



Un patto per i patrimoni: l'Agencia del Demanio e i Piani città

L'accordo siglato su Mantova come nuovo modo di intendere la gestione dei beni pubblici: dalla gestione passiva alla pianificazione integrata

Questo articolo è redatto e pubblicato nell'ambito di una collaborazione tra ilgiornaledellarchitettura.com e il Polo territoriale di Mantova del Politecnico di Milano il cui obiettivo è lo sviluppo e la sperimentazione di forme di comunicazione nel campo dell'architettura e del progetto da parte di studentesse, studenti, neo-laureate/laureati e giovani ricercatrici e ricercatori.

MANTOVA. Da decenni [il dibattito architettonico e urbanistico](#) si interroga sui “vuoti urbani”, spazi di risulta (ex scali ferroviari, caserme, conventi, industrie dismesse) che pur essendo inglobati nella città contemporanea, restano **ai margini dei processi di sviluppo urbano**. Se alla fine del XX secolo la dismissione di questi patrimoni, in particolare di quelli di proprietà statale del Ministero della Difesa, era guidata principalmente da logiche di natura finanziaria e della necessità di ridurre il debito pubblico, oggi lo scenario è cambiato. Il focus si è spostato **sulle modalità di gestione strategica di questi beni statali e pubblici** e sulla loro capacità di diventare motore e leva per la rigenerazione urbana, generando nuovi servizi, spazi

pubblici e opportunità per le comunità locali.

Il player italiano più importante, oltre 45.000 beni

In Italia, un ruolo centrale è svolto dall'Agenzia del Demanio, ente pubblico economico, che gestisce **45.415 beni del patrimonio pubblico dello Stato**, distribuiti su tutto il territorio nazionale, per un valore complessivo di 63 miliardi di euro. Una parte significativa di questi beni si trova oggi in **stato di abbandono o sottoutilizzo**, spesso a causa di una conoscenza non approfondita degli immobili stessi, che ne rallenta l'inserimento in programmi di riuso.

Nel corso degli anni diverse normative hanno gradualmente ampliato i compiti e le responsabilità dell'Agenzia del Demanio, trasformandola [da semplice gestore del patrimonio pubblico a promotore di processi di rifunzionalizzazione e riuso degli immobili](#), accompagnando tali processi a criteri di innovazione, sostenibilità e transizione digitale. Il [Piano Città degli Immobili Pubblici](#) rappresenta uno degli strumenti operativi introdotti dall'Agenzia, uno strumento che supera la frammentarietà degli interventi **a favore di una pianificazione integrata**. L'obiettivo non è più solo il recupero edilizio, ma **ripensare nuovi spazi urbani** per la città, individuando gli asset pubblici disponibili sul territorio al fine di generare nuovi servizi e infrastrutture sociali, all'interno di un quadro di partenariato che coinvolge amministrazioni centrali, enti territoriali e investitori privati.

Mantova, scambio di beni tra Stato e Comune

Ad oggi sono stati firmati **31 Piani Città** in diverse realtà italiane, tra cui Forlì, Torino, Udine, Napoli, Cagliari, Aquila, Verona, Piacenza, Bari. Il 27 marzo 2026 è stato firmato l'accordo tra l'Agenzia del Demanio e il Comune di Mantova con l'obiettivo di pianificare gli interventi di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico promuovendo **una rigenerazione urbana sostenibile**, in linea con le esigenze delle amministrazioni e i bisogni della comunità, attuando una rigenerazione a consumo zero di nuovo suolo.

Il **Piano Città di Mantova** seleziona un primo portafoglio di 12 beni (6 di proprietà dello Stato e 6 di proprietà del Comune) che potranno successivamente essere integrati. Tra questi immobili vi sono sedi della Pubblica Amministrazione Centrale, ovvero immobili utilizzati direttamente dallo Stato per svolgere le proprie funzioni, immobili non utilizzati direttamente dallo Stato e immobili in locazione passiva, cioè di proprietà di privati o altri enti ma utilizzati dalla Pubblica Amministrazione.

Gli immobili di proprietà dello Stato inseriti nel Piano Città sono 6:

- l'ex Convento del Carmine, oggi **Palazzo degli Uffici Finanziari**. Possibili usi: rifunzionalizzazione degli uffici Finanziari con spazi pubblici per usi temporanei, attività espositive e aree verdi;
- il **Palazzo San Cristoforo**, con chiesa annessa ad oggi inutilizzato. Possibili usi: rifunzionalizzazione per eventi socio-ricreativi e culturali;
- la **Caserma Curtatone-Montanara** ad oggi inutilizzato. Possibili usi: nuovo polo a mix funzionale con servizi terziari, direzionali e commerciali;
- l'ex **Casello Idraulico** ad oggi inutilizzato. Possibili usi: utilizzo dei Vigili del Fuoco o per uso residenza sociale/ privato;
- l'area dell'ex **Campo d'Aviazione Migliaretto** ad oggi utilizzato parzialmente. Possibili usi: nuove funzioni pubbliche, attività sportive-ricreative e aree verdi;
- l'ex **Caserma Principe Amedeo e l'ex Chiesa di Santa Paola** ad oggi Scuola di Restauro e Formazione dell'Associazione Istituti Santa Paola. Possibili usi: valorizzazione dell'uso attuale e integrazione funzionale.

Il Piano nasce da una permuta di immobili tra l'amministrazione comunale di Mantova e l'Agenzia del Demanio mediante la quale lo Stato trasferisce al Comune **l'area dell'ex Campo d'Aviazione Migliaretto**, e il Comune cede tre immobili dallo stesso valore (Procura della Repubblica, Palazzo Nerli Bollati, Palazzo di Giustizia) consentendo, dal punto di vista urbanistico, la riconversione dell'area. La scelta di questi beni nasce da un'analisi del patrimonio pubblico sottoutilizzato o inutilizzato sul territorio mantovano, con il fine di individuare un portafoglio di immobili in grado di generare un possibile impatto sullo sviluppo di nuove funzioni e relazioni urbane. A questo si aggiunge un'analisi dei fabbisogni delle pubbliche amministrazioni e dei servizi sociali da integrare per la comunità. Tutto ciò permette di individuare, oltre a immobili idonei, obiettivi che il Piano città dovrà perseguire tramite strategie progettuali.

Sinergia con la programmazione urbana, opportunità e rischi

L'analisi del contesto ambientale, sociale e storico-identitario permette di evidenziare la peculiarità di una città **Patrimonio Mondiale UNESCO**, circondata da tre laghi, Superiore, di Mezzo e Inferiore inserita nel cuore del Parco Regionale del Mincio e i suoi laghi. L'obiettivo condiviso con il Comune è costruire un progetto che preveda la riqualificazione delle aree verdi,

la tutela e valorizzazione di questi luoghi e una mobilità sostenibile, anche attraverso nuove ciclovie.

Dal punto di vista urbano **il piano d'azione dell'Agenzia prevede interventi a più fasi sul territorio**, per questo motivo sono stati individuati beni con il ruolo di *pilot*, con forti impatti rigenerativi e di razionalizzazione sul territorio nei quali gli interventi sono stati in parte definiti: **l'area dell'ex Campo d'Aviazione Migliaretto**, come nuovo parco urbano polifunzionale; **ex Caserma Principi Amedeo**, come ampliamento dei poli amministrativi; **Palazzo San Cristoforo ed ex Chiesa di San Paola**, come culturale e socio-ricreativo.

Altre aree ed immobili ad oggi sono stati individuati ma i progetti e i nuovi usi sono ancora in corso di definizione:

- rifunionalizzazione a mix funzionale: interventi come il recupero dell'ex Convento del Carmine o della Caserma Curtatone-Montanara sono finalizzati a un mix funzionale (terziario, residenza sociale, spazi espositivi) capace di rendere gli edifici per la cittadinanza;
- infrastrutture verdi e mobilità sostenibile: interventi nell'area dell'ex Campo d'Aviazione Migliaretto agiscono come cerniere tra tessuto costruito e paesaggio naturale, potenziando la mobilità;
- razionalizzazione degli uffici pubblici: interventi come il recupero dell'ex Casello Idraulico o la rifunionalizzazione del Palazzo di Giustizia, Procura della Repubblica di Mantova o il Palazzo Nerli Bollati permettono un uso più funzionale e razionale degli spazi per le funzioni statali quali nuovi uffici giudiziari, Uffici finanziari, alloggi dei Vigili del Fuoco, alloggi di servizio.

Il caso del Piano città per l'immobile pubblico di Mantova mette in luce che la rigenerazione urbana sia, prima di tutto, un atto di conoscenza e di coordinamento istituzionale. L'Agenzia del Demanio in questo processo agisce come un **moderatore tecnico e promotore di servizi** che necessita di una sinergia con gli enti territoriali e investitori privati per compensare la limitata capacità finanziaria, mantenendo saldo l'interesse pubblico.

Oltre a ciò, si aggiungono i problemi legati ai **vincoli paesaggistici e ambientali** che se non presi in considerazione o governati nel modo corretto limitano la trasformabilità dei beni. A questo però si affianca un quadro pianificatorio strutturato e coerente con la normativa vigente e gli strumenti di pianificazione urbanistici e paesaggistici, elaborando progetti che integrano la tutela storico-artistica con la pianificazione urbana. La sfida, ad oggi, principale è mantenere attivo il patto istituzionale e restituire nel minor tempo possibile i beni individuati alla comunità.

Immagine di copertina: Caserma Curtatone-Montanara, Mantova

About Author



[Laura Codilupi](#)

È architetto e dottoranda in Preservation of the Architectural Heritage al Politecnico di Milano. Dopo la laurea ha partecipato al progetto di ricerca “Modernism Tashkent”, dedicato alla conservazione e gestione dell’architettura del XX secolo a Tashkent (Uzbekistan), contribuendo alla candidatura “Tashkent Modernist Architecture. Modernity and Tradition in Central Asia” per la tentative list UNESCO. Ha preso parte alla convenzione tra Agenzia del Demanio e Politecnico di Milano (DASTU) per la definizione di strategie e linee guida per le Cittadelle Giudiziarie. Attualmente la sua ricerca di dottorato si concentra sulle politiche di conservazione e gestione sostenibile del patrimonio architettonico pubblico, con un approccio comparato tra Italia e contesti europei, in particolare Svezia e Finlandia.

[See author's posts](#)

[+](#) Condividi