

# RIGENERAZIONE URBANA: inneschi di valore e strategie finanziarie

29 ottobre 2015 | Regione Emilia-Romagna | Bologna



*Ex Carcere  
Le Murate  
(Firenze)*



*Ex Palazzo  
degli Specchi  
(Ferrara)*



*Area ex  
Zuccherificio  
Sadam (Jesi)*



*Area ex  
Manicomio  
(Imola)*



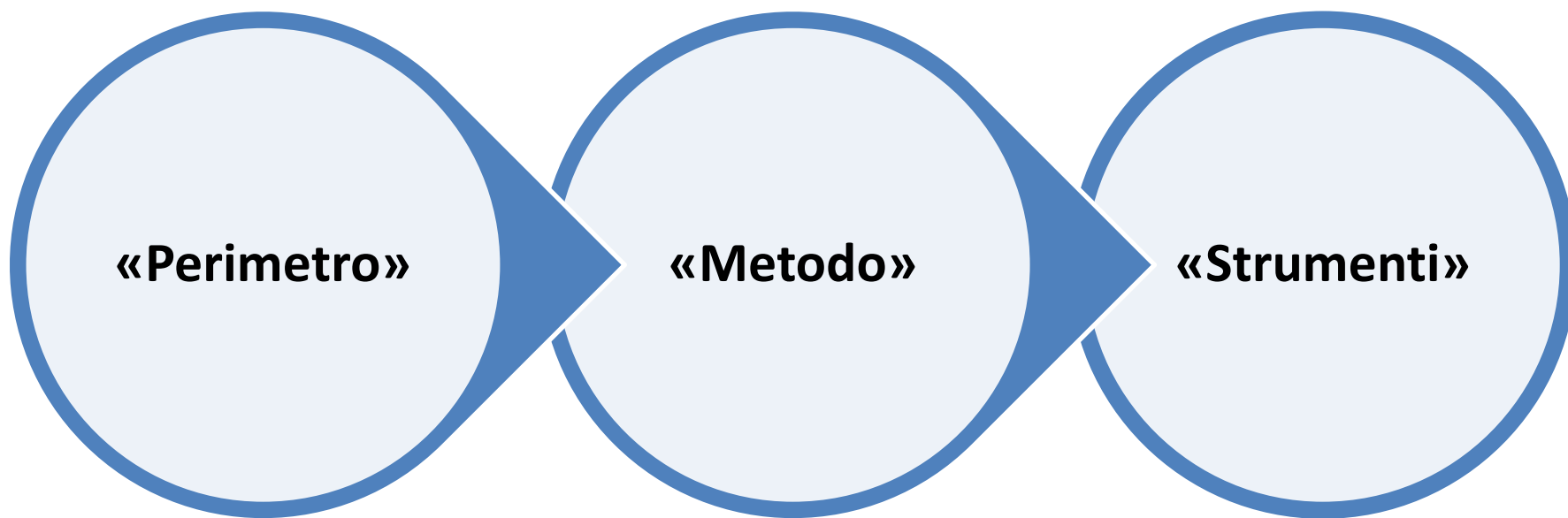
*Val d'Agri  
(Basilicata)*



*Altopiano 7  
Comuni  
(Veneto)*

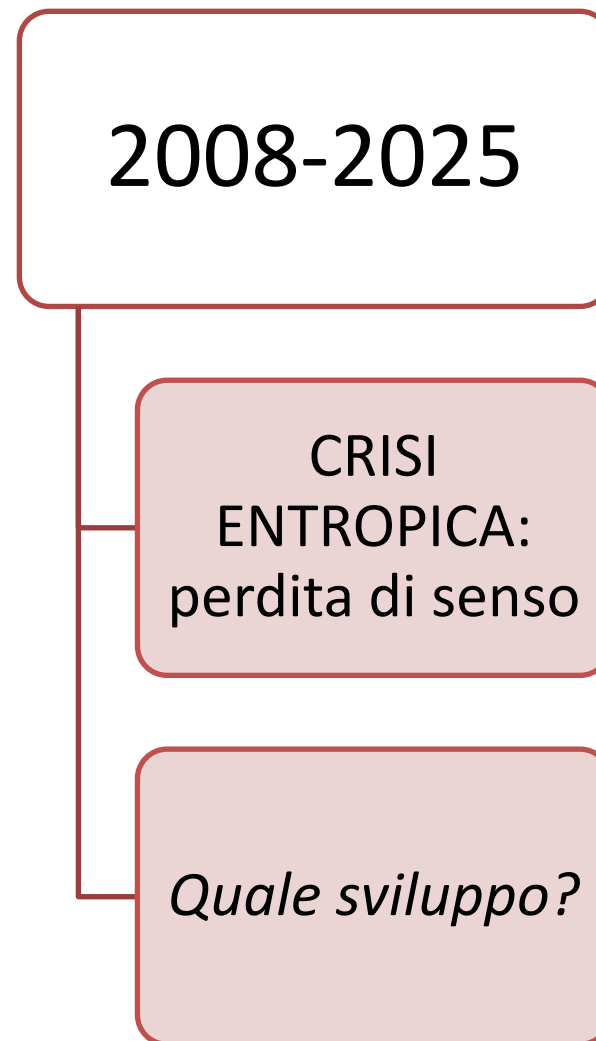
1. Perché non si riesce a tradurre in “**politiche**” e “**azioni**” la forte attenzione maturata sulla necessità di intervenire sul patrimonio urbano pubblico e privato?
2. Con quali **obiettivi strategici e paradigmi di intervento** vengono costruiti i “progetti di riuso” urbano dal mondo pubblico-privato?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







«Perimetro»



**ECONOMIA vs SOCIALE**

**LAVORO vs RICCHEZZA**

**PRODUZIONE vs FINANZA**

**REALE vs WEB**

M. Magatti

- Come tornare a «**fare economia**»?

C. Trigilia

- Come «**ripensare lo sviluppo**» in una dimensione sociale?

S. Zamagni

- Perché non basta più il «**capitale umano**»?

### BENI COLLETTIVI

- «*Lo sviluppo locale 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**».*

### INNOVAZIONE SOCIALE

- «*Lo sviluppo locale dipende dalla capacità di **costruzione sociale** dell'innovazione e diventa determinante la capacità dei soggetti locali di cooperare attraverso accordi formali e informali per arricchire le economie materiali e immateriali».*

### CAPITALE DI CONNESSIONE

- «*Il successo di impresa dipende sempre più dal **capitale di connessione** che è la somma del capitale umano del singolo lavoratore e del capitale di relazione, cioè dell'insieme degli investimenti che il singolo effettua per collegarsi agli altri».*

## «Città in cerca di futuro, futuro in cerca di città»

**Edifici/Quartieri:**  
rinnovamento,  
riuso funzionale e  
contesto

**Aree dismesse:**  
processi  
generativi e di  
sviluppo

**Territorio:**  
assetto, riuso di  
suolo e ricucitura  
urbana



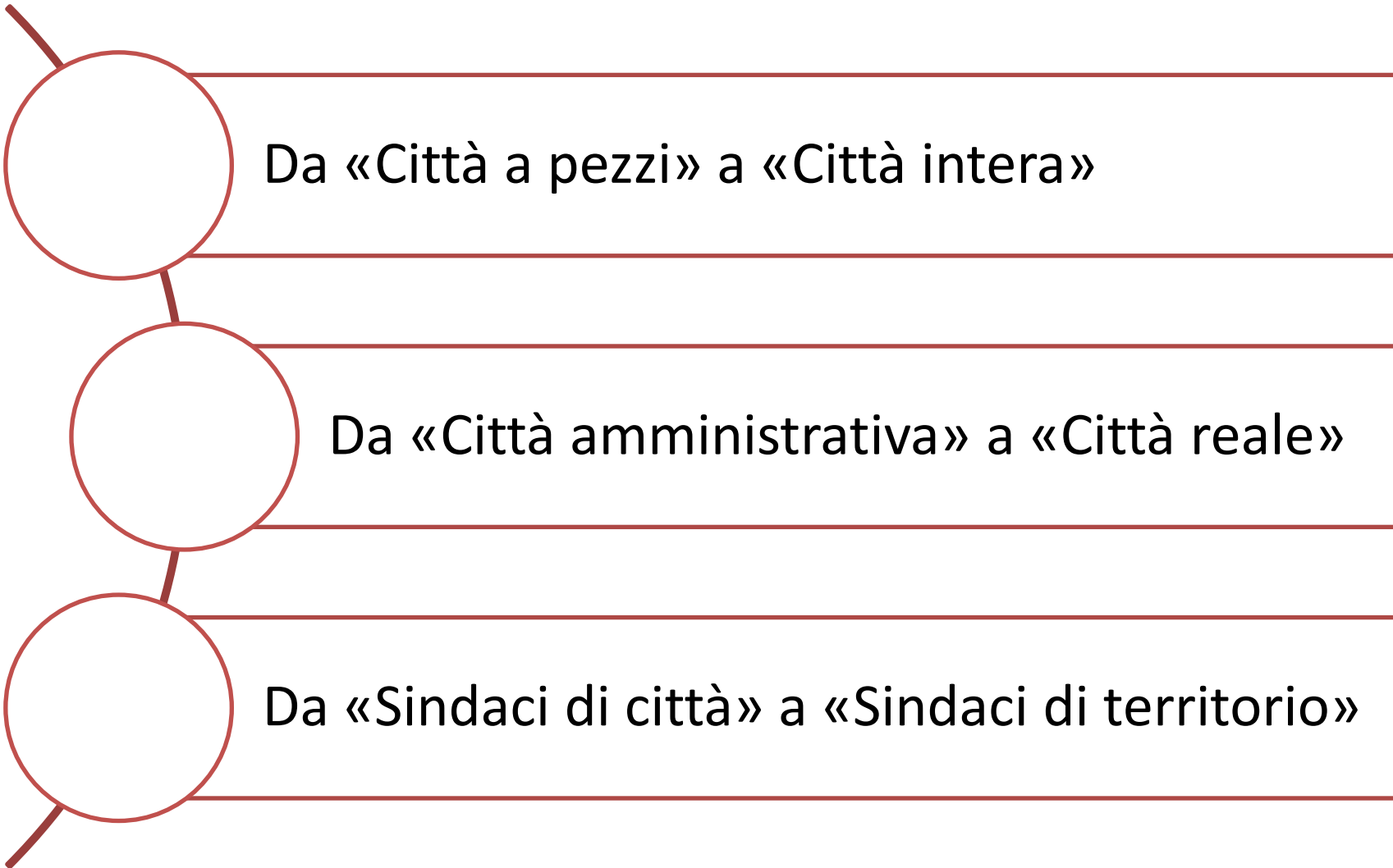
«Metodo»





*“You’ve got to get out and walk [...] the best way to plan (a city) is to see how people use it today; to look for its strengths and to exploit and reinforce them. There is no logic that can be superimposed on the city; people make it, and it is to them, not buildings, that we must fit our plans”.*

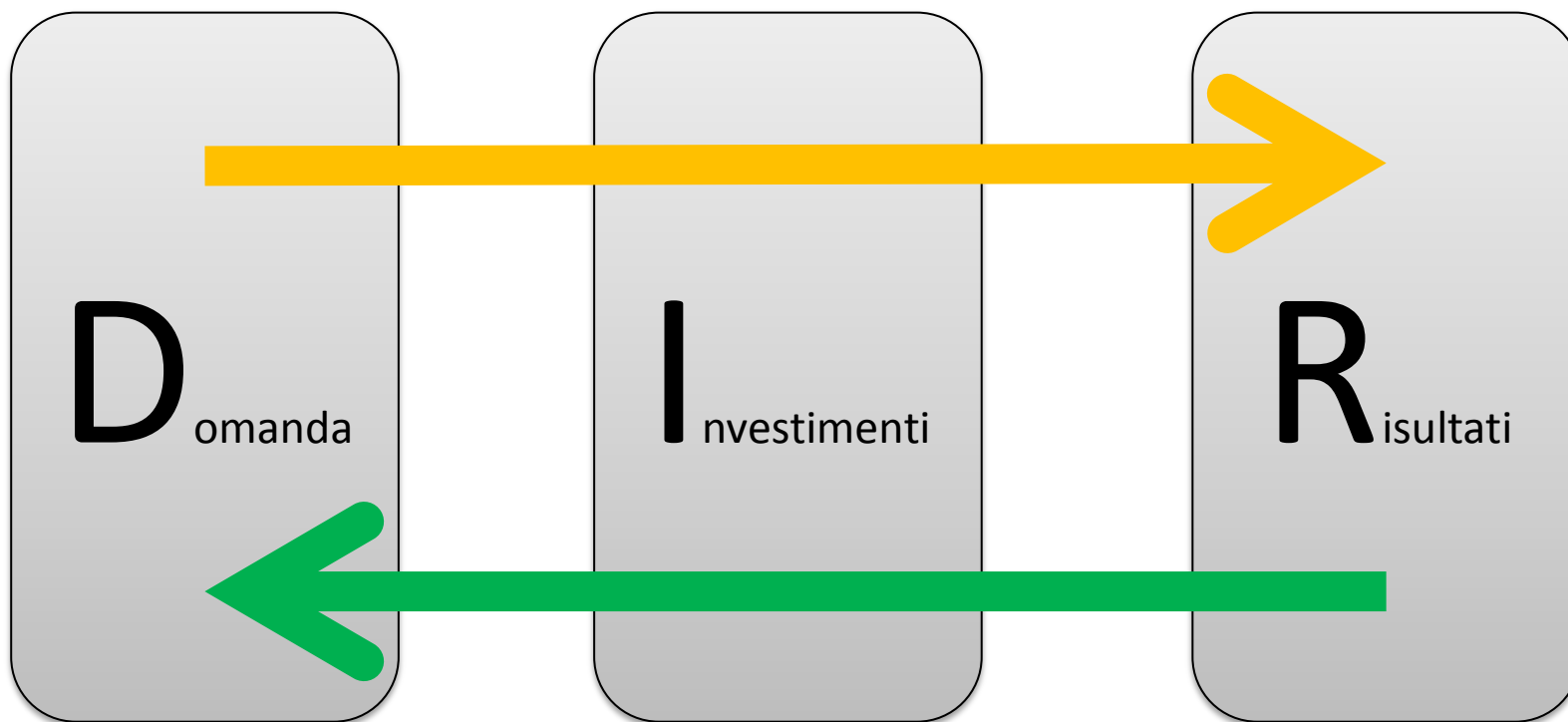
*(Jane Jacobs, The Death and Life of Great American Cities, 1958)*



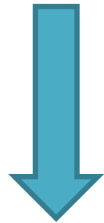
Da «Città a pezzi» a «Città intera»

Da «Città amministrativa» a «Città reale»

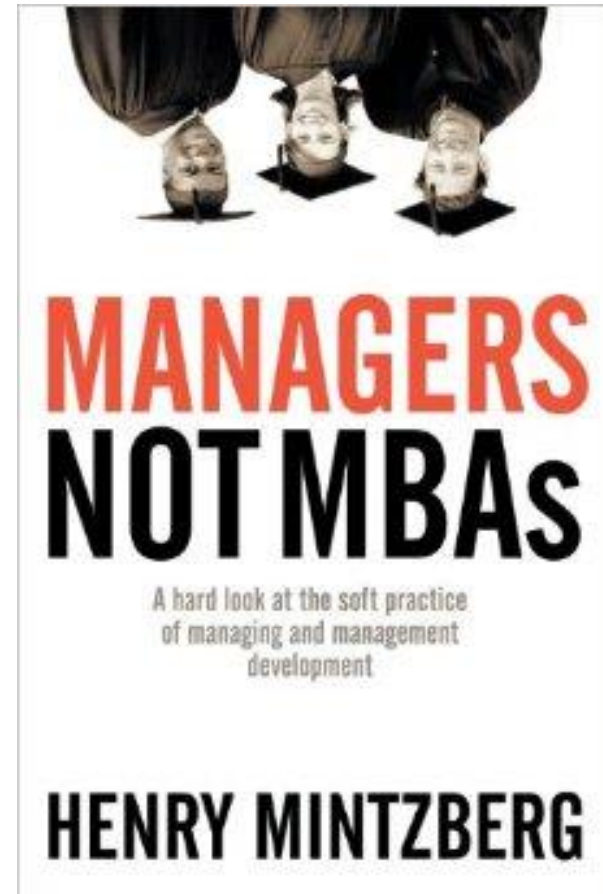
Da «Sindaci di città» a «Sindaci di territorio»

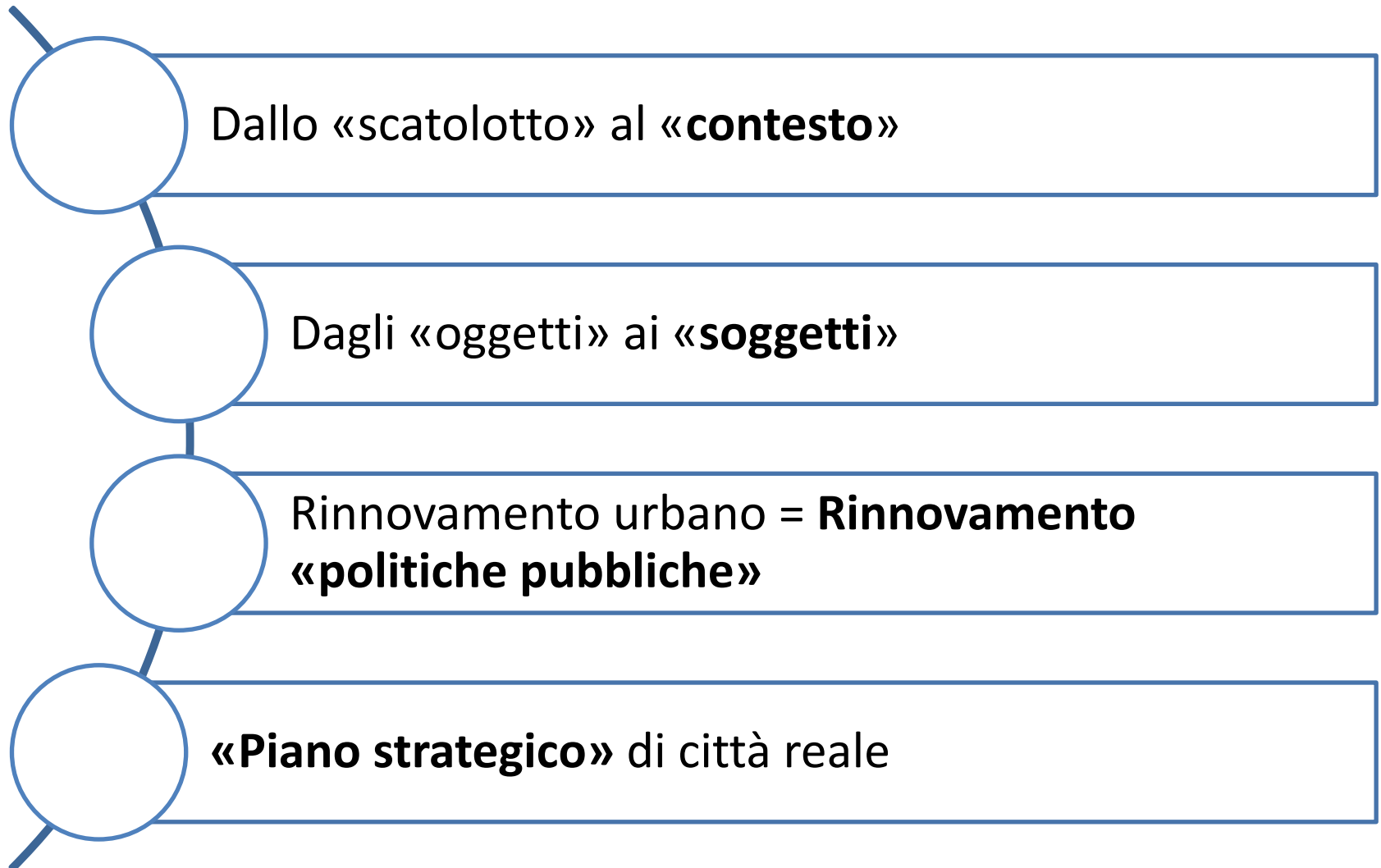


Dalla **CONVENIENZA  
OGGETTIVA...**



... alle **SCELTE DI  
SENSO**





→ PIANO STRATEGICO  
DI CITTÀ REALE

## ANALISI

Ricognizione  
quali-quantitativa

Cruscotto  
«dinamico» a  
supporto delle  
decisioni

## STRATEGIA

Strategie possibili  
e piani di azione

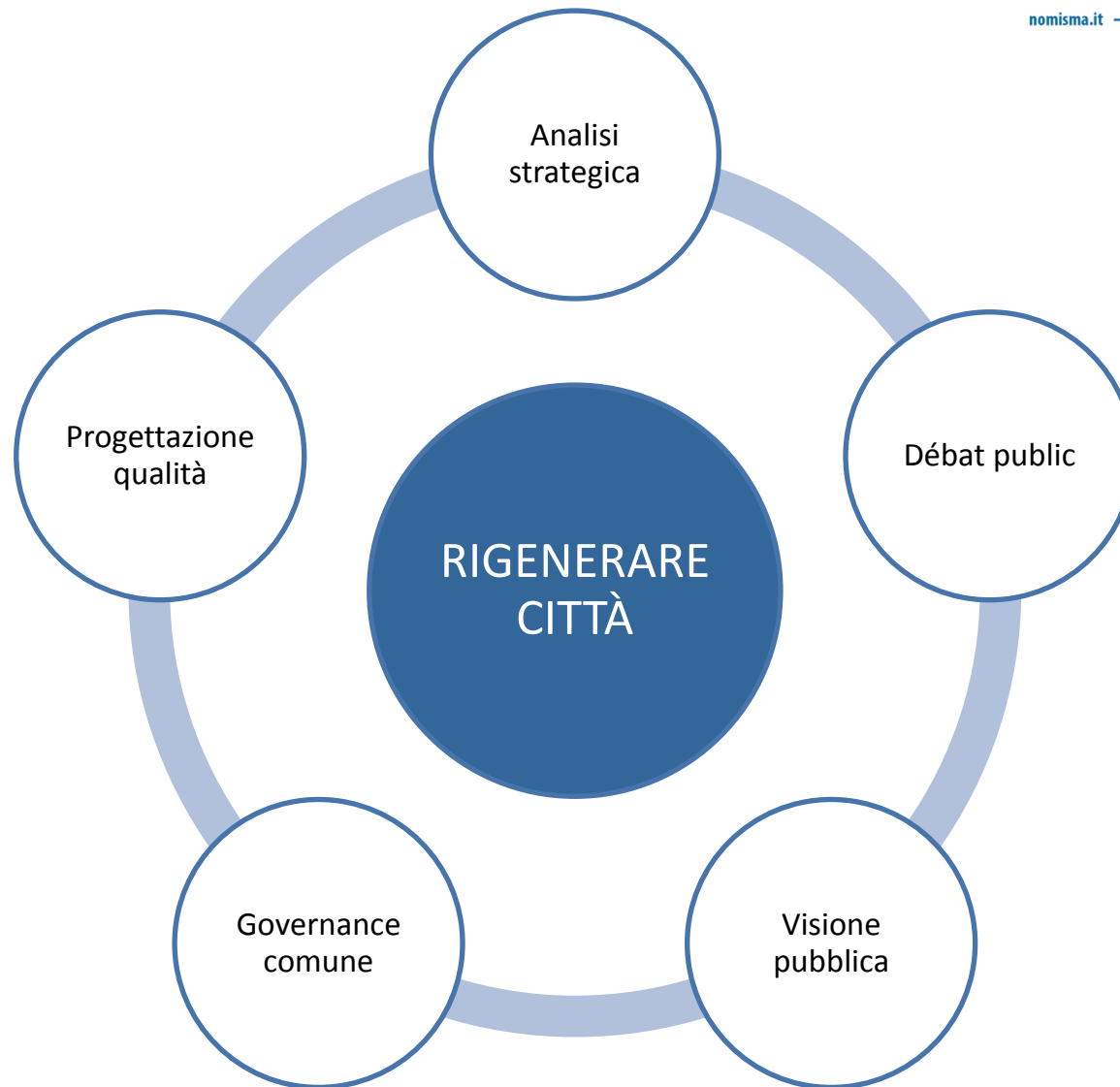
Strumenti pattizi  
e alleanze locali

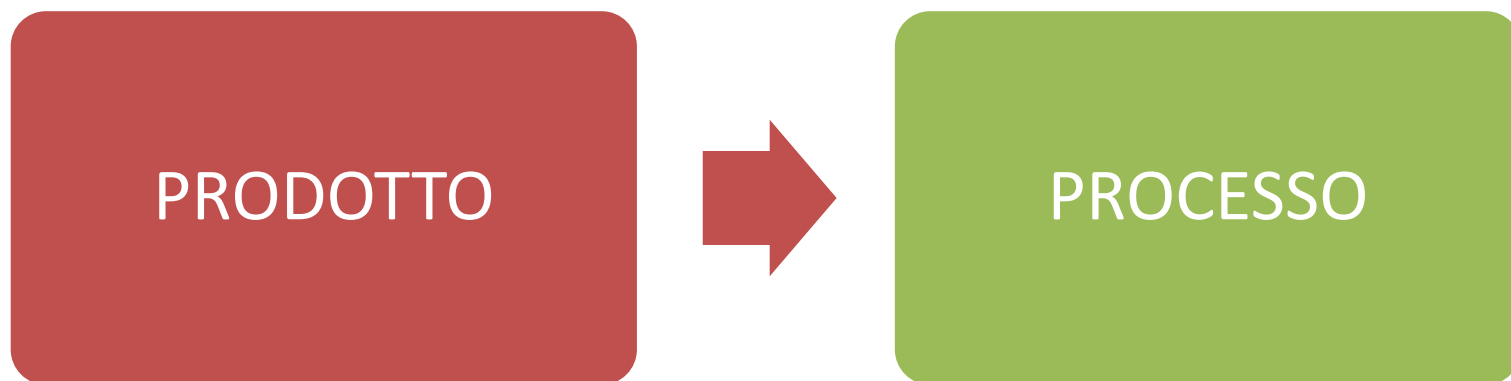
## PROGETTI

Soggetti reali

Finanziabilità







TECNICO  
INDUSTRIALE



ARTIGIANO  
SOCIALE

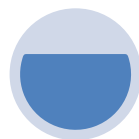


«Strumenti»



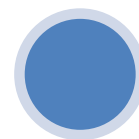
3,3 miliardi

Città di  
qualsiasi tipo



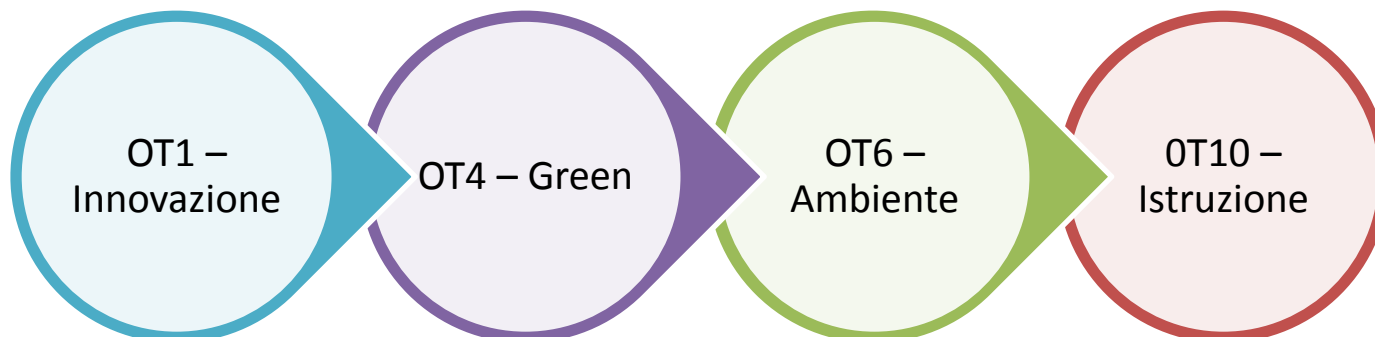
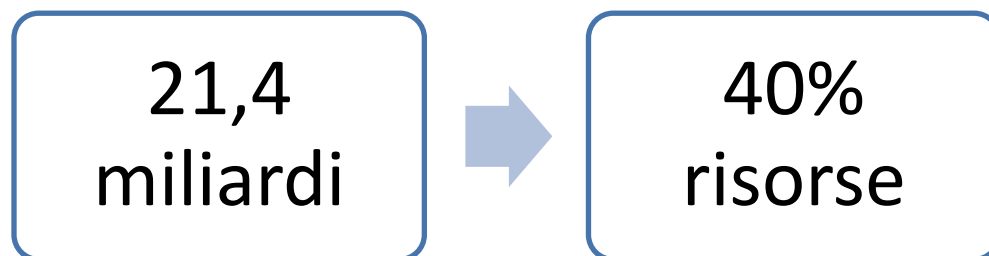
9,4 miliardi

Città  
metropolitane



8,7 miliardi

Città minori  
<5mila abitanti



- ❖ **Edifici** responsabili per un'ampia quota del consumo di energia (40% nell'UE) e di emissioni di CO2 (circa il 38%)
- ❖ Entro il 2020 l'Italia deve contribuire all'obiettivo di riduzione del 20% del **consumo energetico** dell'UE, attenendosi a target nazionali vincolanti (-27,9 Mtep)
- ❖ **Immobili pubblici** in prima linea nelle esigenze di riqualificazione energetica e nuove **esigenze abitative** in ambito privato
- ❖ **Privato-sociale** per rifunzionalizzare spazi urbani «abbandonati» e dare un'anima alle città
- ❖ **Qualità garantita e monitorata** per uno sviluppo «intelligente», «sostenibile» e «inclusivo»

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>
	<b>23,9</b>	<b>0,8%</b>	<b>1,5%</b>	<b>1,4%</b>	<b>382.000</b>

# VALORE ECONOMICO (retrofit + stimolo fiscale)

Anni	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	Cumulato I-X
<i>Stime con metodo Input-output</i>											
<b>Ipotesi A:</b> 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
<b>Ipotesi B:</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
<b>Ipotesi C:</b> 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



## VALORE IMMOBILIARE (costo gestione)

Classe energetica	kWh/mq/anno	Costo gestione energetica annua (Euro/mq/anno)	Divario rispetto alla classe G (Euro/mq/anno)	Maggior valore rispetto alla classe G (Euro/mq)
A	30	4,5	-25,5	532
B	50	7,5	-22,5	469
C	70	10,5	-19,5	407
D	90	13,5	-16,5	344
E	120	18	-12,0	250
F	160	24	-6,0	125
G	200	30	0,0	0

# VALORE IMMOBILIARE (aumento valutazione)

Classe energetica	Maggior valore rispetto alla classe G (Euro/mq)	Intervento di efficientamento energetico (Euro/mq)	Maggior valore per abitazione di 100 mq (Euro)	Costo dell'intervento per abitazione di 100 mq (Euro)	Costo dell'intervento al netto della detrazione Irpef 50% (Euro)	Maggior valore al netto delle ristrutturazioni (Euro)	Valore abitazione Pre-efficientamento	Valore abitazione Post-efficientamento	Aumento del valore dell'abitazione Post-efficientamento (%)
A	532	320	53.210	32.000	16.000	37.210	221.659	258.869	16,8%
B	469	290	46.950	29.000	14.500	32.450		254.109	14,6%
C	407	250	40.690	25.000	12.500	28.190		249.849	12,7%
D	344	150	34.430	15.000	7.500	26.930		248.589	12,1%
E	250	130	25.040	13.000	6.500	18.540		240.199	8,4%
F	125	80	12.520	8.000	4.000	8.520		230.179	3,8%
G	0	0	0	0	0	0		221.659	0,0%

## Valore europeo

Strategia  
2020

Direttive  
2010/31 e  
2012/27

## Valore economico

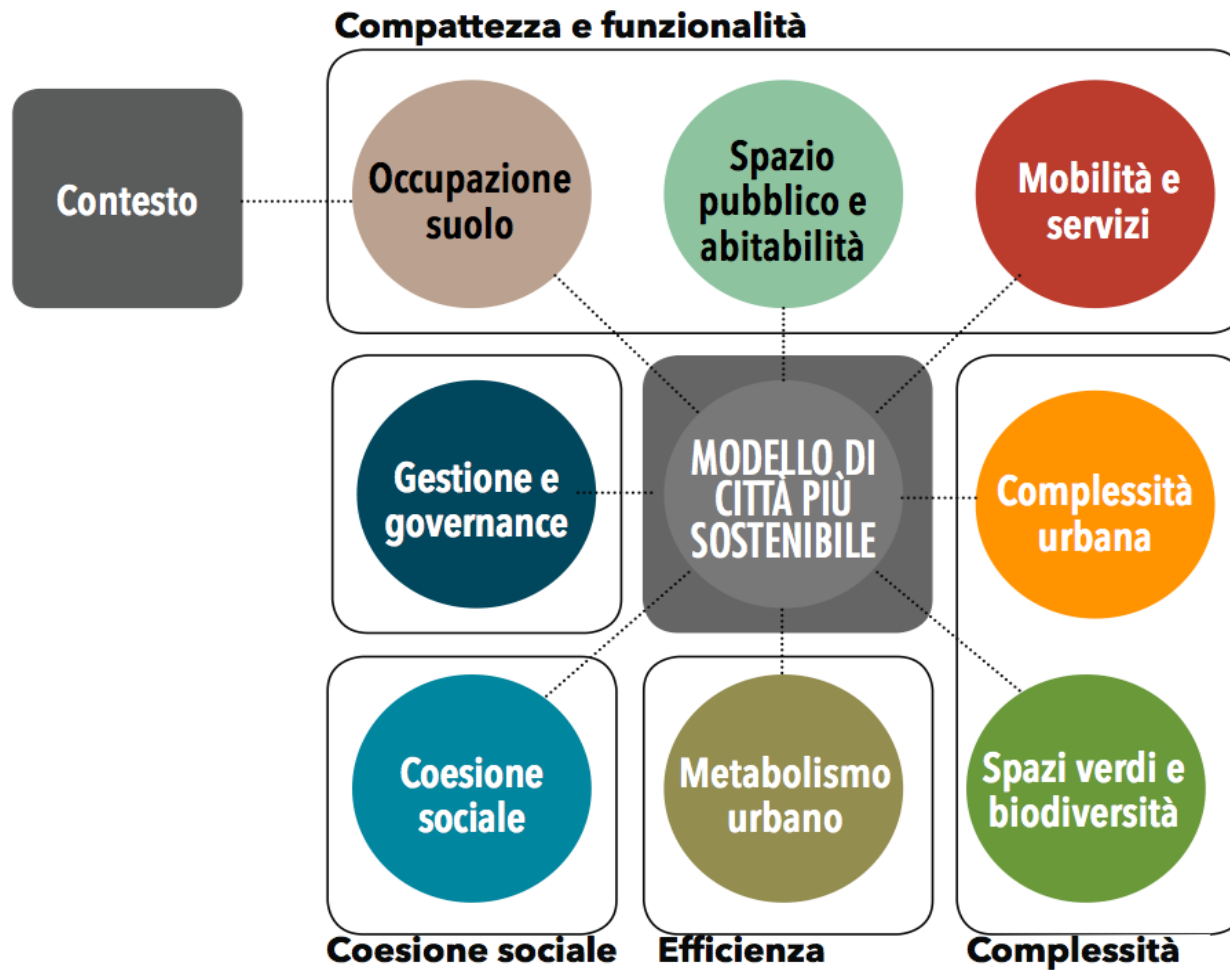
Crescita  
interna

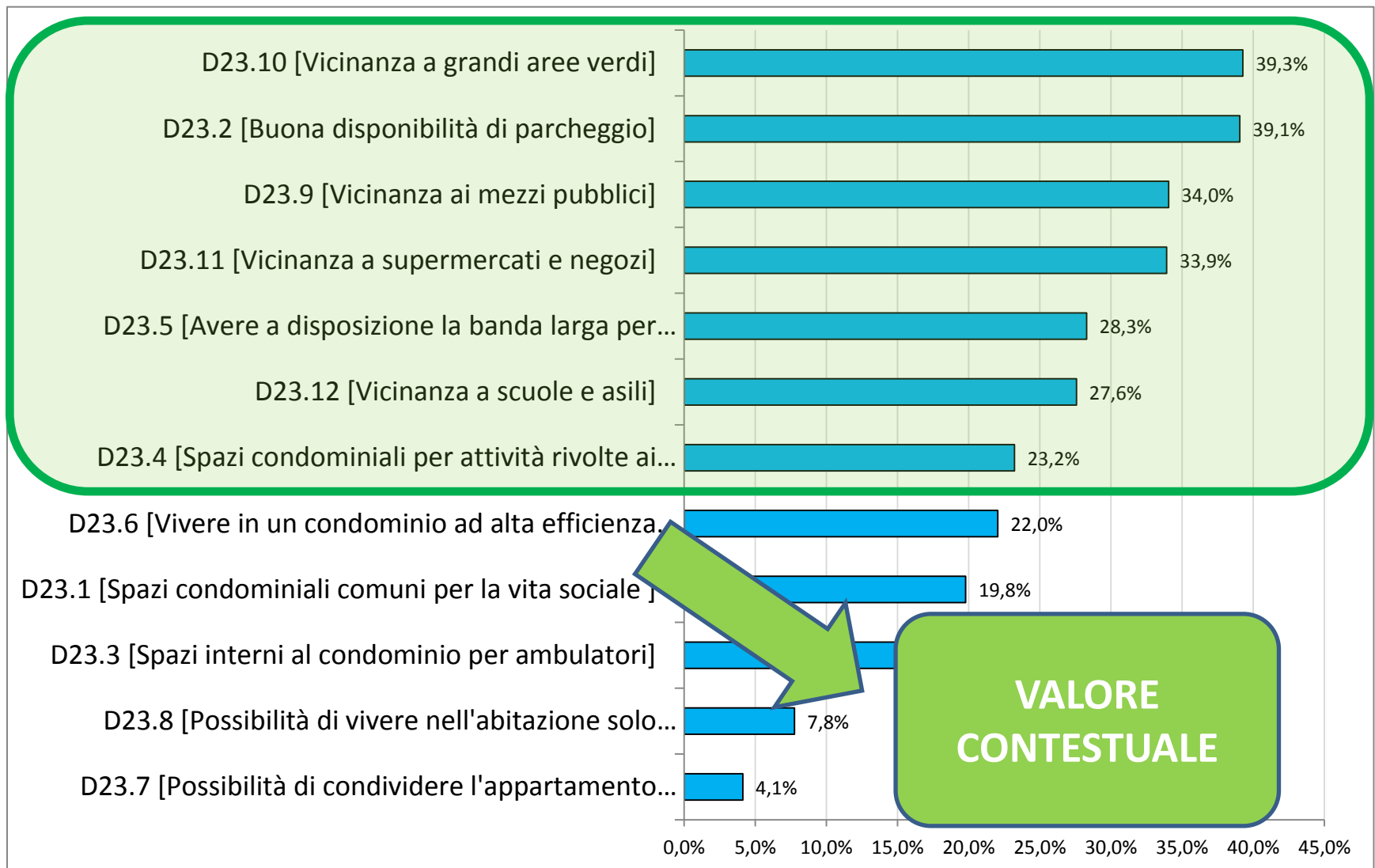
Occasione di  
lavoro

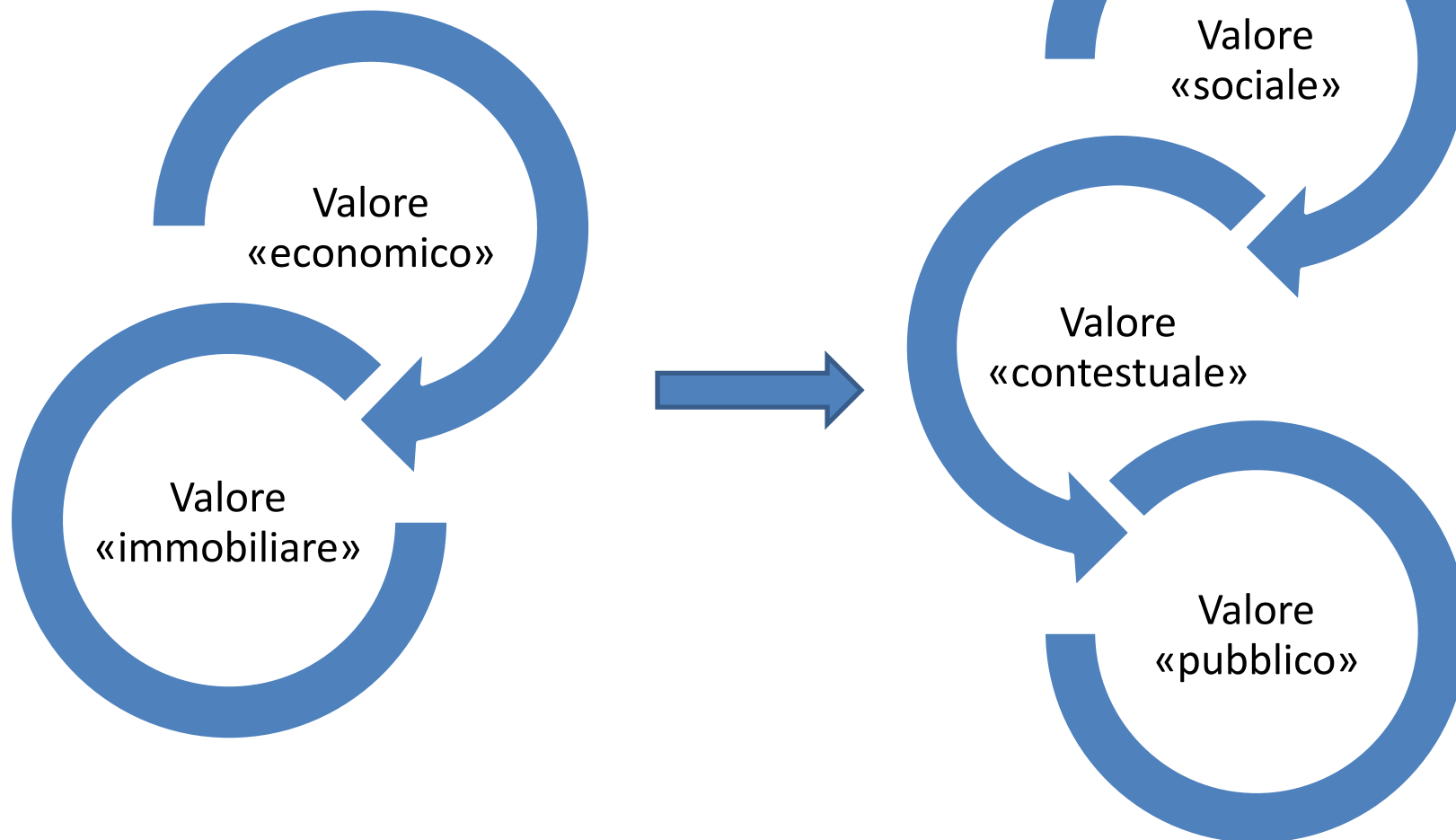
## Valore patrimoniale

Valore  
immobiliare

Liquidità







INVESTIMENTI  
PUBBLICI

FUNDING DI SCOPO

INVESTIMENTI  
PRIVATI

SOCIAL IMPACT BOND

## SFIDA DI METODO

Piano  
strategico di  
città reale

## SFIDA DI CULTURA

Qualità  
progettuale,  
competenze e  
gestione delle  
risorse

## SFIDA DI COMUNITÀ

Sforzo di  
intelligenza  
collettiva





CONCLUSIONI



«Città reale come impresa sociale»



«Rigeneratore apprendista,  
ma non per caso»



«Pianificazione o serendipity?»

## Marco MARCATILI

Responsabile Unità  
Strategie Urbane e Sviluppo locale

+39 340.3586912  
marco.marcatili@nomisma.it



[nomisma.it](http://nomisma.it)

---