

REBUS²®

REnovation of
public Building and Urban Spaces

RIGENERARE CITTÀ: VISIONI, INNESCHI E STRUMENTI

Marco Marcatili con
Federico Fontolan, Salvatore Giordano,
Ilaria Guidalotti, Johnny Marzialetti

 Regione Emilia-Romagna

 republic
med

 REPUBLIC
MED
REPUBLIC-MED
RETROFITTING PUBLIC SPACES
IN INTELLIGENT MEDITERRANEAN CITIES

Formez_{PA}

1.6
DISPENSA

[29-10-2015]

ASSESSORATO AI TRASPORTI, RETI INFRASTRUTTURE MATERIALI E IMMATERIALI, PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE E AGENDA DIGITALE

D.G. PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE E NEGOZIATA, INTESA. RELAZIONI EUROPEE E RELAZIONI INTERNAZIONALI.

SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA, PAESAGGIO E USO SOSTENIBILE DEL TERRITORIO

REPUBLIC-MED
REtrotfitting Public spaces
in MEDiterranean cities

REBUS®
REnovation of public Building
and Urban Spaces - 2° edizione

REGIONE EMILIA-ROMAGNA
Assessorato ai trasporti,
reti infrastrutture materiali
e immateriali.
Programmazione territoriale
e agenda digitale.
Raffaële Donini
assessore

D.G. Programmazione
territoriale e negoziata, intese.
Relazioni europee
e relazioni internazionali.
Enrico Cocchi
direttore

Servizio Pianificazione
urbanistica,
Paesaggio e Uso sostenibile
del territorio

Roberto Gabrielli
dirigente

Luisa Ravanello
project manager

Barbara Fucci
Laura Punzo
gruppo tecnico

Marisa Dalla Noce
Lorella Dalmonte
Enrica Massarenti
amministrazione e segreteria

Consulenti

Kristian Fabbri
esperto comfort indoor/outdoor
Elena Farnè
progetto formativo
comunicazione
Francesco Guaraldi
rendicontazione
Francesca Poli
comunicazione
Silvia Rossi
esperta comfort outdoor

Partner tecnico

Fondazione Democenter-Sipe
Davide Fava
Chiara Pederzini
Matteo Serafini

Progetto a cura di
Regione Emilia-Romagna

Ideato e sviluppato nell'ambito di
Progetto europeo
REPUBLIC-MED
REtrotfitting PUBLIC spaces in
MEDiterranean cities

Con il supporto tecnico-scientifico
CNR IBIMET - Consiglio
Nazionale Ricerche, Istituto
di Biometeorologia - Bologna
ProAmbiente - Bologna
Politecnico di Milano -
Dipartimento DASTU

Organizzato con
Formez PA - Centro Servizi,
assistenza, studi e formazione per
l'ammodernamento delle P.A.

In collaborazione con gli Enti
Comune di Modena, Comune
di Parma, Comune di Rimini,
Piano Strategico Rimini

In collaborazione con gli Ordini
professionali

Ordini Architetti P.P.C. delle
province di Bologna, Modena,
Parma, Rimini
Federazione Emilia-Romagna
Dottori Agronomi e Forestali
Ordine Dottori Agronomi
e Forestali delle province
di Bologna, Forlì-Cesena-Rimini,
Modena, Parma
Ordini degli Ingegneri
delle province di Bologna,
Modena, Parma, Rimini

Media Partner
Maggioli Editore
Architetti Idee Cultura e Progetto
Architetti.com - Progetto
e immagine digitale
Paesaggio Urbano Urban Design
Planum. The Journal of Urbanism
www.planum.net

Social Media Partner

DocGreen Forma il tuo verde -
E.Ventopaesaggio - Giardini
Condivisi - GARBo Giovani
Architetti Bologna - Manifattura
Urbana - OvestLab Modena -
Re-Mend Rigenerazione urbana e
Architettonica - Street Italia -
TipiStudio

Percorso formativo
e laboratorio Gioco-simulazione

Ideazione/Coordinamento
Elena Farnè, Luisa Ravanello

Segreteria organizzativa
Francesca Poli

Legge/Bando
Elena Farnè, Elettra Malossi,
Luisa Ravanello

Carte da gioco
Valentina Dessi, Elena Farnè,
Luisa Ravanello, Maria Teresa
Salomoni

Simulazioni Envi-Met
Kristian Fabbri

Schede casi studio
Elena Farnè, Francesca Poli,
Luisa Ravanello

Con il contributo di
Costanza Barbieri, Bianca
Pelizza (Comune di Parma);
Filippo Bonazzi, Marcello
Capucci, Catia Rizzo, Stefano
Savoia (Comune di Modena)
Chiara Dal Piaz (Comune di
Rimini); Filippo Boschi
(Piano Strategico di Rimini)

Modelli 3D/Cartografia
Francesca Poli

Giuria
Valentina Dessi - Politecnico
di Milano, Dipartimento DASTU
Roberto Gabrielli - Regione
Emilia-Romagna, Servizio
Pianificazione urbanistica,
Paesaggio e Uso sostenibile
del territorio
Teodoro Georgiadis -
CNR Bologna, Istituto di
Biometeorologia

Lectio Magistralis
in video conferenza
Andreas Matzarakis
Università di Friburgo

 territorio.regione.emilia-romagna.it/paesaggio

 republicmed@regione.emilia-romagna.it

 Eventi Paesaggio ER

 REBUS L'energia della città

 #rebus_er

 issuu.com/paesaggioer

Docenti lezioni

Valentina Dessi - Politecnico di
Milano, Dipartimento DASTU
Kristian Fabbri - architetto
Elena Farnè - architetto
Roberto Gabrielli - Regione
Emilia-Romagna, Servizio
Pianificazione urbanistica,
Paesaggio e Uso sostenibile
del territorio
Teodoro Georgiadis - CNR
Bologna, IBIMET
Marco Marcatili - Nomisma
Luisa Ravanello - Regione
Emilia-Romagna, Servizio
Pianificazione urbanistica,
Paesaggio e Uso sostenibile
del territorio
Maria Teresa Salomoni -
agromoma paesaggista
ProAmbiente, esperta nell'uso
del verde per la mitigazione
degli impatti antropici

Esperti in aula

Gabriele Bollini - urbanista,
esperto Valutazione Ambientale
Strategica
Elettra Malossi - urbanista
Regione Emilia-Romagna,
esperta Legge/Bando
Marianna Nardino - fisico
CNR Bologna, esperta ENVI-met
Francesca Poli - architetto,
esperta in rappresentazione
e comunicazione del progetto
Maria Teresa Salomoni -
agromoma paesaggista
ProAmbiente, esperta nell'uso
del verde per la mitigazione
degli impatti antropici

Tutor d'aula

Giulio Roberti - Envi-Met

Facilitatrici in aula

Elena Farnè
Silvia Givone - Sociolab
Margherita Mugnai - Sociolab

LinkedIn / Facebook

Elena Farnè, Francesca Poli

Stampa

Centro Stampa
Regione Emilia-Romagna
Stampato a Bologna
il 26 ottobre 2015

In copertina e pag.5:
Lyon Confluence, Francia
(© www.lyon-confluence.fr)

indice

- 4 MARCO MARCATILI
CON JOHNNY MARZIALETTI, FEDERICO FONTOLAN,
ILARIA GUIDALOTTI E SALVATORE GIORDANO**
- 6 PREMESSA**
- 7 UN NUOVO PARADIGMA D'AZIONE**
- 10 MODELLI D'OFFERTA NASCENTI**
- 12 OLTRE L'ENERGIA: RIPENSARE GLI SPAZI URBANI
E PUBBLICI**
- 17 RELAZIONI PUBBLICO-PRIVATE
E NUOVI STRUMENTI FINANZIARI**
- 22 CONCLUSIONI**

Marco Marcatili

È responsabile di progetti di sviluppo urbano e territoriale. Si occupa di studiare l'evoluzione dei sistemi economici, con particolare riferimento al contesto urbano e ai mutamenti del territorio, e di valutare l'impatto di scelte pubbliche e private sull'economia reale. Negli ultimi anni ha avviato con ANCI un progetto pilota nazionale per orientare le Amministrazioni locali verso una strategia di rigenerazione energetica e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico. Coordina progetti di ricerca e consulenza direzionale sui filoni di sviluppo economico relativi al rinnovamento urbano, alla connettività e alla sostenibilità.

Johnny Marzialetti

Analista statistico di Nomisma, la sua attività è incentrata sull'elaborazione di modelli econometrici previsionali a livello territoriale e di indagini campionarie presso le famiglie e le imprese italiane mediante tecniche di analisi esplorativa e multivariata.

Federico Fontolan

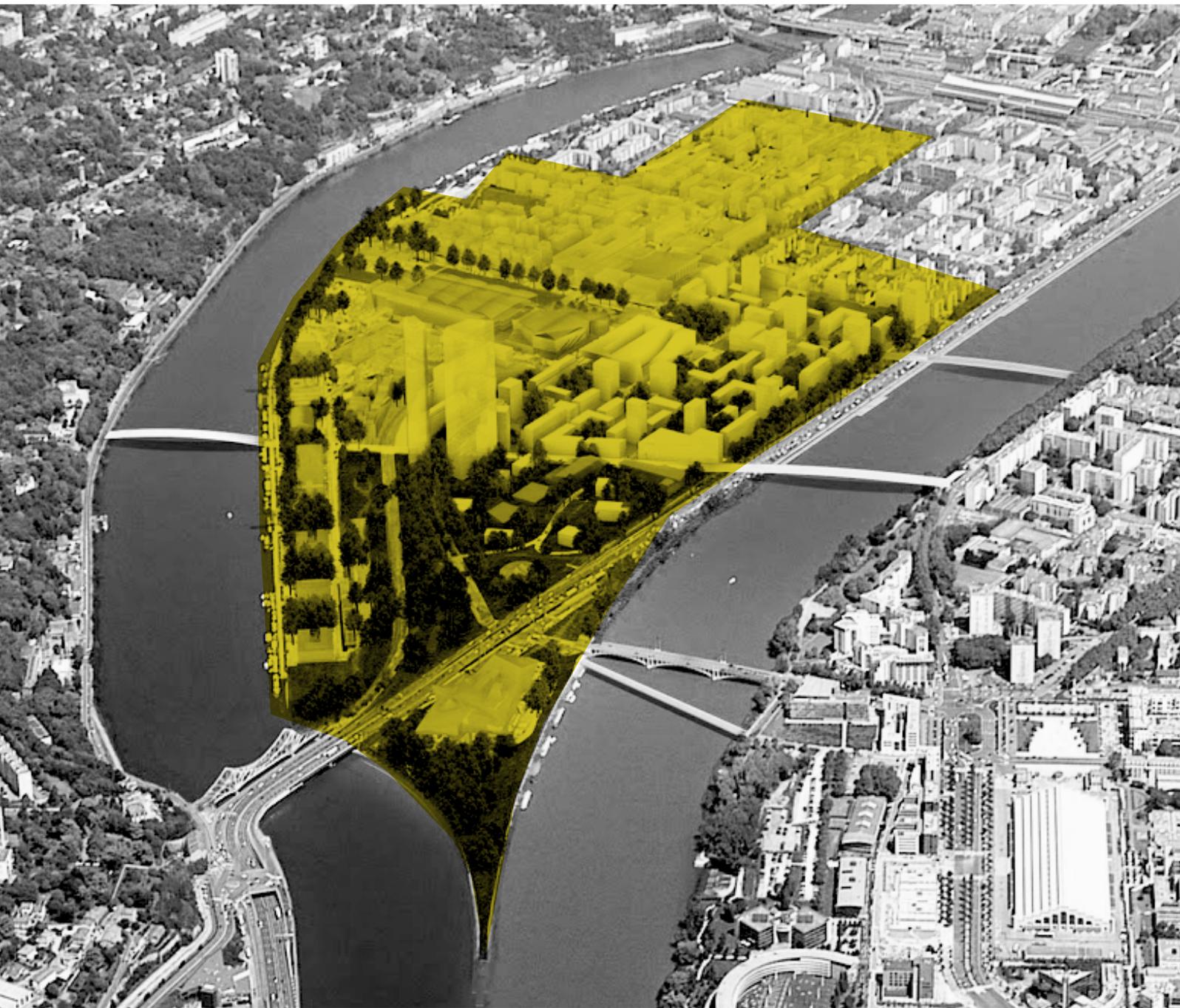
Analista economico di Nomisma, conduce ricerche e consulenze sui processi di rigenerazione urbana, in particolare attraverso l'accompagnamento a processi di stakeholder consultation, cost-benefit analysis e analisi di sostenibilità economica degli interventi.

Ilaria Guidalotti

Tirocinante in Nomisma e socia di "Manifattura urbana", ha già maturato numerose esperienze di rigenerazione urbana ed ha sperimentato differenti approcci alle pratiche di progetto.

Salvatore Giordano

Senior advisor di Nomisma, si occupa da oltre 20 anni di temi legati all'ambiente, con specializzazione pianificazione di sviluppo urbano ed ecologia del paesaggio, e di temi della sostenibilità con particolare attenzione ai protocolli di certificazione internazionale (LEED).



premessa

A volte si cercano buone risposte, mentre altre volte diventa vitale cercare le “buone domande”. In una stagione di grandi contrazioni, ma anche di profonde trasformazioni, vorremmo sottrarci alla tentazione “illuministica” di conoscere le soluzioni alla complessa sfida di intervenire sul patrimonio immobiliare italiano e proporre una logica da “cercatori d’oro” per esplorare insieme al mercato, agli operatori, alle istituzioni delle vie “credibili” al rinnovamento urbano.

Perché non si riesce a tradurre in “politiche” e “azioni” la forte attenzione maturata sulla necessità di intervenire sul patrimonio immobiliare pubblico e privato? Con quali obiettivi vi strategici e paradigmi di intervento vengono costruiti i “progetti di riuso” urbano dal mondo pubblico-privato? Quali nuove relazioni pubbliche e private dobbiamo immaginare per rigenerare la “città pubblica” e gli spazi urbani? Quali strumenti normativi e finanziari sono “realmente” disponibili e accessibili per sostenere i piani di intervento sui patrimoni immobiliari?

Nella consapevolezza che le traiettorie di sviluppo non saranno più “autostrade” comode e ben visibili, ma “sentieri” impervi, tortuosi e spesso non riconoscibili immediatamente, ci sembra utile recuperare due “lezioni” che possono aiutare a condividere un rinnovato approccio al “fare economia”.

La prima di Carlo Trigilia secondo cui, dopo l’era della crescita fondata sull’asse dei beni privati, lo sviluppo cresce quando migliora la capacità di produrre beni collettivi locali e quando aumenta la capacità di valorizzare beni comuni come risorsa e componente di una migliore qualità sociale. In un contesto economico sempre più relazionale e caratterizzato dalla cooperazione fra soggetti, “fare economia” dipende soprattutto dalla capacità di costruzione sociale dell’innovazione.

Nella seconda lezione, di Giacomo Becattini, il punto di partenza corretto dell’analisi produttiva dovrebbe essere che ogni luogo, per come l’hanno foggato madre natura e le vicende della sua storia, ha in ogni dato momento un suo grado di coralità produttiva, che si articola in mille figure istituzionali, sociali e culturali che costituiscono lo sfondo (in senso antropologico) da cui dipendono e su cui si proiettano le decisioni, anche economiche.

Dimensione sociale (C. Trigilia) e coralità produttiva (G. Becattini) costituiscono i due elementi fondanti di un nuovo paradigma di interpretazione dello sviluppo urbano, ritenendo che non sarà dalla forza e dalla intuizione di un solo *player* di mercato che potrà emergere il “modello vincente” di intervento sui patrimoni immobiliari, piuttosto dalla capacità di co-produrre progetti complessi, di co-progettare politiche e di co-operare tra soggetti *competitor* o, addirittura, appartenenti a settori apparentemente diversi.

un nuovo paradigma d'azione

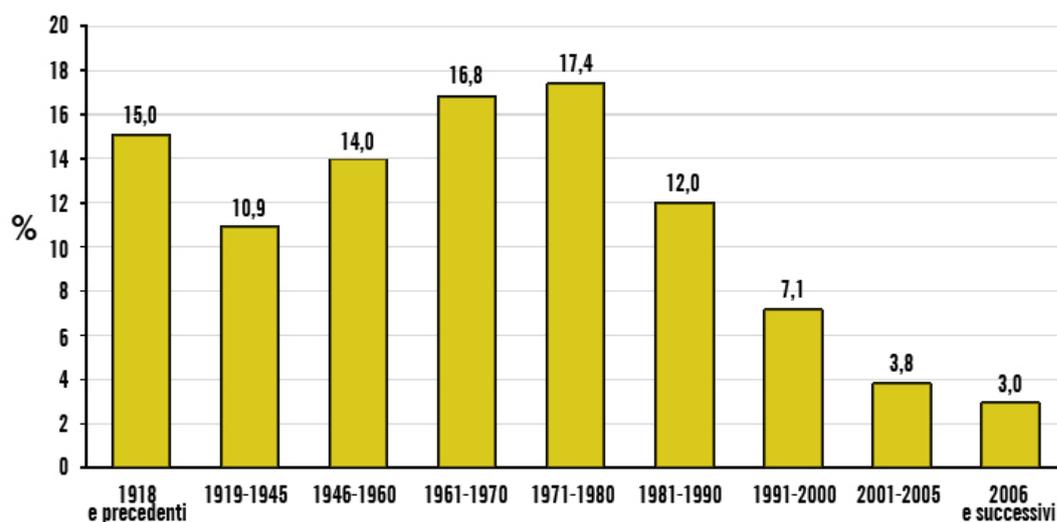
La crisi del mercato immobiliare italiano ha evidenziato lo schema vetusto di interpretazione dei cambiamenti per cicli: alcuni recenti segnali positivi rischiano di non cogliere il potenziale di sviluppo derivante da una rinnovata politica industriale orientata al ri-uso del patrimonio esistente, pubblico e privato, al ri-pensamento strategico delle funzioni associate agli edifici e alla ri-generazione del contesto urbano e territoriale, coerente con le traiettorie di sviluppo di medio termine.

“Riusare” un patrimonio immobiliare e migliorare la sua appetibilità richiedono, oggi, un cambiamento radicale di approccio strategico e operativo almeno su tre direttrici.

La prima riguarda una ragione di mercato: si è chiusa un'epoca caratterizzata da una offerta sempre in grado di governare e orientare la domanda e si apre una nuova fase, dai contorni ancora poco nitidi, determinata da “valori di uscita” (finanche modelli di fruizione degli spazi e degli immobili) e “driver di mercato” (qualità, sostenibilità, credibilità) vincolanti per un *appeal* credibile nei confronti degli investitori internazionali.

Epoca di costruzione	Numero di edifici residenziali	
	(valori assoluti)	(%)
1918 e precedenti	1.832.504	15,0
1919-1945	1.327.007	10,9
1946-1960	1.700.836	14,0
1961-1970	2.050.833	16,8
1971-1980	2.117.651	17,4
1981-1990	1.462.767	12,0
1991-2000	871.017	7,1
2001-2005	465.104	3,8
2006 e successivi	359.979	3,0
Totale	12.187.698	100,0

1



1. Numero di edifici residenziali per epoca di costruzione (valori assoluti e percentuali)
(Fonte: Censimento Istat 2011)

2. Distribuzione per epoca di costruzione del patrimonio residenziale italiano (valori percentuali)
(Fonte: Censimento Istat 2011)

2

La seconda direttrice concerne il cambiamento del paradigma di sviluppo immobiliare: con l'esaurirsi delle possibilità di crescita e trasformazione urbana, gli orientamenti normativi, finanziari e procedurali dovrebbero essere rivolti verso processi di rigenerazione non solo finalizzati al miglioramento estetico, all'efficientamento energetico e sismico degli edifici, ma anche a una valorizzazione contestuale attraverso cui reinterpretare le nuove caratteristiche della domanda, offrire dei servizi di gestione e qualificazione degli asset, e massimizzare le possibilità di assorbimento degli immobili.

La terza richiama una sfida di globalità, cui anche il settore immobiliare non può esimersi alla pari di quello strettamente manifatturiero: la sfida dello sviluppo richiede sforzi plurimi e la maturazione di una strategia nei confronti di alcune grandi "ondate" internazionali (*near zero energy building*, qualità garantita e monitorata, standard di certificazione internazionali) che non solo aiuta a non subirle, ma anche a creare ulteriore occasione di crescita economica e civile.

Pensarsi in una dimensione sovra-locale, almeno europea, è uno dei passaggi culturali più richiesti in questo tempo di contrazioni, ma al tempo stesso di trasformazioni.

"Riusare" il patrimonio immobiliare è contemporaneamente un bisogno e una tentazione.

È sicuramente un bisogno rispetto a delle città che, con uno stock di patrimonio residenziale costruito per buona parte (56,7% degli edifici cielo-terra) prima degli anni '70 - e che dunque non incorpora gli effetti delle prime leggi sull'antisismica e i progressi delle tecniche costruttive volti a ridurre il "costo di esercizio" dell'unità abitativa -, sono ormai gremite di "rifiuti urbani". In questo senso diventa non più procrastinabile un intervento di messa in sicurezza e *retrofit* energetico del patrimonio abitativo, in relazione a una strutturale riduzione dei consumi energetici delle famiglie italiane e a un reale contenimento dell'inquinamento ambientale (le abitazioni sono responsabili del 38% delle emissioni di Co2). Agire sulla città, poi, è indubbiamente una tentazione crescente che alimenta attese di ricette immediate attraverso rischiose soluzioni al "ribasso" più in sintonia con i tempi del consenso politico o con esigenze di finanziabilità di breve termine che con quelli di una strategia evoluta di sviluppo della città. Coerentemente con quanto sperimentato in altri Paesi, saranno le necessità di mercato e di una nuova domanda sempre più consapevole a suggerire di non ragionare più di singoli edifici, ma di inserire la valorizzazione dell'asset dentro un ripensamento strategico e funzionale del contesto. I recenti tentativi di valorizzazione immobiliare pubblica in Italia dimostrano che, nella perdurante difficoltà di assorbimento, procedere con la scelta dello strumento o del veicolo significa solo rinviare il problema e non risolverlo. Senza una serie di attività propedeutiche, sia di contestualizzazione del bene immobiliare nel territorio, sia di coinvolgimento dei soggetti privati dentro un processo di ripensamento strategico, difficilmente si possono ripristinare le condizioni di una domanda evoluta e internazionalizzata.

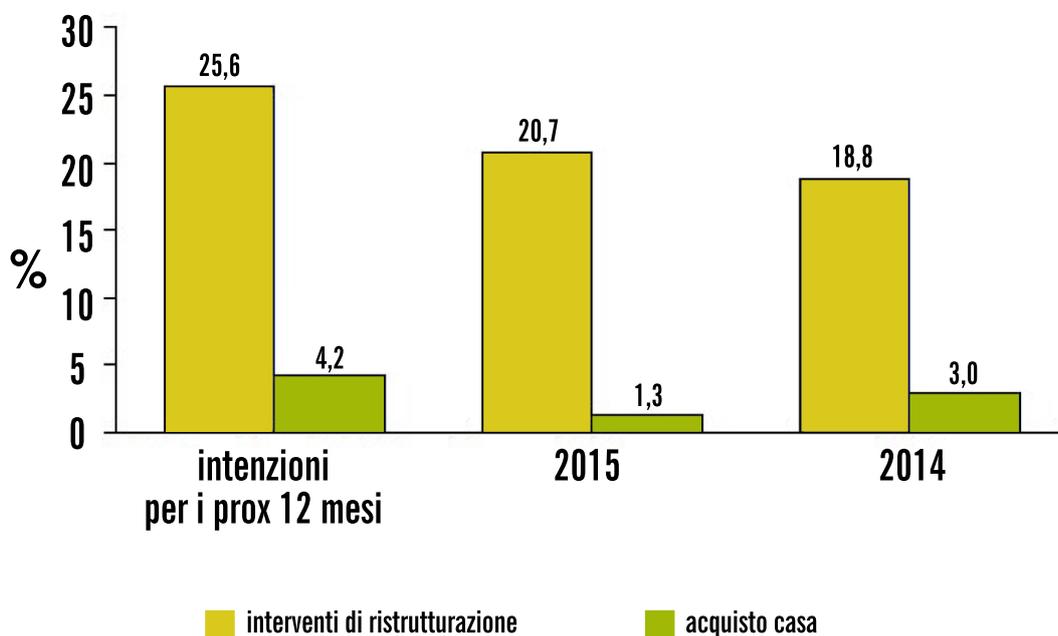
È da questi presupposti che segnaliamo come “riusare” il patrimonio non significhi tanto e solo occuparsi dell’efficientamento energetico o, auspicabilmente, di un processo di efficientamento degli edifici in senso più allargato e orientato ad una gestione efficiente oltre gli aspetti energetici, ma soprattutto di riconnettere quel patrimonio ai bisogni reali delle famiglie e alle nuove funzioni della città. Non è solo uno sforzo visionario o di sovrappiù di pensiero, ma anche di ripensamento operativo dei meccanismi di finanziabilità non più esclusivamente basati su un valore immobiliare “fittizio”, tali da riconoscere altri “giacimenti di valore” e restituire una prospettiva concreta al “riusare la città”.

modelli d'offerta nascenti

A partire dal 2008 si è assistito a una modifica radicale del modello di crescita e sviluppo del settore immobiliare. Senza soffermarsi qui sulle cause che hanno portato a questo cambio di paradigma strutturale, già ampiamente analizzate e sviscerate, quello su cui è rilevante concentrarsi è, nella nostra opinione, l'analisi del modello (dei modelli) che verrà (verranno). Senza la pretesa di ricostruire uno scenario già definito, il tentativo è invece quello di identificare i nuovi caratteri che definiranno il mercato, l'industria e la domanda dei prossimi anni.

Alcune direttrici appaiono in maniera più evidente di altre. In primo luogo si rileva una spinta normativa, che a partire dalle strutture sovranazionali fino agli orientamenti regionali impongono una decisa traiettoria di conversione verso economie a più basso consumo energetico e a consumo di suolo zero. In secondo luogo, si registra l'esistenza di una nuova domanda latente, che deriva da rinnovati modelli di pensiero, da esigenze reali meno consuetudinarie e da comportamenti di spesa e risparmio differenziati. Alla diffusione di nuovi *mindset*, volti alla ricerca di stili di vita più attenti alla sostenibilità e all'impatto ambientale delle scelte individuali, si accompagna infatti l'esigenza di contenimento delle spese e di ponderazione di nuovi fattori all'interno delle scelte di acquisto, di riqualificazione o di investimento.

A titolo di esempio, è significativo riscontrare come la ricorrente indagine Nomisma sulle famiglie italiane del 2015 registri intenzioni di attivare interventi di riqualificazione crescenti di anno in anno e sei volte superiore rispetto alle intenzioni di acquisto casa: quest'anno si rivolgeranno al mercato 1,1 milioni di famiglie per acquistare una casa, mentre 6,6 milioni di famiglie per riqualificare la propria abitazione.



3. Intenzioni di acquisto e di ristrutturazione delle famiglie italiane (% su totale famiglie)
(Fonte: Indagine Nomisma sulla famiglie 2013-2015)

3

Se l'insieme di questi fattori fa intuire l'esistenza di una domanda riconfigurata, poco sensibile agli schemi di offerta del passato, ancora non esiste un modello di offerta "industriale", su larga scala, in grado di cogliere queste esigenze e trasformarle in un mercato reale. Non si tratta infatti solo di mettere in atto una riconfigurazione di prodotto o di servizio, quanto di immaginare modelli totalmente nuovi in grado di tenere insieme la sostenibilità economica degli interventi con la complessità degli ambiti di azione, che includono gli aspetti legislativi e regolatori, architettonici, tecnologici, infrastrutturali, di pianificazione urbanistica, di valutazione ambientale e sanitaria.

Due appaiono le questioni chiave da superare per provare a configurare modelli funzionanti per rigenerare le nostre città. La prima è quella di favorire l'integrazione di alcuni *player* interessati a questo mercato potenziale con lo scopo di lanciare un modello o soggetto in grado di operare attraverso le diverse componenti della lunga filiera della riqualificazione. Un soggetto, in poche parole, in grado di offrire soluzioni e proposte *tailor-made*, adattabili ai diversi contesti di riferimento, e soprattutto di poter far fronte alle esigenze e sfide che gli interventi complessi comportano in termini di meccanismi di finanziabilità, vincoli legislativi, capacità di progettazione, visione strategica e urbana, soluzioni tecniche e tecnologiche.

Il secondo elemento chiave attiene a una questione ancora più a monte: esistono le premesse e la volontà di identificare la rigenerazione urbana come una delle priorità industriali del Paese e costruire su queste premesse i fondamenti di una vera e propria politica industriale intersettoriale? Se l'ambizione fosse questa, esistono sicuramente le basi e le prospettive ideali: un gruppo di imprese attive nei diversi comparti della "filiera del riuso" che operano su scala nazionale e internazionale; ampie porzioni di territorio da ripensare e rilanciare in chiave strategica; la necessità di riconfigurare le economie in chiave sostenibile.

Tutti questi elementi portano a immaginare che puntare su questo "settore allargato" potrebbe essere per l'Italia un investimento ad alto ritorno, sia per la potenziale nascita di un "distretto diffuso della rigenerazione", in grado di imporsi anche a livello internazionale, sia per gli effetti benefici sui territori e gli edifici rigenerati.

oltre l'energia, ripensare gli spazi urbani e pubblici

Gli edifici nel nostro territorio nazionale adibiti ad uso residenziale sono 12 milioni (per un totale di oltre 31 milioni di unità abitative) ed assorbono oltre il 40% dell'energia che complessivamente utilizziamo in tutti i settori del nostro Paese. Se consideriamo che il 65% di essi sono in Classe G (cioè ai minimi della scala che misura l'efficienza energetica) e che mediamente è possibile eseguire interventi in grado di ridurre i consumi di oltre la metà, appare evidente che il mercato potenziale della riqualificazione energetica di questi edifici sia di assoluto interesse ed in grado di rivitalizzare le economie locali con positive ricadute nell'intero sistema Paese, in particolare nel comparto delle costruzioni, che è uno dei settori maggiormente colpiti dalla crisi economica.

Tutto questo rappresenta un'enorme potenzialità, ma non è semplice condurre la domanda e l'offerta verso proposte concrete e "immediatamente cantierabili", dovendosi orientare fra le molteplici opzioni tecnologiche, le possibili forme di finanziamento e le possibilità di beneficiare di incentivazioni a livello nazionale, regionale e talvolta comunale.

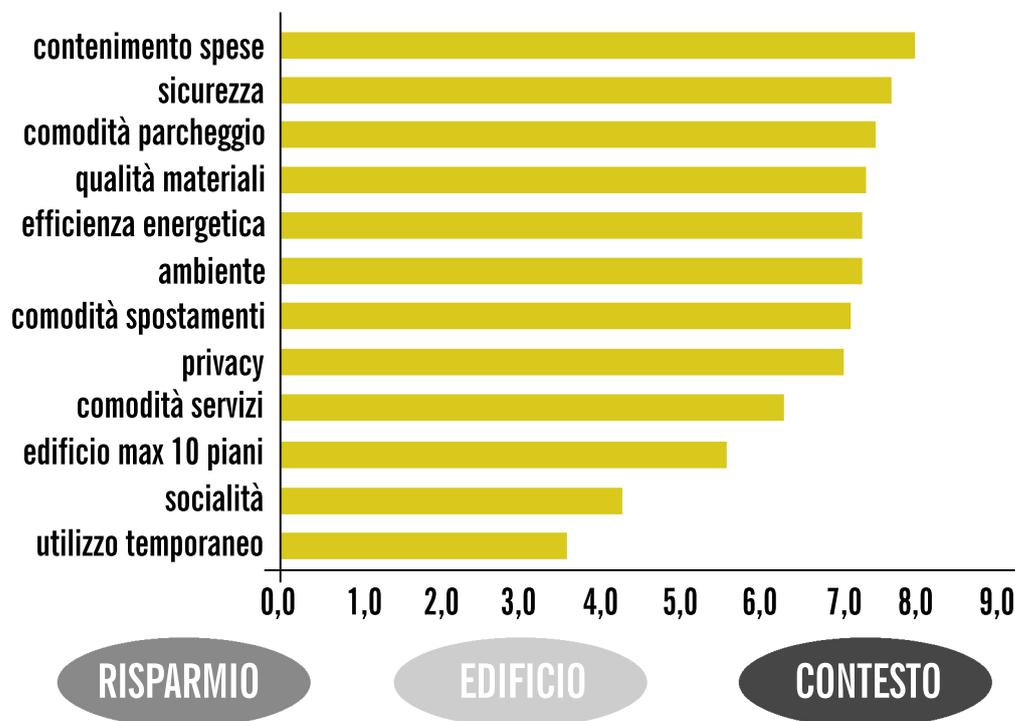
Così come nei grandi immobili adibiti ad uso scolastico o ad uffici o ad uso industriale o sanitario, anche negli immobili adibiti ad uso residenziale **il cliente medio, di fronte a queste complessità, interviene solo quando è costretto.** Gli interventi che integrano più tecnologie (climatizzazione + involucro + solare termico o fotovoltaico) sono ancora in numero esiguo rispetto alle potenzialità del mercato che, anche a causa della grave crisi economica, chiede perlopiù l'esecuzione di interventi quando questi non sono più rinviabili, come per esempio la sostituzione della vecchia caldaia piuttosto che lo scaldabagno non più riparabili, oppure interventi specifici quali la sostituzione degli infissi o l'installazione di impianti per la produzione di energia, basati sulla tecnologia a solare termico o fotovoltaico.

Questo non significa che il consumatore non sia interessato a valutare interventi integrati di riqualificazione dell'immobile, ma il problema è rappresentato da barriere culturali e conoscitive ancora molto elevate: nella maggior parte dei casi i cittadini non conoscono gli ordini di grandezza degli investimenti e l'entità dei risparmi conseguibili, né la finanziabilità o meno degli interventi e non c'è disponibilità a sostenere costi per ricevere queste informazioni; inoltre, è complicato orientarsi in un settore dove il mercato dell'offerta è ancora alla ricerca di un modello capace di esprimere una proposta "chiavi in mano" anche per le componenti non tecnologiche, quali per esempio il finanziamento, la gestione delle pratiche per l'ottenimento degli incentivi, o la fornitura dell'energia.

Rispetto al mercato che si rivolge ai grandi immobili, caratterizzato da interventi di dimensioni economiche unitarie più grandi, il mercato residenziale presenta ulteriori difficoltà dovute alla frammentarietà della proprietà e alla numerosità degli interventi che, per singola unità, si presentano di dimensione economica molto più contenuta. Ne consegue che **l'unico approccio applicabile presuppone modelli integrati di progettazione e di proposizione commerciale, ingegnerizzati per essere applicati su grandi numeri.**

4. Quali sono le caratteristiche più importanti su cui basa la scelta di acquisto o di affitto?
(Fonte: Indagine Nomisma sulla famiglie 2015)

4



Alcuni studi indicano che annualmente fra il 5% ed il 10% degli edifici adibiti ad uso residenziale necessita di almeno un intervento di manutenzione straordinaria “obbligata” e che questa necessità rappresenta il momento più adatto per prendere in considerazione un progetto di riqualificazione integrato, che può essere progettato prevedendone anche la realizzazione in più tappe nel corso degli anni, in concomitanza delle necessità di esecuzione degli interventi obbligati.

Oltre alle esigenze di riqualificazione, l’ambito residenziale sembra richiedere un nuovo approccio anche in relazione ai reali fabbisogni dei cittadini. Se si guarda ad esempio alle caratteristiche che le famiglie prendono in considerazione quando decidono di acquistare o affittare casa, si rileva che **gli elementi di natura contestuale e quelli legati al risparmio energetico hanno ormai assunto un ruolo rilevante, di cui è necessario tenere conto nel programmare iniziative residenziali.**

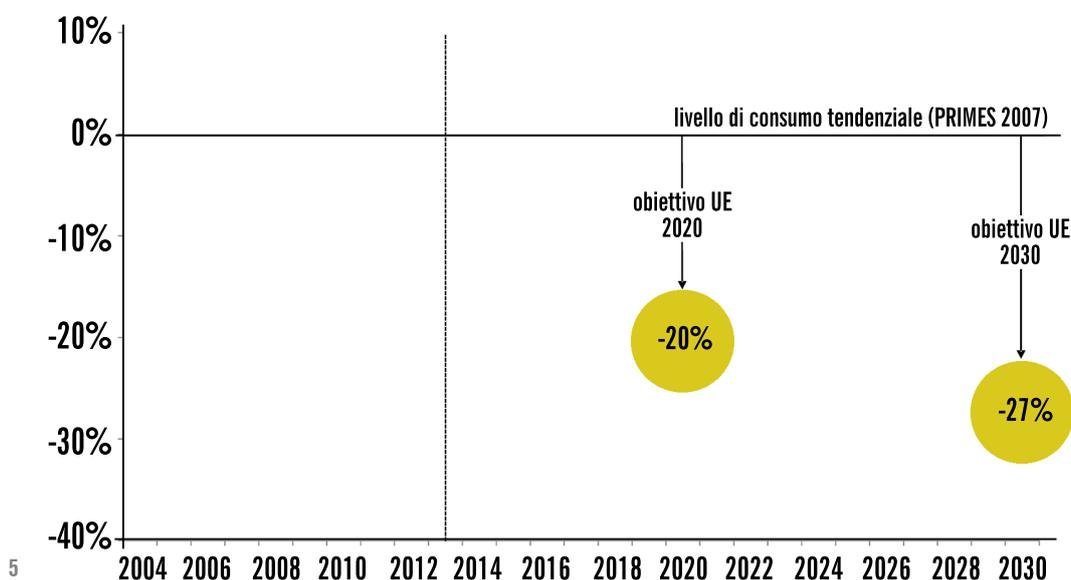
La questione residenziale viene infatti spesso affrontata da un punto di vista emergenziale e di disagio abitativo. Pur essendo fondamentale monitorare e intervenire in contesti complicati e per sanare fratture sociali pericolose, il momento di riconversione del settore immobiliare potrebbe rappresentare l'occasione giusta per rivedere i modelli attraverso cui si affronta la "questione casa", rilanciando un programma di più vasta scala che tenga insieme aspetti fiscali, revisione del catasto, interventi di social housing, politiche per la riqualificazione del patrimonio, fornendo così strumenti e meccanismi certi all'interno dei quali favorire una "industria della casa" innovativa.

In questo senso appare fondamentale anche rianimare la relazione tra spazio pubblico e privato. È evidente, infatti, che la crescente rilevanza di un fattore contestuale nelle scelte di acquisto e di locazione implica la necessità di programmare un'offerta integrata, che tenga in considerazione la qualità del costruito insieme alla qualità dello spazio e dei servizi pubblici. Questa integrazione può avvenire solamente se si spinge con decisione verso una reale, e non solo dichiarata, collaborazione pubblico-privati.

Questa necessità è ancora più urgente se si guarda alle questioni di policy energetica, dove l'aspetto di obbligo normativo comporterà sempre di più una convergenza tra modelli di business a ridotti consumi energetici e discorso pubblico incentrato sul risparmio e la cura dell'ambiente.

Per la prima volta nel 2014 le emissioni di CO2 globali si sono stabilizzate a 35 miliardi di tonnellate, nonostante una crescita dell'economia mondiale del 3,4%, dinamiche che sembrano confermate anche per il 2015. Si avvicina così un possibile disaccoppiamento fra espansione del PIL ed emissioni di gas serra, un passaggio indispensabile per attuare politiche ambientali che

5. Obiettivi di risparmio energetico al 2020 e 2030 (% di risparmio energetico sul consumo tendenziale - PRIMES 2007)
(Fonte: European Council (23 and 24 October 2014) Conclusions)



riescano finalmente a rallentare gli effetti sul climate change e le problematiche connesse. A Parigi, il prossimo dicembre 2015, alla Conference of the Parties numero 21 che deve definire nuovi accordi per i cambiamenti climatici, si farà molto affidamento all'efficienza energetica, quella che permette di stabilizzare i consumi di fossili, la principale fonte di emissioni di CO₂.

Non è da meno l'Europa che lo scorso ottobre 2014 ha approvato il nuovo pacchetto clima energia che prevede un inasprimento degli obiettivi al 2030. Quello dell'efficienza energetica è stato portato a -27% al 2030, rispetto al -20% al 2020, come riduzione dei consumi rispetto al loro trend tendenziale. Quello delle emissioni di CO₂ è ora a -40% rispetto al 1990, contro il -20% fissato nel 2008 per il 2020. Si tratta di obiettivi ambiziosi che necessitano di uno sforzo importante in tutti i settori, fra cui anche quello residenziale. Negli ultimi anni, la Comunità Europea ha riconosciuto come lo sforzo sulle rinnovabili sia stato sproporzionato, in termini di costo/benefici, rispetto a quello che si può ottenere sull'efficienza energetica. A titolo di esempio, una tonnellata di CO₂ ridotta con il fotovoltaico, in Italia (paese molto generoso con gli incentivi) costa in media circa 800 €, quando una tonnellata ottenuta con l'efficienza energetica negli edifici non costa più di 50 € (e in alcuni casi si può avvicinare a zero). Il riconoscimento di questa sproporzione di efficacia ha spinto la Commissione europea a dirottare gli sforzi sull'efficienza energetica, cambiamento di rotta ben chiaro con l'approvazione della Direttiva efficienza 2012/27/UE, recepita nel nostro ordinamento con il decreto legislativo 102/2014 del 4 luglio 2014.

Per l'Italia, in realtà, si tratta solo dell'ultimo di una lunga serie di atti, iniziati 40 anni fa, che ha fatto dell'efficienza energetica uno degli obiettivi portanti delle politiche energetiche, a partire dalla legge 308 del 1982 che attuava il Piano Energetico Nazionale (PEN) del 1981, e ancor prima dalla legge 373/1976 sui consumi energetici negli edifici. Le leggi 9 e 10 del 1991 facevano lo stesso, come richiesto dal PEN del 1988. Successivamente, le riforme dei settori elettricità e gas in Italia, avviate rispettivamente nel 1999 e nel 2000, hanno introdotto, a partire dal 2001, lo strumento dei titoli di efficienza energetica, poi di fatto decollati nel 2004. Allo stesso modo, anche la Strategia Energetica Nazionale (SEN), approvata nel marzo 2013, ha posto come prima azione quella dell'efficienza energetica, da raggiungere anche attraverso nuovi standard dell'edilizia per nuove unità o per ristrutturazioni di quelle esistenti. L'Italia, contrariamente a quanto spesso affermato, è un paese ad alta efficienza energetica, dimostrata dal basso consumo unitario per unità di PIL. Questo è dovuto anche a politiche del passato a favore del settore residenziale che hanno fatto crescere segmenti di alta competenza. Fra questi vi è anche quello delle *utilities*, le società che vendono direttamente ai clienti finali e che rispondono a richieste più sofisticate e più attente alle questioni ambientali. Da tempo si sono attivate per cambiare modello operativo, da semplici fornitrici di un bene indistinto come elettricità o gas, a fornitori di servizi e di consulenza. Al primo posto figura sempre il bisogno del cliente di ottenere consumi più efficienti o più intelligenti, e a loro le *utilities* vendono nuove pompe di calore per il riscaldamento e il raffrescamento, caldaie a condensazione più efficienti, dispositivi per il controllo intelligenti e addirittura piccoli impianti di autoproduzione a fonti

rinnovabili. Le *utilities* sono quelle meglio posizionate, visto la vicinanza con il consumatore finale, per sfruttare le enormi potenzialità che sono ancora presenti nelle nostre case, quelle nuove e, soprattutto, quelle già costruite da tempo.

Rimane quindi imprescindibile affrontare con determinazione un processo di riqualificazione edilizia che, nonostante la contestualità di strumenti positivi in essere, fatica ad innescarsi e dilagare come auspicato. Il punto di partenza rimane come al solito quello degli edifici, la cui natura non è sempre ben conosciuta e analizzata sotto il profilo delle diagnosi energetiche, **per raggiungere non solo obiettivi di efficientamento ma anche di qualità e comfort. Temi che si allargano alla qualità territorio (riduzione dell'isola di calore) e alla sostenibilità ambientale**, con la necessità di richiamare direttamente l'importanza degli standard di certificazione ambientale (LEED, BREEAM, ecc.). La necessità di maggiore coinvolgimento della finanza internazionale richiede standard di certificazione riconosciuti, condivisi, solidi. Gestione del patrimonio immobiliare, tecnologie di diagnosi energetiche dell'edilizia, gestione efficiente degli immobili, ruolo delle utilities nella fornitura e gestione dei servizi energetici urbani sono argomenti che trovano pertanto una convergenza comune in questo processo di miglioramento delle performance energetiche degli edifici e degli ambiti urbani. Dal loro coordinamento dipenderà il grado di efficacia delle misure messe in campo dalla politica e dalla regolazione per il raggiungimento degli ambiziosi obiettivi al 2030.

relazioni pubblico-private e nuovi strumenti finanziari

La sostenibilità economico-finanziaria degli interventi rappresenta una delle principali criticità nei processi di rigenerazione e riuso. Le difficoltà che si rilevano sono di diversa natura. Innanzitutto c'è un "gap culturale", legato ai tempi lunghi di rientro economico degli interventi, poco in linea con le attese di rientro entro 2-5 anni della maggior parte degli operatori del settore.

C'è poi un "gap di risorse": alcune simulazioni, condotte da ANCI e Nomisma relativamente all'efficientamento di un patrimonio pubblico, hanno messo in evidenza che un contributo di risorse pubbliche per l'avvio e la sostenibilità complessiva di certe operazioni è ineludibile se si vuol dare respiro a questo tipo di progetti. Un mercato che si attende determinati tassi e tempi di ritorno (vedi box - img.6) è difficilmente compatibile con le operazioni di rigenerazione su vasta scala

Infine, è evidente un "gap strumentale", non esistendo ancora meccanismi e strumenti finanziari adeguatamente accessibili, al di là delle detrazioni fiscali, che funzionano in larga parte per interventi non più rimandabili e relativi a singole unità abitative più che a complessi edilizi o aree urbane.

IPOTESI A

Tasso di sconto pari all'8% [«Ipotesi MERCATO»]

Attraverso la "Guida all'analisi costi benefici dei progetti di investimento", la Commissione Europea ha indicato un valore del tasso di sconto compreso tra il 3% e il 5,5%, ma per l'Italia un tasso compreso tra il 6% e il 10% può essere considerato realistico. Per le nostre simulazioni assumiamo un tasso di sconto intermedio pari all'8%.

IPOTESI B

Tasso di sconto pari al 4% [«Ipotesi INVIMIT»]

Considerato il vantaggio della Sgr del Mef nella provvista dei fondi, e la necessità di coprire gestione e rischi di struttura, si ipotizza un tasso di sconto tra il 3% e il 5%

IPOTESI C

Tasso di sconto pari al 2% [«Ipotesi BEI»]

La BEI (Banca Europea per gli Investimenti) raccoglie sui mercati finanziari ingenti risorse e le destina, a condizioni più vantaggiose rispetto al mercato domestico, al finanziamento di progetti coerenti con gli obiettivi dell'Unione europea.

6. Livelli di ritorno economico secondo varie ipotesi

6

Per superare tali criticità, è possibile immaginare alcuni “inneschi” di diversa natura.

Un primo innesco concerne la possibilità di attivare tali interventi con i fondi della nuova **PROGRAMMAZIONE EUROPEA**, purché vengano rispettate almeno due condizioni:

- l’inserimento con maggiore determinazione di alcuni ambiti di intervento urbano (rigenerazione urbana, efficientamento energetico, rifunzionalizzazione delle aree dismesse, etc.) all’interno dei documenti di orientamento strategico per l’utilizzo delle risorse comunitarie (Accordi di partenariato e Programmi operativi nazionali/regionali);
- un’attenta revisione delle condizioni di eleggibilità e di cofinanziamento delle ipotesi progettuali territoriali, considerato che l’accesso ai bandi e l’utilizzo di queste risorse straordinarie sono vincolati all’adozione di un “metodo europeo” nei confronti del quale ci siamo, in passato, ritrovati impreparati e che impone, oggi, a tutti i livelli (pubblico o privato, locale o nazionale) una responsabilità nuova, orientata alla piena collaborazione tra Amministrazioni contigue, al riconoscimento delle Istituzioni come “infrastrutture” dello sviluppo e alla maturazione di una “visione” in cui gli interessi privati coesistano con quelli di ordine generale.

Il secondo innesco ha a che fare con il **VALORE ECONOMICO** creato a seguito di un processo di rinnovamento dei “contenitori urbani”. A titolo di esempio, una stima dell’effetto macroeconomico di un investimento (24 miliardi di euro) per l’efficienza energetica di uffici e scuole pubbliche (circa 55.000 edifici, 85 milioni di metri quadrati di superficie, pari a circa il 20% della dotazione immobiliare pubblica complessiva) porta alla quantificazione dell’aumento della “crescita interna” (PIL a basso contenuto importativo) dell’1,4% e dell’occupazione di 382.000 unità. Nell’ipotesi che la politica fiscale “accompagni” tale investimento – ad esempio non incamerando il maggior gettito fiscale – si otterrebbe uno stimolo alla domanda aggregata amplificato tra l’1,9% (ipotesi minima) e il 5% (ipotesi massima), a seconda della scelta del fattore di moltiplicazione fiscale (come mostrato dal FMI, il moltiplicatore fiscale tende ad essere più alto in condizioni di economia depressa, quali sono quelle in cui si trova l’economia italiana).

Una maggiore consapevolezza di tale effetto costituisce la premessa per il rilancio di un partenariato pubblico-privato su cui sicuramente “concentrare” le (poche) risorse pubbliche a disposizione, ma al contempo attrarre alcuni capitali privati “dormienti”, ancorché presenti, per assenza di politiche normative e di accompagnamento fiscale. Nel rinnovamento del parco immobiliare si può, dunque, trovare una significativa leva di attivazione di maggiore domanda, ma per trasformare il potenziale in sviluppo attuato è necessario disegnare le condizioni normative, procedurali e strumentali per indurre amministratori pubblici e imprese private ad un’alleanza strategica di co-progettazione, dentro logiche e standard definiti a livello internazionale.

Impatto macroeconomico di un investimento di retrofit energetico (Fonte: Nomisma)

IPOTESI DI EFFICIENTAMENTO: uffici pubblici e scuole (85 mln mq)	Investimento		Produzione attivata	Valore aggiunto attivato	Occupazione attivata
	<i>Miliardi Euro</i>	Incremento	Incremento	Incremento	<i>Unità</i>
	23,9	0,8%	1,5%	1,4%	382.000

Stesso impatto macroeconomico con una politica di “accompagnamento fiscale” (Fonte: Nomisma)

Anni	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	Cumulato I-X
Ipotesi A: elasticità del PIL a stimolo fiscale pari a 0,5	1,40	0,18	0,20	0,05	0,03	0,01	0,01	0,00	0,00	0,00	1,87%
Ipotesi B: elasticità del PIL a stimolo fiscale pari a 1	1,40	0,49	0,38	0,21	0,13	0,08	0,05	0,03	0,02	0,01	2,78%
Ipotesi C: elasticità del PIL a stimolo fiscale pari a 1,5	1,40	0,70	0,70	0,53	0,44	0,35	0,28	0,23	0,19	0,15	4,96%



Il progetto della Confluence a Lione (Francia): Rivitalizzare la città partendo dal cuore stesso dello sviluppo urbano. Da sempre all'avanguardia nelle sperimentazioni architettoniche, Lione si è dimostrata in tempi non sospetti già all'altezza di

concetti quali sviluppo sostenibile, ecoquartieri, edifici ad energia zero e tecnologia rinnovabile, avviando una serie di operazioni di riqualificazione urbana a grande respiro. Uno dei migliori esempi rimane tutt'oggi la riqualificazione del distretto

de "La Confluence", un'area di ben 150 ettari collocata alla confluenza dei due fiumi Rhône e Saône, precedentemente occupata da stabilimenti industriali che, dal 2003 è stata oggetto di un'intensa trasformazione, al pari di interventi di riqualificazione

quali le Docklands di Londra o Amburgo. Il progetto rientra nel "quadro di investimenti per il futuro" promosso da Rhône-Alpes Regional Council e dalla French Environment and Energy Management Agency (ADEME), destinato a

realizzare in tutto il territorio francese edifici ed agglomerati ad energia zero, valorizzando al contempo soluzioni innovative e riqualificazioni del tessuto edilizio preesistente. (www.rinnovabili.it - foto di Emilia Strada)

Un terzo innesco legato ai processi di riqualificazione immobiliare e urbana può essere costituito da un “EFFETTO-RICCHEZZA” non trascurabile, ancorché non ben definito in letteratura. Il trend immobiliare in atto, dove sono i *driver* di domanda (efficienza, sicurezza, connettività) a guidare l’offerta, associato alle attese sulle direttive europee, restituiscono una prospettiva “binaria” secondo cui l’ingresso sul mercato degli edifici *near zero energy building* (o addirittura passivi) segnerà la definitiva polarizzazione tra edifici “fuori mercato” e quelli che invece potranno continuare a esprimere un valore d’uso e di scambio. Tuttavia, in una logica di approccio globale e sostenibile al *retrofit* si può stimare l’incremento del valore di un immobile, sia rispetto a un minore costo di esercizio dell’edificio-impianto nel suo ciclo di vita (nell’ordine del 15%) che a una migliore liquidità degli asset immobiliari.

Diventa, dunque, necessario – o sarà presto imposto dal mercato – ridefinire una nuova “teoria del valore” a partire dalla qualità dell’immobile e del contesto. Non è da sottovalutare, infatti, la transizione sempre più netta a un valore immobiliare meno ancorato a variabili standardizzate di mercato (es. localizzazione) e sempre più agganciato a un nuovo valore contestuale di difficile determinazione. Sull’incremento del valore derivante da una strategia di efficientamento energetico (qualità) esiste una vasta letteratura. Sarà utile, invece, approfondire l’impatto delle rigenerazioni urbane (contesto) sui valori immobiliari, anche in termini di migliore “vendibilità” dell’*asset*, ma in entrambi i casi si tratta di un “effetto-ricchezza” non direttamente legato alla liquidità necessaria per co-finanziare, unitamente alle risorse pubblico-private, gli interventi di riqualificazione del proprio edificio o del contesto di riferimento.

Una strada possibile per reperire risorse finanziarie per sostenere le operazioni di rigenerazione potrebbe essere quella di intermediare una quota rilevante del risparmio delle famiglie finalizzandolo a un fondo rotativo nazionale per la rigenerazione urbana. Tuttavia, sulla scia di quanto detto sopra, è possibile ipotizzare una seconda strategia, anche grazie alla prossimità e al radicamento degli istituti creditizi, legata ad una raccolta obbligazionaria di scopo da destinare esclusivamente a progettualità urbane con stringenti condizioni di eleggibilità e secondo standard validati a livello europeo. Tale meccanismo su base volontaria prevede che le famiglie (obbligazioniste) rinuncino a una parte di rendimento – proprio per la consapevolezza dello scopo sociale e del principio di reciprocità legato alle azioni di rigenerare, riqualificare, ridurre inquinamento, migliorare qualità e aumentare l’attrattività –, che i progetti debbano avere un rendimento dimezzato (circa il 3%) rispetto a quello con cui alcune iniziative istituzionali di respiro nazionale si presentano sui territori e, infine, che lo Stato intervenga con una “garanzia pubblica” del capitale investito. Basti osservare alcune recenti esperienze di *crowdfunding* o di banche dei territori per rendersi conto come già sia in atto una piccola “rivoluzione” che, se abbinata a quella dell’affermarsi delle istituzioni di territorio, potrebbe lanciare una nuova era dei “Borc” (buoni ordinari di reti comunali, o anche di reti civiche).

conclusioni

Riprendendo le domande che sono state poste in apertura, perché non si riesce a tradurre in “politiche” e “azioni” la forte attenzione maturata sulla necessità di intervenire sul patrimonio immobiliare pubblico e privato?

Con quali obiettivi strategici e paradigmi di intervento vengono costruiti i “progetti di riuso” immobiliare e urbano dal mondo pubblico-privato?

Quali nuove relazioni pubbliche e private dobbiamo immaginare per rigenerare la “città pubblica” e gli spazi urbani? Quali strumenti normativi e finanziari sono “realmente” disponibili e accessibili per sostenere i piani di intervento sui patrimoni immobiliari?

L’obiettivo dell’attività di Nomisma è proprio quello di esplorare queste domande insieme agli operatori che fanno il mercato e ai soggetti pubblici che guidano la programmazione, sperimentando nuove vie sviluppo.

Il senso complessivo di questa prima esplorazione appare tuttavia già evidente. Alla base di tutto sta la riconfigurazione del sistema di relazioni che guida i processi di sviluppo delle città. Non esistono più strade chiaramente battute, quanto piuttosto modelli da costruire che dovranno per forza prevedere una maggiore integrazione verticale (tra pubblico, privato e imprese) e orizzontale tra diversi segmenti all’interno di uno stesso mondo (operatori di facility con progettisti, esperti di finanza, consulenti legali, analisti di mercato, valutatori, esperti ambientali, rappresentanti della società civile, ...). Per facilitare la realizzazione di un modello all’apparenza così complesso appare utile puntare a una strategia chiara, trasparente, che nella nostra opinione può delinearsi come una vera e propria politica industriale di settore per il rilancio di una “industria italiana della rigenerazione”.

un progetto di

organizzato con



in collaborazione con



Comune di Modena



Comune di Parma



Comune di Rimini



Piano Strategico Rimini

partner tecnico scientifico



POLITECNICO MILANO 1863

DIPARTIMENTO DI ARCHITETTURA E STUDI URBANI

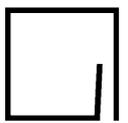


Consiglio Nazionale delle Ricerche sede di Bologna



PROAMBIENTE

con gli ordini professionali



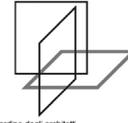
architettibologna



ORDINE ARCHITETTI PPC PROVINCIA DI MODENA



ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI PARMA



ordine degli architetti pianificatori paesaggisti e conservatori della provincia di rimini



Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bologna



ORDINE DEGLI INGEGNERI PROVINCIA DI MODENA



ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PARMA



ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI RIMINI



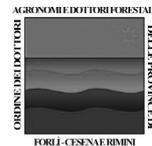
ORDINE DEI DOTTORI AGRONOMI E DOTTORI FORESTALI DELLA PROVINCIA DI BOLOGNA



Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Provincia di Modena



ORDINE DEI DOTTORI AGRONOMI E DEI DOTTORI FORESTALI DELLA PROVINCIA DI PARMA



ORDINE DEI DOTTORI AGRONOMI E DOTTORI FORESTALI FORLÌ-CESENA-RIMINI



Federazione Regionale dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali dell'Emilia-Romagna

media partner



paesaggio urbano

URBAN DESIGN



social media partner

