

L'Italia e i suoi beni

Creare valore con gli immobili dello Stato

RAPPORTO ANNUALE 2025



 AGENZIA DEL DEMANIO

Indice

Presentazione	2	4. I Piani città degli Immobili Pubblici	45
1. La strategia dell’Agenzia del Demanio	6	4.1 Una strategia innovativa per la trasformazione urbana	45
1.1 Il Piano Strategico Industriale	6	4.2 Indicatori e valutazioni di impatto	48
1.2 Il Piano di Sostenibilità	12	5. La collaborazione con i privati	53
2. La valorizzazione del Patrimonio Immobiliare dello Stato	15	5.1 Il nuovo approccio strategico	53
2.1 La classificazione	16	5.2 Il piano triennale	54
2.2 Il nuovo modello di asset management strategico	19	LA PAROLA AI TERRITORI	
2.3 Le sedi della Pubblica Amministrazione Centrale	20	I piani città degli immobili pubblici	61
2.4 Il modello “costo-valore addetto”	21		
3. Gli investimenti per la rigenerazione del patrimonio	24		
3.1 Gli investimenti 2024-2027	26		
3.2 Prevenzione rischio sismico ed efficientamento energetico	35		
3.3 Ricostruzione post sisma	35		
3.4 Green procurement e progettazioni per la sostenibilità ESG	38		
3.5 La valutazione ESG degli impatti	39		

Presentazione

L'immobile pubblico è uno spazio architettonico dove viviamo e ci esprimiamo.

“Non si tratta solo di costruire, ma di creare senso di appartenenza e relazioni.”

- Francis Kéré (architetto)

Dal 2021, l'Agenzia del Demanio ha intrapreso una trasformazione profonda che ridefinisce il ruolo del patrimonio immobiliare dello Stato nel tessuto urbano e sociale del Paese. In linea con gli indirizzi strategici del Ministero dell'Economia e delle Finanze, viene superata la logica della gestione conservativa verso una gestione rigenerativa che vede nell'**immobile pubblico un motore di sviluppo economico, sostenibile e inclusivo**.

È un cambio di paradigma culturale che riconosce negli asset immobiliari dello Stato un potenziale straordinario. Ogni immobile diventa parte di una **rete più ampia**, che dal singolo edificio raggiunge il contesto urbano e territoriale.

La nuova visione ha posto **al centro l'utenza** nella sua accezione più ampia: le Pubbliche Amministrazioni Centrali, che necessitano di una logistica moderna, efficiente e resiliente; i cittadini, fruitori di servizi; i territori, protagonisti attivi di processi di rigenerazione.

Questo approccio si fonda su alcuni assi:

- » il **ruolo dello Stato** che guida i processi di riqualificazione degli immobili per rispondere alle politiche di sviluppo dei territori, **collaborando con gli Enti locali**;
- » la **rete con le Università, gli Enti di ricerca per avvalersi di competenze qualificate** a supporto della qualità e delle soluzioni progettuali più avanzate;

- » la **spinta verso l'innovazione** - tratto identitario della storia del nostro Paese - oggi indispensabile alla modernizzazione del Paese, alla crescita e all'attrattività;
- » il **riuso** dell'immobile pubblico che partecipa alla strategia sostenibile per far fronte alle tematiche fondamentali del pianeta e dell'Europa, per minimizzare il consumo del territorio e recuperare il valore storico-identitario dei beni che appartengono allo Stato e all'Umanità intera.

L'efficacia di questo approccio è catturata da dati significativi del 2024.

La crescita degli **investimenti sul patrimonio dello Stato** è del 144% nell'ultimo triennio, raggiungendo la soglia di 3,9 miliardi di euro di investimenti attivati. Il valore di questi investimenti si può moltiplicare associando l'efficienza economica con la qualità dei servizi offerti.

Il numero complessivo degli **interventi avviati** è aumentato dell'11,4%.

Nell'anno sono state completate verifiche di vulnerabilità sismica per 2.000 fabbricati in uso governativo, e realizzato un numero consistente di interventi migliorativi delle prestazioni energetiche e dell'adeguamento sismico, compatibile con le risorse finanziarie disponibili.

La **spesa per locazioni passive** si è ridotta dell'11,2%, generando risparmi cumulati nell'ultimo triennio di 120 milioni di euro a regime dal 2024.

La **produttività** dell'Agenzia ha raggiunto il valore di 2,73 euro per ogni euro investito, registrando una crescita del 62,5% rispetto al 2021, frutto del miglioramento qualitativo negli standard progettuali e realizzativi e nelle soluzioni tecnologiche adottate.

I risultati descritti vedono la prosecuzione negli obiettivi del nuovo **Piano Strategico Industriale aggiornato al 2028**, con l'avanzamento delle attività

in termini di sostenibilità, digitalizzazione e innovazione e potenziando il riuso dell'immobile pubblico, la collaborazione con gli Enti locali, le operazioni di valorizzazione attraverso il mercato, anche internazionale. Sotto il profilo tecnologico l'Agenzia, come stazione appaltante qualificata, sta puntando all'**evoluzione del modello BIM** per la progettazione e per l'esecuzione dei contratti (cantiere digitale) e per seguire il ciclo di vita dell'immobile. Una grande opportunità potrebbe essere, alla luce degli obblighi BIM previsti dal nuovo codice degli appalti, sostenere i Comuni nella trasformazione digitale delle loro attività di progettazione.

Integrano il Piano industriale, Il **Piano di Sostenibilità** e la **Rendicontazione di Sostenibilità**. Quest'ultima rappresenta il primo esempio nel panorama degli enti pubblici economici di rendicontazione volontaria secondo i requisiti della Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD).

I risultati della **rendicontazione 2024** evidenziano impatti significativi: riduzione del 69% dei consumi di energia primaria rispetto alla situazione ante intervento, nessun aumento del consumo di suolo (il 42% degli interventi lo ha ridotto), 47% della superficie interessata divenuta permeabile.

La **dimensione ambientale** si concentra su neutralità e resilienza climatica, efficienza energetica e circolarità delle risorse, transizione verso fonti rinnovabili. La **dimensione sociale** abbraccia inclusione e accessibilità, rigenerazione urbana, valorizzazione culturale e benessere organizzativo. La **dimensione di governance** punta a trasparenza e partecipazione, semplificazione e digitalizzazione dei processi e coinvolgimento attivo degli stakeholder.

Il sistema adottato di programmazione, monitoraggio e rendicontazione delle performance ESG (Environmental, Social, Governance) è finalizzato a garantire obiettivi e risultati misurabili e permette di comprendere il potenziale

Presentazione

degli immobili pubblici e il valore creato per i territori dagli investimenti sul patrimonio immobiliare dello Stato.

Il modello innovativo nella gestione del patrimonio immobiliare pubblico si basa dunque su una migliore **programmazione degli interventi**. Si tratta di pianificare con gli Enti responsabili del territorio, anche avvalendosi di una rete di esperti, Università, Enti di ricerca, la migliore finalizzazione e destinazione urbanistica degli immobili pubblici in coerenza con gli obiettivi di sviluppo del Territorio e di fare leva per la creazione di valore economico e sociale: i **Piani Città degli immobili pubblici**.

24 sono i **Piani Città degli immobili pubblici** già avviati su tutto il territorio nazionale, destinati a diventare 65 entro il 2028.

Ogni Piano parte dall'analisi delle peculiarità territoriali, delle esigenze delle comunità locali e delle opportunità di sviluppo, per individuare fabbisogni specifici e offrire risposte concrete ai cambiamenti demografici e alle nuove esigenze abitative e sociali.

Il modello si articola su **assi strategici organizzati** secondo tre **macro-obiettivi**: la **rigenerazione urbana** (*prossimità di servizi, mix funzionale e sostenibilità economica*), le **sfide ambientali** (*neutralità e resilienza climatica, efficienza e circolarità delle risorse, transizione energetica, mobilità sostenibile*), gli **obiettivi sociali e culturali** (*condivisione e partecipazione sociale, inclusione e accessibilità, valorizzazione dell'identità storico-culturale, tutela e riqualificazione del patrimonio storico-culturale*).

La **collaborazione con il settore privato**, fortemente voluta dall'indirizzo del Ministro dell'Economia e delle Finanze, rappresenta il punto importante della valorizzazione.

Per diffondere la conoscenza dell'immobile pubblico e attrarre gli stakeholder,

è stato realizzato un **portale** che dà informazioni di dettaglio sul patrimonio immobiliare disponibile, non utilizzabile per usi governativi, "riusabile" per nuovi servizi al territorio.

Gli immobili sono catalogati per tipologia, dimensioni e caratteristiche strutturali, stato manutentivo, destinazioni d'uso potenziali. Il portale, un ponte tra offerta pubblica e domanda privata, facilita l'incontro tra opportunità, competenze e capitali. Gli immobili possono essere oggetto di diverse soluzioni di partenariato pubblico-privato, concessorie, di dismissione anche attraverso la cessione a Fondi.

La giusta scelta dello strumento è la carta vincente. L'ipotesi di vendita in blocco degli immobili pubblici non produce importi di cassa significativi per impatti sulla finanza pubblica: l'immobile pubblico da "riusare" necessita quasi sempre di una forte spesa di riqualificazione, è soggetto a diversi vincoli a partire da quelli storici artistici, esige attività di adeguamento urbanistico alle destinazioni richieste dal mercato, si trova in situazioni di peculiarità territoriale di cui necessariamente va tenuto conto. La strategia non può essere che quella di valutazione del singolo caso, di dialogo con gli stakeholder e di sinergia con gli Enti locali e con le Amministrazioni pubbliche di volta in volta interessate per condividere destinazione e iter autorizzativi.

Tra gli strumenti adottati vi è l'adesione dell'Agenzia al circuito C40 di cui fanno parte le più importanti città del mondo per attivare processi di rigenerazione. Così diversi comuni italiani - Milano, Venezia, Bologna, Roma e Palermo - hanno partecipato guidati dall'Agenzia ai bandi di Reinventing Cities 2024. Il bando chiama società e studi di progettisti insieme a investitori privati internazionali a proporre progetti di innovazione sull'immobile pubblico per la rigenerazione sostenibile delle città.

Tra i progetti più significativi lanciati dall'Agenzia per il mercato vi è l'ex Città

dello Sport di Tor Vergata a Roma. Un unicum per potenzialità rigenerative, ampiezza, capacità di accogliere più funzioni, significato simbolico. Ne abbiamo già parlato negli ultimi due precedenti Rapporti, oggi, nel giro di due anni, siamo a un primo risultato importante. L'area di circa 48 ettari, in abbandono da oltre quindici anni, sui cui erano stati spesi originariamente oltre 200 milioni di euro per realizzare una "Città dello Sport" è stata resa fruibile per il Giubileo 2025 dei giovani. È stato già bandito un avviso al mercato per la trasformazione dell'intero compendio in una "Green City" ove potranno essere realizzate strutture ricreative dedicate a benessere, sport, tempo libero, eventi, strutture per la ricerca scientifica e didattica. Sul sito che già fa parte di una bellissima area archeologica di fronte ai Castelli romani, in prossimità di numerosi Enti di ricerca, del Policlinico e dell'Università di Tor Vergata, potrebbero aggiungersi entità innovative come i green data center di ultima generazione.

L'avviso pubblico per il Polverificio Borbonico di Scafati, sito di grande valore storico inserito nell'area archeologica di Pompei, rappresenta un esempio di apertura al mercato per la valorizzazione volta a un turismo di tipo esperienziale e laboratoriale che sviluppa molti aspetti caratteristici della vita, della storia e del paesaggio del territorio.

I tempi necessari per la realizzazione di progetti complessi che l'Agenzia del Demanio ha avviato sul patrimonio immobiliare dello Stato, spingono per quanto possibile a un primo uso anche temporaneo in concessione a privati. In concreto il temporary use è strumento di accelerazione dei processi di rigenerazione, che permette di far conoscere il bene al mercato, far rivivere sin da subito spazi significativi per le città e coinvolgere il territorio nel processo di rigenerazione culturale.

Negli ultimi tempi, sono stati pubblicati 18 bandi di uso temporaneo su tutto

il territorio nazionale, in condivisione con gli Enti del territorio, dalla Sicilia al Veneto, per favorire l'immediata fruibilità e accessibilità del patrimonio immobiliare pubblico non utilizzato, luoghi di aggregazione per giovani e famiglie con attività culturali, servizi ricreativi, urban center, orti urbani.

Il riuso sostenibile, la rete di competenze, l'innovazione tecnologica e l'evoluzione dei modelli gestionali guidano il Piano Strategico Industriale 2025-2028. L'immobile destinato a un uso moderno dà accoglienza e servizi innovativi, al contempo rappresenta la storia e la memoria identitaria dei luoghi. Si trasformano così Archivi e Biblioteche di Stato in poli di cultura e di relazione dove, oltre ai servizi per gli studiosi e ricercatori, tutti possano conoscere le storie delle città e accedere in modo digitale ai contenuti del materiale documentale.

Gli stessi immobili, che fungono da logistica di Amministrazioni Pubbliche, possono interpretare i principi contemporanei di mixità funzionale e di prossimità offrendo aree accessibili alla collettività, soprattutto quando rivestono un valore storico artistico o rispondono a esigenze del luogo.

Il patrimonio immobiliare dello Stato rappresenta la memoria e l'identità del cittadino, è strumento di sviluppo per una città moderna, attrattiva e sostenibile con l'uso della tecnologia e delle soluzioni più innovative, a noi il compito di promuoverle.

Alessandra dal Verme
Direttore dell'Agenzia del Demanio

1 ■ La strategia dell'Agencia del Demanio

1.1 Il Piano Strategico Industriale

A partire dal 2021, l'Agencia del Demanio ha intrapreso un **profondo percorso di rinnovamento** in risposta a uno scenario globale in rapida trasformazione. La pandemia, le trasformazioni demografiche, i cambiamenti climatici e le crisi geopolitiche hanno infatti ridefinito le priorità e le modalità di intervento nel settore immobiliare pubblico.

Questo nuovo contesto ha spinto l'Agencia a **superare definitivamente la logica della mera conservazione** del patrimonio immobiliare dello Stato, abbracciando invece una filosofia di **valorizzazione rigenerativa**. In questa visione innovativa, gli immobili pubblici non sono più semplici asset da gestire, ma diventano **veri e propri catalizzatori di sviluppo** ambientale, sociale ed economico, attraverso azioni strutturate e misurabili.

L'immobile pubblico diventa luogo di cultura, assistenza, partecipazione e servizio, in grado di rispondere ai bisogni dei cittadini e di rafforzare l'identità dei territori.

Questo approccio ha trovato concretizzazione nel **Piano Strategico Industriale del 2022**, sviluppato in piena coerenza con gli atti di indirizzo del Ministero dell'Economia e delle Finanze.

Il Piano si articola attorno a **tre pilastri strategici**:



» **Sostenibilità** ambientale e sociale



» **Digitalizzazione** dei processi e dei servizi



» **Innovazione** tecnologica e metodologica

Al centro di questa strategia è stata posta l'**utenza**, intesa nella sua accezione più ampia: le Pubbliche Amministrazioni che utilizzano gli immobili, i cittadini che fruiscono dei servizi e i territori che li ospitano.

Il Piano, caratterizzato da un approccio "**rolling**", che ne consente l'aggiornamento continuo, ha già prodotto risultati significativi.

L'ultimo aggiornamento per il quadriennio **2025-2028** parte infatti dai traguardi conseguiti al 2024, che testimoniano l'efficacia della nuova strategia:



» **Accelerazione degli investimenti**

Gli investimenti hanno registrato una **crescita del 143,8%** rispetto al 2022, dimostrando la capacità dell'Agenzia di mobilitare risorse sempre maggiori per la riqualificazione del patrimonio pubblico.



» **Espansione delle iniziative**

Il numero degli interventi avviati è **aumentato dell'11,4%**, superando la soglia dei **3,9 miliardi di euro**. Questo incremento riflette non solo una maggiore capacità operativa, ma anche una pianificazione più efficace e mirata.



» **Ottimizzazione della spesa**

Particolarmente significativa è la **riduzione dell'11,2% della spesa per locazioni passive** in soli due anni. Questo risultato rappresenta un duplice vantaggio: minori costi per l'amministrazione pubblica e maggiore utilizzo del patrimonio di proprietà dello Stato.



» **Impatto sulla finanza pubblica**

L'indicatore più rappresentativo del successo della strategia è l'**incremento dell'impatto sulla finanza pubblica**, che raggruppa investimenti, entrate da vendite e concessioni, e risparmi da minori locazioni. Questo valore è cresciuto di **126 milioni di euro**, passando da 151 a **277 milioni di euro**.



» **Incremento produttività**

La produttività dell'Agenzia, misurata come rapporto tra valore pubblico generato e corrispettivi versati, ha raggiunto **2,73 euro per ogni euro investito**, registrando una crescita del **62,5% rispetto al 2021**. Questo dato evidenzia come ogni risorsa impiegata generi un moltiplicatore di valore significativo per la collettività.

1. La strategia dell'Agenzia

Figura 1 - Interventi complessivi totali avviati (miliardi €)

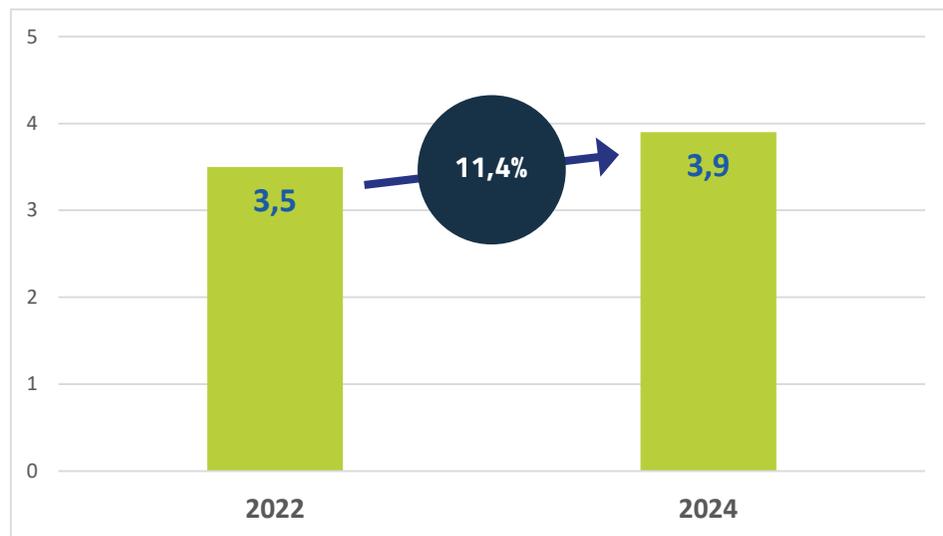


Figura 2 - Spesa per locazioni passive (milioni €)



*dato riferito a settembre

Figura 3 - Impatti sulla finanza pubblica (€)

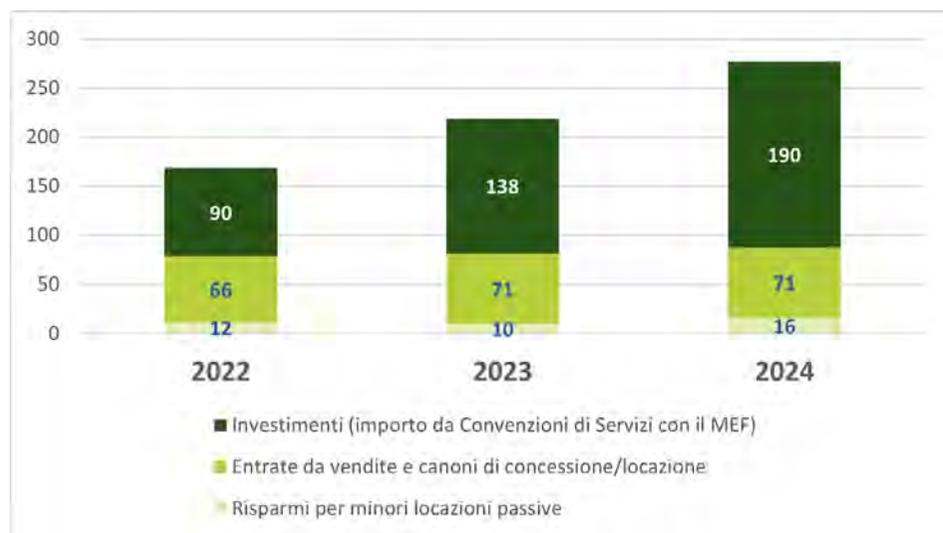
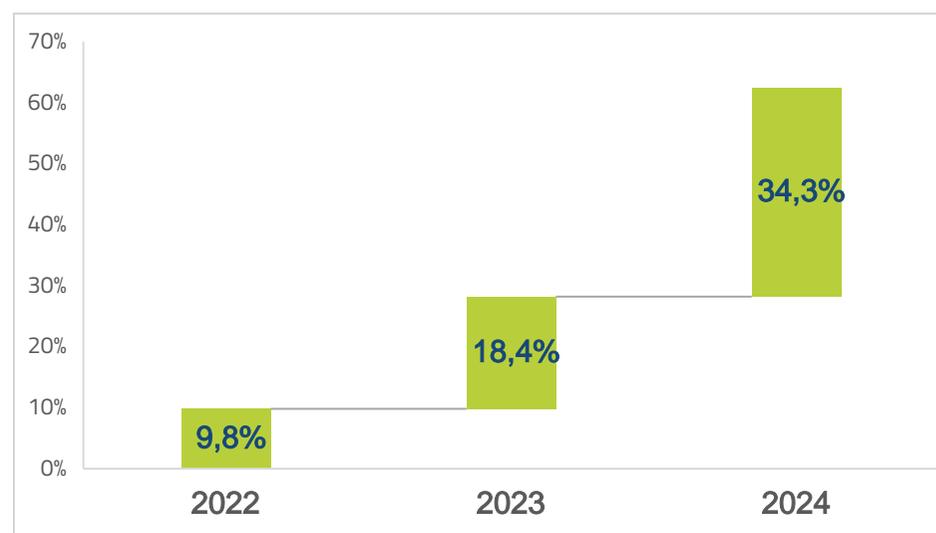


Figura 4 - Incrementi produttività vs 2021



L'aggiornamento del Piano per il quadriennio 2025-2028 si basa su queste solide fondamenta per strutturare un'architettura operativa ancora più efficace. Le azioni previste per il raggiungimento degli obiettivi vertono principalmente su **sette aree**, con l'utilizzo di strumenti specifici e **due fattori abilitanti**.

Aree:

- » **Gestione degli asset, governo e razionalizzazione del patrimonio immobiliare:** sviluppo di un modello di asset management per ottimizzare l'uso degli immobili e ridurre la spesa pubblica.
- » **Pianificazione integrata dell'immobile pubblico (Piani Città):** diffusione di strumenti di pianificazione condivisa con gli enti territoriali.
- » **Ciclo di vita end-to-end degli interventi di valorizzazione del patrimonio gestito:** approccio integrato dalla progettazione alla gestione, per garantire qualità, sostenibilità e resilienza.
- » **Sviluppo di strumenti di partenariato pubblico privato per la creazione di valore immobiliare:** sviluppo di strumenti per attrarre investimenti e creare valore.
- » **Sviluppo di nuovi modelli di servizio Public Property Intelligence:** nuovi modelli di servizio basati su dati, interoperabilità e tecnologie digitali.
- » **Valorizzazione del capitale umano attraverso welfare e sviluppo delle competenze:** promozione del welfare, della parità di genere e dello sviluppo delle competenze.
- » **Utilizzo di nuove tecnologie a servizio della gestione immobiliare:** utilizzo di soluzioni digitali per migliorare l'efficienza e la sicurezza degli immobili.

Fattori abilitanti:

- » **PMO e Risk Management** rappresentano il primo fattore abilitante che garantisce una governance adeguata alla gestione di un gran numero di progettualità e un controllo sistemico dei rischi associati.
- » **L'Officina per la rigenerazione dell'Immobile Pubblico** costituisce il secondo fattore abilitante e funge da hub per la promozione di una rete collaborativa con Università, Enti di ricerca e esperti nazionali e internazionali sull'innovazione, la sostenibilità e la digitalizzazione. È una piattaforma che mira allo sviluppo di modelli sempre più innovativi e all'avanguardia per l'immobile pubblico.

Sostenibilità, innovazione e digitalizzazione sono driver diffusi che si integrano tra di loro potenziandosi e permeano ogni attività dell'Agenzia.

1. La strategia dell'Agenzia

Le prospettive per il periodo 2025-2028 si articolano sui seguenti obiettivi principali di sviluppo:

» Ottimizzazione finanziaria continuativa

Il contenimento della spesa per locazioni passive proseguirà con un trend costante durante l'intero arco del Piano, consolidando i risultati già raggiunti e generando ulteriori risparmi per la finanza pubblica.

» Accelerazione della capacità realizzativa e miglioramento continuo della capacità progettuale e realizzativa

A partire dal 2026 si prevede una significativa accelerazione della capacità realizzativa dell'Agenzia. Questo obiettivo sarà raggiunto attraverso la sistematizzazione di tutte le azioni volte a garantire una gestione di qualità dell'intero ciclo di vita degli investimenti immobiliari, secondo un innovativo approccio "End-to-End" che integra ogni fase del processo.

» Sviluppo di processi trasformativi a livello urbano per:

- » **Promuovere operazioni di rigenerazione territoriale** fondate su sostenibilità e innovazione, attraverso una pianificazione integrata con i territori e la collaborazione con università, centri di ricerca e professionisti.
- » **Generare impatto sociale positivo**, contribuendo a ridurre il disagio abitativo e sociale, anche grazie all'attrazione di investimenti privati.
- » **Restituire valore culturale e identitario** agli immobili pubblici, coinvolgendo le comunità locali, in particolare i giovani, in percorsi di formazione, partecipazione e valorizzazione del patrimonio.

» Target specifici nella trasformazione urbana:

- » Efficientamento energetico degli immobili pubblici
- » Sostenibilità ambientale delle operazioni
- » Impatto sociale positivo sui territori
- » Digitalizzazione avanzata delle strutture

Tabella 1 - Obiettivi specifici per ambito

INDICATORE (*)		IMPATTO AL 2028 (**)
	RIDUZIONE CONSUMI ENERGIA PRIMARIA	- 69.100 MWh/anno - 70% di riduzione media dei consumi rispetto ante operam
	RIDUZIONE EMISSIONI CO₂	- 14.266 TON CO ₂ /anno
	PRODUZIONE DA FONTI ENERGIA RINNOVABILE	70% del fabbisogno medio post intervento soddisfatto da fonti rinnovabili -15.336 MWh/anno autoprodotti da impianti FV
	RESILIENZA AI CAMBIAMENTI CLIMATICI	65% degli interventi prevedono azioni di contrasto all'effetto isola di calore e a favore della permeabilità dei suoli
	PIANTUMAZIONE DI ALBERI	40% media delle superficie esterne piantumate
	RIDUZIONE DEL CONSUMO DEL SUOLO	100% degli interventi non prevede consumo del suolo 65% degli interventi prevedono recupero di suolo consumato
	PROTOCOLLO DI SOSTENIBILITÀ	25% di interventi che applicano protocolli di sostenibilità

(*) Indicatori ambientali allineati al principio di «non arrecare danno significativo all'ambiente»

(**) Impatti stimati su interventi conclusi nell'arco piano 2025-2028. I dati sono stati elaborati a partire dal monitoraggio tecnico interno di Agenzia e con benchmark di riferimento basato su interventi conclusi

INDICATORE		IMPATTO AL 2028 (*)
	MIGLIORAMENTO FRUZIONE SPAZI	<p>70% interventi che prevedono un miglioramento assetto spaziale interno</p> <p>45% interventi che prevedono spazi esterni attrezzati per i lavoratori</p>
	TUTELA VALENZA CULTURALE E QUALITÀ ARCHITETTONICA	<p>30% degli interventi interessa beni tutelati</p> <p>85% degli interventi hanno impatti positivi sulla qualità del contesto urbano</p>
	QUALITÀ AMBIENTALE INTERNA	<p>80% degli interventi prevedono azioni rivolte al confort termico interno</p> <p>50% degli interventi prevedono azioni per un'ottimizzazione della qualità dell'aria interna</p>
	RIUTILIZZO MANUFATTI DISMESSI	<p>85% degli interventi contribuiscono alla riqualificazione dell'area attraverso il riutilizzo di manufatti dismessi</p>

INDICATORE (*)		IMPATTO AL 2028 (**)
	BUILDING AUTOMATIONS AND CONTROL SYSTEM	<p>- 81% degli interventi prevedono l'installazione sistemi BACS di classe ≥ B</p>
	PROCESSO VALUTAZIONE IMPATTI ESC 360°	<p>100% degli interventi prevedono la valutazione degli impatti ESG attraverso i KPI</p>

(*) Impatti stimati su interventi conclusi nell'arco piano 2025-2028. I dati sono stati elaborati a partire dal monitoraggio tecnico interno di Agenzia e con benchmark di riferimento basato su interventi conclusi (Consuntivazione ESG svolta a Dicembre 2024). I dati verranno progressivamente verificati annualmente grazie al completamento dell'attività di digitalizzazione in corso.

1. La strategia dell'Agenzia

1.2 Il Piano di Sostenibilità:

un approccio sistemico alle performance ESG

A completamento e rafforzamento del Piano Strategico Industriale, è stato sviluppato il **Piano di Sostenibilità** sullo stesso orizzonte temporale 2025-2028. Questo strumento prevede programmazione, monitoraggio e rendicontazione delle performance ESG (Environmental, Social, Governance), garantendo un approccio scientifico, sistematico e misurabile agli obiettivi di sostenibilità.

In tal senso la predisposizione del Piano ha seguito un **percorso metodologico strutturato** in fasi successive, ciascuna finalizzata a garantire completezza e accuratezza dell'analisi.

Analisi AS IS dello stato attuale

È stata condotta un'approfondita ricognizione delle pratiche ESG già in essere all'interno dell'Agenzia, fornendo una fotografia precisa del punto di partenza.

Benchmarking strategico

L'analisi comparativa ha coinvolto un panel selezionato di enti pubblici e partecipati nazionali, permettendo di confrontare governance, policy, iniziative ambientali e sociali, modelli di rendicontazione e certificazioni ESG.

Confronto metodologico con i revisori

La collaborazione con esperti esterni ha permesso di definire un perimetro di rendicontazione ESG robusto secondo standard internazionali e i criteri per la prima asseverazione ottenuta per il 2024.

ESG Self-Assessment personalizzato

È stato sviluppato uno strumento di autovalutazione su misura per le peculiarità dell'Agenzia, implementato attraverso questionari e interviste mirate con i responsabili delle principali strutture organizzative.

Aggiornamento dell'analisi di materialità

Un processo strutturato di stakeholder engagement ha coinvolto sia soggetti interni che esterni rilevanti, garantendo l'identificazione delle tematiche più significative per tutti i portatori di interesse.

L'analisi comparativa ha evidenziato come l'Agenzia del Demanio presenti un **posizionamento di rilievo** nel contesto degli enti pubblici analizzati, distinguendosi in particolare per:

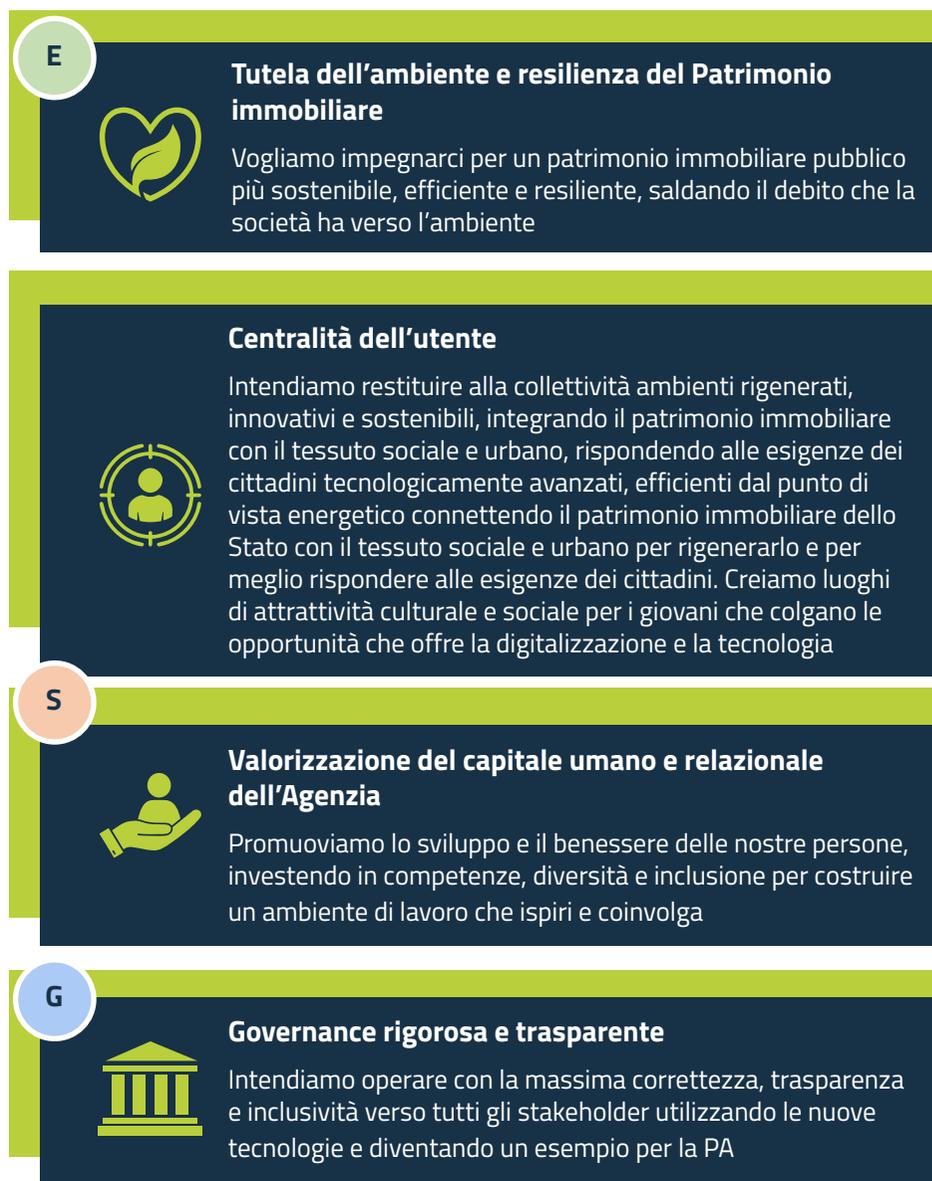
- » **Integrazione strategica.** L'incorporazione sistematica degli aspetti ESG nel Piano Strategico Industriale rappresenta una best practice nel panorama della Pubblica Amministrazione Italiana.
- » **Concretezza operativa.** L'attivazione di numerose iniziative di rigenerazione urbana, efficientamento energetico e progetti di innovazione tecnologica applicati alla gestione immobiliare dimostra la capacità di tradurre gli obiettivi in azioni concrete.
- » **Maturità della governance.** Il presidio della governance ESG attraverso policy, codici etici e sistemi di reporting volontario già avviati testimonia un approccio maturo e strutturato alla sostenibilità.

Il processo di autovalutazione ha restituito un **quadro quali-quantitativo dettagliato** che posiziona l'Agenzia nella fascia alta del profilo **"Committed-Passionate"** rispetto alle best practice internazionali. Questa valutazione ha permesso di identificare sia i punti di forza consolidati sia le aree di miglioramento prioritarie, tra cui:

- » L'**ulteriore estensione del monitoraggio ESG** su tutti gli interventi edilizi
- » La **formalizzazione di un modello di governance integrata** specificamente dedicato alla sostenibilità

Il Piano definisce un sistema articolato di azioni prioritarie organizzate secondo la prospettiva ESG con indicatori specifici e obiettivi misurabili da raggiungere entro il 2028 in coerenza con i driver individuati (figura 5) quali leve su cui poggia l'approccio dell'Agenzia alla sostenibilità.

Figura 5 - I Driver di Sostenibilità



1. La strategia dell'Agenzia

Rispetto all'articolazione E-S-G, le tre dimensioni "Environmental", "Social" e "Governance" sono tutte trasversalmente indirizzate dall'approccio e dalla visione strategica e operativa data dalla **"Qualità della progettazione"**, e ognuna è caratterizzata da quattro direttrici fondamentali con azioni e target specifici che coinvolgono tutta l'Agenzia:

E Dimensione Ambientale: verso la neutralità climatica

In ambito Environmental, il Piano interviene su:

- » **Resilienza, adattamento e mediazione climatica** degli edifici e delle infrastrutture
- » **Transizione energetica** verso fonti rinnovabili e sistemi ad alta efficienza
- » **Efficienza e circolarità delle risorse** per ridurre gli sprechi e ottimizzare i consumi
- » **Qualità ambientale** di aria, acqua, verde e suolo secondo standard internazionali avanzati

S Dimensione Sociale: rigenerazione inclusiva

Sotto il profilo Social, la strategia abbraccia una visione olistica che comprende:

- » **Inclusione e accessibilità** per garantire fruibilità universale degli spazi pubblici
- » **Rigenerazione urbana** come strumento di coesione sociale
- » **Valorizzazione culturale** del patrimonio storico-artistico
- » **Benessere organizzativo e parità di genere** come pilastri della cultura aziendale

G

Dimensione Governance: trasparenza e partecipazione

Sul fronte della Governance, l'Agenzia punta a:

- » **Rafforzamento del monitoraggio ESG** attraverso sistemi di controllo sempre più sofisticati
- » **Digitalizzazione dei processi** per aumentare efficienza e trasparenza
- » **Sicurezza e compliance** secondo standard più elevati
- » **Coinvolgimento attivo degli stakeholder** in una logica di responsabilità condivisa

L'integrazione tra Piano Strategico Industriale e Piano di Sostenibilità rappresenta un **modello innovativo** nel panorama della Pubblica Amministrazione Italiana. Questo approccio sistemico dimostra come sia possibile coniugare efficienza operativa, sostenibilità ambientale e impatto sociale positivo, creando un paradigma replicabile per altri enti pubblici e contribuendo agli obiettivi nazionali ed europei di sviluppo sostenibile.

2. La valorizzazione del Patrimonio Immobiliare dello Stato



Render di progetto riqualificazione dell' ex carcere di Perugia

L'Agenzia del Demanio gestisce uno dei patrimoni immobiliari più vasti e diversificati d'Europa: oltre **44mila immobili** tra fabbricati e aree, per un valore complessivo che raggiunge i **62,8 miliardi di euro**¹. Questa straordinaria ricchezza patrimoniale rappresenta non solo un asset economico di primaria importanza, ma anche un tessuto di opportunità per la rigenerazione urbana e lo sviluppo territoriale.

Il portafoglio si caratterizza per una varietà eccezionale in termini di pregio, tipologia e destinazione d'uso. Al suo interno convivono grandi compendi istituzionali come caserme, uffici e complessi carcerari, accanto a beni di maggiore complessità gestionale quali infrastrutture storiche (strade, ponti, canali, ex ferrovie), tesori artistici e archeologici, luoghi di culto carichi di storia (chiese, cimiteri di guerra), montagne e foreste, fino ai beni di dimensioni più contenute come singole unità immobiliari, aree urbane e terreni agricoli.

I beni edificati costituiscono, sia numericamente che per valore, il segmento di maggiore rilevanza strategica e interesse operativo.

¹ Tra i beni gestiti si aggiungono per legge (art. 12 del D. Lgs. 22 giugno 2007, n. 109) i beni congelati. A seguito del conflitto russo-ucraino, in applicazione dell'apposito Regolamento Europeo (Reg. UE 2022/336), da marzo 2022 è iniziata una nuova attività per l'Agenzia di custodia e gestione dei beni oggetto di misure di congelamento, a carico di soggetti inseriti nelle liste del Consiglio dell'Unione Europea. Ad oggi i provvedimenti di congelamento sono 42 – quattro dei quali poi annullati – che hanno dato in gestione beni molto peculiari (compendi immobiliari, imbarcazioni, autoveicoli, velivoli, natanti, quote societarie e opere d'arte) il cui valore complessivo ammonta a circa € 2 miliardi. Nel 2024 il Consiglio dell'Unione Europea ha disposto le prime due cancellazioni (quattro nel 2025) dalle liste dei sanzionati. L'Agenzia ha quindi attivato le procedure previste per riconsegnare le risorse economiche congelate, previo rimborso delle somme fino ad allora anticipate dallo Stato per la gestione, custodia e amministrazione.

2. La valorizzazione del Patrimonio Immobiliare dello Stato

2.1 La classificazione:

tra uso governativo e potenziale di valorizzazione

Il patrimonio si articola secondo una logica funzionale che considera vincoli di destinazione e natura giuridica, distinguendo tra beni in uso governativo e beni non in uso governativo. Quest'ultima categoria comprende una parte del demanio pubblico di interesse culturale (DSA), la porzione del patrimonio indisponibile non utilizzata dalle pubbliche amministrazioni centrali e il patrimonio disponibile dello Stato.

Un dato particolarmente significativo emerge dall'analisi della distribuzione del valore: il 70% dei beni del patrimonio (escludendo gli immobili artistico-storici il cui valore non è ancora completamente stimato) presenta un valore non superiore ai 200mila euro, con circa la metà appartenente al patrimonio disponibile. All'opposto, gli immobili di maggior valore (superiore ai 150 milioni di euro), inclusi quelli del Demanio Storico Artistico, sono prevalentemente destinati all'uso governativo.

Patrimonio dello stato per tipologia

Figura 6 - fabbricati ed aree

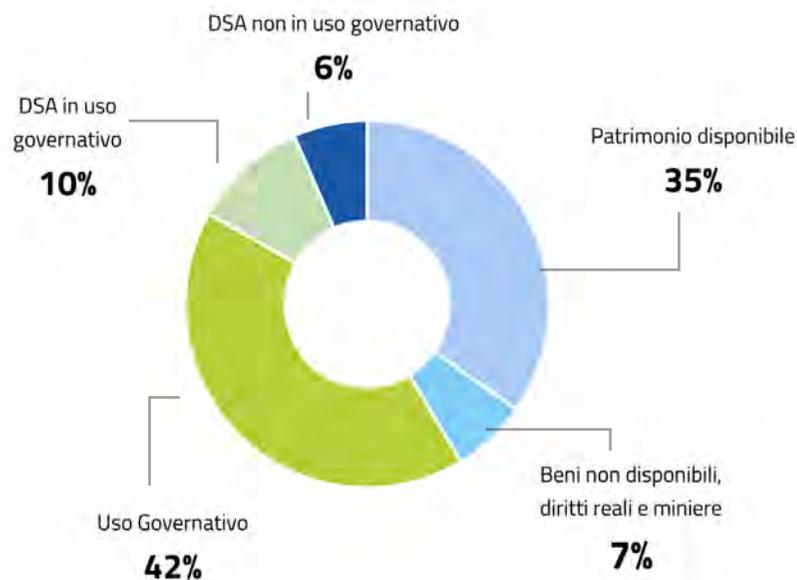
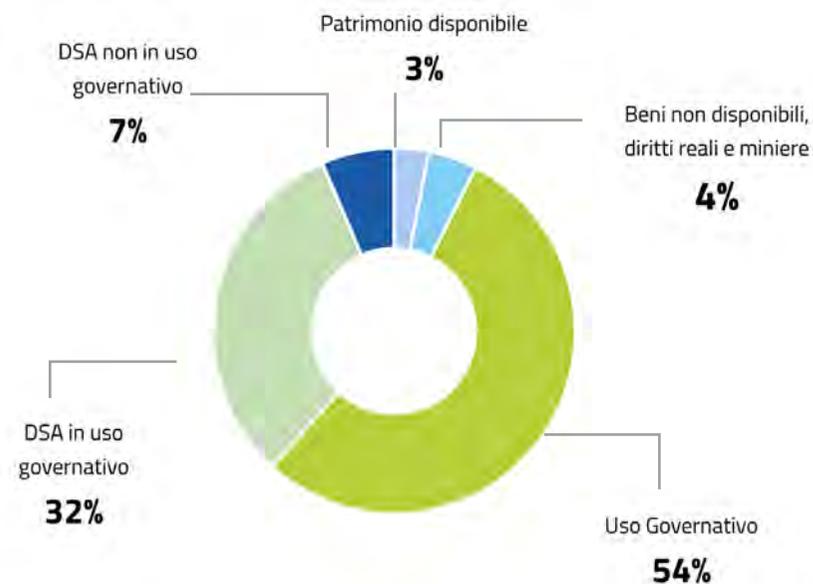


Figura 7 - valore stimato



Immobili in uso governativo

Gli immobili destinati alle pubbliche amministrazioni rappresentano l'86% del valore totale e numericamente oltre il 50% dell'intero portafoglio. Questa categoria, composta prevalentemente da fabbricati, include anche beni non edificati come aree archeologiche, parchi e monumenti gestiti dal Ministero della Cultura.

Il valore medio di questi immobili è il più elevato dell'intero portafoglio, raggiungendo circa 4,3 milioni di euro per immobile. Tra questi tesori architettonici e istituzionali spiccano gioielli come il complesso monumentale della Reggia di Caserta, il Palazzo di Giustizia di Roma (il celebre "Palazzaccio") e la Galleria degli Uffizi a Firenze.

Beni patrimoniali destinati alle pubbliche amministrazioni

Questa sottocategoria rappresenta la quota più rilevante in termini numerici: **18.648 beni** equivalenti al 42% del totale del portafoglio statale, per un valore di **34,1 miliardi di euro** (54% del valore complessivo).

Questi immobili svolgono funzioni istituzionali fondamentali, ospitando principalmente uffici pubblici, caserme e presidi delle Forze dell'Ordine. Le aree, numericamente residuali, comprendono pertinenze di compendi più ampi, siti archeologici del Ministero della Cultura, aree boschive e riserve naturali in gestione pubblica.

La distribuzione territoriale rivela un equilibrio interessante: la maggior parte degli immobili (48%) si trova in comuni medi e medio-piccoli, mentre i cespiti di maggior valore si concentrano nelle metropoli, che raccolgono il 45% del valore di questa tipologia.

Demanio Storico Artistico in uso istituzionale

Il Demanio Storico Artistico in uso alle pubbliche amministrazioni comprende **4.585 immobili** soggetti a specifici vincoli e tutele, utilizzati dalle amministrazioni statali o dal Ministero della Cultura. Con un valore di **20 miliardi di euro** (32% del valore del portafoglio), questa categoria rappresenta un patrimonio culturale di inestimabile importanza, dove si integrano storia, arte e funzione pubblica.

Immobili non in uso governativo: potenziale di rigenerazione e valorizzazione

Demanio Storico Artistico non istituzionale: tesori da valorizzare

Questa categoria comprende **2.927 beni** ad alto valore storico-culturale, spesso affidati a soggetti pubblici qualificati (Università, Accademie, Conservatori ed Enti territoriali) o concessi a privati, associazioni, fondazioni e organizzazioni del Terzo Settore attraverso concessioni di lungo periodo.

Il riconoscimento del valore culturale comporta l'applicazione di vincoli e tutele particolari, garantendo che questi tesori vengano affidati esclusivamente a categorie di soggetti approvate dal MIC, capaci di assicurarne la conservazione e la corretta destinazione d'uso. Il valore di **4,1 miliardi di euro** (7% del totale) spesso sottostima la reale ricchezza di beni artistici e archeologici unici (chiese, abbazie, torri, aree archeologiche, grotte) il cui pregio non è riducibile a criteri di mercato tradizionali. Ciononostante, il valore medio di 1,4 milioni di euro testimonia l'importanza di questo segmento.

Patrimonio indisponibile: vincoli di finalità pubblica

Il patrimonio indisponibile comprende **circa 3mila beni** estremamente diversificati per natura e destinazione, accomunati dal vincolo di finalità pubblica. Rappresenta il 7% del totale dei cespiti gestiti ma solo il 4% del valore complessivo (**2,7 miliardi di euro**), dato che il 70% di questi beni ha un valore non superiore ai 200mila euro.

Questa categoria include principalmente beni concessi in uso gratuito e perpetuo a università o enti ecclesiastici, beni confiscati, edilizia residenziale pubblica in attesa di trasferimento agli Enti Locali. Le concessioni minerarie del Ministero delle Imprese e del Made in Italy e i diritti reali di godimento rappresentano una quota residuale, anche perché non sempre riferiti a immobili "fisici".

Patrimonio disponibile: flessibilità e opportunità di mercato

Il patrimonio disponibile conta **circa 15mila beni** gestiti secondo le norme di diritto privato, per un valore di **quasi 2 miliardi di euro**. Costituisce il 35% del portafoglio ma con un valore medio contenuto: il 92% di questi immobili ha un valore inferiore ai 200mila euro, mentre solo il 2% supera il milione di euro. Tra gli esempi di pregio di questo segmento spiccano il compendio di Tor Vergata, l'ex Manifattura Tabacchi a Roma e l'ex caserma Duca delle Puglie di Trieste. La distribuzione geografica vede il 70% dei beni in comuni piccoli o medio-piccoli, solo il 9% in metropoli o grandi comuni, con oltre la metà costituita da terreni.

Queste caratteristiche rendono complesso l'utilizzo per la logistica delle pubbliche amministrazioni centrali. Inoltre, molti di questi beni derivano da eredità giacenti o rinunce alla proprietà, spesso in quota indivisa, richiedendo attività tecnico-amministrative preliminari che complicano e rendono costosa la loro gestione e valorizzazione.

2.2 Il nuovo modello di asset management strategico

Nel 2024 è stato completato un innovativo modello di asset management strategico per i beni non strumentali alle esigenze delle Amministrazioni Pubbliche centrali. Oltre alle tradizionali destinazioni di Dismissione, Messa a Reddito e Trasferimenti ex lege, la segmentazione introduce tre macrocluster innovativi:

- » **IMMOBILI COMPLESSI:** si caratterizzano per una forte complessità tecnico-urbanistica che richiede progettualità specifica e visione integrata di aspetti immobiliari, tecnici, economico-finanziari e amministrativi. Questi immobili possono diventare protagonisti di portafogli selezionati per operazioni di partenariato pubblico-privato (PPP), sviluppando progetti ad elevato impatto economico, sociale e ambientale, valutati attraverso specifici indicatori ESG.
- » **IMMOBILI + VALORE:** utilizzano strumenti di way-out finalizzati all'affidamento a terzi soggetti qualificati, specificatamente individuati per attrarre risorse su piani di riuso e recupero ad alto impatto economico e socioculturale.
- » **IMMOBILI NON-PERFORMING:** comprendono beni che, per caratteristiche tecnico-fisiche, modalità di acquisizione, titolarità giuridica e stato di conservazione, risultano difficilmente qualificabili per programmi di valorizzazione sia nel mercato profit che in quello non profit.

Questo modello, supportato dal sistema dedicato AdP (Analisi di Portafoglio), consente la costruzione di scenari per lo scouting immobiliare, identifica per ciascun immobile gli strumenti di gestione più idonei e monitora lo stato di avanzamento tecnico-amministrativo.

Un dato significativo emerge dalla distribuzione: nei cluster a potenziale di valorizzazione si colloca il 10% degli immobili non strumentali, il 52% in termini di valore.

Figura 8 - Immobili non in uso governativo per numero: distribuzione per macro cluster

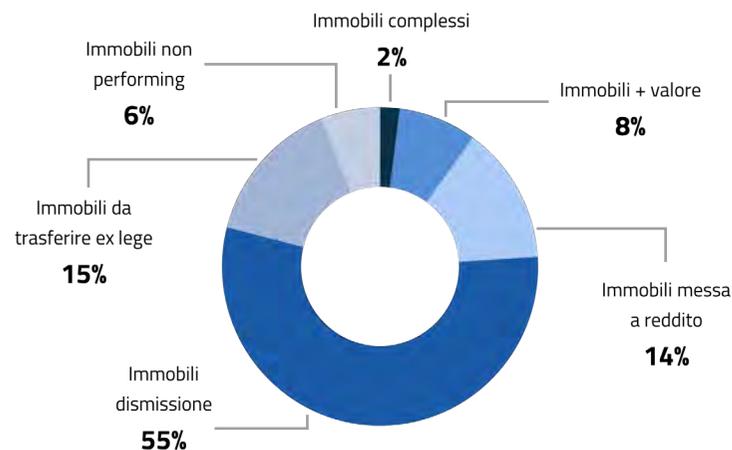
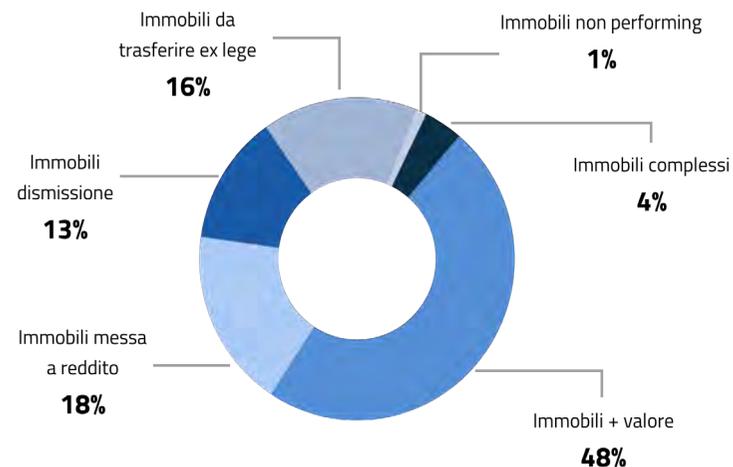


Figura 9 - Immobili non in uso governativo per valore: distribuzione per macro cluster



Dati aggiornati a settembre 2024

2. La valorizzazione del Patrimonio Immobiliare dello Stato

2.3 Le sedi della Pubblica Amministrazione Centrale: ottimizzazione e sostenibilità

Le attività di governo del patrimonio privilegiano sistematicamente l'allocazione delle sedi in immobili di proprietà statale, perseguendo soluzioni di logistica ottimali in termini di costi di locazione, manutenzione e riduzione del consumo di suolo.

Quando immobili demaniali o pubblici non sono disponibili, le Pubbliche Amministrazioni Centrali (PAC) possono stabilire la propria sede in immobili privati. In questi casi, l'Agenzia del Demanio rilascia in tutta libertà per le cosiddette locazioni passive, verificando preventivamente la congruità del canone e il rispetto dei principi di efficienza nell'allocazione degli spazi, sintetizzati nell'indicatore metro quadro per addetto.

Nel 2024, grazie ad attività strategiche di razionalizzazione - che includono concertazione con le Amministrazioni ed Enti pubblici, investimenti mirati, progettazione ed esecuzione di interventi di riqualificazione e rifunzionalizzazione di immobili pubblici o acquisto di nuove sedi - la spesa complessiva per le locazioni delle sedi delle PAC è scesa a 769 milioni di euro.



120 mln
di risparmi
in **3** anni

Questo risultato rappresenta una riduzione di spesa di **20 milioni** di euro annui rispetto al 2023, che si aggiunge ai **70 milioni** conseguiti nel 2023 e ai **30 milioni** registrati tra il 2022 e il 2021, per un totale di 120 milioni di euro di minori spese.

Una sfida particolare riguarda circa il 25% dei canoni di locazione passiva, relativi al Fondo Immobili Pubblici (FIP) e al Fondo Patrimonio 1 (FP1), per una spesa attuale di circa **196 milioni di euro**.

L'Agenzia ha elaborato un articolato Piano di rilascio degli immobili trasferiti ai fondi comuni di investimento immobiliare a seguito della scadenza dei contratti originari FIP/FP1 (fine 2023/2024).

Il Piano prevede l'individuazione di soluzioni alternative attraverso:

- » Riutilizzo e rifunzionalizzazione di immobili demaniali
- » Acquisto delle sedi più strategiche
- » Ricerca sul mercato immobiliare privato di edifici più idonei e convenienti

Dell'originario patrimonio di oltre 400 immobili conferito ai Fondi, rimangono attualmente in uso circa 250 immobili appartenenti a 99 proprietà diverse. Nel 2024, 10 immobili FIP/FP1 sono stati riconsegnati e 4 riacquistati dallo Stato, generando una riduzione annua di spesa per canoni di circa 17,3 milioni di euro.

Un'importante innovazione normativa ha permesso di regolarizzare 200 contratti riferiti a circa 100 immobili, grazie alla facoltà di rinuncia alle disdette prevista dal nuovo comma 2-octies dell'art. 4 del D.L. 351/2001.

2.4 Il modello “costo-valore addetto”: innovazione nella valutazione

Un indicatore che evidenzia l'efficacia della razionalizzazione è il rapporto mq/ addetto: nel 2024 il parametro è diminuito mediamente del 5% segnalando un miglioramento nell'allocazione degli spazi.

Tuttavia, questo indicatore tradizionale considera solo la superficie, mentre una valutazione più efficace della gestione immobiliare richiede un approccio multidimensionale. È stata quindi sviluppata una misura innovativa - il “**costo-valore addetto**” - che integra la dimensione economica e di uso degli spazi con i benefici in chiave ESG.

Il modello valuta l'utilizzo attuale e potenziale di un asset attraverso quattro indicatori strategici:



Indice di uso dello spazio: misura l'efficienza nell'utilizzo delle superfici disponibili



Indice di costo-efficienza: valuta la performance relativa ai costi totali di gestione



Indice di decarbonizzazione: quantifica il livello di efficientamento energetico



Indice di valore ESG: sintetizza l'impatto ambientale, sociale e di governance

Il valore degli indici è compreso in una scala da 0 a 100: più alto è il valore, più elevata è la performance e maggiore la vicinanza a una situazione di massima efficienza.

L'obiettivo strategico è creare una nuova logistica delle amministrazioni pubbliche allineata ai cambiamenti nell'organizzazione del lavoro, che rilanci qualità e benessere negli uffici pubblici attraverso una gestione più moderna e intelligente dell'immobile.

Il modello di riferimento è un ufficio pubblico caratterizzato da:

- » Utilizzo efficiente degli spazi progettati con interventi che esaltino la simbiosi tra natura e luogo di lavoro
- » Flessibilità e polifunzionalità degli ambienti e degli spazi di aggregazione
- » Promozione della multidisciplinarietà, dello scambio e della comunicazione per offrire servizi efficienti e di qualità ai cittadini

In questa visione, l'immobile pubblico diventa il primo elemento di connessione tra istituzioni e collettività, fungendo da attivatore di rigenerazione territoriale.

2. La valorizzazione del Patrimonio Immobiliare dello Stato

Progetti pilota: eccellenza e innovazione

L'Agenzia del Demanio si distingue come primo ente pubblico ad aver definito un modello completo e avviato progetti pilota sulle proprie sedi, seguendo i principi dello "smart e sustainable building".



Sede centrale di Via Barberini

La sperimentazione del modello sulla sede centrale dell'Agenzia in Via Barberini ha prodotto risultati molto positivi:

- » Indice di efficienza nell'uso dello spazio: valore massimo (100)
- » Indice di performance dei costi totali: valore massimo (100)
- » Indice di decarbonizzazione: 64
- » Indice di valore ESG: 68

Questi valori indicano una buona gestione attuale ma la necessità di interventi di miglioramento, specialmente negli aspetti energetici e ESG.



Sede di Milano

Per la sede della Direzione Regionale Lombardia a Milano, i primi tre indicatori si attestano su valori medio-alti (tra 50 e 70), mentre l'indice di valore ESG, attualmente basso, è destinato a raggiungere 80 una volta completato il progetto di riqualificazione dell'immobile di Corso Monforte.

Questo intervento rappresenta un modello di eccellenza architettonica e ambientale: preserverà e valorizzerà i caratteri storici e architettonici dell'edificio, introducendo elementi fortemente innovativi. Sarà il primo immobile pubblico dotato di un sistema di captazione del calore dalla fognatura pubblica, con recupero delle acque reflue e meteoriche e sistemi di monitoraggio climatico per una gestione ottimale delle postazioni di lavoro.

L'utilizzo di fonti energetiche pulite genererà benefici straordinari: nel 2027 la bolletta energetica sarà ridotta del 50% e la CO₂ prodotta diminuirà di oltre il 45% annualmente.

Riconoscimenti di eccellenza

Per la riqualificazione della sede di Milano, insieme alla realizzazione del Parco della Giustizia di Bari e alla rifunzionalizzazione della ex caserma M.AR.DI.CHI di La Spezia, l'Agenzia è stata premiata tra le migliori imprese e amministrazioni nel settore dell'Edilizia Green, in particolare per le soluzioni energetiche e climatiche innovative adottate.

Questi riconoscimenti confermano come l'Agenzia del Demanio stia tracciando la strada verso un paradigma di gestione del patrimonio pubblico, dove efficienza, sostenibilità e innovazione convergono per creare valore duraturo per le istituzioni, i dipendenti pubblici e l'intera collettività.



Render di progetto: ex caserma M.AR.DI.CHI



Render di progetto: Parco della Giustizia di Bari

3. Gli investimenti per la rigenerazione del patrimonio

Gli ultimi anni hanno segnato un **profondo cambiamento** nell'approccio agli investimenti immobiliari dello Stato. Come evidenziato nei dati iniziali, sia il volume degli investimenti che il numero di interventi hanno registrato un incremento significativo, orientato verso un uso più sostenibile e funzionale del patrimonio immobiliare pubblico.

Questa trasformazione va ben oltre i semplici numeri: rappresenta un **cambio di paradigma culturale**, che vede nel recupero di vaste aree e compendi sottoutilizzati o in disuso un'opportunità per ripensare completamente la destinazione d'uso in chiave polifunzionale. L'obiettivo è creare una **logistica della Pubblica Amministrazione** pienamente integrata con il territorio, arricchendo gli immobili con servizi innovativi, funzioni culturali e aree verdi per i cittadini. In molti casi, questa strategia consente di **restituire luoghi simbolici alle città**, creando un ponte tra memoria storica e innovazione tecnologica, tra conservazione del patrimonio e suo sviluppo per il futuro.

In perfetta sintonia con questa strategia di rigenerazione, l'Agenzia ha adottato **strumenti digitali avanzati** che, innanzitutto, permettono la conoscenza approfondita del patrimonio immobiliare e del singolo bene che lo compone. Questi sistemi di controllo, monitoraggio e gestione raccolgono e valorizzano enormi quantità di dati provenienti dalla sensoristica installata, garantendo una **gestione integrata ed efficiente** dell'intero ciclo di vita degli edifici.

È rivoluzione tecnologica con benefici concreti e misurabili:

- » **Riduzione della spesa** per locazioni passive
- » **Contenimento dei consumi energetici** e dei costi di gestione
- » **Implementazione di sistemi di manutenzione predittiva**
- » **Realizzazione di infrastrutture adeguate** per contrastare i rischi, primi fra tutti quelli sismici

I dati di confronto tra giugno 2021 e gennaio 2025 testimoniano una crescita che conferma l'efficacia della nuova strategia:



Crescita degli interventi.

Il numero degli interventi complessivamente avviati è **aumentato del 15%**, passando da 384 a **441 iniziative**, considerando sia le risorse proprie che quelle di altre amministrazioni.



Accelerazione degli investimenti.

Il valore degli investimenti ha registrato un **incremento del 107%**, raddoppiando sostanzialmente da 1,4 a **2,9 miliardi di euro**.



Il successo del modello “stazione appaltante”.

Particolarmente significativa è la dinamica delle **iniziative finanziate da altre amministrazioni statali**, per le quali l’Agenzia del Demanio opera come stazione appaltante. Questa funzione ha mostrato dal 2021 una crescita consistente:

- » **Numero di interventi:** da 15 a 121 (+707%)
- » **Valore degli investimenti:** da 379 milioni a 1,3 miliardi di euro (+247%)

Questi numeri mostrano il **consolidamento del ruolo strategico** dell’Agenzia come hub operativo per l’intero sistema delle Amministrazioni Pubbliche, grazie alle capacità tecniche e gestionali che si stanno acquisendo.



I premi.

Expertise tecnica, propensione all’innovazione e orientamento alla sostenibilità sono stati premiati con:

Premio per lo sviluppo sostenibile



L’Agenzia ha partecipato per la prima volta all’iniziativa promossa dalla Fondazione per lo sviluppo sostenibile e dall’Italian Exhibition Group, con il patrocinio del Ministero dell’Ambiente e della sicurezza energetica, rivolto a Imprese, startup e Amministrazioni,

arrivando prima **nella sezione Edilizia Green** grazie alla presentazione di tre progetti di rigenerazione architettonica e urbana ad alto contenuto innovativo

con particolare attenzione all’adattamento e alla mitigazione dei cambiamenti climatici:

- a) La Spezia – ex caserma M.AR.DI.CHI, descritto nelle pagine successive;
- b) Bari – Nuovo Parco della Giustizia, descritto nelle pagine successive;
- c) Milano - riqualificazione sede Agenzia del Demanio in corso Monforte, presentata nel capitolo 2.

[D]ARC AWARDS



Il progetto di illuminazione scenica delle Vela di Calatrava a Tor Vergata a Roma, realizzato dall’Agenzia del Demanio nel dicembre 2024 come contributo simbolico all’apertura del Giubileo della Chiesa Cattolica, ha vinto il **[d]arc Awards**, il prestigioso concorso internazionale di light design, nella categoria Structures High Budget 2024.

Green Good Design Sustainability Award



Un riconoscimento internazionale alla capacità di trasmettere un percorso di avvicinamento verso un mondo più sostenibile è stato dato al progetto che trasforma l’ex Manifattura Tabacchi in un polo sperimentale, vincitore nella categoria Green Urban Planning and Landscape Architecture.

3. Gli investimenti per la rigenerazione del patrimonio

3.1 Gli investimenti 2024-2027

Nell'ultimo anno si è registrata una contrazione delle risorse stanziata nella Legge di Bilancio per il triennio 2025-2027, **passate da 3,6 miliardi a circa 2,4 miliardi di euro** per investimenti dell'Agenzia.

L'Agenzia ha rimodulato i piani di investimento in linea con le nuove disponibilità finanziarie e dando priorità alle **iniziative** a maggiore impatto sulla spesa per locazioni passive e sull'adeguamento sismico.

La scelta è stata quella di **sviluppare progettazioni e attività preliminari** anche per interventi immediatamente attivabili al reperimento di risorse per la realizzazione a valere su diverse fonti di finanziamento nazionale e non, pubbliche o private. In vista del nuovo **"Fondo Rifinanziamento"** (Art. 120; Capo IV della Legge di Bilancio 2025) destinato agli investimenti e alle infrastrutture delle Amministrazioni centrali dello Stato disporre di progettazioni strategiche pronte può essere un valido criterio per l'accettazione.

Gli **interventi finanziati con fondi di altre amministrazioni** hanno registrato un incremento importante: +48% tra gennaio 2024 e gennaio 2025 per numero di interventi e +11% per valore degli investimenti. Questo trend conferma il **consolidamento del ruolo dell'Agenzia come stazione appaltante** e la fiducia crescente delle altre amministrazioni pubbliche nelle sue capacità operative.

Tabella 2 - Numero e valore degli interventi avviati, suddivisi per tipologia

	GIUGNO 2021		GENNAIO 2024		GENNAIO 2025		GENNAIO 2025 VS GIUGNO 2021		GENNAIO 2025 VS GENNAIO 2024	
	N. INTERVENTI	MLN €	N. INTERVENTI	MLN €	N. INTERVENTI	MLN €	Δ N. INTERVENTI	Δ MLN €	Δ N. INTERVENTI	Δ MLN €
RAZIONALIZZAZIONI	169	1.060	222	2.583	171	2.053				
ENERGIA E SISMICA	84	194	228	690	168	501	+15%	+107%	-22%	-18%
MANUTENZIONI E BONIFICHE	131	136	116	249	102	325				
TOTALE SU BILANCIO AGENZIA	384	1.390	566	3.522	441	2.879				
	N. INTERVENTI	MLN €	N. INTERVENTI	MLN €	N. INTERVENTI	MLN €	Δ N. INTERVENTI	Δ MLN €	Δ N. INTERVENTI	Δ MLN €
GIUSTIZIA	4	273	15	745	15	750				
ALTRE AMMINISTRAZIONI	11	106	67	439	106	565	+707%	+247%	+48%	+11%
TOTALE SU ALTRI FINANZIAMENTI	15	379	82	1.184	121	1.315				
TOTALE	399	1.769	648	4.706	562	4.194	+41%	+137%	-13%	-11%

Prospettive di crescita 2025-2026

Grazie all'attività consolidata con le altre amministrazioni, si prevede **a partire dal 2025 e per tutto il 2026** una ripresa della crescita sia dei nuovi contratti che dell'impiego dei fondi.

È importante sottolineare che le previsioni 2027 incorporano **solo le convenzioni già attivate**, e saranno aggiornate per effetto di:



» **Nuove convenzioni** che potranno essere stipulate nei prossimi anni



» **Disponibilità delle risorse** tra cui il citato fondo MEF "Rifinanziamento di interventi in materia di investimenti e infrastrutture".

La distribuzione territoriale: un approccio equilibrato

L'analisi della distribuzione geografica delle iniziative evidenzia un **approccio territorialmente equilibrato** nella rigenerazione del patrimonio immobiliare dello Stato. Gli interventi per il miglioramento della qualità architettonica, delle prestazioni tecniche e della funzionalità degli immobili seguono una logica di valorizzazione e riqualificazione sostenibile che abbraccia l'intero territorio nazionale.

La strategia dell'Agenzia non si concentra esclusivamente sui grandi centri urbani, ma punta a una **rigenerazione diffusa** che valorizzi il patrimonio pubblico in ogni area del Paese, contribuendo allo sviluppo equilibrato dei territori e alla riduzione dei divari regionali.

Figura 10 - Interventi per aree territoriali



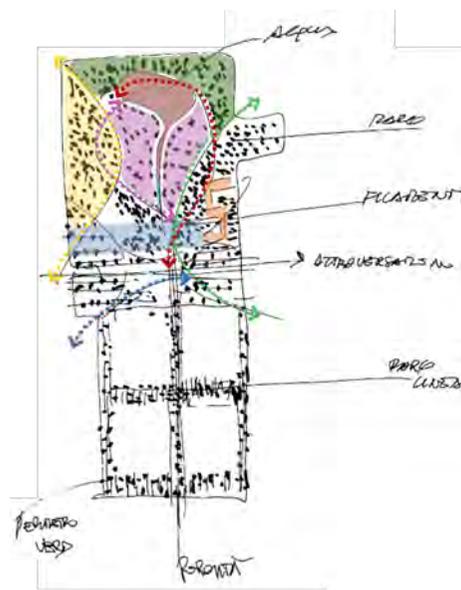
3. Gli investimenti per la rigenerazione del patrimonio

Di seguito sono illustrati alcuni esempi di interventi che contribuiscono alla rigenerazione di vaste aree urbane.

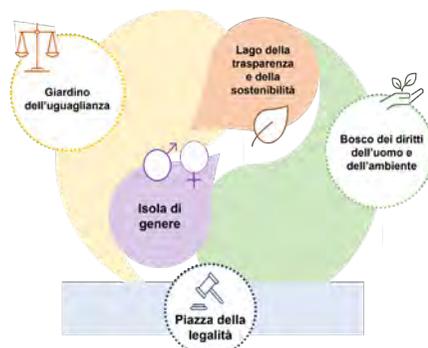


Progetto vincitore del
PREMIO PER LO SVILUPPO SOSTENIBILE 2024

BARI | Il parco della Giustizia - un esempio di logistica moderna e sostenibile



Schizzo del progetto per il Parco della Cultura della giustizia e dell'ambiente



Verrà rigenerata e restituita ai cittadini un'area di 15 ettari delle ex Caserme Milano e Capozzi nel quartiere Carrassi, dove sorgerà il parco più grande della città (9 ettari) con spazi aperti attrezzati per sport, socializzazione e cultura.

Il polo riunisce tutti gli uffici giudiziari della città in quattro edifici sostenibili e progettati con soluzioni altamente innovative - involucro che consente un elevato apporto di luce negli ambienti interni, pavimentazioni filtranti per tutti i percorsi pedonali, bacini di infiltrazione diretta nel sottosuolo, tetti verdi, alternati ad elementi di finitura ad elevata riflessione solare, impianto di trigenerazione con alimentazione a gas naturale con produzione contemporanea di energia elettrica, acqua calda e refrigerata, sistema di monitoraggio e gestione dell'edificio basato su logiche di "Digital Twin", "Intelligenza artificiale", "Deep Learning", ecc.

Prima ancora del completamento degli edifici, il Parco sarà aperto progressivamente e vincolato, secondo il progetto proposto al Ministero della Giustizia e al Ministero dei Beni Culturali, ai valori della giustizia e dell'ambiente. Attraverso opere d'arte vengono richiamati i valori della legalità, equità, sostenibilità e uguaglianza di genere. In occasione dell'apertura del cantiere, il muro perimetrale verrà decorato con opere di street art, attività che vede la partecipazione di scuole, associazioni, detenuti e artisti emergenti.

405 mln€
investimenti

4
edifici
innovativi

3,6 mln€
risparmio
da locazioni passive

1800
Dipendenti nuovo polo
della Giustizia

3,6 mln€
superficie costruita

2
aree della città
connesse

900
alberi

70%
di area verde

68%
superficie liberata da
asfalto e cemento

15 HA
restituzione di suolo
alla città

LA SPEZIA | ex Caserma Mar.Di.Chi - un esempio di logistica moderna e sostenibile



Progetto vincitore del
PREMIO PER LO SVILUPPO SOSTENIBILE 2024



Il progetto di recupero dell'ex Caserma Mar.Di.Chi, esempio di archeologia industriale costruito subito dopo l'Unità d'Italia con più corpi di fabbrica posizionati lungo il muro perimetrale, ne prevede la ricostruzione e il restauro secondo gli standard di edilizia green. Un tempo destinati a magazzini, spogliatoi e laboratori, oggi in disuso, saranno sede di pubbliche amministrazioni tra cui l'Agenzia delle Entrate.

Gli impatti sociali e ambientali attesi su tutta l'area che insiste all'interno del Comprensorio della Marina Militare, adiacente al quartiere operaio "Umbertino", sono importanti grazie tra l'altro all'utilizzo di materiali rinnovabili, la piantumazione di nuove essenze arboree, l'aumento della superficie permeabile, la produzione di energia da fonti rinnovabili, l'installazione di depuratori d'aria ad alte prestazioni, l'ampliamento dell'area verde a beneficio della cittadinanza.

L'intervento sarà certificato con Protocollo GBC Historic Building e LEED BD+C.



3. Gli investimenti per la rigenerazione del patrimonio

TORRE ANNUNZIATA | Piazza della Legalità - un esempio di valorizzazione ad alto impatto sociale



Palazzo Fienga fu costruito nella seconda metà dell'Ottocento dalla famiglia Fienga; la sua posizione dominante sulla città e la sua architettura neoclassica lo resero un simbolo di prestigio e ricchezza. Negli anni '80, il palazzo venne occupato da un gruppo criminale e si trasformò in una vera e propria roccaforte dell'illegalità. L'amministrazione comunale, attraverso l'attività commissariale, ha proposto la demolizione del vecchio palazzo e la restituzione alla collettività di uno spazio come segno tangibile di un rinnovamento per il quartiere e per la città di Torre Annunziata. La vicinanza e la stretta connessione di questo luogo ai percorsi culturali della "Grande Pompei" e ai programmi di rigenerazione già avviati dall'amministrazione comunale, conferiscono all'area la vocazione di nuova centralità urbana e, opportunità di relazioni per la comunità e di sviluppo del turismo.



Da questi presupposti nasce il progetto della "Piazza della Legalità" che ha l'obiettivo di riqualificare l'intera area e creare uno spazio per la condivisione, la socializzazione, le attività socio-culturali e ricreative; una nuova centralità urbana simbolo di rinascita. Il progetto reinterpreta la memoria storica dell'esistente con una composizione contemporanea di pieni e vuoti, mediante l'uso di filari arborei e pavimentazioni differenziate che mantengono leggibile l'impianto originario. Affronta i temi tipici dello spazio pubblico creando luoghi di aggregazione informali, sedute nel verde, zone di sosta e aree per eventi, tutti integrati in un sistema armonico che fonde i temi dell'inclusione, dell'accessibilità e della sostenibilità.



4.400 mq
restituzione di suolo
alla città



1.630 mq
di area verde



2.700 mq
superfici permeabili



6
specie arboree



20
specie arbustive



>85%
superficie liberata da
asfalto e cemento



<25%
superficie costruita
(attuale >85%)



>30%
area verde
comlessiva

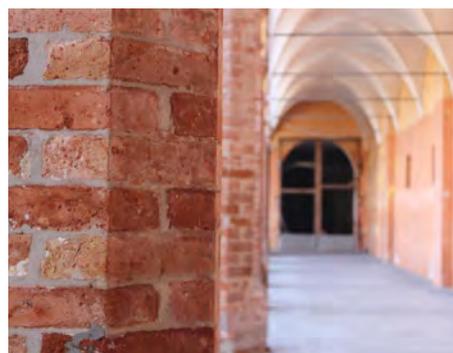


3°C
riduzione effetto
isola di calore



<70%
utilizzo di materiali
eco-compatibili e/o
riciclati

FORLÌ | ex Caserma Monti - un esempio di valorizzazione ad alto impatto culturale



Nel centro storico di Forlì, l'Ex Caserma Monti – già Convento di Santa Maria a Ripa – è un complesso che racconta secoli di storia e trasformazioni. Da luogo di spiritualità a presidio militare, ha accompagnato l'evoluzione urbana e sociale della città. Attraverso successive stratificazioni: il nucleo originario del convento quattrocentesco, con il chiostro e gli ambienti di clausura, si affianca alle più tarde aggiunte ottocentesche e novecentesche legate alla destinazione militare.

L'Agenzia del Demanio, nel febbraio 2024, ha siglato un accordo con il Comune di Forlì e il MIC per la realizzazione di un **Archivio comunale** e della nuova sede dell'**Archivio di Stato di Forlì** e di nuove **residenze per studenti** nell'ex Convento di Santa Maria a Ripa. L'intervento sul compendio si propone come propulsivo per la città di Forlì: si prevede la creazione di un **centro polifunzionale culturale innovativo** che funga da luogo di aggregazione per la cittadinanza, destinato, in parte, a sede dell'Archivio di Stato di Forlì-Cesena, in parte a spazi per gli Archivi del Comune di Forlì, nonché a spazi di accoglienza con finalità prevalentemente culturali e – per una porzione – a residenze universitarie.

La sua rifunzionalizzazione è improntata al rispetto della memoria storica del luogo, valorizza gli spazi esterni e le aree verdi e la connessione al centro della città.

 **2,3** ha
restituzione di suolo
alla città

 **65** mln€
investimenti

 **1**
amministrazione
statale ricollocata

 **23** km
itinerari di
archivi

 **285**
nuovi posti letto
student housing

 **11.100** mq
patrimonio culturale
riqualificato

 **11.500** mq
di spazio verde

 **50%**
area verde
complessiva

3. Gli investimenti per la rigenerazione del patrimonio

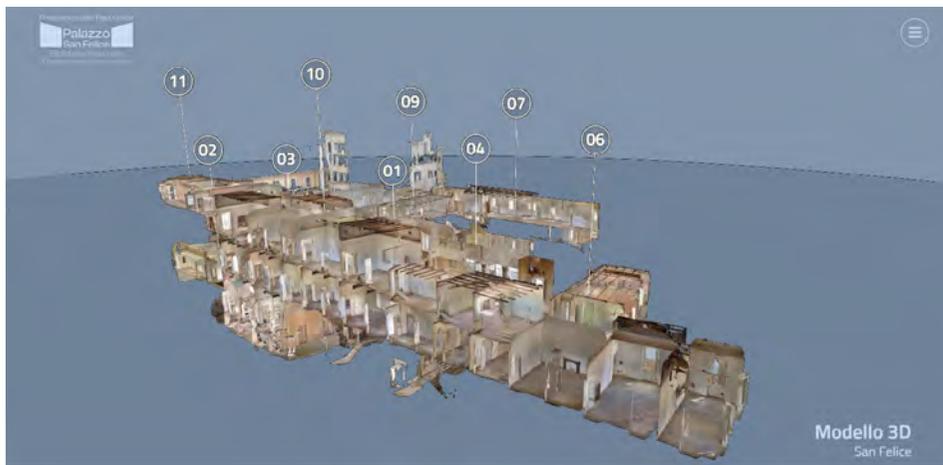
ROMA | Palazzo San Felice - un esempio di valorizzazione ad alto impatto culturale, sociale e architettonico



Intervento di grande valore culturale, sociale e architettonico nell'immobile storico concesso dal Presidente della Repubblica al Ministero della Cultura destinato a diventare la futura sede della **Biblioteca Nazionale di Archeologia e Storia dell'Arte**. Il progetto di valorizzazione, firmato dall'architetto Mario Botta, con l'Agenzia del Demanio come stazione appaltante, armonizza passato, presente e futuro del bene trasformando la biblioteca in uno spazio vivo e accessibile a visitatori e studenti da tutto il mondo. L'avvio dei lavori è stato celebrato il 12 ottobre 2024 alla presenza del Presidente della Repubblica.



La progettazione, realizzata interamente in **BIM** (modello BIM di progetto e as built), consente il tour virtuale della fase di cantiere attraverso avanzate tecnologie di **Digital Twin**. A giugno 2025 è stato inaugurato il progetto **"Cultura in cantiere"** che offre la possibilità di visitare in anteprima Palazzo San Felice, in attesa del completamento dei lavori, seguendo un percorso che si sviluppa su circa 700 mq. Un itinerario, articolato in varie sale, tra ambienti storici e installazioni multimediali che racconta la gestione digitale del cantiere e i contenuti culturali della futura Biblioteca.



Durante i lavori di costruzione del Palazzo è stato riportato alla luce il Sepolcro dei Semproni che risale alla seconda metà del I secolo a.C., un esempio del «patrimonio da scoprire» che racconta la memoria e la storia custodita negli immobili pubblici.



700 mq
di percorso monumentale
nel rispetto delle
presistenze archeologiche



27,9 mln€
di investimenti



9.800 mq
spazio pubblico restituito
alla cittadinanza



1.800 mq
aree esterne aperte
al pubblico

ROMA | Santa Maria degli Angeli e dei Martiri - un esempio di valorizzazione ad alto impatto culturale e ambientale



La Basilica di Santa Maria degli Angeli e dei Martiri, importante luogo di accoglienza per fedeli e pellegrini e polo di attrazione turistica, è caposaldo architettonico ed esempio unico in cui si fondono elementi di architettura romana, rinascimentale e moderna. L'immobile è pervenuto allo Stato in esecuzione delle leggi sulla soppressione degli ordini religiosi, alla fine dell'800, unitamente all'intero complesso archeologico delle Terme di Diocleziano su cui sorge.

La Basilica è oggetto di interventi di conservazione, riqualificazione, efficientamento e valorizzazione con l'obiettivo di migliorarne la conservazione e la fruizione, con particolare riferimento all'illuminotecnica e all'efficientamento energetico.

L'intervento di valorizzazione architettonica e funzionale del complesso favorisce la **transizione energetica** contribuendo ad obiettivi nazionali di resilienza energetica e neutralità climatica attraverso la produzione e gestione di **energia rinnovabile da fotovoltaico** e la **progettazione illuminotecnica**. La qualità urbana e architettonica dell'intervento viene garantita da soluzioni progettuali rispettose del contesto monumentale, minimizzando l'impatto visivo e salvaguardando l'identità dell'edificio per coniugare **innovazione tecnologica, tutela e valorizzazione** del patrimonio storico-artistico e architettonico.

 **355** mq
superficie fotovoltaica
(187 pannelli)

 **69,2** kw
potenza di picco
dell'impianto

 **62.090** kWh
prodotti dall'impianto

 **23%**
di energia per
l'autoconsumo

 **45%**
di energia fotovoltaica
usata a copertura dei
consumi

 **1**
immobile valorizzato
con progettazione
illuminotecnica

 **16** t
di CO₂
risparmiata

 **530**
alberi equivalenti
piantati

 **1900** €
vendita dell'energia
elettrica in surplus

3. Gli investimenti per la rigenerazione del patrimonio

FIRENZE | Basilica di San Miniato al Monte - un esempio di intervento ad alto impatto culturale



La Basilica di San Miniato al Monte, uno dei capolavori dell'architettura fiorentina, frutto del lavoro di un'intera collettività e simbolo di ingegno e innovazione, anticipatore di alcuni dei principi chiave ispiratori dell'umanesimo e del rinascimento, sorge sulla collina di San Miniato al Monte che domina l'intera Firenze. L'Agenzia del Demanio, in qualità di stazione appaltante, è impegnata nel progetto di restauro, finanziato con **fondi PNRR (oltre 3,6 milioni di euro)** del **Ministero della Cultura**, in collaborazione con la Soprintendenza ABAP di Firenze, Pistoia e Prato.

L'operazione di **restauro e messa in sicurezza** prevede il consolidamento delle facciate, delle strutture murarie, della copertura e del campanile, il rinforzo dei pilastri della cripta e il restauro dei preziosi marmi policromi della facciata.

Particolare attenzione è posta alla tutela degli elementi architettonici e decorativi di grande **valore storico e artistico** con l'uso di tecniche innovative e tecnologie avanzate, tra cui la modellazione digitale della basilica.

Il **cantiere** è stato concepito per essere aperto e trasparente. È possibile visitare la Basilica anche durante l'esecuzione dei lavori con percorsi guidati e la superba facciata, con la sua bicromia di marmi bianchi e verdi, continua ad essere visibile grazie alle coperture trasparenti sui ponteggi, mentre pannelli posti lungo il perimetro del cantiere offrono ai visitatori approfondimenti sulla storia millenaria della Basilica e sugli interventi in corso. È possibile osservare da vicino il restauro dell'**aquila di rame dorato**, trasferita dalla cima della basilica al suo interno, protetta in un laboratorio trasparente.

Sul sito www.sanminiatocantiereaperto.it si possono seguire l'avanzamento dei lavori, consultare pubblicazioni scientifiche, approfondire le tecniche di recupero, prenotare visite guidate gratuite anche sui ponteggi per assistere alle attività dei restauratori.

 **1.210** mq
superficie intervento

 **3,6** mln€
investimenti con
fondi PNRR

3.2 Prevenzione rischio sismico ed efficientamento energetico

Tra le iniziative di miglioramento delle performance degli immobili una linea di attività è dedicata ad **umentare la resilienza ai rischi sismici** e all'**efficientamento energetico**, nell'ottica di migliorare l'intero ciclo di vita dell'edificio pubblico.

Nel 2024 sono state chiuse verifiche di vulnerabilità sismica per **2.000 fabbricati** in uso governativo su un totale di circa 3.000 audit avviati per indagini sul rischio sismico, diagnosi energetica e costruzione di modelli informativi digitali degli edifici (BIM).

Sono, inoltre, passati alla fase conclusiva circa **30 interventi** finalizzati alle prestazioni energetiche e all'adeguamento sismico dei beni dello Stato.

Sul tema, nel corso del 2024, l'Agenzia ha contribuito ai lavori della Cabina di coordinamento delle politiche attive per la riduzione della vulnerabilità sismica degli edifici pubblici istituita con la Legge 30 dicembre 2023, n. 213 presso la Presidenza del Consiglio dei Ministri per la definizione e la realizzazione di un programma di mitigazione della vulnerabilità sismica degli edifici pubblici, anche con la selezione di un portafoglio di immobili nelle aree più critiche dal punto di vista sismico da candidare per il finanziamento delle indagini e degli interventi di adeguamento.

3.3 Ricostruzione post sisma

Il nostro Paese è caratterizzato da una complessa attività geologica e vulcanica. Gli eventi sismici del 2016 e 2017, insieme alla recente intensificazione del bradisismo nei Campi Flegrei, mostrano quanto sia importante conoscere e monitorare il rischio sismico e i costi economici e sociali prodotti da eventi catastrofici, sempre più frequenti e intensi.

Oltre alla citata campagna di rilievi e audit, l'Agenzia del Demanio sta partecipando alle attività di ricostruzione post sisma 2016 nel centro Italia, post sisma 2017 nell'isola di Ischia e alle iniziative di prevenzione sismica nell'area dei Campi Flegrei.

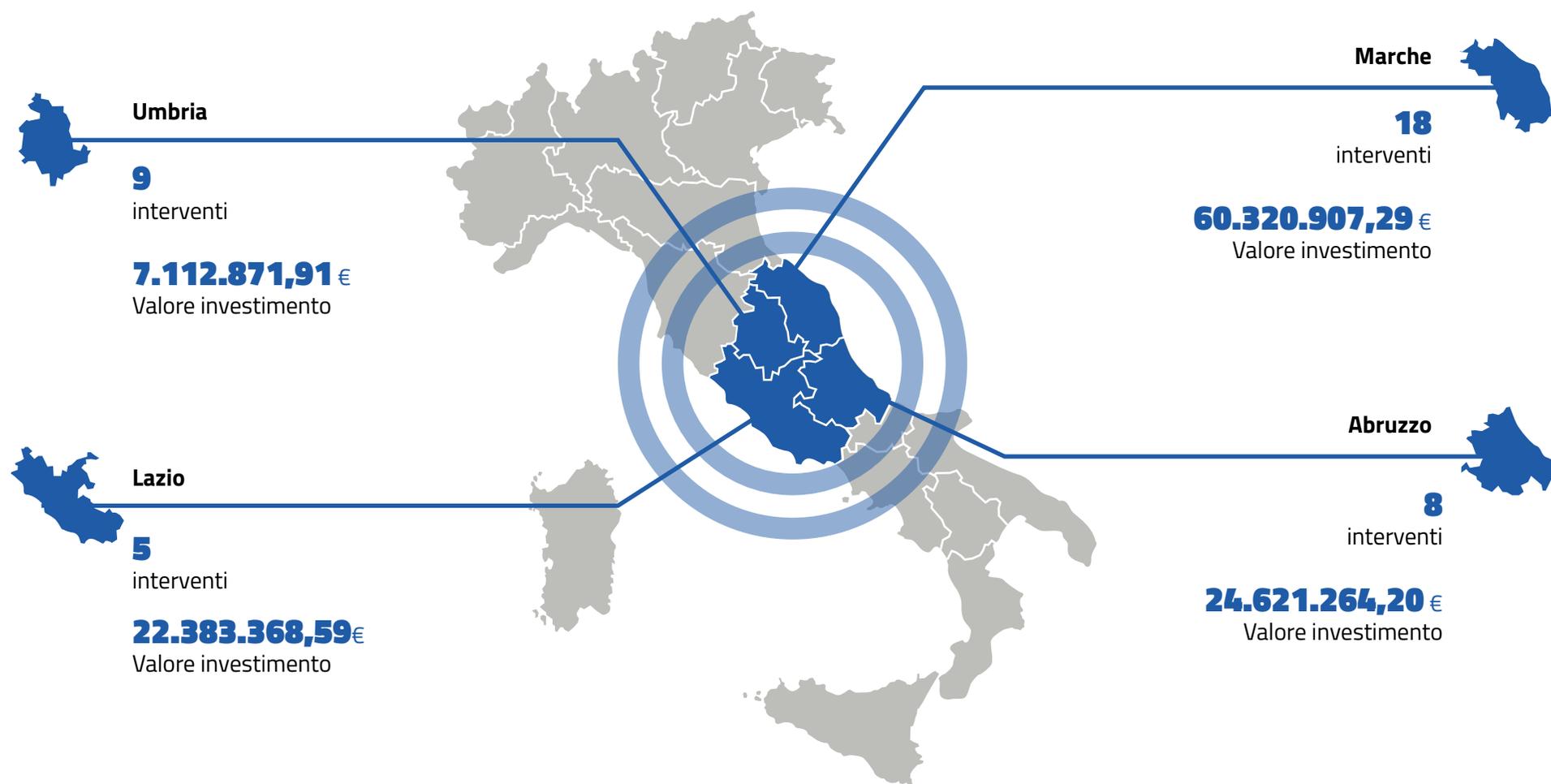
La sostenibilità, in questi territori ancor più che nel resto del Paese, deve essere accompagnata da azioni mirate alla **resilienza ai rischi ambientali** e a contrastare lo spopolamento a cui sono soggette le aree colpite da calamità, accrescendone l'attrattività dal punto di vista economico, sociale e culturale. A questo fine le progettazioni seguono i più avanzati criteri di protezione sismica, sostenibilità ed efficienza energetica con attenzione a restituire qualità architettonica e paesaggistica, sicurezza e valore identitario.

In particolare, nel corso del 2024 sono proseguite le attività di riparazione, ripristino, demolizione e ricostruzione di immobili pubblici di proprietà dello Stato nei Comuni del centro Italia colpiti dal sisma 2016 (figura 11).

Si tratta complessivamente di **40 interventi**, per un valore di **circa 114 milioni di euro**, in gran parte finanziati dal Commissario Straordinario del Governo (l'Ordinanza Speciale n. 27/2021 e successive integrazioni), per i quali l'Agenzia del Demanio è soggetto attuatore. Ad oggi sono stati già consegnati alle amministrazioni usuarie 4 immobili, mentre per 10 interventi le attività sono in esecuzione. Le altre iniziative sono in fase avanzata di progettazione o in corso di affidamento dei lavori.

3. Gli investimenti per la rigenerazione del patrimonio

Figura 11: Interventi ricostruzione post-sisma 2016



Nell'ambito del programma di ricostruzione post sisma 2017, l'Agenzia è stata, tramite la Struttura per la Progettazione, soggetto attuatore per la progettazione di due interventi nel Comune di Lacco Ameno.

Il primo prevede, per rispondere alla emergenza scuole conseguente al sisma, la riqualificazione di un'area in disuso con la progettazione e realizzazione di una nuova scuola materna per 150 bambini (quadro economico totale circa € 6,2 mln), secondo criteri di alta sostenibilità energetica e ambientale come segnalato dai dati sull'ampiezza della superficie permeabile che sarà pari a 2.626 mq (61% del progetto), sulle superfici a verde che copriranno il 36% del lotto (1.547 mq) con 32 nuove alberature e una copertura arborea del 23%. Il progetto è stato approvato con Decreto commissariale a dicembre 2024.

Il secondo intervento riguarda l'adeguamento sismico della sede comunale e la riqualificazione del complesso di Santa Restituta a Lacco Ameno, per un quadro economico stimato in € 11,2mln. Il compendio, che si estende su 3000 mq, comprende la basilica, la casa comunale, la torre e un'area archeologica al piano ipogeo della chiesa che verrà trasformata in un museo aperto e integrato nel contesto, valorizzando il significato culturale, storico e identitario del luogo.

L'avvio dei lavori di messa in sicurezza provvisoria, delle indagini preliminari e dell'audit sismico-energetico ha richiesto il trasferimento dei reperti archeologici presenti nel piano ipogeo del complesso di Santa Restituta. Nel periodo di chiusura dell'area archeologica sarà, comunque possibile visitare il sito – con un computer, un tablet o anche un visore - grazie a un viaggio digitale pensato per esplorare, imparare e riscoprire bellezza e storia con un'esperienza coinvolgente e accessibile a tutti.

L'attenzione alla comunicazione, affidata all'Agenzia che collabora per questi aspetti con l'Università di Milano, è un tratto peculiare del progetto nella convinzione che ogni intervento di riqualificazione può essere un'occasione per aumentare conoscenza, partecipazione e senso di appartenenza.



Render di progetto: Vista dalla piazza della nuova scuola



Vista esterna del complesso di Santa Restituta

3. Gli investimenti per la rigenerazione del patrimonio

Dalla fine del 2024, l’Agenzia del demanio partecipa, in qualità di soggetto attuatore e stazione appaltante, anche al programma di prevenzione e mitigazione del rischio sismico nelle aree dei Campi Flegrei, profondamente colpite dal fenomeno del bradisismo. Già con l’Ordinanza Speciale n. 2 del mese di ottobre 2024, emanata dal Commissario straordinario designato, sono stati individuati nel Comune di Pozzuoli i primi interventi da avviare in tempi rapidi perché valutati indifferibili, urgenti e di pubblica utilità.

Tra questi: due beni completamente inagibili - la palestra della Scuola secondaria “Pergolesi” e la Scuola secondaria di primo grado “Artiaco” per i quali sono partite già a dicembre le prime fasi d’intervento. A questi si sono aggiunti, con successive ordinanze (n. 3, 4, 5, 6 e 12), altri beni fino ad arrivare ad oggi a 35 interventi su 40 immobili, per un investimento di 123.470.000€, con priorità da dare alla continuità dell’attività didattica.

3.4 Green procurement e progettazioni per la sostenibilità ESG

Riferimento per gli interventi edilizi di valorizzazione e rigenerazione del patrimonio gestito sono il Piano d’azione per la sostenibilità ambientale dei consumi della pubblica amministrazione (PAN GPP) e i Decreti sui Criteri Ambientali Minimi (CAM) finalizzati agli obiettivi di sviluppo sostenibile dell’Agenzia 2030 (Sustainable Development Goals – SDGs) e in particolare degli obiettivi 6, 7, 11, 12 e 13:



GOAL 6 - Garantire a tutti la disponibilità e la gestione sostenibile dell’acqua e delle strutture igienico-sanitarie



GOAL 7 - Garantire l’accesso all’energia a prezzo accessibile, affidabile, sostenibile e moderna per tutti



GOAL 11 - Rendere le città e gli insediamenti umani inclusivi, sicuri, duraturi e sostenibili



GOAL 12 – Garantire modelli sostenibili di produzione e di consumo



GOAL 13 – Adottare misure urgenti per combattere il cambiamento climatico e le sue conseguenze

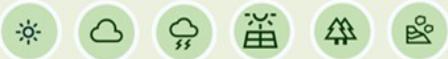
In tutti i documenti di gara dell’Agenzia per i servizi di architettura e ingegneria e per lavori, sono inseriti obiettivi di sostenibilità, alcuni non obbligatori come nel caso del set di indicatori ESG sviluppati dall’Agenzia e dell’adozione del rating system. In particolare, sono vincolanti:

- » **C.A.M.:** recepimento dei Criteri Ambientali Minimi, in attuazione del PAN GPP (in particolare D.M. n. 256/2022 – Criteri ambientali minimi per l’affidamento del servizio di progettazione ed esecuzione dei lavori di interventi edilizi); ogni capitolato ripercorre le specifiche tecniche obbligatorie applicabili all’intervento, con una prevalutazione delle azioni obbligatoriamente richieste dai CAM. Inoltre, i Disciplinari di gara sono specificatamente definiti su ciascun intervento, individuando opportuni criteri premianti CAM modulati di volta in volta per indirizzare il Green procurement verso il miglior rapporto qualità prezzo, valorizzando competenza professionale, materiali performanti e soluzioni innovative.
- » **INDICATORI ESG_AdD:** come da metodologia, sviluppata dall’Agenzia, per la valutazione degli impatti degli interventi edilizi in ambito ambientale, sociale e di governance. È prevista la rendicontazione puntuale di specifici indicatori di performance (si veda “Tabella Macro obiettivi per ambiti e indicatori”).
- » **RATING SYSTEM:** adozione di un protocollo di sostenibilità energetico-ambientale degli edifici (*rating system*), con il duplice obiettivo di controllare le prestazioni ambientali e i Criteri Ambientali Minimi attraverso il coinvolgimento di un ente terzo certificatore, e di raggiungere un livello qualitativo e prestazionale superiore al minimo richiesto dalla normativa vigente, comprovato dal raggiungimento di uno specifico livello di certificazione.

3.5 La valutazione ESG degli impatti

Per misurare e monitorare gli impatti economici, sociali e ambientali generati dagli interventi edilizi l'Agenda si è dotata di un set di indicatori - Key Performance Indicator - in chiave ESG, 14 per la dimensione Ambiente, 8 per quella sociale e 2 per l'ambito Governance.

Tabella 3 - ESG – Macro obiettivi per ambiti e indicatori

AMBITO	MACRO OBIETTIVI
<p>ENVIRONMENTAL</p> <p>indicatori rivolti alla valutazione degli impatti sul sistema ambientale attraverso l'analisi dei consumi energetici, dell'utilizzo di FER, dell'adattamenti ai cambiamenti climatici, dell'inquinamento, dell'uso della risorsa idrica e naturale, ecc.</p> <p>→ Gli obiettivi E fanno riferimento ai 6 principi DNSH del sistema di tassonomia EU</p> <p>10 MACRO-OBIETTIVI → 14 INDICATORI KPI → 24 SOTTOINDICATORI</p>  <p>6 KPI (su 14) sono stati selezionati per misurare impatto <u>ambientale</u> nel Piano Strategico</p>	<p>MACRO OBIETTIVI</p> <p>E1 - Ridurre i consumi energetici e le emissioni CO2 E2 - Promuovere la resilienza ai cambiamenti climatici E3 - Promuovere una gestione sostenibile delle acque E4 - Valutare l'impronta ambientale dell'intervento E5 - Promuovere un miglioramento della qualità dell'aria E6 - Promuovere un potenziamento della mobilità sostenibile E7 - Minimizzazione e mitigazione impatti fase di cantiere E8 - Limitare il consumo di suolo E9 - Garantire la protezione ed il ripristino della biodiversità e degli ecosistemi E10 - Valutare la sostenibilità ambientale, sociale ed economica dell'intervento</p>
<p>SOCCIAL</p> <p>indicatori rivolti alla valutazione degli impatti sull'ambiente urbano, sugli utenti, sulla cittadinanza, sulla benessere e sull'accessibilità</p> <p>6 MACRO-OBIETTIVI → 8 INDICATORI KPI → 20 SOTTOINDICATORI</p>  <p>4 KPI (su 8) sono stati selezionati per misurare impatto <u>sociale</u> nel Piano Strategico</p>	<p>MACRO OBIETTIVI</p> <p>S1 - Promuovere la riqualificazione e valorizzazione fruitiva del patrimonio e del contesto urbano S2 - Garantire condizioni di accessibilità e fruizione per tutti S3 - Garantire il benessere e la qualità ambientale Interna S4 - Promuovere la progettazione civica e partecipazione S5 - Migliorare le condizioni di accessibilità ai sistemi di trasporto S6 - Incrementare le condizioni di sicurezza dell'area/edificio</p>
<p>GOVERNANCE</p> <p>indicatori rivolti alla valutazione della componente innovativa in fase di gestione, del ritorno d'immagine, dell'efficienza operativa</p> <p>2 MACRO-OBIETTIVI → 2 INDICATORI KPI → 5 SOTTOINDICATORI</p>  <p>1 KPI (su 2) è stato selezionato per misurare impatto sulla <u>governance</u> nel Piano Strategico</p>	<p>MACRO OBIETTIVI</p> <p>G1 - Valutare il livello di innovazione connesso al funzionamento dell'edificio G2 - Valutare il ritorno di immagine per l'Agenda de Demanio</p>

3. Gli investimenti per la rigenerazione del patrimonio

Nel Piano Strategico Industriale, nel Piano di Sostenibilità e nella Relazione annuale relativa alla Convenzione di servizi Ministero dell'Economia e delle Finanze – Agenzia del Demanio del triennio 2024-2026 (si veda sezione 3.8) viene usato, però, un set ridotto di indicatori – sei per la dimensione ambiente, quattro per l'ambito sociale e uno per la Governance – selezionato in ragione della rilevanza e della qualità del dato disponibile (vedi tabella al lato).

Le fasi monitorate attraverso i KPI-ESG sono tre:



Pianificazione: i KPI-ESG sono usati per una valutazione quali quantitativa ex ante dei possibili impatti dell'investimento e l'individuazione degli obiettivi in chiave ESG dell'intervento finalizzata all'inserimento nel Documento di Indirizzo alla Progettazione allegato alla gara per lo svolgimento del servizio di progettazione.



Progettazione: il progettista è tenuto a rispettare gli obiettivi di sostenibilità richiesti dalla stazione Appaltante e rendicontare quantitativamente gli indicatori specifici associati a ciascun obiettivo.



Costruzione: nella fase di esecuzione, verranno cantierizzate le azioni che permettono il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità, rendicontati i risultati e verificati alla fine dei lavori i target raggiunti.

In questo contesto assume un ruolo cruciale la digitalizzazione del processo di acquisizione dei dati in modo da poter: a. disporre di una base dati aggiornata e affidabile per il calcolo degli indicatori con riferimento a ciascuna iniziativa: **ex ante**, per ottimizzare l'allocazione delle risorse; **in itinere** per monitorare e intervenire durante l'intervento in caso di scostamenti dagli obiettivi e **ex post** per misurare gli impatti complessivi generati.

AMBITO	KPI
ENVIRONMENTAL	RIDUZIONE CONSUMI ENERGIA PRIMARIA 
	PRODUZIONE DA FONTI ENERGIA RINNOVABILE (FER) 
	RIDUZIONE EMISSIONI CO ₂ 
	PIANTUMAZIONE DI ALBERI 
	CONSUMO DEL SUOLO 
	RESILIENZA CLIMATE CHANGE 
SOCIAL	TUTELA VALENZA CULTURALE E QUALITÀ ARCHITETTONICA 
	MIGLIORAMENTO CONDIZIONI FRUZIONE E USO SPAZI 
	QUALITÀ AMBIENTALE INTERNA 
	RIUTILIZZO MANUFATTI DISMESSI 
GOVERNANCE	LIVELLO DI INNOVAZIONE: SISTEMI DI AUTOMAZIONE E DIGITALIZZAZIONE 

3. Gli investimenti per la rigenerazione del patrimonio

Le misure di impatto ESG sono rappresentate nei principali documenti di rendicontazione - consuntivazione annuale per la Convenzione dei servizi MEF e Rendicontazione di sostenibilità - e nei documenti di indirizzo strategico dell'Agenzia - piano strategico industriale e piano di sostenibilità.

Consuntivazione impatti 2024: convenzione MEF e rendicontazione di sostenibilità

Nell'ambito della *Convenzione per l'erogazione dei servizi immobiliari e la gestione del patrimonio dello Stato di servizi 2024-2026*, tra Ministero dell'Economia e delle Finanze e Agenzia del Demanio, con particolare riferimento all'area strategica di intervento *Cura del patrimonio immobiliare statale e altri obiettivi di finanza pubblica*, l'Agenzia si è impegnata per la prima volta a fornire *“un prospetto volto a rappresentare a consuntivo i risultati ottenuti in termini di impatto rispetto al bilancio statale ma anche, più in generale, agli impatti ambientali, economici e sociali determinati dall'azione condotta”*¹.

Il primo set di indicatori riportato nella Convenzione di servizi corrisponde ai *KPI-ESG-base* illustrati nella tabella *“Macro obiettivi per ambiti e indicatori”*: Riduzione consumi energia primaria, Produzione da fonti energia rinnovabile (FER), Riduzione emissioni CO₂, Piantumazione alberi, Consumo di suolo, Resilienza climate change, Tutela valenza culturale e qualità architettonica, Miglioramento condizioni fruizione e uso spazi, Comfort termico, Riutilizzo manufatti dismessi, Livello innovazione funzionamento edificio.

Per il 2024 sono stati rendicontati nella Convenzione dei servizi gli interventi rilevanti, conclusi nell'anno e con collaudo effettuato entro gennaio 2025. Questi criteri hanno portato a selezionare sette interventi (vedi tabella 4) per un valore di quadro economico pari a quasi 22 milioni di euro.

La tabella 5 riporta per ciascun KPI il dato complessivo calcolato come aggregazione dei risultati ottenuti per ciascun intervento. L'impatto generato

¹ Convenzione triennio 2024-2026 – Erogazione dei servizi immobiliari e gestione del patrimonio dello stato – allegato D (Piano dell'Agenzia e sistema di monitoraggio)

Tabella 4 - Quadro economico interventi rilevanti

DR competente	Intervento	Quadro Economico [€]
Trentino Alto Adige	Caldaro (BZ) Manutenzione Straordinaria dell'Ex Pretura	1.519.470,00
Trentino Alto Adige	LANA (BZ) Ristrutturazione edilizia dell'ex Casa Cantoniera da destinare a nuova caserma dei carabinieri	1.104.681,58
Veneto	VERONA Razionalizzazione dei locali in uso alla Motorizzazione civile	798.811,65
Toscana e Umbria	FIRENZE Manutenzione straordinaria sede AdD Via Laura	115.000,00
Campania	BATTIPAGLIA (SA) Intervento di ristrutturazione edilizia bene confiscato (Via Hermada) destinato a uffici per Guardia di Finanza	1.999.256,13
Calabria	CATANZARO Restauro e risanamento conservativo per la rifunzionalizzazione dell'Ex Ospedale Militare	11.450.000,00
Puglia e Basilicata	LECCE Nuova sede della Ragioneria di Stato e dell'I.C.Q.R.F presso Via Don Minzoni	4.704.367,50
		21.691.586,86 €

è particolarmente positivo in tutti e tre gli ambiti ESG. Rispetto alla situazione pre intervento si riducono significativamente i consumi di energia primaria e le emissioni di CO₂ (rispettivamente -69% e -86,3 ton), nessun intervento aumenta il consumo di suolo e il 42% lo ha ridotto, ben il 47% della superficie interessata è ora permeabile equivalente a 10.655 mq. Anche l'impatto sociale generato è rilevante: molti interventi hanno portato al restauro di beni

3. Gli investimenti per la rigenerazione del patrimonio

tutelati, valorizzato il tessuto urbano circostante, migliorato qualità e benessere degli uffici. Il livello di innovazione apportato è un tratto distintivo degli interventi finalizzati a edifici con strumenti di automazione e regolazione intelligente che consentono di minimizzare il consumo energetico e garantire comfort e sicurezza (c.d. sistemi BACS - Building Automation and Controls Systems).

Tabella 5 - KPI-ESG

AMBITO	KPI	PERFORMANCE AL 31/12/2024 SU INTERVENTI CONCLUSI	DETTAGLIO SU AGGREGAZIONE DATI
ENVIRONMENTAL	RIDUZIONE CONSUMI ENERGIA PRIMARIA	 - 69% riduzione media dei consumi rispetto ante operam - 418,2 MWh/anno energia primaria non rinnovabile risparmiata (-35,9 tep/anno)	il 100% degli interventi ha attuato azioni di riduzione dei consumi energetici; l'azione rendicontata riguarda il 71% degli interventi pari al 47% dell'investimento complessivo con esclusione dei soli interventi privi di dati ante operam.
	PRODUZIONE DA FONTI ENERGIA RINNOVABILE (FER)	 58% fabbisogno medio post intervento da fonte rinnovabile; 98,7 MWh/anno autoprodotti da FV	l'azione è stata attuata su tutti gli interventi con possibilità tecnica e autorizzativa all'installazione; in particolare l'azione riguarda il 57% degli interventi pari al 87% dell'investimento complessivo .
	RIDUZIONE EMISSIONI CO2	 - 86,3 ton CO2 evitate grazie a interventi di efficientamento energetico	il 100% degli interventi ha attuato azioni di riduzione delle emissioni di CO2; l'azione rendicontata riguarda il 71% degli interventi pari al 47% dell'investimento complessivo con esclusione dei soli interventi privi di dati ante operam.
	PIANTUMAZIONE ALBERI	 + 12% di superficie esterna piantumata	l'azione è stata attuata su tutti gli interventi con aree esterne permeabili; in particolare sul 28% degli interventi pari al 56% dell'investimento complessivo .
	CONSUMO SUOLO	 0% interventi che hanno provocato aumento del consumo di suolo; 42% interventi che hanno contribuito ad una riduzione del consumo di suolo (220 mq suolo restituito)	gli interventi che hanno contribuito ad una riduzione del consumo di suolo rappresentano il 65% dell'investimento complessivo ; (per riduzione di consumo di suolo si intende riduzione di superfici impermeabili esterne e aree di sedime degli edifici).
	RESILIENZA CLIMATE CHANGE	 47% superficie territoriale permeabile media (contro l'effetto isola di calore e a favore della permeabilità dei suoli) per un totale di 10.655 mq di superficie permeabile complessiva.	l'azione è stata attuata sugli interventi con aree esterne; in particolare riguarda il 57% degli interventi pari al 69% dell'investimento complessivo .

3. Gli investimenti per la rigenerazione del patrimonio

AMBITO	KPI	PERFORMANCE SU INTERVENTI CONCLUSI AL 31/12/2024	DETTAGLIO SU AGGREGAZIONE DATI
SOCIAL	TUTELA VALENZA CULTURALE E QUALITÀ ARCHITETTONICA 	6.752 mq superficie interna di beni tutelati che è stata oggetto di restauro ; 85% interventi che hanno attuato una valorizzazione e l'incremento di qualità del contesto urbano	Il 28% degli interventi ha interessato beni tutelati oggetto anche di restauro, pari al 60% dell'investimento complessivo ; gli interventi che hanno attuato una valorizzazione del contesto urbano rappresentano il 98% dell'investimento complessivo .
	MIGLIORAMENTO CONDIZIONI FRUIZIONE E USO SPAZI 	57% interventi che hanno attuato un miglioramento dell'assetto spaziale interno a favore del lavoro sano, agile e innovativo; 43% interventi in cui sono stati attrezzati spazi esterni per i lavoratori a favore dell'interazione con l'ambiente per rapporti sociali e attività ricreativa; (tot. 1.020 mq di spazi esterni attrezzati per una media di 14,5 mq/lavoratore)	è stato perseguito un approccio complessivo rivolto al miglioramento del benessere dell'utente/lavoratore ; in particolare: gli interventi che hanno attuato un miglioramento dell'assetto spaziale interno rappresentano il 71% dell'investimento complessivo ; gli interventi in cui sono stati attrezzati gli spazi esterni a favore dei rapporti sociali e attività ricreativa rappresentano il 62% dell'investimento complessivo ;
	QUALITÀ AMBIENTALE INTERNA 	85% interventi che hanno attuato azioni rivolte al miglioramento delle condizioni di benessere termoigrometrico 43% interventi che hanno attuato azioni per il miglioramento della qualità dell'aria interna	Gli interventi che hanno attuato azioni per migliorare il benessere termoigrometrico rappresentano il 47% dell'investimento complessivo ; gli interventi che hanno attuato azioni per migliorare la qualità dell'aria interna rappresentano il 30% dell'investimento complessivo ;
	RIUTILIZZO MANUFATTI DISMESSI 	10.369 mq di manufatti dismessi riqualificati	l'azione rendicontata riguarda il 85% degli interventi pari al 98% dell'investimento complessivo ;
GOVERNANCE	LIVELLO INNOVAZIONE: SISTEMI DI AUTOMAZIONE E DIGITALIZZAZIONE 	57% interventi con l' installazione di sistemi per l'automazione , la regolazione e la gestione dell'edificio e degli impianti di livello medio/alto (classe BACS ≥ B) 71% interventi hanno un modello di gestione informativa dell'immobile (BIM)	Gli interventi con sistemi BACS di livello medio/alto rappresentano il 40% dell'investimento complessivo . Gli interventi che hanno un modello di gestione informativa dell'immobile (BIM) rappresentano il 92% dell'investimento complessivo .

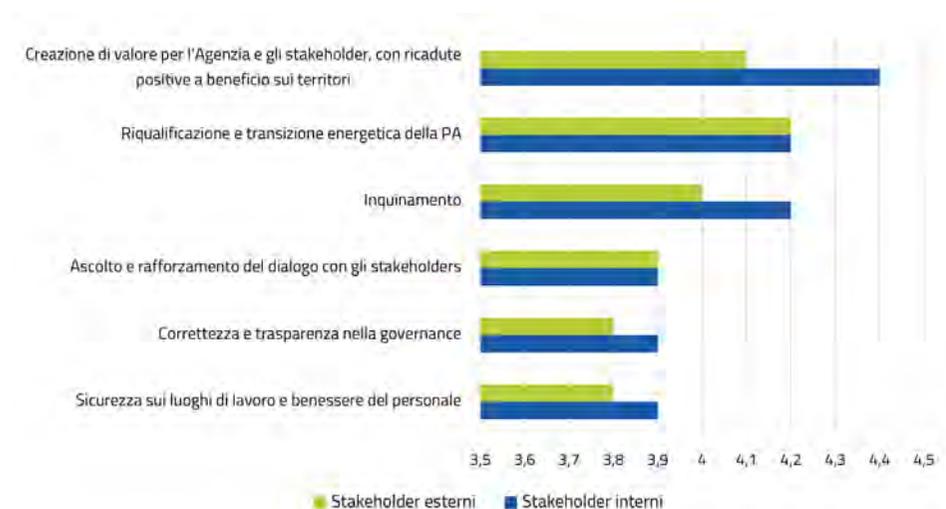
Nel 2024 l'Agenzia ha curato, prima tra gli Enti pubblici economici, la Rendicontazione di sostenibilità, su base volontaria e sottoposta ad asseverazione indipendente, seguendo i requisiti introdotti dalla **Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD)**, recepita in Italia con il Dlgs 125/2024.

3. Gli investimenti per la rigenerazione del patrimonio

Il percorso metodologico è partito dalla analisi di materialità condotta con i principali stakeholder dell’Agenzia – passati da 40 a 67 tra il 2023 e il 2024, per identificare le tematiche più rilevanti per l’operato dell’Ente in termini di impatto.

La figura 12 evidenzia i temi prioritari emersi dall’analisi di materialità, base per la predisposizione della Rendicontazione di sostenibilità, e il grado di importanza attribuito dagli stakeholder interni che esterni.

Figura 12: Risultati dell’analisi di materialità



La rendicontazione racconta e misura l’orientamento alla sostenibilità e all’innovazione, riporta gli impegni e i risultati raggiunti negli ambiti di governance, semplificazione e digitalizzazione; gestione e formazione del personale; impegno etico, salvaguardia dell’ambiente.

In particolare, tra i risultati più rilevanti si segnala che:

- » il **85%** degli interventi ha contribuito alla riqualificazione di aree urbane, valorizzando manufatti dismessi rifunzionalizzandoli;
- » il **57%** ha integrato misure di resilienza e adattamento ai cambiamenti climatici, contribuendo ad aumentare la capacità del patrimonio pubblico di affrontare le sfide ambientali;
- » il **100%** degli interventi è stato progettato senza consumo di nuovo suolo, a dimostrazione di un impegno sistemico nella tutela del territorio;
- » il **42%** ha incluso azioni mirate alla riduzione del consumo di suolo, attraverso strategie di recupero sostenibile.

La sostenibilità passa anche attraverso la valorizzazione delle persone. Nel 2024 sono state erogate 36.767 ore di formazione; nello sviluppo professionale e nel benessere delle risorse dell’Agenzia, promuovendo un ambiente di lavoro basato su diversità, equità e inclusione: il 52% di lavoratori sono donne ed il 70% dei nuovi assunti è under 30. Inoltre, sono state rafforzate le politiche di welfare e di conciliazione vita-lavoro, attivati programmi di empowerment e leadership e promosso una cultura organizzativa fondata sul rispetto, sulla collaborazione e sull’ascolto attivo.

4. I Piani Città degli Immobili Pubblici

4.1 Una strategia innovativa per la trasformazione urbana

Il Piano Città degli Immobili Pubblici rappresenta un **cambio di paradigma** nel modo di concepire e gestire il patrimonio pubblico immobiliare. Non si tratta di un semplice programma di ristrutturazioni, ma di una strategia integrata che trasforma gli edifici pubblici in catalizzatori di rigenerazione urbana, economica e sociale.

La visione alla base del Piano è quella di superare la logica frammentaria che ha caratterizzato per decenni la gestione degli immobili pubblici, per abbracciare invece un **approccio sistemico** dove ogni intervento contribuisce a un disegno più ampio di miglioramento della qualità urbana. Il patrimonio pubblico diventa

così un vero e proprio sistema infrastrutturale della città, equiparabile per importanza strategica alle reti di trasporto, energia e comunicazione.

Il quadro strategico del Piano si articola su **dieci assi** fondamentali, organizzati secondo **tre macro-obiettivi**.

Il primo asse sintetizza le tre dimensioni, quella economica, quella ambientale e quella sociale, proprie della **rigenerazione urbana** nel suo significato più profondo: prossimità di servizi, mix funzionale e sostenibilità economica favoriscono lo sviluppo di quartieri inclusivi e attrattivi per giovani e studenti,



4. I Piani città degli Immobili Pubblici

dove la vita quotidiana può svolgersi in spazi più contenuti, creando economie locali.

I successivi cinque assi rispondono alle altrettante **sfide ambientali contemporanee**. La neutralità e resilienza climatica traducono gli impegni internazionali in azioni concrete, trasformando gli immobili pubblici in laboratori di innovazione ambientale. L'efficienza e circolarità delle risorse completano questo approccio, sperimentando modelli di economia circolare dalla gestione dei materiali da costruzione, al riciclo e riuso degli scarti, al recupero e riutilizzo delle acque. La qualità ambientale e la transizione energetica creano ambienti urbani più salubri, assicurano maggiore qualità ed efficacia bioclimatica e forniscono sistemi energetici rinnovabili e indipendenti dalle fonti fossili. La mobilità sostenibile chiude il blocco ambientale, ripensando l'accessibilità ai servizi per città dove spostarsi sia per tutti più facile e sicuro, e meno impattante sull'ambiente.

Gli ultimi quattro assi, quelli che rispondono alle sfide **sociali** e agli obiettivi **culturali**, partono dal riconoscimento che la sostenibilità deve essere anche sociale. La condivisione e partecipazione sociale rappresentano il cuore etico e motivazionale del Piano, mentre l'inclusione e accessibilità traducono in pratica i principi di equità sociale. La valorizzazione dell'identità storico-culturale-scientifica riconosce che le città sono depositarie di memorie collettive e produttrici di conoscenza. Il decimo asse, dedicato alla tutela, recupero e riqualificazione del patrimonio storico-culturale, dimostra come sia possibile coniugare conservazione e innovazione, trasformando il patrimonio storico da vincolo in risorsa strategica per creare identità urbane distintive.

Un metodo partecipato per la trasformazione

L'implementazione del Piano segue un metodo rigoroso articolato in **quattro fasi**. La fase **conoscitiva** rappresenta il momento di ascolto del territorio, coniugando analisi tecnica e raccolta dei bisogni delle comunità locali per costruire una base condivisa di conoscenze e aspettative. La fase **concertativa** trasforma questa base in un accordo operativo attraverso un processo di co-progettazione dove amministrazioni, istituzioni e cittadini definiscono



obiettivi e modalità di intervento. La formalizzazione attraverso accordi specifici garantisce l'impegno di tutte le parti e crea le condizioni per una governance stabile. Le fasi di **programmazione, progettazione ed esecuzione** completano il ciclo, mantenendo costante l'attenzione alla qualità dei processi e alla misurazione dei risultati come strumento di apprendimento collettivo e adattamento alle mutate condizioni del contesto.

Dal punto di vista progettuale l'elaborazione del Piano prevede: **l'analisi di contesto**, ovvero dell'inquadramento territoriale, dei collegamenti, delle interazioni e dei caratteri dei contesti limitrofi; la **valutazione dei vincoli e dei sistemi**, nello specifico quelli collegati al verde, all'acqua, al suolo, ai flussi materiali e immateriali, all'accessibilità, allo smaltimento, all'andamento socio-demografico; la **costruzione di un concept strategico**, con la definizione delle strategie e degli obiettivi specifici da perseguire negli interventi; **l'elaborazione di un masterplan** fortemente interscalare e multisetoriale, in modo da essere scalabile in funzione del mutare diacronico delle esigenze (vedi sul tema il Rapporto 2024 dell'Agenda).

1



INQUADRAMENTO TERRITORIALE



2



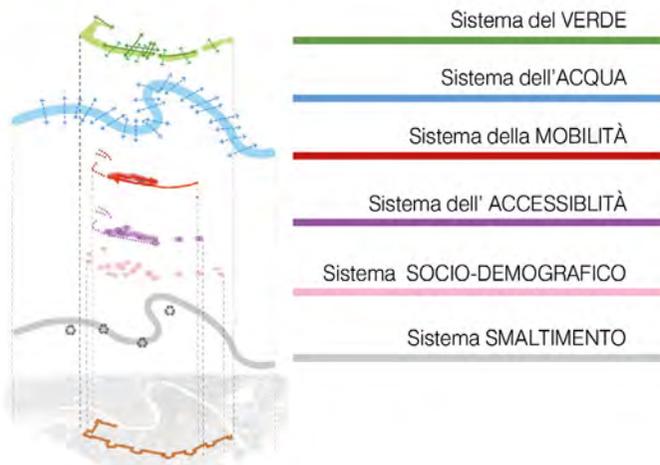
ANALISI DEI VINCOLI



3



ANALISI DEI SISTEMI



4



CONCEPT STRATEGICO E MASTERPLAN



4. I Piani città degli Immobili Pubblici

Principi fondamentali orientano l'implementazione del Piano. Il **dialogo permanente** con le Istituzioni del territorio, la **centralità dell'utenza** che garantisce che gli interventi rispondano ai bisogni dei cittadini attraverso metodologie specifiche di coinvolgimento che valorizzano le competenze territoriali e rispettano le identità culturali locali. La **rete di condivisione delle competenze** riconosce che le sfide urbane contemporanee richiedono l'integrazione di saperi diversi. La **collaborazione con università e centri di ricerca** si configura come partnership strategica per tradurre le conoscenze avanzate in soluzioni concrete, favorendo lo sviluppo di competenze locali e economie basate sulla conoscenza. La **misurabilità** delle ricadute e degli impatti traduce in pratica l'impegno per la trasparenza attraverso indicatori di sostenibilità ESG che diventano strumenti di governo per orientare le scelte e verificare gli obiettivi, favorendo il confronto con le migliori pratiche internazionali.

Le linee di attuazione: efficienza, rigenerazione, qualità e governance

La traduzione operativa avviene attraverso **quattro linee di attuazione**. La **razionalizzazione degli usi della pubblica amministrazione** dimostra che l'efficienza della spesa può coniugarsi con il miglioramento dei servizi, liberando risorse per nuovi investimenti attraverso riduzione dei costi, ottimizzazione degli spazi e adeguamento alle necessità contemporanee. La **rigenerazione urbana** traduce in interventi concreti gli obiettivi di sostenibilità, creando opportunità di vivibilità, inclusione e accesso ai servizi; la promozione di uno sviluppo equilibrato dimostra come crescita e sostenibilità possano essere obiettivi convergenti. La **qualità della progettazione e la digitalizzazione** integrano competenze avanzate e strumenti innovativi. L'eccellenza architettonica e urbana contribuisce al benessere e all'identificazione delle comunità, mentre la digitalizzazione mantiene competitiva l'offerta di servizi pubblici. La **semplificazione dei processi di governance e l'attrazione degli investimenti privati** creano le condizioni per un'azione pubblica più efficace attraverso reti solide tra istituzioni e modelli di gestione multilivello che facilitano investimenti privati e partenariati innovativi.

L'implementazione ha già prodotto risultati concreti. I **24 Piani Città degli immobili pubblici**, firmati dal 2024 alla pubblicazione di questo rapporto, dimostrano la capacità del modello di adattarsi a contesti diversi, dalle metropoli ai centri minori, mantenendo coerenza negli obiettivi e flessibilità nelle soluzioni. Il Piano Città non si configura come un programma con scadenza definita, ma come un nuovo modo di pensare e gestire la città pubblica, destinato a evolversi mantenendo saldi i principi di sostenibilità, inclusione e qualità che ne costituiscono il fondamento.

4.2 Indicatori e valutazioni di impatto

La trasformazione urbana promossa dal Piano Città richiede un **sistema di misurazione robusto**, capace di orientare le decisioni strategiche e verificare l'efficacia degli interventi. La complessità degli obiettivi impone un **approccio multidimensionale** dove ogni indicatore contribuisce a costruire un quadro complessivo delle trasformazioni. Il sistema di valutazione si articola su due scale complementari: l'impatto sul tessuto urbano e la valutazione dei singoli progetti in termini di sostenibilità finanziaria e capacità di generare valore aggiunto per la comunità.

Questa duplice prospettiva risponde alla natura sistemica, multiscalare, transdisciplinare e intersettoriale degli interventi, che ambiscono a superare la logica del singolo progetto per innescare trasformazioni più ampie e durature.

Il **modello di valutazione** si inserisce in una strategia di business orientato all'impatto, dove la creazione di valore considera l'insieme dei benefici generati per la società. Allineato con la normativa europea e l'Agenda 2030, trasforma ogni investimento pubblico in un'opportunità per generare ricadute positive multiple. **Gli indicatori, collegati ai dieci assi strategici**, misurano gli outcome in fase di pianificazione, implementazione e valutazione *ex post*, orientando le scelte progettuali, verificando l'avanzamento e fornendo elementi per migliorare le strategie future.

Le dimensioni dell'impatto: sociale, ambientale ed economico

L'**impatto sociale** si concentra sul miglioramento del benessere e oò rafforzamento dell'identità delle comunità. La mobilità sostenibile crea città più accessibili, l'accessibilità degli spazi diventa strumento di inclusione, mentre il potenziamento dell'housing sociale nelle diverse accezioni favorisce nuove forme di convivenza urbana che generano esternalità positive sulla sicurezza. La **dimensione ambientale** valuta il contributo alla sostenibilità e alla resilienza climatica attraverso la mitigazione e riduzione delle emissioni di CO₂, l'adattamento agli impatti da cambiamenti climatici e la gestione sostenibile delle risorse materiche e idriche, aumentando la complessiva qualità ambientale e trasformando ogni intervento in un'opportunità per ottimizzare il comportamento del ciclo di vita urbano. L'**impatto economico** viene valutato attraverso due canali: l'aumento dell'attrattività territoriale per nuovi investimenti col rafforzamento del tessuto produttivo locale, e la rifunzionalizzazione degli immobili pubblici che genera risparmi diretti liberando risorse per nuovi progetti.

La selezione degli indicatori segue un rigoroso processo basato sulle caratteristiche specifiche del territorio e sugli obiettivi prioritari. Questo approccio su misura adatta la valutazione alle specificità contestuali garantendo coerenza metodologica per confrontare risultati e costruire conoscenze condivise. L'**allineamento con gli Obiettivi di Sviluppo Sostenibile dell'Agenda (SDG) 2030** e gli ambiti del **Benessere Equo e Sostenibile (BES)** del MEF garantisce coerenza con i *framework* internazionali, facilitando il confronto con esperienze analoghe e contribuendo alla costruzione di una cultura della valutazione estendibile ad altri ambiti delle politiche urbane. Il sistema di indicatori rappresenta il modo attraverso cui il Piano Città rende conto alla comunità dei risultati conseguiti, dimostrando la capacità dell'azione pubblica di generare valore condiviso. La trasparenza e la misurabilità degli impatti diventano così elementi costitutivi di una nuova *governance* urbana, basata sulla responsabilità e sulla partecipazione ai processi di trasformazione territoriale.

Matrice Strategica degli Indicatori di impatto



Logica di Organizzazione

La matrice riorganizza i 56 indicatori originali in **4 cluster logici naturali**, selezionando i 28 più rappresentativi e strategici. Ogni indicatore è classificato per priorità, collegamento SDG e dominio BES per facilitare decision-making e monitoraggio.

Legenda priorità

- **PRIORITÀ ALTA** quando:
 - » L'indicatore è direttamente collegato agli obiettivi primari del Piano Strategico dell'Agenzia
 - » Misura impatti di grande scala (CO₂, housing, energia)
 - » È facilmente quantificabile e comunicabile agli stakeholder
 - » Ha impatto immediato sulla qualità della vita cittadina
- **PRIORITÀ MEDIA** quando:
 - » L'indicatore è importante ma di supporto agli obiettivi principali
 - » Misura processi intermedi più che risultati finali
 - » Richiede metodologie più complesse di misurazione
 - » Ha impatti a medio termine
- **PRIORITÀ BASSA** quando:
 - » L'indicatore è complementare e di dettaglio
 - » Misura aspetti qualitativi difficili da quantificare
 - » Ha audience specialistico (es. turismo sostenibile, digital twin)


CLUSTER 1 | SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE
54% degli indicatori totali ▪ **FOCUS: clima, energia, circolarità**

Asse Strategico	Indicatore Chiave	SDG	BES	Priorità
Transizione Climatica Adattamento e Resilienza	Tonnellate CO₂ Evitate - Riduzione emissioni tramite superficie verde permeabile	13	Ambiente	●
Qualità Ambientale Greening e Biodiversità	MQ Verde Urbano - Superficie verde a raso, arbustivo e forestazione urbana	15	Ambiente	●
Transizione Energetica Produzione Rinnovabile	kWh/anno da FER - Autoproduzione energia da fonti rinnovabili	7	Ambiente	●
Transizione Circolare Efficacia Risorse	% Materiali Sostenibili - Percentuale materiali eco-compatibili e riciclati impiegati	12	Ambiente	●
Transizione Circolare Gestione Acque	m³ Acque Recuperate - Riutilizzo acque grigie e piovane tramite sistemi dedicati	6	Ambiente	●
Qualità Ambientale Nature Based Solutions	N° Iniziative Biodiversità - Interventi per ripristino e tutela biodiversità urbana	15	Ambiente	●


CLUSTER 2 | QUALITÀ URBANA E SOCIALE
39% degli indicatori totali ▪ **FOCUS: housing, prossimità, inclusione**

Asse strategico	Indicatore Chiave	SGD	BES	Priorità
Inclusione e Accessibilità Social Housing	N° Posti Letto Housing - Student, social e senior housing realizzato	10	Servizi	●
Inclusione e Accessibilità Città 15 minuti	Tempo Servizi Essenziali - Minuti medi raggiungimento servizi da parte cittadini	11	Servizi	●
Inclusione e Accessibilità Universal Design	MQ Spazi Accessibili - Ambienti accessibili tramite Universal Design Approach	10	Servizi	●

Asse strategico	Indicatore Chiave	SGD	BES	Priorità
Condivisione Sociale Partecipazione Civica	N° Cittadini Volontari - Partecipazione gestione e manutenzione spazi comunitari	10	Relazioni	●
Mobilità Sostenibile Servizi Verdi	N° Dotazioni Mobilità - Bike sharing, ricarica elettrica, percorsi ciclabili	11	Servizi	●
Rigenerazione Urbana Mix Funzionale	MQ Spazi Flessibili - Superficie riqualificata per maggiore flessibilità d'uso	11	Servizi	●



CLUSTER 3 | PATRIMONIO E CULTURA

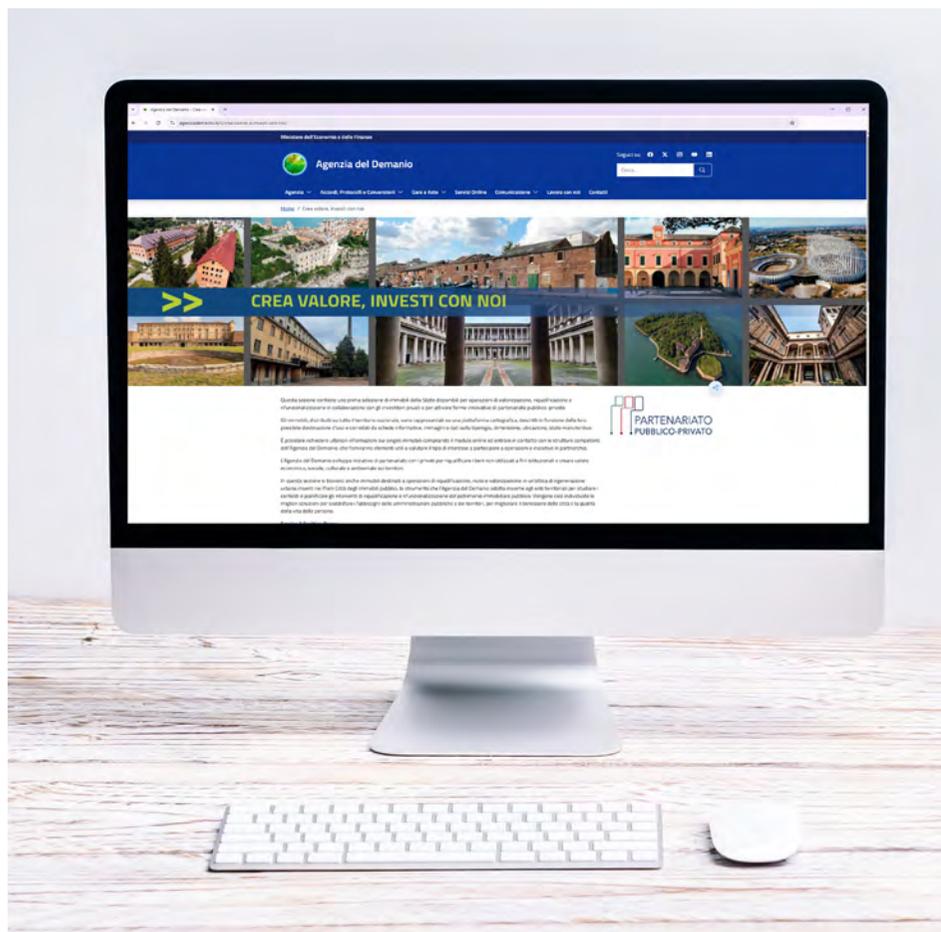
12% degli indicatori totali ■ **FOCUS: turismo, formazione, identità**

Asse strategico	Indicatore Chiave	SGD	BES	Priorità
Tutela Patrimonio Accessibilità Culturale	N° Nuovi Visitatori - Incremento annuo stakeholder frequentano attività culturali	11	Patrimonio	●
Tutela Patrimonio Valorizzazione Beni	MQ Patrimonio Fruibile - Beni pubblici storico-culturali resi accessibili cittadinanza	11	Patrimonio	●
Tutela Patrimonio Innovazione Digitale	N° Iniziative Digitali - Digital twin, realtà aumentata, visite immersive	11	Patrimonio	●
Tutela Patrimonio Alta Formazione	MQ Spazi Formativi - Università e Centri alta formazione riqualificati	4	Istruzione	●
Tutela Patrimonio Turismo Sostenibile	N° Iniziative Gestione - Progetti gestione sostenibile flussi turistici	11	Patrimonio	●


CLUSTER 4 | IMPATTO ECONOMICO
7% degli indicatori totali ▪ **FOCUS: occupazione, roi, attività**

Asse Strategico	Indicatore Chiave	SDG	BES	Priorità
Inclusione e Accessibilità Occupazione Diretta	N° Nuovi Occupati - Posti lavoro fase cantierizzazione e gestione attività	8	Lavoro	●
Inclusione e Accessibilità Economia Locale	MQ Economia Locale - Spazi coworking, startup, incubatori, competitività	8	Lavoro	●
Tutela Patrimonio Gettito Fiscale	€ Gettito Fiscale - Derivante da attività economiche insediate nei beni	8	Lavoro	●
Rigenerazione Urbana Efficienza PA	€ Risparmi Locazione - Riduzione costi locazione passiva pubblica annui	8	Lavoro	●

5. La collaborazione con i privati



5.1 Il nuovo approccio strategico

Nel marzo 2024 è stato avviato il progetto **“Crea valore, investi con noi”**, un’iniziativa innovativa che segna una svolta nell’approccio dell’Agenzia del Demanio ai partenariati pubblico-privati (PPP).

L’iniziativa è stata accompagnata da uno studio in collaborazione con Confindustria Assoimmobiliare sugli strumenti giuridici per attivare forme di cooperazione tra settore pubblico e privato.

L’analisi normativa ha individuato nel Project Financing, disciplinato dal D.Lgs. 36/2023, lo strumento più adatto per raggiungere gli obiettivi prefissati. La procedura scelta prevede l’utilizzo di avvisi di manifestazione di interesse, modalità che offre significativi vantaggi:

- » Intercetta proposte dal mercato in modo trasparente e competitivo
- » Rispetta pienamente i principi di pubblicità, trasparenza, non discriminazione e parità di trattamento
- » Definisce chiaramente step operativi e competenze specifiche per le diverse Direzioni dell’Agenzia

Questo modello si configura come un approccio replicabile per future iniziative di valorizzazione del patrimonio pubblico, sempre in linea con i principi di sostenibilità, innovazione e impatto sociale.

5. La collaborazione con i privati

Parallelamente al lavoro normativo, l'Agenzia ha avviato un'importante attività di scouting immobiliare attraverso le Direzioni Territoriali. Questa ricognizione sistematica mira a individuare portafogli immobiliari strategici da destinare a operazioni di sviluppo e rigenerazione. Per rendere trasparente e accessibile questa ricchezza patrimoniale, è nato il Portale "Crea valore, investi con noi", una vera e propria vetrina digitale che promuove progetti di rigenerazione urbana e territoriale. Il portale ospita attualmente 370 immobili, catalogati secondo criteri chiari e funzionali:

- » Tipologia (ex caserme, edifici scolastici, immobili storici, etc.)
- » Dimensioni e caratteristiche strutturali
- » Stato manutentivo attuale
- » Destinazioni d'uso potenziali

Questo strumento rappresenta un ponte strategico tra domanda pubblica e offerta privata, facilitando l'incontro tra opportunità e competenze attraverso principi di trasparenza, accessibilità e partecipazione.

Un aspetto particolarmente innovativo del programma riguarda l'evoluzione dei criteri di valutazione. L'Agenzia ha infatti superato il tradizionale modello meccanicistico dell'analisi "value for money", introducendo valutazioni più articolate che considerano la convenienza complessiva delle operazioni.

Questa nuova filosofia si concretizza nella ricerca del "value for society", un approccio che orienta le scelte di procurement verso soluzioni capaci di generare benefici non solo economici, ma anche sociali e ambientali. In questa direzione, è stata introdotta per la prima volta la Valutazione di Impatto, una metodologia che misura gli effetti multidimensionali delle iniziative pubblico-private.

5.2 Il piano triennale: asset class e modelli sartoriali

Il Programma si articola su un orizzonte temporale triennale, strutturato per asset class specifiche. Ogni categoria prevede un modello di sviluppo "sartoriale" attraverso il coinvolgimento strategico di capitali privati:

- » Grandi aree e progetti di rigenerazione urbana seguono prioritariamente le procedure del Codice dei Contratti Pubblici
- » Social-student-senior housing ed energia utilizzano gli stessi strumenti normativi
- » Cluster turistico-culturale si sviluppa prevalentemente attraverso concessioni di valorizzazione

Questa diversificazione garantisce flessibilità operativa e ottimizzazione delle procedure in base alle specificità di ciascun ambito di intervento.

Le prime esperienze concrete di rigenerazione stanno già prendendo forma attraverso iniziative significative che testimoniano la validità dell'approccio adottato.

Bandi Reinventing Cities di C40

Nel 2024 l'Agenzia ha partecipato ai bandi di Reinventing Cities 2024, che chiamano società e studi di architettura insieme a investitori privati di tutto il mondo a ripensare e progettare in modo innovativo e sostenibile le nostre città.

I beni dello Stato interessati sono la Ex Caserma Perotti di Bologna, la Ex Casa del Fascio a Roma, il Forte Sant'Andrea e Casa Madonna di Nicopeja a Venezia, tutti beni da valorizzare con progetti a zero emissioni e ad alta inclusività sociale, ai quali si aggiungono l'ex Chimica Arenella a Palermo e l'ex scuola Via Zama a Milano.



Ex Caserma Perotti di Bologna



Interni Ex Casa del Fascio a Roma

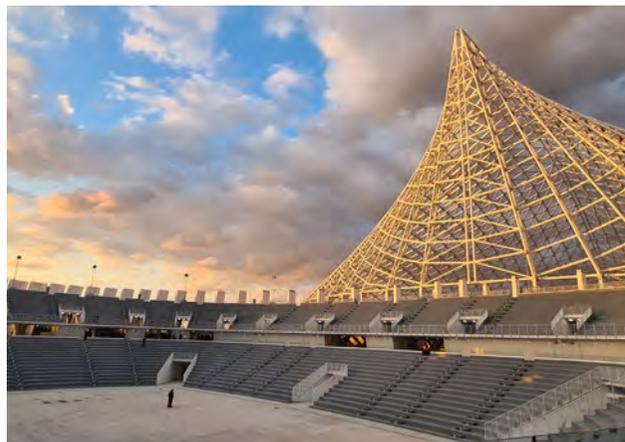


Forte Sant'Andrea a Venezia



Casa Madonna di Nicopeja a Venezia

ROMA | Ex Città dello Sport di Tor Vergata - un grande progetto di rigenerazione urbana



Dal marzo 2021, quando il sito è stato assegnato al demanio statale, l'Agenzia ha avviato un ambizioso percorso di riqualificazione di uno dei più grandi progetti incompiuti del Paese. L'area di circa 48 ettari rappresenta una sfida e un'opportunità straordinaria per dimostrare l'efficacia del nuovo approccio.

Il primo obiettivo è stato rendere l'area parzialmente fruibile in vista del Giubileo dei giovani 2025, avviando lavori di sistemazione degli spazi esterni nella zona nord: viabilità, parcheggi, aree verdi e infrastrutture essenziali.

La visione di lungo termine, sviluppata in accordo con la Regione Lazio e con il Comune di Roma, prevede la trasformazione dell'intero compendio in una "Green City". Questo modello urbano innovativo coinvolgerà investimenti privati attraverso partenariati pubblico-privati per realizzare strutture dedicate a ricerca e formazione, sport e benessere, cultura e spettacolo, riservando una porzione più contenuta a funzioni pubbliche strategiche.



È già stato pubblicato - in linea con l'indirizzo del Ministro dell'Economia e delle Finanze che sollecita l'acquisizione di proposte da parte di privati dirette a realizzare, mediante finanza di progetto, interventi di valorizzazione del patrimonio immobiliare disponibile - l'Avviso al mercato per la progettazione, realizzazione e gestione di interventi di riqualificazione e riconversione del compendio finalizzati al completamento dell'area.

Il compendio, con un'arena che può ospitare 8.000 posti a sedere di fronte alla Vela iconica, verrà reso disponibile anche per usi temporanei fino al completamento della rigenerazione dell'intera area.

SALERNO | Ex Polverificio Borbonico di Scafati
Valorizzazione turistico-culturale del patrimonio storico



Per questo sito di grande valore storico è stata avviata una consultazione preliminare di mercato attraverso un avviso esplorativo, primo passo verso una procedura di partenariato pubblico-privato finalizzata alla creazione di un polo culturale, turistico e sociale che integri valori storici e ambientali con innovazione e sostenibilità.

Parallelamente, per garantire la fruibilità immediata, è stato attivato un percorso per l'affidamento in uso temporaneo di alcune aree del compendio, prevedendo l'utilizzo estivo degli spazi aperti.

NAPOLI | Archivio di Stato
Ex Monastero benedettino dei Santi Severino e Sossio



A seguito della ricezione di manifestazione di interesse di un operatore privato, la Direzione dell'Archivio di Stato di Napoli, con il supporto tecnico dell'Agenzia del Demanio, ha avviato una operazione di Partenariato Pubblico-Privato ai sensi dell'articolo 193 del D.Lgs. n. 36/2023, con l'obiettivo di valorizzare i due compendi di SS. Severino e Sossio (sede principale) e di Pizzofalcone (sede sussidiaria) attraverso la realizzazione di un innovativo processo di musealizzazione e la previsione di servizi di assistenza alla visita e servizi ausiliari.

È un'iniziativa che rientra nel più ampio progetto di collaborazione con la Direzione Generale Archivi del Ministero della Cultura, formalizzata con l'Accordo Quadro del 25/03/2024, per il recupero e il rilancio delle sedi archivistiche come centri polifunzionali, moderni e sostenibili, aperti ai cittadini. Un processo di valorizzazione funzionale alla rigenerazione del tessuto urbano circostante e che si distingue per la qualità degli interventi e l'adozione di soluzioni innovative nel dialogo con gli investitori privati.

5. La collaborazione con i privati

Efficienza energetica per grandi compendi

Progetto Carceri



L'Agenzia sta promuovendo anche nel settore energetico il project financing come strumento privilegiato per migliorare l'efficienza di edifici pubblici ad alto consumo.

Si prevede di affidare a un concessionario la gestione tecnico-funzionale dell'impianto destinato alla produzione di fonti rinnovabili per approvvigionare le amministrazioni pubbliche. Sul tema è stato firmato un accordo di collaborazione con il Ministero della Giustizia che rappresenta il primo passo concreto di questa strategia applicata agli istituti penitenziari.

L'iniziativa punta non solo a ridurre consumi e costi, ma anche a incentivare l'utilizzo di energie rinnovabili attraverso i contratti di rendimento energetico (EPC) o attraverso altri strumenti innovativi come i Power Purchase Agreement (PPA), contratti di lungo termine per la fornitura di elettricità green.

Efficienza energetica

Valorizzazione green asset in disuso



Sempre con l'obiettivo di favorire l'uso di energia pulita, si prevede la collaborazione con i privati per la realizzazione e gestione di impianti fotovoltaici su asset non utilizzati (cinture stradali, aree in zone industriali, terreni). In particolare, si tratta di un progetto per la concessione di terreni idonei all'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, anche tramite configurazioni di autoconsumo (CER-Comunità Energetiche Rinnovabili). I primi bandi pubblicati riguardano 4 terreni dello Stato nei comuni di Lecce (LE), Campomarino (CB), Spilimbergo (PN) e Narni (TR).

Con gli impianti previsti sui 4 terreni si stima di attrarre investimenti privati per un totale di circa quattro mln €, per una potenza installata complessiva di quasi 40.000 kwp, con un risparmio di almeno 2.300 ton di CO₂, l'equivalente generato da 76.000 alberi.

Temporary Use - Valorizzazioni culturali e sociali

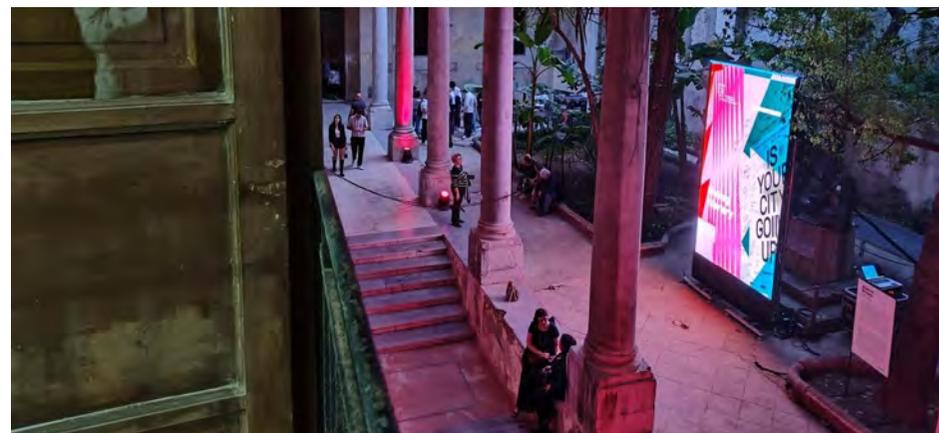
Nell'ambito delle iniziative di valorizzazione di immobili pubblici non strumentali l'Agenzia prevede l'affidamento con concessioni/locazione di valorizzazione (ex art. 3 bis D.L. n. 351/2001), in uso gratuito (ex art. 11 co. 3 D.L. n. 83/2014) o agevolata per ETS (ex art. 71, comma 3 del D.Lgs. n. 117/2017), e in uso temporaneo - per un periodo minimo di 6 mesi fino a un massimo di 6 anni - con bandi destinati a privati, imprese del terzo settore, associazioni per progetti ad alto impatto sociale, culturale e ambientale. Nascono così, spazi di aggregazione per giovani e famiglie, servizi ricreativi, strutture sportive, centri d'arte, luoghi per eventi culturali, urban center, musei tematici, orti urbani. In questa ottica sono interessanti anche solo porzioni - cortili, giardini o aree scoperte - di compendi per i quali la rigenerazione si può attuare in un'ottica progressiva.

Considerati i tempi di riqualificazione, in particolare per compendi importanti, il temporary use è un'opportunità per accelerare la trasformazione delle città, sperimentare modelli di gestione condivisa, unire risorse, competenze e idee per una rigenerazione più vicina ai reali bisogni della comunità e alla vocazione degli spazi. Il bene viene conosciuto e trova nuove funzioni ancor prima che sia completato il progetto di riqualificazione.

In generale per le attività di valorizzazione nel 2024 è stato individuato un portafoglio di circa 100 beni da offrire al mercato con due edizioni di bandi, a luglio e a dicembre, e alcune iniziative puntuali. Nel corso dell'anno sono stati proposti 39 immobili per l'affidamento a imprenditori ed enti del terzo settore con diverse modalità concessorie: 31 beni destinati ad iniziative di maggior impatto economico rivolte in particolare a imprenditori e 8 beni ad iniziative a carattere sociale dedicate a enti del terzo settore e mondo no profit. Sono stati attratti investimenti privati per oltre 3,8 mln €.



Temporary Use: ex Caserma Umberto I ad Ascoli Piceno



Temporary Use: ex Convento dei Crociferi a Palermo

5. La collaborazione con i privati



Temporary Use: ex Convento di S. Vito a Agrigento

Per l'uso temporaneo, ci sono stati dal 2024 18 bandi che hanno portato ad aprire al pubblico, dopo le sperimentazioni di Palazzo Fondi a Napoli e la Caserma Pepe al Lido di Venezia, spazi come l'ex Convento dei Crociferi a Palermo, l'ex Chiesa di S. Anna a Venezia, l'ex Convento di S. Vito ad Agrigento, l'ex Caserma Umberto I ad Ascoli Piceno.

A breve, ci sarà la sottoscrizione della concessione temporanea dell'ex Caserma Boldrini a Bologna e per altri undici immobili è in corso la gara tra questi: a Bari – la Caserma Magrone e l' Ospedale Bonomo – bellissimi ex compendi militari, il primo ospita immensi magazzini di valore architettonico, il secondo un grande parco paesaggisticamente vincolato; ad Ancona – il Parco del Cardeto famoso per la bellezza paesaggistica che si apre sul Conero e sulla città antica, punto di riferimento dei cittadini, abbandonato da anni; a Cortina d'Ampezzo, 3 ex caselli ferroviari; in provincia di Agrigento il convento di San Domenico in disuso; in provincia di Reggio Calabria ad Ardore, in un'area di grande rilevanza storica e paesaggistica, un edificio ottocentesco, l'ex casa del Fascio.

L'uso temporaneo rientra a pieno nella strategia che guida i Piani Città degli immobili pubblici: si apre il dialogo con le amministrazioni e con gli stakeholders del territorio favorendo l'immediata fruibilità e accessibilità del patrimonio immobiliare pubblico, anche ad associazioni a carattere sociale e culturale.

Sono tutte soluzioni a carattere innovativo, alcune delle quali sono state integrate negli avvisi di manifestazione di interesse, che dimostrano l'efficacia del networking inter-organizzativo, sviluppato attraverso il dialogo con interlocutori privati, abbia già prodotto soluzioni innovative e proposte di miglioramento, alcune delle quali sono state integrate negli avvisi di manifestazione di interesse. Un approccio collaborativo che può generare valore aggiunto non solo economico, ma anche in termini di conoscenze, competenze e innovazione.

L'esperienza maturata finora conferma la validità di un modello che coniuga rigore procedurale, trasparenza, sostenibilità e impatto sociale, ponendo le basi per una nuova stagione di valorizzazione del patrimonio pubblico al servizio dei territori e delle comunità.



LA PAROLA AI TERRITORI

I Piani città degli immobili pubblici

Obiettivi e strategie



OBIETTIVI

- » Progettare in ascolto e dialogo con territori e cittadini
- » Dare al pubblico il ruolo di alimentatore e volano dei processi di rigenerazione urbana e di sostenibilità
- » Sostenere il processo di abbattimento della spesa pubblica per locazioni passive e funzionamento e di valorizzazione degli immobili pubblici anche in PPP



Strategie

Strategie coerenti con l'Atto di indirizzo MEF 2025-2027

- » Riquilibrare l'immobile pubblico per destinarlo al migliore utilizzo per la realtà urbana favorendo mix funzionali e prossimità
- » Tutelare e promuovere il patrimonio immobiliare e il capitale naturale come identità culturale del cittadino
- » Sostenere la transizione energetica e la neutralità climatica
- » Sostenere la rigenerazione fisica, economica, sociale e culturale delle aree urbane
- » Favorire gli investimenti privati nella valorizzazione degli immobili pubblici
- » Progettare secondo i principi della gestione circolare delle risorse



24 Piani città firmati

65 Piani città entro il 2028

Assi Strategici



1

Rigenerazione, puntando su prossimità, mix funzionale, consumo di suolo zero e sostenibilità economica

Rigenerazione urbana, in chiave economica, sociale, ambientale e culturale

Logistica efficiente della PA

Mix funzionale

Verso **consumo di suolo zero** anche attraverso densificazione

Patrimonio pubblico immobiliare come **leva di sviluppo e crescita sostenibile** dei territori



2

Neutralità e resilienza climatica

Adattamento agli impatti climatici da eventi estremi

Resilienza ambientale

Mitigazione delle cause dei cambiamenti climatici

Strategie integrate di adattamento, resilienza, mitigazione, **verso la neutralità climatica**



3

Efficienza e circolarità delle risorse

Circularità delle risorse materiali e liquide

Uso materiali ecocompatibili, ad alto grado di naturalità, a bassi embedded energy, embedded carbon, embedded water

Uso materiali e componenti riciclati, riciclabili, riusati riusabili

Gestione ecologica delle acque



4

Qualità ambientale

Rinverdimento, riforestazione contestuale e urbano

Servizi ecosistemici offerti dall'impiego del verde

Uso di **Nature Based Solutions** e di infrastrutture verdi e blu

Biodiversità

Qualità dell'aria, dell'acqua, dei suoli

Ricorso sistematico alla **Bioclimatica passiva, aumento del comfort e benessere ambientale**



5

Transizione energetica

Basso fabbisogno energetico degli edifici e del loro contesto

Produzione energetica da **fonti rinnovabili**

Efficiente gestione e distribuzione dell'energia (smart grid, teleriscaldamento, ecc.)



6

Mobilità sostenibile

Limitato uso delle auto private con **circolazione su mezzi pubblici**

Reti di percorsi ciclabili e pedonali

Sharing mobility in anche con sistemi ITC ed ITS

Uso **auto elettriche, ibride, a biometano, a idrogeno verde**, con sviluppo di reti interoperabili per ricarica elettrica



7

Condivisione e partecipazione sociale

Attenzione a esigenze dell'utenza, in primis quella **socialmente debole**

Aggregazione e **integrazione sociale**

Condivisione nei processi informativi e conoscitivi

Partecipazione (consultazione, coinvolgimento, collaborazione) ai processi di **programmazione, pianificazione e progettazione**

Partecipazione ai processi di **realizzazione e gestione**



8

Inclusione e accessibilità a spazi e servizi della città

Servizi, di base e innovativi, **accessibili** a tutti

Benessere ambientale, sociale e psico-fisico per tutti

Spazi, ambienti e percorsi pubblici **accessibili, inclusivi, sicuri, flessibili, adattabili**

Progettazione di **spazi di socializzazione e cultura**

Sensibilizzazione per un miglior uso delle risorse - **modello di self-sufficiency**



9

Tutela e valorizzazione dell'identità storico-culturale-scientifica e promozione dell'accesso alla cultura

Attività culturali diffuse e accessibili

Valorizzazione **identità e del carattere culturale, scientifico e tecnologico** del territorio

Coinvolgimento in **iniziative per identità storico-culturale, scientifica, tecnologica e per conoscenza patrimonio**, materiale e immateriale, presente nella città e nel territorio



10

Tutela e rigenerazione del patrimonio storico-culturale

Conoscenza, tutela e "cura" (prevenzione e manutenzione) dei **beni pubblici di valore storico-artistico-culturale** e del loro contesto

Recupero del patrimonio di valore storico-artistico-culturale in disuso e/o degradato nelle pratiche, negli usi e **nella vita urbana**

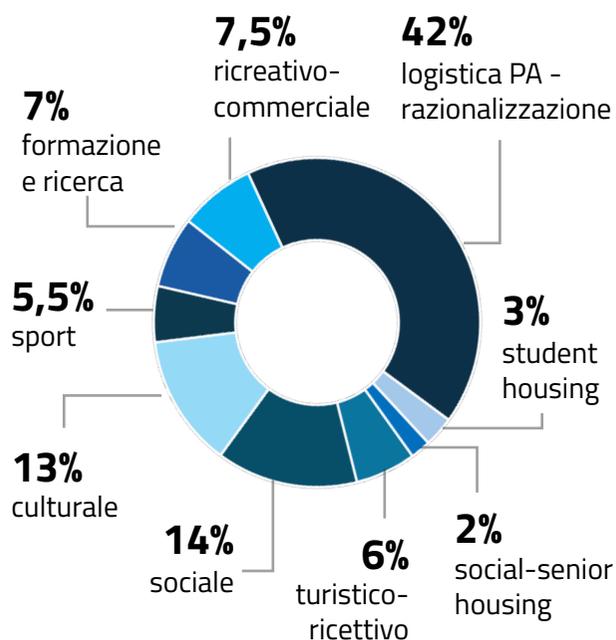
In sintesi

Numeri dei piani sottoscritti

-  **24** piani città firmati
-  **252** immobili da rigenerare
-  **~ 4 mln mq** superficie utile lorda (SUL)
-  **~ 14,8 mln mq** superficie scoperta
-  **~ 3,4 mln mq** superficie scoperta destinata a verde
-  **38%** immobili destinati al mix funzionale
-  **99** tavoli tecnici operativi (TTO)
-  **42** attori istituzionali coinvolti

Scenari di trasformazione

(% SUL)



Impatti previsionali

ECONOMICI	SOCIALI					AMBIENTALI
38,5 mln € risparmio annuo da locazione passiva	+4.800 posti letto per studenti	+1.200 residenze sociali	800.000 visitatori annui nuovi spazi culturali	1,9 mln visitatori annui aree verdi	300.000 utilizzatori annui attrezzature sportive	20.600 tonnellate di CO ₂ evitate <i>(rif. sup. verde)</i>

Progetti pilota

-  **80** progetti pilota
-  **3,6** mld€ fabbisogno finanziario stimato
-  **+39.000** occupati in cantiere
-  **6,5** mld € impatto economico stimato
-  **+58.000** impatto occupazionale stimato

FASE 3 | PROGRAMMAZIONE E PROGETTAZIONE

- » Ancona
- » Belluno
- » Benevento
- » Cagliari
- » Civitavecchia
- » Gaeta
- » L'Aquila
- » Lodi
- » Messina
- » Modena
- » Monza
- » Napoli
- » Novara
- » Piacenza
- » Pizzighettone
- » Potenza
- » Rimini
- » Siena
- » Torino
- » Udine
- » Verona



Piano Città di Ancona

Obiettivi



- » Recupero di grandi aree naturali urbane, riuso del patrimonio immobiliare storico-artistico e culturale, mix funzionale e riduzione del consumo di suolo
- » Sostenibilità ambientale, mobilità green e tutela/incremento del verde urbano, attraverso il recupero del sistema naturalistico dei parchi
- » Ampliamento offerta turistico-ricettiva e dei servizi collegati, mediante la valorizzazione crocieristica del porto e nuovi circuiti turistici, naturalistici e storico-culturali della città
- » Rafforzamento offerta dei servizi per università, studenti e giovani e aumento housing universitario

Attori coinvolti



Dimensione

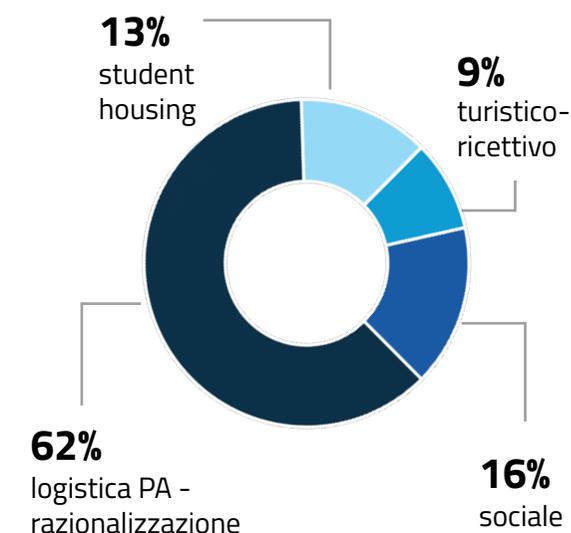
- 11** immobili da rigenerare
- 26.750 mq** superficie utile lorda (SUL)
- 76.520 mq** superficie scoperta
- 46.000 mq** superficie scoperta destinata a verde
- 5** progetti pilota
- 0-50 mln€** valore investimento progetti pilota

Impatti previsionali

ECONOMICI		SOCIALI				AMBIENTALI					
	risparmio annuo da locazione passiva		n. di posti letto student e n. alloggi social-senior housing		n. visitatori annui attività culturali		n. utilizzatori annui attrezzature sportive		n. visitatori annui aree verdi		tonnellate di CO ₂ evitate (rif. sup. verde)

Scenari di trasformazione

(% SUL)



Ex Caserma Stamura



Dati immobile

 **5.600** mq
superficie utile lorda (SUL)

 **4.800** mq
superficie scoperta destinata a verde

Investimento

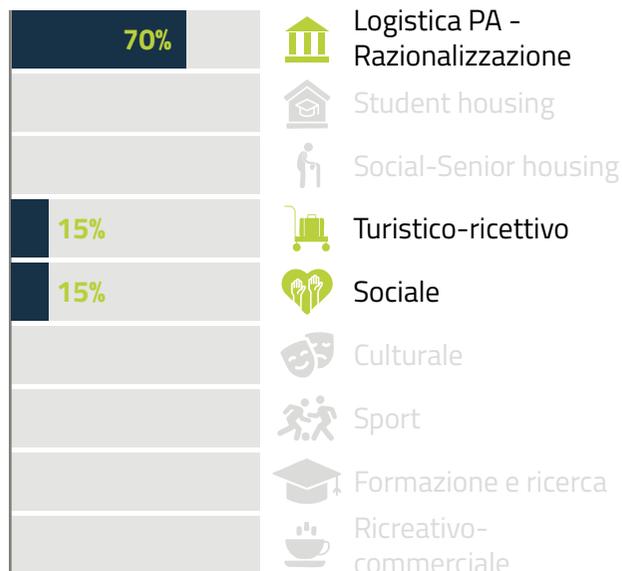
 **51,1** mln€
investimento stimato

 **1%**
quota investimento già finanziato

Timeline di avanzamento



Destinazioni



Impatti previsionali

ECONOMICI

330.000 €
risparmio annuo da locazione passiva

78
occupati (cantiere)

SOCIALI

2.700
visitatori annui aree verdi

AMBIENTALI

28,9
tonnellate di CO₂ evitate (rif. sup. verde)

Piano Città di Belluno

Obiettivi



- » Riuso immobili pubblici e grandi compendi militari, ricucitura dei tessuti urbani, nuovo mix funzionale e riduzione del consumo di suolo
- » Valorizzazione dei luoghi e del patrimonio immobiliare di valore storico-artistico-culturale, nuovi servizi culturali diffusi e riapertura del museo archeologico esistente
- » Sostenibilità ambientale, valorizzazione del verde, recupero di parchi esistenti, potenziamento della rete ciclabile (ciclovia Venezia-Monaco) e tutela parco naturale delle dolomiti bellunesi
- » Potenziamento servizi turistici e di prossimità, nuove residenze a supporto dei centri produttivi e artigianali della provincia
- » Potenziamento servizi per università, ricerca scientifica, innovazione tecnologica e housing universitario

Attori coinvolti



Dimensione

- 6** immobili da rigenerare
- 47.600 mq** superficie utile lorda (SUL)
- 26.270 mq** superficie scoperta
- 21.000 mq** superficie scoperta destinata a verde
- 3** progetti pilota
- 50-100 mln€** valore investimento progetti pilota

Impatti previsionali

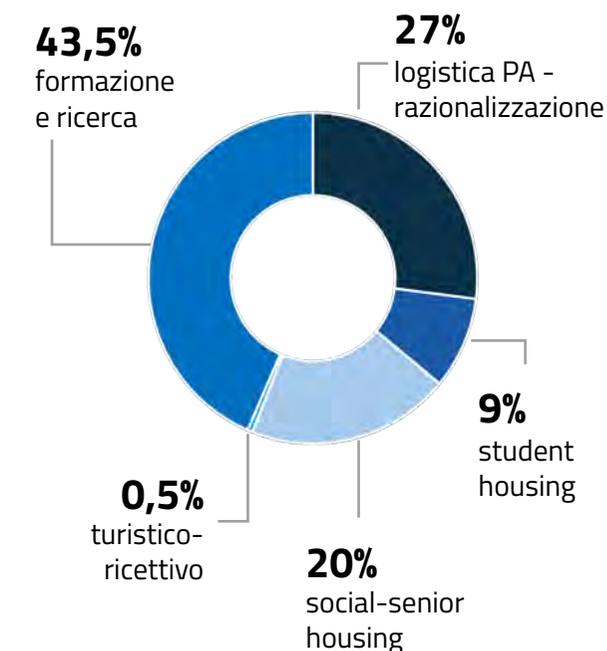
ECONOMICI	
risparmio annuo da locazione passiva	n. occupati (cantiere)

SOCIALI			
n. di posti letto student e n. alloggi social-senior housing	n. visitatori annui attività culturali	n. utilizzatori annui attrezzature sportive	n. visitatori annui aree verdi

AMBIENTALI
tonnellate di CO ₂ evitate (rif. sup. verde)

Scenari di trasformazione

(% SUL)



Ex Caserma Fantuzzi



Dati immobile

 **17.200** mq
superficie utile lorda (SUL)

 **3.700** mq
superficie scoperta

Investimento

 **35,1** mln€
investimento stimato
(quota logistica PA)

 **100%**
investimento già finanziato
(quota logistica PA)

Timeline di avanzamento



Destinazioni

50%	 Logistica PA - Razionalizzazione
25%	 Student housing
25%	 Social-Senior housing
	 Turistico-ricettivo
	 Sociale
	 Culturale
	 Sport
	 Formazione e ricerca
	 Ricreativo-commerciale

Impatti previsionali

ECONOMICI	128.400 € risparmio annuo da locazione passiva	240 occupati (cantiere)
	200 posti letto housing universitario	80 alloggi social-senior housing
SOCIALI		

Piano Città di Benevento

Obiettivi



- » Riuso del patrimonio storico-artistico, rafforzamento della sicurezza urbana, iniziative di inclusione sociale e socio-assistenziali
- » Tutela, valorizzazione e messa in rete del patrimonio storico-culturale materiale e immateriale
- » Sostenibilità ambientale e tutela/incremento del verde urbano con riqualificazione piazze e giardini urbani, efficientamento energetico di illuminazione pubblica e immobili pubblici
- » Fruizione integrata delle risorse culturali e naturali, sviluppo di percorsi tematici culturali, rafforzamento dei servizi di accoglienza e utilizzo di nuove tecnologie digitali
- » Rafforzamento offerta universitaria con creazione di un campus urbano nel centro storico della città, nuovo housing universitario

Attori coinvolti



Dimensione



14
immobili da rigenerare



81.500 mq
superficie utile lorda (SUL)



61.420 mq
superficie scoperta



24.000 mq
superficie scoperta destinata a verde



3
progetti pilota



100-500 mln€
valore investimento progetti pilota

Scenari di trasformazione

(% SUL)



Impatti previsionali

ECONOMICI



risparmio annuo da locazione passiva



n. occupati (cantiere)

SOCIALI



n. di posti letto student e n. alloggi social-senior housing



n. visitatori annui attività culturali



n. utilizzatori annui attrezzature sportive



n. visitatori annui aree verdi

AMBIENTALI



tonnellate di CO₂ evitate (rif. sup. verde)

Ex Manifattura Tabacchi



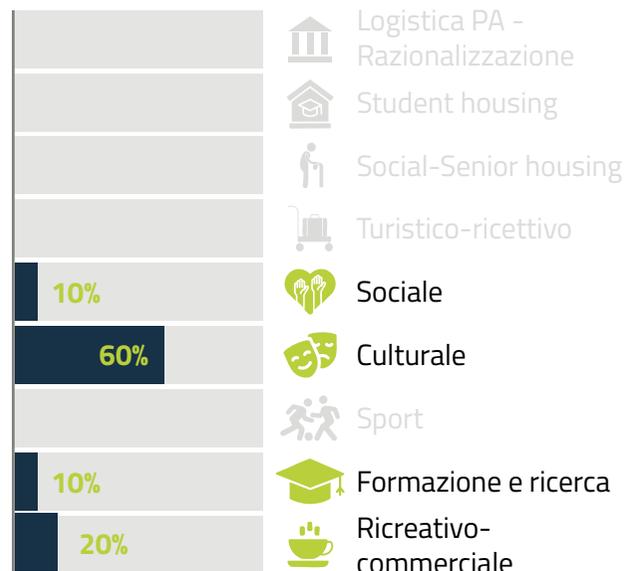
Dati immobile

-  **49.500** mq
superficie utile lorda (SUL)
-  **15.600** mq
superficie scoperta destinata a verde
-  **3.050** mq
superficie scoperta restituita alla città

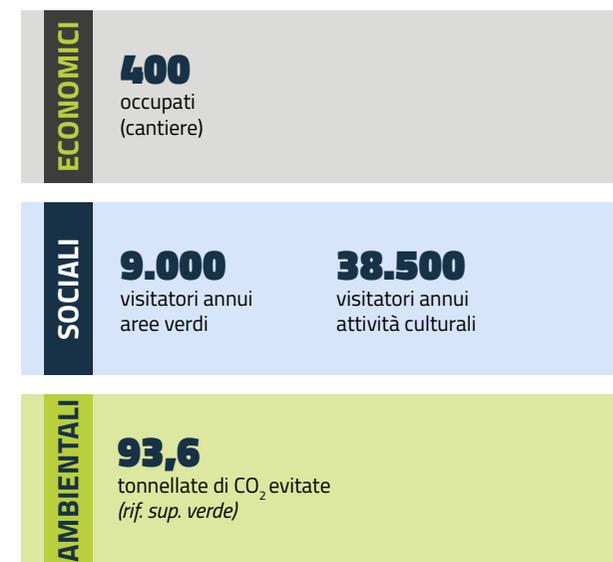
Timeline di avanzamento



Destinazioni



Impatti previsionali



Piano Città di Cagliari

Obiettivi

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

- » Rigenerazione grandi compendi pubblici, riduzione consumo di suolo, mix funzionale e ricucitura di ambiti urbani scarsamente collegati
- » Aumento accessibilità al patrimonio pubblico di valore storico-culturale, sviluppo servizi territoriali di prossimità valorizzazione caratteri identitari dei luoghi
- » Sostenibilità e benessere ambientale, valorizzazione del verde, delle risorse naturali e delle aree protette, tutela e promozione della laguna e delle saline
- » Promozione offerta servizi ricreativi, sportivi, culturali, turistico-ricettivi a supporto delle attività croceristiche e turismo sostenibile
- » Promozione offerta dei servizi per università, studenti, formazione, ricerca e incremento housing universitario

Attori coinvolti



Dimensione

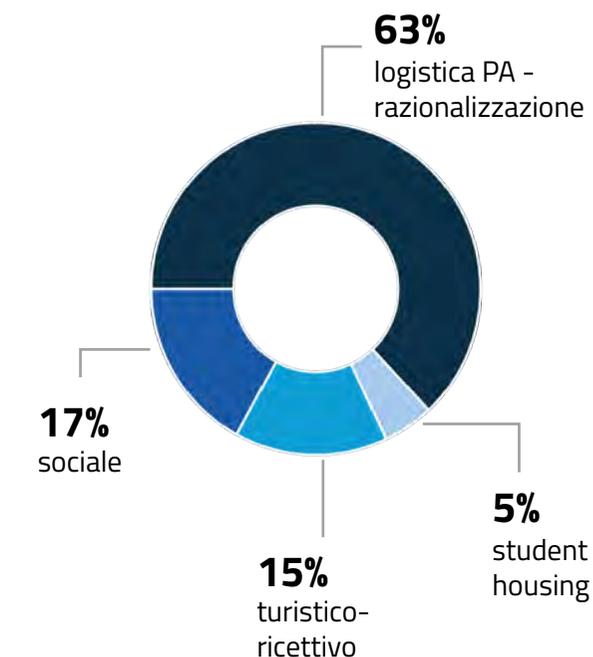
- 16** immobili da rigenerare
- 239.680 mq** superficie utile lorda (SUL)
- 36.570 mq** superficie scoperta
- 139.000 mq** superficie scoperta destinata a verde
- 3** progetti pilota
- 100-500 mln€** valore investimento progetti pilota

Impatti previsionali

ECONOMICI		SOCIALI				AMBIENTALI
 risparmio annuo da locazione passiva	 n. occupati (cantiere)	 n. di posti letto student e n. alloggi social-senior housing	 n. visitatori annui attività culturali	 n. utilizzatori annui attrezzature sportive	 n. visitatori annui aree verdi	 tonnellate di CO ₂ evitate (rif. sup. verde)

Scenari di trasformazione

(% SUL)



Carcere Giudiziario Buoncammino



Dati immobile

 **17.600** mq
superficie utile lorda (SUL)

 **5.650** mq
superficie scoperta destinata a verde

Investimento

 **65** mln€
investimento stimato

 **1%**
quota investimento già finanziato

Timeline di avanzamento



Destinazioni

100%	 Logistica PA - Razionalizzazione
	 Student housing
	 Social-Senior housing
	 Turistico-ricettivo
	 Sociale
	 Culturale
	 Sport
	 Formazione e ricerca
	 Ricreativo-commerciale

Impatti previsionali

ECONOMICI	779.000 € risparmio annuo da locazione passiva	250 occupati (cantiere)
SOCIALI	3.200 visitatori annui aree verdi	
AMBIENTALI	33,9 tonnellate di CO ₂ evitate (rif. sup. verde)	

Piano Città di Civitavecchia

Obiettivi



- » Alimentazione dei processi rigenerativi con riqualificazione degli immobili pubblici
- » Potenziamento dell'offerta dei servizi e del welfare urbano
- » Valorizzazione del verde, della sostenibilità e del benessere ambientale
- » Rafforzamento dei servizi ai cittadini e del network turistico-culturale

Dimensione

- 6** immobili da rigenerare
- 23.100 mq** superficie utile lorda (SUL)
- 324.960 mq** superficie scoperta
- 240.000 mq** superficie scoperta destinata a verde
- 6** progetti pilota
- 0-50 mln€** valore investimento progetti pilota

Scenari di trasformazione

(% SUL)



Attori coinvolti



Impatti previsionali

ECONOMICI		SOCIALI				AMBIENTALI
risparmio annuo da locazione passiva	n. occupati (cantiere)	n. di posti letto student e n. alloggi social-senior housing	n. visitatori annui attività culturali	n. utilizzatori annui attrezzature sportive	n. visitatori annui aree verdi	tonnellate di CO ₂ evitate (rif. sup. verde)

Ex Deposito munizioni R104



Dati immobile

 **1.760** mq
superficie utile lorda (SUL)

 **224.170** mq
superficie scoperta destinata a verde

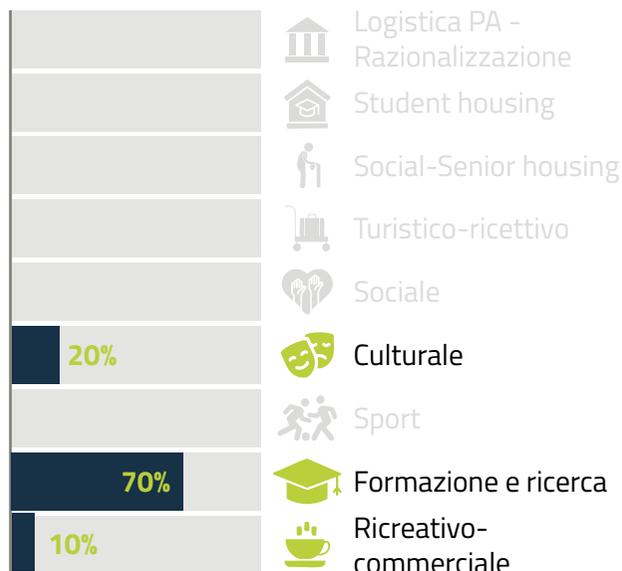
Investimento

 **9,8** mln€
investimento stimato

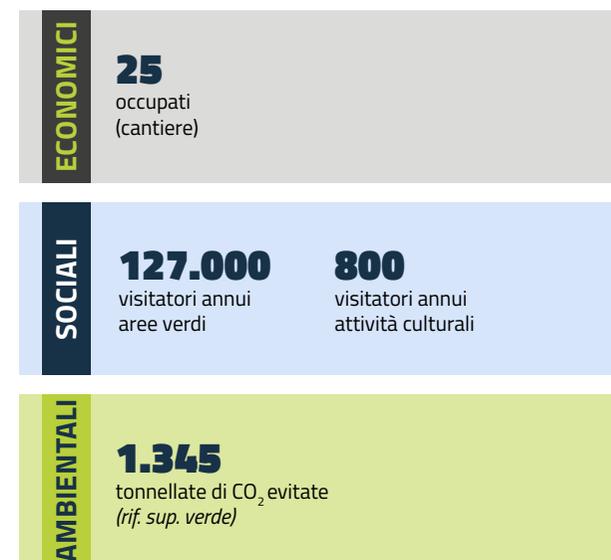
Timeline di avanzamento



Destinazioni



Impatti previsionali



Piano Città di Gaeta

Obiettivi

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

- » Riuso patrimonio pubblico dismesso, degradato e abbandonato e promozione di mix funzionale
- » Valorizzazione patrimonio pubblico di valore storico-artistico-culturale e dei caratteri identitari dei luoghi, creazione di network culturale con la promozione della rete dei cammini dei pellegrini
- » Incremento aree verdi urbane, valorizzazione Parco Regionale della Riviera di Ulisse, Monte Orlando e via Francigena, potenziamento della mobilità sostenibile con recupero della ferrovia esistente e potenziamento della rete ciclabile
- » Promozione della città storica quale hub e polo turistico, potenziamento servizi turistico-ricettivi e realizzazione di nuovi servizi espositivi e polifunzionali nel centro storico di Sant'Erasmus
- » Potenziamento housing universitario e servizi per università e studenti, realizzazione residenze a canone agevolato

Attori coinvolti

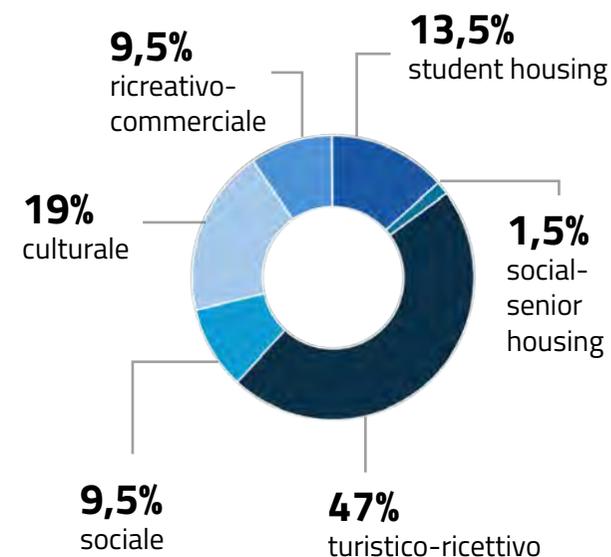


Dimensione

- 10** immobili da rigenerare
- 39.670 mq** superficie utile lorda (SUL)
- 104.790 mq** superficie scoperta
- 86.000 mq** superficie scoperta destinata a verde
- 7** progetti pilota
- 50-100 mln€** valore investimento progetti pilota

Scenari di trasformazione

(% SUL)



Impatti previsionali

ECONOMICI		SOCIALI				AMBIENTALI
						
risparmio annuo da locazione passiva	n. occupati (cantiere)	n. di posti letto student e n. alloggi social-senior housing	n. visitatori annui attività culturali	n. utilizzatori annui attrezzature sportive	n. visitatori annui aree verdi	tonnellate di CO ₂ evitate (rif. sup. verde)

Caserma Cialdini e Torrione Francese



Dati immobile

 **3.700** mq
superficie utile lorda (SUL)

 **720** mq
superficie scoperta destinata a verde

Investimento

 **5,3** mln€
investimento stimato

Timeline di avanzamento



Destinazioni

	 Logistica PA - Razionalizzazione
	 Student housing
	 Social-Senior housing
100%	 Turistico-ricettivo
	 Sociale
	 Culturale
	 Sport
	 Formazione e ricerca
	 Ricreativo-commerciale

Impatti previsionali

ECONOMICI	50 occupati (cantiere)
SOCIALI	400 visitatori annui aree verdi
AMBIENTALI	4,3 tonnellate di CO ₂ evitate (rif. sup. verde)

Piano Città di L'Aquila

Obiettivi



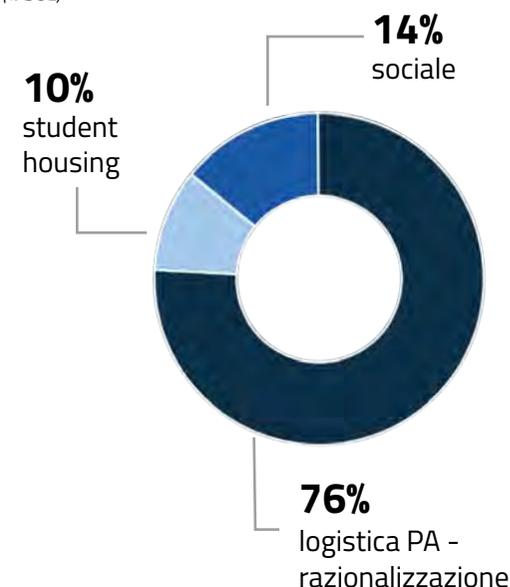
- » Rigenerazione urbana, riduzione del consumo di suolo, potenziamento impatti e processi della ricostruzione
- » Rilancio e sviluppo dei caratteri identitari, culturali e turistico-ricettivi
- » Incremento del verde, della resilienza e della sostenibilità e qualità ambientale
- » Promozione housing universitario e di centri di formazione e alta formazione

Dimensione

-  **15** immobili da rigenerare
-  **127.400 mq** superficie utile lorda (SUL)
-  **15.230 mq** superficie scoperta
-  **15.000 mq** superficie scoperta destinata a verde
-  **4** progetti pilota
-  **100-500 mln€** valore investimento progetti pilota

Scenari di trasformazione

(% SUL)



Attori coinvolti



Impatti previsionali

ECONOMICI		SOCIALI				AMBIENTALI
 risparmio annuo da locazione passiva	 n. occupati (cantiere)	 n. di posti letto student e n. alloggi social-senior housing	 n. visitatori annui attività culturali	 n. utilizzatori annui attrezzature sportive	 n. visitatori annui aree verdi	 tonnellate di CO ₂ evitate (rif. sup. verde)

Ex Caserma Rossi



Dati immobile

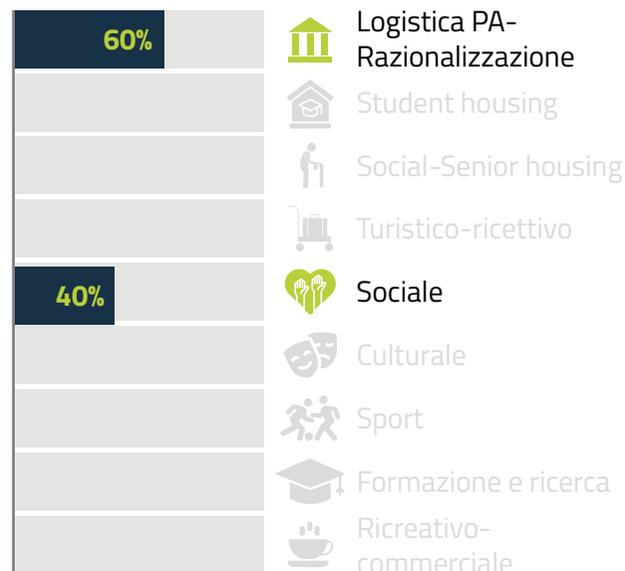
 **17.945** mq
superficie utile lorda (SUL)

 **10.000** mq
superficie scoperta destinata a verde

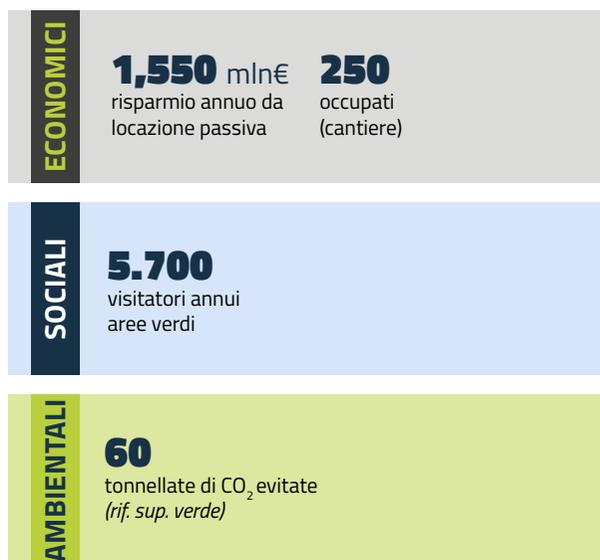
Timeline di avanzamento



Destinazioni



Impatti previsionali



Piano Città di Lodi

Obiettivi



- » Rigenerazione urbana, riduzione consumo di suolo, mix funzionale e repero dei vuoti urbani in primis nel centro storico
- » Valorizzazione identità dei luoghi e del patrimonio storico culturale, potenziamento dei servizi culturali ed eventi
- » Tutela del paesaggio naturale padano, della biodiversità e degli ecosistemi, valorizzazione Parco Adda Sud e fiume, parchi limitrofi e potenziamento rete ciclabile
- » Incremento offerta integrata dei servizi turistico- ricettivi legati alla promozione delle eccellenze del territorio padano e dell'ecoturismo
- » Potenziamento dei servizi di formazione, ricerca, innovazione tecnologica, nuovo housing universitario per poli universitari lodigiani e «Parco Tecnologico Padano»

Attori coinvolti



Dimensione

- 4** immobili da rigenerare
- 13.330 mq** superficie utile lorda (SUL)
- 26.960 mq** superficie scoperta
- 8.000 mq** superficie scoperta destinata a verde
- 1** progetto pilota
- 0-50 mln€** valore investimento progetto pilota

Impatti previsionali

ECONOMICI		SOCIALI				AMBIENTALI
risparmio annuo da locazione passiva	n. occupati (cantiere)	n. di posti letto student e n. alloggi social-senior housing	n. visitatori annui attività culturali	n. utilizzatori annui attrezzature sportive	n. visitatori annui aree verdi	tonnellate di CO ₂ evitate (rif. sup. verde)

Scenari di trasformazione

(% SUL)



Caserma Melegnano



Dati immobile

 **4.740** mq
superficie utile lorda (SUL)

 **1.000** mq
superficie scoperta

Investimento

 **12** mln€
investimento stimato

 **100%**
quota investimento già finanziato

Timeline di avanzamento



Destinazioni

100%	 Logistica PA - Razionalizzazione
	 Student housing
	 Social-Senior housing
	 Turistico-ricettivo
	 Sociale
	 Culturale
	 Sport
	 Formazione e ricerca
	 Ricreativo-commerciale

Impatti previsionali

ECONOMICI	218.700 € risparmio annuo da locazione passiva	70 occupati (cantiere)
------------------	--	----------------------------------

Piano Città di Messina

Obiettivi



- » Rigenerazione urbana con logistica PA moderna ed efficiente, recupero baraccopoli, mix funzionale e servizi di prossimità per benessere e sostenibilità sociale
- » Valorizzazione caratteri identitari dei luoghi e del patrimonio pubblico di alto valore storico e culturale, accessibilità a servizi culturali ed eventi
- » Incremento del verde urbano, valorizzazione riserva naturale e laguna di Calo Peloro e dei Monti Peloriani, tutela ecosistema marino, efficientamento energetico, mobilità sostenibile
- » Potenziamento servizi turistico-ricettivi, valorizzazione del porto, nuovi servizi per la collettività e i giovani
- » Incremento offerta servizi di formazione universitaria, ricerca, innovazione tecnologica e housing universitario

Attori coinvolti



Commissario Straordinario del Governo per il Risanamento della Città di Messina



Città di Messina

Dimensione



21
immobili da rigenerare



44.310 mq
superficie utile lorda (SUL)



928.030 mq
superficie scoperta



846.000 mq
superficie scoperta destinata a verde



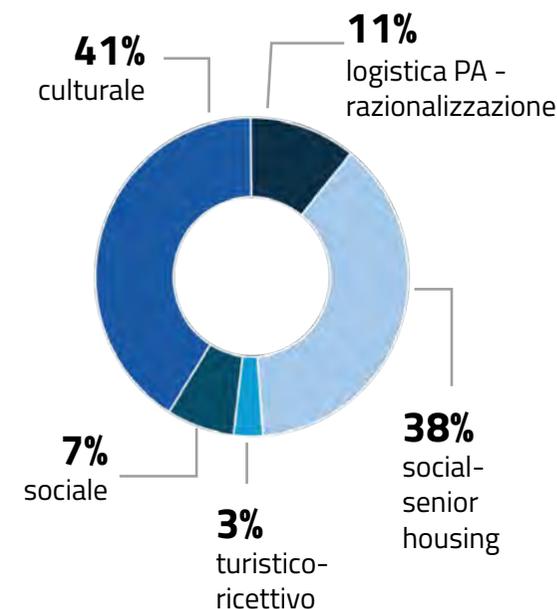
1
progetto pilota



0-50 mln€
valore investimento progetto pilota

Scenari di trasformazione

(% SUL)



Impatti previsionali

ECONOMICI



risparmio annuo da locazione passiva



n. occupati (cantiere)

SOCIALI



n. di posti letto student e n. alloggi social-senior housing



n. visitatori annui attività culturali



n. utilizzatori annui attrezzature sportive



n. visitatori annui aree verdi

AMBIENTALI



tonnellate di CO₂ evitate (rif. sup. verde)

Ex Caserma Militare Nervesa



Dati immobile

 **5.150** mq
superficie utile lorda (SUL)

 **6.700** mq
superficie scoperta

Timeline di avanzamento



Destinazioni

	 Logistica PA - Razionalizzazione
	 Student housing
100%	 Social-Senior housing
	 Turistico-ricettivo
	 Sociale
	 Culturale
	 Sport
	 Formazione e ricerca
	 Ricreativo-commerciale

Impatti previsionali

ECONOMICI

70
occupati
(cantiere)

SOCIALI

95
alloggi
social-senior
housing

Piano Città di **Modena**

Obiettivi



- » Riuso ed il recupero dei grandi compendi del patrimonio pubblico, riduzione del consumo di suolo e nuovo mix funzionale
- » Valorizzazione dei caratteri identitari dei luoghi e del patrimonio pubblico di valore storico-artistico-culturale, potenziamento dei servizi e degli eventi culturali
- » Sostenibilità ambientale ed energetica, tutela della pianura padana, delle colline, delle montagne e dell'appennino, valorizzazione dei parchi urbani e dei giardini e potenziamento mobilità sostenibile
- » Potenziamento dei servizi per la logistica della PA e miglioramento della distribuzione sul territorio
- » Nuovo housing universitario e polo archivistico, potenziamento dei servizi sanitari e di social housing e creazione di nuovi hub polifunzionali delle funzioni pubbliche

Dimensione



6
immobili da rigerare



72.640 mq
superficie utile lorda (SUL)



124.000 mq
superficie scoperta



35.000 mq
superficie scoperta destinata a verde



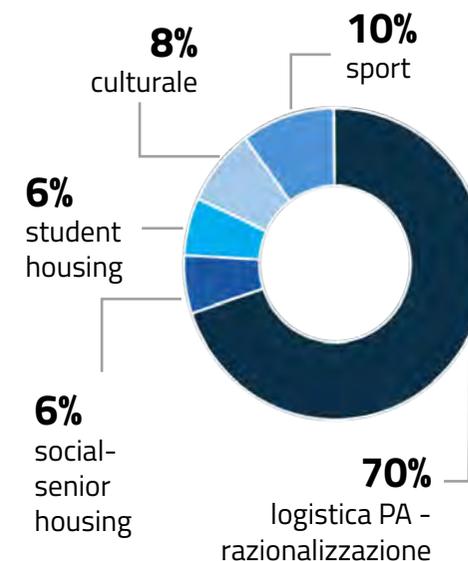
1
progetto pilota



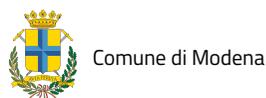
0-50 mln€
valore investimento progetto pilota

Scenari di trasformazione

(% SUL)



Attori coinvolti



Impatti previsionali

ECONOMICI



risparmio annuo da locazione passiva



n. occupati (cantiere)

SOCIALI



n. di posti letto student e n. alloggi social-senior housing



n. visitatori annui attività culturali



n. utilizzatori annui attrezzature sportive



n. visitatori annui aree verdi

AMBIENTALI



tonnellate di CO₂ evitate (rif. sup. verde)

Ex Palazzo delle Finanze (Palazzo Principe Foresto)



Dati immobile

 **13.760** mq
superficie utile lorda (SUL)

 **870** mq
superficie scoperta

Investimento

 **33,8** mln€
investimento stimato

 **100%**
quota investimento già finanziato

Timeline di avanzamento



Destinazioni

100%	 Logistica PA - Razionalizzazione
	 Student housing
	 Social-Senior housing
	 Turistico-ricettivo
	 Sociale
	 Culturale
	 Sport
	 Formazione e ricerca
	 Ricreativo-commerciale

Impatti previsionali

ECONOMICI	421.600 € risparmio annuo da locazione passiva	190 occupati (cantiere)
------------------	--	-----------------------------------

Piano Città di **Monza**

Obiettivi



- » Contributo a rigenerazione urbana, mix funzionale, riduzione del consumo di suolo e valorizzazione della città come satellite attrattivo di Milano
- » Valorizzazione dei luoghi e dei beni con alto valore storico, artistico e culturale
- » Riqualificazione del verde esistente, (parco regionale Valle del Lambro, parco reale di Monza, dell'infrastruttura blu del fiume Lambro) e potenziamento mobilità sostenibile
- » Potenziamento servizi pubblici e servizi nei settori produttivo, terziario-direzionale e commerciale, rafforzamento della logistica delle PA in primis nell'ambito della Giustizia
- » Realizzazione nuove residenze universitarie e potenziamento dei servizi di formazione, ricerca scientifica e innovazione tecnologica

Attori coinvolti



Dimensione

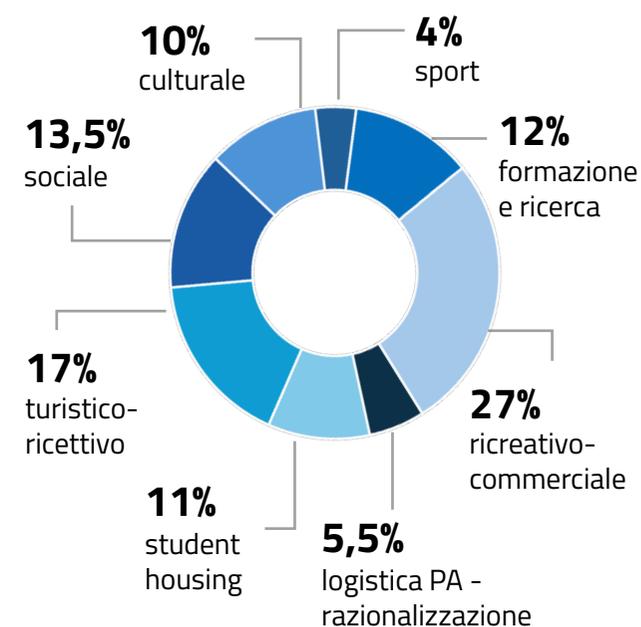
- 6** immobili da rigenerare
- 150.180 mq** superficie utile lorda (SUL)
- 106.240 mq** superficie scoperta
- 57.000 mq** superficie scoperta destinata a verde
- 3** progetti pilota
- 100-500 mln€** valore investimento progetti pilota

Impatti previsionali

ECONOMICI		SOCIALI				AMBIENTALI
risparmio annuo da locazione passiva	n. occupati (cantiere)	n. di posti letto student e n. alloggi social-senior housing	n. visitatori annui attività culturali	n. utilizzatori annui attrezzature sportive	n. visitatori annui aree verdi	tonnellate di CO ₂ evitate (rif. sup. verde)

Scenari di trasformazione

(% SUL)



Ex Caserma IV Novembre



Dati immobile



18.470 mq
superficie utile lorda (SUL)



24.750 mq
superficie scoperta destinata a verde

Investimento

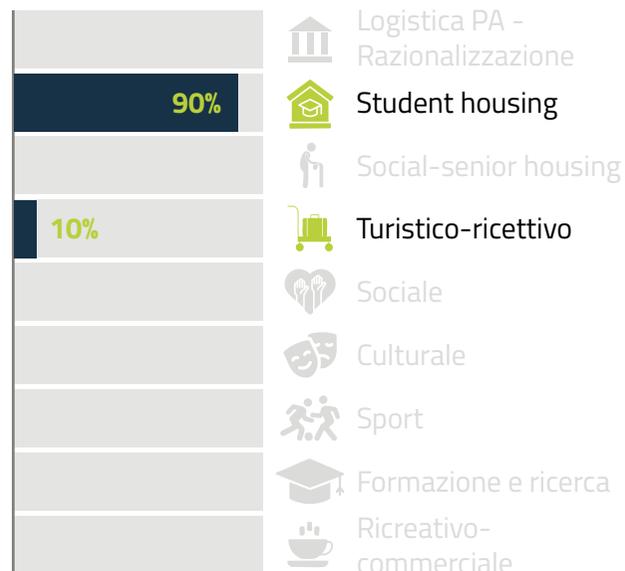


82 mln€
investimento stimato

Timeline di avanzamento



Scenari di trasformazione



Impatti previsionali

ECONOMICI

260
occupati
(cantiere)

SOCIALI

600
posti letto housing
universitario

14.000
visitatori annui
aree verdi

AMBIENTALI

148,5
tonnellate di CO₂ evitate
(rif. sup. verde)

Piano Città di Napoli

Obiettivi



- » Riuso grandi compendi immobiliari, promozione di mix funzionale e temporary use e riduzione consumo di suolo
- » Valorizzazione del patrimonio storico-culturale, materiale e immateriale attraverso la promozione di nuovi servizi culturali ed eventi per diffondere i valori dell'identità napoletana
- » Incremento del verde di quartiere attraverso la ricucitura e tutela dei grandi parchi urbani, riduzione dei consumi ed efficientamento energetico degli immobili pubblici, incremento della mobilità sostenibile e del benessere ambientale
- » Decentramento delle funzioni pubbliche per favorire la ricucitura tra centro e periferia, ridistribuire i servizi pubblici e di prossimità per l'inclusione e il benessere sociale
- » Potenziamento dei servizi dedicati all'università e agli studenti (housing universitario)

Attori coinvolti



Dimensione

- 9** immobili da rigenerare
- 201.160 mq** superficie utile lorda (SUL)
- 214.180 mq** superficie scoperta
- 69.000 mq** superficie scoperta destinata a verde
- 6** progetti pilota
- +500 mln€** valore investimento progetti pilota

Impatti previsionali

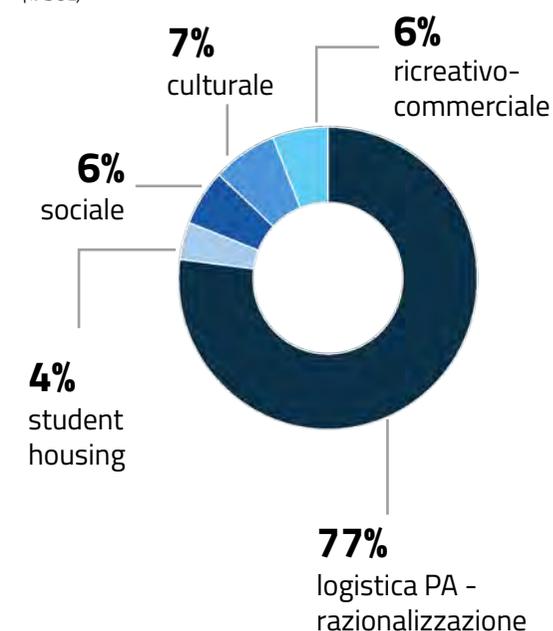
ECONOMICI	
risparmio annuo da locazione passiva	n. occupati (cantiere)

SOCIALI			
n. di posti letto student e n. alloggi social-senior housing	n. visitatori annui attività culturali	n. utilizzatori annui attrezzature sportive	n. visitatori annui aree verdi

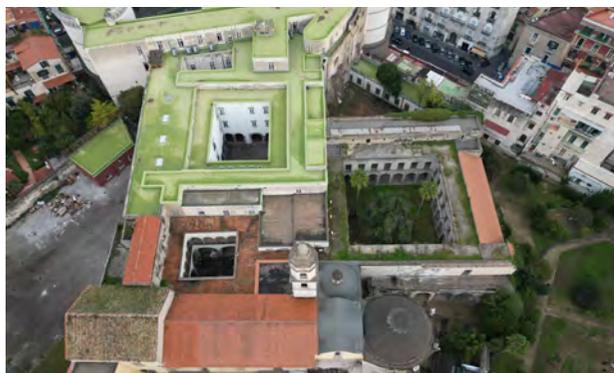
AMBIENTALI
tonnellate di CO ₂ evitate (rif. sup. verde)

Scenari di trasformazione

(% SUL)



Caserma Garibaldi (Complesso San Giovanni a Carbonara)



Dati immobile

 **3.320** mq
superficie utile lorda (SUL)

 **560** mq
superficie scoperta destinata a verde

Investimento

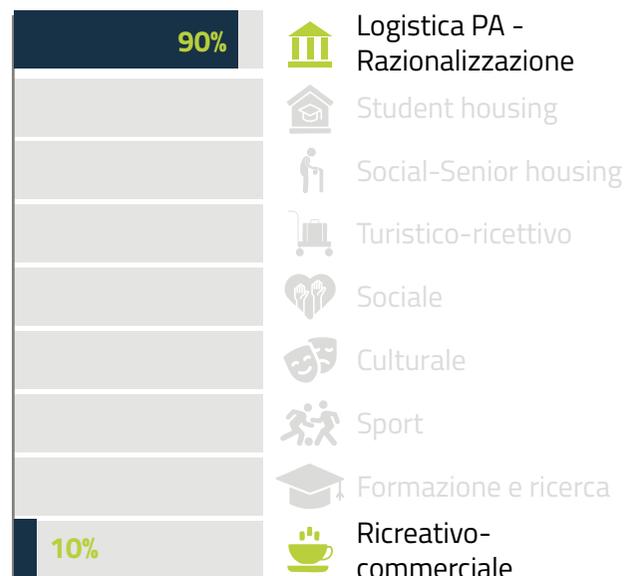
 **17** mln€
investimento stimato

 **8%**
quota investimento già finanziato

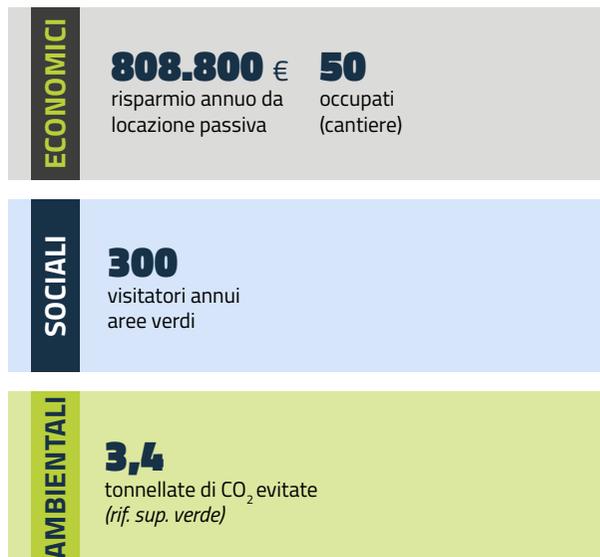
Timeline di avanzamento



Destinazioni



Impatti previsionali



Piano Città di **Novara**

Obiettivi



- » Rigenerazione urbana, valorizzazione della città come attrattore di nuove funzioni sull'asse Milano - Torino
- » Valorizzazione dei caratteri identitari dei luoghi, aumento fruizione patrimonio pubblici di alto valore storico artistico
- » Tutela e incremento del verde, valorizzazione emergenze urbane e infrastrutture verdi e blu (Agogna e canale Quintino Sella), sostenibilità energetica, mobilità sostenibile
- » Potenziamento servizi pubblici, di prossimità, supporto alla logistica, al settore salute e ricerca, al turismo e a nuove esigenze abitative
- » Offerta di servizi e infrastrutture per formazione universitaria, ricerca scientifica, innovazione tecnologica e produttiva, per sviluppi del polo tecnologico di «chiplet» e della moda

Attori coinvolti



Dimensione

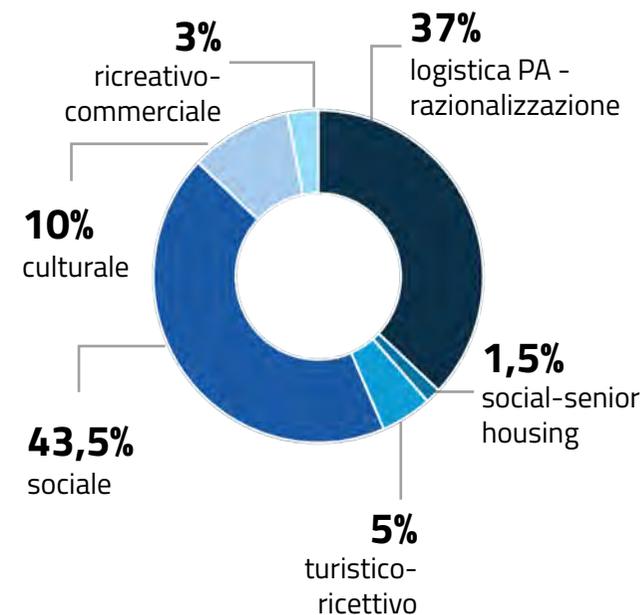
- 7** immobili da rigenerare
- 88.370 mq** superficie utile lorda (SUL)
- 51.840 mq** superficie scoperta
- 2.500 mq** superficie scoperta destinata a verde
- 1** progetto pilota
- 0-50 mln€** valore investimento progetto pilota

Impatti previsionali

ECONOMICI		SOCIALI				AMBIENTALI
 risparmio annuo da locazione passiva	 n. occupati (cantiere)	 n. di posti letto student e n. alloggi social-senior housing	 n. visitatori annui attività culturali	 n. utilizzatori annui attrezzature sportive	 n. visitatori annui aree verdi	 tonnellate di CO ₂ evitate (rif. sup. verde)

Scenari di trasformazione

(% SUL)



Caserma Cavalli



Investimento

 **31,3 mln€**
investimento stimato
(quota porzione PAC)

 **100%**
investimento già finanziato
(quota porzione PAC)

Timeline di avanzamento



Destinazioni

100%	 Logistica PA - Razionalizzazione
	 Student housing
	 Social-Senior housing
	 Turistico-ricettivo
	 Sociale
	 Culturale
	 Sport
	 Formazione e ricerca
	 Ricreativo-commerciale

Dati immobile

 **33.125 mq**
superficie utile lorda (SUL)

 **2.500 mq**
superficie scoperta destinata a verde

 **350 mq**
superficie scoperta restituita alla città

Impatti previsionali

ECONOMICI	712.350€ risparmio annuo da locazione passiva	460 occupati (cantiere)
SOCIALI	1.400 visitatori annui aree verdi	
AMBIENTALI	15 tonnellate di CO ₂ evitate (rif. sup. verde)	

Piano Città di Piacenza

Obiettivi



- » Adozione energie rinnovabili e mobilità sostenibile, potenziamento percorsi ciclopedonali e infrastrutture turistiche a basso impatto ambientale, recupero immobili appartenenti ad ex aree militari
- » Miglioramento dell'esperienza turistica, promozione del turismo enogastronomico e integrazione con il turismo paesaggistico, promozione di eventi, festival e collaborazioni con produttori
- » Valorizzazione poli universitari, creazione percorsi accademici, rafforzamento legami tra università e aziende, aumento attrazione studenti nazionali e internazionali con nuovi servizi come alloggi a prezzi accessibili, spazi di studio e infrastrutture sportive

Dimensione



11
immobili da rigenerare



118.150 mq
superficie utile lorda (SUL)



547.765 mq
superficie scoperta



493.000 mq
superficie scoperta destinata a verde



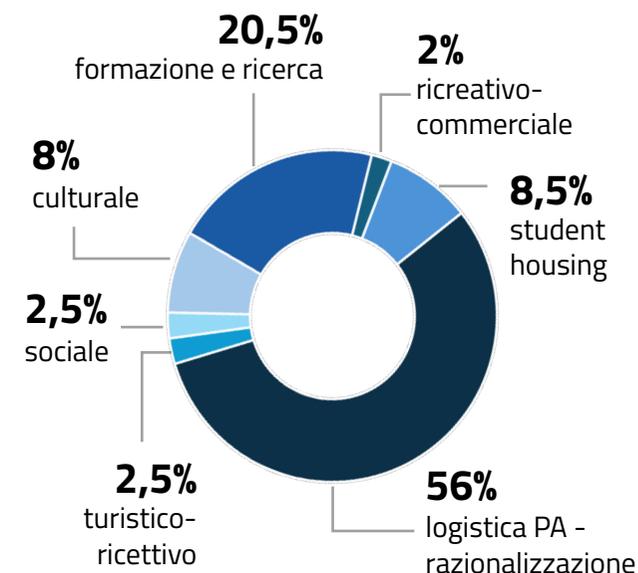
6
progetti pilota



0-50 mln€
valore investimento progetti pilota

Scenari di trasformazione

(% SUL)



Attori coinvolti



Impatti previsionali

ECONOMICI



risparmio annuo da locazione passiva



n. occupati (cantiere)

SOCIALI



n. di posti letto student e n. alloggi social-senior housing



n. visitatori annui attività culturali



n. utilizzatori annui attrezzature sportive



n. visitatori annui aree verdi

AMBIENTALI



tonnellate di CO₂ evitate (rif. sup. verde)

Ex Caserma Jacopo Dal Verme



Dati immobile

 **3.100** mq
superficie utile lorda (SUL)

 **2.440** mq
superficie scoperta destinata a verde

Timeline di avanzamento



Destinazioni

	 Logistica PA - Razionalizzazione
100%	 Student housing
	 Social-Senior housing
	 Turistico-ricettivo
	 Sociale
	 Culturale
	 Sport
	 Formazione e ricerca
	 Ricreativo-commerciale

Impatti previsionali

ECONOMICI	40 occupati (cantiere)	
SOCIALI	140 posti letto housing universitario	1.400 visitatori annui aree verdi
AMBIENTALI	14,6 tonnellate di CO ₂ evitate (rif. sup. verde)	

Piano Città di Pizzighettone

Obiettivi



- » Alimentazione dei processi rigenerativi e costruzione di "comunità circolari ed energetiche"
- » Valorizzazione patrimonio storico, artistico e culturale del centro storico e delle mura urbane con eventi a essi correlati
- » Valorizzazione del verde e delle risorse naturali e ambientali legate al Parco Adda Sud
- » Promozione e incremento dell'offerta integrata di servizi turistici, ricettivi e culturale
- » Promozione housing universitario per poli universitari delle città limitrofe e incremento dei servizi per i giovani

Attori coinvolti



Dimensione

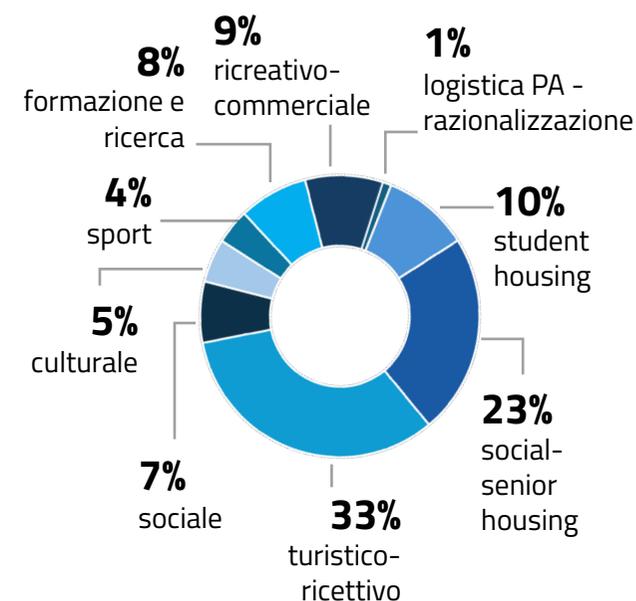
- 9** immobili da rigenerare
- 56.595 mq** superficie utile lorda (SUL)
- 274.650 mq** superficie scoperta
- 271.000 mq** superficie scoperta destinata a verde
- 2** progetti pilota
- 100-500 mln€** valore investimento progetti pilota

Impatti previsionali

ECONOMICI		SOCIALI				AMBIENTALI
 risparmio annuo da locazione passiva	 n. occupati (cantiere)	 n. di posti letto student e n. alloggi social-senior housing	 n. visitatori annui attività culturali	 n. utilizzatori annui attrezzature sportive	 n. visitatori annui aree verdi	 tonnellate di CO ₂ evitate (rif. sup. verde)

Scenari di trasformazione

(% SUL)



Ex Deposito militare zona B



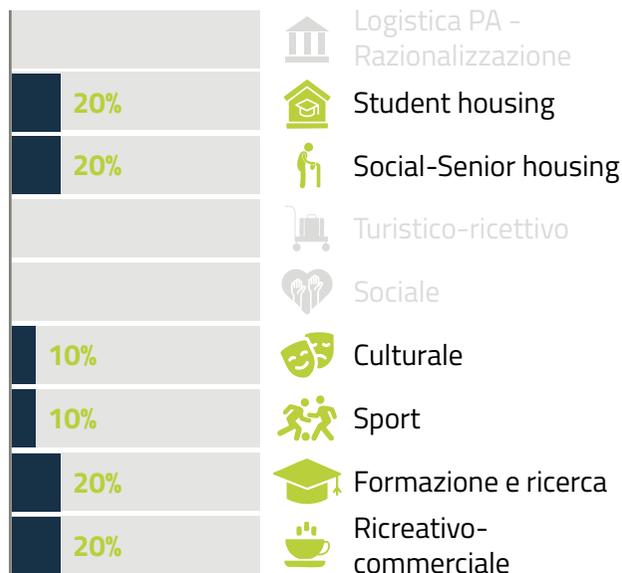
Investimento

 **125 mln€**
investimento stimato

Timeline di avanzamento



Destinazioni

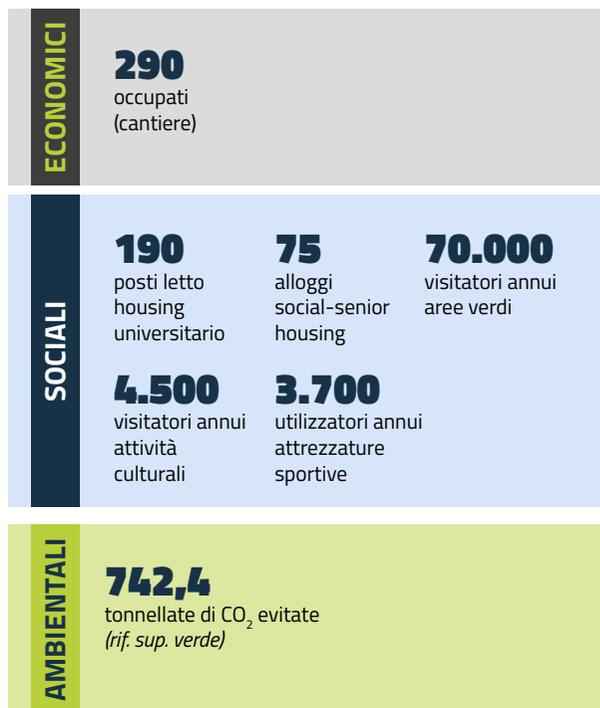


Dati immobile

 **20.600 mq**
superficie utile lorda (SUL)

 **123.700 mq**
superficie scoperta destinata a verde

Impatti previsionali



Piano Città di Potenza

Obiettivi



- » Rigenerazione urbana, mix funzionale, riduzione di consumo di suolo, mitigazione del rischio sismico e idrogeologico, potenziamento sostenibile delle infrastrutture e dei trasporti
- » Valorizzazione dei caratteri identitari dei luoghi e del patrimonio pubblico di valore storico e culturale, rivitalizzazione del centro storico potenziamento servizi ed eventi culturali
- » Incremento verde urbano, valorizzazione patrimonio naturale del sistema dei parchi e del fiume Basento, promozione caratteri naturalistici ed escursionistici, sostenibilità energetica e mobilità sostenibile
- » Potenziamento dei servizi turistico-ricettivi e di prossimità per la collettività e per i giovani
- » Rafforzamento servizi di formazione universitaria, innovazione tecnologica e housing universitario

Attori coinvolti



Dimensione

- 16** immobili da rigenerare
- 65.720 mq** superficie utile lorda (SUL)
- 158.770 mq** superficie scoperta
- 84.000 mq** superficie scoperta destinata a verde
- 2** progetti pilota
- 50-100 mln€** valore investimento progetti pilota

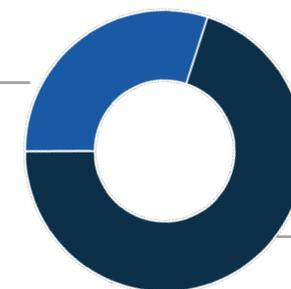
Impatti previsionali

ECONOMICI		SOCIALI				AMBIENTALI
risparmio annuo da locazione passiva	n. occupati (cantiere)	n. di posti letto student e n. alloggi social-senior housing	n. visitatori annui attività culturali	n. utilizzatori annui attrezzature sportive	n. visitatori annui aree verdi	tonnellate di CO ₂ evitate (rif. sup. verde)

Scenari di trasformazione

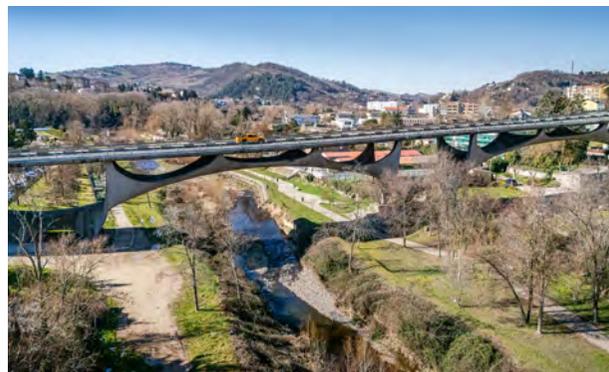
(% SUL)

30%
sociale



70%
logistica PA -
razionalizzazione

Aree sottostanti Ponte Musmeci



Dati immobile



10.540 mq

superficie scoperta destinata a verde

Investimento



1,5 mln€
investimento stimato

Timeline di avanzamento



Destinazioni

		Logistica PA - Razionalizzazione
		Student housing
		Social-Senior housing
		Turistico-ricettivo
100%		Sociale
		Culturale
		Sport
		Formazione e ricerca
		Ricreativo-commerciale

Impatti previsionali

SOCIALI

6.000
visitatori annui
aree verdi

AMBIENTALI

63,2
tonnellate di CO₂ evitate
(rif. sup. verde)

Piano Città di Rimini

Obiettivi



- » Rigenerazione e valorizzazione dei caratteri identitari del luogo con il recupero delle colonie esistenti e ricucitura con i contesti territoriali limitrofi
- » Completamento del waterfront con recupero aree demaniali inutilizzate, incremento verde, mobilità sostenibile e benessere ambientale
- » Rafforzamento offerta turistica e ricettiva con riduzione della stagionalità, estendendo turismo oltre la costa, rafforzando sistema fieristico e valorizzando innovazione tecnologica e imprenditorialità
- » Rafforzamento servizi di giustizia, sport e attività culturali e di formazione ai vari livelli e aumento housing universitario

Attori coinvolti



Comune di Rimini

Dimensione



10
immobili da rigenerare



46.620 mq
superficie utile lorda (SUL)



135.910 mq
superficie scoperta



46.000 mq
superficie scoperta destinata a verde



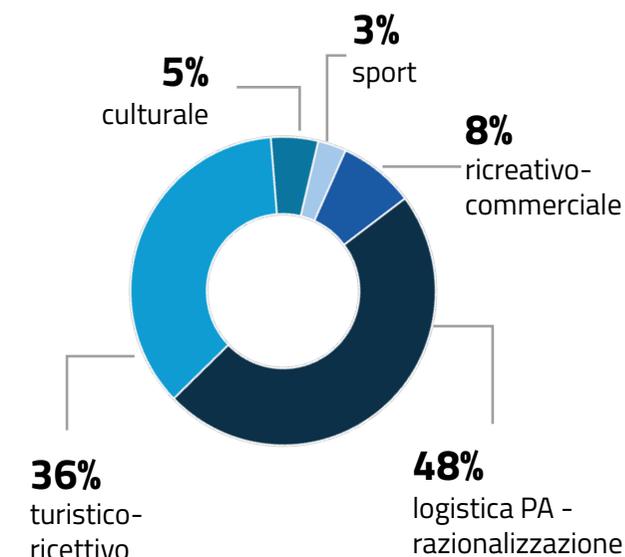
2
progetti pilota



50-100 mln€
valore investimento progetti pilota

Scenari di trasformazione

(% SUL)



Impatti previsionali

ECONOMICI



risparmio annuo da locazione passiva



n. occupati (cantiere)

SOCIALI



n. di posti letto student e n. alloggi social-senior housing



n. visitatori annui attività culturali



n. utilizzatori annui attrezzature sportive



n. visitatori annui aree verdi

AMBIENTALI



tonnellate di CO₂ evitate (rif. sup. verde)

Ex Caserma Giulio Cesare



Investimento

 **60,1** mln€
investimento stimato

 **25%**
quota investimento già finanziato

Timeline di avanzamento



Destinazioni

100%	 Logistica PA - Razionalizzazione
	 Student housing
	 Social-Senior housing
	 Turistico-ricettivo
	 Sociale
	 Culturale
	 Sport
	 Formazione e ricerca
	 Ricreativo-commerciale

Dati immobile

 **22.330** mq
superficie utile lorda (SUL)

 **52.650** mq
superficie scoperta

 **10.000** mq
superficie scoperta destinata a verde

Impatti previsionali

ECONOMICI	1,7 mln€ risparmio annuo da locazione passiva	310 occupati (cantiere)
SOCIALI	5.700 visitatori annui aree verdi	
AMBIENTALI	60 tonnellate di CO ₂ evitate (rif. sup. verde)	

Piano Città di **Siena**

Obiettivi



- » Alimentazione dei processi rigenerativi integrando capitale naturale e patrimonio storico
- » Valorizzazione del patrimonio immobiliare storico-culturale, rifunzionalizzazione e riqualificazione di compendi liberi o occupati con usi incongrui
- » Incremento del verde pubblico, valorizzazione del sistema delle valli e delle mura antiche, aumento del benessere ambientale
- » Rafforzamento attività ad impatto sociale e servizi ad esse correlate, con particolare attenzione al benessere sociale
- » Promozione e offerta di housing universitario e servizi dedicati ai giovani

Attori coinvolti



Dimensione



9
immobili da rigenerare



23.585 mq
superficie utile lorda (SUL)



15.830 mq
superficie scoperta



12.600 mq
superficie scoperta destinata a verde



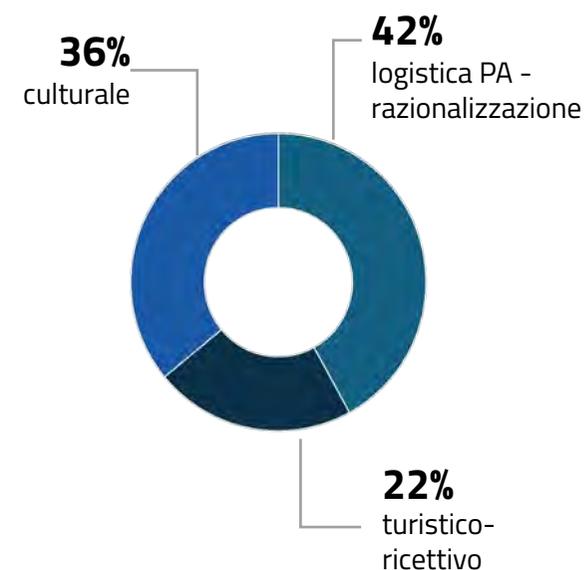
4
progetti pilota



0-50 mln€
valore investimento progetti pilota

Scenari di trasformazione

(% SUL)



Impatti previsionali

ECONOMICI



risparmio annuo da locazione passiva



n. occupati (cantiere)

SOCIALI



n. di posti letto student e n. alloggi social-senior housing



n. visitatori annui attività culturali



n. utilizzatori annui attrezzature sportive



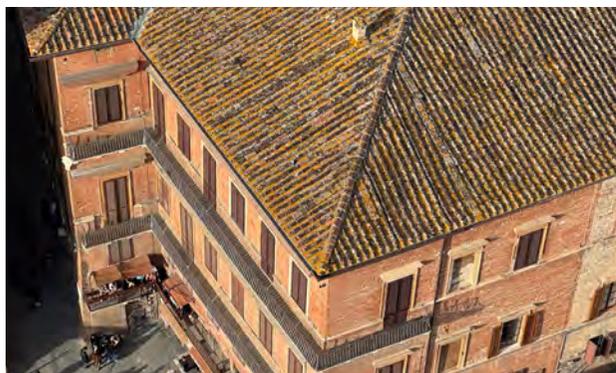
n. visitatori annui aree verdi

AMBIENTALI



tonnellate di CO₂ evitate (rif. sup. verde)

Palazzo Piccolomini



Dati immobile

 **10.500** mq
superficie utile lorda (SUL)

Investimento

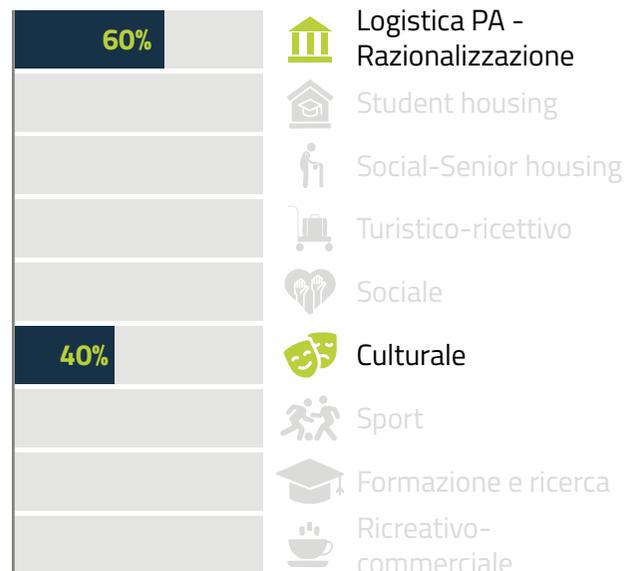
 **1,6** mln€
investimento stimato

 **31%**
quota investimento già finanziato

Timeline di avanzamento



Destinazioni



Impatti previsionali



Piano Città di Torino

Obiettivi



- » Valorizzazione dei grandi compendi del patrimonio pubblico, ricucitura dei tessuti urbani, mix funzionale e servizi di prossimità
- » Promozione del patrimonio pubblico e identità storica per aumentare la fruizione pubblica e diffondere la conoscenza storico-artistica della città
- » Tutela del verde, valorizzazione degli assi fluviali, delle reti e natura extraurbana, promozione mobilità sostenibile (EuroVelo 8 e rete ciclabile extraurbana)
- » Potenziamento dei servizi turistico-ricettivi e degli eventi culturali
- » Promozione dell'immagine di Torino a livello internazionale puntando su qualità, innovazione e sostenibilità degli interventi
- » Rafforzamento servizi di giustizia, formazione universitaria e ricerca

Attori coinvolti



Dimensione



13
immobili da rigenerare



240.920 mq
superficie utile lorda (SUL)



223.340 mq
superficie scoperta



41.000 mq
superficie scoperta destinata a verde



2
progetti pilota



100-500 mln€
valore investimento progetti pilota

Impatti previsionali

ECONOMICI



risparmio annuo da locazione passiva



n. occupati (cantiere)

SOCIALI



n. di posti letto student e n. alloggi social-senior housing



n. visitatori annui attività culturali



n. utilizzatori annui attrezzature sportive



n. visitatori annui aree verdi

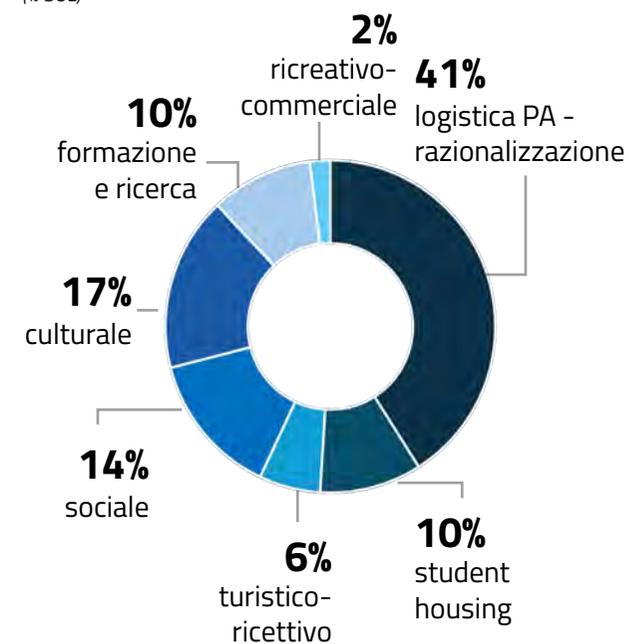
AMBIENTALI



tonnellate di CO₂ evitate (rif. sup. verde)

Scenari di trasformazione

(% SUL)



Ex Manifattura Tabacchi



Investimento

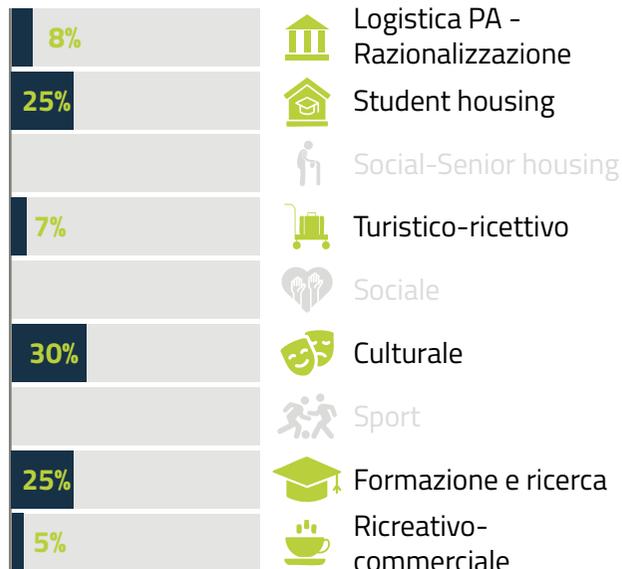
199 mln€
investimento stimato

11%
quota investimento già finanziato

Timeline di avanzamento



Destinazioni



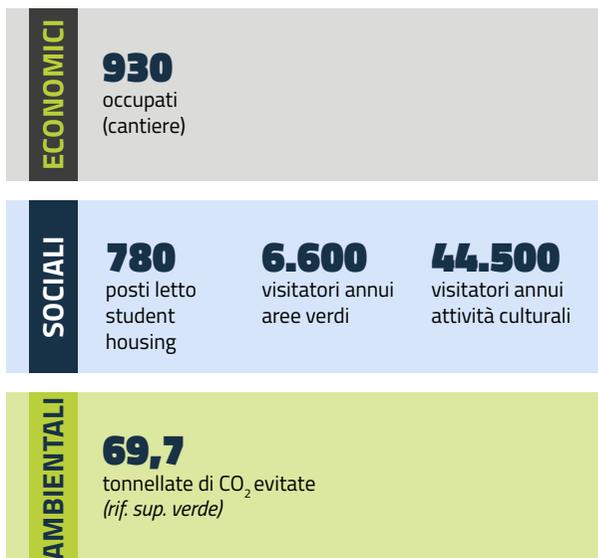
Dati immobile

66.500 mq
superficie utile lorda (SUL)

11.600 mq
superficie scoperta destinata a verde

6.800 mq
superficie scoperta restituita alla città

Impatti previsionali



Piano Città di Udine

Obiettivi



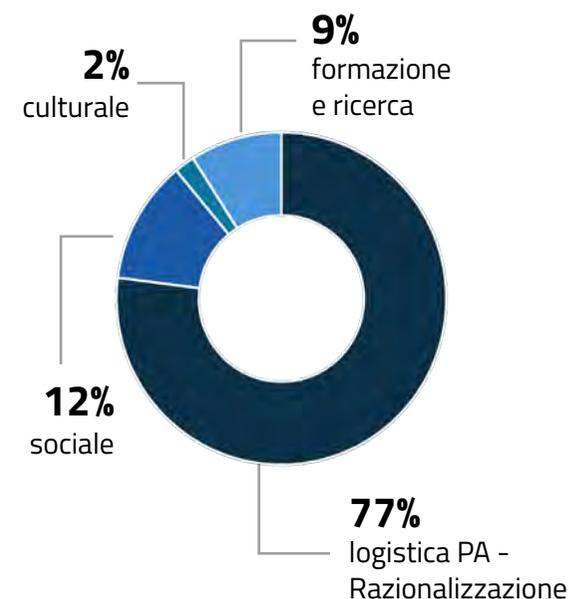
- » Alimentazione dei processi rigenerativi urbani attraverso il riuso dell'esistente con mix funzionale e consumo di suolo 0
- » Rivitalizzazione del centro storico urbano
- » Valorizzazione e potenziamento del verde, delle risorse naturali e delle connessioni ecologiche tra la città urbanizzata e il territorio aperto
- » Valorizzazione e recupero del patrimonio pubblico per potenziare l'offerta di servizi turistico ricettivi e di livello territoriale

Dimensione

- 6** immobili da rigenerare
- 68.650 mq** superficie utile lorda (SUL)
- 142.940 mq** superficie scoperta
- 5.000 mq** superficie scoperta destinata a verde
- 3** progetti pilota
- 100-500 mln€** valore investimento progetti pilota

Scenari di trasformazione

(% SUL)



Attori coinvolti



Impatti previsionali

ECONOMICI		SOCIALI				AMBIENTALI
risparmio annuo da locazione passiva	n. occupati (cantiere)	n. di posti letto student e n. alloggi social-senior housing	n. visitatori annui attività culturali	n. utilizzatori annui attrezzature sportive	n. visitatori annui aree verdi	tonnellate di CO ₂ evitate (rif. sup. verde)

Ex Caserma Savorgnan



Investimento

 **40 mln€**
investimento stimato

Timeline di avanzamento



Destinazioni

100%	 Logistica PA - Razionalizzazione
	 Student housing
	 Social-Senior housing
	 Turistico-ricettivo
	 Sociale
	 Culturale
	 Sport
	 Formazione e ricerca
	 Ricreativo-commerciale

Dati immobile

-  **9.900** mq
superficie utile lorda (SUL)
-  **1.500** mq
superficie scoperta destinata a verde
-  **454** mq
superficie scoperta restituita alla città

Impatti previsionali

ECONOMICI	2 mln€ risparmio annuo da locazione passiva	140 occupati (cantiere)
SOCIALI	850 visitatori annui aree verdi	
AMBIENTALI	9 tonnellate di CO ₂ evitate (rif. sup. verde)	

Piano Città di Verona

Obiettivi



- » Rigenerazione urbana e valorizzazione grandi compendi, ricucitura tessuti urbani, potenziamento delle funzione della PA e dei servizi offerti
- » Promozione del patrimonio pubblico e identità storica per aumentare la conoscenza e la fruizione pubblica
- » Valorizzazione del Parco delle Mura Magistrali (~750.000 mq SUL) e dell'infrastruttura blu dell'Adige e efficientamento energetico degli immobili pubblici
- » Promozione della qualità urbana e della mobilità lenta sostenibile con la creazione di una "zona 30", potenziare il benessere della collettività e riorganizzare gli spazi pubblici esistenti
- » Realizzazione di un nuovo comparto housing universitario e potenziamento dei servizi legati a formazione, ricerca scientifica e innovazione tecnologica

Attori coinvolti



Dimensione



7
immobili da rigenerare



832.800 mq
superficie utile lorda (SUL)



917.100 mq
superficie scoperta



3.700 mq
superficie scoperta destinata a verde



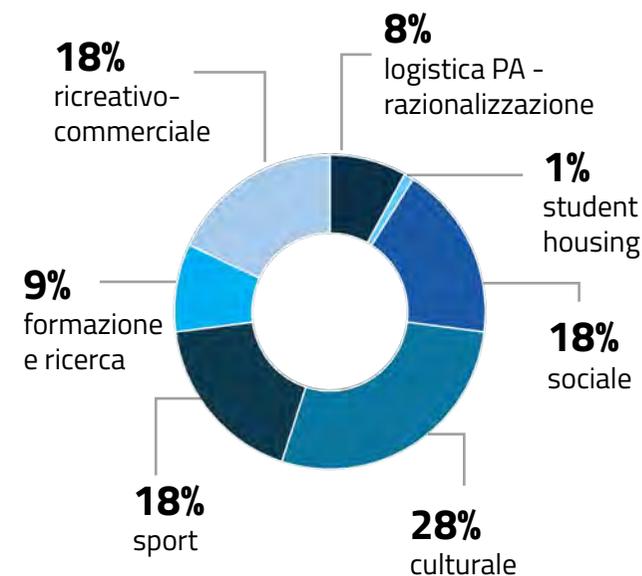
4
progetti pilota



0-50 mln€
valore investimento progetti pilota

Scenari di trasformazione

(% SUL)



Impatti previsionali

ECONOMICI



risparmio annuo da locazione passiva



n. occupati (cantiere)

SOCIALI



n. di posti letto student e n. alloggi social-senior housing



n. visitatori annui attività culturali



n. utilizzatori annui attrezzature sportive



n. visitatori annui aree verdi

AMBIENTALI



tonnellate di CO₂ evitate (rif. sup. verde)

Ex Caserma Riva di Villa Santa



Dati immobile

 **30.000** mq
superficie utile lorda (SUL)

 **1.000** mq
superficie scoperta destinata a verde

Investimento

 **26,8** mln€
investimento stimato

 **100%**
quota investimento già finanziato

Timeline di avanzamento



Destinazioni

100%	Logistica PA - Razionalizzazione
	Student housing
	Social-Senior housing
	Turistico-ricettivo
	Sociale
	Culturale
	Sport
	Formazione e ricerca
	Ricreativo- commerciale

Impatti previsionali

ECONOMICI

846.250 €
risparmio annuo da
locazione passiva

420
occupati
(cantiere)

SOCIALI

600
visitatori annui
aree verdi

AMBIENTALI

6
tonnellate di CO₂ evitate
(rif. sup. verde)

FASE 4 | ESECUZIONE E MONITORAGGIO

- » Ascoli Piceno
- » Bari
- » Palermo



Piano Città di **Ascoli Piceno**

Obiettivi



- » Logistica PA moderna ed efficiente, promozione mix funzionale e temporary use, recupero sistema delle piazze esistenti
- » Valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico di valore storico-artistico-culturale e dei caratteri identitari dei luoghi, nuovi servizi culturali
- » Recupero dei giardini e dei parchi esistenti, dell'infrastruttura blu e relative aree naturali, promozione sostenibilità e diffusione del benessere ambientale
- » Potenziamento offerta turistico-ricettiva e servizi collegati, spazi pubblici riqualificati, circuiti e itinerari turistici, digital twin dei beni pubblici
- » Potenziamento servizi dedicati all'università e agli studenti, incremento dell'housing universitario

Dimensione



9
immobili da rigenerare



9.630 mq
superficie utile lorda (SUL)



43.220 mq
superficie scoperta



10.700 mq
superficie scoperta destinata a verde



2
progetti pilota



0-50 mln€
valore investimento progetti pilota

Scenari di trasformazione

(% SUL)

75%
logistica PA -
razionalizzazione



25%
student
housing

Attori coinvolti



Impatti previsionali

ECONOMICI		SOCIALI		AMBIENTALI
753.700 € risparmio annuo da locazione passiva	135 occupati (cantiere)	115 posti letto housing universitario	6.000 visitatori annui aree verdi	64 tonnellate di CO ₂ evitate (rif. sup. verde)

Ex Caserma Umberto I



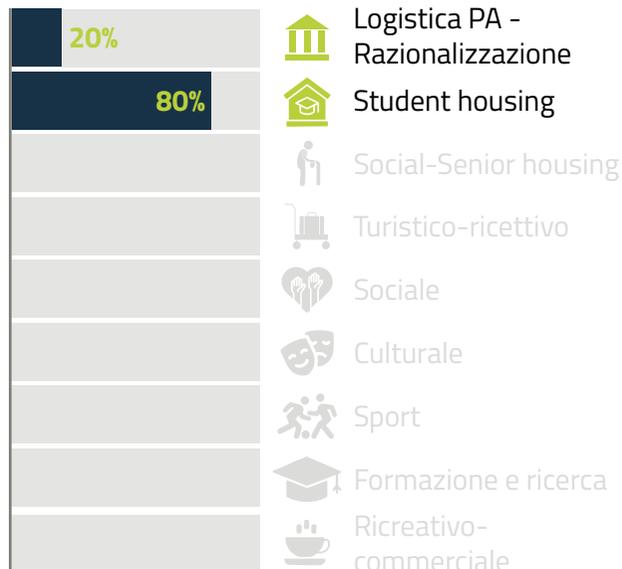
Investimento

 **18 mln€**
investimento stimato

Timeline di avanzamento



Destinazioni

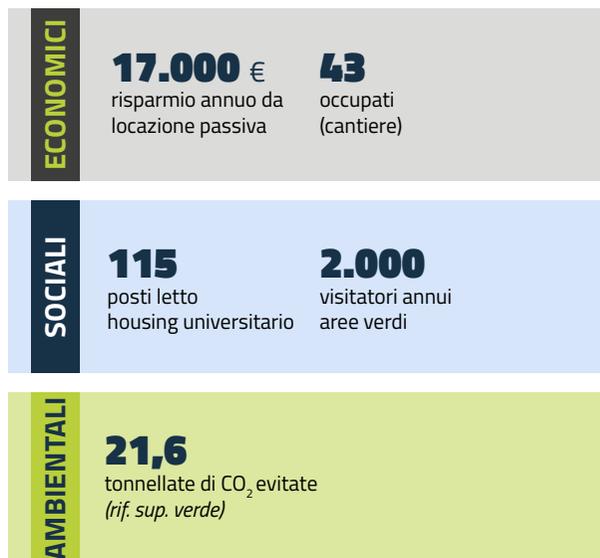


Dati immobile

 **3.075 mq**
superficie utile lorda (SUL)

 **3.600 mq**
superficie scoperta destinata a verde

Impatti previsionali



Piano Città di Bari

Obiettivi



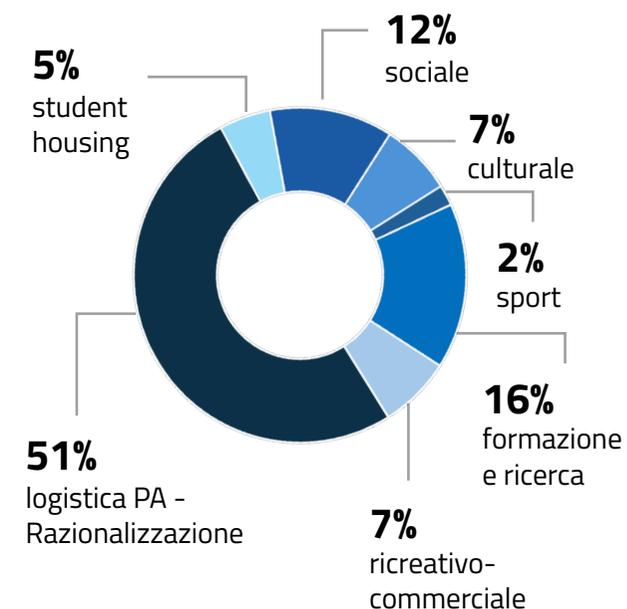
- » Recupero di grandi compendi del patrimonio immobiliare pubblico, promozione di mix funzionale, offerta servizi innovativi ed efficienti
- » Valorizzazione e incremento del verde, promozione della sostenibilità e del benessere ambientale
- » Incremento offerta di network tecnologici, digitali, culturali e turistici
- » Rafforzamento dei servizi (giustizia, istruzione, formazione universitaria, ricerca scientifica, ricreazione e sport)

Dimensione

-  **15** immobili da rigenerare
-  **479.200 mq** superficie utile lorda (SUL)
-  **9.863.000 mq** superficie scoperta
-  **483.000 mq** superficie scoperta destinata a verde
-  **3** progetti pilota
-  **+500 mln€** valore investimento progetti pilota

Scenari di trasformazione

(% SUL)



Attori coinvolti



Impatti previsionali

ECONOMICI		SOCIALI			AMBIENTALI
9.6 mln€ risparmio annuo da locazione passiva	6.700 occupati (cantiere)	1.000 posti letto housing universitario	11.000 visitatori annui attività culturali	270.000 visitatori annui aree verdi	2.900 tonnellate di CO ₂ evitate <i>(rif. sup. verde)</i>

Ex Caserma Milano e Capozzi



Investimento

 **405 mln€**
investimento stimato

 **100%**
quota investimento già finanziato

Timeline di avanzamento



Destinazioni

100%	 Logistica PA - Razionalizzazione
	 Student housing
	 Social-Senior housing
	 Turistico-ricettivo
	 Sociale
	 Culturale
	 Sport
	 Formazione e ricerca
	 Ricreativo-commerciale

Dati immobile

 **117.500 mq**
superficie utile lorda (SUL)

 **100.000 mq**
superficie scoperta destinata a verde

 **11.000 mq**
superficie scoperta restituita alla città

Impatti previsionali

ECONOMICI	3,8 mln€ risparmio annuo da locazione passiva	1.600 occupati (cantiere)
SOCIALI	60.000 visitatori annui aree verdi	
AMBIENTALI	600 tonnellate di CO ₂ evitate (rif. sup. verde)	

Piano Città di Palermo

Obiettivi



- » Ricucitura delle aree suburbane con la città, benessere e inclusione, rafforzamento collegamenti territoriali
- » Valorizzazione del patrimonio ad alto valore storico e culturale, con diffusione della conoscenza identitaria della città e offerta di servizi culturali
- » Incremento del verde urbano, valorizzazione riserva naturale di Monte Pellegrino con recupero delle Cisterne Nervi, tutela patrimonio costiero e aree naturali protette, promozione mobilità sostenibile
- » Potenziamento dei servizi turistici legati al porto e alla limitrofa area della cala con mix funzionale
- » Potenziamento offerta dei servizi per formazione universitaria, ricerca scientifica e innovazione tecnologica, aumento housing universitario

Attori coinvolti



Dimensione

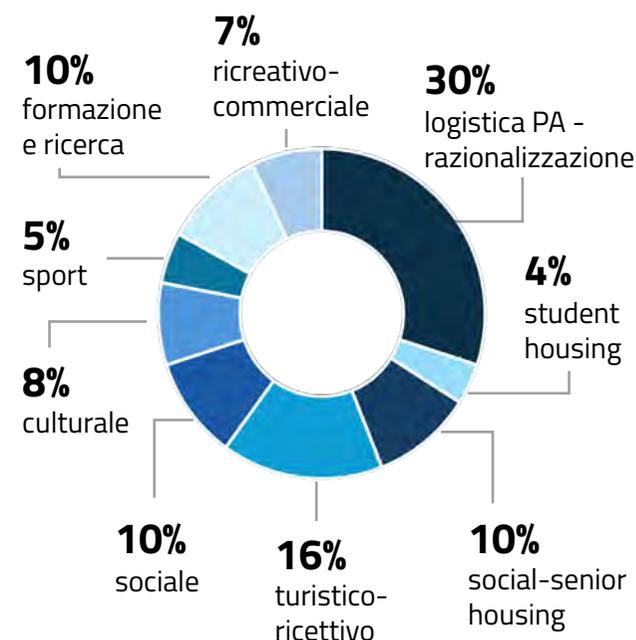
- 16** immobili da rigenerare
- 184.700 mq** superficie utile lorda (SUL)
- 389.470 mq** superficie scoperta
- 330.000 mq** superficie scoperta destinata a verde
- 6** progetti pilota
- 100-500 mln€** valore investimento progetti pilota

Impatti previsionali

ECONOMICI		SOCIALI				AMBIENTALI
903.000 € risparmio annuo da locazione passiva	2500 occupati (cantiere)	300 posti letto housing universitario	350 alloggi social-senior	18.000 visitatori annui attività culturali	190.000 visitatori annui aree verdi	2.000 tonnellate di CO ₂ evitate (rif. sup. verde)

Scenari di trasformazione

(% SUL)



Palazzo Finanze



Dati immobile

 **13.750** mq
superficie utile lorda (SUL)

 **370** mq
superficie scoperta

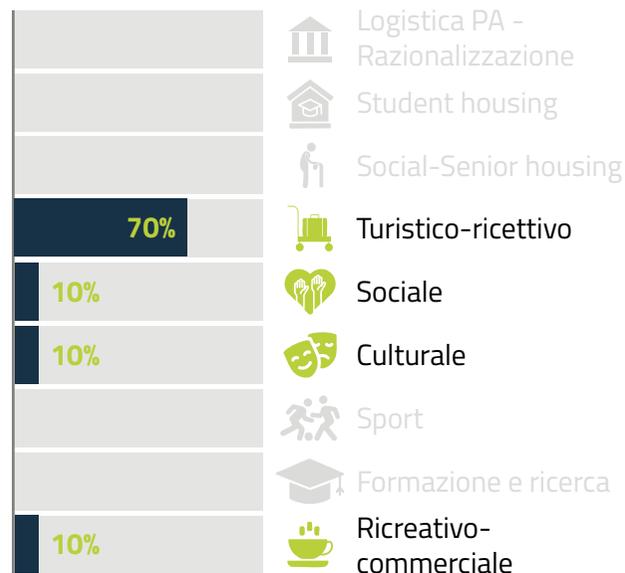
Investimento

 **56,6** mln€
investimento stimato

Timeline di avanzamento



Destinazioni



Impatti previsionali

ECONOMICI

190
occupati
(cantiere)

SOCIALI

3.000
visitatori annui
attività culturali