

# RESPONSABILITÀ ETICA

## PER LA CURA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DELLO STATO

**Alessandra dal Verme**

*Direttore dell'Agencia del Demanio*

**06 MAGGIO 2026**  
**10:00 - 12:00**

**Aula Magna del Rettorato**  
**Università degli Studi di Firenze**  
Piazza San Marco, 4 (FI)

[www.agenziademanio.it](http://www.agenziademanio.it)



# Chi siamo

L'Agenzia del Demanio è un **Ente Pubblico Economico**, una delle tre Agenzie fiscali, istituzionalmente preposta alla gestione del Patrimonio immobiliare dello Stato, Stazione appaltante qualificata.



17

Direzioni Territoriali



8

Direzioni Centrali



1

Direzione per la Qualità  
della Progettazione



1

Direzione per la  
Trasformazione Digitale

# La nostra squadra



**1394**  
Dipendenti



**53%**  
Donne



**73%**  
Tecnici



**47%**  
Uomini





**27%**  
Amministrativi gestionali

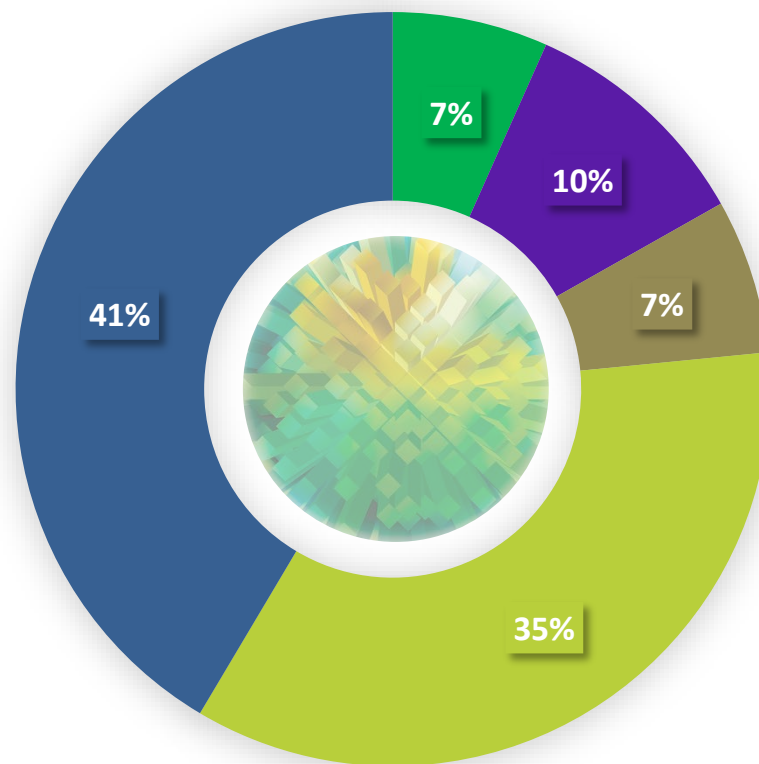
# Il patrimonio gestito

 **45.415**  
Numero immobili

 **63,2 mld**  
Valore

 **44 mln mq**  
Fabbricati

 **1,3 mld mq**  
Aree, riserve naturali,  
boschi e terreni



# Il patrimonio gestito in Toscana



**3.891**

Numero immobili



**5,5 mld**

Valore



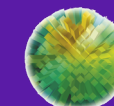
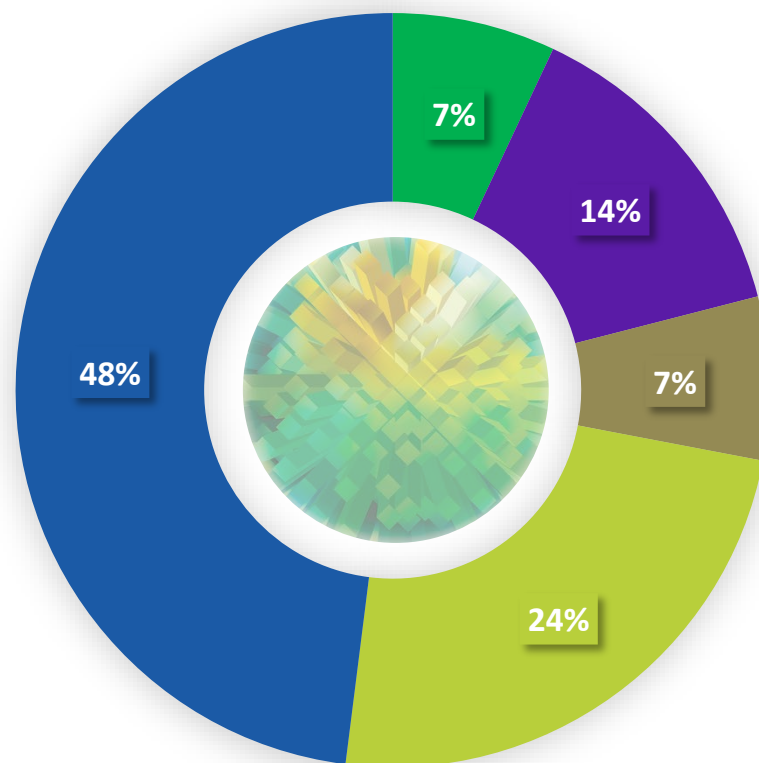
**3,2 mln mq**

Fabbricati



**141 mln mq**

Riserve naturali, boschi e terreni



# Il Mutato Contesto

## CRISI GEOPOLITICA

impone alle Istituzioni pubbliche di essere **punti di riferimento, di dialogo, di mediazione**, alla ricerca di **soluzioni** per le complessità che il contesto presenta

## CRISI CLIMATICA

rende necessario lavorare in modo trasversale secondo criteri di **sostenibilità**, avvalendosi di **tecnologia e innovazione**

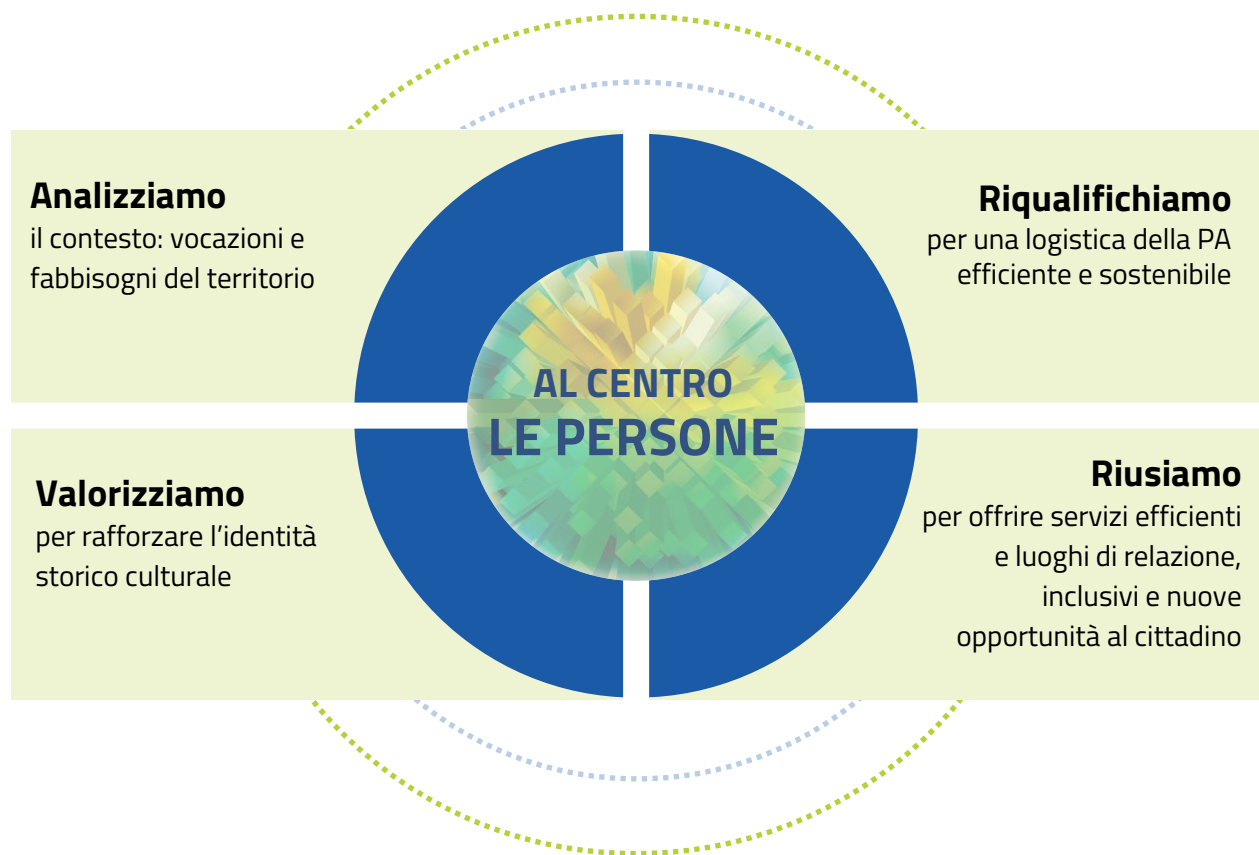
## GRANDI TRASFORMAZIONI

come l'evoluzione demografica nelle città e lo spopolamento delle aree interne del Paese, esigono una **nuova dimensione dell'abitare**, il **riuso** del patrimonio immobiliare non utilizzato in un'ottica di sostenibilità, di recupero di **identità dei territori** e di **maggiore coesione**



# Qual è la visione che guida la valorizzazione dell'immobile pubblico

L'immobile pubblico diventa strumento per creare valore economico, ambientale, sociale e culturale



## FATTORI DEL CAMBIAMENTO

- 1 LA COLLABORAZIONE TRA LE ISTITUZIONI E I TERRITORI**  
Piani città degli Immobili Pubblici strumento di pianificazione integrata con I territori.
- 2 RETE CON LE UNIVERSITÀ - ENTI DI RICERCA**  
Competenze multidisciplinari, progettazione di qualità con approccio flessibile, multisettoriale e multiscalare. Oltre 20 accordi attivi.
- 3 INNOVAZIONE - DIGITALIZZAZIONE**  
Per aumentare la conoscenza del patrimonio gestito, per una progettazione digitale e una gestione smart degli edifici. Per adottare soluzioni innovative con tecnologie avanzate.
- 4 SOSTENIBILITÀ**  
Contributo ai processi di rigenerazione urbana per il benessere ambientale e sociale della città secondo obiettivi climatici ed energetici.

# Gli investimenti dell'Agenzia del Demanio



Investimenti  
attivi 2025

**5,1 mld €\***

\*(1/5 già realizzato)



Interventi  
realizzati

**+172%**



Interventi  
avviati

**+55%**

Dal 2022

# I numeri del cambiamento

## E

### EMISSIONI CO<sub>2</sub>

**66%**

riduzione media emissioni CO<sub>2</sub> correlata alla riduzione media dei consumi energetici

### CONSUMI ENERGETICI

**67,5%**

riduzione media dei consumi di energia rispetto all'ante operam

### CONSUMO DI SUOLO

**12%**

riduzione consumo medio di suolo rispetto all'ante operam

## S

### RIUTILIZZO DEI BENI DISMESSI

**48%**

Interventi che prevedono riuso di manufatti dismessi

### MIGLIORAMENTO DELLA FRUIZIONE DEGLI SPAZI

**55%**

interventi che hanno migliorato l'assetto funzionale interno

### MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ AMBIENTALE INTERNA

**56%**

interventi che hanno migliorato la qualità ambientale interna

## G

### ADOZIONE DI PROTOCOLLI DI CERTIFICAZIONE

**17%**

interventi che hanno adottato protocolli di certificazione dell'opera (Rating System)

### AUTOMAZIONE E REGOLAZIONE INTELLIGENTE

**45%**

interventi che hanno integrato sistemi di automazione e regolazione intelligente degli apparati tecnologici

### GESTIONE INFORMATIVA

**100%**

progettazione BIM

\*Riferiti agli interventi collaudati nel 2025 di pertinenza ESG

# Strumenti di collaborazione con il territorio



## Pianificazione integrata con gli Enti del territorio:

- Piani Città degli Immobili Pubblici
- Piani integrati sul paesaggio
- Piani di sviluppo grandi compendi su aree urbane e metropolitane

## Accordi istituzionali sulla nuova dimensione dell'abitare

- Nuove residenze universitarie  
6000 posti letto su tutto il territorio

## Condivisione con i Comuni dei progetti per le Concessioni del Terzo Settore

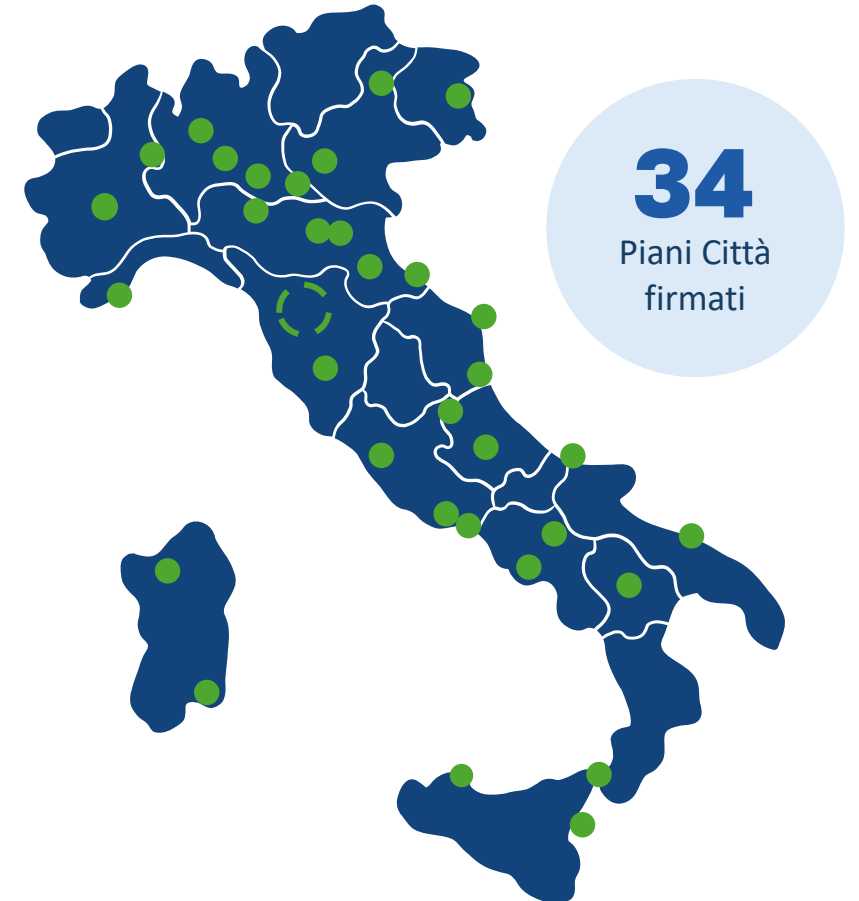
- in risposta alle politiche sociali del territorio

## Accordi con Enti di Ricerca e Università

- Ricerca, competenze scientifiche, soluzioni progettuali

## Coprogettazione bandi internazionali Agenzia - Comuni

- Bandi di Reinventing Cities



# Il Piano Città degli Immobili Pubblici di Firenze



## COS'È:

Il Piano Città degli Immobili Pubblici costituisce uno strumento di analisi, pianificazione e indirizzo alla progettazione capace di raccordare gli immobili pubblici con i diversi livelli di pianificazione urbana e progettazione ambientale, leva dei processi rigenerativi e di sviluppo della città.

## OBIETTIVI STRATEGICI:

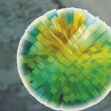
- ▶ Valorizzazione del patrimonio storico-artistico e culturale
- ▶ Risposta alle esigenze abitative della città
- ▶ Potenziamento dei servizi universitari
- ▶ Promozione della sostenibilità ambientale ed energetica

## CONTENUTO:

Il patrimonio immobiliare pubblico diventa un progetto per restituire bellezza, memoria, servizi e qualità alla città.



# Saline di Tarquinia - Riserva Naturale



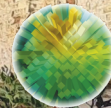
AGENZIA DEL DEMANIO

[www.agenziademanio.it](http://www.agenziademanio.it)





# Isola di Pianosa - Riserva naturale



[www.agenziademanio.it](http://www.agenziademanio.it)

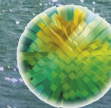


AGENZIA DEL DEMANIO





**Isola di San Giorgio – Il Palladio a Venezia  
Concessione a 50 anni alla Fondazione Cini**



AGENZIA DEL DEMANIO

[www.agenzia-demanio.it](http://www.agenzia-demanio.it)

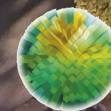




**Villa Bardini – Firenze**  
**Concessione a 50 anni alla Fondazione Villa Bardini**



AGENZIA DEL DEMANIO



[www.agenziademanio.it](http://www.agenziademanio.it)

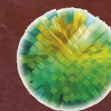




**Caserma Perotti - Firenze**



# Caserma Redi - Firenze



AGENZIA DEL DEMANIO

[www.agenziademanio.it](http://www.agenziademanio.it)





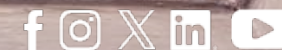
TYRRHÆNO NAVIBVS IN OCEANVM TRANSMISSIS EX  
SARMATIA FAME LABORANTI ITALIA FRUMENTA  
ADVEHI IMPERAT

**Palazzo Buontalenti – Ferdinando I de Medici promuove il porto di Livorno  
come snodo commerciale per approvvigionamento del grano dall'Ucraina**



AGENZIA DEL DEMANIO

[www.agenziademanio.it](http://www.agenziademanio.it)





# Palazzo Buontalenti – Firenze

Foto: © Gina Soden



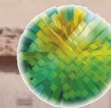
AGENZIA DEL DEMANIO

[www.agenziademanio.it](http://www.agenziademanio.it)





# Abbazia di Vallombrosa



[www.agenziademanio.it](http://www.agenziademanio.it)



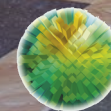
AGENZIA DEL DEMANIO





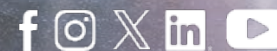
# Biblioteca | Abbazia di Vallombrosa

Foto: © Gina Soden



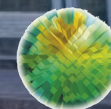
AGENZIA DEL DEMANIO

[www.agenziademanio.it](http://www.agenziademanio.it)





**San Miniato al Monte - Firenze**



[www.agenziademanio.it](http://www.agenziademanio.it)



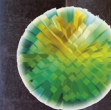
AGENZIA DEL DEMANIO





# San Miniato al Monte – Firenze

Foto: © Gina Soden



[www.agenziademanio.it](http://www.agenziademanio.it)



AGENZIA DEL DEMANIO





 AGENZIA DEL DEMANIO

IN COLLABORAZIONE CON:



UNIVERSITÀ  
DEGLI STUDI  
FIRENZE

# GRAZIE

per l'attenzione

---

[www.agenziademanio.it](http://www.agenziademanio.it)

