi programmabili (esempio):
    - area pubblica: auditorium 250–350 posti, centro visitatori, sale formazione
    - area operativa: open space + uffici, sale riunioni modulari, "war room" per crisi alimentari/ambientali
    - area dati: CED, spazi secure, room per analisi GIS/remote sensing
    - mensa completa, nursery/servizi per famiglie (opzionale), spazi benessere
    - parcheggi (250–400 posti) + stalli bici + colonnine ricarica
    - possibili serre dimostrative o area test (se coerente con missione) — opzionale

Lavori necessari (principali)

- Progettazione e realizzazione completa:
    - iter urbanistico, permessi, VIA/valutazioni se richieste
    - opere di urbanizzazione (allacci, viabilità, drenaggio)
- Standard energetici e ambientali:

- edificio NZEB/alto rendimento, fotovoltaico, geotermia o pompe di calore, recupero acque, materiali a basse emissioni

- Sicurezza:
  - progettazione "security by design" (perimetro, zoning interno, aree riservate)
- Connettività digitale:
  - fibra dedicata/doppia dorsale, ridondanza, data room progettata ad hoc
- Mobilità:
  - navetta dedicata stazione–campus (se scelta), fermate bus, piste ciclabili di collegamento (se previste)

Collegamenti e accessibilità

- Auto: accesso semplice, possibilità di progettare svincoli e parcheggi.
- TPL: richiede pianificazione (estensione linee o navette).
- Ferrovia: necessaria integrazione con navetta dalla stazione.
- Aeroporti: trasferimento via treno/auto circa 45-50 minuti verso Bologna (BLQ) e altri scali.

Costi stimati per rendere il sito idoneo

- Acquisizione area + urbanizzazioni: € 4–10 milioni (molto variabile)
- Costruzione (10–14k m^2) ad alte prestazioni: € 30–50 milioni
- Sicurezza + ICT (integrati): € 4–8 milioni
- Arredi e allestimenti: € 3–6 milioni
- Totale indicativo: € 41–74 milioni
- Tempi indicativi: 30–48 mesi (iter + progettazione + costruzione)

Resoconto vantaggi/svantaggi

Vantaggi

- Sede su misura: spazi, sicurezza e infrastruttura dati ottimizzati.
- Prestazioni energetiche elevate e costi operativi potenzialmente più bassi.
- Scalabilità (espansioni future) e immagine "nuova agenzia, nuova missione".

Svantaggi

- Tempi più lunghi e maggiore esposizione a rischi autorizzativi/urbanistici.
- Maggior costo iniziale e consumo di suolo (tema sensibile).

- Dipendenza da navette/auto se non si realizza un TPL efficace.