



SUMMIT FOR TERRITORIES 2026



Summit SBA 2026 “Dall’edificio intelligente al territorio connesso: norme, opportunità e roadmap digitale per il Paese” - 21 maggio 2026**Un modello generale di Smart Building per il patrimonio edilizio italiano**

Vorrei partire da un punto molto semplice, ma decisivo per inquadrare il tema.

Oggi non basta più portare la fibra fino all’edificio. **La vera sfida è fare in modo che l’edificio – e i suoi abitanti – siano in grado di utilizzare quella connettività, trasformandola in servizi, efficienza e capacità di gestione.**

Nei prossimi anni, la valorizzazione patrimoniale immobiliare dipenderà sempre più **dalla capacità degli edifici di integrare dati, energia e servizi.**

È in questo spazio che si colloca il tema dello smart building.

Uno smart building, infatti, non è semplicemente un edificio “più tecnologico”. È un edificio progettato per integrare connettività, impianti, sensori, automazione e servizi all’interno di un sistema coerente.

In altri termini, l’edificio smette di essere uno spazio costruito e diventa una piattaforma fisica e digitale.

Questo cambio di prospettiva è pienamente in linea con il quadro europeo: la Digital Decade, il Green Deal e gli obiettivi 2030 che impongono una trasformazione profonda del modo in cui gli edifici sono progettati, utilizzati e gestiti.

La **Direttiva EPBD IV** sulla prestazione energetica degli edifici non chiede solo maggiore efficienza ma **edifici capaci di misurare, adattarsi e interagire con il sistema energetico.** Questo sta portando il settore verso obiettivi molto ambiziosi come riqualificazione del patrimonio edilizio, edifici a emissioni zero, decarbonizzazione dei sistemi di riscaldamento e monitoraggio continuo dei consumi energetici.

Questo implica un cambio di paradigma, non si tratta più di migliorare prestazioni, ma di trasformare il funzionamento stesso dell’edificio **integrando in modo strutturale dimensione digitale ed energetica.**

Nel contesto italiano, questo si traduce in un passaggio molto concreto: la digitalizzazione è sempre più integrata nella disciplina edilizia.

L’obbligo dell’infrastruttura multiservizio digitale e il suo legame con l’agibilità rappresentano una discontinuità reale: **la connettività dentro ogni edificio diventa parte della qualità complessiva dell’immobile.**

È proprio da questa consapevolezza che nasce il percorso di lavoro avviato dal Dipartimento insieme ad **ARERA** e **AGCOM**, e successivamente esteso anche al **MIT** e al **MASE**. Il coinvolgimento dei Ministeri ha consentito di costruire una **visione olistica e integrata che tiene insieme digitalizzazione, energia, edilizia e politiche abitative.**

L’obiettivo iniziale era duplice:

- Da un lato, approfondire le principali motivazioni che rallentano la **diffusione della rete FTTH** e capire come favorire una maggiore adozione della fibra negli edifici. Infatti, la rete arriva fino all’edificio, ma l’ultimo tratto interno all’immobile, allo stato attuale, può rappresentare un ostacolo.
- Dall’altro lato, valutare come la stessa **infrastruttura digitale interna all’edificio** possa diventare utile per la gestione energetica, per l’automazione, per il monitoraggio e per i nuovi servizi, generando benefici alle persone che lo abitano.

In questa prospettiva, gli obiettivi di aumentare il take-up della fibra e di tracciare nel **SINFI** – il catasto nazionale delle infrastrutture – l'impianto multiservizio si collocano pienamente nella logica della **Strategia per la banda ultra larga**, di cui costituiscono una componente concreta e operativa.

Il valore di questo percorso non sta solo nelle singole proposte, ma nel metodo: il valore aggiunto del Tavolo, con le Autorità e i Ministeri, rispetto al dibattito corrente è avere spostato il focus **da soluzioni isolate a una architettura integrata tra infrastrutture, dati, energia, politiche abitative e strumenti operativi**.

Per la prima volta sono stati messi intorno allo stesso tavolo regolatori, amministrazioni, rappresentanti dei condomìni, ordini professionali, associazioni di categoria, imprese del settore energia e delle telecomunicazioni.

Questo ha consentito di **affrontare il tema non con una logica settoriale, ma come una filiera integrata**, assumendo che l'edificio sia il luogo in cui convergono **rete, energia, dati e servizi**.

Dal ciclo di audizioni sono emerse alcune indicazioni operative:

- **La prima riguarda il ruolo dell'impianto multiservizio.**

Come sapete, l'articolo 135-bis del **Testo Unico dell'Edilizia** ha introdotto da tempo l'obbligo di predisporre gli edifici alla banda ultra-larga nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni profonde, e la **Guida CEI 306-2** ne dettaglia i requisiti tecnici minimi.

Ma il punto emerso con forza dal Tavolo è che questa infrastruttura non va letta come una semplice dotazione tecnica, ma come un **layer abilitante di servizi evoluti, in ambiti come salute e benessere, sicurezza, efficienza e flessibilità energetica, informazioni agli occupanti, manutenzione predittiva**.

Per questo, tra le proposte emerse vi è il **rafforzamento del ruolo dell'impianto multiservizio nei processi edilizi**, rendendolo verificabile lungo tutto l'iter amministrativo. In questa direzione si colloca il Decreto del Ministero delle Imprese e del Made In Italy (MIMIT) **130/2025**, che chiarisce il ruolo dei tecnici nella digitalizzazione degli immobili e rafforza gli obblighi di equipaggiamento digitale, introducendo anche strumenti di attestazione, come l'etichetta di "edificio predisposto alla banda ultra larga". Il Tavolo ha evidenziato il ruolo strategico del SINFI, che consente di rendere trasparente e verificabile la dotazione digitale degli edifici, anche grazie al censimento già disponibile degli edifici **broadband ready** (UBBR). Non è solo uno strumento ricognitivo, ma un supporto concreto all'attuazione della normativa e alla programmazione delle politiche di infrastrutturazione.

- **Il secondo tema emerso dal Tavolo riguarda il rapporto tra smart building ed efficientamento energetico.**

Su questo punto la digitalizzazione rappresenta un **fattore abilitante, che rende l'efficientamento più misurabile, più gestibile e più efficace**.

Per conseguire elevati livelli di prestazione è infatti necessario intervenire su una **pluralità di dimensioni integrate**. Un edificio dotato di sensoristica, sistemi di monitoraggio, contatori evoluti, automazione e piattaforme di gestione è in grado di misurare i consumi, individuare inefficienze, regolare dinamicamente gli impianti, ottimizzare l'uso dell'energia e verificare nel tempo l'efficacia degli interventi realizzati.

L'integrazione tra impianti e piattaforme digitali – fotovoltaico, sistemi di accumulo, pompe di calore, ventilazione, colonnine di ricarica, sensoristica ambientale e sistemi di building management – apre la strada a modelli avanzati, come il *digital twin* e l'*edge computing*.

È una traiettoria che porta lo smart building verso forme sempre più evolute di **edificio cognitivo** intelligente, in cui sensori IoT, connettività ad alte prestazioni, 5G e piattaforme di *machine learning* consentono non solo di monitorare e controllare le funzioni dell'edificio, ma anche di automatizzarne progressivamente la gestione.

L'edificio diventa così un sistema capace di apprendere dai dati, adattarsi ai fabbisogni e ottimizzare in modo dinamico le esigenze.

Le infrastrutture digitali consentono, infatti, non solo di migliorare l'efficienza energetica, ma anche di rendere i consumatori più consapevoli dei propri comportamenti di consumo, abilitare nuovi servizi di monitoraggio e favorire una gestione più flessibile della domanda energetica.

Questo approccio è in linea con la strategia europea, che punta a un sistema energetico sempre più integrato, flessibile e guidato dai dati, in cui **gli edifici diventano nodi attivi**, capaci non solo di consumare energia, ma anche di ottimizzarla e adattare la domanda in funzione delle esigenze della rete.

In questo contesto, il **digital twin** può rappresentare uno strumento particolarmente rilevante, in quanto consente di disporre di una rappresentazione dinamica dell'edificio, abilitando manutenzione predittiva, simulazione e ottimizzazione energetica.

Allo stesso modo le tecnologie come l'**Edge Computing** permettono all'edificio di raccogliere ed elaborare dati per una gestione più evoluta, interoperabile e *data-driven*.

Questo approccio consente di reimpostare anche il rapporto tra digitalizzazione ed efficientamento energetico. **La digitalizzazione è la condizione che rende l'efficienza energetica misurabile, gestibile e verificabile nel tempo.**

In questo senso, anche lo **Smart Readiness Indicator** assume un ruolo centrale quale strumento operativo che consente di valutare quanto un edificio sia effettivamente in grado di utilizzare tecnologie intelligenti, interagire con gli utenti, integrarsi con la rete elettrica, adattarsi alle condizioni del contesto esterno e generare valore.

- **Il terzo tema riguarda il passaggio dallo smart building alla smart city** e, più in generale, al territorio connesso.

Un edificio intelligente non produce valore solo dentro i propri confini. Se è connesso e interoperabile, può dialogare con le diverse componenti dell'ambiente esterno, che riguardano **i servizi urbani, la sicurezza pubblica, la protezione dell'ambiente e le attività industriali e commerciali del territorio.**

In questa prospettiva, **l'edificio diventa un nodo dell'ecosistema urbano e territoriale.**

Può contribuire alla gestione della domanda energetica, partecipare a comunità energetiche, abilitare servizi avanzati e supportare l'erogazione dei servizi sul territorio¹.

Questo è particolarmente rilevante anche per i piccoli Comuni e per i territori più fragili, come le aree interne o a bassa densità, dove l'accesso ai servizi è più limitato. **La disponibilità di infrastrutture digitali negli edifici può abilitare servizi che incidono direttamente sulla vita delle persone: assistenza da remoto, telemedicina, monitoraggio di persone anziane o fragili, servizi pubblici digitali, gestione intelligente degli spazi, supporto alla permanenza nei territori.**

È proprio in questa logica che si collocano anche le Comunità Energetiche Rinnovabili (CER), che mostrano con particolare evidenza come la transizione energetica e quella digitale possano convergere in un modello concreto e replicabile.

¹ **Servizi pubblici e locali:** servizi socio-assistenziali (es. assistenza a domicilio); servizi sanitari (telemedicina, telemonitoraggio); servizi comunali digitali (interazione PA-cittadini).

Servizi energetici: gestione comunità energetiche (CER); monitoraggio consumi e domanda energetica; flessibilità energetica a livello locale. **Servizi legati alla città/territorio:** sicurezza urbana (sensori, monitoraggio); gestione spazi e infrastrutture; smart mobility (ricarica, ecc.).

Nota di riservatezza: Il presente documento riporta contenuti elaborati dal Dipartimento per la trasformazione digitale nell'ambito dell'intervento istituzionale al "Summit for Territories 2026 (Smart Building Alliance Italia)" del 21 maggio 2026. Ogni diffusione, riproduzione o utilizzo, anche parziale, al di fuori del contesto originario è consentito esclusivamente previa autorizzazione esplicita del Dipartimento.

Infatti, una comunità energetica, per funzionare bene, ha bisogno non solo di produrre e condividere energia, ma anche di misurare, gestire e integrare dati, consumi e servizi. Ed è qui che l'infrastruttura digitale dell'edificio diventa un fattore abilitante, capace di generare benefici economici, sociali e territoriali, soprattutto nei piccoli Comuni.

Dal lavoro del Tavolo è emerso un **modello modulare e scalabile**, e dunque adattabile a diversi contesti, anche territoriali.

Nell'ottica del modello, lo smart building non è soltanto un tema di innovazione tecnologica, ma è anche un **tema di qualità dell'abitare, di inclusione e di presidio territoriale**.

Se interveniamo su un edificio senza considerare la componente digitale, rischiamo di perdere un'occasione.

Se portiamo connettività senza progettare i servizi che quella connettività può abilitare, rischiamo di non generare pieno valore.

Se digitalizziamo senza dati interoperabili e senza standard comuni, rischiamo di creare nuove frammentazioni.

Abbiamo elaborato, dunque, un modello che non parte dalla singola tecnologia, ma dall'infrastruttura che definisce un'architettura in cui energia, dati e servizi sono progettati insieme e che permette di procedere per livelli di maturità.

Non significa costruire un modello rigido o unico per tutti. Il patrimonio edilizio italiano è troppo eterogeneo: edifici nuovi, edifici esistenti, condomini, edilizia residenziale pubblica e sociale, immobili direzionali, strutture pubbliche, aree urbane e territori interni.

Per questo motivo, nel lavoro congiunto con MIT e MASE e con ARERA e AGCOM, **abbiamo previsto un framework che definisce un'architettura comune che sia scalabile, articolata per livelli funzionali e aree di intervento, adattabile a diversi contesti**, costruendo una *best practice* a livello nazionale ed europeo.

È in questa prospettiva che il modello genera **benefici ambientali, economici e sociali**: riduzione dei consumi e migliore uso delle risorse, diminuzione dei costi di gestione e maggiore valorizzazione degli immobili, attivazione di nuovi servizi.

Per conseguire piena digitalizzazione, efficientamento energetico di un edificio (alti valori di SRI) e valorizzazione del patrimonio edilizio, è possibile intervenire su una molteplicità di **aree**:

- **ottimizzazione dei consumi**, tramite sensori, contatori evoluti, sistemi di monitoraggio e piattaforme di energy management;
- **digitalizzazione e automazione** delle funzioni domestiche e degli spazi comuni, attraverso sistemi di controllo, building management e supervisione;
- **monitoraggio strutturale e sicurezza**, anche con sensori digitali antisismici per monitorare in tempo reale la stabilità dell'edificio e fornire dati real-time consentendo di prioritizzare gli interventi di manutenzione;
- **integrazione con i servizi energetici**, come fotovoltaico, sistemi accumulo, pompe di calore, ventilazione e ricarica elettrica e integrare le configurazioni di autoconsumo ed elettrificazione dei consumi per la condivisione di energia rinnovabile;
- **riqualificazione degli spazi comuni e dell'involucro edilizio**, in una logica coordinata tra prestazione fisica e capacità digitale dell'immobile.

Nel modello, queste aree sono articolate in 15 tipologie di interventi da selezionare in base a caratteristiche e necessità di ogni edificio considerato, individuando un parametro di riferimento che consenta di identificare un livello minimo di *smart readiness* dell'edificio.

Nota di riservatezza: Il presente documento riporta contenuti elaborati dal Dipartimento per la trasformazione digitale nell'ambito dell'intervento istituzionale al "Summit for Territories 2026 (Smart Building Alliance Italia)" del 21 maggio 2026. Ogni diffusione, riproduzione o utilizzo, anche parziale, al di fuori del contesto originario è consentito esclusivamente previa autorizzazione esplicita del Dipartimento.

Un edificio può partire dalla predisposizione alla banda ultra-larga e dall'impianto multiservizio. Può poi integrare sensoristica e monitoraggio dei consumi per l'efficientamento energetico. Può evolvere verso sistemi di automazione, gestione energetica, servizi di teleassistenza, interoperabilità con l'ambiente urbano e con il territorio.

Il valore di questo modello è proprio la gradualità: gli edifici hanno cicli di vita lunghi, mentre le tecnologie evolvono rapidamente. Serve quindi un'infrastruttura che duri nel tempo e servizi che possano evolvere.

Questo è particolarmente importante per il patrimonio esistente, dove la digitalizzazione consente di guidare il *retrofit* in modo progressivo, evitando interventi invasivi e massimizzando i benefici.

Il passaggio che abbiamo davanti è ora rendere questo modello concreto, attraverso la sperimentazione.

In questa prospettiva, il "**Piano Casa Italia**"² rappresenta, allo stato attuale, una possibile piattaforma di riferimento, per la sua coerenza con gli obiettivi emersi dal Tavolo e per la sua centralità negli interventi di recupero e sulla valorizzazione del patrimonio abitativo pubblico e sociale, nonché nei contesti di rigenerazione urbana o nei nuovi interventi.

L'idea è di testare sul campo un **modello pilota di edificio connesso, efficiente e interoperabile**, partendo da casi concreti: ad esempio edilizia residenziale sociale, edifici da riqualificare e contesti di rigenerazione urbana dove gli impatti non sono solo tecnici, ma anche sociali, economici e ambientali.

Una sperimentazione di questo tipo consentirebbe di verificare concretamente, attraverso dati reali, quali interventi funzionano, quali informazioni servono, quali standard sono necessari, quali costi emergono, quali benefici si generano, fino a definire le condizioni per rendere il modello replicabile.

Ed è qui che lo *Smart Readiness Indicator* diventa determinante, perché consente di valutare, comparare e progressivamente scalare le soluzioni più efficaci.

In conclusione, **il Tavolo che stiamo portando avanti con le Autorità, il MIT e il MASE, ha, ad oggi, contribuito a chiarire una direzione, a delineare un modello di riferimento condiviso e a consolidare una visione olistica dell'edificio come sistema sostenibile, intelligente e resiliente, promuovendo al contempo un approccio interistituzionale per la costruzione e alla rigenerazione del patrimonio edilizio.**

Il passo successivo è tradurre **questo patrimonio** in sperimentazioni, standard applicativi e percorsi di adozione progressiva, coinvolgendo tutti gli *stakeholder*, in una logica di **partenariato pubblico-privato**.

È in questa prospettiva che il digitale, l'energia e l'edilizia smettono di essere ambiti separati e diventano **politica industriale** per il Paese.

Se saremo capaci di consolidare questa direzione, avremo la possibilità di **trasformare l'edificio in un nodo attivo della città**: più connesso, più efficiente, più sicuro, più accessibile e più utile alle persone. Un'infrastruttura **capace di generare servizi, valore pubblico e nuova qualità dell'abitare**.

² Riferimento normativo: Decreto-legge 7 maggio 2026, n. 66, entrato in vigore lo scorso 8 maggio

Nota di riservatezza: Il presente documento riporta contenuti elaborati dal Dipartimento per la trasformazione digitale nell'ambito dell'intervento istituzionale al "Summit for Territories 2026 (Smart Building Alliance Italia)" del 21 maggio 2026. Ogni diffusione, riproduzione o utilizzo, anche parziale, al di fuori del contesto originario è consentito esclusivamente previa autorizzazione esplicita del Dipartimento.