

LA DIMENSIONE SOCIALE DELLA RIGENERAZIONE URBANA

Prospettive comunitarie,
valore contestuale
e servizi ecosistemici



Marco
Marcatili

Indice

1 – Perché dimensione sociale?

2 – Quale rigenerazione?

- Rigenerazione di prima generazione
- Rigenerazione di seconda generazione
- Rigenerazione di terza generazione

3 – Possibili tool di progetto!

- Analytics domanda
- Valore contestuale
- Servizi ecosistemici
- Go.in sustainable city

4 – Conclusioni

Consistenze del patrimonio residenziale

**30
milioni**

UNITÀ ABITATIVE

**17
milioni**

CONDOMINI

**17
milioni**

ANTE '70

**2
milioni**

«PESSIME»

**530
mila**

COMPRAVENDITE

**390
mila**

< CLASSE D

Valore di mercato potenziale

250
Mld Euro

FABBISOGNO

60
mld Euro

URGENTE

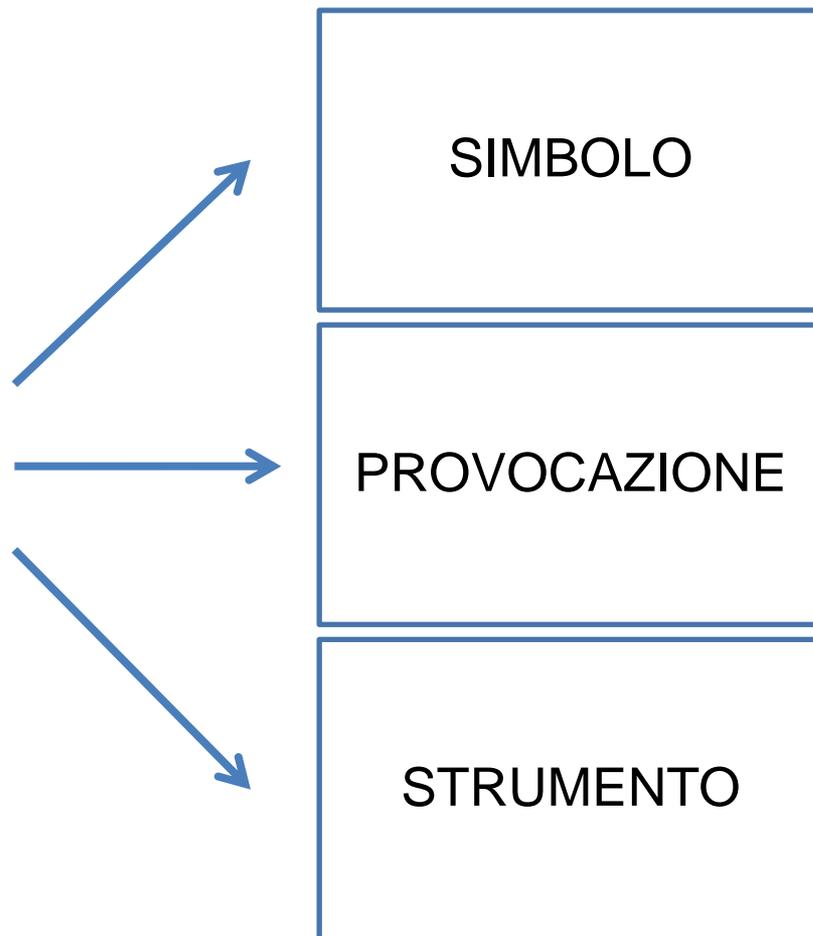
4,4
mld Euro

QUAOTA ANNO

IL MIO PUNTO DI VISTA



ASSET IN CERCA DI FUTURO



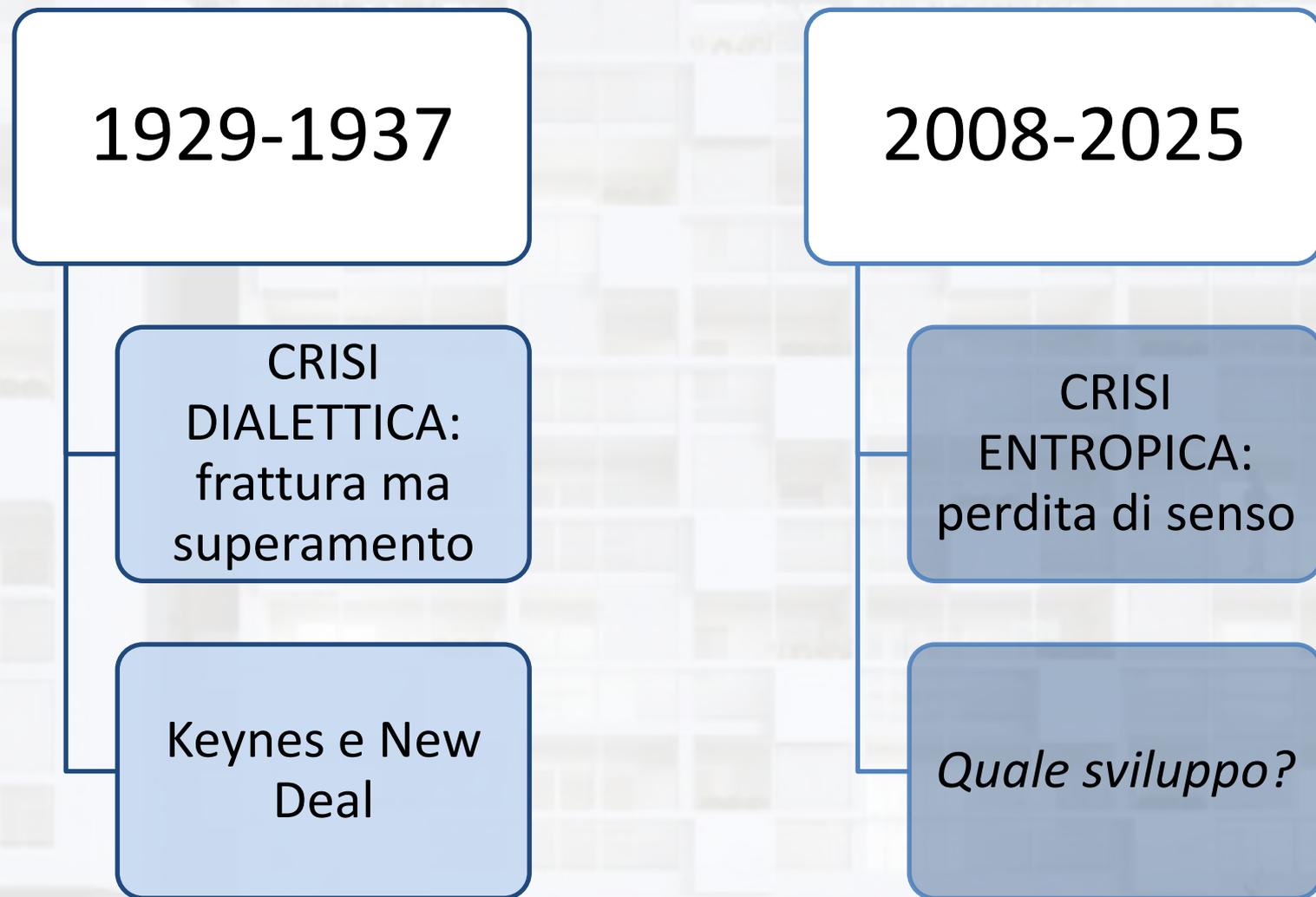


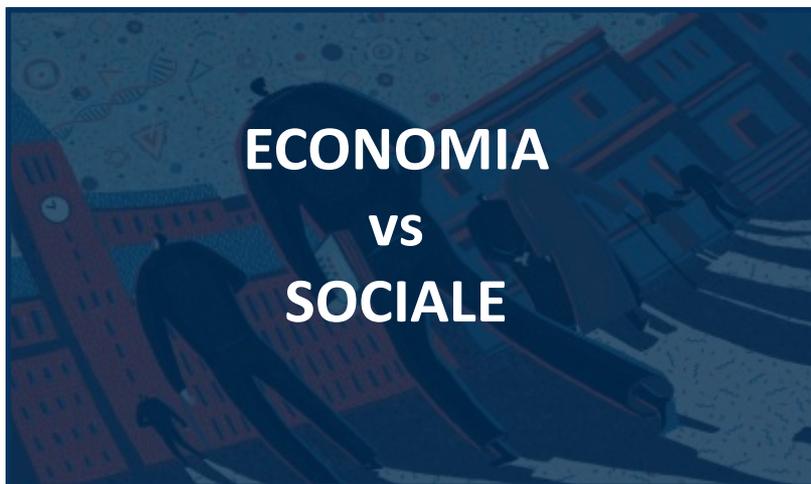
1 - Perché dimensione sociale?

«SALTO» NEL MERCATO



«SALTO» NELLA STORIA





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**».*

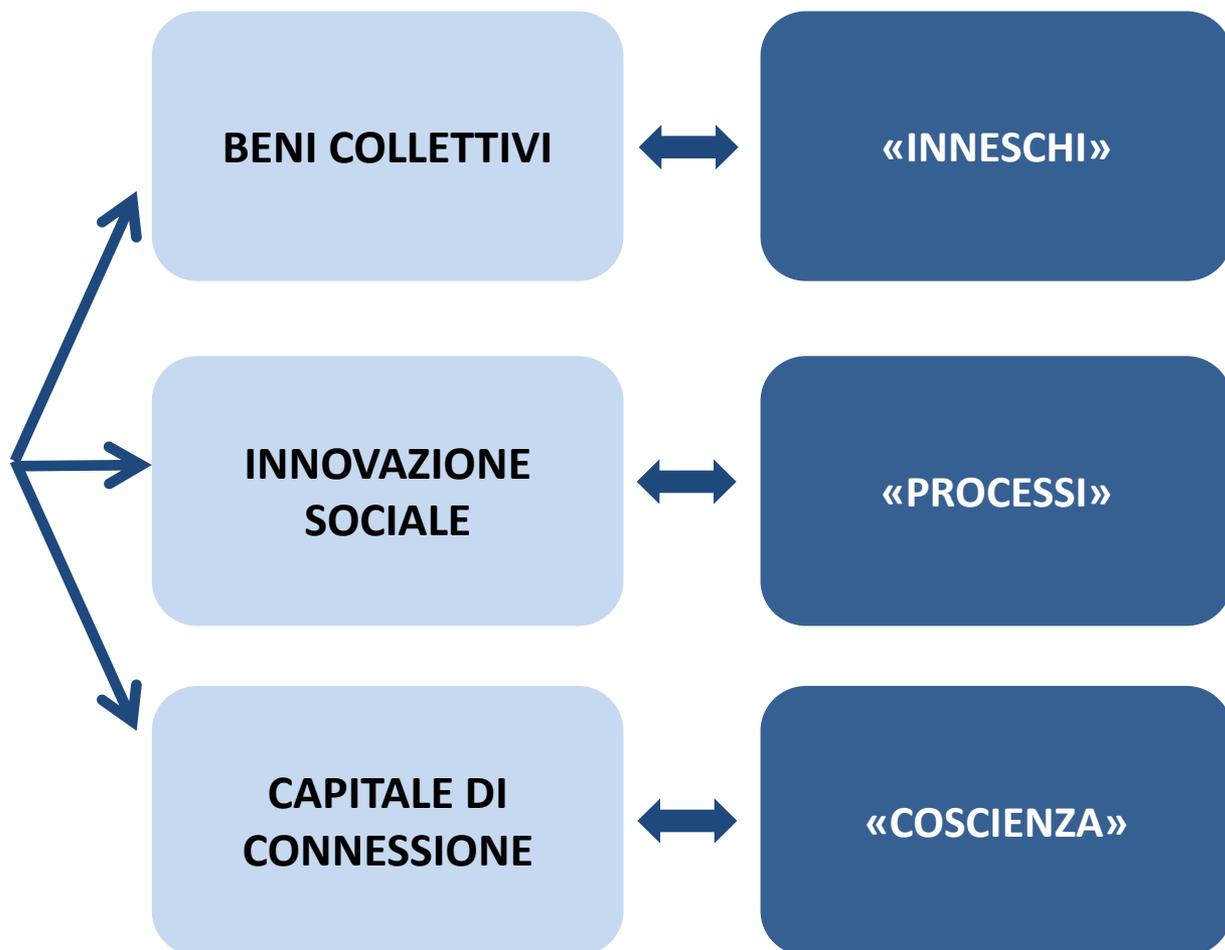
INNOVAZIONE SOCIALE

- «*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».*

«PENSARE» LA RIGENERAZIONE





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?

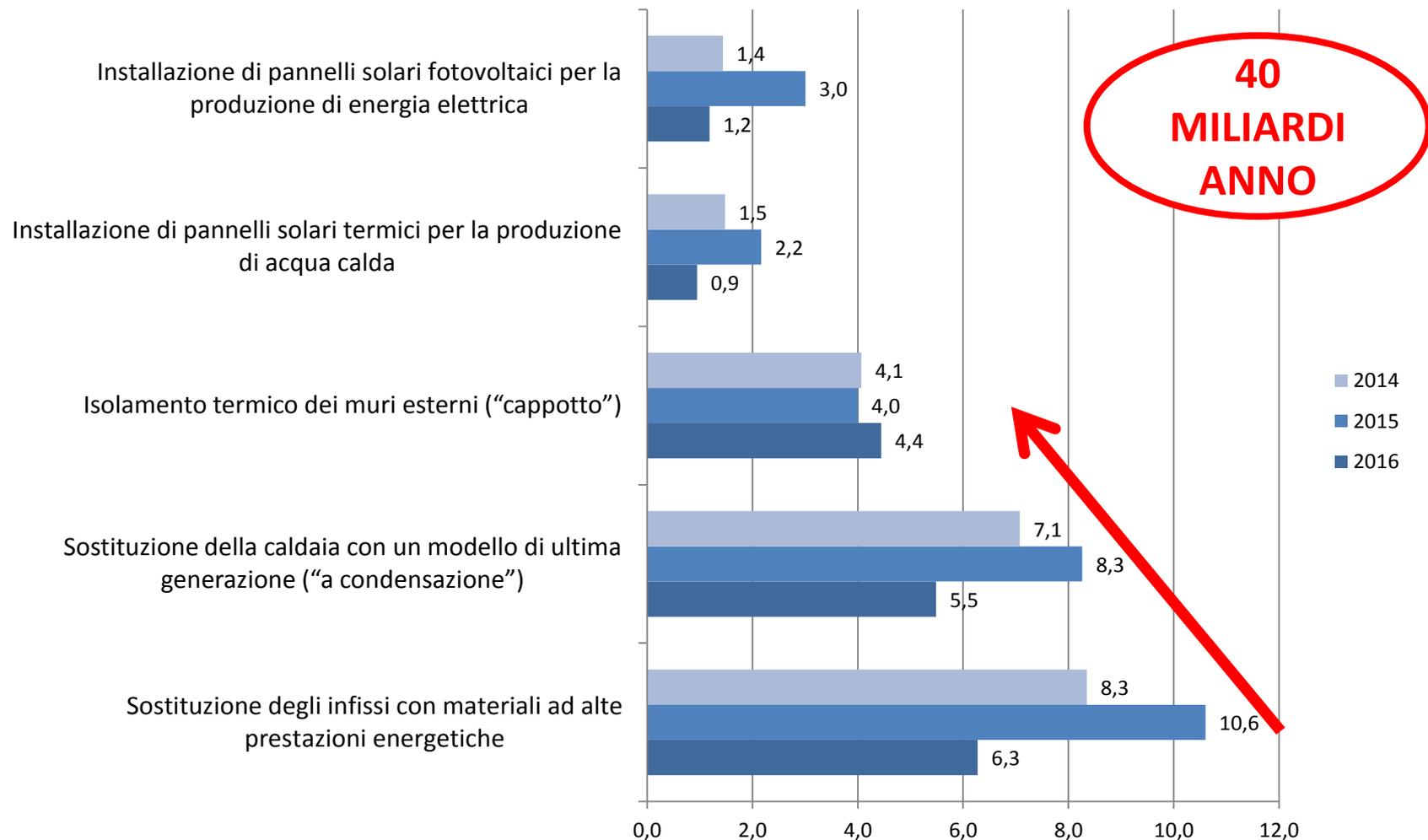


2 - Quale Rigenerazione?

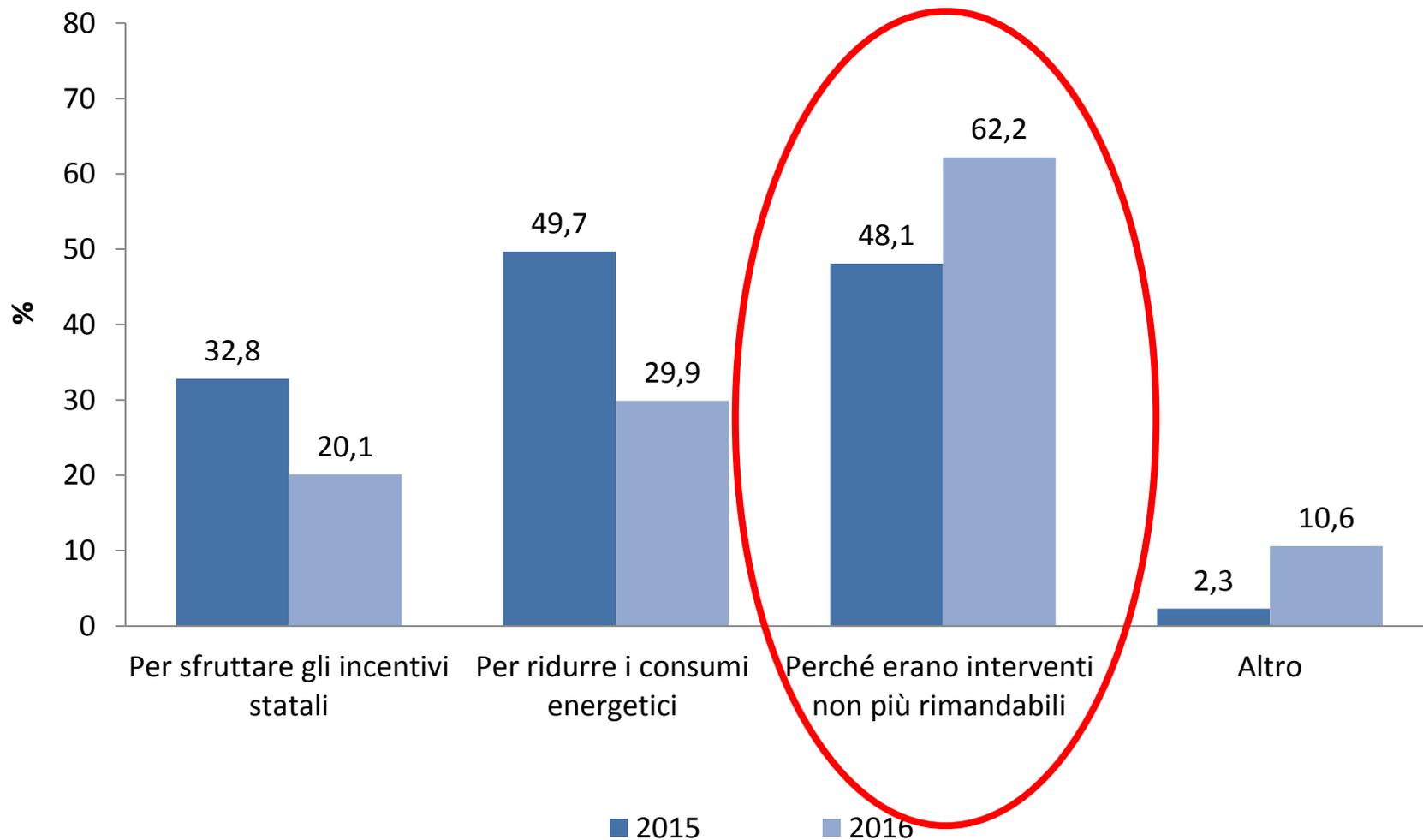


— a – Rigenerazione...
di prima generazione

INTERVENTI RESIDENZIALI



MOVENTI ALL'INTERVENTO



Obiettivi previsti dal PAEE 2014

Settore	Risparmio energetico		Obiettivo raggiunto
	Reale 2016	Atteso 2020	
Residenziale	3,09	3,67	84,2%
Terziario	0,19	1,23	15,4%
Industria	1,95	5,10	38,3%
Trasporti	1,18	5,50	21,4%
Totale	6,41	15,50	41,4%

RIGENERAZIONE... DI PRIMA GENERAZIONE

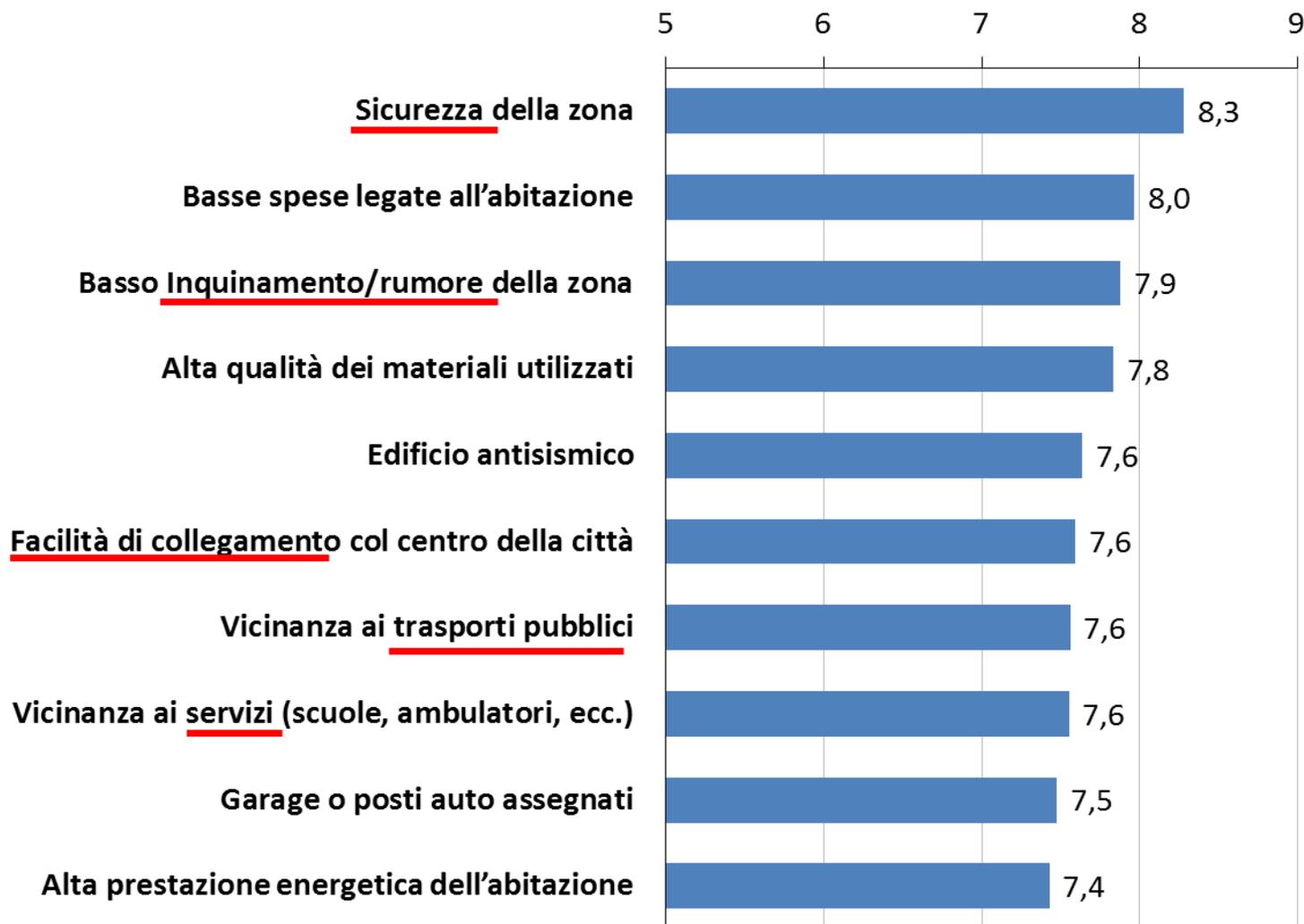


IMMOBILE-EDIFICIO

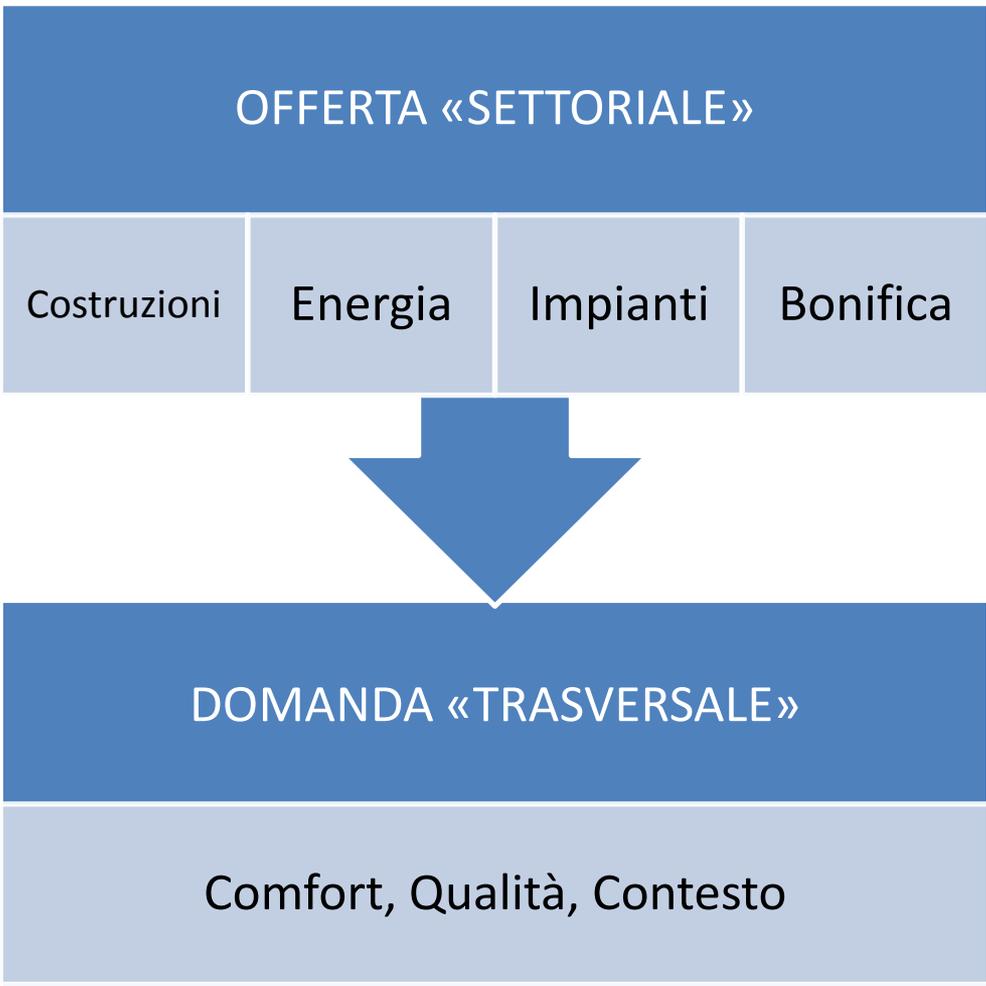


— **b** – Rigenerazione...
di seconda generazione

DRIVER DI DOMANDA



OFFERTA S-CONNESSA



RIGENERAZIONE... DI SECONDA GENERAZIONE



IMMOBILE-INFRASTRUTTURA



c – 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**

DALLA RIGENERAZIONE DI UNO «SPAZIO» A...



**RIGENERAZIONE
«SOCIALE»**



**RIGENERAZIONE
«ECONOMICA»**

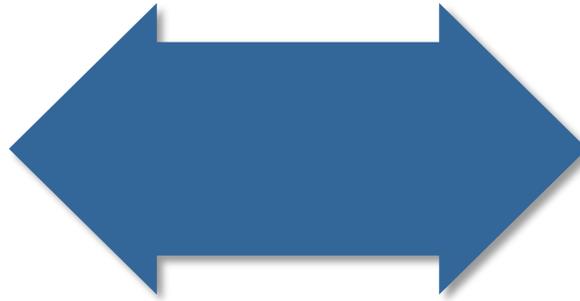


**RIGENERAZIONE
«DI LUOGO»**

**PROSPETTIVA
COMUNITARIA DI
RIGENERAZIONE**



Comunità



Economia

ECONOMIA CIVILE

RIGENERAZIONE... DI TERZA GENERAZIONE



IMMOBILE-FULCRO DI COMUNITÀ

TRASFORMARE IN ESPANSIONE, RIGENERARE IN CONTRAZIONE

- Domanda Prêt-à-porter
- Building crea valore immediato
- Real Estate e Supply leading
- Dotazioni
- Scommessa privata
- Consumatore
- Bi-sogni, desideri: nuova domanda
- Context crea potenziale valore
- Coralità e Community leading
- Capacitazioni
- Scommessa comune
- Contributore

È ancora possibile «riciclare» gli strumenti di «ieri» per «fare città» oggi?

RIGENERAZIONE... DI NUOVA GENERAZIONE

«REDUCI»



Real Estate e Finanza

«COMBATTENTI»



Industria 4.0 e
Benefit corporation



3 - Possibili tool di progetto!

Risorse in campo



Domande pubbliche



Le città sono diventate più sostenibili?



Quanto e quale valore abbiamo generato?



Quali effetti sull'attrattività?

SFIDE DI MERCATO

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?

TOOLBOX

I

Analytics
domanda

II

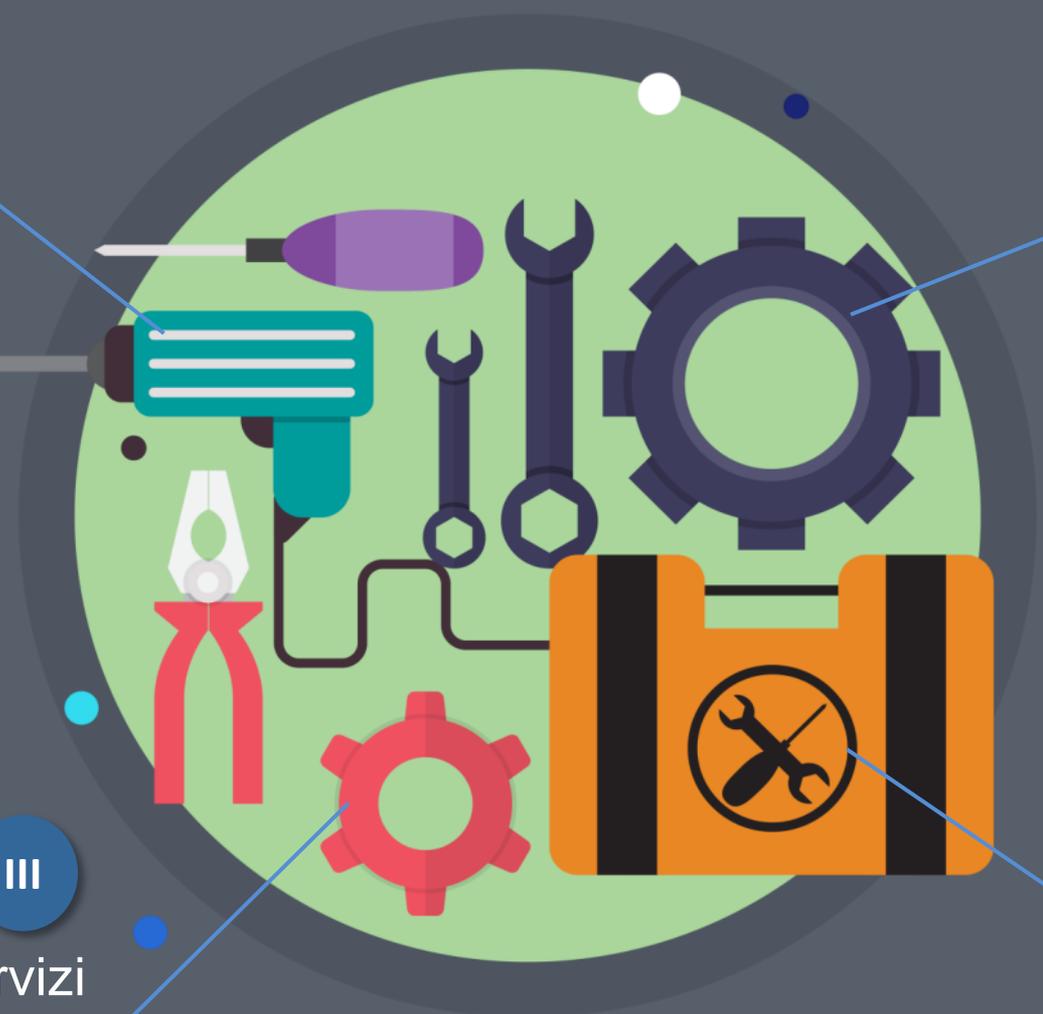
Valore
contestuale

III

Servizi
ecosistemici

IV

Go.in
Sustainable
city





Analytics domanda





ITALY2INVEST
URBAN DATA INTELLIGENCE



ITALY2INVEST

LA PIATTAFORMA INTEGRATA A SUPPORTO
DELLE SCELTE DEGLI INVESTITORI

italy2invest.it

METODOLOGIA

DOMINI

1. Ambiente
2. Bilanci Comunali
3. Condizioni Socio-Economiche
4. Credito
5. Finanziamenti medi
6. Imprese
7. Infrastrutture e Servizi
8. Ricorso alla Giustizia
9. Istruzione
10. Livello dei Servizi Offerti
11. Mercato del Lavoro
12. Mercato Immobiliare
13. Popolazione
14. Spostamenti della Popolazione
15. Trasporti
16. Turismo

Data preparation
600 micro-
indicatori

Aggregazione
degli indicatori in
16 domini di
analisi

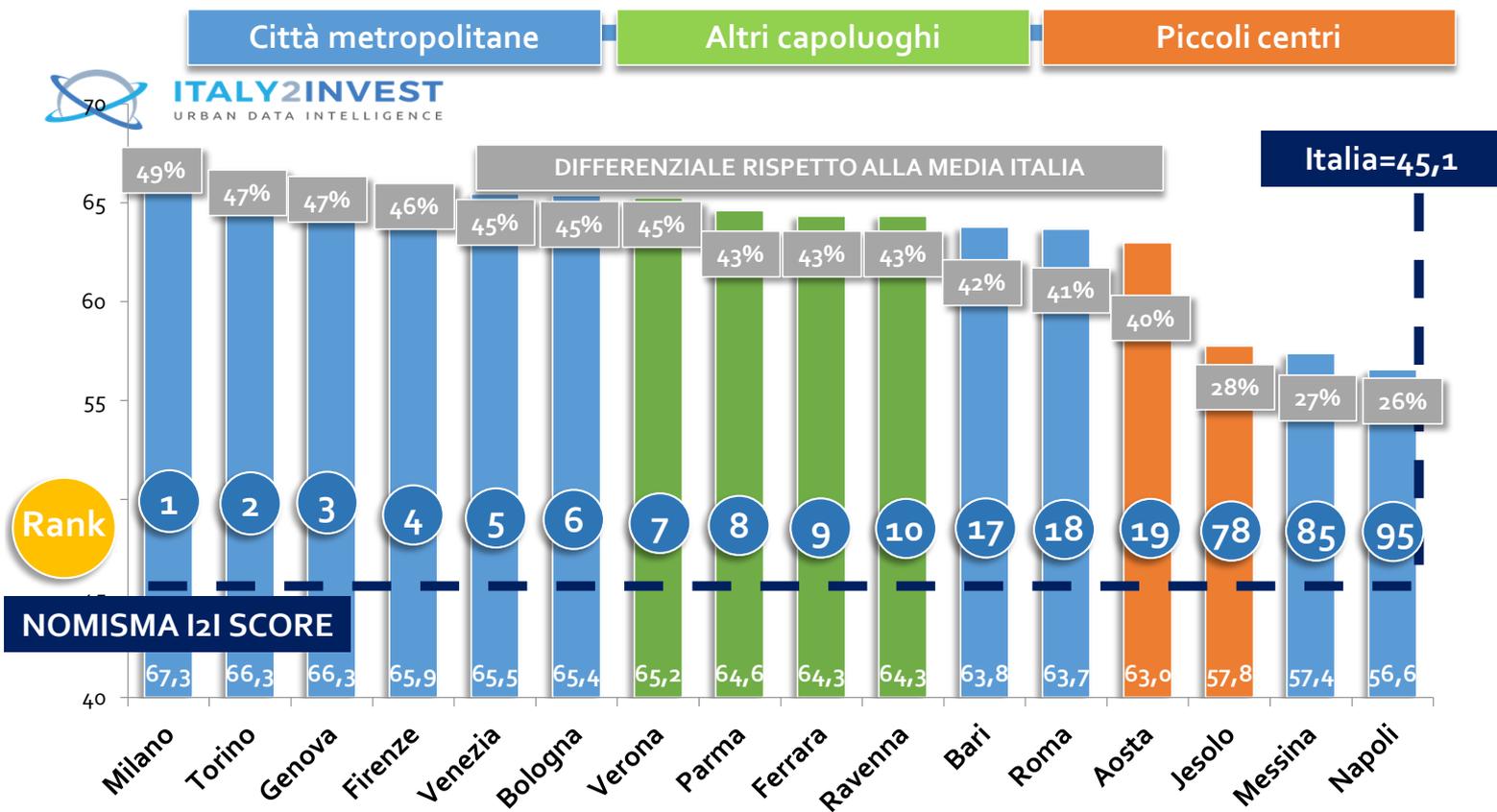
I2I
NOMISMA
SCORE

DATA

- Collection
- Cleaning
- Reduction
- Transformation

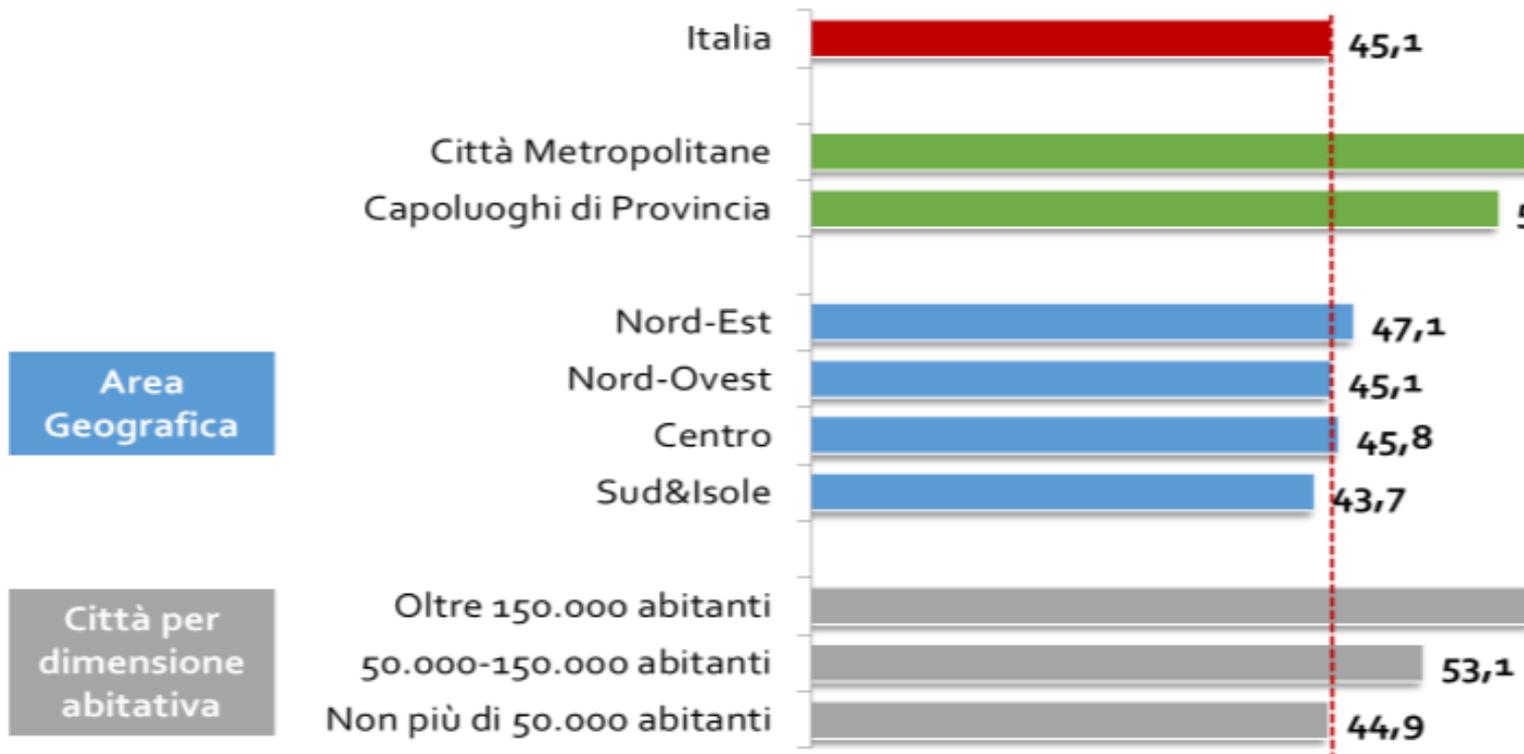
3
fasi

RANKING



BENCHMARKING

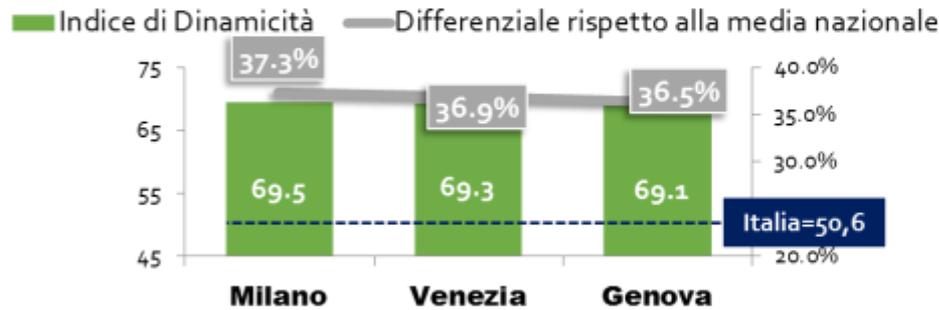
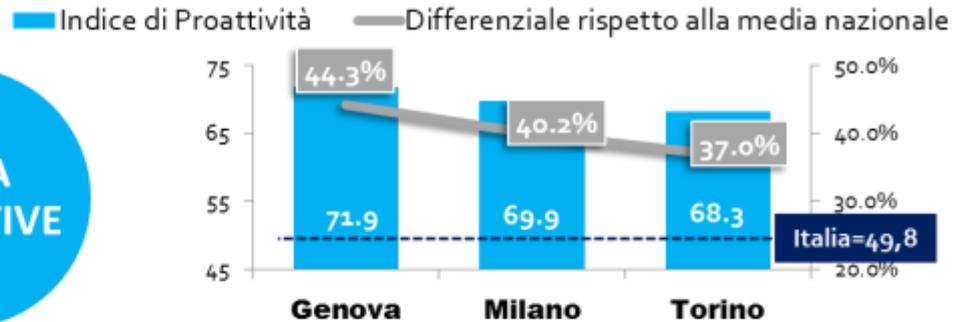
NOMISMA IZI SCORE (media)



ITALY2INVEST
URBAN DATA INTELLIGENCE

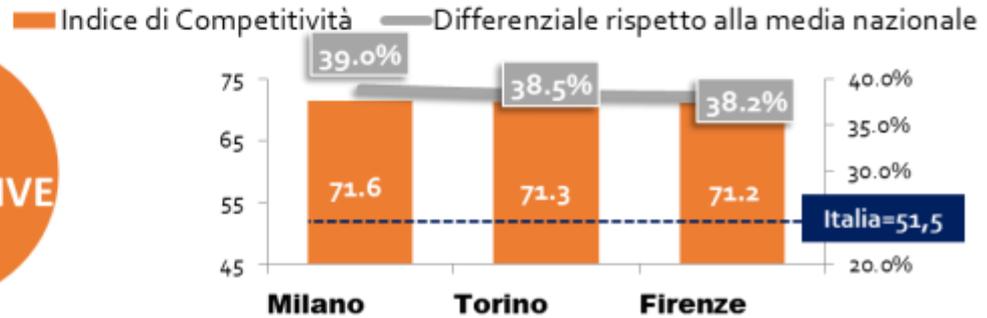
CLASSIFICAZIONI

CITTÀ PROATTIVE



CITTÀ DINAMICHE

CITTÀ COMPETITIVE





Valore contestuale





ITALY2INVEST
URBAN DATA INTELLIGENCE



ITALY2INVEST

LA PIATTAFORMA INTEGRATA A SUPPORTO
DELLE SCELTE DEGLI INVESTITORI

italy2invest.it

I DOMINI DI ANALISI/1



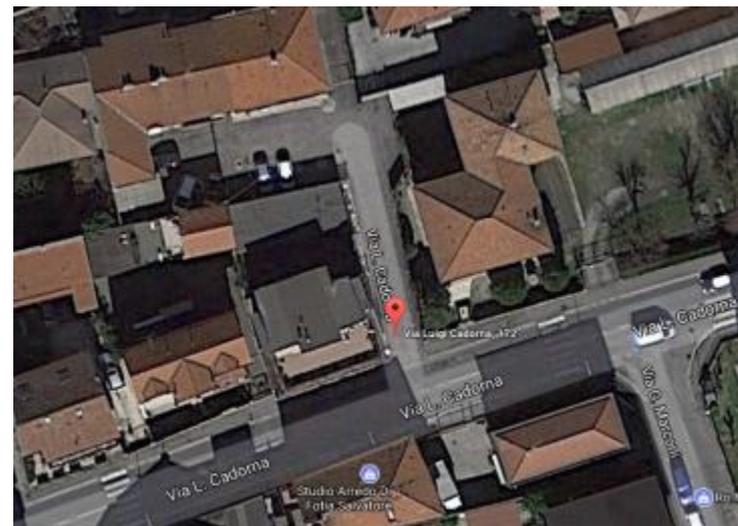
**TRAINING
TEST**
su 13 province

CONTEXT SCORE

la valutazione degli immobili

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

N microzone
nel comune
443



(*) Via sita tra 2 microzone contigue. Dubbia attribuzione

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



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 22,13	Max 70,88	Min 34,28	Max 64,25	Min 34,68	Max 70,71

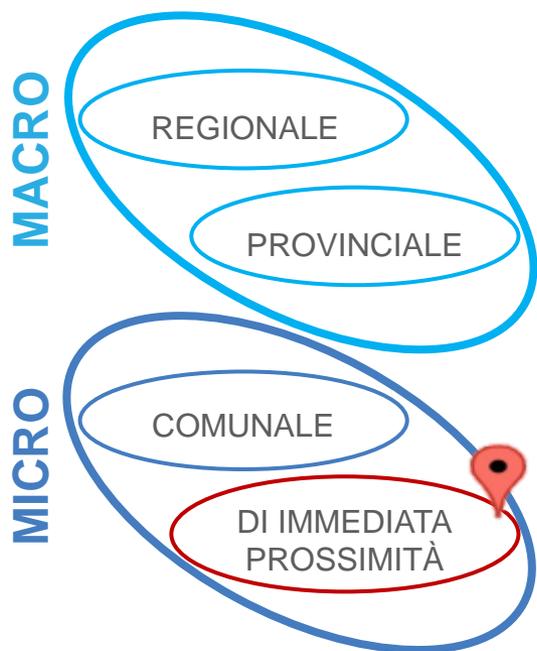
N microzone
nel comune
98



CONTEXT SCORE

Valutazione di immobili turistici

ANALISI DI CONTESTO



(*) dati da considerarsi a livello esemplificativo

ALCUNE DELLE INFORMAZIONI FORNITE DA **ITALY 2 INVEST**



Arrivi
Presenze
Esercizi
Ricettivi

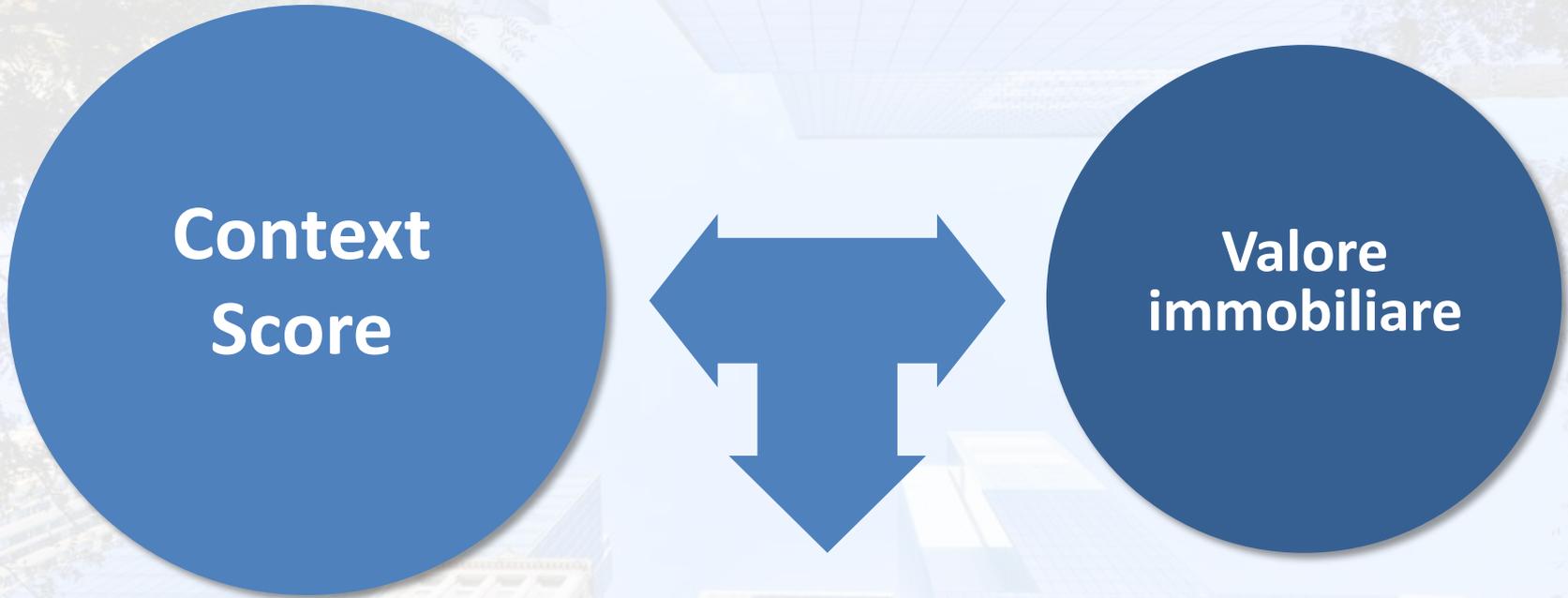
DATI PER MICROZONA

ACCESSIBILITÀ
(porti, aeroporti, stazioni, autostrade/strade statali, trasporto pubblico...)

ATTRAZIONI
(musei, monumenti, poli fieristici...)

MARKET ANALYSIS/COMPETITOR
(arrivi/presenze, presenza di altri immobili turistici, tasso di occupazione delle strutture ricettive...)

NUOVA TEORIA DEL VALORE



**Valore
contestuale**



Servizi ecosistemici

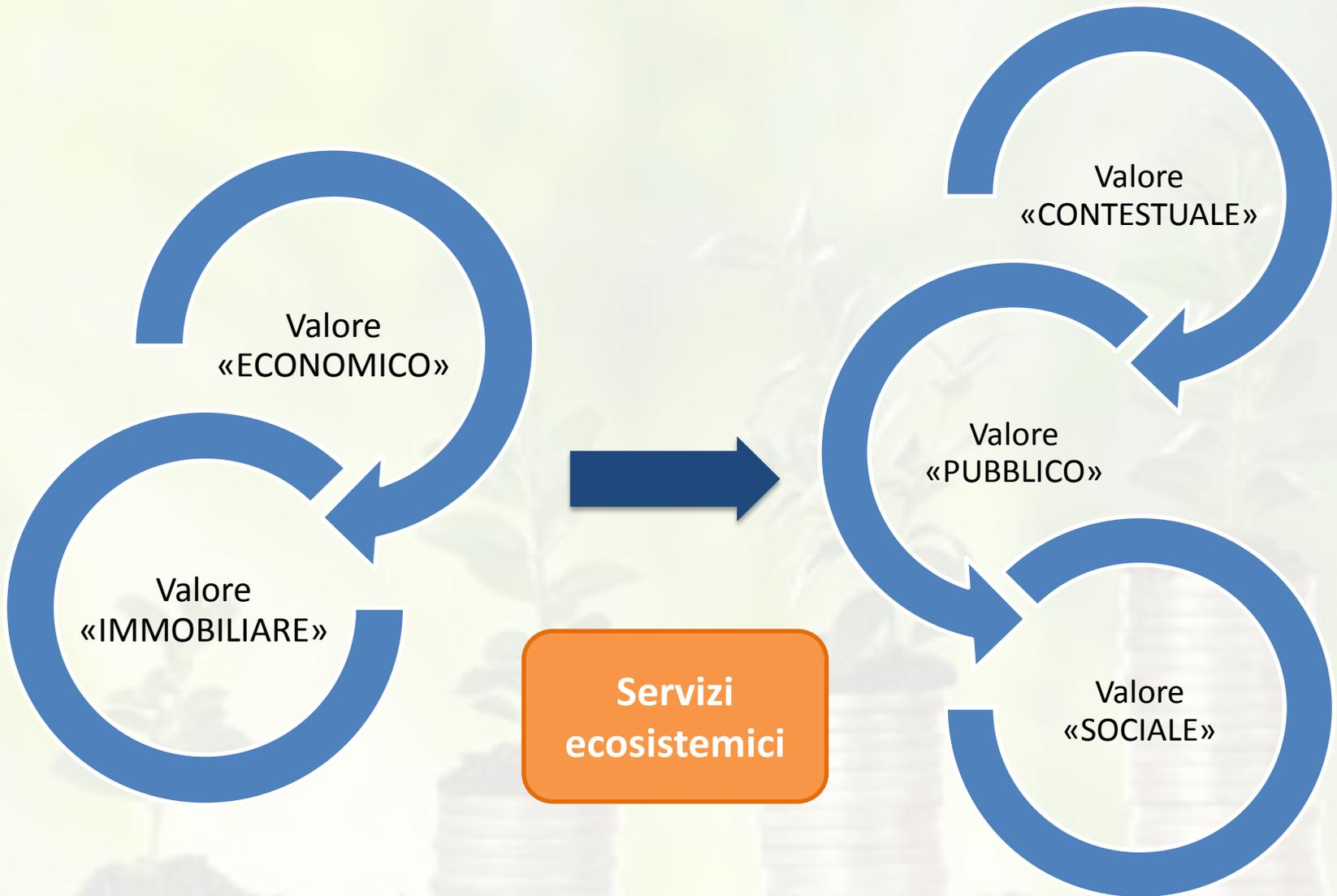




go.in
sustainable
city

rigenerazione urbana
per la città sostenibile

NUOVA TEORIA DEL «CAPITAL GAIN»



VALORE (ECONOMICO) ECOSISTEMICO



ESEMPIO DI VALUTAZIONE ECONOMICA

SERVIZI ECOSISTEMICI	INDICATORI DEL VALORE ECONOMICO		VALORE ECONOMICO
REGOLAZIONE	SICUREZZA IDRAULICA	Stima del conto dei danni da allagamenti evitati	12.056.202 € (ipotesi 1: malfunzionamento del sistema delle chiuse)
			10.604.771 € (ipotesi 2: scarsa manutenzione della rete)
			21.500.000 €
	SICUREZZA IDROGEOLOGICA	Stima 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	13.031.750 €
	NATURALISTICO	Migliore qualità/quantità minima sufficiente di acqua disponibile per gli ecosistemi circostanti	n.d.
APPROVIGIONAMENTO	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		

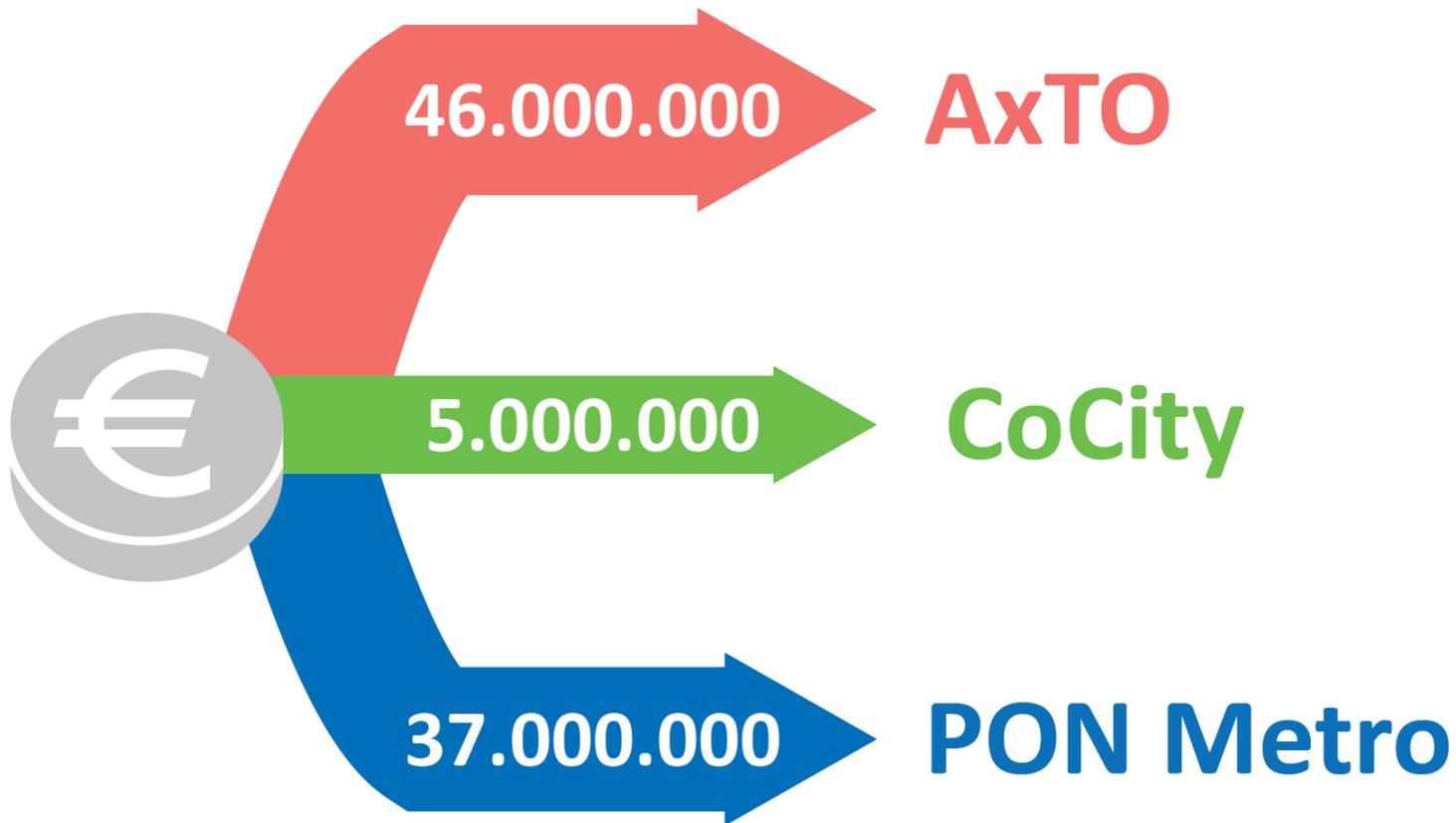
IV

Go.in sustainable city



ANALISI STRATEGICA DEI PROGETTI – IMPORTI ECONOMICI

3 progetti: AxTO, PON Metro e CoCity



Sfide di sostenibilità e Temi strategici

Relazioni tra Sfide e Temi strategici:
ad ogni Tema strategico è stata associata una Sfida di sostenibilità.

CHALLENGES	TEMI STRATEGICI				
Environmental	Qualità dell'aria	Uso sostenibile del suolo e soluzioni green	Adattamenti climatici (comprese soluzioni infrastrutturali green)	Economia circolare	Transizione energetica
Social	Inclusione di migranti e rifugiati	Lavori e abilità nell'economia locale	mobilità urbana	Transizione digitale	Appalti pubblici innovativi e responsabili
Economic	Povertà urbana	Alloggi			

ENVIRONMENTAL - Indicatori

Indicatori dello Score Nomisma per misurare la performance dei progetti per quanto concerne la Sfida «Environmental».

CHALLENGES	TEMI STRATEGICI	INDICATORI		
Environmental	Qualità dell'aria	Numero medio di giorni di superamento del limite per la protezione della salute umana previsto per il PM10		
	Uso sostenibile del suolo e soluzioni green	Percentuale di suolo consumato sulla superficie amministrativa [%]	Totale della perdita di servizi ecosistemici a causa del consumo di suolo	Ambiente e prevenzione dei rischi - Finanziamento medio per progetto
	Adattamenti climatici (comprese soluzioni infrastrutturali green)	Indice di qualità ambientale di Legambiente		
	Economia circolare	Produzione di rifiuti solidi urbani pro-capite	Quota di rifiuti da raccolta differenziata sul totale rifiuti	Spesa storica del servizio rifiuti per abitante
	Transizione energetica	Energia e efficienza energetica - Finanziamento medio per progetto		

SOCIAL - Indicatori

Indicatori dello Score Nomisma per misurare la performance dei progetti per quanto concerne la Sfida «Social».

CHALLENGES	TEMI	INDICATORI						
Social	Inclusione di migranti e rifugiati	Indice di frequenza scolastica straniera	% di Stranieri e apolidi (per Paese di provenienza) sul totale della Popolazione residente	Saldo migratorio (estero) per trasferimento di residenza per 1000 abitanti	Spesa dei Comuni sulla popolazione di riferimento (euro) nei seguenti temi: immigrati e nomadi			
	Lavori e abilità nell'economia locale	Tasso di attività	Tasso di disoccupazione giovanile	Tasso di disoccupazione totale	Tasso di occupazione	Popolazione residente con diploma di laurea o più sul totale della Popolazione residente	Popolazione residente con diploma di scuola secondaria superiore sul totale della Popolazione residente	Uscita precoce dal sistema istruzione e formazione
	Mobilità urbana	Quota di popolazione che si sposta giornalmente per motivi di lavoro	Quota di popolazione che si sposta giornalmente per motivi di studio	Km lineari di piste ciclabili per 100 km di rete stradale (Km)	Numero di unità immobiliari categoria E1 (Stazioni per servizi di trasporto, terrestri, marittimi ed aerei) per kmq	Spesa storica del servizio viabilità per abitante	Spesa storica del servizio trasporti per abitante	Autobus circolanti per 100 abitanti
	Transizione digitale	Agenda digitale - Finanziamento medio per progetto	Velocità di riscossione delle imposte locali	Spesa storica del servizio anagrafe per abitante	Rafforzamento capacità della PA - Finanziamento medio per progetto			
	Appalti pubblici innovativi e responsabili	Ricerca e innovazione - Finanziamento medio per progetto	Enti locali sciolti					

ECONOMIC - Indicatori

Indicatori dello Score Nomisma per misurare la performance dei progetti per quanto concerne la Sfida «Economic».

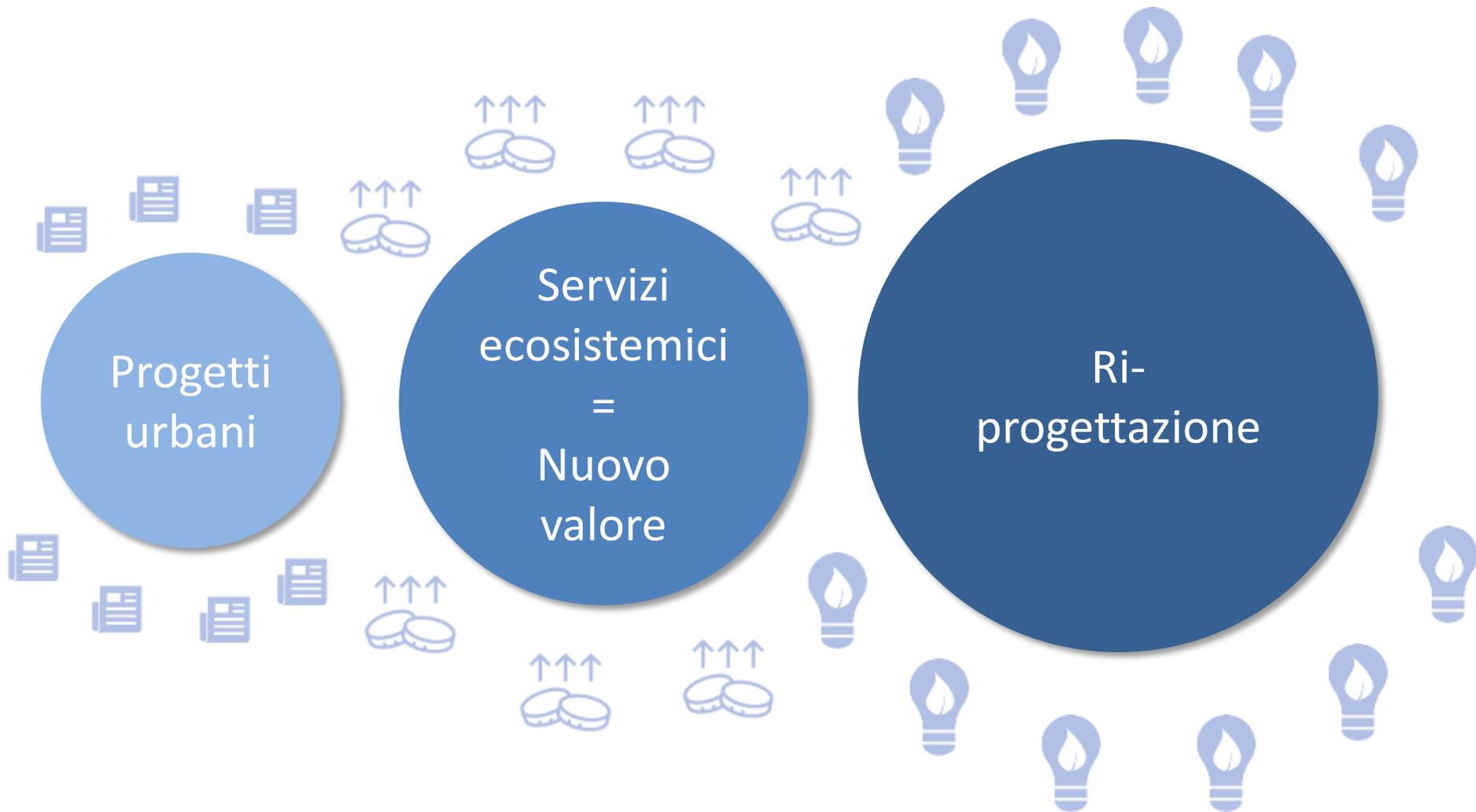
CHALLENGES	TEMI	INDICATORI								
Economic	Povert� urbana	Reddito medio imponibile per contribuente	Indice di concentrazione di Gini del reddito imponibile IRPEF	Numero di dichiarazioni IRPEF minori di 10.000 Euro / numero totale di dichiarazioni IRPEF	Spesa delle famiglie pro-capite	Incidenza delle famiglie con potenziale disagio economico	Indice di vulnerabilit� sociale e materiale	Incidenza di famiglie in disagio di assistenza	Spesa storica del servizio sociale per abitante	Inclusione sociale - Finanziamento medio per progetto
	Alloggi	Edifici ad uso residenziale - Et� media di costruzione	Edifici ad uso residenziale - Indice dello stato di conservazione (1=Pessimo, 2=Mediocre, 3=Buono, 4=Ottimo)	Numero di Edifici e complessi di edifici utilizzati sul totale edifici	Numero di unit� immobiliari categoria B2 (Case di cura ed ospedali) per kmq (oppure consistenza in metri cubi)	Numero di unit� immobiliari categoria B5 (Scuole e laboratori scientifici) per kmq (oppure consistenza in metri cubi)	Prezzi abitazioni civili nuove (€/mq)	Incidenza popolazione in condizione di affollamento	Indice di affollamento delle abitazioni	Incidenza delle famiglie numerose

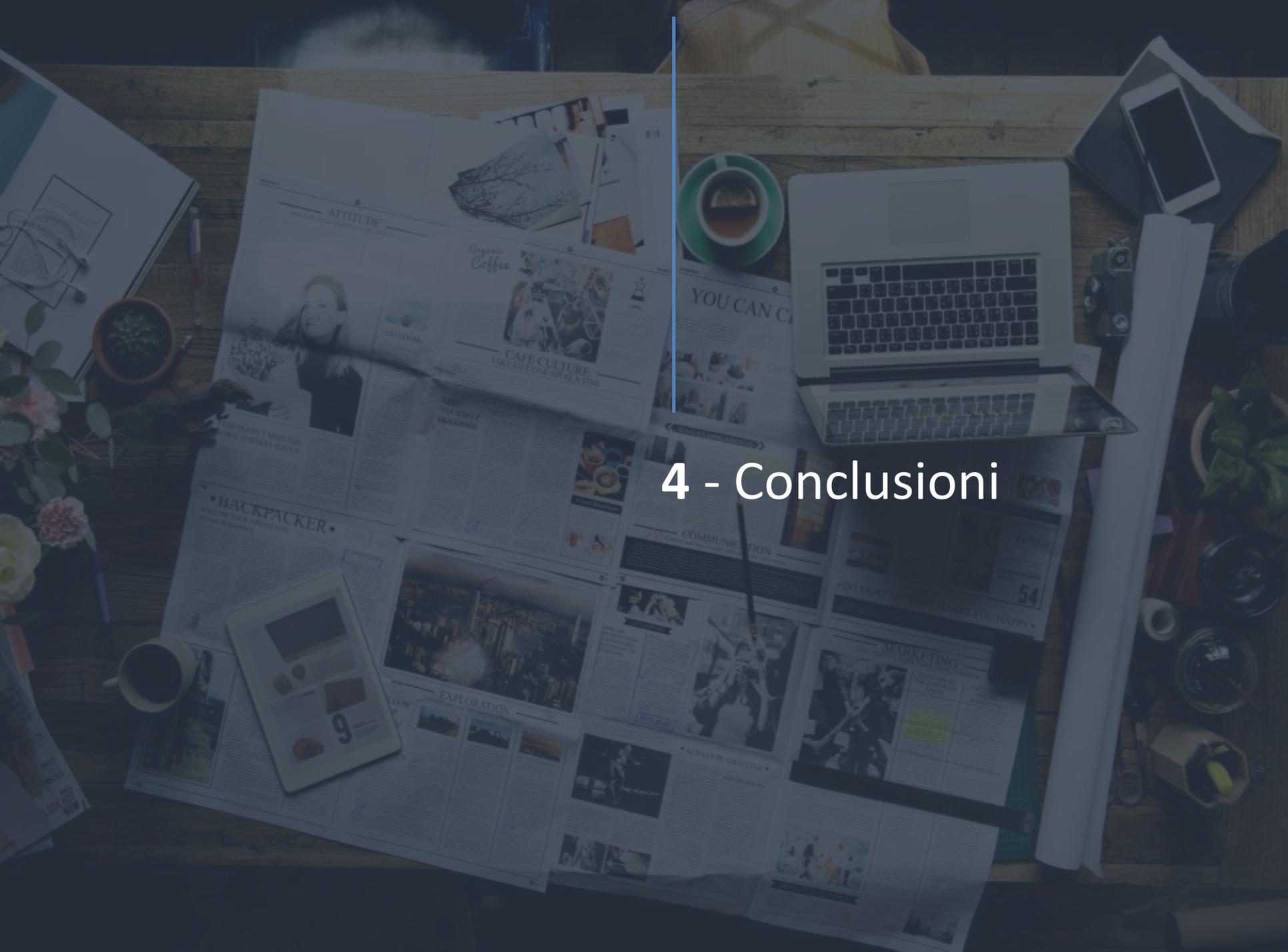
Performance attuale di Torino nei 3 challenges Ipotesi 2 (Commento: i dati sono fake)

CHALLENGES	TEMI STRATEGICI	SCORE 2017	
Environmental	Qualità dell'aria	21	45
	Uso sostenibile del suolo e soluzioni green	28	
	Adattamenti climatici (comprese soluzioni infrastrutturali green)	37	
	Economia circolare	65	
	Transizione energetica	56	
Social	Inclusione di migranti e rifugiati	39	63
	Lavori e abilità nell'economia locale	76	
	Mobilità urbana	84	
	Transizione digitale	61	
	Appalti pubblici innovativi e responsabili	42	
Economic	Povertà urbana	73	84
	Alloggi	89	
TOTALE		68	

Confronto progetti – Effetti sugli Score (Esempio basato su Ipotesi 2)

CHALLENGES	TEMI STRATEGICI	SCORE 2017	AxTO	CoCity	PonMetro
Environmental	Qualità dell'aria	21			
	Uso sostenibile del suolo e soluzioni green	28	36		
	Adattamenti climatici (comprese soluzioni infrastrutturali green)	37			
	Economia circolare	65	68		67
	Transizione energetica	56	72	58	
Social	Inclusione di migranti e rifugiati	39			
	Lavori e abilità nell'economia locale	76	79	78	
	Mobilità urbana	84	88		88
	Transizione digitale	61	65		78
	Appalti pubblici innovativi e responsabili	42	43	50	
Economic	Povertà urbana	73	82	75	77
	Alloggi	89	92		90
TOTALE		68	76	70	73





4 - Conclusioni

1. FINANZIARE LA RIGENERAZIONE è POSSIBILE!

IMPRESA → RATING

PROGETTO → FLUSSI

START-UP → RISCHIO
CONTESTO

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
Impresa cooperativa

3. PROSPETTIVA COMUNITARIA

Cacciatore



Logica predatoria

Giardiniere



Logica estetica

Coltivatore



Logica aver cura

RIFERIMENTI



Nomisma

Marco MARCATILI

ECONOMISTA E RESPONSABILE SVILUPPO

340.3586912

marco.marcatili@nomisma.it