



AGENZIA DEL DEMANIO

RAPPORTO ANNUALE



IL PATRIMONIO IMMOBILIARE DELLO STATO

Memoria, identità
e infrastruttura di futuro



2026

I numeri del patrimonio

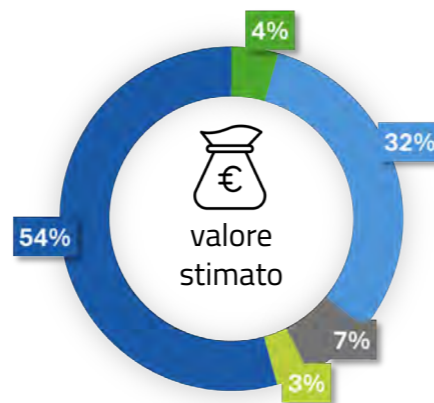
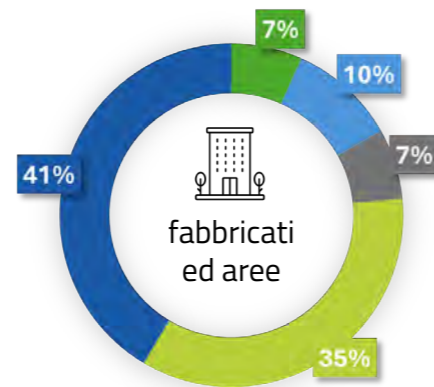
45.415
numero immobili

63,2 mld di €
valore degli immobili

44 mln
mq di fabbricati

1,3 mld
mq di aree, riserve naturali,
boschi e terreni

Patrimonio dello Stato
per tipologia



- Destinati alle AA.PP.
- Patrimonio disponibile
- Demanio storico artistico in uso AA.PP.
- Beni non disponibili
- Demanio storico artistico non in uso AA.PP.

Ripartizione per tipologia di fabbricati in milioni di mq SUL

CASERME
17,5

UFFICI
9,7

CARCERI
4,4

EDIFICI STORICI E MUSEI
4,1

ALTRI
8,4

investimenti attivi
5,1 mld di €

1/5 già realizzato

interventi realizzati
+172% vs 2022

interventi avviati
+55% vs 2022

riduzione spesa locazioni passive
24 mln di € nel 2025

144 mln di € dal 2021

attrazione investimenti privati
120 mln di € nel 2025

interventi avviati con risorse di altre amministrazioni
+310% vs 2022



1.394
Le donne e gli uomini dell'Agenzia del Demanio

73%
Tecnici

27%
Amministrativi e gestionali

47 anni
età media

38.250
ore di formazione

PIANI CITTÀ FIRMATI
(al 30/06/2026)

37

5,1 mln di mq da rigenerare

10 mln di mq di aree verdi

26% di immobili con mix funzionale

Indicatori ESG

78 KPI monitorati

85% Target 2025 raggiunti



ENVIRONMENTAL

Clima, energia e rischio sismico

66% riduzione delle emissioni di CO₂, effetto diretto della riduzione dei consumi energetici

68% riduzione media dei consumi di energia rispetto all'ante operam

12% riduzione del consumo di suolo rispetto all'ante operam

PREVENZIONE RISCHIO SISMICO

990 Fabbricati con audit concluso nel 2025

22 Interventi con adeguamento sismico concluso nel 2025



SOCIAL

Rigenerazione, spazi e comunità

48% interventi che prevedono riutilizzo di manufatti dismessi

55% interventi che hanno migliorato la funzionalità degli spazi interni

56% interventi che hanno migliorato la qualità ambientale degli spazi interni

GOVERNANCE

Innovazione, digitalizzazione e certificazioni

100% interventi gestiti con modello BIM

45% interventi con automazione e regolazione intelligente

17% interventi con protocolli di certificazione volontaria

PRIMATO ITALIANO

1° stazione appaltante per volumi di affidamenti BIM.

1° Ente Pubblico a dotarsi di una Rendicontazione di Sostenibilità volontaria, allineata agli standard CSRD e asseverata da ente terzo indipendente.

Retrospektiva

FEBBRAIO

Vengono firmati i Piani Città degli immobili pubblici di **Udine** e di **Ancona**.

Estesa a 50 anni la durata della concessione dei **Giardini Reali di Piazza San Marco a Venezia** a *Venice Gardens Foundation* per curare e conservare nel tempo la bellezza di un luogo simbolo della città lagunare, riconosciuto dall'Unesco Patrimonio dell'Umanità.

Viene siglata la concessione dell'**Ex Caserma Piave** all'Università di Padova da trasformare in un campus universitario.

Firmata la convenzione con l'**Agenzia nazionale per i beni sequestrati e confiscati** per accelerare il riutilizzo degli immobili confiscati da destinare a finalità pubbliche, sociali e universitarie.



MARZO

Viene firmato il Piano Città degli immobili pubblici di **Torino**.

L'Agenzia presenta agli investitori internazionali a **Mipim 2025** il Real Polverificio Borbonico a Scafati, la grande area di Tor Vergata a Roma, l'ex Manifattura Tabacchi di Torino.

Presentato insieme al Parco Archeologico di Pompei l'avviso di consultazione di mercato per Real Polverificio Borbonico di Scafati ad investitori privati e stakeholder.



APRILE

Viene firmato il Piano Città degli immobili pubblici di **Potenza**.

Viene siglata l'intesa **Demanio-MEF-Consip** sul procurement con l'obiettivo di condividere standard tecnologici-prestazionali per la manutenzione e l'efficientamento del patrimonio immobiliare dello Stato.

Vengono pubblicati i primi quattro bandi per la concessione di terreni di proprietà dello Stato inutilizzati da destinare alla **produzione di energia rinnovabile da parte delle ESCO** (Energy Service Company), anche con configurazioni di autoconsumo (Comunità Energetiche Rinnovabili).



MAGGIO

Viene firmato il Piano Città degli immobili pubblici di **Novara**.

Va online "**Crea valore, investi con noi**" una piattaforma per informazioni sugli immobili dello Stato disponibili dedicata agli investitori privati, nazionali e internazionali.

Viene presentato insieme al Comune di Pavia il progetto di riqualificazione dell'**ex arsenale di Pavia** - area di circa 140 mila mq lungo il fiume Ticino - in un open day rivolto a cittadini e istituzioni.

Bando di concessione di valorizzazione per **Palazzo Senato a Milano** per l'inserimento di attività ricreative nella storica sede dell'Archivio di Stato della città, nell'ambito del più ampio progetto di valorizzazione e apertura alla città avviato in collaborazione con il MIC.



GIUGNO

Si inaugura al Quirinale, alla presenza del Presidente della Repubblica **Sergio Mattarella**, il nuovo percorso di visita di **Palazzo San Felice "Cultura in Cantiere"**, destinato a diventare la futura sede della Biblioteca di Archeologia e Storia dell'Arte.

Publicata la seconda **Rendicontazione di Sostenibilità** per il 2024 redatta su base volontaria con attenzione alle disposizioni della Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD), e sottoposta per la prima volta ad asseverazione indipendente.

Firmata l'intesa per la valorizzazione dell'**Isola di Pianosa** con la Regione Toscana, il Ministero della Giustizia, l'Ente Parco Nazionale Arcipelago Toscana, il Comune Campo nell'Elba, la Soprintendenza archeologica Belle Arti e Paesaggio per le Province di Pisa e Livorno per progetti di recupero e rifunzionalizzazione degli immobili pubblici in un'ottica di sviluppo sostenibile dell'isola e promozione di partnership con i privati.



LUGLIO

Viene firmato il Piano Città degli immobili pubblici di **Monza**.

Firmata l'intesa con il **Gestore dei Servizi Energetici - GSE S.p.A.** per la riqualificazione energetica, l'utilizzo delle fonti rinnovabili e la condivisione di energia autoprodotta tra immobili dello Stato.

Consegna al Commissario del Giubileo delle aree riqualificate dell'**Ex Città dello Sport di Tor Vergata**.

Apertura dell'**uso temporaneo** e del **City Plan Center** del Piano Città degli Immobili Pubblici nell'**ex Caserma Umberto I di Ascoli Piceno** nelle more della sua riqualificazione a studenato e nuova sede della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio.



SETTEMBRE

Presentazione presso Camera dei Deputati del **Rapporto Annuale 2025 - L'Italia e i suoi Beni**.



OTTOBRE

Presentato alla cittadinanza, insieme al Ministero della Giustizia e al Comune di Bari, il murales **Murà**, progetto di arte partecipata per la riqualificazione del muro perimetrale del futuro Parco della Giustizia, della Cultura e dell'Ambiente realizzato con il contributo di scuole, associazioni, istituti penitenziari e artisti.

Partecipazione al **SAIE** con focus sulla digitalizzazione del patrimonio immobiliare dello Stato.

Concluso primo intervento di riqualificazione sulle **Torri Aragonesi** a Napoli.



NOVEMBRE

Viene firmato il Piano Città degli immobili pubblici di **Imperia**.

Viene estesa a 50 anni la durata della concessione di parte dell'**Isola di San Giorgio Maggiore** alla **Fondazione Cini**, assicurando la continuità di un polo culturale di eccellenza a Venezia.



DICEMBRE

Vengono firmati i Piani Città degli immobili pubblici di **Catania, Forlì, Latina, Rieti e Termini**.

Firmata l'**intesa con l'Università di Venezia Cà Foscari** per mettere a sistema competenze qualificate e conoscenze scientifiche a supporto della tutela e rigenerazione del patrimonio immobiliare e ambientale pubblico.

Annunciati i primi progetti vincitori ai **Bandi Reinventing Cities** per il Forte Sant'Andrea di Venezia e la ex Caserma Perotti di Bologna.

Esperti del mondo istituzionale, accademico e imprenditoriale si sono confrontati sulle opportunità offerte dall'Intelligenza Artificiale (AI) e dalle tecnologie digitali per la gestione, la valorizzazione e la tutela del patrimonio pubblico immobiliare e ambientale nel Workshop "**Verso una nuova conoscenza: intelligenze integrate per la gestione innovativa e la tutela del patrimonio dello Stato**" organizzato dall'Agenzia del Demanio presso la Galleria Nazionale di Arte Moderna e Contemporanea di Roma.

Al via l'**intesa con CDP** per la valutazione dell'impatto prodotto dalle iniziative di rigenerazione e di riqualificazione del patrimonio immobiliare.



Res Publica e Res Novae	10
L'Agenzia	14
Progettare uffici pubblici moderni e sostenibili	18
Innovare con i territori	24
Dare nuova vita ai grandi compendi	30
Curare il patrimonio storico-culturale	44
Rigenerare il patrimonio naturale e paesaggistico	52
Restituire un patrimonio più sicuro e sostenibile	58
Valorizzare il patrimonio insieme al mercato	66
Cogliere le opportunità dell'innovazione tecnologica e digitale	78
Responsabilità etica per la cura del patrimonio immobiliare dello Stato	88

INDICE

Res Publica e Res Novae

Prefazione di *Alessandra dal Verme*
Direttore dell'Agenzia del Demanio



*“L’innovazione trasforma
il patrimonio da bene
a motore di rigenerazione.”*

Nel 2025 l’Agenzia del Demanio ha consolidato il processo di trasformazione nella gestione del patrimonio immobiliare dello Stato – composta da 45.000 immobili – che torna ad essere uno dei principali motori di sviluppo del Paese, oggi leva di rigenerazione dei territori e di creazione di valore per la collettività.

L’Agenzia diventa così un incubatore di innovazione di processo, di progetto, di servizi offerti attraverso il riuso di tanti immobili pubblici poco o male utilizzati.

Nella visione rinnovata dell’Agenzia, che pone al **centro la persona**, gli immobili pubblici sono visti come *“res publica”*, rappresentano un patrimonio identitario diffuso volto a finalità di interesse collettivo, che contribuisce a rafforzare il legame tra istituzioni, territori e cittadini. L’immobile pubblico è visto in una dimensione più ampia, quella della città e del territorio cui fa parte, per dare risposte ai nuovi fabbisogni espressi dalla collettività: le Pubbliche Amministrazioni, che necessitano di spazi moderni ed efficienti; i cittadini fruitori di servizi; i territori, protagonisti dei processi di rigenerazione.



Firenze, Palazzo Buontalenti
Dettaglio dell’affresco della lunetta
della Sala Elinor Ostrom

Conoscenza, tecnologie avanzate, qualità nella progettazione, linguaggi condivisi e azioni misurabili sono i fattori abilitanti della gestione innovativa dell’Agenzia del demanio sul patrimonio immobiliare dello Stato.

La città italiana, frutto di stratificazioni della storia, della cultura e della memoria, può cogliere le opportunità della tecnologia in un’ottica di benessere e sostenibilità.

Questo approccio è coerente con le grandi trasformazioni del nostro tempo, le **“res novae”**, richiamate anche dall’enciclica *“Magnifica humanitas”* dal Santo Padre Leone XIV, a partire da quelle tecnologiche, fino a quelle economiche, sociali e ambientali.

La trasformazione della città contemporanea ha bisogno di un ruolo significativo della parte pubblica per attivare infrastrutture materiali e immateriali di futuro. Il patrimonio immobiliare dello Stato, proprio come infrastruttura di futuro, deve accompagnare i mutamenti di contesto rapidi e significativi della città per fornire una risposta concreta alla dimensione ambientale

– dalle crisi climatiche al tema dell’energia, agli spazi verdi – alla dimensione sociale – nuovi modi di abitare e di relazioni nella città, attrattività per i giovani e gli studenti – alla dimensione economica con le opportunità di lavoro e di sviluppo.

L’immobile pubblico è parte di una rete più ampia che connette cittadini e Istituzioni.

L’**etica del servizio** nel manager pubblico dà l’intenzionalità nell’agire e nel dare risposte alla domanda di cura del territorio. L’azione richiede una profonda conoscenza e un’ampia condivisione nelle scelte, la partecipazione dei cittadini affinché percepiscano la reciproca responsabilità sul *“bene comune”*.

L’**etica del progetto**, espressione concreta dell’intenzionalità che orienta la riqualificazione del patrimonio pubblico attraverso competenze multidisciplinari, approccio multisettoriale e multiscale, è indispensabile per rafforzare la consapevolezza sull’identità dei luoghi, e le reti nella città. L’**etica della condivisione** conduce al lavoro sinergico tra le diverse



Napoli, Castel Capuano
Foto: © Gina Soden

Istituzioni interessate, porta a decisioni condivise con gli Enti dei territori e ad avvalersi delle Università ed Enti di ricerca abilitatori della conoscenza e promotori dell'innovazione.

Questa ampia partecipazione genera un'intelligenza collettiva che, nella visione dell'Agenzia, guida l'innovazione tecnologica ed è caratterizzata da un approccio flessibile, multidisciplinare, integrato, che si avvale così di competenze diverse a supporto della qualità e delle soluzioni progettuali più avanzate. Infine, l'etica della narrazione, attraverso la comunicazione attiva la partecipazione, rappresenta la capacità di costruire linguaggi condivisi che favoriscano la conoscenza del patrimonio e delle progettualità, il coinvolgimento degli stakeholder e dei cittadini. Perché il patrimonio pubblico genera valore duraturo quando diventa patrimonio riconosciuto, compreso e vissuto dalle comunità cui appartiene.

Da questa nuova visione il Rapporto annuale racconta il Piano Città degli Immobili Pubblici, un'innovazione di metodo, lo strumento adottato dall'Agenzia del Demanio per una pianificazione integrata degli interventi

sull'immobile pubblico con gli Enti territoriali, con le Amministrazioni ed Enti interessati e con le Università.

A oggi sono 37 i Piani Città firmati, comprendono 5,1 mln di mq da rigenerare, con il 26% di immobili da destinare a mix funzionale e 10 mln di mq di aree verdi.

Uno dei tratti più innovativi del Piano Città è la creazione di una rete di competenze multidisciplinari a supporto della qualità della progettazione con Università e Centri di ricerca, indispensabile alla conoscenza "scientifica" e all'apporto della tecnologia e innovazione sull'immobile pubblico e sulla città. Il coinvolgimento di tutti gli stakeholder amplia le possibilità di sviluppo e di investimento, garantendo risultati nel tempo. Nel quadro di analisi del contesto della città, dei suoi fabbisogni e delle sue vocazioni si definiscono le destinazioni d'uso, i requisiti ambientali ed energetici, e gli impatti di carattere sociale e culturale dell'immobile, in coerenza con la strumentazione urbanistica vigente o in varianza. Si individua il ruolo che il bene assume nella rigenerazione urbana e nelle nuove relazioni della città per portare valore alle persone, ai territori e alle generazioni future.

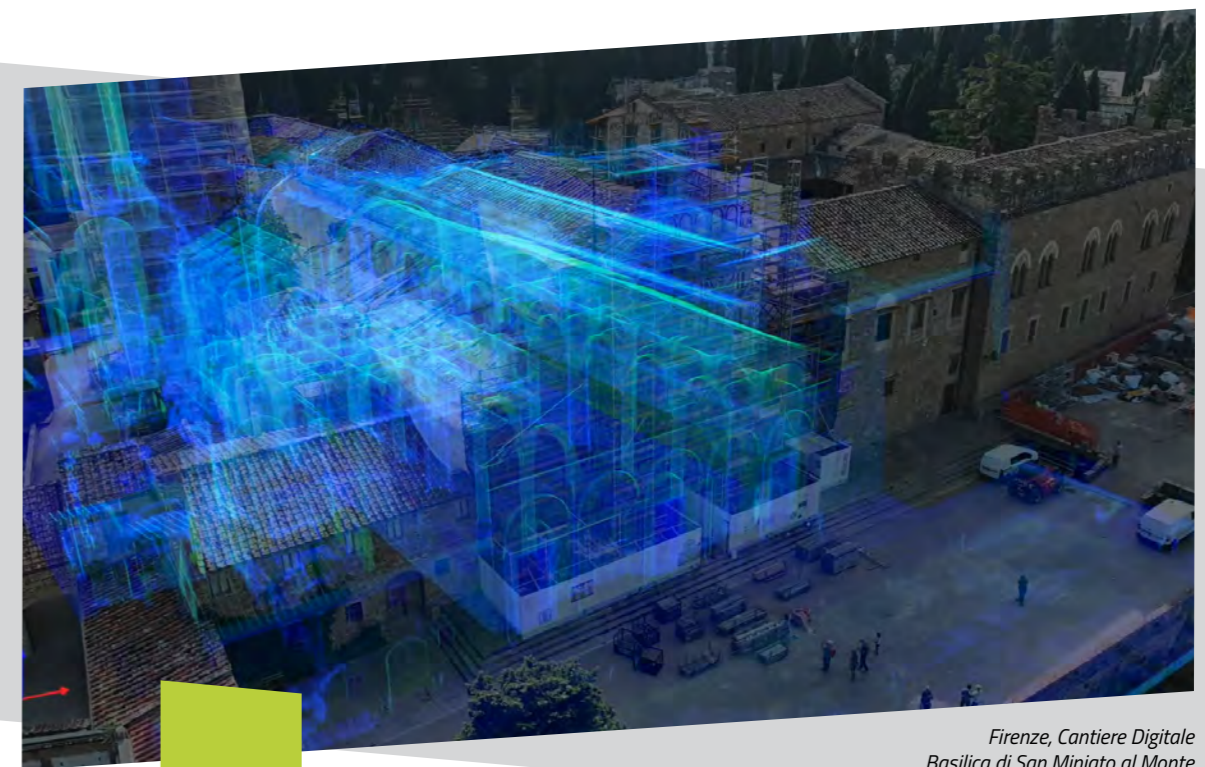
La tecnologia al centro del dibattito e delle *res novae* va vista come un fattore abilitante, che potenzia i risultati dell'azione a beneficio della "persona". L'Agenzia del Demanio si è mossa dal 2022 in questa direzione, un percorso di profonda trasformazione digitale della progettazione e della conoscenza digitale dell'immobile dello Stato. Ha prodotto un capitolato informativo digitale per la più ampia diffusione della progettazione BIM a disposizione degli enti del territorio, ormai divenuto modello di riferimento per stazioni appaltanti, progettisti e imprese. Oggi sempre nell'ottica di miglioramento della qualità, investe costantemente sull'evoluzione progressiva del capitolato informativo per i progetti più complessi di cui è stazione appaltante.

L'evoluzione del capitolato informativo è realizzata con i maggiori esperti del Politecnico di Milano e dell'Università La

Sapienza di Roma. Questo qualifica la committenza pubblica e il ruolo di promotore dello Stato sulla qualità della progettazione, dei professionisti, delle imprese e della produzione edilizia nel suo complesso, cogliendo in pieno l'obiettivo del codice dei contratti pubblici, l'obiettivo della norma istitutiva della Struttura per la progettazione di supporto agli enti territoriali, gli obiettivi di contrasto alla corruzione di cui è portatore l'ANAC. In tal senso nei primi mesi del 2026 abbiamo stipulato un accordo con l'ANAC per la massima diffusione della progettazione BIM su tutto il territorio italiano. L'Agenzia è la prima stazione appaltante per volumi di affidamenti BIM nella classifica OICE.

Tutto questo è innovazione, è guidare i processi di sviluppo avvalendosi della tecnologia per arricchire l'approccio conservativo. Innovare significa far vivere il bene per le generazioni future.

Alessandra Laberone



Firenze, Cantiere Digitale
Basilica di San Miniato al Monte

Le nostre Direzioni Territoriali



I nostri Direttori Centrali e Responsabili Apicali

a partire da sinistra:

Cinthia Spizzichino, Giuseppe Pisciotta, Massimo Bollati, Kostandin Peci, Valerio Iossa, Claudia Caputi, Filippo Salucci, Stefano Iustulin, Massimiliano Marzo, Dario Di Girolamo, Fabrizio Tucci, Maria Cozzolino, Alessandro Foggia, Gian Luigi Albano e Massimiliano Ambrosini.

Foto realizzata presso la Direzione Generale dell'Agenzia del Demanio a Roma, in via Barberini 38, dove nel cortile è presente un tratto murario di una Villa Romana.
Visita [Patrimonio da Scoprire](#) per saperne di più.



Abruzzo e Molise

Caterina Micossi



Calabria

Giovanni Zito



Campania

Cristian Torretta



Emilia Romagna

Antonio Ottavio Ficchi



Friuli Venezia Giulia

Alessio Casci



Lazio

Maria Antonietta Brizzo



Liguria

Luca Michele Terzaghi



Lombardia

Mario Parlagreco



Marche

Pierpaolo Russo



Piemonte e Valle D'Aosta

Daniela Elisa Boero



Puglia e Basilicata

Raffaella Narni



Roma Capitale

Massimo Babudri



Sardegna

Gianluca Palla



Sicilia

Silvano Arcamone



Toscana e Umbria

Massimiliano Iannelli



Trentino Alto Adige

Marcello Bosica



Veneto

Sebastiano Caizza

La nostra Missione

L'Agenzia del Demanio è un Ente pubblico economico che gestisce il patrimonio immobiliare dello Stato in modo efficiente e sostenibile creando valore per la collettività, contribuendo al contenimento della spesa pubblica, generando impatti positivi per l'economia del Paese.

Supportiamo le Pubbliche Amministrazioni centrali nella gestione dei loro fabbisogni logistici, valorizziamo i beni immobili in gestione, offriamo servizi di qualità, anche come stazione appaltante, sviluppiamo soluzioni in collaborazione con il territorio e promuoviamo un uso razionale e strategico delle risorse pubbliche.



La nostra Visione

Mettere al centro le persone

Conoscere digitalmente il Patrimonio

Riusare l'immobile pubblico

Condividere con le Istituzioni e gli Enti del territorio

Generare intelligenza collettiva in rete con Università ed Enti di Ricerca

Innovare per un patrimonio efficiente, resiliente e sostenibile

Creare valore economico, sociale, culturale e ambientale

Misurare i risultati

Favorire linguaggi condivisi

I nostri Valori

Integrazione delle competenze, fiducia e passione



Adottiamo un modello di lavoro collaborativo e orizzontale. Siamo attenti allo sviluppo delle competenze e al dialogo. Promuoviamo l'uguaglianza delle opportunità. Con passione abbracciamo progetti sempre più ambiziosi e innovativi.

Responsabilità nella cura



Il patrimonio immobiliare dello Stato appartiene alla collettività. Gestirlo significa assumersi un obbligo verso le comunità che lo abitano, i territori che lo esprimono e le generazioni che lo ereditano. Ogni decisione — su un edificio, su uno spazio, su un intervento — è prima di tutto una scelta di valore pubblico per le generazioni presenti e future.

Ascolto e partecipazione



Il dialogo con le Istituzioni, gli Enti Territoriali, l'Università, le imprese e le associazioni sono fondamentali per innovare, condividere conoscenze, orientare le scelte, realizzare progetti in risposta ai bisogni delle persone e alle vocazioni dei territori. Con il "racconto" illustriamo le nostre scelte e le nostre azioni.

Qualità



La qualità architettonica e ambientale muove l'azione dell'Agenzia. L'accessibilità e l'attendibilità dei dati sul patrimonio gestito è un nostro obiettivo. Diamo valore agli impatti che il patrimonio riqualificato genera sul territorio, alla qualità delle relazioni e delle connessioni di cui le città hanno bisogno.

Progettare uffici pubblici moderni e sostenibili



L'Agenzia, in linea con la propria missione, ha avviato il progetto «nuovo ufficio pubblico» concepito come **spazio dinamico, flessibile e inclusivo**, capace di adattarsi all'evoluzione delle modalità di lavoro e alle mutate esigenze organizzative della Pubblica Amministrazione. L'ufficio diventa un **ecosistema di spazi differenziati**, progettati a partire dai bisogni operativi, relazionali e di benessere dell'utente.

Obiettivo:

un ufficio pubblico aperto alla collaborazione, socialmente inclusivo, tecnologicamente evoluto e orientato alla rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, capace di rafforzare il ruolo dell'amministrazione come luogo di lavoro moderno e di servizio alla collettività.

Quattro pilastri principali:

Flessibilità e riconfigurabilità: gli spazi di lavoro sono modulabili, non assegnati rigidamente, e comprendono *open space*, *co-working*, sale riunioni di diverse dimensioni, cabine per la concentrazione e aree informali. Ciò consente di rispondere rapidamente ai cambiamenti organizzativi e di bilanciare lavoro in presenza e da remoto.

Centralità della persona: la progettazione mette al centro l'individuo, promuovendo comfort visivo, acustico e termico, ergonomia degli arredi e qualità dell'aria, con effetti positivi su produttività e benessere psico-fisico.

Inclusione e accessibilità universale:

secondo i principi del Design for All, gli spazi sono pensati per essere fruibili da tutti senza soluzioni segreganti, integrando orientamento intuitivo, segnaletica chiara, arredi adattabili e tecnologie di supporto.

Sostenibilità e innovazione tecnologica:

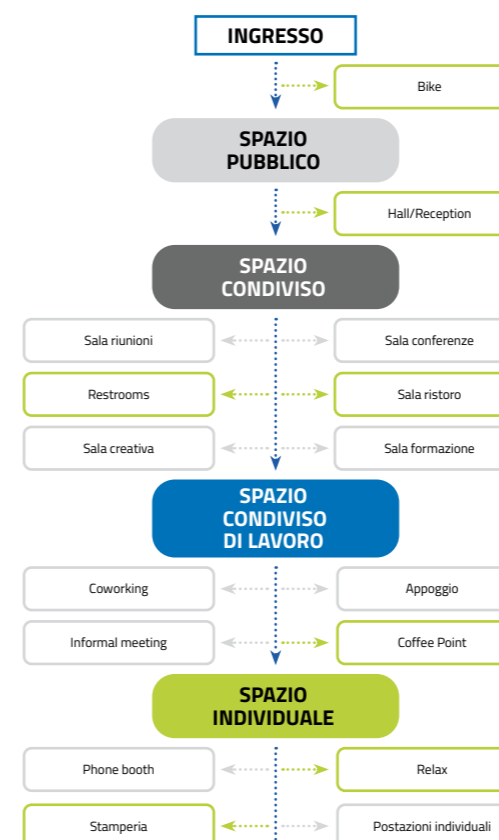
l'ufficio pubblico diventa smart building, con sistemi digitali per la gestione degli spazi, la prenotazione delle postazioni, il monitoraggio energetico e ambientale, contribuendo agli obiettivi ESG e alla riduzione dei costi di gestione.

6

nuove sedi territoriali dell'Agenzia

+130

postazioni flessibili



Le nuove progettualità sono concepite a partire dall'analisi spaziale dell'edificio (suddiviso in spazio pubblico, spazio condiviso, spazio condiviso di lavoro e spazio individuale) e dei relativi fruitori, e includono le aree pubbliche esterne, l'accessibilità urbana e i parcheggi, la segnaletica stradale, il superamento di dislivelli, la pavimentazione e l'illuminazione esterna.

CASI PILOTA

Bologna, Ex Cinema Embassy

La nuova sede della Direzione Regionale Emilia Romagna

La nuova sede, inaugurata il 20 aprile 2026, è frutto della rifunzionalizzazione dell'immobile vincolato che ospitava l'ex cinema Embassy.

Il progetto conserva una parte dell'edificio storico e inserisce all'interno un nuovo corpo in acciaio, legno (XLAM) e vetro.

La sostenibilità ambientale delle strutture e degli impianti è il primo obiettivo: il 60% del fabbisogno energetico dell'edificio è coperto con fonti rinnovabili (pannelli solari e fotovoltaici).

Prima sede dell'Agenzia del Demanio ad elevato livello di digitalizzazione:

prenotazione delle stanze, utilizzo della tecnologia comunicativa e di smart building con l'installazione di **circa 220 tra sensori e attuatori** su una superficie di **1.500 mq.**



I numeri della sede:

- 10 uffici singoli
- 41 postazioni fisse
- 19 postazioni flessibili
- 1 area ristoro da 20 posti
- 1 sala conferenze da 40 posti
- 3 sale riunioni
- 1 spazio flessibile d'incontro
- 1 desk di accoglienza spazio filtro
- 62 lockers
- 3 guardaroba
- 1 giardino



CASI PILOTA

Roma, Viale Boston

La futura sede del Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica

*In fase di progettazione.
Gestione Bim dell'intero ciclo di vita
dell'immobile a partire dalla fase di cantiere.
Fine lavori prevista per il 2030.*

La nuova struttura reinterpreta in chiave contemporanea le proporzioni e la simmetria del vecchio edificio.

L'immobile occupa una superficie di **circa 28.000 m²** distribuiti su **8 piani fuori terra e un piano interrato** che si sviluppano intorno a un grande atrio centrale.

Concepito come luogo aperto ed efficiente, che esalta la simbiosi tra natura e luogo di lavoro, è pienamente autosufficiente dal punto di vista energetico.

La terrazza panoramica, protetta da una grande pensilina con pannelli fotovoltaici, garantisce la produzione di energia rinnovabile, oltre a essere uno spazio condiviso.

**Il primo edificio ministeriale
con struttura portante in legno,
simbolo di sostenibilità
e innovazione**



Il piano terra, completamente aperto e permeabile sin dall'ingresso sulla piazza porta la natura nell'edificio attraverso verde, specchi d'acqua e luce.

Le due stecche funzionali, da 87x17m per una superficie di piano di circa 3000 m², adibite ad uffici sono inframezzate da un grande atrium verticale che attraversa l'edificio, inondandolo di luce naturale e vegetazione.

Intorno, volumi sospesi e terrazze interne creano spazi di lavoro flessibili in continuo dialogo visivo tra i diversi livelli.

CASI PILOTA

Milano, Via Cerva

Nuova sede della Struttura per la progettazione

La sede è il risultato della rifunzionalizzazione di un immobile di proprietà dello Stato posta al piano interrato di uno stabile condominiale realizzato nel 1947.



Oggi l'ufficio ha il **40% in meno di emissioni di CO₂**; un impianto di climatizzazione dotato di recuperatore di calore; circa 40 mq di muri vegetali per il miglioramento ambientale; efficienza illuminotecnica con due sistemi principali, generale e concentrato; confort acustico grazie anche a pannelli fonoassorbenti in lana di legno e magnesite.



I numeri della sede:

- 400** mq di superficie lorda totale
- 2** uffici singoli
- 20** postazioni fisse
- 26** postazioni flessibili
- 2** phone boot
- 1** sala riunioni da **10** posti
- 1** area break
- 1** spazio flessibile d'incontro
- 1** desk di accoglienza/sala attesa
- 1** archivio spazio filtro
- 62** lockers
- 3** guardaroba

CASI PILOTA

Perugia, ex Carcere Femminile

Nuova sede della Procura della Repubblica

*Cantiere avviato a giugno 2026.
Fine lavori prevista per il 2028.*

Dopo oltre vent'anni di abbandono, un ex carcere viene progettato come spazio istituzionale e civico aperto alla collettività. La realizzazione parte dalla rifunzionalizzazione dell'ex carcere femminile come futura sede delle Procura. La progettazione segue standard elevati di modernità, funzionalità, accessibilità e sostenibilità.

Le celle simbolo di chiusura diventano uffici aperti al pubblico; gli ambienti più grandi, come la lavanderia e la cappella, sono spazi polifunzionali, luoghi condivisi per favorire multidisciplinarietà e comunicazione.

La continuità visiva con l'esterno è l'elemento progettuale chiave, che si realizza a partire dal muro, prima soglia di separazione e ora aperto, pensato come elemento di accoglienza.

L'intervento si distingue per l'uso di materiali a impatto ridotto, per soluzioni energetiche efficienti, tecnologie di gestione degli impianti e digitalizzazione.



L'intervento in numeri:

- 24** milioni € di investimento complessivo
- 5.900** mq di superficie ristrutturata
- 107,62** kWh/m² di energia prodotta
- 48,6%** energia da fonti rinnovabili
- 1.940** mq di area permeabile
- 10.000** L recupero acque meteoriche
- BIM** per digitalizzazione progetto

Innovare con i territori

Piani Città degli Immobili Pubblici

I Piani Città degli Immobili Pubblici rappresentano uno strumento innovativo di programmazione, indirizzo e progettazione integrata, che prevede la costruzione di un quadro condiviso con gli Enti Territoriali e con le Amministrazioni pubbliche utilizzatrici per definire, in via anticipata e condivisa, le destinazioni d'uso, i requisiti ambientali ed energetici e le prestazioni di carattere sociale e culturale dell'immobile, in coerenza con la strumentazione urbanistica vigente o in eventuale varianza.

Si individua così il ruolo che il bene può assumere nel sistema di relazioni della città: come nodo all'interno di reti antropiche (mobilità, servizi, spazi pubblici), ambientali (verde, acqua, suolo, caratteri microclimatici), sociali (comunità locali, fragilità urbane, domanda abitativa), culturali (sia materiali - patrimonio storico artistico e archeologico - che immateriali - valori identitari, ricerca e formazione, associazionismo culturale -) istituzionali (enti pubblici, amministrazioni competenti) ed economiche (investitori, operatori del settore).



Conferenza Stampa di firma del Piano Città di Sassari

Per saperne di più [Rapporto Annuale 2024](#) e [Rapporto Annuale 2025](#)

37

Piani Città firmati (al 30/06/2026)

65

Piani Città entro il 2028

L'obiettivo è garantire che gli interventi rispondano a esigenze reali e che siano in grado di attivare processi trasformativi che superino il singolo intervento e massimizzino gli effetti di rigenerazione, in coerenza con gli indirizzi previsionali della pianificazione territoriale e urbana, e in accordo con il quadro dei reali bisogni che emerge dall'analisi conoscitiva dei caratteri di contesto.



I NUMERI

439 immobili da rigenerare

272 di proprietà dello Stato
167 di proprietà di altri Enti

5,1 mln di mq
SUL da rigenerare

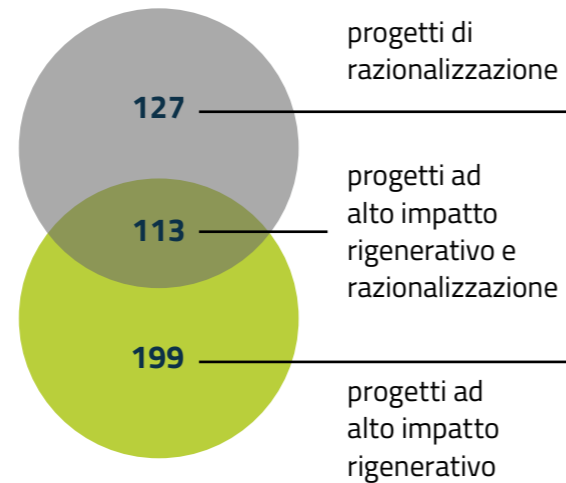
16,9 mln di mq
superficie scoperta

10 mln di mq
superficie di aree verdi

113
immobili che prevedono
Mix Funzionale

10 mld di €
fabbisogno finanziario
stimato complessivo

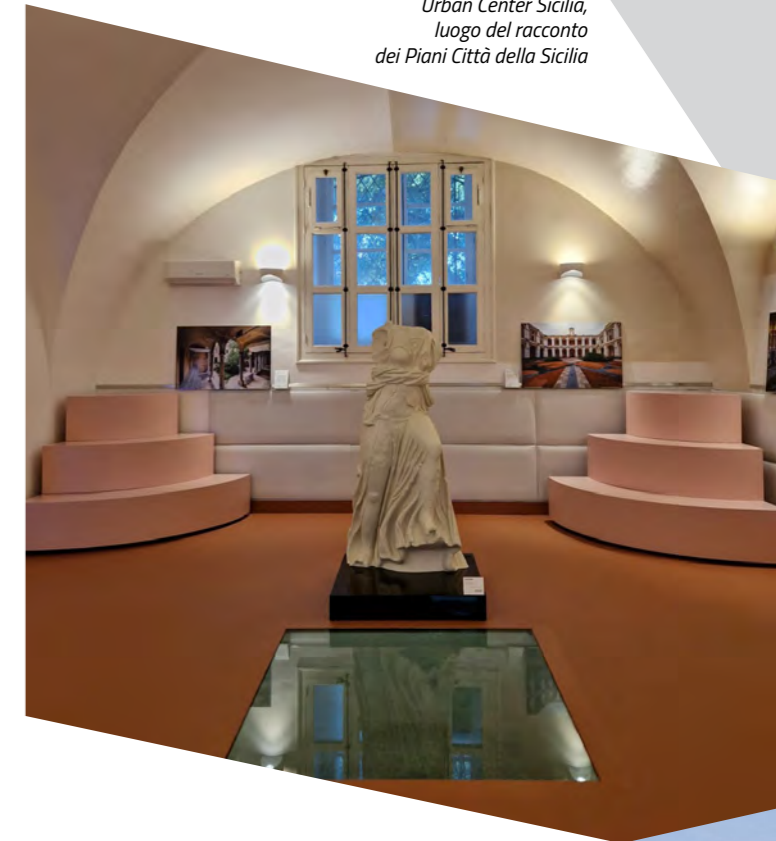
Tipologia progetti



Scenari di trasformazione (%SUL)



Palermo, Palazzo della Zecca
Urban Center Sicilia,
luogo del racconto
dei Piani Città della Sicilia



Monza,
Ex caserma IV Novembre



Bologna, Caserma Perotti
Lotto Agenzia delle Entrate



LE PREVISIONI DI IMPATTO

ECONOMICS

69,67 mln di €	+ 65.000
RISPARMIO ANNUO DA LOCAZIONE PASSIVA	OCCUPATI IN CANTIERE
18 mld di €	+ 97.500
IMPATTO ECONOMICO STIMATO	IMPATTO OCCUPAZIONALE STIMATO



SOCIAL

+6.700	+1.800
NUOVI POSTI LETTO PER STUDENT HOUSING	NUOVE UNITÀ ABITATIVE PER SOCIAL HOUSING
41%	~ 12 mln mq
SUL DI SPAZI RIQUALIFICATI PER ATTIVITÀ SOCIALI, CULTURALI, SPORTIVE, UNIVERSITARIE, DI RICERCA E FORMAZIONE	SUPERFICIE AREE SCOPERTE RIQUALIFICATE DESTINATE AD ATTIVITÀ SOCIALI, DI RELAZIONE E DI RICREAZIONE



ENVIRONMENTAL

59%	12%
DELLA SUPERFICIE SCOPERTA TOTALE DESTINATA AD AREE VERDI	DI RIDUZIONE TOTALE DEL CONSUMO DEL SUOLO
50%	33%
DI INCREMENTO DELLE AREE VERDI	RIDUZIONE EMISSIONI DI CO ₂

GOVERNANCE

215	+2,1 mln
STAKEHOLDER DEL PIANO (FIRMATARI E NON)	INCREMENTO POTENZIALE DEGLI UTENTI PER LE ATTIVITÀ CULTURALI NELL'ANNO
26%	71
PROGETTI CHE PREVEDONO MIX FUNZIONALE	PROGETTI CON DIGITAL TWIN



Dare nuova vita ai grandi compendi



Il patrimonio immobiliare dello Stato conta oltre 45 mila beni: grandi compendi, come caserme, uffici e complessi carcerari, università, accademie, musei accanto a luoghi carichi di storia come archivi di Stato, chiese, abbazie, torri, tesori artistici e archeologici ma anche parchi, isole e coste fino a beni di piccole dimensioni e valore contenuto come singole unità immobiliari.

È una risorsa importante di fronte ai mutamenti geopolitici, demografici e ambientali, un'opportunità per dare attrattività e sviluppo ai territori. In questa ottica si inseriscono i progetti a scala urbana avviati dall'Agenzia del Demanio di valorizzazione di grandi compendi.

Al centro come nelle periferie delle città, si ripensano luoghi, oggi in disuso, in chiave polifunzionale per creare una logistica delle amministrazioni pubbliche pienamente integrata con il territorio e, al contempo, offrire servizi e connessioni alle città, rispondere alle nuove esigenze dell'abitare, riavvicinare i cittadini alla vita dei beni pubblici.

57

interventi in corso di progettazione/ esecuzione

2,9_{mld}

risorse allocate

1,8_{mln}

mq patrimonio rigenerato

EDIFICI CARCERARI

EX CARCERE DI PERUGIA

L'intervento riqualifica il complesso delle ex Carceri di Perugia come cittadella della Giustizia. Il progetto realizzato, in collaborazione con il Ministero della Giustizia, il Comune di Perugia, la Soprintendenza ABAP per l'Umbria e il Politecnico di Milano, prevede anche un'attenta riqualificazione del sistema degli spazi pubblici e delle connessioni viarie e pedonali.

Ex carcere femminile

5.900 mq	1.940 mq
SUL RESTAURO	SUP. ESTERNA
200	
ADDETTI	

Padiglione Paradiso

5.745 mq	700 mq
SUL RESTAURO	SUL NUOVA COSTRUZIONE
740 mq	118
SUP. ESTERNA	ADDETTI

Ex Carcere Maschile

10.855 mq	6.822 mq
SUL RESTAURO	SUL NUOVA COSTRUZIONE
740 mq	174
SUP. ESTERNA	ADDETTI



Foto: © Gina Soden



Visita [Patrimonio da Scoprire](#)

CARCERE DI PIAZZA MANNO - ORISTANO

L'ex Carcere di Oristano, simbolo del medioevo sardo, oggi inutilizzato verrà riqualificato e rifunzionalizzato per adibirlo a nuova sede della Prefettura, attualmente in locazione passiva.

Il progetto, in fase di affidamento della progettazione, improntato a sostenibilità e qualità architettonica, prevede un mix che integra funzioni istituzionali e culturali con ambienti flessibili, accessibili e in dialogo con il tessuto urbano circostante. Attraverso un Museo della memoria e percorsi che superano soglie fisiche, simboliche e temporali, l'ex carcere si riapre alla cittadinanza, trasformandosi in uno spazio di conoscenza, memoria e partecipazione.

6.236 mq

SUL

1200 mq

AREE SCOPERTE

70

ADDETTI



CARCERE DI SAN SEBASTIANO - SASSARI

Progettato da Giuseppe Polani tra il 1859 e il 1861 seguendo il modello panottico, l'ex carcere di San Sebastiano, un tempo ai margini della città, oggi, a seguito dell'espansione urbana, si trova nel centro di Sassari.

Il complesso sarà rifunzionalizzato come nuovo polo giudiziario, integrato con il Palazzo di Giustizia, e riunirà in un'unica sede gli uffici giudiziari finora distribuiti in più sedi. L'intervento, pilot del Piano Città degli immobili pubblici di Sassari, consentirà una gestione logistica più efficiente, riducendo la spesa per locazioni passive di oltre 1 milione di euro - pari al 33% delle locazioni su Sassari - e valorizzerà un edificio di interesse storico attraverso l'apertura di spazi ricreativi e la creazione di un Museo dedicato alla memoria carceraria.

19.920 mq

SUL

7.766 mq

AREE SCOPERTE

300

ADDETTI

Visita [Patrimonio da Scoprire](#)

Foto: © Gina Soden



EX CARCERE GRANARI - CIVITAVECCHIA

L'intervento di recupero e rifunzionalizzazione coinvolge l'Ex Carcere e le aree limitrofe adibite a mercato.

Il Progetto, integrato nel Piano Città degli immobili pubblici di Civitavecchia, prevede la realizzazione di poli multifunzionali in grado di sostenere il commercio locale e aumentare l'attrattività turistica della città.

3.985 mq	1.300 mq
SUL RESTAURO EX GRANARI	SUL AREA MERCATI COPERTI
7.560 mq	10.000 mq
SUP. AREE SCOPERTE	SUP. AMBITO DI RIGENERAZIONE

COMPENDI MILITARI E SPORTIVI

RIGENERAZIONE DEL COMPENDIO VIII CERIMANT - ROMA

Un compendio che conserva il fascino dell'archeologia industriale del primo Novecento e il valore identitario di un sito in parte tutelato. La visione condivisa è quella di convertire un'area storicamente chiusa in una nuova polarità urbana aperta, dinamica e inclusiva che accolga servizi per le PA (MiC, Roma Capitale e un nuovo polo archivistico del MEF), aree museali e spazi ricreativi per la collettività.

> 26,8 ha	> 5 ha
ESTENSIONE DEL COMPENDIO	NUOVI SPAZI PER LA COLLETTIVITÀ
> 330 km	5
NUOVI ARCHIVI PER LE PA	AMMINISTRAZIONI COINVOLTE





CASERMA STAVECO, UNA NUOVA CENTRALITÀ PER BOLOGNA

L'ex caserma Sta.Ve.Co, alle porte del centro storico di Bologna, si trasforma dando avvio alla rigenerazione dell'area secondo un approccio bio-eco-sostenibile.

Il progetto si configura come una vera e propria opera di urbanizzazione capace di organizzare dal punto di vista funzionale e tecnologico uno spazio industriale unico e affascinante, in abbandono da decenni. Si prevede il riuso degli edifici esistenti per funzioni pubbliche, l'inserimento di spazi verdi fruibili ed elementi di connessione con i sistemi limitrofi – il centro storico, i Colli e i principali sistemi urbani di Bologna.



> 9 ha	> 36.000 mq
DI TERRITORIO RESTITUITO ALLA CITTÀ	DI PATRIMONIO RECUPERATO
> 7.050 mq	4
SPAZI PER LA COMUNITÀ	AMMINISTRAZIONI COINVOLTE



CASERMA STAMOTO, LA CITTÀ CHE ACCOGLIE

Candidata al concorso internazionale di architettura e design urbano *Reinventing Cities*, l'ex Caserma STAMOTO sarà oggetto di un intervento di riqualificazione fondato sui principi della sostenibilità e dell'inclusione per contribuire allo sviluppo di un quartiere resiliente e orientato alla neutralità climatica. Il progetto prevede la realizzazione di studentati e residenzialità accessibile, accanto a un parco urbano di connessione con l'ex Caserma Perotti.

> 12,8 ha	≥ 30%
ESTENSIONE DEL COMPENDIO	RESIDENZA SOCIALE
≥ 15%	2030
SOCIAL STUDENT HOUSING	OBIETTIVO DI NEUTRALITÀ CLIMATICA



RIQUALIFICAZIONE CASERMA DONATO AL TRULLO - ROMA

Il progetto di rifunzionalizzazione prevede il recupero degli spazi dismessi con la riconfigurazione in un polo amministrativo e la realizzazione di nuovi edifici di interesse civico, culturale, commerciale, ricreativo, residenziale sociale e di un nuovo parco urbano.

6,3 ha	< 2,5 ha
ESTENSIONE DEL COMPENDIO	NUOVO PARCO URBANO
< 10.000 mq	> 95
DI RESIDENZIALE SOCIALE	UNITÀ DI RESIDENZE SOCIALI



LA GREEN CITY DI TOR VERGATA - ROMA

Sviluppo in Green City per la salute, la ricerca e la formazione dell'area in continuità con le opere infrastrutturali già realizzate per il Giubileo 2025. In meno di due anni è stato realizzato il consolidamento e il collaudo statico delle strutture portanti del Palanuoto e del Palasport, con utilizzo di tecnologie e materiali innovativi, il completamento dell'arena scoperta del Palasport (8.000 spettatori seduti) e le opere di viabilità, parcheggi, sistemazione a verde e riforestazione, sottoservizi necessari a qualsiasi intervento successivo.

Attualmente fruibile grazie a usi temporanei per grandi eventi.

48 ha	> 6 ha
ESTENSIONE DEL COMPENDIO	RESIDENZE SOCIALI E STUDENTATO
> 6.500	45 t
NUOVE PIANTUMAZIONI DI ALBERI E ARBUSTI	RIDUZIONE DI CO ₂ A 20 ANNI

ARSENALE DI PAVIA

L'ex Arsenale di Pavia, struttura militare dismessa dal 2008 e vincolata come bene di interesse storico-artistico dal 2017, sarà riqualificata dall'Agenzia del Demanio e trasformata in un Polo amministrativo integrato lungo il parco del Ticino. Il nuovo spazio ospiterà servizi pubblici e commerciali (banche, poste, bar, ristoranti, ciclofficine, aree eventi), unendo memoria industriale e funzioni urbane.

L'iter progettuale, avviato a luglio 2024 tramite gara europea, prevede due fasi: la prima si è conclusa a novembre 2025, mentre la seconda fase di progettazione sarà affidata nel 2026.

~ 10,8 ha	~ 4,8 ha
ESTENSIONE COMPENDIO	NUOVO PARCO URBANO
2.500 mq	6
DI SERVIZI	AMMINISTRAZIONI COINVOLTE



Visita [Patrimonio da Scoprire](#)



NUOVO COMPLESSO POLIFUNZIONALE A PIETRALATA - ROMA

Nell'area di Pietralata a Roma sorgerà il "Complesso Polifunzionale" della Polizia di Stato. L'intervento assume una duplice valenza: da un lato offre alla Polizia di Stato una soluzione logistica moderna, efficiente e funzionale, in grado di concentrare attività e servizi oggi distribuiti in più sedi, generando significativi risparmi di locazione (circa 4,4 milioni di euro); dall'altro contribuisce in modo concreto alla rigenerazione dell'area restituendo qualità agli spazi, rafforzando le connessioni con il contesto circostante e promuovendo nuove funzioni a beneficio della collettività.

Per rendere possibile tutto questo la legge di Bilancio 2026 (L. 30 dicembre 2025, n. 199) ha disposto il trasferimento allo Stato della porzione ivi ubicata di proprietà dell'Istituto nazionale di statistica (ISTAT) e dei progetti di sviluppo già elaborati, disciplinando l'iter e il cronoprogramma per completare celermente la rifunionalizzazione. È prevista la nomina di un Commissario straordinario e l'Agenzia del Demanio è individuata come soggetto attuatore, incaricata di svolgere le funzioni di stazione appaltante per l'esecuzione dei lavori.

16.000 mq

SUPERFICIE
FONDIARIA

60.000 mq

SUL
AD USO UFFICIO

500 mq

PARCHEGGIO



COMPLESSI OSPEDALIERI

NUOVO POLICLINICO UMBERTO I DI ROMA

Il Policlinico Umberto I rappresenta, da oltre un secolo, uno dei principali presidi sanitari, universitari e scientifici del Paese, nato come primo esempio di "città ospedaliera" integrata con le funzioni della didattica e della ricerca, polo di riferimento per l'alta specializzazione clinica, la formazione medica e la ricerca biomedica.

Il DL156, ottobre 2025, ne ha disposto il trasferimento alla Regione Lazio con vincolo perpetuo di destinazione ospedaliera pubblica. L'accordo tra Regione Lazio, Roma Capitale, Agenzia del Demanio, Sovrintendenza speciale archeologia, belle arti e paesaggio di Roma, Università la Sapienza e Policlinico Umberto prevede di trasformarlo in un Polo che coniuga eccellenza clinica, qualità degli spazi di cura, sicurezza e flessibilità funzionale. L'Agenzia del Demanio è stazione appaltante.

~ 63.000 mq

AREA DEL FUTURO
COMPENDIO
OSPEDALIERO

oltre **25.000** mq

AREA
DELL'INTEVENTO
DI NUOVA
COSTRUZIONE

~125.000 mq

SUPERFICI DEL
NUOVO COMPLESSO

~1100

POSTI LETTO
COMPLESSIVI





EX OSPEDALE FORLANINI - ROMA

Il complesso del Forlanini si impone come un'autentica icona dell'architettura sanitaria del Novecento: un luogo in cui storia, arte e innovazione si intrecciano in modo unico e suggestivo. Immerso in un parco monumentale e collocato in una posizione strategica della città, questo straordinario compendio affascina per le sue dimensioni imponenti, la bellezza architettonica armoniosa e senza tempo.

Lo Stato ne ha acquisito la proprietà con DL 3 ottobre 2025, n.156.

È in corso una due diligence sul compendio voluta dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri, presupposto per avviare un progetto di valorizzazione ad alto impatto rigenerativo.

~ 140.000 mq

SUPERFICI DEL
COMPLESSO

~ 18 ha

PARCO
MONUMENTALE



COMPLESSI CONVENTUALI

CONVENTO SS. ANNUNZIATA DI PONTREMOLI

Il complesso dell'ex Convento della SS. Annunziata ha avuto dal 1474 un ruolo centrale per Pontremoli, già conosciuta come città dei librai e sede del «Premio Bancarella». La posizione strategica lungo la Via Francigena favorisce soluzioni turistico ricreative legate al turismo religioso "povero" e lento offrendo servizi di accoglienza e ristoro ai pellegrini.

La valorizzazione del complesso conventuale, che comprende due chiostri rinascimentali e un celebre tempio marmoreo con opere di Luca Cambiaso, prevede il recupero e la rifunzionalizzazione attraverso un mix funzionale a vocazione turistico ricettiva e di promozione del territorio con hub socio-culturale e servizi di interesse pubblico.

6.000 mq

SUL
DI RESTAURO

1.600 mq

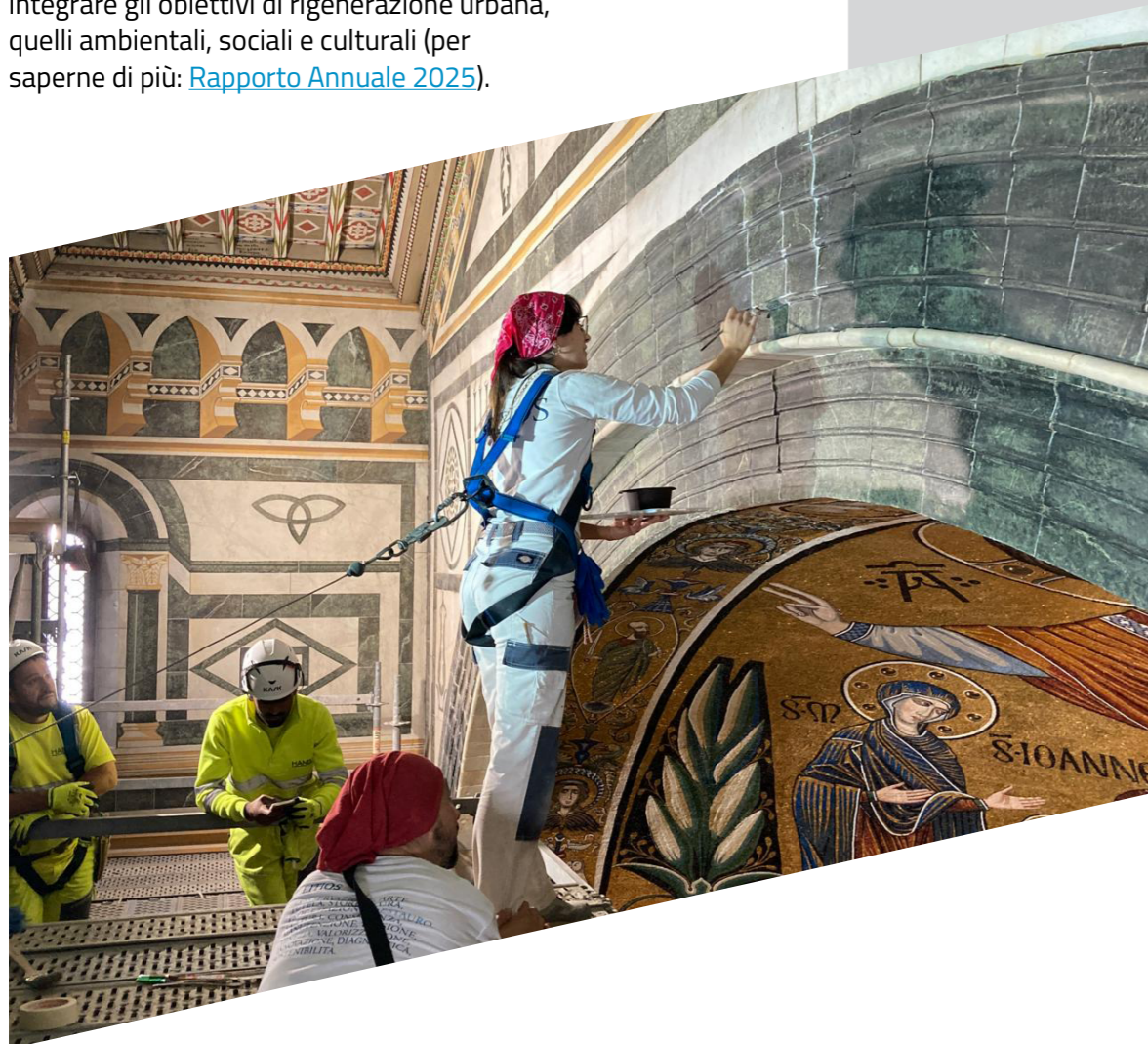
SUP.
ESTERNA



Curare il patrimonio storico-culturale

L'attività di valorizzazione dei beni immobili vincolati di interesse storico, artistico e paesaggistico viene declinata in tre macro azioni - restauro, efficientamento energetico e rigenerazione di beni culturali - talvolta interconnesse. Sono azioni finalizzate a promuovere la conoscenza del patrimonio culturale e assicurarne la cura e la più ampia fruizione pubblica, coerentemente con i dieci assi strategici individuati dall'Agenzia per integrare gli obiettivi di rigenerazione urbana, quelli ambientali, sociali e culturali (per saperne di più: [Rapporto Annuale 2025](#)).

Firenze,
San Miniato al Monte
Foto di Cantiere



168

interventi in corso di progettazione/ esecuzione

2,3_{mln}

Risorse complessive allocate

1,1_{mln}

mq di patrimonio rigenerato

Nel 2025 il demanio storico artistico comprende 4.607 beni in uso alle pubbliche amministrazioni, circa il 10% del portafoglio complessivo, e 3.009 beni affidati a soggetti pubblici qualificati - Università, Accademie, Conservatori, Enti Territoriali - o concessi a privati.

Gli interventi di restauro, mirati alla conservazione del bene, si accompagnano spesso ad operazioni di adeguamento ed efficientamento energetico. Il rapporto tra innovazione tecnologica e tutela del patrimonio viene ripensato in chiave di integrazione e compatibilità. L'apporto impiantistico, quando misurato e calibrato, consente di migliorare le prestazioni energetiche degli edifici, anche attraverso l'utilizzo di fonti da energia rinnovabile, in linea con gli obiettivi di sostenibilità che l'Agenzia intende favorire.

La riqualificazione di luoghi identitari di rilevante valore storico, architettonico e artistico contribuisce a rafforzare le specificità territoriali e ad attivare processi virtuosi di sviluppo economico, sociale e culturale.

RESTAURO E VALORIZZAZIONE



FIRENZE, BASILICA DI SAN MINIATO AL MONTE

Restauro integrato della Basilica di San Miniato al Monte, punto di orientamento fisico e simbolico della città di Firenze, con interventi strutturali e conservativi realizzati mediante tecnologie avanzate e soluzioni innovative. Esempio di cantiere aperto che ha garantito la fruizione pubblica durante i lavori.

Realizzato in stretta collaborazione con il Ministero della Cultura e con la Soprintendenza di Firenze, finanziato con fondi PNRR per 3,6 milioni di euro, l'intervento si è concluso in meno di due anni.

3,6 mln di €	~ 500
FONDI PNRR	VISITATORI AL CANTIERE APERTO
~340 mq	
MARMI RESTAURATI IN FACCIATA	

Visita [Patrimonio da Scoprire](#)

ROMA, CHIESA DEI SANTI BIAGIO E CARLO AI CATINARI

Il progetto di restauro, in collaborazione con il Ministero della Cultura, interessa la cupola, l'abside e il presbiterio attraverso interventi conservativi su stucchi e dipinti murali per restituire integrità e valore; è completato da un nuovo impianto illuminotecnico a LED ad alta efficienza (CRI ≥ 90), con controllo digitale DMX/DALI per scenari luminosi dinamici, che valorizza il restauro.

La conservazione del patrimonio, quale espressione storica e artistica, si integra con interventi finalizzati alla transizione energetica e alla sostenibilità.

2,8 mln di €	986.000 €
FONDI PNRR	RESTAURO SUPERFICI
~1.000 mq	CRI > 90
SUPERFICI RESTAURO	RESA CROMATICA ILLUMINOTECNICA



EFFICIENTAMENTO ENERGETICO E VALORIZZAZIONE

ROMA, CHIESA DI SANTA MARIA DEGLI ANGELI E DEI MARTIRII

L'intervento, realizzato in collaborazione con il MIC e la Soprintendenza Speciale di Roma e finanziato in parte con risorse PNRR, prevede l'efficientamento energetico, la riqualificazione dell'auditorium, la climatizzazione degli alloggi, la restituzione in ambiente BIM, la diagnosi energetica e un progetto di illuminotecnica: circa 240 corpi illuminanti, progettati per integrare luce, architettura e funzione liturgica.

Primo intervento di efficientamento energetico su una Chiesa di Stato, luogo unico per la sua storia, per la sua posizione di passaggio e le sue relazioni con la città.



355 mq	62.090 kWh
SUPERFICIE FOTOVOLTAICA	PRODOTTI DI ENERGIA
16 ton	3,1 mln
CO ₂ RISPARIATA	RISORSE PNRR

Visita [Patrimonio da Scoprire](#)



NAPOLI, PIAZZA DEL PLEBISCITO

L'intervento prevede la riqualificazione del complesso monumentale e la sua valorizzazione anche attraverso un progetto di illuminazione delle facciate di Palazzo Reale, della Chiesa di S. Francesco di Paola e di Piazza Trieste e Trento, e della Piazza.

La luce diventa così uno strumento capace di esaltare il valore architettonico della piazza e di restituire nuova percezione a uno spazio importante ed evocativo per la città di Napoli.

~ 25.000 mq	9,8 mln di €
SUPERFICIE DELLA PIAZZA	STIMA INTERVENTO
oltre 960	65%
PUNTI LUCE	RIDUZIONE DEI CONSUMI ELETTRICI

RIGENERAZIONE E VALORIZZAZIONE



Napoli, Archivio di Stato

Visita [Patrimonio da Scoprire](#)

PROGRAMMA ARCHIVI

Accordo con il Ministero della Cultura per iniziative di riqualificazione e valorizzazione di beni demaniali di grande pregio storico-artistico di interesse del MiC ad uso Archivi di Stato.

Trasformazione degli archivi, fino ad oggi riservati a studiosi e ricercatori, in poli culturali in chiave polifunzionale e in hub interprovinciali aperti alla fruizione (vedi pilot di partenariato su Palazzo Senato in sezione Valorizzare il Patrimonio insieme al mercato).

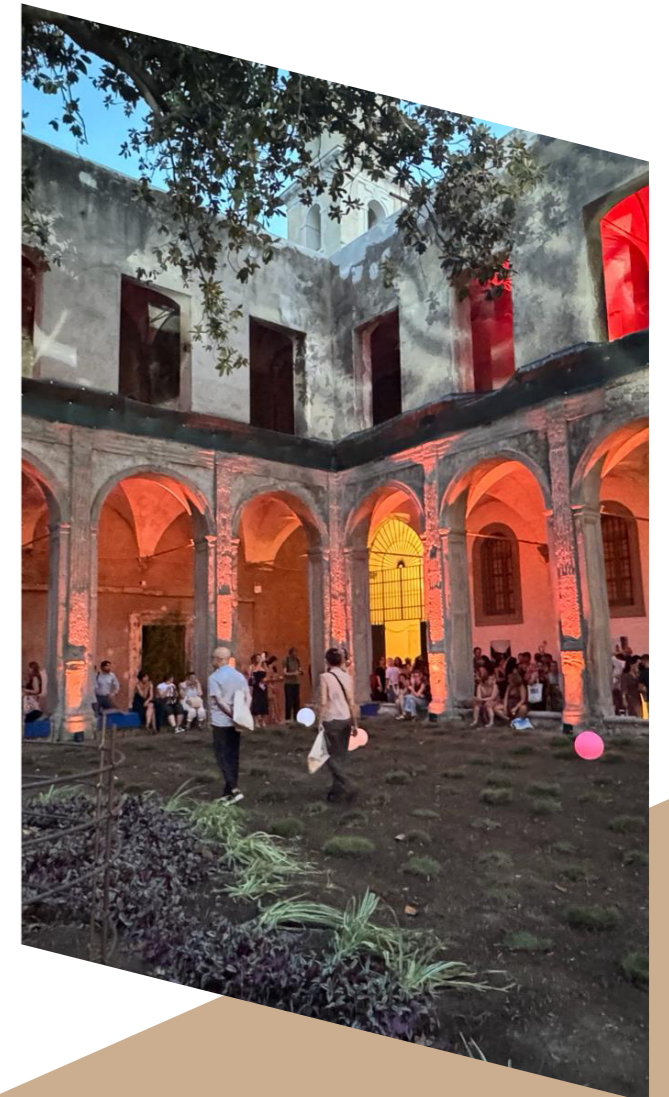
24	14
INIZIATIVE AVVIATE E IN CORSO	ACCORDI/INTESE O CONVENZIONI ATTUATIVE

NAPOLI, COMPLESSO DI SAN GIOVANNI A CARBONARA, EX CASERMA GARIBALDI

Restauro, riuso e rifunzionalizzazione del compendio attraverso mix funzionale, temporary use, nuovi servizi culturali, uffici per le pubbliche amministrazioni, spazi aperti per i cittadini per preservarne il pregio storico e connetterlo con il tessuto urbano.

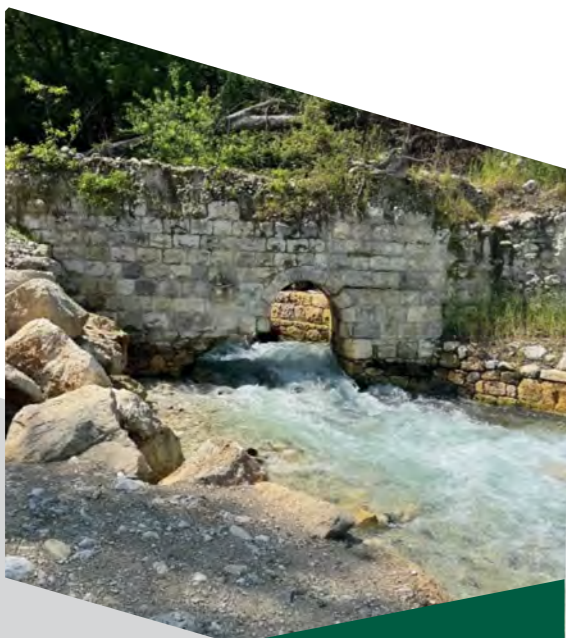
Affidato temporary use per due anni alla Fondazione Centro con un progetto culturale che coinvolge attivamente giovani formati in attività di accoglienza.

7.842 mq	~ 2.500 mq
SUPERFICIE OGGETTO D'INTERVENTO DI RESTAURO E RIQUALIFICAZIONE	SPAZI RESTITUITI ALLA CITTADINANZA PER USI PUBBLICI E SERVIZI



Visita [Patrimonio da Scoprire](#)

Rigenerare il patrimonio naturale e paesaggistico



Nel percorso di valorizzazione del patrimonio pubblico, l'Agenzia del Demanio ha rafforzato il proprio impegno per la cura del patrimonio naturale e paesaggistico con interventi che coniugano tutela ambientale, rigenerazione territoriale e sviluppo sostenibile. Ciò in linea con il dettato della Costituzione italiana che all'articolo 9 sancisce l'impegno della Repubblica a promuovere cultura e ricerca scientifica, tutelando il patrimonio storico, artistico, il paesaggio e, dal 2022, l'ambiente, la biodiversità e gli ecosistemi, anche nell'interesse delle future generazioni.

L'approccio si fonda su una visione sistemica, multilivello e multidisciplinare: pianificazione territoriale, partecipazione degli enti locali e partenariati istituzionali e accademici, con l'obiettivo di costruire modelli replicabili di gestione sostenibile. La valorizzazione va oltre il recupero fisico dei luoghi, include nuove funzioni, turismo sostenibile e riattivazione delle economie locali. Strumenti di monitoraggio e governance evoluta garantiscono nel lungo periodo una gestione consapevole del paesaggio e delle risorse naturali.



PATRIMONIO NATURALE E PAESAGGISTICO

SALINE DI TARQUINIA

Progetto di riqualificazione della Riserva Naturale delle Saline di Tarquinia, in collaborazione con la Regione, il Comune, le Università della Tuscia e di Perugia, l'Autorità di Bacino centro settentrionale, il Ministero dell'ambiente, il MIC, il gruppo Carabinieri per la biodiversità, il CMCC e ISPRA, per promuovere ricerca, formazione, ecoturismo, sviluppo culturale, prodotti e servizi ecosostenibili.

L'obiettivo è la tutela e la valorizzazione di una delle pochissime saline rimaste lungo l'intera costa italiana che comprende il sistema delle vasche e dei canali e il borgo storico del sale. Un ecosistema culturale e naturale unico in cui si intrecciano storia produttiva, biodiversità e memoria collettiva.

150 ha	28
SUPERFICIE	SECOLI DI STORIA (IX A.C. AL 1997)
4	
HABITAT	





PARCO TEMATICO MINERARIO DELLA MAIELLA

Il Piano prevede la rigenerazione della Maiella, un patrimonio geominerario unico, in sinergia con i Comuni dell'area, la Regione, la Provincia, le Università dell'Aquila e di Pescara-Chieti, l'Ente Parco, il MIC, trasformando memoria storica e paesaggio in risorsa per uno sviluppo sostenibile.

L'obiettivo è il recupero dei siti dismessi, l'integrazione tra natura e archeologia industriale, l'attivazione di reti territoriali e lo sviluppo di modelli gestionali innovativi.

14	7
COMUNI COINVOLTI	ENTI E ISTITUZIONI COINVOLTE
30	6
INTERVENTI PROGRAMMATI	PROGETTI PILOTA

CITTÀ ERNICHE

Iniziativa di rigenerazione territoriale, in sinergia con i Comuni di Anagni, Alatri, Ferentino e Veroli per la valorizzazione del patrimonio pubblico dell'area con particolare attenzione ai beni storico artistici.

L'obiettivo è il recupero di un patrimonio che conserva testimonianze di straordinario valore storico e monumentale con radici in età preromana e il rafforzamento delle reti culturali esistenti — tra cui Hernica Saxa —, con particolare attenzione ai paesaggi urbani in pietra, alle acropoli, ai centri storici e ai percorsi di fruizione lenta.

4	410 kmq
COMUNI COINVOLTI	SUPERFICIE
30	16
SECOLI DI STORIA (X a.C. – XX d.C.)	AREE NATURALISTICHE



LA "GREENWAY" – EX FERROVIA CIRCUMETNEA

Il progetto – elemento qualificante del Piano degli immobili Pubblici della città di Catania – prevede la realizzazione di una «greenway», integrata con il trasporto pubblico, sull'area di sedime della dismessa ferrovia circumetnea. La destinazione alla mobilità dolce di un tratto di 4,5 km tra le stazioni di Borgo e di Nesima restituisce alla città una nuova cerniera tra centro e periferia con un impatto paesaggistico, ambientale e sociale importante.

Particolare attenzione sarà dedicata alle superfici permeabili, alla riduzione dell'effetto "isola di calore" estiva e all'abbattimento dell'inquinamento atmosferico, grazie alla creazione di estese aree verdi.

Sono previsti sistemi per la raccolta, depurazione e riuso delle acque meteoriche, oltre a pratiche di riciclo e riutilizzo delle risorse naturali, nel rispetto del principio di minor spreco e massima tutela dell'ambiente.

4,5 km

36 mln di €

DI PERCORSO

INVESTIMENTI
SULLA MOBILITÀ
CON I FONDI FUA
E PON METRO



Foto: © Gina Soden



Restituire un patrimonio più sicuro e sostenibile

Per rendere il patrimonio immobiliare pubblico più sicuro e capace di affrontare gli effetti dei cambiamenti naturali e ambientali, l'Agenzia ha avviato un Piano dedicato alla prevenzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica degli edifici puntando su prevenzione, innovazione tecnologica e riqualificazione consapevole.

L'obiettivo è duplice: da un lato ridurre la vulnerabilità del patrimonio situato in aree esposte a fenomeni naturali, come hanno mostrato i terremoti del Centro Italia e il bradisismo nei Campi Flegrei; dall'altro contribuire in modo concreto alla transizione energetica. Il Piano prevede una prima fase di analisi, con audit sismici, diagnosi energetiche e la realizzazione di modelli informativi digitali (BIM), applicati agli immobili selezionati in base alla loro funzione strategica e al livello di rischio del territorio in cui si trovano.

A queste attività fanno seguito gli interventi di adeguamento su sicurezza e prestazioni degli edifici.

Sul versante energetico, l'Agenzia lavora per mettere in rete competenze, strumenti e dati, con l'obiettivo di aumentare l'efficienza del patrimonio pubblico e rafforzarne la capacità di risposta alle sfide climatiche.

In questo percorso è centrale la collaborazione con i principali operatori del settore, a partire dal Gestore dei Servizi Energetici – GSE S.p.A., con cui è attivo un protocollo dedicato.

3.000

immobili con audit sismici avviati

310

fabbricati oggetto di riqualificazione energetica e adeguamento sismico

Un ulteriore ambito di azione riguarda il project financing, utilizzato come leva per sostenere soluzioni innovative di efficientamento negli edifici pubblici a più alto consumo energetico, come ad esempio gli istituti penitenziari. In questa direzione, è stato sottoscritto un accordo di collaborazione con il Ministero della Giustizia e un primo accordo esecutivo relativo ai compendi della Toscana e dell'Umbria.

PIANO DI PREVENZIONE DEL RISCHIO SISMICO

AUDIT E INTERVENTI SISMICI ED ENERGETICI

Le attività di audit condotte nell'ambito del Programma di prevenzione del rischio sismico hanno consentito di acquisire una conoscenza approfondita delle vulnerabilità del patrimonio immobiliare e di pianificare in modo mirato i successivi interventi di miglioramento e adeguamento.

Il Programma contribuisce ad accrescere la resilienza, l'efficienza e la sostenibilità del patrimonio immobiliare pubblico.

2.700	22
AUDIT CONCLUSI AL 2025	INTERVENTI CONCLUSI NEL 2025

67.000 mq

MESSI IN SICUREZZA NEL 2025



SUPPORTO AI COMMISSARI STRAORDINARI



PROGRAMMA RIQUALIFICAZIONE SISMICA «CAMPI FLEGREI»

L'Agenzia opera come soggetto attuatore a supporto del Commissario Straordinario Area Campi Flegrei per un primo Programma di messa in sicurezza di 35 fabbricati tra scuole, caserme e carcere femminile di Pozzuoli.

Riqualificazione sismica con progetti che contribuiscono alla sicurezza dei cittadini e alla rigenerazione dei territori, in un'area particolarmente critica e costantemente interessata da fenomeni di bradisismo.

90.000 mq

DA METTERE IN
SICUREZZA

24

SCUOLE

7

CANTIERI APERTI
NEL 2025

123 mln di €

FONDI STANZIATI NEL
1° PROGRAMMA



PROGRAMMA RICOSTRUZIONE POST SISMA 2016

Dopo gli eventi sismici del 2016, che hanno colpito oltre cento Comuni dell'Italia centrale, all'Agenzia del Demanio sono stati affidati dal Commissario straordinario di Governo 40 interventi di riparazione, ripristino, demolizione e ricostruzione di immobili dello Stato, prevalentemente Caserme. Caratteristiche comuni a tutti gli interventi sono: utilizzo del legno strutturale con tecnologia X-LAM, edifici NZEB, produzione energia da FER, BACS classe b, qualità ambientale degli spazi interni.

42.000 mq

DA METTERE
IN SICUREZZA

110 mln di €

FONDI
STANZIATI

4

NUOVE SEDI NZEB E SMART
APERTE NEL 2025



AQUILA, MONTEREALE

61% fabbisogno energetico
soddisfatto da fonte
rinnovabile

14,9 MWh/anno prodotte da
impianto FV

6,7 tonnellate di CO₂
evitate



MACERATA, PIEVE TORINA

73% fabbisogno energetico
soddisfatto da fonte
rinnovabile

22,1 MWh/anno prodotte da
impianto FV

10,16 tonnellate di CO₂
evitate

29% superficie territoriale
permeabile pari a 260 mq



ASCOLI PICENO, ARQUATA DEL TRONTO

65% fabbisogno energetico
soddisfatto da fonte
rinnovabile

18,4 MWh/anno prodotte da
impianto FV

8,4 tonnellate di CO₂
evitate

41% superficie territoriale
permeabile pari a 293 mq

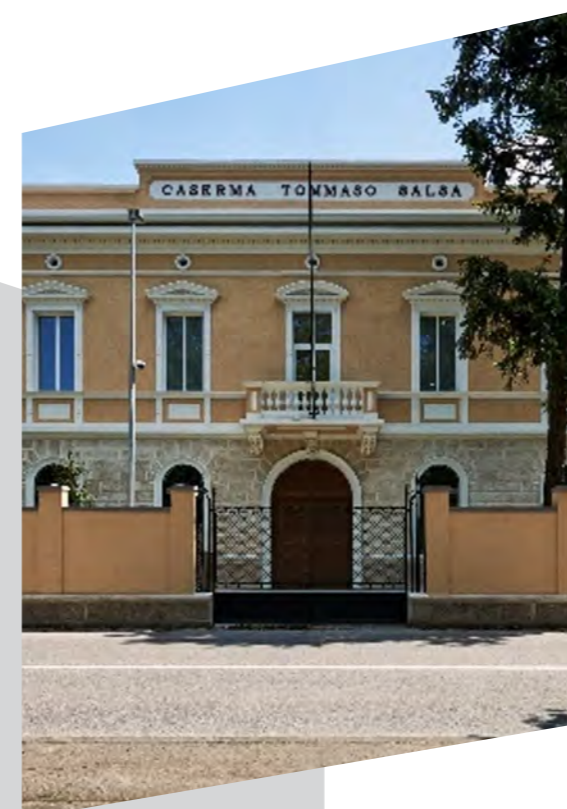


TRANSIZIONE ENERGETICA

INTERVENTI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO

Interventi su sedi di pubbliche amministrazioni, spesso immobili di valore storico-testimoniale, in ambito energetico-ambientale con impatti misurati secondo le metriche ESG.

6	-573 ton
EDIFICI NZEB	CO ₂ EVITATA
29	-66%
INTERVENTI CONCLUSI NEL 2025	RIDUZIONE CONSUMI POST OPERAM
54%	36%
FORNITURA DA FONTE RINNOVABILE	MEDIA SUPERFICIE ESTERNA PIANTUMATA



TREVISO, EX CASERMA SALSA NUOVA SEDE DELLA GUARDIA DI FINANZA

- 61%** riduzione energia primaria non rinnovabile rispetto ante operam
- 48%** fabbisogno energetico soddisfatto da fonte rinnovabile
- 92,4** MWh/anno prodotte da impianto FV
- 42,5** tonnellate di CO₂ evitate
- 34%** superficie territoriale permeabile pari a 4.720 mq
- 8.770** mq riqualificati



GENOVA, EX CASERMA R. PILO NUOVO POLO DELLA SICUREZZA

- 89,4** MWh/anno prodotte da impianto FV
- 41** tonnellate di CO₂ evitate
- 3.386** mq riqualificati

adozione **protocollo di sostenibilità energetico-ambientale** Di GBC ITALIA rivolto agli edifici storici **livello GOLD** certificazione in fase di ottenimento

Valorizzare il Patrimonio insieme al mercato

Il partenariato con il settore privato è uno dei pilastri della strategia di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico: una leva strutturale per sbloccare potenziale latente in immobili che la sola gestione pubblica diretta non riesce a valorizzare.

Operatori economici specializzati, associazioni e soggetti del Terzo Settore vengono coinvolti attraverso una gamma articolata di strumenti - dalla concessione di valorizzazione in uso gratuito alla concessione agevolata, dal comodato gratuito ai progetti di temporary use - ciascuno calibrato su tipologie di beni, orizzonti temporali e profili di rischio differenti.

Il risultato atteso è restituire alla collettività spazi riqualificati in tempi certi.



Milano,
inaugurazione
dei Cortili Riqualificati
di Palazzo del Senato

21

Bandi Temporary Use al 2025

2

Bandi PPP nel 2025

2

Bandi *Reiventing Cities* aggiudicati nel 2025

120

milioni di euro di capitali attratti dal mercato nel 2025

Il focus 2025 declina questa strategia in tre direzioni operative.

La prima punta alla diffusione di modelli innovativi di partenariato pubblico-privato fondati sulla mixité funzionale: spazi a uso governativo integrati con aree interne ed esterne aperte al pubblico, il cosiddetto uso duale, che massimizza l'utilità sociale dell'immobile senza sacrificare le esigenze dell'amministrazione.

La seconda introduce concessioni fino a 50 anni a enti privati senza scopo di lucro: orizzonti temporali sufficientemente lunghi da attrarre capitali privati su beni di pregio storico, artistico e paesaggistico, rendendo sostenibili restauri complessi, riconversioni funzionali ambiziose e modelli gestionali con una visione di lungo periodo.

La terza definisce un quadro di regole certo per l'assegnazione in comodato gratuito fino a 30 anni di immobili statali inutilizzati a enti no profit, in attuazione del Codice del Terzo Settore: uno strumento che trasforma il patrimonio pubblico giacente in risorsa per la comunità, orientandolo esplicitamente verso finalità sociali.

Ascoli Piceno,
Temporary Use
Ex Caserma Umberto I



TEMPORARY USE



Palermo,
Ex Convento dei Crociferi
Foto: © Gina Soden

CONCESSIONI TEMPORANEE

Gli immobili vengono dati in concessione per un minimo di 6 mesi fino a un massimo di 6 anni in attesa del completamento di iter complessi di riqualificazione, offrendo quindi la fruibilità immediata e sollecitando il mercato sulle potenzialità del bene.

Alcuni esempi:

- Caserma Umberto I (AP) progetto FRIDA aps;
- Caserma Boldrini (BO) progetto URBAN VALUE srl;
- Chiesa di Sant'Anna (VE) progetto Ass. MARCHE ARTE VIVA;
- SS Trinità (NA) progetto URBAN VALUE srl;
- ex Convento San Vito (Ag) progetto Ass. FARM CULTURAL PARK;
- ex Convento dei Crociferi (PA) progetto FONDAZIONE FARM FOUNDATION ETS.

5	5
APERTI NEL 2025	AFFIDATI NEL 2025
30	
NUOVI BENI PROPOSTI IN 3 ANNI	

VALORIZZAZIONI

INIZIATIVE SOCIALI, CULTURALI, CIVICHE, AMBIENTALI

Uso di strumenti concessori per il coinvolgimento di operatori del settore per attività culturali, sociali, turistiche e civiche ad alto impatto per il territorio.

I partner privati si fanno carico degli investimenti per la riqualificazione del bene e per la gestione delle nuove attività.

47	60
NUOVI BENI PROPOSTI	BENI GIÀ AFFIDATI
120 mln	48.000 mq
INVESTIMENTI PRIVATI 2025	SUL INVESTIMENTI PRIVATI

TURISMO ACCESSIBILE 4ALL

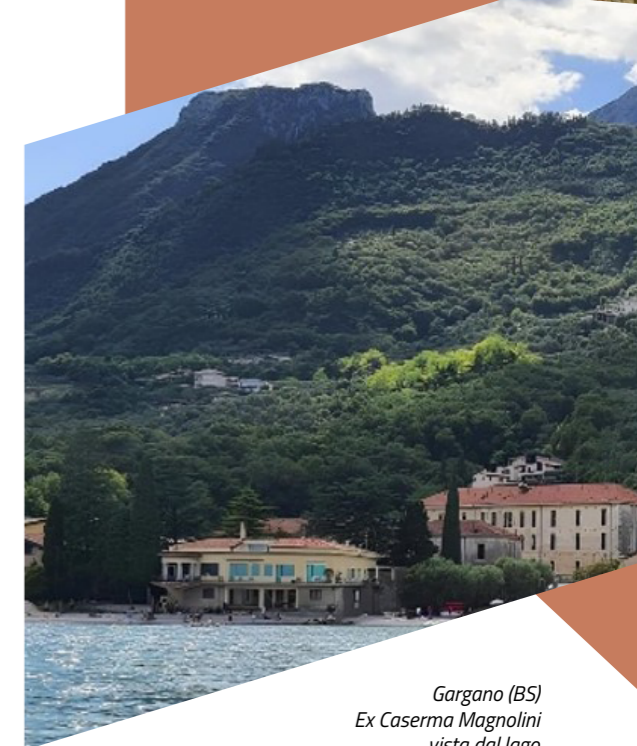
Progetto di rigenerazione e realizzazione di strutture turistiche accessibili, con servizi dedicati a persone anziane, per diversificare l'offerta turistica.

Primo portafoglio sperimentale:

- Ex Caserma Magnolini, Gargnano (BS);
- Villino Rossi, Schio (VI);
- Ex Caserma De Amicis, Sulmona (AQ);
- Ex Convento San Bonaventura, Caltagirone (CT).

4	15.000 mq
IMMOBILI	SUL

Tivoli (RM)
Azienda Agricola Cesurni



Gargano (BS)
Ex Caserma Magnolini
vista dal lago

CONCESSIONI A 50 ANNI



Villa Bardini (FI)
Fondazione Villa Bardini



Giardini Reali di Venezia (VE)
Venice Gardens Foundation

VALORIZZAZIONE AD ALTO IMPATTO CULTURALE E SOCIALE

Concessioni di lungo periodo ad Enti del terzo settore per aumentare attrattività e sostenibilità di progetti che favoriscono cultura, socialità e qualità urbana.

3	29.000 mq
BENI	SUL
96.000 mq	
SUL TERRITORIALE	



Complesso Isola di San Giorgio (VE)
Fondazione Cini

Visita Patrimonio da Scoprire

PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO

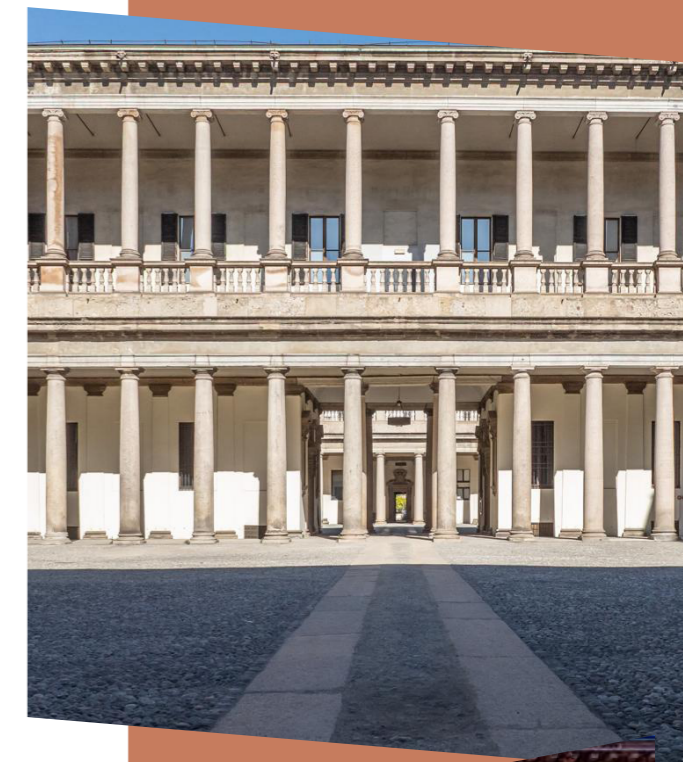
PALAZZO DEL SENATO, MILANO

Riqualificazione dei cortili di Palazzo Senato nel cuore di Milano, che ospita gli Archivi di Stato dalla fine dell'800, con integrazione tra usi governativi e servizi culturali e ricreativi per ampliare le possibilità di fruizione del bene, fino ad ora accessibile solo per motivi di ricerca e di studio.

Apertura al pubblico nel Palazzo di 4 nuove funzioni al piano terra: *Caffetteria; Sala lettura & Coworking; Ristorante; Area espositiva.*

Un progetto di illuminazione esalterà il valore architettonico del bene.

1 mln	4
INVESTIMENTI PRIVATI PREVISTI	NUOVE FUNZIONI APERTE AL PUBBLICO



Visita Patrimonio da Scoprire

EX POLVERIFICIO BORBONICO, SCAFATI (SA)

Riqualificazione del compendio che si trova in una posizione strategica tra Napoli e Salerno, a due km dall'area archeologica di Pompei.

Per dimensioni e vocazione il complesso può divenire un polo di grande attrattività turistico-culturale, ambientale e di ricerca scientifica.

Modello innovativo di Partenariato Pubblico Privato, costruito in sinergia con il Parco Archeologico di Pompei, con un avviso esplorativo al mercato per raccogliere progettualità sull'area.

Ad esito dell'avviso, è in valutazione una proposta di PPP con destinazione agroturistico culturale.

Foto: © Gina Soden

[Visita Patrimonio da Scoprire](#)



11	1
PROPOSTE AD ESITO DI AVVISO ESPLORATIVO	PROPOSTA DI PPP AD INIZIATIVA PRIVATA
29.000 mq	15 Ha
SUL	AREA DELL'INTERO COMPENDIO

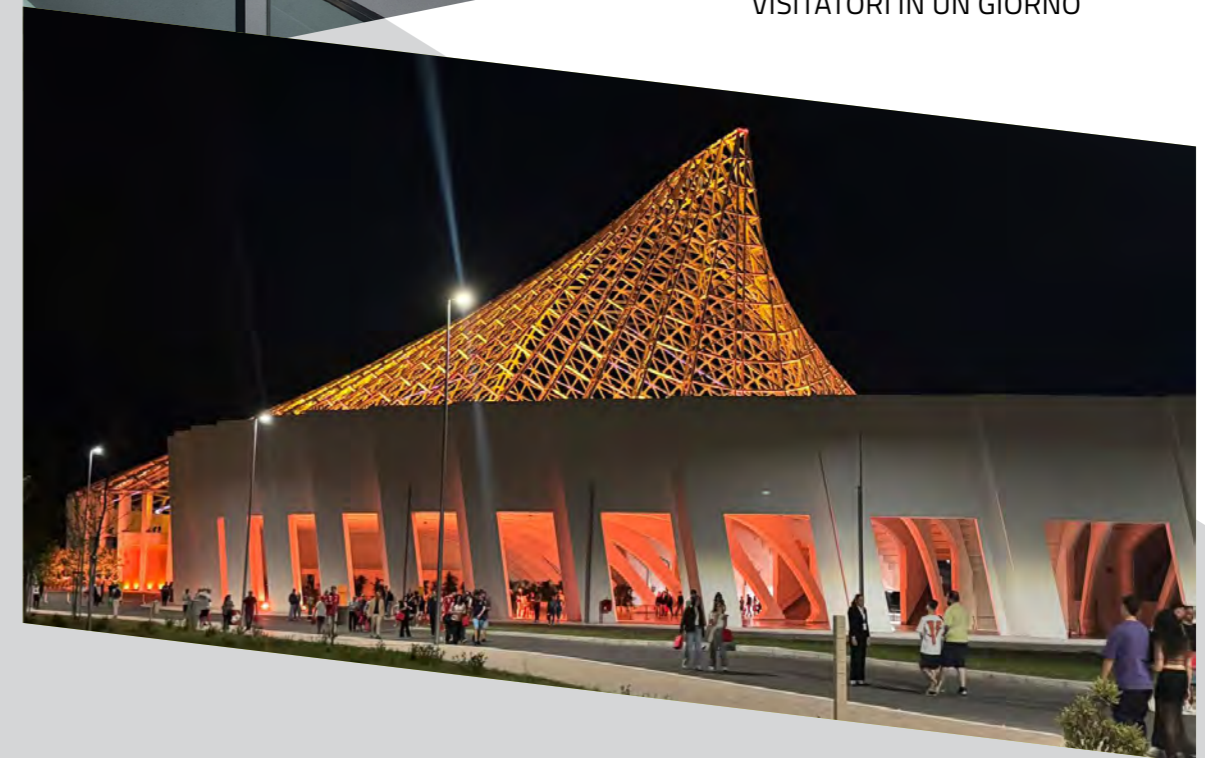


LA GREEN CITY DI ROMA, TOR VERGATA

Una proposta di sviluppo dell'Agenzia, concordata col territorio, ha portato alla pubblicazione di una manifestazione di interesse, rivolta a investitori privati interessati a progettare e realizzare interventi nei settori della ricerca e formazione, sport e benessere, cultura e spettacolo.

Con la realizzazione delle opere infrastrutturali in occasione del Giubileo 2025 il complesso è stato restituito alla cittadinanza con grandi eventi in uso temporaneo.

1	2
MANIFESTAZIONE DI INTERESSE	USI TEMPORANEI NEL 2025
2.500	
VISITATORI IN UN GIORNO	





MANIFATTURA TABACCHI, TORINO

Valorizzazione di un'area nel quartiere Regio Parco di Torino caratterizzata da un elevato potenziale di trasformazione per la presenza di parchi fluviali e per l'accessibilità che sarà garantita dalla Linea 2 della Metropolitana.

Il Progetto prevede l'espansione del sistema culturale-museale, l'aggiunta di residenzialità universitaria e servizi ricreativi e di formazione. Attenzione è data alla permeabilità: gli spazi esterni, il 90% dell'area tra verde e pavimentazioni drenanti, sono concepiti per essere utilizzati quotidianamente dagli studenti ed essere luoghi di aggregazione per i visitatori del polo culturale e i residenti del quartiere.

L'operazione verrà attuata con la formula del PPP.

24.000 mq	15.100 mq
SLP: PPP_CULTURA	SLP: PPP STUDENT HOUSING
10.500 mq	6.800 mq
PPP EVENTI, BENESSERE, COMMERCIALE	PPP CULTURA: CENTRO ARCHIVISTICO MUSEALE

[Visita Patrimonio da Scoprire](#)

EX CASERMA IV NOVEMBRE, MONZA

Il progetto prevede il recupero di circa 24.600 mq nel quadrante nord-ovest della città, ben connesso alla rete metropolitana M5 e prossimo ai principali uffici governativi. Il mix funzionale comprende residenze, alloggi per studenti, funzioni istituzionali e spazi ricettivi, con attenzione agli standard ambientali e alla fruibilità pubblica.

Un masterplan guida l'integrazione dell'intervento nel tessuto urbano esistente. L'operazione verrà attuata con la formula del PPP.

4.500 mq	670
SUPERFICIE EDIFICABILE	POSTI LETTO

TERRENI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA RINNOVABILE

Concessione di terreni non performing per la realizzazione di impianti fotovoltaici e Comunità Energetiche Rinnovabili (CER) con bandi rivolti a ESCO (Energy Service Company). L'iniziativa ha l'obiettivo di ottimizzare la gestione dei terreni pubblici in ottica di sostenibilità e di sollecitare soluzioni innovative adeguate alle specificità dei territori.

76.000	40.000
ALBERI PIANTATI	KWP
5 mln	2.300 ton
INVESTIMENTI GIÀ ATTRATTI AL 2025	CO ₂ RISPARMIATA



REINVENTING CITIES

CANDIDATURA A BANDI REINVENTING CITIES DI C40

Reinventig cities è un concorso promosso dalla rete di circa 100 sindaci di tutto il mondo, promosso per investitori internazionali chiamati a proporre, insieme a team multidisciplinari di professionisti, soluzioni progettuali innovative in chiave di sviluppo sostenibile, per la valorizzazione di immobili in abbandono o male utilizzati.

L'Agenzia ha partecipato alla IV edizione con **4 compendi dello Stato** (Forte S. Andrea e Casa Madonna Nicopeja- VE , Ex Caserma Perotti - Bo ed Ex Casa del Fascio di Settecamini - RM) e **2 di proprietà comunale** (Ex Scuola di Via Zama - Mi ed Ex Chimica Arenella-PA). Nel 2025 sono stati aggiudicati i progetti per Bologna e Venezia.

5	10
CITTÀ	SFIDE CLIMATICHE DA RAGGIUNGERE

Palermo,
Ex Chimica Arenella
Foto: © Gina Soden



Venezia,
Casa Madonna Nicopeja



PROGETTI VINCITORI NEL 2025

BOLOGNA, EX CASERMA PEROTTI Edilizia sociale integrata per residenze universitarie

58.000 mq	80 mln
AREA OGGI NON ACCESSIBILE, RESTITUITA ALLA CITTÀ	INVESTIMENTI PRIVATI
199	200
APPARTAMENTI COMPLESSIVI	POSTI LETTO STUDENT HOUSING



VENEZIA, FORTE SANT'ANDREA Ecosistema di ricerca e confronto sulla sostenibilità

58.000 mq	8 mln
AREA RESTITUITA ALLA CITTÀ	INVESTIMENTI PRIVATI
30	
ANNI DI CONCESSIONE	



Cogliere le opportunità dell'innovazione tecnologica e digitale

Nel corso del 2025, l'Agenzia del Demanio ha dato ulteriore impulso al proprio percorso di trasformazione digitale, con il consolidamento delle iniziative pluriennali in corso e il conseguimento degli obiettivi previsti dal piano operativo annuale.

Un percorso che va oltre la dimensione tecnologica, radicandosi in una visione più ampia di un'Agenzia che legge il territorio e concorre attivamente all'evoluzione della gestione e della valorizzazione dell'immobile pubblico, attraverso il contributo fondamentale che l'innovazione e la digitalizzazione porta all'intero ciclo di vita dell'immobile, a partire dalla progettazione di qualità, passando per il cantiere digitale, fino alla sua gestione e valorizzazione.

In questa prospettiva, la conoscenza e l'utilizzo dei dati nel Piano Città degli immobili pubblici sono elementi di valore nella pianificazione integrata con i territori, capaci di portare a un tavolo comune le migliori competenze che si occupano di rigenerazione urbana — grazie ad una rete composta da università, enti di ricerca, Istituzioni — per giungere alle scelte più efficaci attraverso un approccio multiscalare e multisettoriale.



È proprio questa capacità di fare rete e di integrare competenze che alimenta e sostiene l'innovazione tecnologica dell'Agenzia, declinata lungo tre assi principali: la modellazione e gestione digitale degli immobili attraverso il BIM e i Digital Twin, lo sviluppo di edifici intelligenti e sostenibili attraverso il modello di smart building, e il rafforzamento della sicurezza e della resilienza delle infrastrutture digitali.

L'Agenzia del Demanio, grazie alle collaborazioni della propria rete (a titolo esemplificativo ANAC, Italferr, La Sapienza Università, Politecnico di Milano), si posiziona come punto di riferimento in Italia per l'innovazione dell'ambiente costruito.

180

Attività progettuali di digitalizzazione

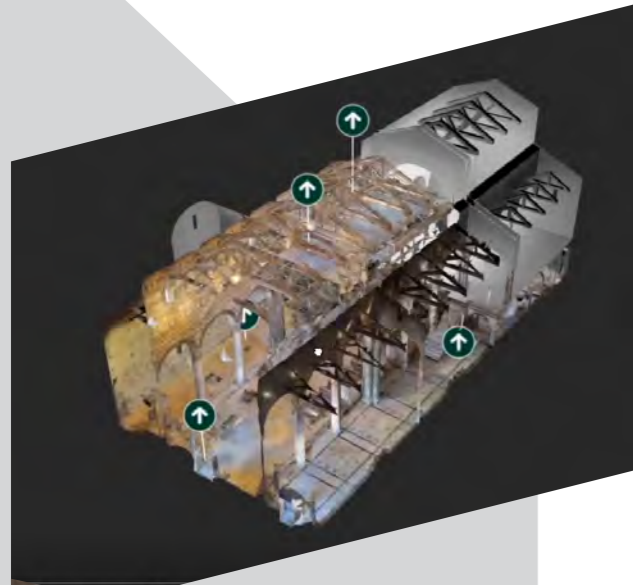
+18%

Crescita della digitalizzazione dei servizi ICT (vs. 2024)



Particolare attenzione è stata posta al rafforzamento della cybersicurezza, in linea con la direttiva europea NIS2, e alla migrazione delle piattaforme digitali verso ambienti cloud sicuri, flessibili e scalabili secondo l'approccio cloud first. L'approccio proattivo adottato ha consentito di cogliere pienamente le potenzialità offerte dai finanziamenti (Piattaforma Digitale Nazionale Dati, Polo Strategico Nazionale), favorendo l'accelerazione dei processi di trasformazione digitale, la creazione di nuovi servizi e assicurando ricadute positive e durature per la gestione e valorizzazione dell'immobile.

BIM E DIGITAL TWIN



CANTIERI GESTITI CON METODI E STRUMENTI BIM

All'interno del cantiere digitale la gestione BIM riduce costi e tempi, migliora qualità e sicurezza e genera un patrimonio informativo digitale per la manutenzione lungo tutto il ciclo di vita dell'opera.

10	9
CANTIERI BIM	REGIONI



DIGITAL TWIN DEL PALAZZO SAN FELICE

Piattaforma web con modelli BIM navigabili, visualizzazione 4D del cantiere con navigazione temporale, foto sferiche, realtà virtuale con esperienza immersiva e visualizzazione di un campione digitalizzato dei libri.

20.000	1mld
VISITATORI	PUNTI NUVOLA
5GB	6 mesi
MODELLI BIM	APERTURA PUBBLICA

VIRTUAL EXPERIENCE DI PIAZZA ARRINGO

Modelli BIM georeferenziati con mappa interattiva, realtà virtuale e virtual tour immersivi della Pinacoteca e del Museo Archeologico, integrata nel Piano Città di Ascoli Piceno.

Fruizione inclusiva e continua del patrimonio culturale cittadino, senza limiti fisici di accesso.

Componente ludico-educativa per coinvolgere pubblici diversi e promuovere una conoscenza attiva del territorio.

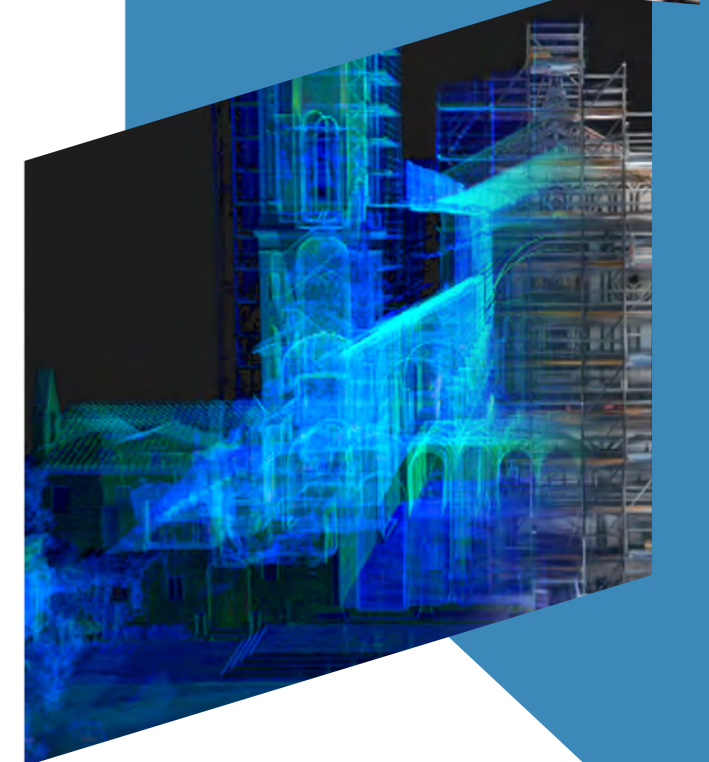
1,5mld	5GB
PUNTI NUVOLA	MODELLI BIM



DIGITAL TWIN DELLA BASILICA DI SAN MINIATO AL MONTE

Rilievi fotogrammetrici, scansioni 3D, riprese drone ad alta risoluzione e virtual tour su piattaforma web aperta: cantiere museo aperto al pubblico, strumento di divulgazione, ricerca e didattica.

1mld	5GB
PUNTI NUVOLA	MODELLI BIM
5 ore	
VOLO DRONE	



SMART BUILDING



UFFICI DELLA PRESIDENZA AL PALAZZO DEL QUIRINALE

Sensoristica IoT avanzata con sistemi BACS per monitoraggio di energia, comfort e sicurezza. Rilievo integrale con laser scanner, drone e restituzione BIM.

Prima implementazione ESG su scala completa in un edificio di rappresentanza istituzionale.

Il censimento digitale di 17.000 oggetti fra opere d'arte e arredi costituisce un patrimonio informativo inedito.

189	100.000 mq
SENSORI IOT	RILEVATI
7.000	10.000
OPERE D'ARTE	ARREDI

CASERME CARABINIERI AREA CRATERE ABRUZZO-MARCHE

La ricostruzione post-sismica diventa occasione per introdurre standard tecnologici avanzati nella PA: sensori di presenza, temperatura, contabilizzazione energetica e fotovoltaico.

Il monitoraggio continuo degli impianti riduce i costi di manutenzione e aumenta la resilienza delle sedi.

4	~500
EDIFICI	SENSORI
4.500 mq	
SUPERFICIE	

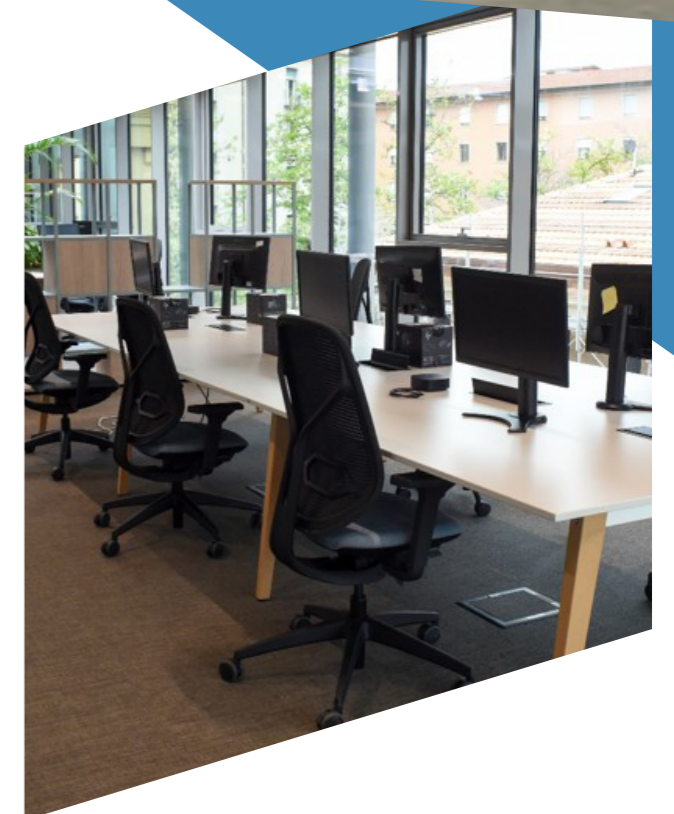
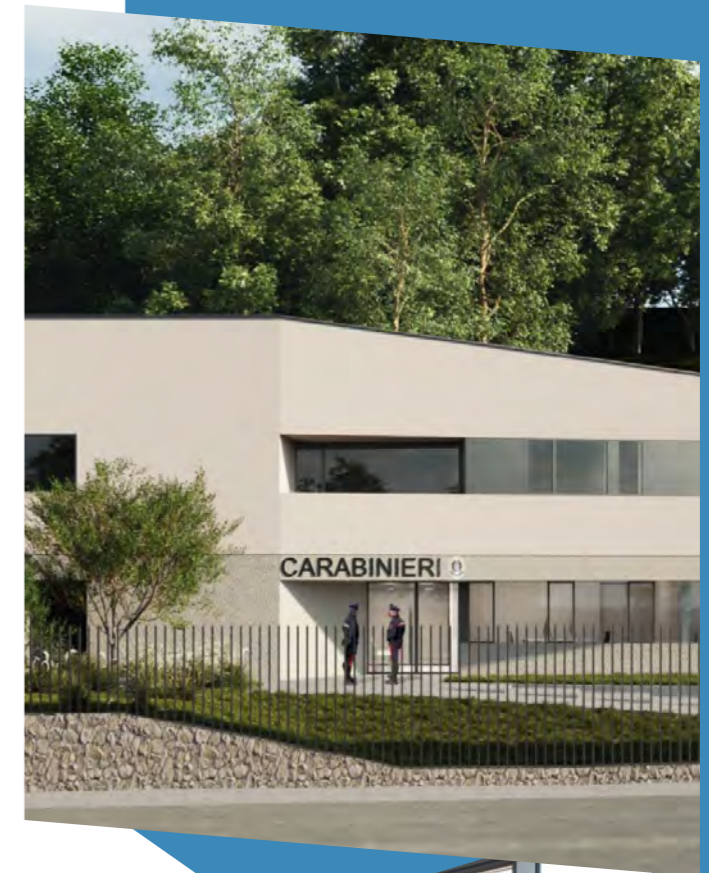
SEDE AGENZIA DEL DEMANIO A BOLOGNA

Primo ufficio dell'Agenzia con layout distributivi innovativi, prenotazione degli spazi e tecnologie smart building integrate

Modello sperimentale replicabile per trasformare le sedi PA in ambienti di lavoro intelligenti.

I dati in tempo reale ottimizzano l'uso degli spazi e la pianificazione delle risorse energetiche.

1 mld	5GB
PUNTI NUVOLA	MODELLI BIM



GESTIONE STRATEGICA, AMMINISTRATIVA E OPERATIVA DEL TERRITORIO



FORZE DELL'ORDINE APP MOBILE

Piattaforma h24 per le Forze dell'ordine che consente il controllo immediato sul territorio, offrendo l'accesso in tempo reale a dati, immagini e documenti dei veicoli sequestrati o sottoposti a fermo su tutto il territorio nazionale.

47.000	2,5 mln
OPERATORI	VEICOLI
6 mln	460.000
FOTO	DOCUMENTI

ECO PREDICTOR NELLE SEDI PA

Sistemi di Intelligenza Artificiale applicati alle serie storiche dei consumi (acqua, energia, metano) per creare simulazioni "what-if" e scenari previsionali, supportando le decisioni su budget, approvvigionamenti ed efficientamento.

47.000	2,5 mln
OPERATORI	VEICOLI



VALORIZZAZIONE E RIGENERAZIONE URBANA-AMBIENTALE

PORTALE DEMANIO DIGITALE

Un modello digitale replicabile per gestire e promuovere il patrimonio pubblico, che integra dati anagrafici, modelli BIM navigabili, mappe, tour immersivi e l'evoluzione 4D dei cantieri, abbattendo i limiti fisici della fruizione tradizionale.

12	20
IMMOBILI	MODELLI BIM
5	1
TOUR VR	BIM4D

PORTALE CREA VALORE INVESTI CON NOI

Un portale cartografico con schede immobiliari volto ad attrarre operatori privati per progetti di riqualificazione, rifunzionalizzazione e partenariati pubblico-privati innovativi.

367	420
IMMOBILI (DIC'25)	PUBBLICATI
757	
INTERAZIONI	

PORTALE PIANI CITTÀ

Una mappa interattiva dotata di schede operative, video e storymap che trasformano i piani di rigenerazione in racconti territoriali accessibili, promuovendo una conoscenza diffusa del patrimonio pubblico tra cittadini e stakeholder.

30	16
Piani Città	VIDEO STORYMAP



PMO

(PROGRAM MANAGEMENT OFFICE)

131

Programmi + Piani Città e
Progetti Strategici
(quantità totali al 31/12/2025)

+195,5%

Vs Gen 2025

889

Progetti + Macro-attività
(entità totali al 31/12/2025)

+314,1%

Vs Gen 2025

180

progetti digitali che contribuiscono allo sviluppo di **35 programmi** che danno attuazione a tutti gli ambiti di azione del **Piano strategico industriale**.

Di questi 131 programmi:

PROGRAMMI APERTI
73

PROGRAMMI IN CORSO
300

PROGETTI STRATEGICI
42

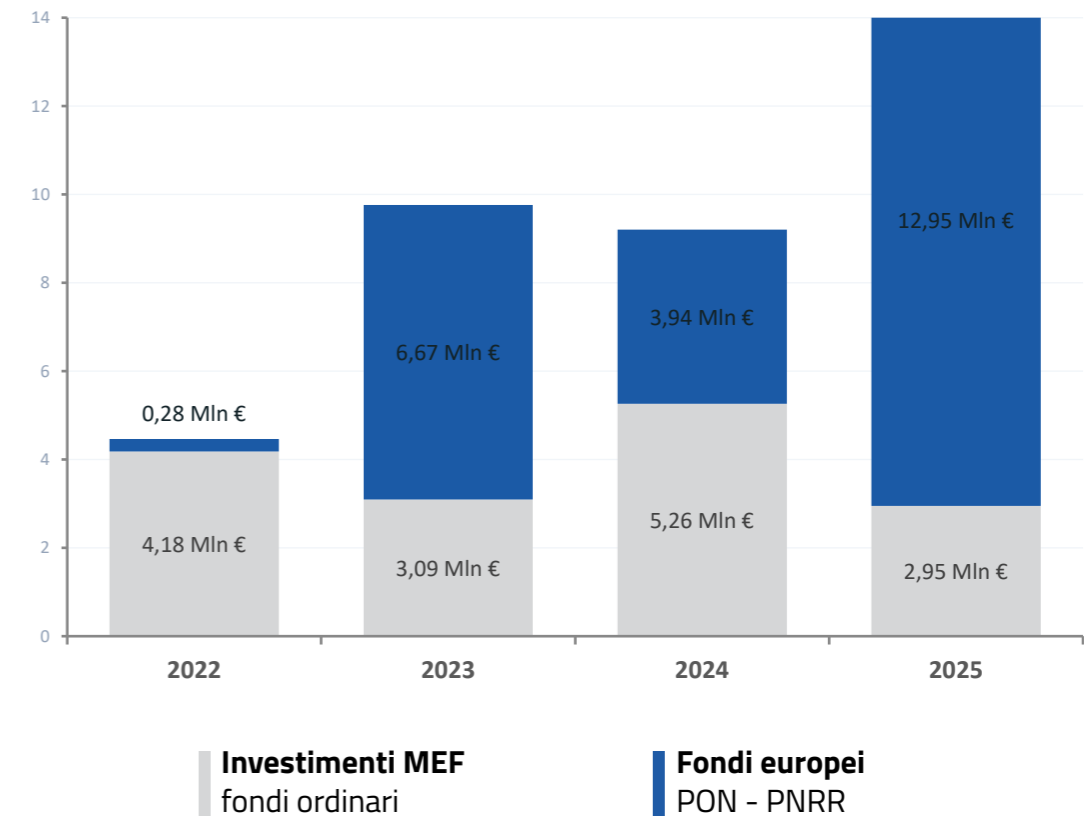
4.196

Attività
(entità totali al 31/12/2025)

+253,8%

Vs Gen 2025

INVESTIMENTI



CONTENIMENTO SISTEMATICO DELL'INCREMENTO DELLA SPESA

Performance in linea con il benchmark di settore, nonostante l'aumento dei progetti e degli investimenti



FATTORI ABILITANTI

Consolidamento infrastrutturale
Migrazione cloud, razionalizzazione data center

Governance centralizzata ICT
Controllo licenze, contratti e fornitori

Riuso applicativo e condivisione
Piattaforme condivise tra progetti digitali

Responsabilità etica per la cura del patrimonio immobiliare dello Stato

L'Agenzia ha promosso un ciclo di workshop con la rete delle Università, partner nella qualità della progettazione per la creazione di valore sociale, ambientale e culturale attraverso l'immobile pubblico. L'obiettivo è di animare un confronto aperto e consapevole sul tema della responsabilità etica nella cura del bene comune. L'iniziativa si rivolge a studenti, professionisti e ricercatori, per condividere l'esperienza di manager delle istituzioni, delle amministrazioni del territorio e il pensiero di esperti e formatori. Una riflessione corale che restituisce centralità all'etica della cura come risposta a bisogni e vocazioni del territorio, all'esigenza di recuperare l'identità culturale del cittadino.

I primi sei incontri si sono svolti a Mantova, Bologna, Firenze, Napoli, Palermo e Catania.

Il ciclo di incontri proseguirà con la ripresa dell'anno accademico 2026/2027, ampliando il confronto e consolidando una rete di conoscenze, esperienze e responsabilità condivise intorno al valore del bene pubblico.

Un percorso dedicato a immaginare il patrimonio pubblico come infrastruttura di futuro: un patrimonio capace di sostenere lo sviluppo dei territori, rafforzare la coesione sociale e contribuire alla qualità della vita delle persone.



MANTOVA

Riuso
Governance
Ex carceri
Rigenerazione urbana
Responsabilità condivisa

BOLOGNA

Memoria
Scelta
Riuso
Clima
Ex caserme

FIRENZE

Vocazione
Discrezionalità
Restituzione
Patrimonio storico-artistico
Civitas

NAPOLI

Intenzionalità
Fruibilità
Prossimità
Scuola
Cura attiva

PALERMO

Narrazione
Partecipazione
Pensiero
Qualità urbana
Innovazione

CATANIA

Ascolto del bisogno
Coscienza
Giustizia intergenerazionale
Povertà educativa
Ricucitura

TAPPE FUTURE

Ancona
Bari
Cagliari
Milano
Roma
Padova
Torino
Venezia