



Associazione
nazionale
cooperative
di produzione
lavoro e servizi

legacoop

**PRODUZIONE
& SERVIZI**



Nomisma

LA RIGENERAZIONE URBANA E LA QUALITÀ DELLA CITTÀ

LE SFIDE DI UNA RIGENERAZIONE DI NUOVA GENERAZIONE

MARCO MARCATILI

14 FEBBRAIO 2020

Napoli

DEGENERAZIONE...

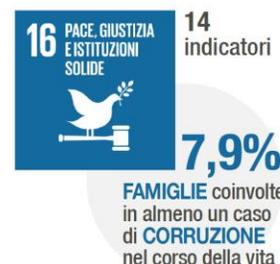
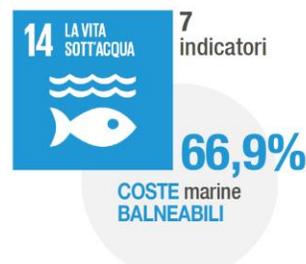
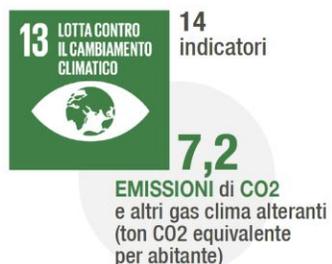
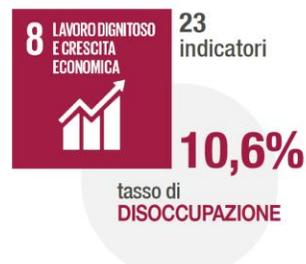
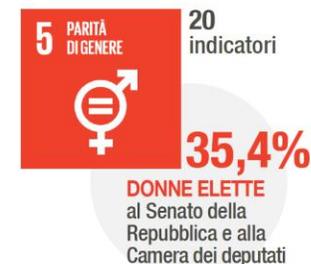
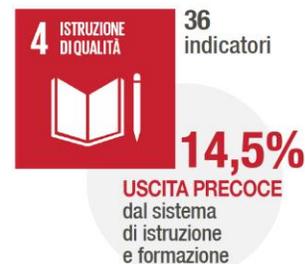
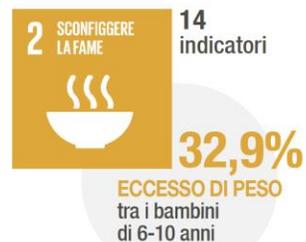
SOCIALE

- Quasi 20 milioni di persone in disagio in Italia, 70 milioni in Europa
- 40% famiglie dichiarano «game over»

AMBIENTE

- Agenda 2030 e Accordo di Parigi
- Cambiamenti climatici e implicazioni socio-economiche profonde sui territori

AGENDA 2030



Fonte dati: Rapporto SDGs 2019

Città chance formidabile di
CAMBIAMENTO e SVILUPPO

**RILETTURA
BI-SOGNI E DESIDERI**

**PRODUZIONE DI
COMMONS**

**COSTRUZIONE
POLITICHE PUBBLICHE**

LA VERA IMPRESA OGGI È LA CITTÀ-TERRITORIO

ECONOMIA DEI
DISTRETTI



Individualità produttiva



Animal spirits



Global

ECONOMIA DELLE
CITTÀ-TERRITORIO



Coralità produttiva



Coscienza dei luoghi



Glocal

“CULTURA DEL CIVILE”

- 1. Valore condiviso** → Territorio, Ambiente, Sociale come «core business»
- 2. Responsabilità civile** → Farsi carico del contesto
- 3. Coralità produttiva** → Strumenti pattizi e collaborativi



01.
RIGENERAZIONE

02.
INNESCH

03.
VALORE



RIGENERAZIONE



RIGENERAZIONE...

TRASFORMAZIONE IN ESPANSIONE

Esigenze private e domanda classica
«nota»

Asset edificio

Costo < Ricavo

Business plan

Piano Economico e Finanziario

RIGENERAZIONE IN CONTRAZIONE

Fabbisogni sociali e nuova domanda
«ignota»

Asset infrastruttura

Costo < Valore

Business strategy

Valore Aggiunto Ecosistemico

RIGENERAZIONE DI NUOVA GENERAZIONE

«Fare la città»

EDIFICI

STRADE

INFRASTRUTTURE
ECONOMICHE

«Rifare la città»

FIDUCIA

RELAZIONI

INFRASTRUTTURE
SOCIALI

Wealth

Housing

Education

TRANSIZIONE IN PROGRESS

TRASFORMAZIONE

**ECONOMIA
«VELOCE»**

**CAPITALI
IMPAZIENTI**

**VALORE
PRIVATO/PUBBLICO**

RIGENERAZIONE

**ECONOMIA
«LENTA»**

**CAPITALI
PAZIENTI**

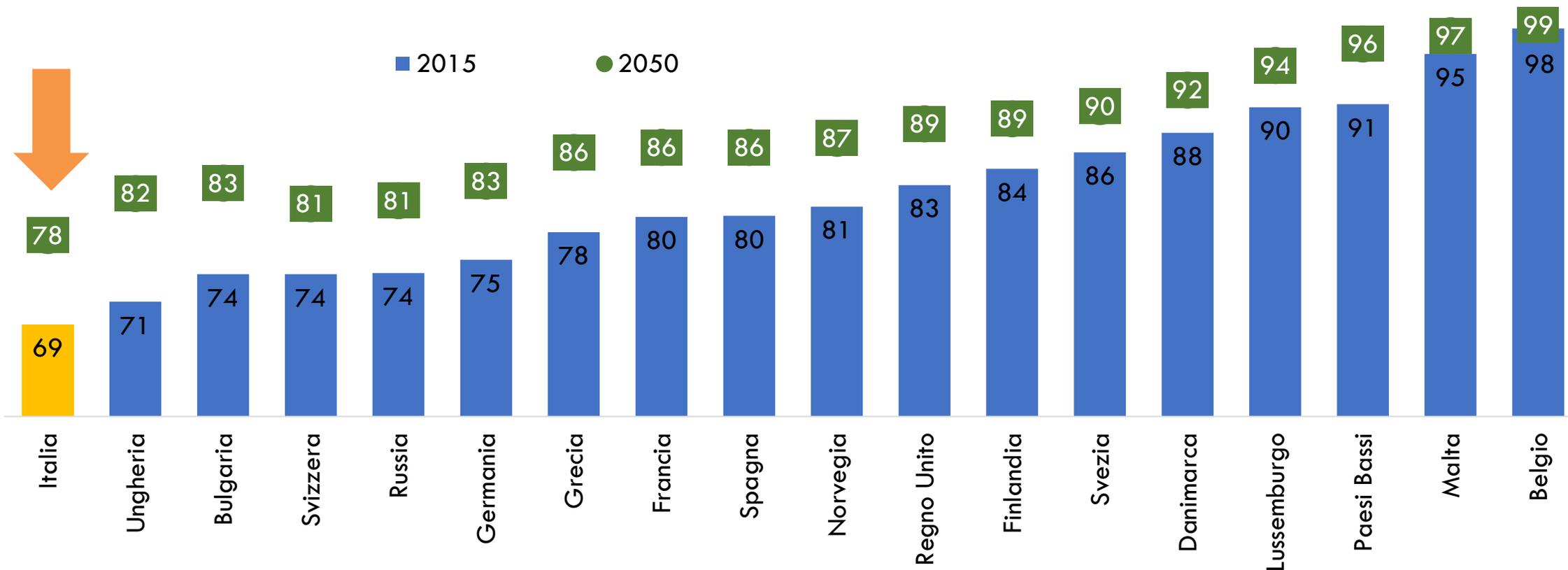
VALORE CONDIVISO

INNESCHI



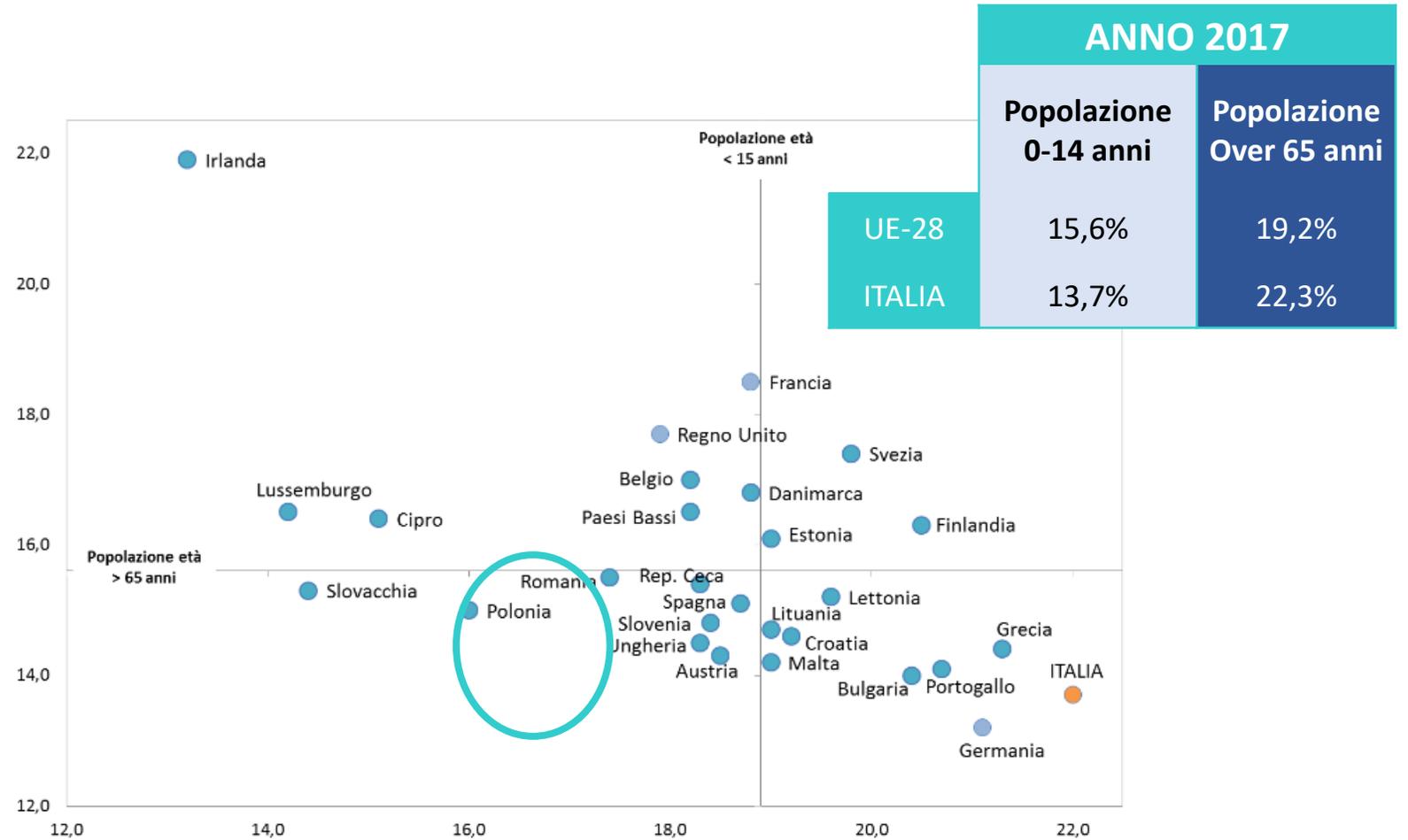
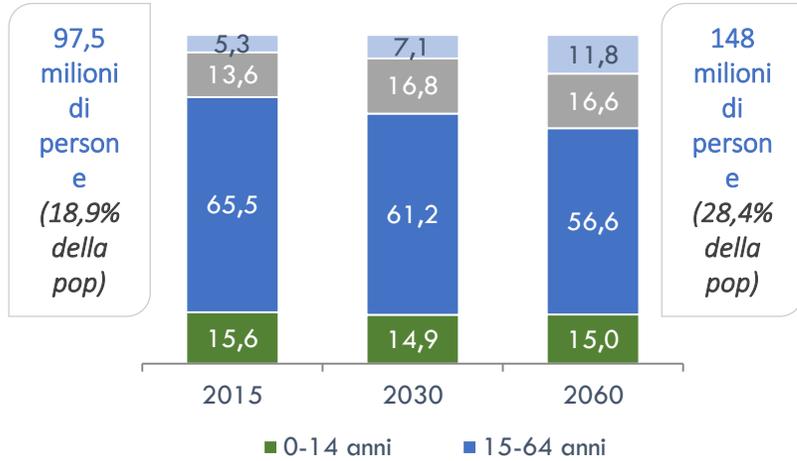
VISIONE «MICROPOLITANA»

PREVISIONE DI POPOLAZIONE NELLE AREE URBANE IN ALCUNI PAESI EUROPEI
2015 VS 2050 (% SUL TOTALE PAESE)

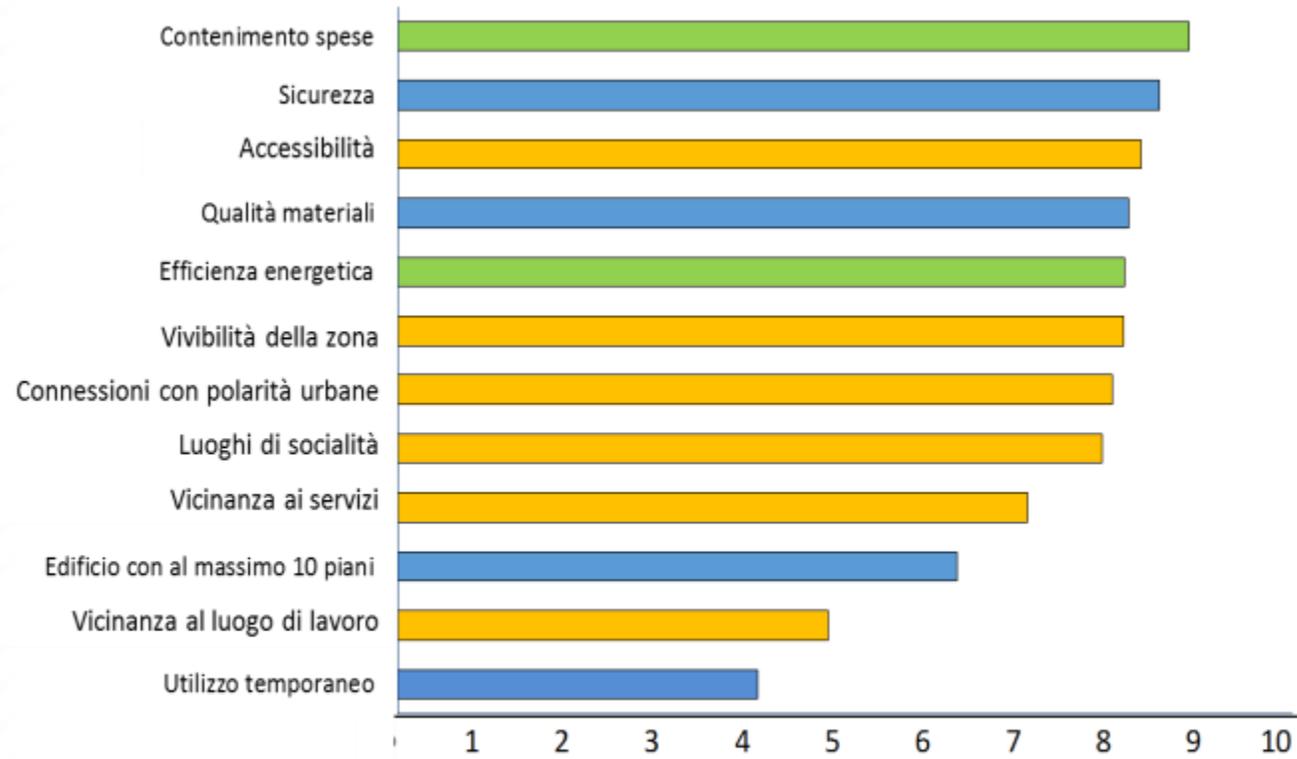


Fonte: United Nations, Department of Economic and Social Affairs, Population Division (2014)

NUOVI ANZIANI



«NUOVA DOMANDA»



RISPARMIO

EDIFICIO

CONTESTO

Fonte: Indagine Nomisma alle famiglie, anni vari

«NUOVA OFFERTA»

1. Nuovi anziani

Domanda di Senior Housing e Sanità

2. Nuovi flussi

Domanda di nuova accoglienza e ricettività

3. Nuovo commercio

Domanda di City Market
e High Street Retail

4. Studenti

Domanda di studentati

5. Accessibilità

Domanda di ERS o Smart Housing

6. Nuovo lavoro

Domanda di spazi di co-working e di incubatori

7. Nuovi vuoti urbani

Domanda di nuove funzioni

RISCONTRI DI MERCATO

Asset class	Dimensione minima (mq)	Canone medio	Yield lordi
RSA	80-120 unità abitative da 50-60 mq	Canone libero abitativo +20%/30% (RSA ha posti convenzionati con la Regione)	6,0%-7,0%
Senior housing			4,5%-5,0%
Social Housing	Da 40 a 95 mq	250 - 450 €/mese	3,0%-3,5%
Student housing	Da 200 a 600 posti letto da 25 mq/posto letto	300-400 €/mese camera singola 280-350 €/mese camera doppia	4,5%-5,5%
City market	Da 150 mq a 500 mq	Da 200 a 400 €/mq/anno	4,5%-7,0%
High street retail	Da 50 mq a 300 mq	Da 400 a 700 €/mq/anno	4,5%-7,0%
Ricettivo a breve termine	Minimo 30 mq	200 - 3000 €/mese (a seconda del tasso di occupancy)	5,5%-7,5%
Co-working	Minimo 300 mq fino a 3.000 mq	650-1.000 €/anno/postazione fuori città 2.000-2.500 €/anno/postazione città metropolitane	3,0%-4,5%

SFIDE PER UNA NUOVA DOMANDA

NUOVA PRODUZIONE



NUOVI ANZIANI



DISEGUAGLIANZE E
DISAGIO



MOBILITÀ



URBANITÀ A VALORE
CONTESTUALE



INCERTEZZA CLIMATICA



INNESCHI

Usi temporanei e micro-
trasformazioni

Re-infrastrutturazione
sociale e ambientale

Co-creazione e funzioni
pubbliche

Nuova domanda

VARIABILI EMERGENTI



TEMPO: bisogni lunghi (società industriale) vs bisogni corti (società conoscenza)



TECNOLOGIA: obsolescenza strutturale, sia dei contenitori che dei contenuti



DEMOGRAFIA: piramide età rende già vecchi molti cantieri programmati



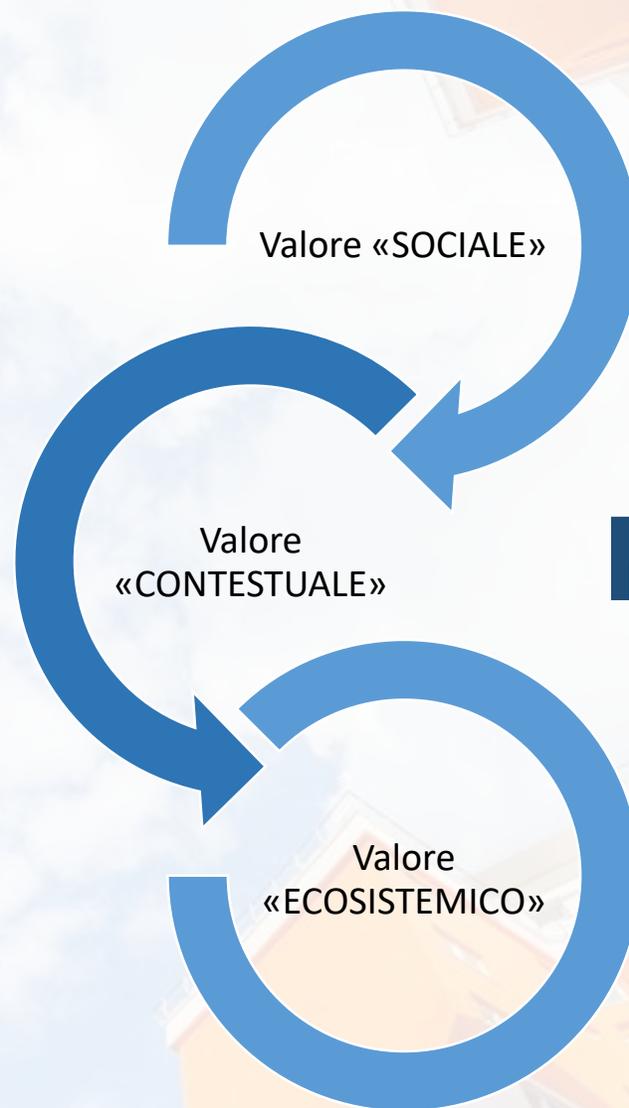
INCERTEZZA CLIMATICA: nuove mappe meteo-climatiche

VALORE



DRIVER DELLA RIGENERAZIONE

- DAL RECUPERO FISICO ALLA RIGENERAZIONE – Dagli «scatolotti» ai «soggetti»
- PLACED BASED E PROSSIMITÀ
- RIGENERAZIONE COME IMPRESA SOCIALE – Procedure, Governance e Strumenti da «Start-up»
- DAL «QUANTO COSTA» AL «QUANTO VALE»



NUOVA TEORIA DEL VALORE

Toolbox

☐ SPERIMENTAZIONE VALORE CONTESTUALE

☐ VALUTAZIONE ECONOMICA SERVIZI ECOSISTEMICI





ITALY2INVEST

URBAN DATA INTELLIGENCE

LA PIATTAFORMA INTEGRATA A SUPPORTO DELLE
SCELTE DEGLI INVESTITORI

italy2invest.it

- **ITALY2INVEST** è il servizio di Urban Data intelligence di Nomisma.

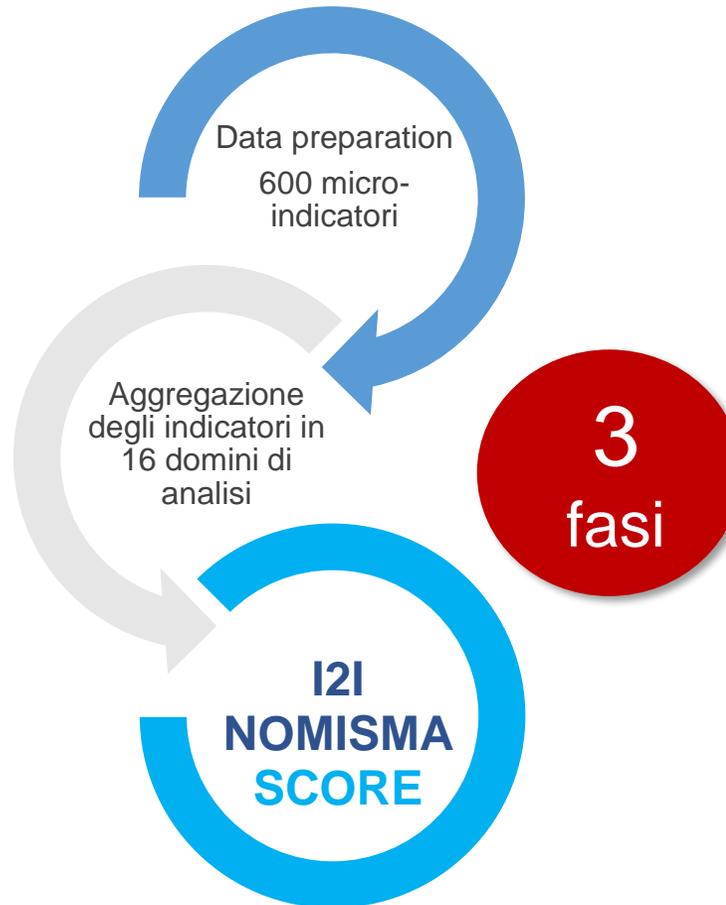
- **ITALY2INVEST** offre dati per misurare attrattività, competitività e benessere dei **7.954** comuni italiani e propone consulenza a supporto delle scelte di investitori e policy maker.

- **ITALY2INVEST** è la piattaforma informativa Nomisma che propone un sistema di scoring, che afferiscono a 8 domini e a 22 fonti differenti.

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

- Collection
- Cleaning
- Reduction
- Transformation



**TRAINING
TEST**
su 13 province

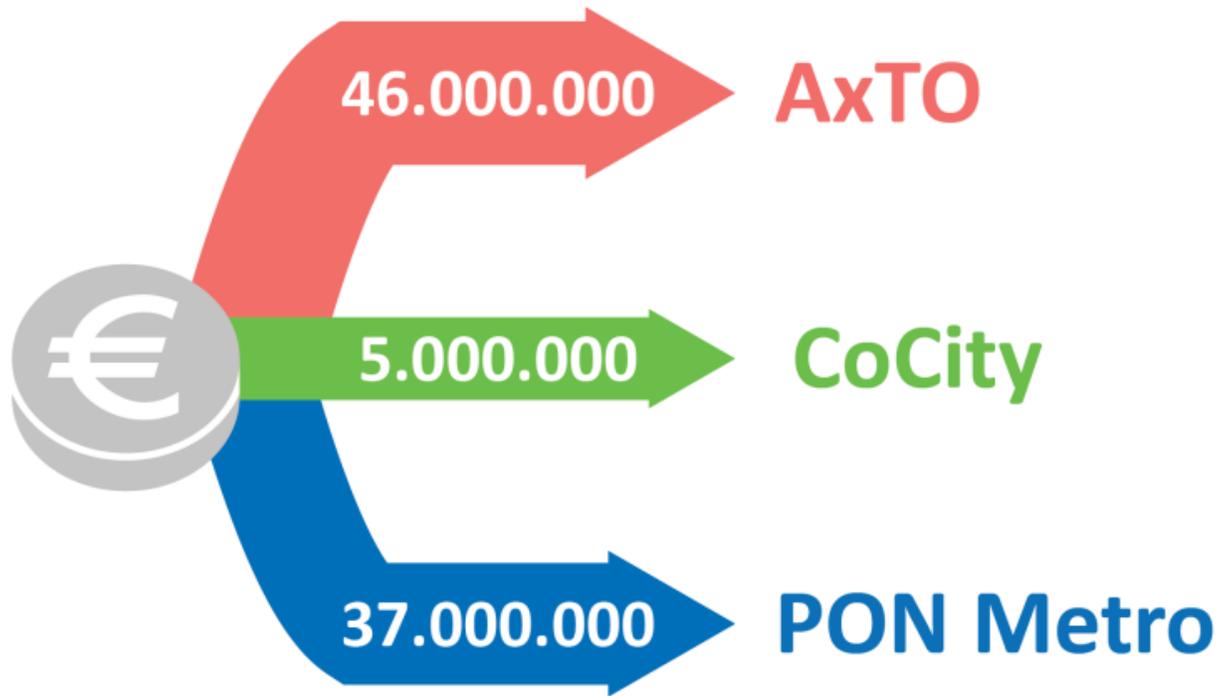
I domini di analisi

CONTEXT SCORE

la valutazione degli immobili/4

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





Investimenti città di Torino

3 progetti: AxTO, PON Metro e CoCity

Context score «oggi» a Torino

CHALLENGES	TEMI STRATEGICI	SCORE 2017	
Ambientale	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	
Sociale	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	
Economico	Povertà urbana	73	84
	Alloggi	89	
TOTALE		68	

Score Generale di valutazione di Torino in ottica di città sostenibile.

Score di sostenibilità di Torino modificato dalle azioni progettuali.

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

**Context score
«domani» a
Torino**

AMBITO	TOT INDICATORI	AxTO	CoCity	PON Metro
 Ambientale	21	●●○○○	●○○○○	●●●○○
	28	●○○○○	●●●○○	●●○○○
	37	●○○○○	●○○○○	○○○○○
	65	●●●○○	○○○○○	●○○○○
	56	●●●●●	○○○○○	●○○○○
 Sociale	39	●○○○○	●●○○○	●●●●○
	76	●●●○○	●○○○○	●●○○○
	84	○○○○○	●○○○○	○○○○○
	61	●●○○○	●●●●○	●○○○○
	42	●●●●○	●●○○○	●●●●○
 Economico	73	●●○○○	●○○○○	●●○○○
	89	●○○○○	●●●●○	●●○○○

Valutazione e monitoraggio

VALORE (ECONOMICO) ECOSISTEMICO



	EFFETTO	DESCRIZIONE
A	SICUREZZA IDRAULICA	Riduzione del rischio di allagamenti
B	SICUREZZA IDROGEOLOGICA	Salvaguardia degli insediamenti posti sul territorio collinare (bacino imbrifero dominante la città)
C	SICUREZZA URBANA	Conservazione delle strutture/infrastrutture sovrastanti la rete dei canali coperti
D	MICROCLIMA	Miglioramento del microclima locale in corrispondenza dei canali scoperti
E	SANITARIO	Eliminazione/contenimento dei cattivi odori determinati (dagli scarichi misti) delle attività rivierasche
F	NATURALISTICO	Migliore qualità/quantità minima sufficiente di acqua disponibile per gli ecosistemi circostanti
G	AGRICOLO	Disponibilità di acqua per le colture agricole/orticole
H	IDROELETTRICO	Disponibilità di acqua alle centrali per la produzione di energia elettrica
I	EDUCATIVO	Consapevolezza del patrimonio architettonico-culturale costituito dalla rete dei canali
L	ESTETICO-RICREATIVO	Fruibilità turistica del patrimonio costituito dalla rete dei canali e dai manufatti/edifici storici
M	CULTURALE-IDENTITARIO	Conservazione della caratterizzazione storico-architettonica del patrimonio della rete dei canali

Costruzione sociale effetti ecosistemici

Esempio di valutazione economica

Servizio Ecosistemico: SICUREZZA IDRAULICA

EFFETTO: riduzione rischio allagamento.

Riduzione del rischio di allagamenti e di tutti i problemi che ne conseguono in caso di eccezionali eventi di pioggia.

MISURA 1:

stima del costo dei danni da alluvione evitati

MISURA 2:

stima del costo degli interventi per rendere sicura la città da un punto di vista idraulico in assenza di utilizzo dei canali

CALCOLO:

Danni alluvione = $A*B*C$

CALCOLO:

Costo interventi = $D*E$

A = probabilità di avere un'alluvione in un determinato anno
B = numero di persone potenzialmente a rischio
C = costo dei danni alle abitazioni (piani terra, seminterrati e pertinenze) per abitante

D = parametro di corretta gestione dei canali (valore tra 0 e 1)
E = costo degli interventi alternativi (creazione di bacini di raccolta acque a supporto del sistema fognario, interventi per diminuire l'impermeabilizzazione delle strutture urbane)

Esempio di valutazione economica

Servizio Ecosistemico: SANITARIO-AMBIENTALE

EFFETTO: eliminazione/contenimento dell'inquinamento olfattivo.

Mantenimento di un minimo deflusso funzionale indispensabile alla eliminazione/contenimento dei disagi determinati dalle attività umane rivierasche

MISURA 1:

malessere generato dai cattivi odori:
minore produttività

MISURA 2:

degrado generato dai cattivi odori: deprezzamento dei valori immobiliari

CALCOLO:

Produttività persa = $A*B*C$

CALCOLO:

Deprezzamento = $D*E*F$

A = Stima della perdita di efficienza psico-fisica generata dalla presenza di cattivi odori (valore tra 0 e 1)

B = Produttività: il valore aggiunto per abitante in provincia di Bologna è pari a 34.309 Euro (anno 2014)

C = Numero di abitanti in prossimità dei canali scoperti

D = Stima della perdita di valore di un'abitazione situata in prossimità di una zona degradata (€/mq)

E = Dimensione media di un'abitazione (mq)

F = Numero di abitazioni situate in prossimità dei canali scoperti

Valore economico degli effetti ecosistemici

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.
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		



L'economia non è una macchina, ma una costruzione sociale. È la traduzione in consistenza materiale dell'evoluzione sociale della comunità.

CONTATTI



ECONOMISTA E
RESPONSABILE SVILUPPO

**MARCO
MARCATILI**

marco.marcatili@nomisma.it

Cell. 340.3586912



T. +39 051 6483329



www.nomisma.it



Strada Maggiore, 44
Bologna