

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)*

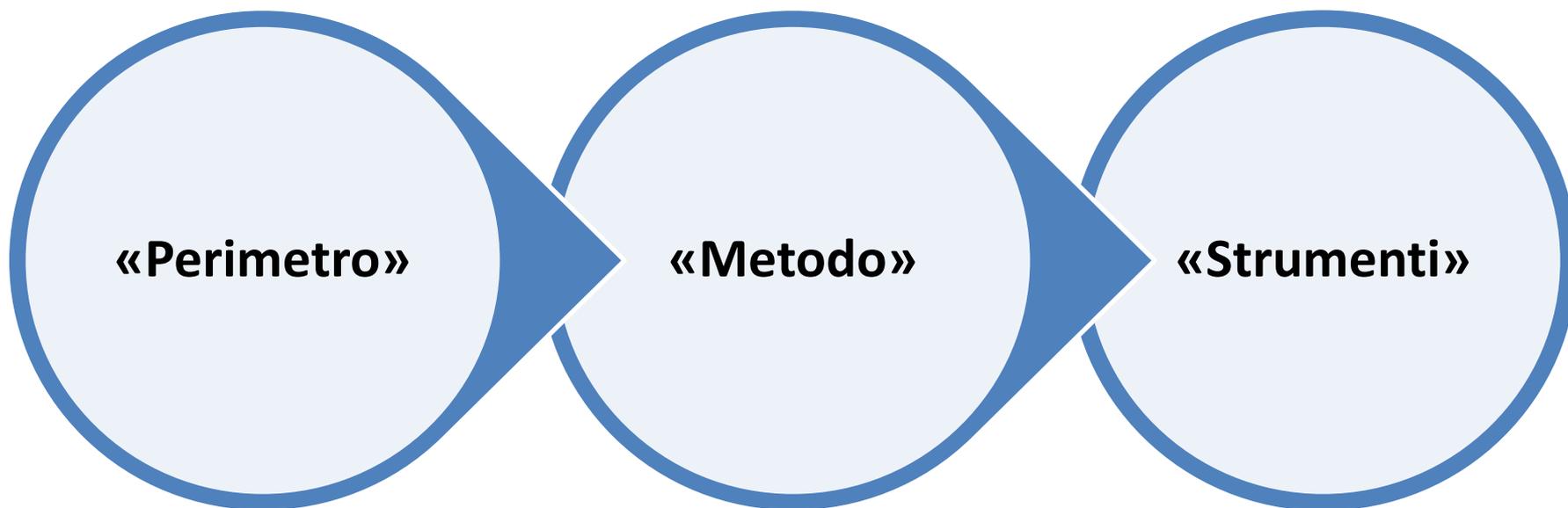


*Val d'Agri
(Basilicata)*



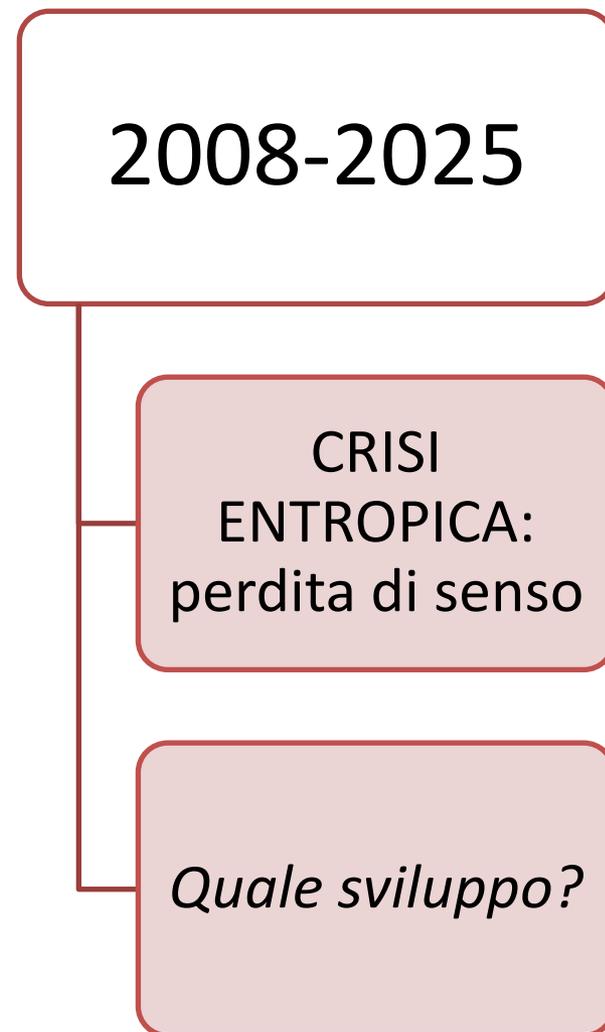
*Altopiano 7
Comuni
(Veneto)*

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

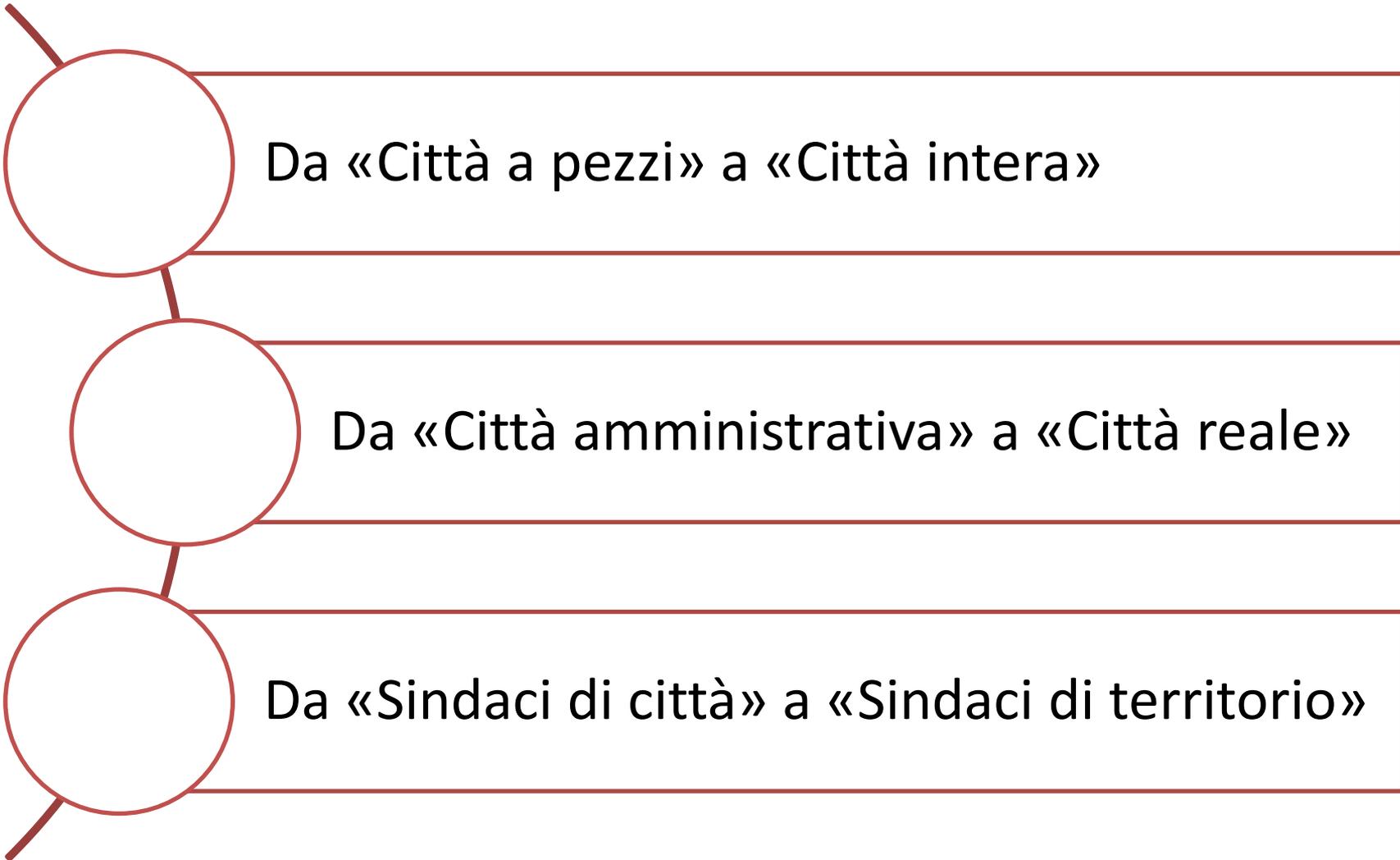


«Metodo»



“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”.

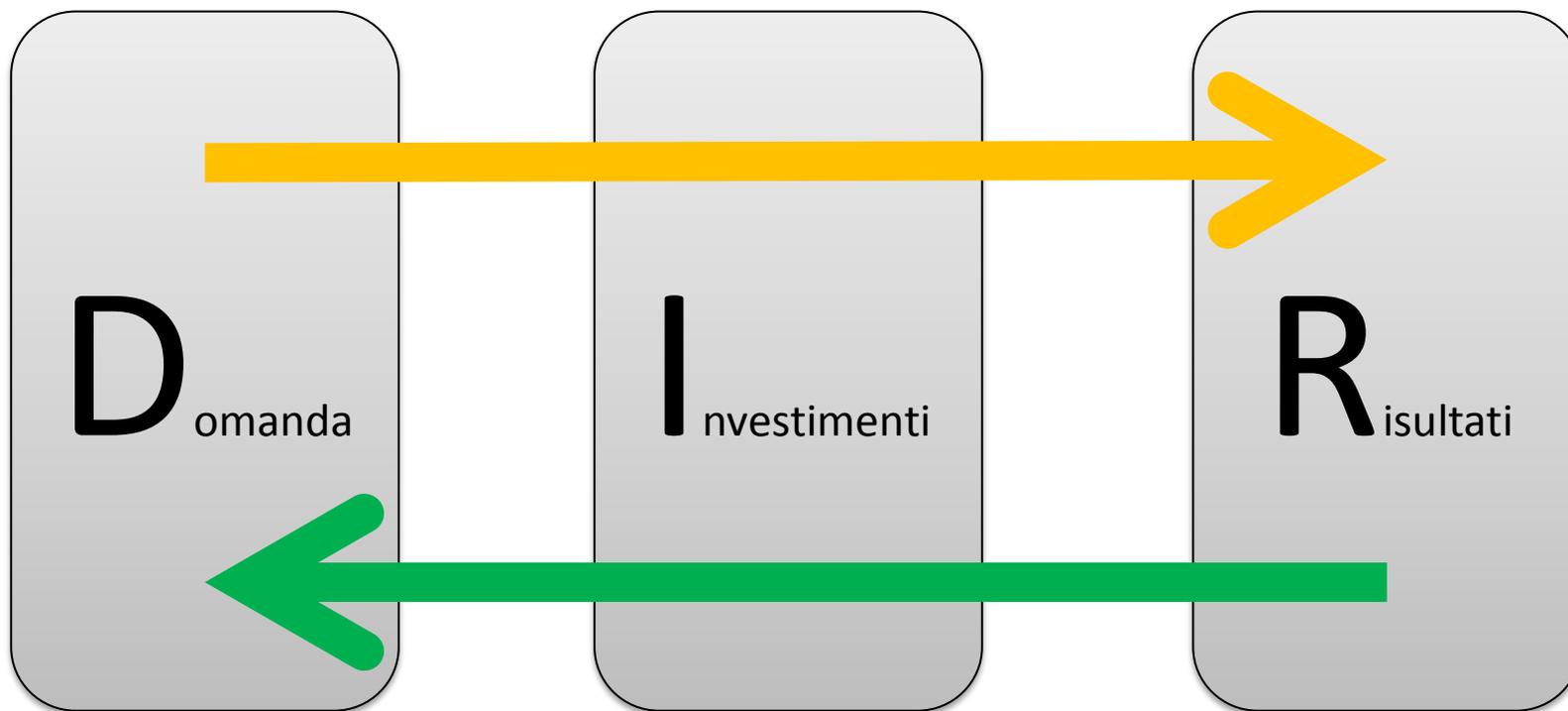
(Jane Jacobs, The Death and Life of Great American Cities, 1958)



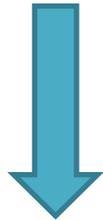
Da «Città a pezzi» a «Città intera»

Da «Città amministrativa» a «Città reale»

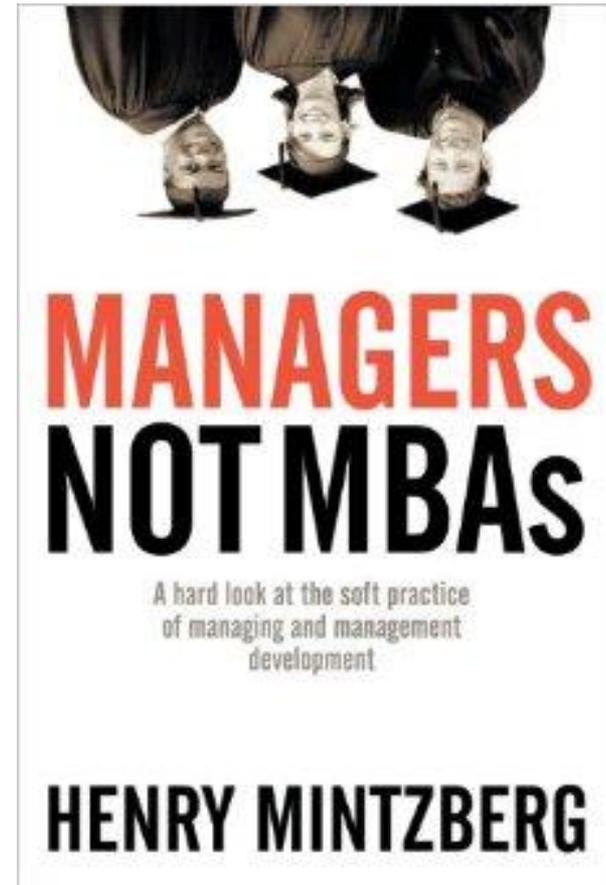
Da «Sindaci di città» a «Sindaci di territorio»

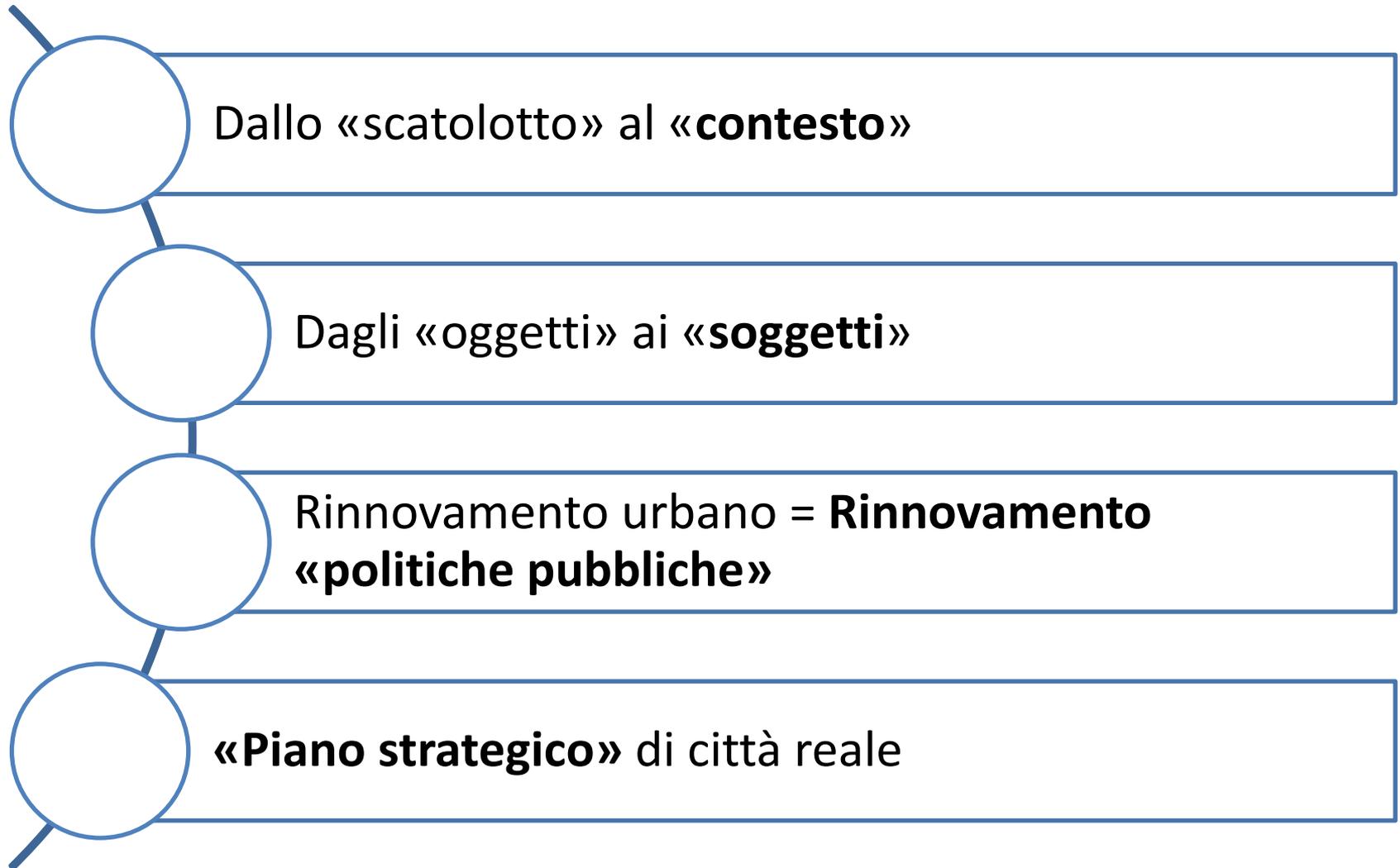


Dalla **CONVENIENZA
OGGETTIVA...**



... alle **SCELTE DI
SENSO**





→ PIANO STRATEGICO
DI CITTÀ REALE

ANALISI

Ricognizione
quali-quantitativa

Cruscotto
«dinamico» a
supporto delle
decisioni

STRATEGIA

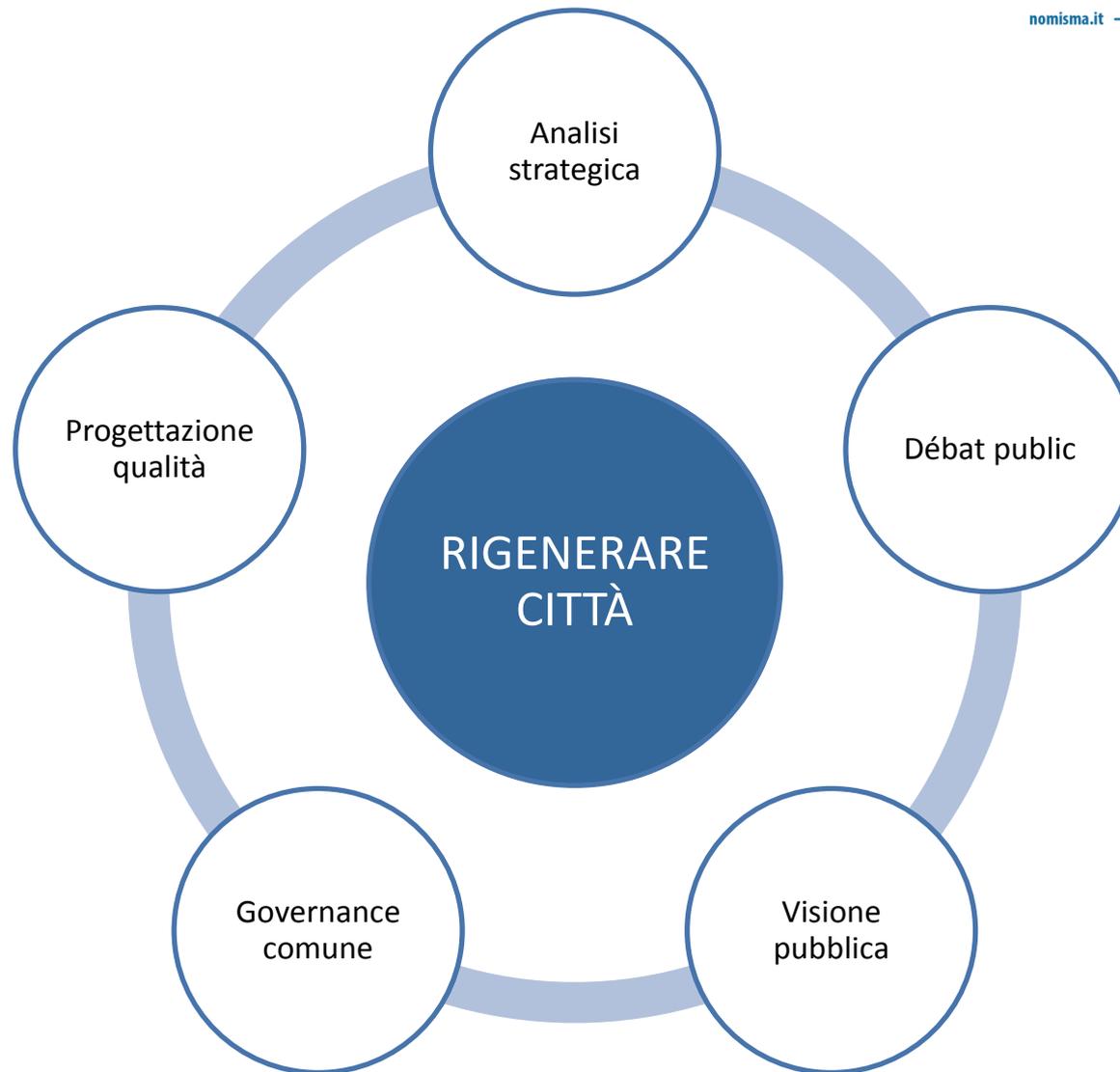
Strategie possibili
e piani di azione

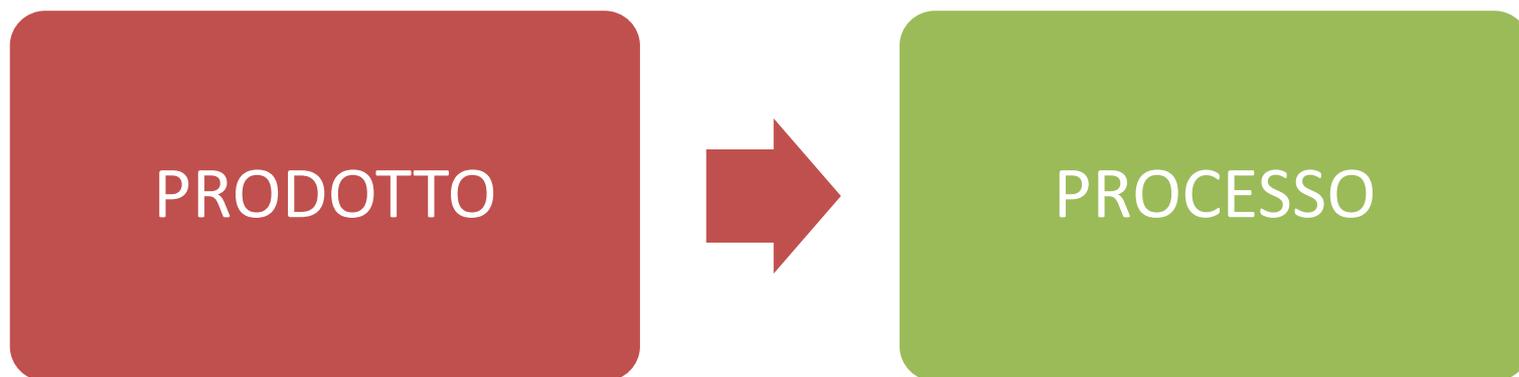
Strumenti pattizi
e alleanze locali

PROGETTI

Soggetti reali

Finanziabilità





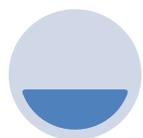
TECNICO
INDUSTRIALE



ARTIGIANO
SOCIALE

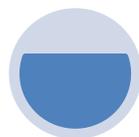


«Strumenti»



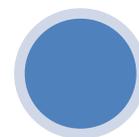
3,3 miliardi

Città di
qualsiasi tipo



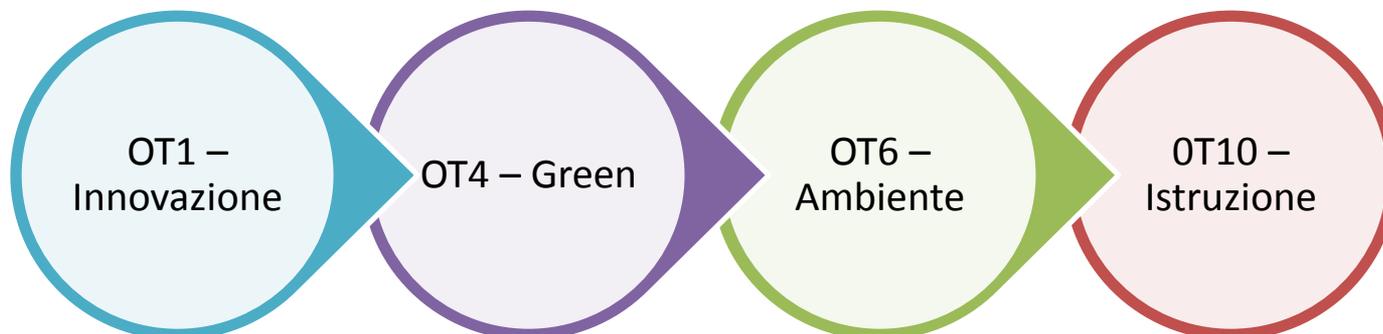
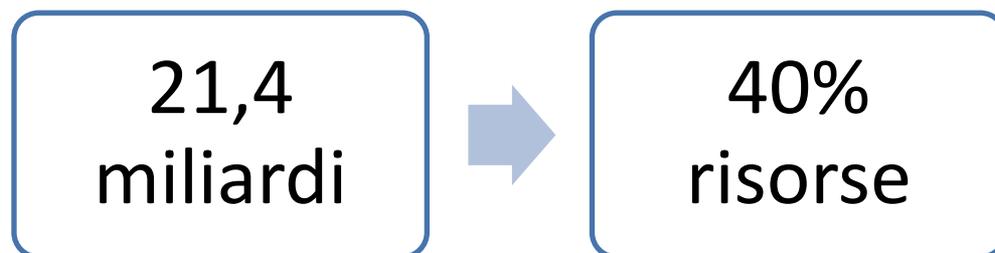
9,4 miliardi

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»

VALORE ECONOMICO (retrofit)

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

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>											
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

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

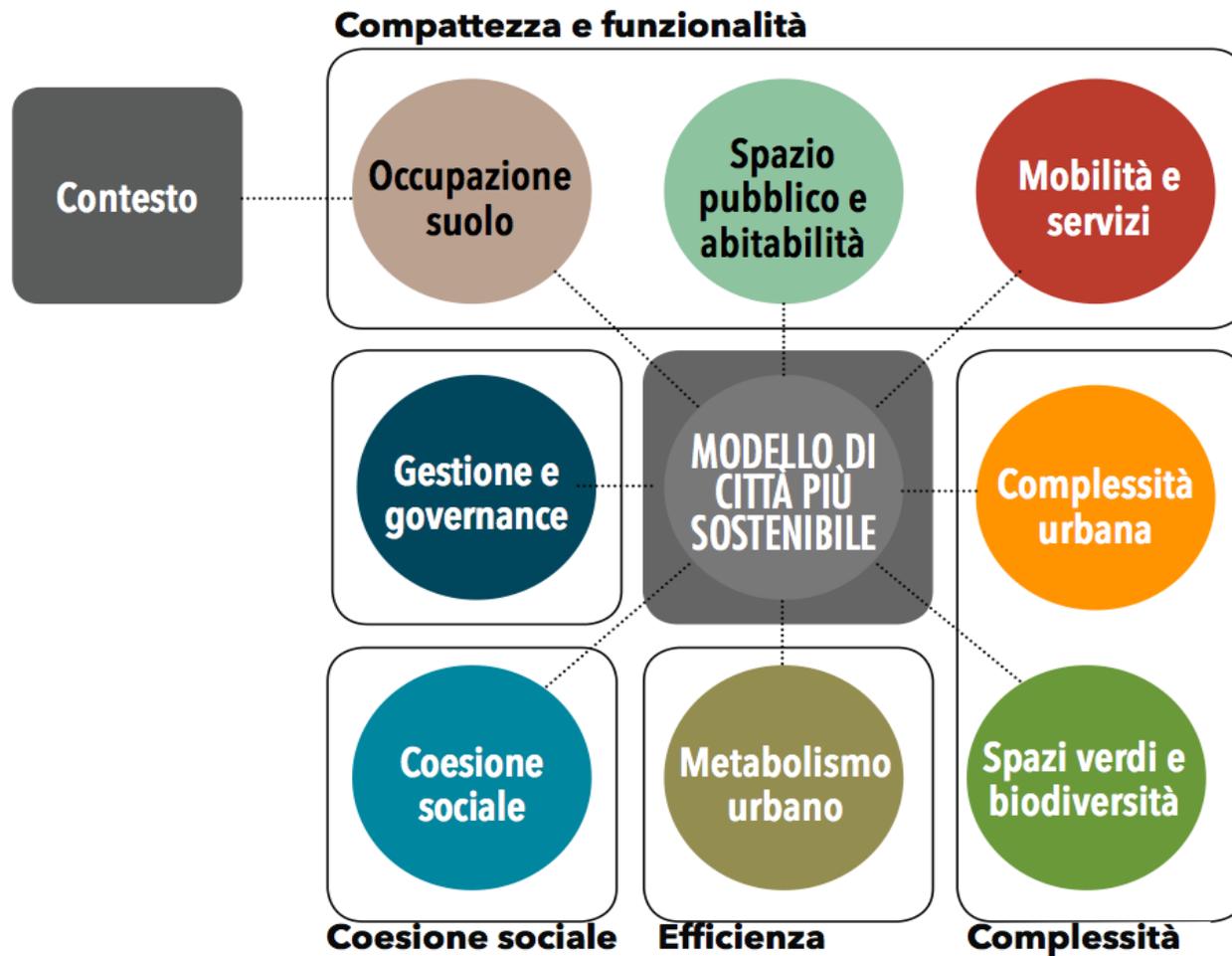
Crescita
interna

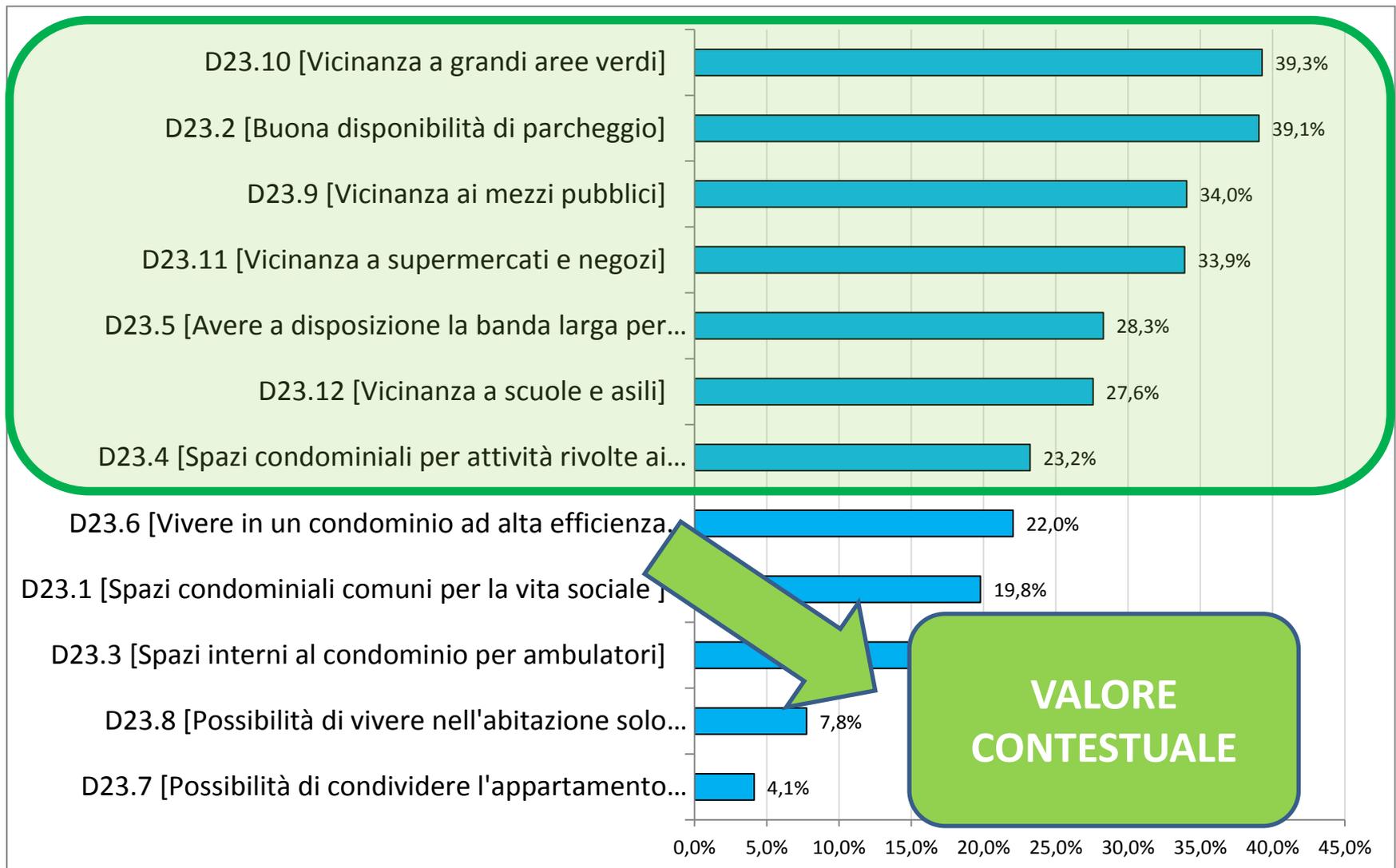
Occasione di
lavoro

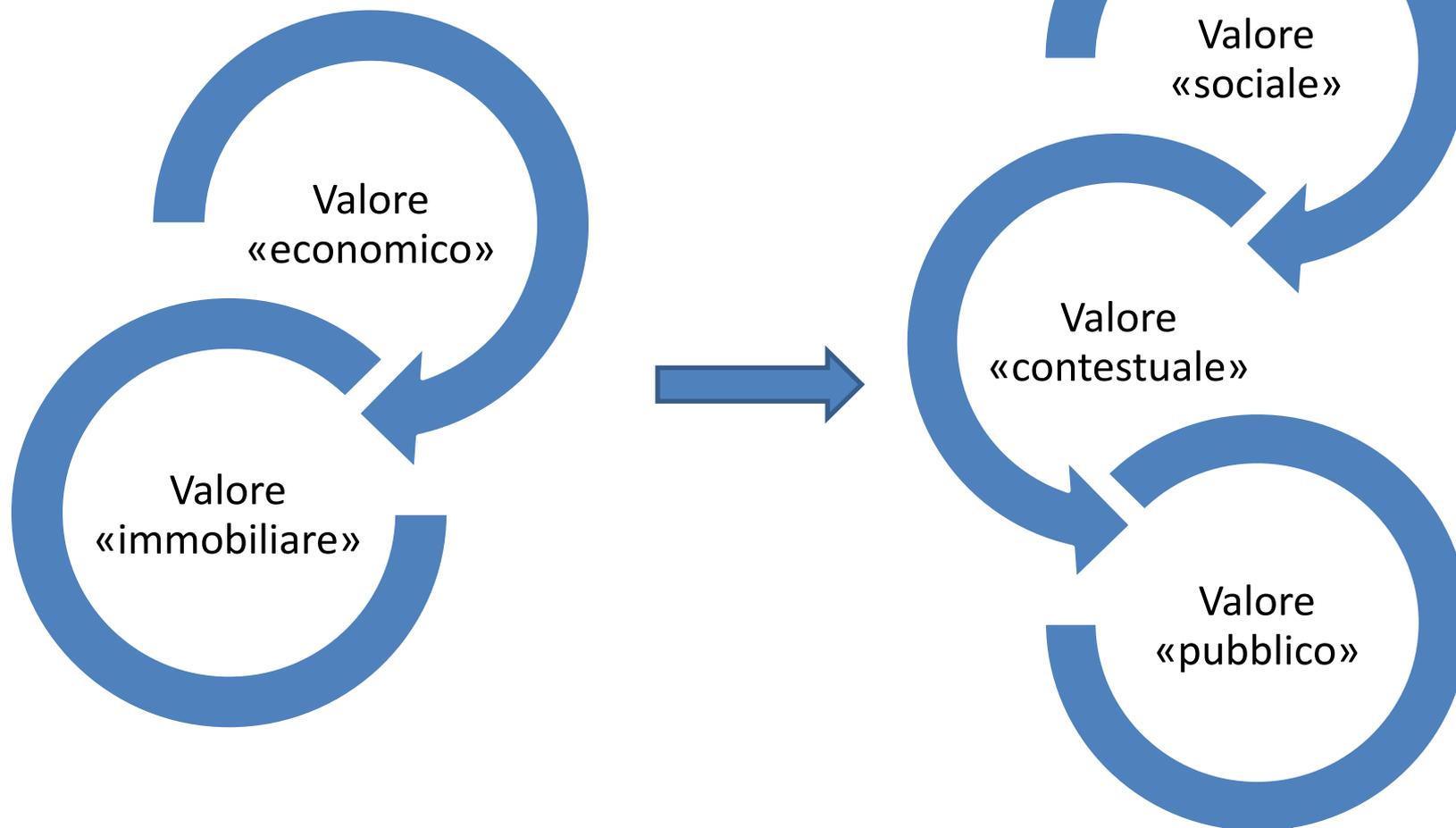
Valore patrimoniale

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



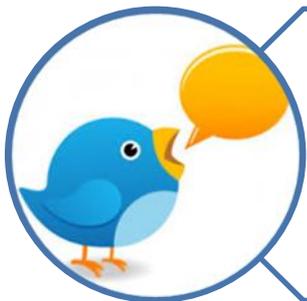
CONCLUSIONI



«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
