

IL RAPPORTO ANNUALE 2025 DEL DEMANIO

Dal Verme: superata la logica conservativa, rigenerazione motore di sviluppo. Progettati interventi per 3,9 mld

22 Set 2025 ▶ di Giorgio Santilli

Cambia la strategia che con i Piani città ora mette l'immobile pubblico al centro di una rete di accordi: "Noi cambiamo le destinazioni urbanistiche per favorire il soddisfacimento di esigenze dello Stato e dei territori". Corrono gli investimenti, crescita del 143,8% in due anni, il numero degli interventi è cresciuto dell'11,4%. Riduzione delle locazioni passive dello Stato, con risparmio di 120 milioni l'anno. Dal direttore dell'Agenzia anche un sì alla proposta di Busià (Anac): i nostri progetti sempre in BIM, siamo pronti a sostenere i comuni nella trasformazione digitale della loro attività di progettazione. "I temporary use un modo per accelerare i processi di rigenerazione"





Il direttore dell'Agenzia del Demanio, Alessandra dal Verme

Immobili pubblici motore di sviluppo sostenibile: un risultato che è il frutto del superamento della "logica conservativa" che ha dominato per anni sul patrimonio demaniale e dello spostamento verso una "gestione improntata alla rigenerazione". La direttrice dell'Agenzia del Demanio, Alessandra dal Verme, ha rivendicato così, ieri, al suo terzo Rapporto annuale, presentato alla Camera, questa correzione di strategia

che è il cuore del suo mandato e che produce in concreto, a valle, fatti e numeri molto articolati. Primo fra tutti, la fortissima accelerazione degli investimenti, che in due anni, dal 2022 al 2024, sono cresciuti del 143,8%. Visto da un altro lato: +11,4% del numero di interventi. O ancora: 3,9 miliardi di interventi progettati. Quest'ultimo è forse il dato più sorprendente e rilevante perché racconta di una macchina ormai lanciata che proietta ancora lo sviluppo in avanti, grazie anche a un aumento di produttività quantificato con un +62,5%.

L'azione del Demanio sui 44mila immobili che possiede, per un valore di 62,8 miliardi, si può vedere anche da un altro lato, che certamente fa piacere al suo "azionista", il Mef: la riduzione dell'11,2% delle locazioni passive, cioè i canoni pagati dallo Stato per affittare immobili destinati alle Pa. Se si rivitalizzano immobili e si rendono disponibili per accogliere uffici pubblici, si produce razionalizzazione degli spazi. Il risparmio per le casse del Tesoro è quantificato in 120 milioni l'anno "a regime" (cioè per sempre). Sia dal Verme che il viceministro Maurizio Leo hanno sottolineato a più riprese come l'Agenzia del Demanio abbia centrato tutti gli obiettivi che il Mef le ha attribuito con le linee guida dedicate. Non solo. Il Demanio avrà un ruolo decisivo nel piano casa per i giovani, in collaborazione con i privati ([si veda l'articolo di Maria Cristina Carlini](#)).

La rigenerazione è al centro della strategia di dal Verme. La valorizzazione rigenerativa del patrimonio immobiliare pubblico è una "leva strategica di crescita, inclusione e sviluppo dei territori, che pone al centro l'utenza: le pubbliche amministrazioni centrali, che necessitano di una logistica efficiente e moderna, i

cittadini, orientati a servizi innovativi e spazi pubblici di relazioni, i territori protagonisti dei processi di rigenerazione".

Dal Verme ha costruito una cassetta degli attrezzi per massimizzare i risultati della rigenerazione. I Piani città, per esempio, mettono l'immobile pubblico al centro di una fitta rete di accordi e di alleanze, rendendo la sua rivitalizzazione uno scopo condiviso. "Con i Piani città - dice dal Verme - noi cambiamo le destinazioni urbanistiche degli immobili per favorire il soddisfacimento di esigenze dello Stato e dei territori". I temporary use, di cui il Demanio fa uso sempre più frequente, sono invece "un acceleratore del processo di rigenerazione" perché favoriscono la creazione di un rapporto diretto fra il bene, quando ancora è da riqualificare, e la comunità che dovrà servire.

L'altro aspetto centrale più volte richiamato nella politica dell'Agenzia è la digitalizzazione spinta. Il Demanio ormai progetta solo in Bim. E la direttrice ha potuto quindi rispondere positivamente alla richiesta che le aveva fatto, proprio in un'intervista a Diario DIAC, il presidente dell'Anac, Giuseppe Busià, proponendo che il Demanio aiutasse i comuni nella progettazione in Bim ([si legga qui l'intervista](#)). "Siamo pronti a sostenere i comuni nella trasformazione digitale della loro attività di progettazione", ha risposto ieri dal Verme.