L’Italia e i suoi beni

Creare valore con gli immobili dello Stato

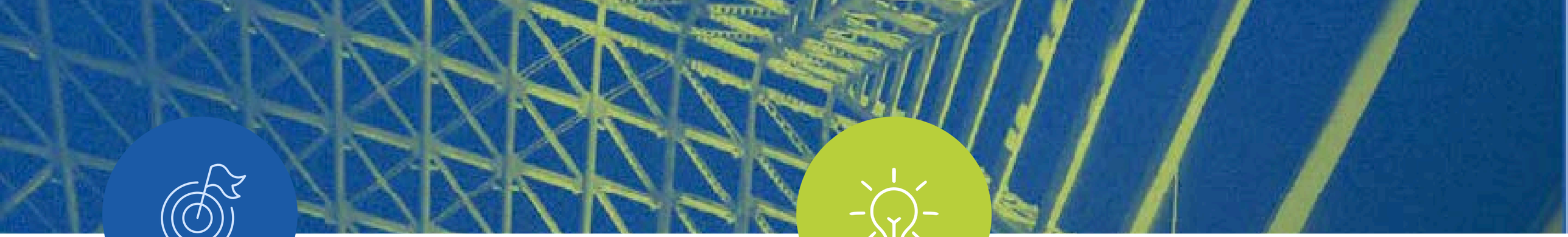
Alessandra dal Verme
Direttore dell’Agenzia del Demanio

RAPPORTO ANNUALE 2025

AGENZIA DEL DEMANIO

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)



MISSION

Gestire il patrimonio immobiliare dello Stato, supportare le PA centrali nella loro logistica, valorizzare i beni in gestione, offrire **servizi** efficienti e di qualità, anche come stazione appaltante, contribuire al **contenimento della spesa pubblica.**

VISION

Rigenerare il patrimonio pubblico **ponendo al centro l'utenza** – le amministrazioni centrali, i territori, le Istituzioni e i cittadini – offrendo **servizi attrattivi, di qualità** e **innovativi**. L'immobile pubblico **recupera il ruolo culturale e identitario**, al contempo è **strumento per soddisfare i fabbisogni** degli utenti, **risponde alle peculiarità del territorio, genera impatti** economici, sociali e ambientali.

L’APPROCCIO

Il **ruolo dello Stato** che guida
i processi di riqualificazione
del patrimonio immobiliare
per rispondere alle politiche di sviluppo
in **collaborazione con gli Enti locali**

La **spinta verso l’innovazione**
oggi indispensabile
alla modernizzazione dello Stato,
alla crescita e all’attrattività

La **rete con le Università,**
gli Enti di ricerca per avvalersi
di competenze qualificate
a supporto della qualità
e delle soluzioni progettuali
più innovative

Il **riuso dell’immobile pubblico**
con il duplice obiettivo di minimizzare
il consumo del territorio
e recuperare il valore storico identitario
dei beni patrimonio dello Stato
e dell’umanità

I RISULTATI RAGGIUNTI

Accelerazione degli **investimenti**	**+143,8%** rispetto al 2022
Espansione delle **iniziative**	**+11,4%** del numero degli interventi
Ottimizzazione della **spesa**	**-11,2%** della spesa per locazioni passive
Incremento della **produttività**	**+62,5%** rispetto al 2021

I RISULTATI RAGGIUNTI - ESG

l' **85%** pro **riqualificazione di aree urbane e valorizzazione manufatti dismessi**

il **57%** con misure di resilienza e adattamento ai **cambiamenti climatici**

il **100%** è stato progettato **senza consumo di nuovo suolo**

il **42%** adotta strategie per **ridurre il consumo di suolo**

10.655 mq di **superficie permeabile complessiva**

I PIANI CITTÀ DEGLI IMMOBILI PUBBLICI

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

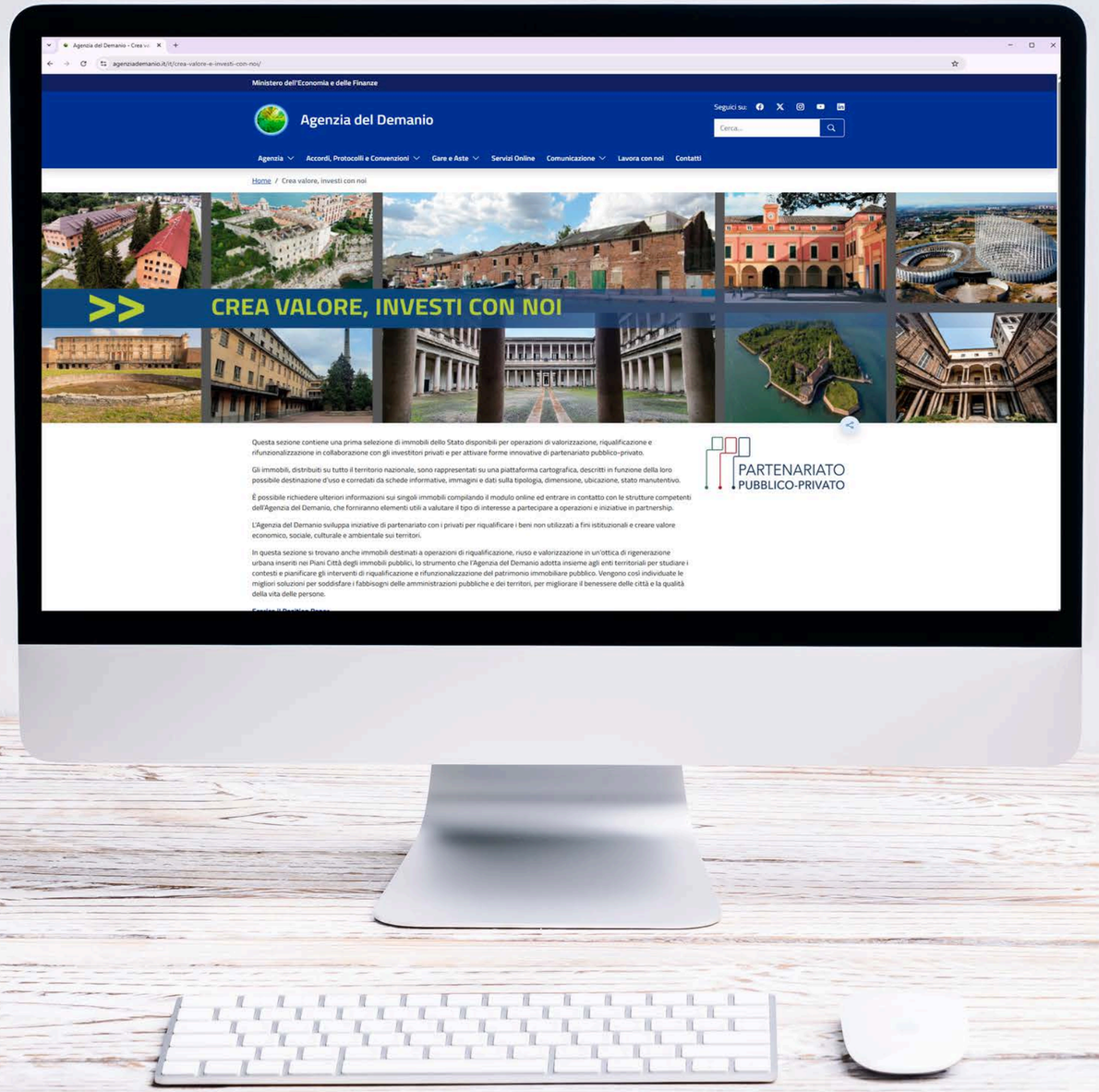
99
tavoli tecnici operativi (TTO)

42
attori istituzionali coinvolti

I PIANI CITTÀ DEGLI IMMOBILI PUBBLICI

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

UN PONTE TRA OFFERTA PUBBLICA E DOMANDA PRIVATA



IL RUOLO DI STAZIONE APPALTANTE:
LA QUALITÀ DELLA PROGETTAZIONE, LA COLLABORAZIONE CON I PRIVATI

ROMA |

Ex Città dello Sport di Tor Vergata

un grande progetto di rigenerazione urbana

LA COLLABORAZIONE CON I PRIVATI

SALERNO |

Ex Polverificio Borbonico di Scafati

Valorizzazione turistico-culturale del patrimonio storico

RISULTATI ATTESI AL 2028 CON IMPATTO DIRETTO SUI TERRITORI

Promozione della Pianificazione integrata dell'immobile pubblico attraverso i Piani Città

65
Piani Città in esecuzione

Accelerazione Investimenti attraverso la gestione *end-to-end* degli interventi di valorizzazione del patrimonio

3,4 mld €
interventi realizzati sul patrimonio statale

160 mln €
progettazioni realizzate sul patrimonio Enti Territoriali

Creazione di valore immobiliare tramite partnership Pubblico Privato attraverso i diversi strumenti amministrativi

1 mld €
investimenti su operazioni di partnership Pubblico Privato*

* ipotesi in funzione delle assegnazioni di fondi previste sul Piano degli Investimenti e dei servizi di advisor da attivare

RISULTATI ATTESI AL 2028 - ESG

Enviromental

RESILIENZA AI CAMBIAMENTI CLIMATICI

65% degli interventi prevedono azioni di contrasto all'effetto isola di calore e a favore della permeabilità dei suoli

RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO

100% degli interventi non prevede consumo del suolo

65% degli interventi prevedono recupero di suolo consumato

Social

MIGLIORAMENTO FRUIZIONE SPAZI

70% degli interventi prevedono un miglioramento dell'assetto spaziale interno

45% degli interventi prevedono spazi esterni attrezzati per i lavoratori

RIUTILIZZO MANUFATTI DISMESSI

85% degli interventi contribuiscono alla riqualificazione dell'area attraverso il riutilizzo di manufatti dismessi

Governance

BUILDING AUTOMATIONS AND CONTROL SYSTEM

-81% degli interventi prevedono l'istallazione sistemi BACS di classe ≥ B

PROCESSO VALUTAZIONE IMPATTI ESC 360°

100% degli interventi prevedono la valutazione degli impatti ESG attraverso i KPI

CULTURA IN CANTIERE

ROMA |

Palazzo San Felice

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

RAPPORTO ANNUALE 2025

AGENZIA DEL DEMANIO