



AGENZIA DEL DEMANIO

COMUNICATO STAMPA

IMMOBILI PUBBLICI: L'AGENZIA DEL DEMANIO PRESENTA IL RAPPORTO 2026

L'Agencia del Demanio gestisce oltre 45 mila immobili per un valore di 63,2 miliardi di euro.

Dal 2022 al 2025 ha attivato oltre 5 miliardi di euro di investimenti con un considerevole aumento di interventi realizzati (+172%) e avviati (+55%) e ottenuto risparmi per 144 milioni di euro per la chiusura di locazioni passive.

Roma, 8 luglio 2026 – Il patrimonio immobiliare dello Stato comprende 45.415 immobili, per un valore complessivo stimato di 63,2 miliardi di euro. Si tratta di 44 milioni di metri quadrati di fabbricati, tra caserme, uffici, carceri, edifici storici e musei, e di 1,3 miliardi di metri quadrati di aree, riserve naturali, boschi e terreni. Sono alcuni dei dati analizzati nel **Rapporto Annuale 2026** presentato oggi dal Direttore dell'Agencia del Demanio, **Alessandra dal Verme**, nella Sala della Regina di Montecitorio alla presenza di istituzioni e stakeholder, al quale sono intervenuti il Vicepresidente della Camera dei Deputati, **Fabio Rampelli** e il Viceministro dell'Economia e delle Finanze, **Maurizio Leo**.

Il Rapporto Annuale, giunto alla quarta edizione, riporta i principali risultati ottenuti al 2025 e illustra una selezione di interventi avviati e conclusi che raccontano l'azione dell'Agencia nella sua rinnovata visione, che pone al centro la persona. L'immobile pubblico è visto in una dimensione più ampia, quella della città e del territorio cui fa parte, per dare risposte ai nuovi fabbisogni espressi dalla collettività: le Pubbliche Amministrazioni, che necessitano di spazi moderni ed efficienti; i cittadini fruitori di servizi; Enti del territorio, come protagonisti dei processi di rigenerazione. Una ricchezza da gestire e valorizzare che rappresenta memoria, identità e infrastruttura per il futuro del Paese.

Tra i risultati: sono stati attivati **5,1 miliardi di euro di investimenti, di cui un quinto già realizzato**; gli **interventi conclusi sono aumentati del 172% rispetto al 2022 (+255% dal 2021)** passando da circa 89 miliardi di euro a 242 miliardi di euro; **il numero degli interventi avviati è aumentato dal 2022 del 55%**, arrivando a **619 interventi a gennaio 2026**; **il valore degli interventi avviati con risorse di altre amministrazioni è cresciuto fino a 1,6 miliardi (+310%)**, a testimonianza del consolidamento del ruolo dell'Agencia del Demanio come stazione appaltante. Nella classifica OICE, l'Agencia è la prima stazione appaltante per volumi di affidamenti BIM. Il piano di razionalizzazione della logistica delle amministrazioni pubbliche ha portato a **risparmi cumulati di spesa per locazioni passive di 144 milioni di euro a regime dal 2026 (24 milioni di euro nel 2025)**. Parallelamente, nel 2025, **le iniziative di valorizzazione hanno attratto 120 milioni di euro di investimenti privati**, confermando il crescente interesse del mercato verso i progetti promossi dall'Agencia.

«Il processo di trasformazione avviato dall'Agencia del Demanio verso una gestione rigenerativa del patrimonio immobiliare dello Stato, oggi è ormai strutturato. L'immobile pubblico torna a essere visto come strumento attivo del Paese, leva di sviluppo dei territori e di creazione di valore per la collettività», afferma il **Direttore dell'Agencia del Demanio, Alessandra dal Verme**. *«Le componenti principali di questa trasformazione sono la centralità della persona, la conoscenza degli immobili e del territorio che li ospita, il metodo di condivisione e la partecipazione pubblico-pubblico e pubblico-privato. Tecnologie avanzate, qualità nella progettazione, linguaggi condivisi e azioni*

Agencia del Demanio - Comunicazione
via Barberini 38, 00187 Roma - Tel. 06 42367638

dg.relationimedia@agenziademanio.it

www.agenziademanio.it



AGENZIA DEL DEMANIO

misurabili sono i fattori che alimentano la conoscenza e la gestione innovativa del patrimonio immobiliare dello Stato. Il patrimonio pubblico, compreso e vissuto dalle comunità cui appartiene, diventa così motore di rigenerazione e genera valore duraturo».

Uno dei principali strumenti di questa trasformazione è il **Piano Città degli Immobili Pubblici**, un'innovazione di metodo per una pianificazione integrata degli interventi sull'immobile pubblico con gli Enti territoriali, con le Amministrazioni e altre Istituzioni interessate, con le Università. È la risposta dell'Agenzia del Demanio ai mutamenti di contesto che riguardano la dimensione ambientale (dalle crisi climatiche, al tema dell'energia e degli spazi verdi), la dimensione sociale (dai cambiamenti demografici, ai nuovi modi di abitare e di relazioni, a servizi attrattivi per giovani e studenti) e la dimensione economica, con opportunità di lavoro e di sviluppo. Nel quadro di analisi del contesto della città, dei suoi fabbisogni e delle sue vocazioni si definiscono le destinazioni d'uso, i requisiti ambientali ed energetici, gli impatti di carattere sociale e culturale dell'immobile, in coerenza con la strumentazione urbanistica vigente o in varianza. Si individua il ruolo che il bene assume nella rigenerazione urbana e nelle nuove relazioni della città per portare valore alle persone, ai territori e alle generazioni future.

Al 30 giugno 2026 **sono stati firmati 37 Piani Città**, con l'obiettivo di arrivare a **65 entro il 2028**. I Piani coinvolgono **439 immobili da rigenerare**, pari a **5,1 milioni di metri quadrati di superficie lorda**, con il 26% di immobili da destinare a mix funzionale, di cui è parte la nuova residenzialità di tipo sociale, e **10 milioni di metri quadrati di aree verdi**. Le trasformazioni previste genereranno importanti ricadute economiche e sociali: **18 miliardi di euro di impatto economico stimato, oltre 65.000 occupati in cantiere e un impatto occupazionale complessivo stimato in oltre 97.500 unità**. Sul piano sociale sono previsti oltre **6.700 nuovi posti letto per student housing**, **più di 1.800 nuove unità abitative per social housing**, un incremento potenziale di **2,1 milioni di utenti per attività culturali e circa 12 milioni di metri quadrati di aree scoperte riqualificate per attività sociali, di relazione e ricreazione**.

Il Rapporto dedica un focus alle progettualità mirate a adeguare la logistica della PA all'evoluzione delle modalità di lavoro e alle mutate esigenze organizzative delle amministrazioni. L'obiettivo è quello di un **ufficio pubblico aperto**, socialmente inclusivo, tecnologicamente evoluto e orientato alla rigenerazione del patrimonio edilizio esistente per rafforzare il ruolo dell'amministrazione come luogo di lavoro moderno e di servizio per la collettività. Tra i casi pilota rientrano la nuova sede della Direzione Regionale Emilia-Romagna dell'Agenzia del Demanio nell'**ex Cinema Embassy di Bologna**, oggi dotata di circa 220 sensori e attuatori su una superficie di 1.500 metri quadrati; la **futura sede del Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica in viale Boston a Roma**, progettata come primo edificio ministeriale con struttura portante in legno e gestione BIM dell'intero ciclo di vita dell'immobile a partire dalla fase di cantiere; la **sede della Struttura per la progettazione dell'Agenzia del Demanio in via Cerva a Milano**, che, rifunzionalizzata, presenta oggi standard ambientali e di benessere elevati; la **nuova sede della Procura della Repubblica nell'ex Carcere Femminile di Perugia**, altamente funzionale e sostenibile (48,6% di energia prodotta da fonti rinnovabili, 1.940 metri quadrati di area permeabile su 5.900 metri quadrati di superficie ristrutturata).

Un secondo focus è dedicato alla **rigenerazione dei grandi compendi immobiliari**. Il Rapporto richiama interventi a scala urbana su ex caserme, complessi carcerari, aree militari, poli ospedalieri e grandi patrimoni dismessi, con **57 interventi in corso di progettazione o esecuzione, 2,9 miliardi di euro di risorse allocate e 1,8 milioni di metri quadrati di patrimonio rigenerato**. Tra



AGENZIA DEL DEMANIO

i progetti descritti figurano l'**Ex Carcere di Perugia**, destinato a diventare una Cittadella della Giustizia; a Bologna l'**Ex Caserma STAVECO** e l'**Ex Caserma STAMOTO**, quest'ultima candidata al concorso internazionale di architettura e design urbano *Reinventing Cities*, l'**Ex Arsenale di Pavia**, che sarà trasformato in un polo amministrativo integrato; tra i compendi sportivi: la "**Green City per la salute, la ricerca e la formazione**" di **Tor Vergata a Roma**, che punta a diventare un ecosistema multifunzionale, con spazi pubblici e servizi; tra i compendi ospedalieri il **Nuovo Policlinico Umberto I** e l'**Ex Ospedale Forlanini**, entrambi a Roma.

Particolare attenzione è dedicata alla **cura del patrimonio storico-culturale**, che comprende, nel 2025, **4.607 beni in uso alle pubbliche amministrazioni** e **3.009 beni affidati a soggetti pubblici qualificati o concessi a privati**. Gli interventi dell'Agenzia su questo asset riguardano il restauro, l'efficientamento energetico e la rigenerazione con l'obiettivo di prolungare la vita del bene nel tempo e darne massima fruibilità ai cittadini. Sono **168 gli interventi in corso di progettazione o esecuzione**, con **2,3 miliardi di euro di risorse complessive allocate** e **1,1 milioni di metri quadrati di patrimonio rigenerato**. Tra gli esempi figurano la messa in sicurezza e il **restauro della Basilica di San Miniato al Monte a Firenze**, in collaborazione con il Ministero della Cultura e la Soprintendenza di Firenze, finanziato con 3,6 milioni di euro di fondi PNRR, esempio di cantiere aperto; la **Basilica di Santa Maria degli Angeli e dei Martiri a Roma**, primo intervento di efficientamento energetico e illuminazione su una Chiesa di Stato, in collaborazione con il Ministero della Cultura e la Soprintendenza Speciale di Roma; la riqualificazione e l'illuminazione del complesso monumentale di **Piazza del Plebiscito a Napoli**. Si segnala anche il **Programma Archivi**, ideato in collaborazione con il Ministero della Cultura – Direzione Generale Archivi, per trasformare gli Archivi di Stato in poli culturali aperti e farli diventare luoghi delle persone e dell'incontro.

Un capitolo del Rapporto è dedicato alla rigenerazione del **patrimonio naturale e paesaggistico**, in coerenza con l'articolo 9 della Costituzione e con l'obiettivo di coniugare tutela ambientale, sviluppo sostenibile e riattivazione delle economie locali. Tra i progetti illustrati rientrano le **Saline di Tarquinia**, un ecosistema culturale e naturale di 150 ettari in cui si intrecciano storia produttiva, biodiversità e memoria collettiva; il **Parco tematico minerario della Maiella**, che coinvolge 14 Comuni e 7 enti e istituzioni. Gli interventi programmati sono 30 e 6 i progetti pilota; le **Città Erniche**, con quattro Comuni coinvolti e un patrimonio storico diffuso su 410 chilometri quadrati; e la **Greenway dell'ex Ferrovia Circumetnea a Catania**, un percorso di 4,5 chilometri finanziato con 36 milioni di euro con Fondi FUA e PON Metro, uno degli interventi del Piano Città degli Immobili Pubblici di Catania.

Sostenibilità e sicurezza sono elementi qualificanti dell'azione dell'Agenzia. Nel 2025 sono stati monitorati **78 indicatori ESG**, con l'**85% dei target raggiunti**. Gli interventi realizzati hanno prodotto una **riduzione delle emissioni di CO₂ del 66%**, un **calo medio dei consumi energetici del 68%** rispetto alla situazione antecedente agli interventi e una **riduzione del consumo di suolo del 12%**. L'Agenzia è il **primo ente pubblico ad aver adottato una rendicontazione di sostenibilità volontaria** allineata agli standard europei CSRD e asseverata da un soggetto indipendente.

Prosegue anche il programma dedicato alla prevenzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica: sono circa **3.000 gli immobili interessati da audit sismici**, con **2.700 attività concluse**, **310 fabbricati coinvolti in interventi di riqualificazione energetica e adeguamento sismico**. Nel 2025 sono stati messi in sicurezza **67.000 metri quadrati di spazi pubblici**.

Agenzia del Demanio - Comunicazione
via Barberini 38, 00187 Roma - Tel. 06 42367638

dg.relationimedia@agenziademanio.it

www.agenziademanio.it



AGENZIA DEL DEMANIO

Nell'ambito della strategia di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico assume rilievo la promozione di cooperazione tra il settore pubblico e privato, per convogliare competenze e investimenti sulla rifunzionalizzazione degli immobili pubblici e favorire così la creazione di valore economico e sociale. Nel 2025 sono stati pubblicati **2 bandi di PPP**, sono stati aggiudicati **2 bandi *Reinventing Cities*** e sono stati attratti dal mercato **120 milioni di euro di capitali**. Le operazioni riguardano *temporary use*, concessioni a lungo termine fino a 50 anni e comodati gratuiti. Tra i casi descritti figurano **Palazzo del Senato a Milano**, con nuove funzioni aperte al pubblico; l'**ex Polverificio Borbonico di Scafati**, oggetto di una proposta di PPP a iniziativa privata; la "**Green City per la salute, la ricerca e la formazione**" di **Tor Vergata a Roma**; la **Manifattura Tabacchi di Torino**; l'**ex Caserma IV Novembre di Monza**; i terreni per la produzione di energia rinnovabile; e i progetti vincitori di *Reinventing Cities* per l'**ex Caserma Perotti di Bologna** e il **Forte Sant'Andrea di Venezia**.

L'innovazione tecnologica e digitale attraversa tutti gli ambiti di attività dell'Agenzia. Nel 2025 sono stati sviluppati **180 progetti di digitalizzazione**, registrando una **crescita del 18% dei servizi ICT** rispetto all'anno precedente. Il Rapporto evidenzia il ruolo del BIM, dei *Digital Twin*, degli *smart building*, della cybersicurezza e dell'intelligenza artificiale nella conoscenza, progettazione, gestione e valorizzazione degli immobili pubblici.