

RIGENERAZIONE...

... DI SECONDA GENERAZIONE

22 settembre 2017

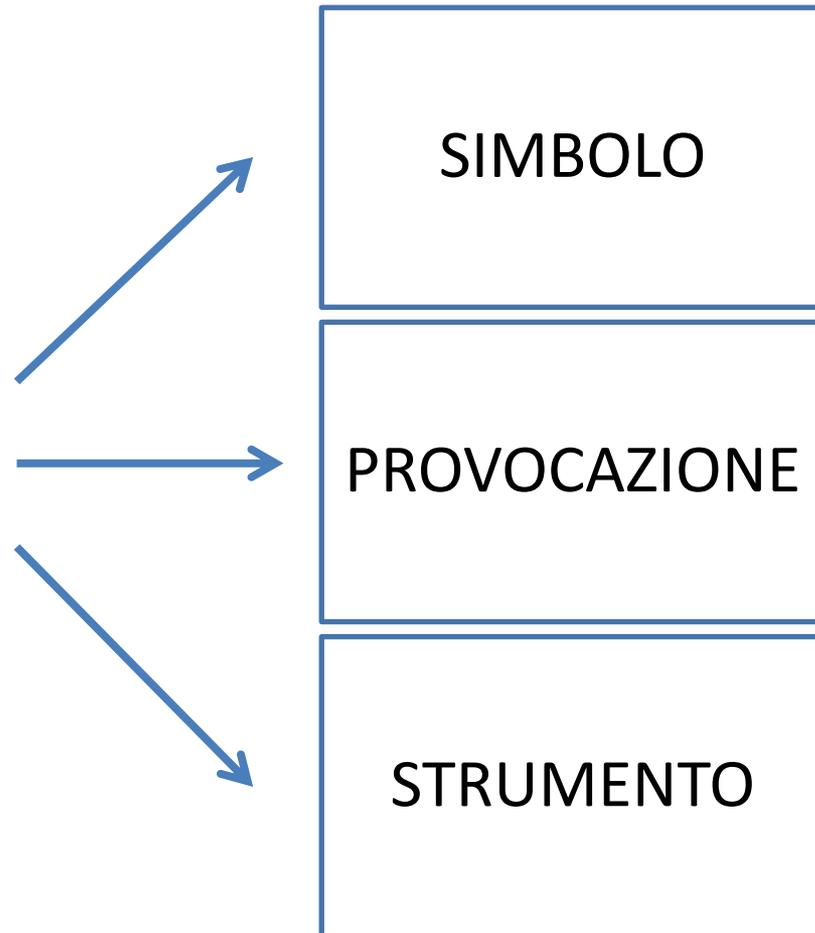
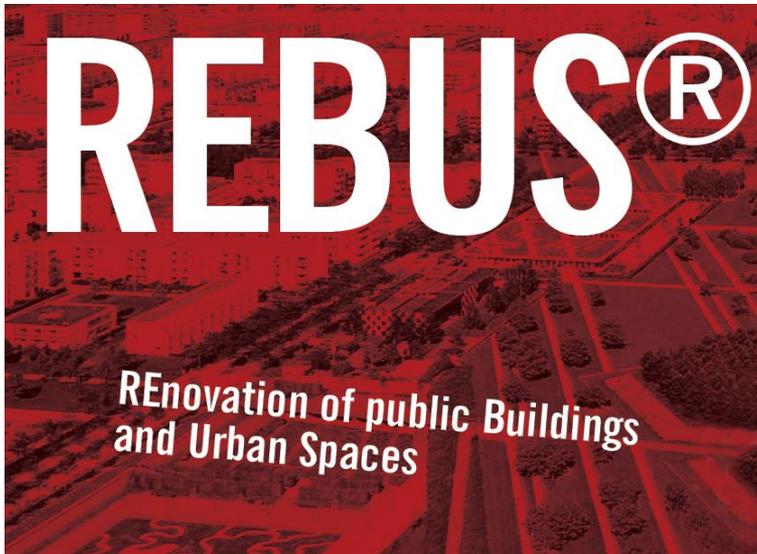
REBUS®
Renovation of public Buildings
and Urban Spaces

Marco Marcatili



URBANO, DISMESSO, PUBBLICO





A

Sgretolamento «**BASE ECONOMICA**» →
quali politiche di sviluppo place based?

B

Sgretolamento «**FUNZIONI TRADIZIONALI**» →
come attrarre funzioni alternative e di contesto?

C

Sgretolamento del «**VALORE TRADIZIONALE**» →
come superare un sistema di convenienze obsoleto?

1

Rigenerazione urbana: perché non è ancora una «**ASSET CLASS**» di investimento?

2

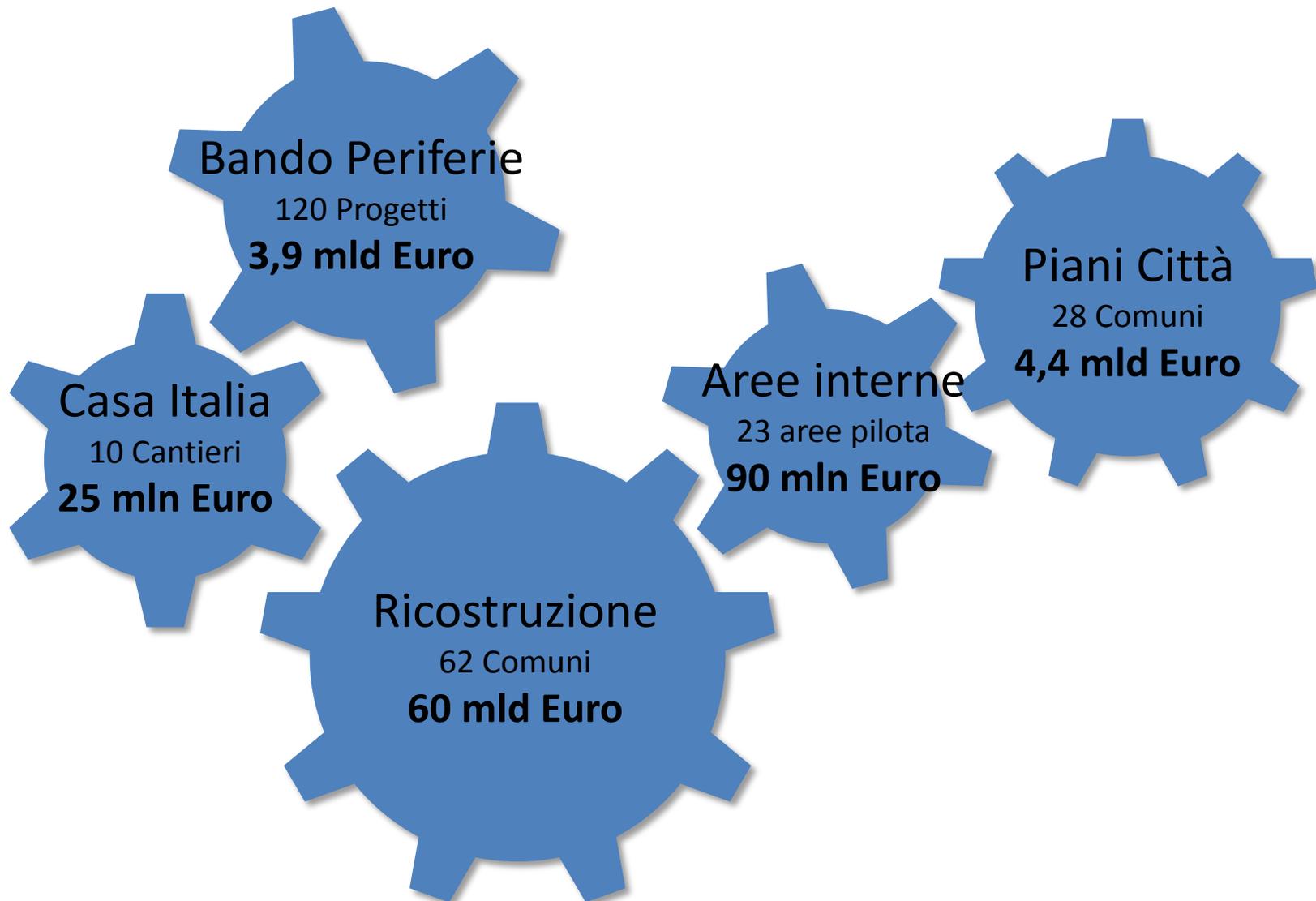
Economia circolare, ambiente e salute pubblica: perché è percepita ancora come un costo e non un «**INVESTIMENTO**»?

3

Politiche pubbliche e incentivi: quali sono gli «**EFFETTI**» e quali possibili ri-orientamenti?



TOP-DOWN



DOMANDE



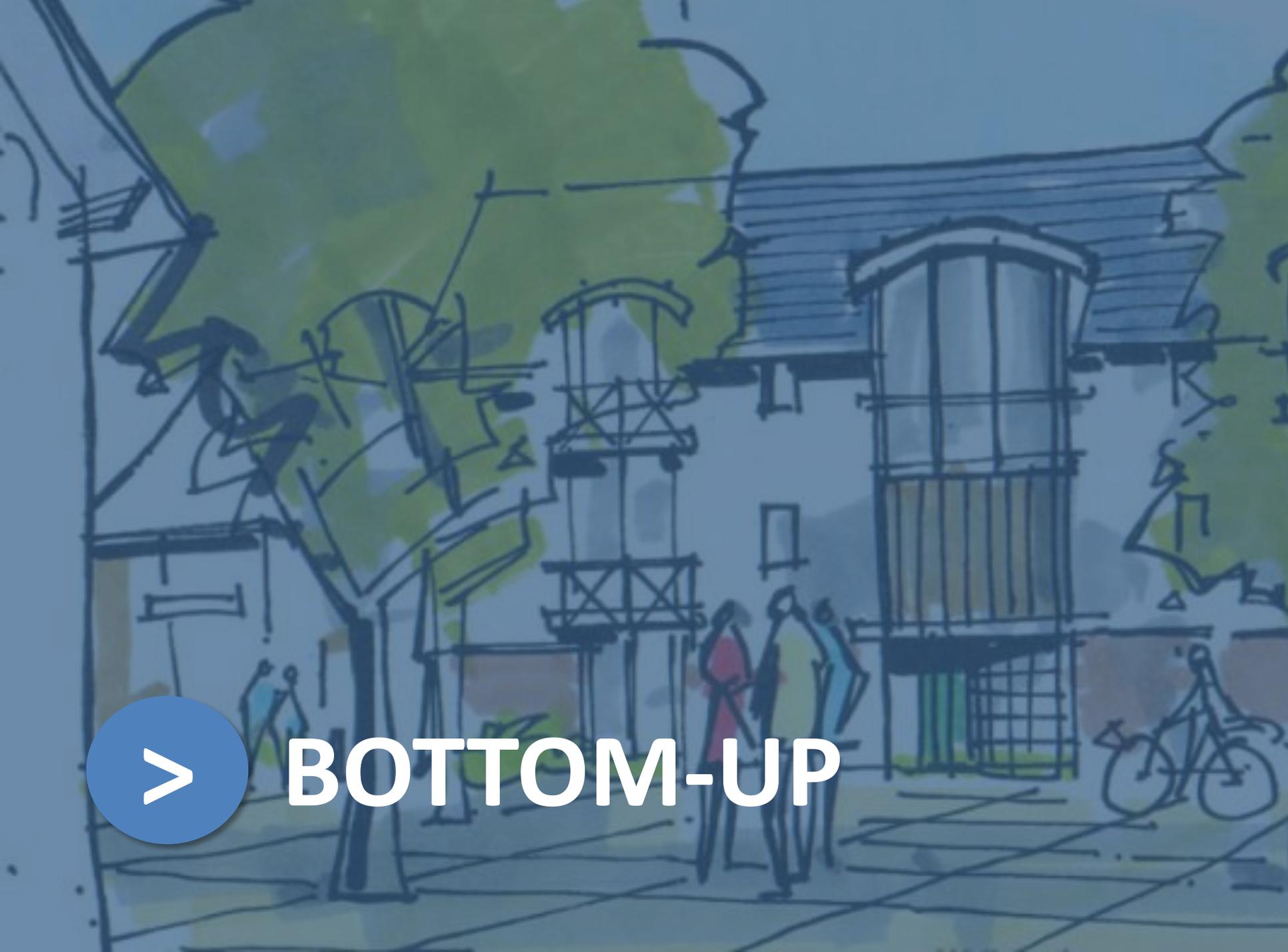
Le città sono diventate più green?



Quante soluzioni nature based?



Quanta economia circolare abbiamo generato?

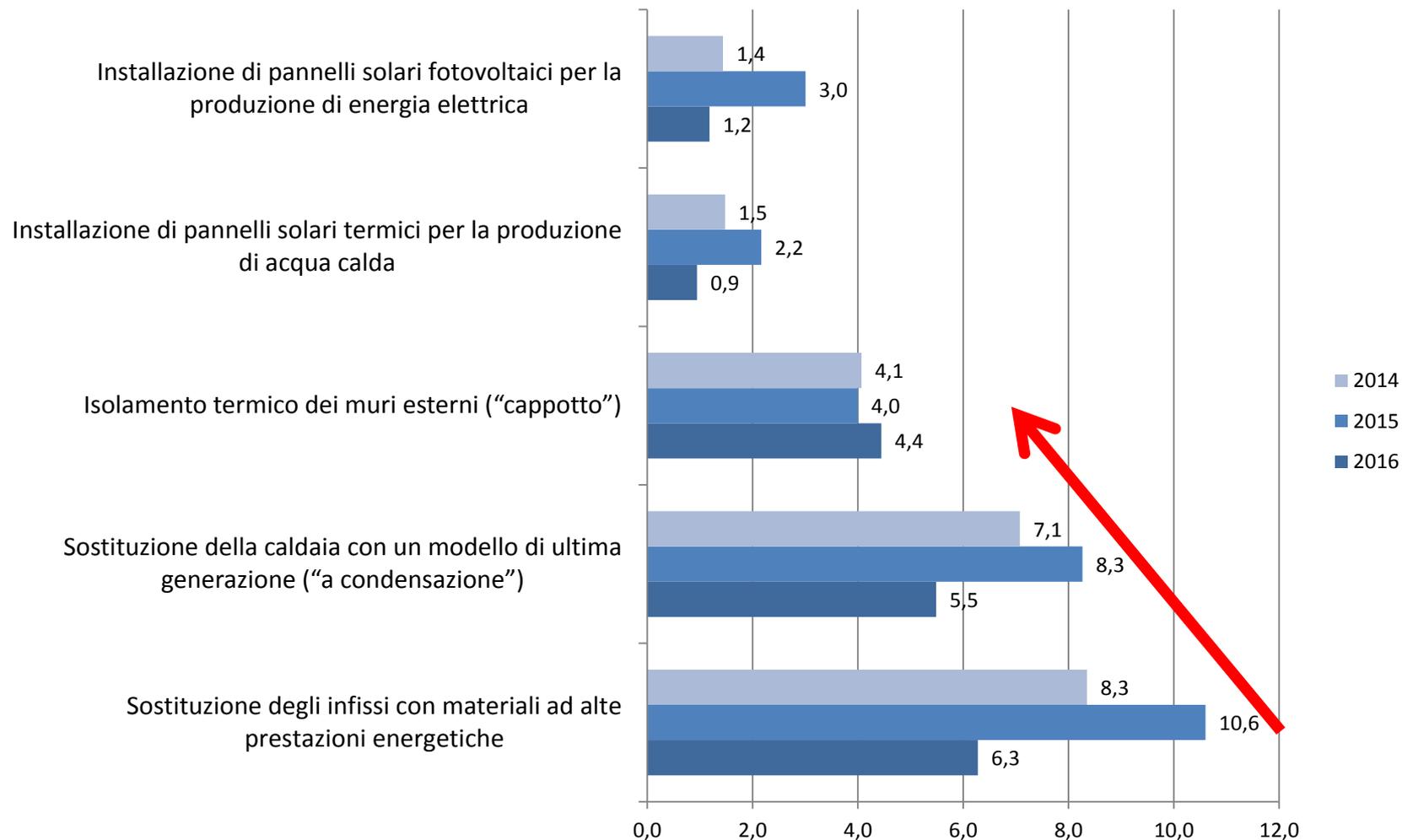


BOTTOM-UP

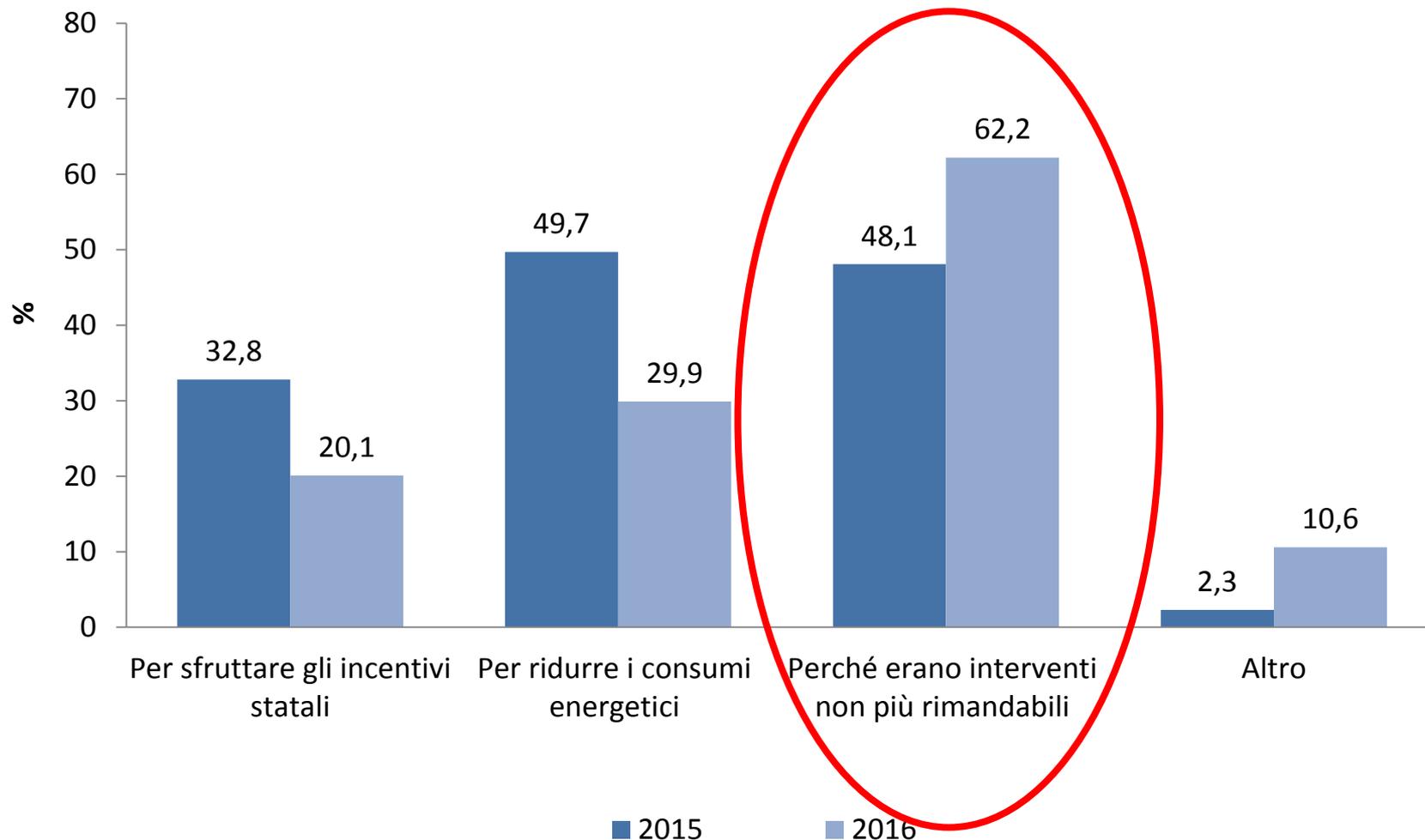
1

**RIGENERAZIONE...
DI PRIMA GENERAZIONE**

INTERVENTI RESIDENZIALI



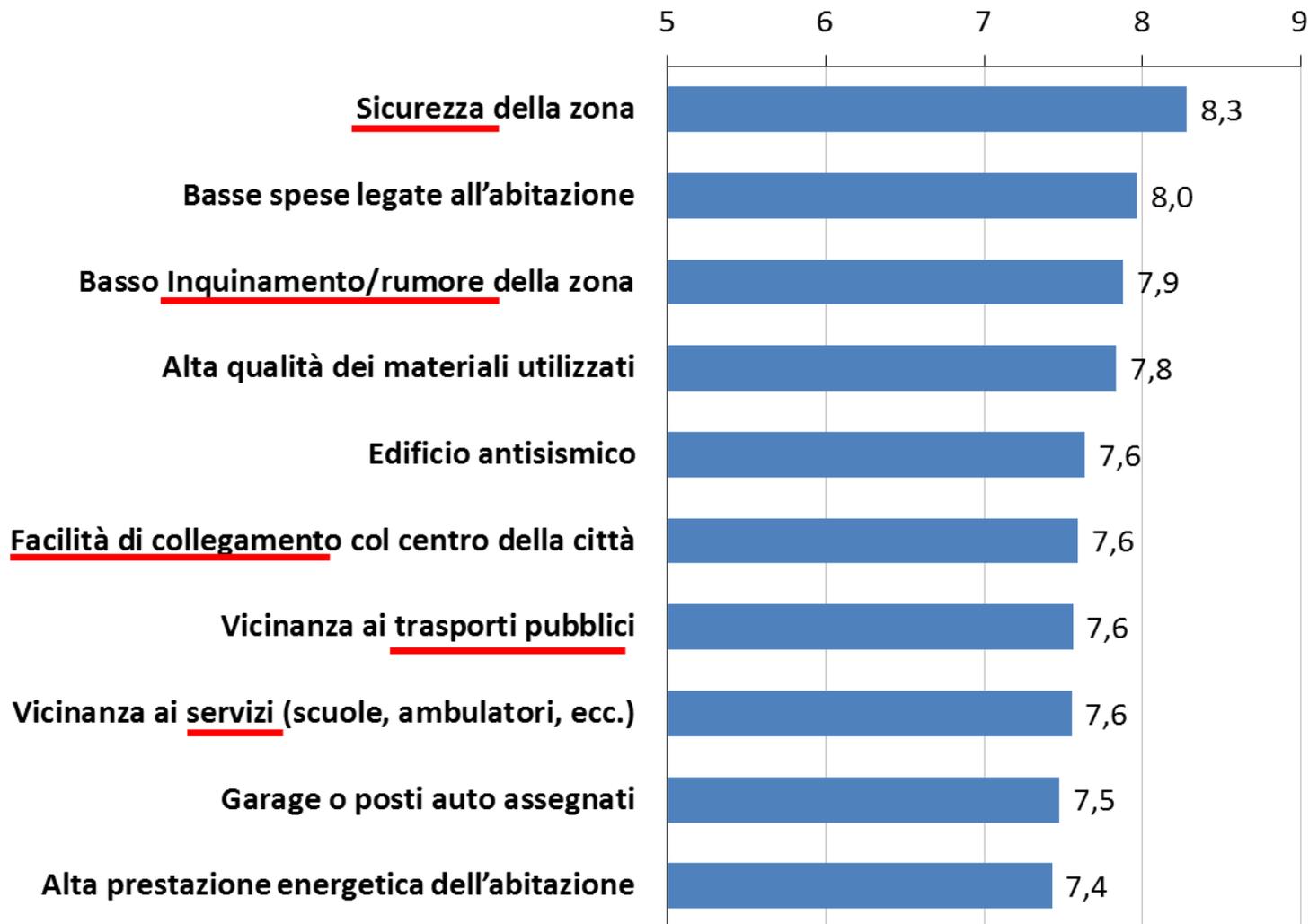
MOVENTI ALL'INTERVENTO



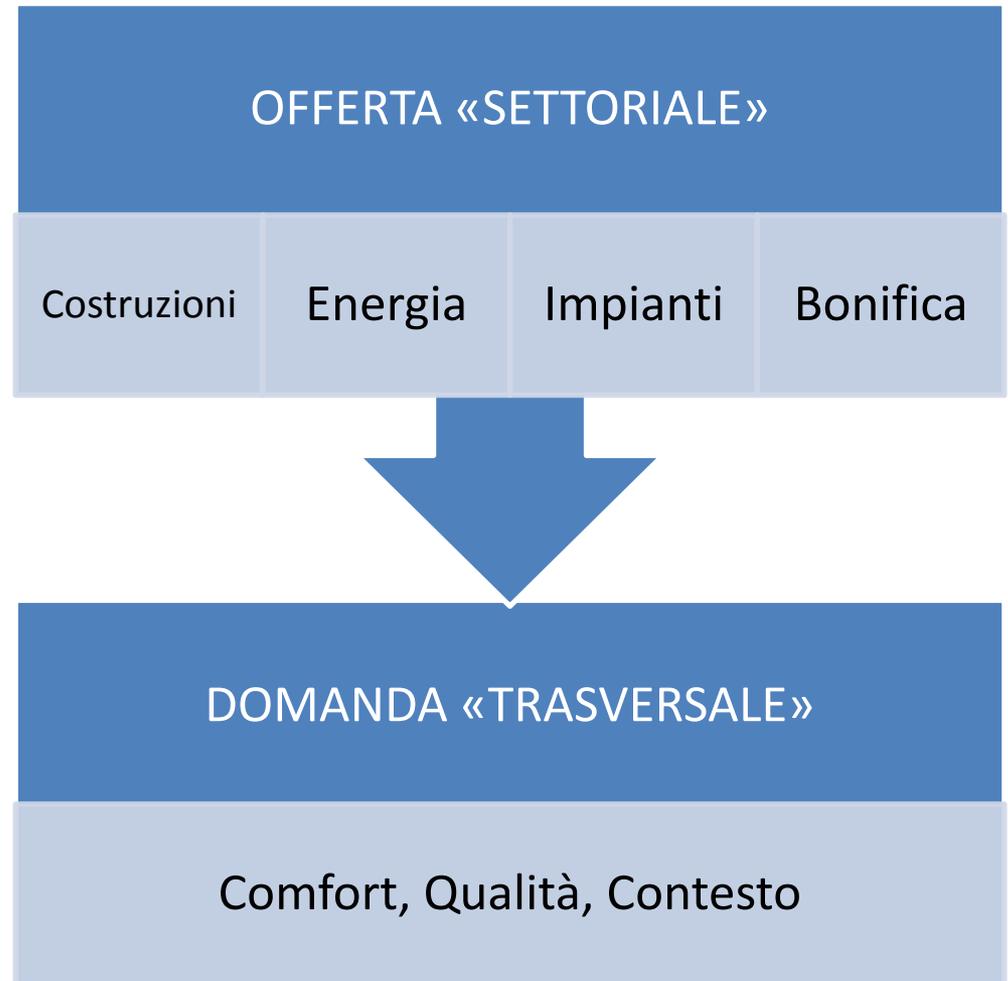
2

**RIGENERAZIONE...
DI SECONDA GENERAZIONE**

DRIVER DI DOMANDA



OFFERTA S-CONNESSA



3

**RIGENERAZIONE...
DI TERZA GENERAZIONE**

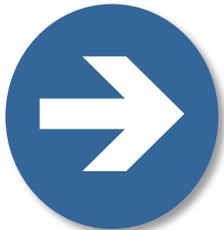
«CRATERE» COME METAFORA



«LA CASA (CITTÀ) NON È UNA TANA»



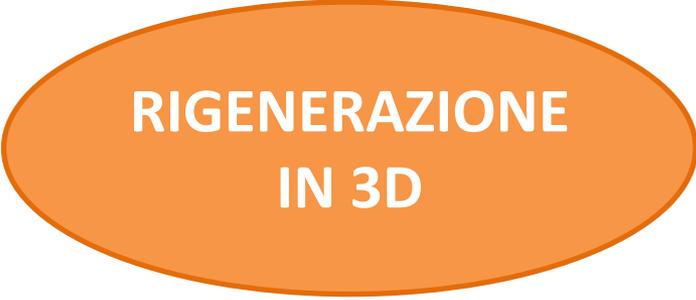
URBS: struttura fisica



CIVITAS: realtà
economica e sociale



POLIS: sistema di governo



**RIGENERAZIONE
IN 3D**



**RIGENERAZIONE
«SOCIALE»**

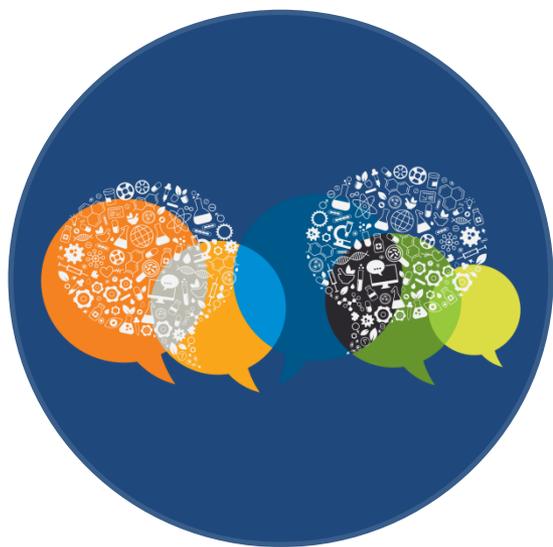


**RIGENERAZIONE
«ECONOMICA»**

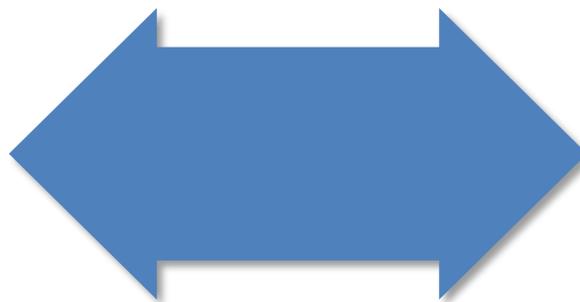


**RIGENERAZIONE
«DI LUOGO»**

**PROSPETTIVA
COMUNITARIA DI
RIGENERAZIONE**



Comunità



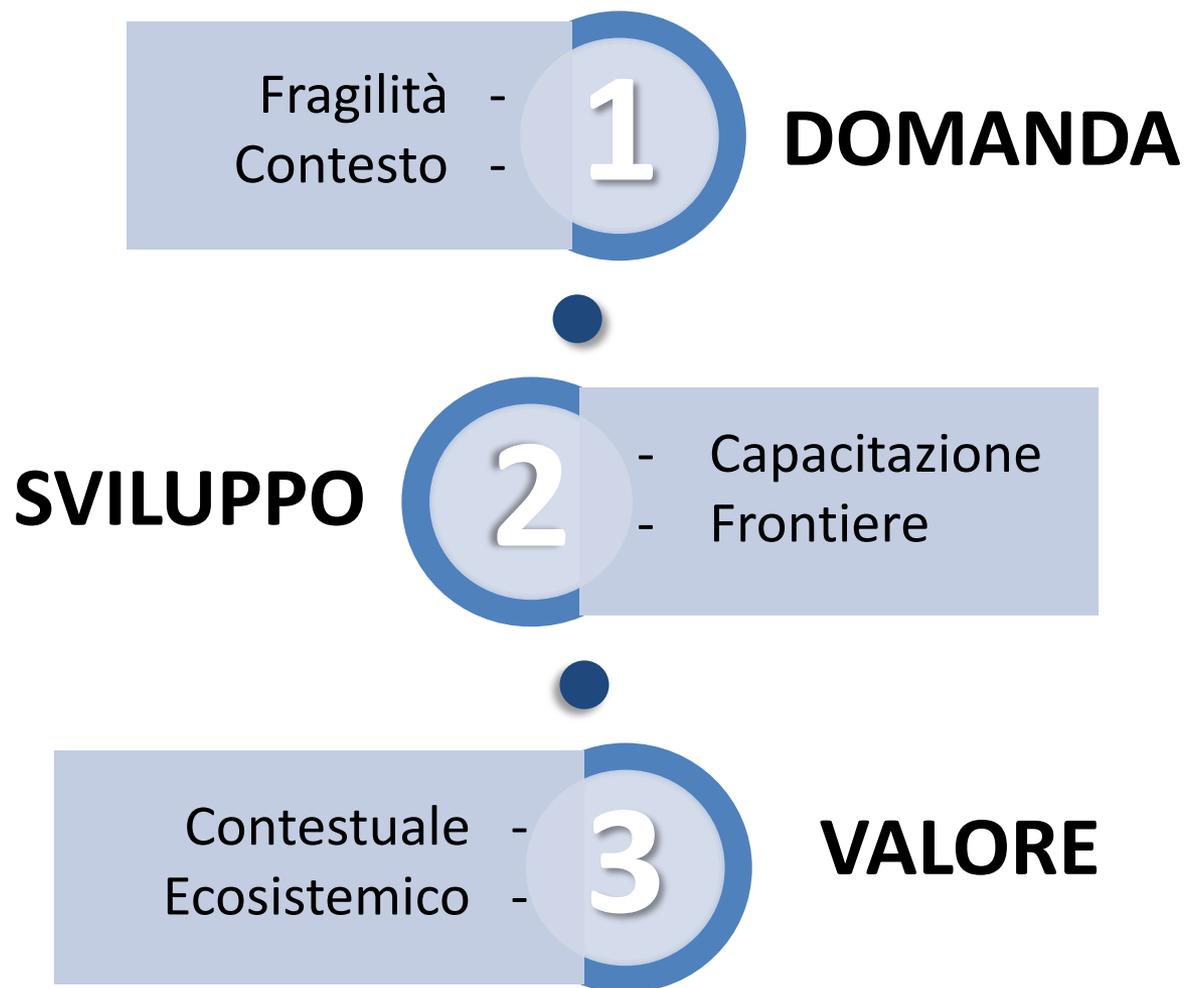
Economia

ECONOMIA CIVILE



TOOL

RIGENERAZIONE... DI NUOVA GENERAZIONE COME NUOVA ASSET CLASS



NUOVI STRUMENTI I VALORE



VALORE CONTESTUALE



SERVIZI ECOSISTEMICI



A

VALORE CONTESTUALE



ITALY2INVEST

URBAN DATA INTELLIGENCE



ITALY2INVEST

LA PIATTAFORMA INTEGRATA A SUPPORTO
DELLE SCELTE DEGLI INVESTITORI

italy2invest.it



CONTEXT SCORE

la valutazione degli immobili

Provincia	Comune	Sezione censuaria	CONTEXT SCORE Residenziale		CONTEXT SCORE Commerciale		CONTEXT SCORE Industriale	
			Min	Max	Min	Max	Min	Max
Milano	Cinisello Balsamo	esempio	50,29		53,58		56,19	
			49,40		57,61		60,89	
CONTEXT SCORE – Campo di oscillazione comunale			11,19	70,07	20,80	67,20	30,58	70,11

N microzone
nel comune
443



CONTEXT SCORE

la valutazione degli immobili

Provincia	Comune	Sezione censuaria	CONTEXT SCORE		CONTEXT SCORE		CONTEXT SCORE	
			Residenziale	Commerciale	Industriale	Industriale	Industriale	
Firenze	Bagno a Ripoli	esempio	38,67	40,63	41,91			
CONTEXT SCORE – Campo di oscillazione comunale			Min 22,77	Max 73,27	Min 30,98	Max 66,99	Min 24,80	Max 81,26

N microzone
nel comune

114



CONTEXT SCORE

la valutazione degli immobili

Provincia	Comune	Sezione censuaria	CONTEXT SCORE Residenziale		CONTEXT SCORE Commerciale		CONTEXT SCORE Industriale	
Terni	Terni	esempio	51,15		47,96		40,68	
CONTEXT SCORE – Campo di oscillazione comunale			Min	Max	Min	Max	Min	Max
			15,46	74,19	27,33	72,93	30,88	72,40

N microzone
nel comune
720



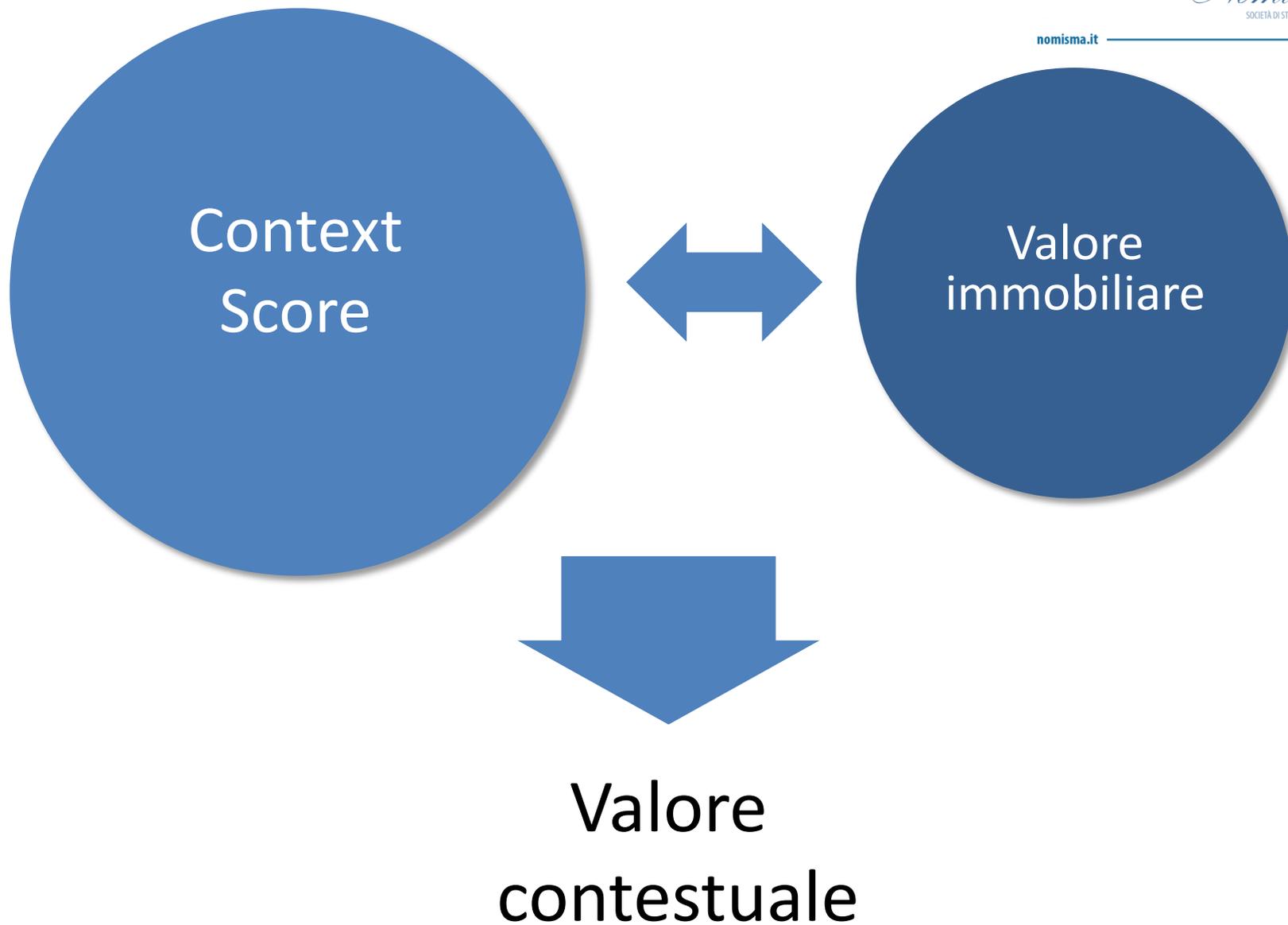
CONTEXT SCORE

la valutazione degli immobili/8

Provincia	Comune	Indirizzo	CONTEXT SCORE Residenziale		CONTEXT SCORE Commerciale		CONTEXT SCORE Industriale	
Bologna	Zola Predosa	Via Nannetti, 5/D	58,21		54,42		52,82	
CONTEXT SCORE – Campo di oscillazione comunale			Min	Max	Min	Max	Min	Max
			22,13	70,88	34,28	64,25	34,68	70,71

N microzone
nel comune
98





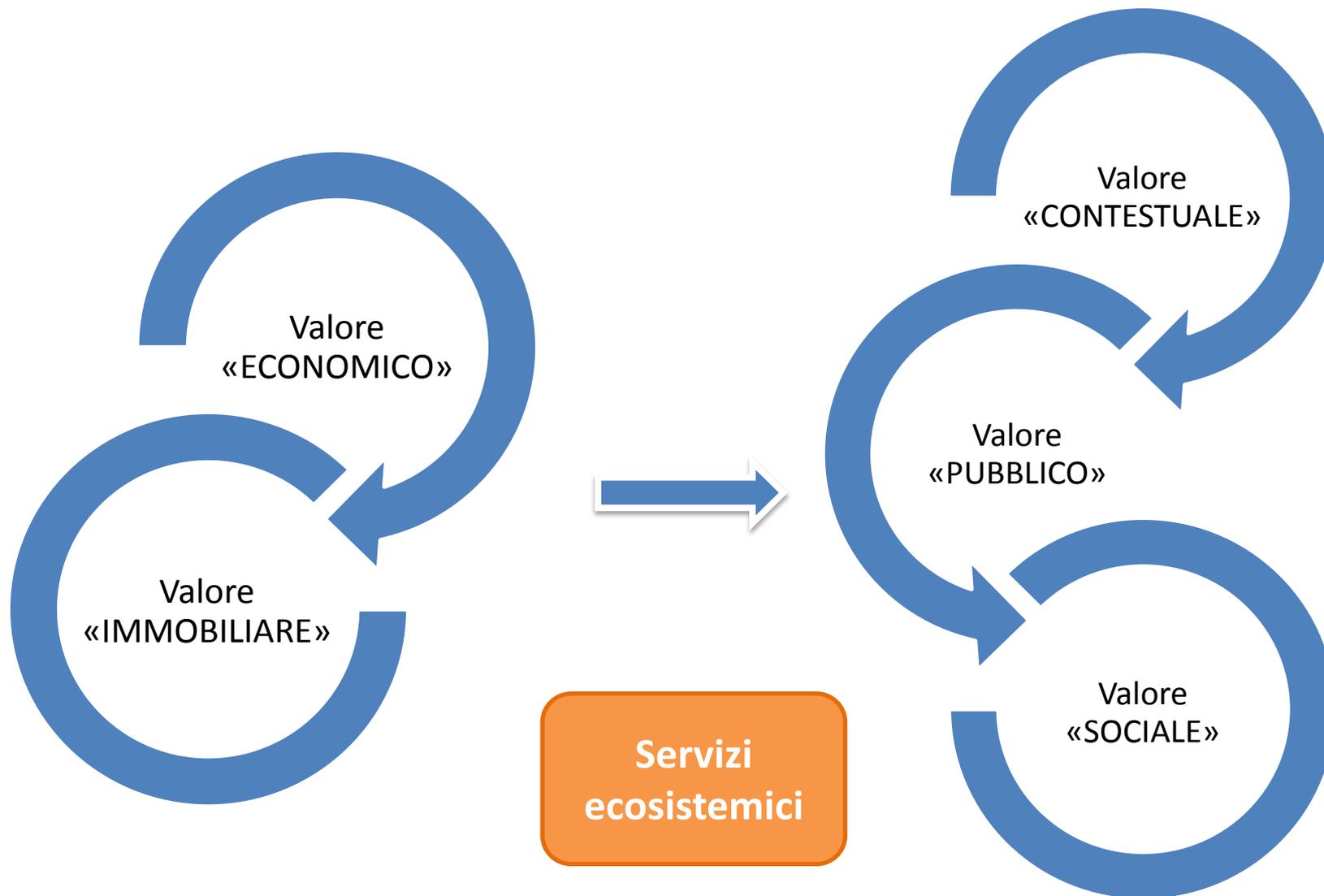


B

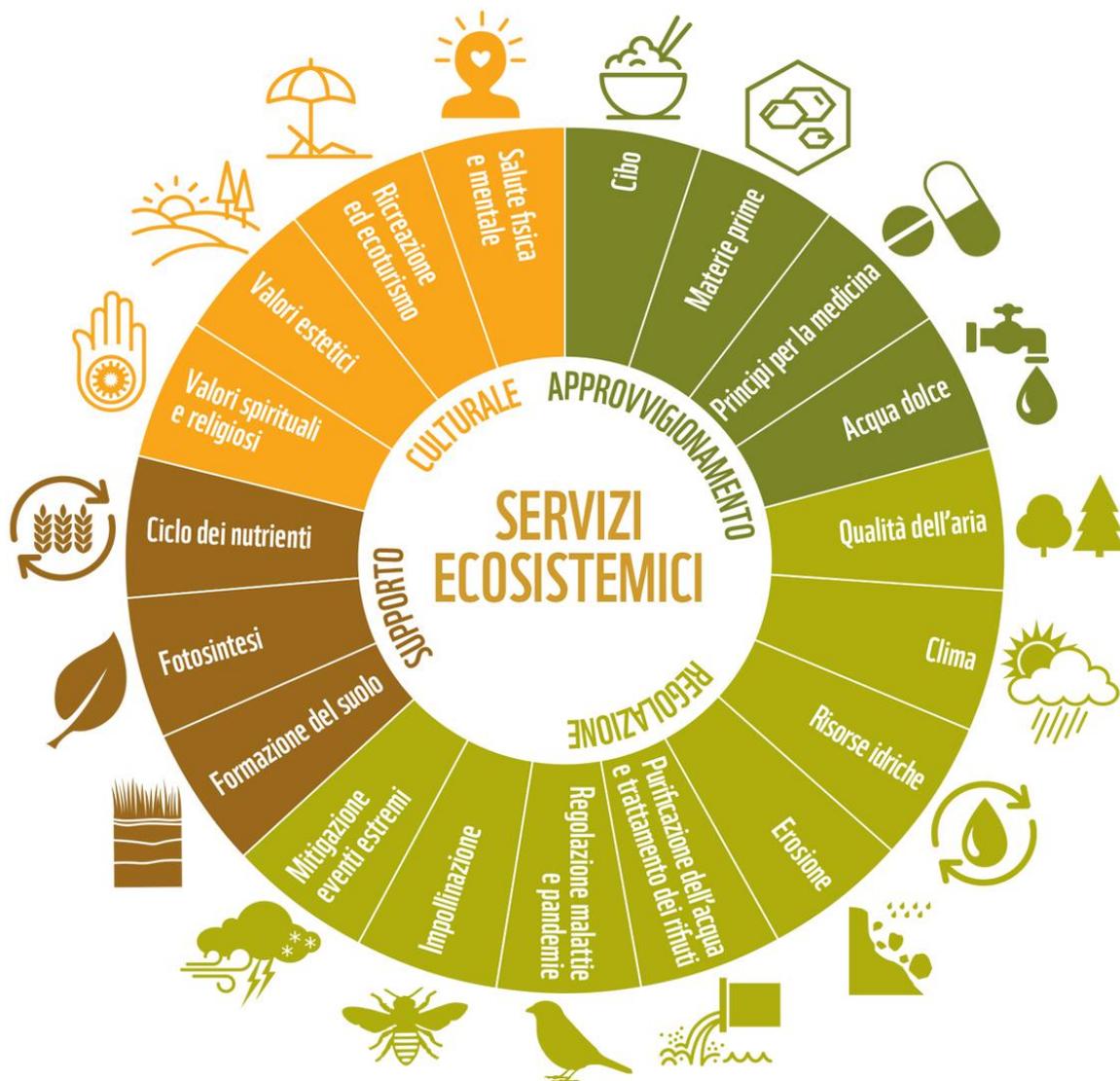
SERVIZI ECOSISTEMICI



REFERENTI: Giordano – Marcatili - Stevanin



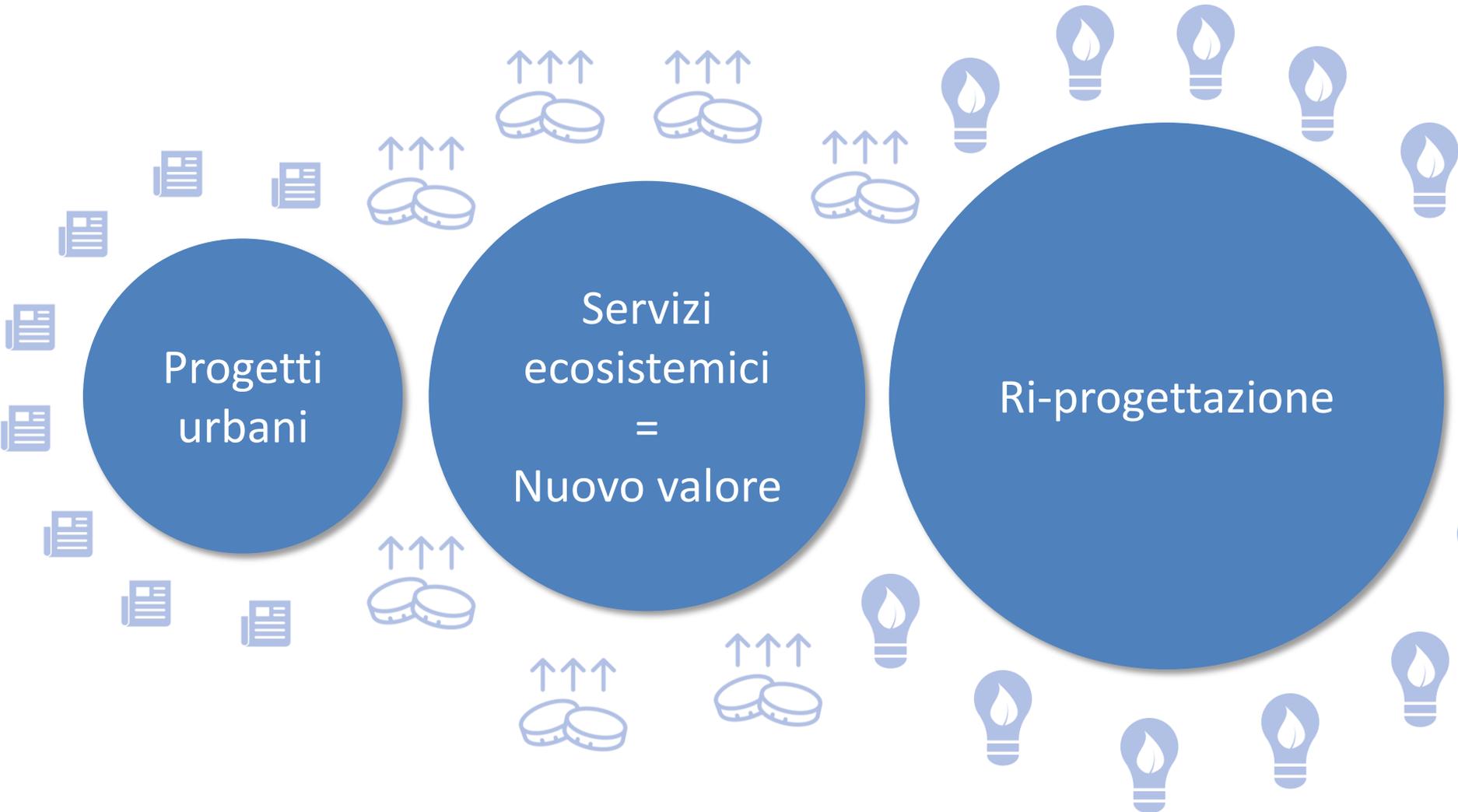
VALORE (ECONOMICO) ECOSISTEMICO



ESEMPIO DI VALUTAZIONE ECONOMICA

SERVIZI ECOSISTEMICI		INDICATORI DI MISURAZIONE DEL VALORE ECONOMICO	VALORE ECONOMICO
REGOLAZIONE	SICUREZZA IDRAULICA	Stima del costo dei danni da allagamenti evitati	12.056.202 € (ipotesi 1: malfunzionamento del sistema delle chiuse)
			10.604.771 € (ipotesi 2: scarsa manutenzione della rete)
		Stima del costo degli interventi per rendere sicura la città da un punto di vista idraulico in assenza di utilizzo dei canali	21.500.000 €
	SICUREZZA IDROGEOLOGICA	Salvaguardia degli insediamenti posti sul territorio collinare	n.d.
	SICUREZZA URBANA	Stima del maggior costo evitato degli interventi di ricostruzione in caso di crolli, rispetto al costo della messa in sicurezza delle strutture/edifici posti sopra la rete dei canali.	12.533.333 €
	MICROCLIMA	Stima dell'aumento di benessere psico-fisico nel periodo estivo dovuto ad una temperatura più mite garantita dalla presenza dei canali aperti	n.d.
		Stima del minor costo energetico degli impianti di raffrescamento nelle abitazioni a ridosso dei canali aperti	6.167 €/anno
	SANITARIO-AMBIENTALE	Deprezzamento dei valori immobiliari causato dalla presenza di cattivi odori in caso di assenza di gestione e manutenzione dei canali	13.032.750 €
NATURALISTICO	Migliore qualità/quantità minima sufficiente di acqua disponibile per gli ecosistemi circostanti	n.d.	
APPROVVIGIONAMENTO	AGRICOLO	Riduzione dei costi medi sostenuti dalle aziende agricole grazie all'approvvigionamento di acqua dal fiume Reno	467.508 €/anno
	IDROELETTRICO	Valore della produzione di energia elettrica	412.000 €/anno
CULTURALE	EDUCATIVO	Numero di visite alla Chiusa di Casalecchio e ai siti di pertinenza consorziale	n.d.
	ESTETICO-RICREATIVO		
	CULTURALE-IDENTITARIO		

TOOL DI RI-ORIENTAMENTO PROGETTUALE





OFF

REBUS®

3-6.10.2017





«TWO IS MEGL' CHE ONE»

1. FINANZIARE LA RIGENERAZIONE È POSSIBILE!

IMPRESA → RATING

START-UP → RISCHIO
CONTESTO

PROGETTO → FLUSSI

PROCESSO → VALORE
ECOSISTEMICO

STAGING FINANCING

2. CAMBIARE ECONOMIA, YES WE CAN!

Economia «classica»



Individualità produttiva



Animal spirits

Valore di mercato
Impresa for profit

«Rigenerazione»



Coralità strategica



Coscienza dei luoghi

Valore ecosistemico
Benefit Corporation



Nomisma

SOCIETÀ DI STUDI ECONOMICI

Marco MARCATILI

ECONOMISTA E RESPONSABILE SVILUPPO

340.3586912

marco.marcatili@nomisma.it