

Dott. MARCO MARCATILI
Nomisma



PILLOLE DI
COSTRUZIONI

"LE AREE DISMESSE IN ITALIA:
DIMENSIONI, COLLOCAZIONE GEOGRAFICA,
OPPORTUNITÀ DI RECUPERO, PROBLEMI LEGATI
ALLA BONIFICA DI SITI INDUSTRIALI ABBANDONATI"

LIVE
TALK



a cura del Responsabile del Settore
GIANLUCA VERASANI

GIOVEDÌ 3 NOVEMBRE 2022
DALLE 17 ALLE 18



Associazione
nazionale
cooperative
di produzione
lavoro e servizi

legacoop
**PRODUZIONE
& SERVIZI**

Chi sono

Marco MARCATILI

- Economista con particolare riferimento al contesto urbano territoriale e ambientale.
- Si occupa di co-progettare piani di sviluppo e di valutare l'impatto ecosistemico delle decisioni di investimento.
- Ha maturato esperienze consolidate nell'analisi strategica dei territori e nella costruzione di processi di sviluppo locale, di piani di valorizzazione urbana, patrimoniale e ambientale.

RIFERIMENTI

Cell: +39 3403586912

Mail: marco.marcatili@nomisma.it



ESPERIENZE DI PROJECT MANAGEMENT



Nomisma
Responsabile Sviluppo



AUDIS
Consiglio Direttivo



CAAB Bologna
Presidente

PUBBLICAZIONI



#Business Development

#Sviluppo locale

#Rigenerazione Urbana

#Valorizzazione ambientale

FOCUS INTERVENTO

Sguardi operativi

- 1** C'è tanto «dismesso» in Italia...
- 2** Il dismesso può essere un'opportunità?
- 3** Alcuni casi virtuosi
- 4** Nuove condizioni per attivare processi



1

**C'È TANTO
«DISMESSO»
IN ITALIA..»**

URBANO, DISMESSO, PUBBLICO



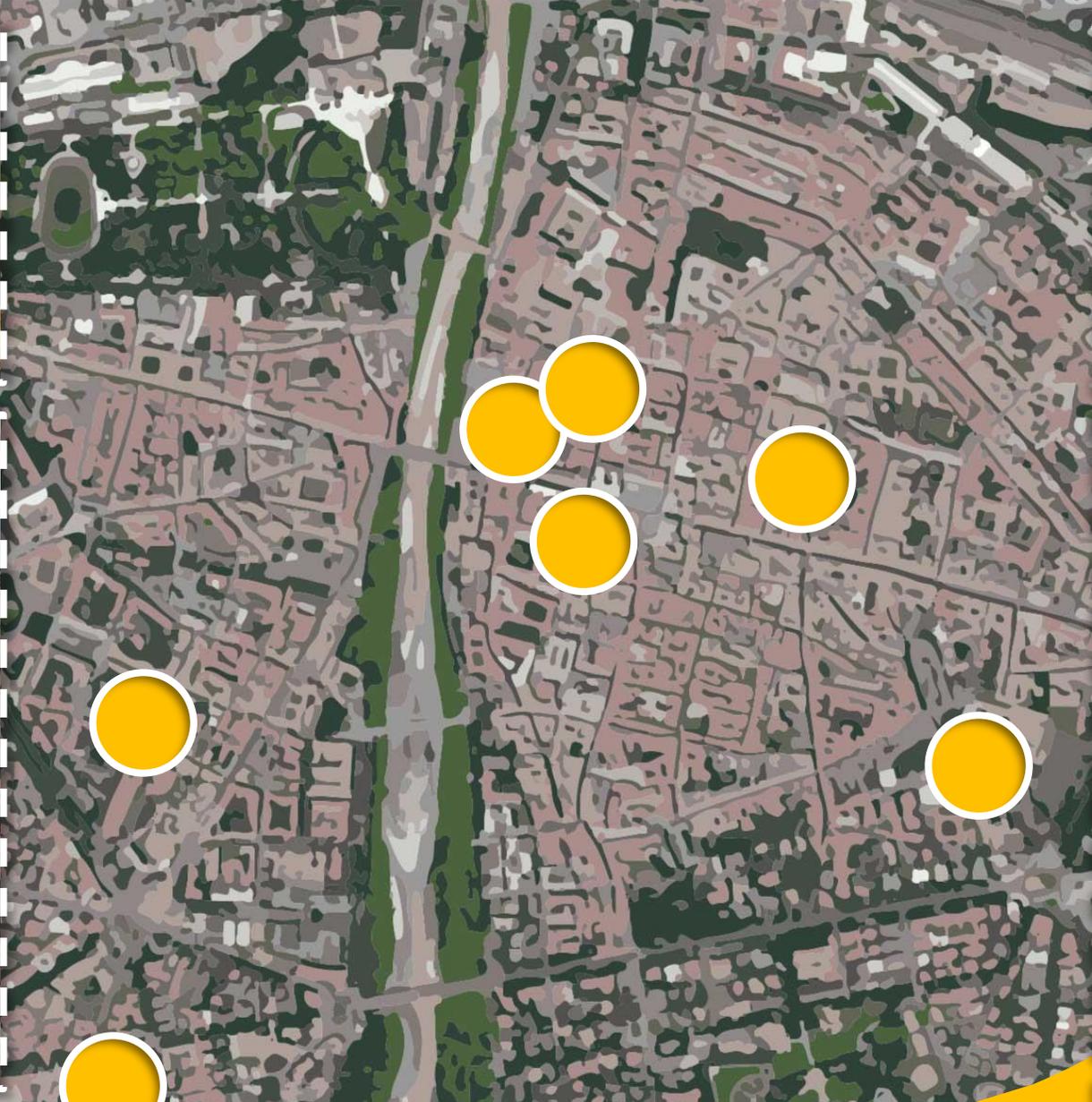
SPOPOLAMENTO DEI CENTRI STORICI...

VUOTI URBANI ANCHE NELLE AREE DI PREGIO



**Città del
Sud Italia?**

...ANCHE IN PRESTIGIOSE CITTÀ



29 VOLTE «RIGENERAZIONE» nel PNRR...

...MA
«PROGETTUALITÀ
VECCHIE» PER
«BI-SOGNI NUOVI»!

MISSIONE 1: DIGITALIZZAZIONE, INNOVAZIONE, COMPETITIVITÀ, CULTURA

COMPONENTI E RISORSE (MILIARDI DI EURO):



40,73

Totale

M 1C1 - DIGITALIZZAZIONE, INNOVAZIONE E
SICUREZZA NELLA PA 9,75

M 1C2 - DIGITALIZZAZIONE, INNOVAZIONE E
COMPETITIVITÀ NEL SISTEMA PRODUTTIVO 24,30

M 1C3 - TURISMO E CULTURA 4.0 6,68

MISSIONE 5: INCLUSIONE E COESIONE

COMPONENTI E RISORSE (MILIARDI DI EURO):



19,81

Totale

M 5C1 - POLITICHE PER IL LAVORO 6,66

M 5C2 - INFRASTRUTTURE SOCIALI, FAMIGLIE,
COMUNITÀ E TERZO SETTORE 11,17

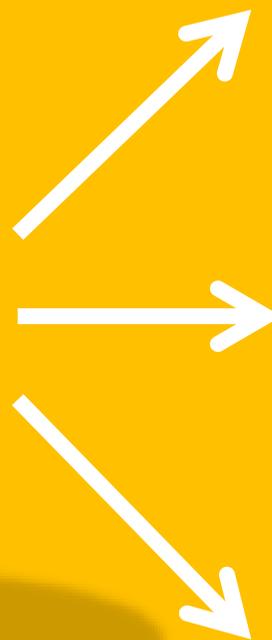
M 5C3 - INTERVENTI SPECIALI PER LA COESIONE
TERRITORIALE 1,98



2

**IL «DISMESSO»
PUÒ ESSERE UNA
OPPORTUNITÀ?**

ASSET IN CERCA DI FUTURO



SIMBOLO

PROVOCAZIONE

STRUMENTO

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

UNA NUOVA IDEA DI «ABITARE» LE CITTÀ

CIRCOLARE

ALTERNATIVO



SOCIALE

CONTESTUALE



CIVILE

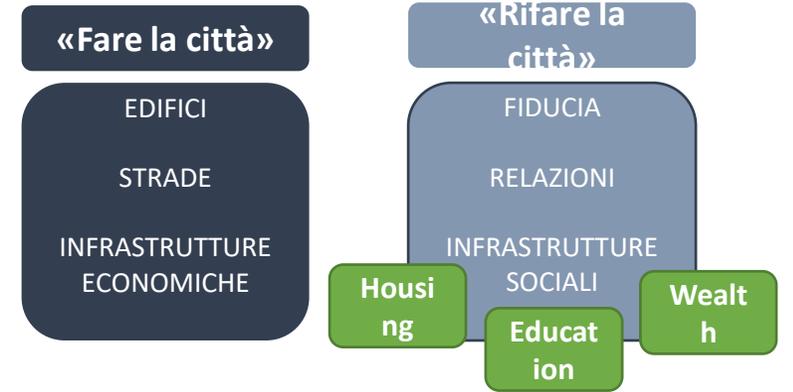


Patrimonio residenziale privato

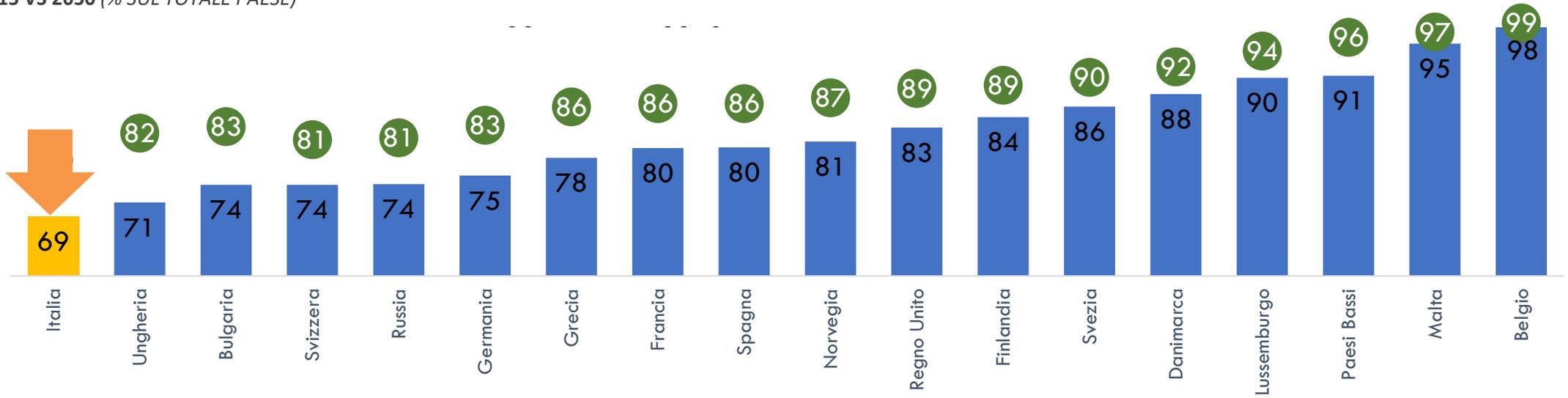


URBS CIVITAS POLIS

Rigenerazione → Salti di futuro



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



Visione «micropolitana»

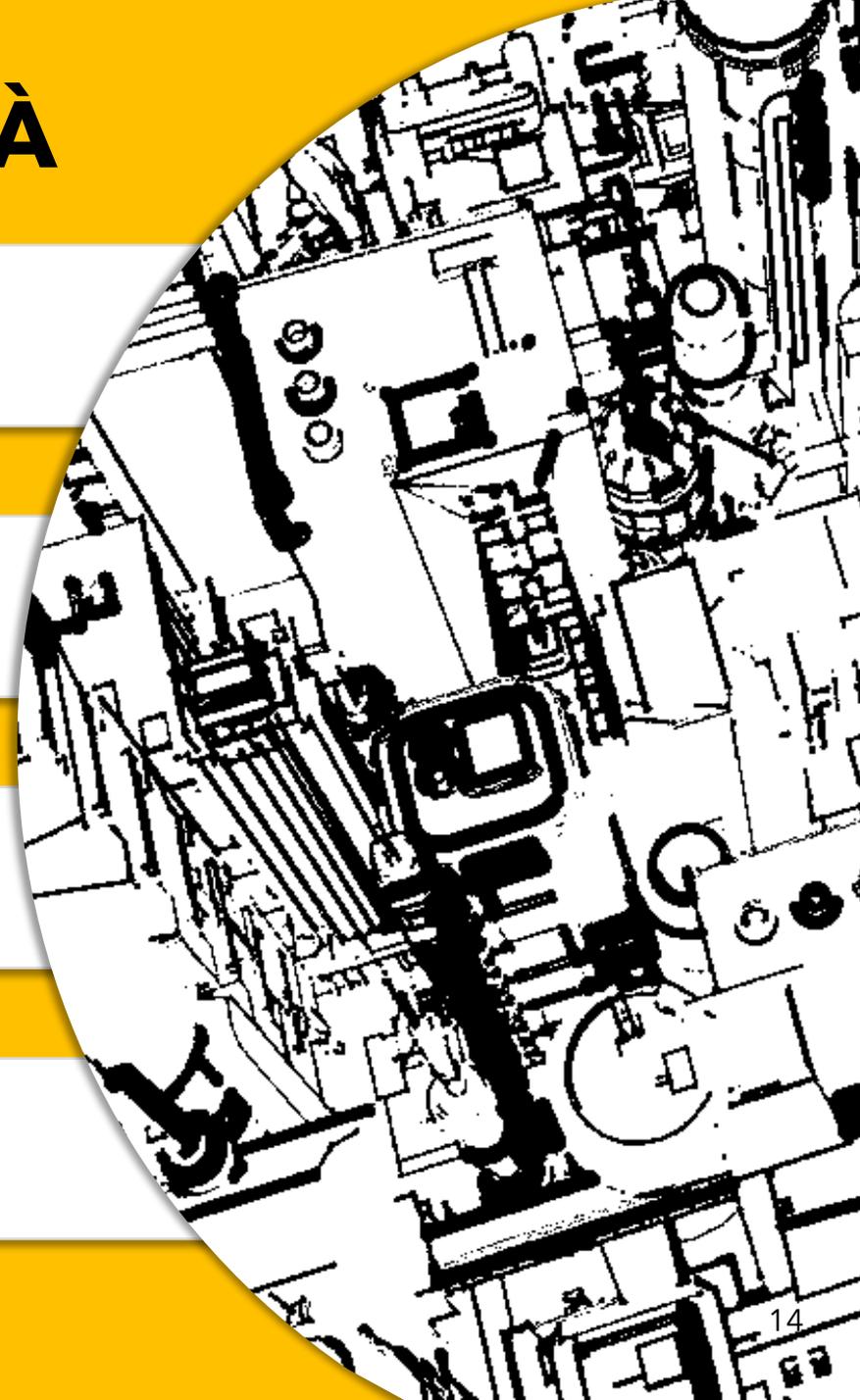
RIGENERARE CITTÀ

Dagli «edifici» al «**contesto**»

Dagli «oggetti» ai «**soggetti**»

Rinnovamento urbano =
Rinnovamento «politiche pubbliche»

«**Piano strategico**» di città reale



LA VECCHIA STORIA...

- **Non ci sono le condizioni di mercato (immobiliare) per valorizzare il patrimonio**
- **Non è possibile fare rigenerazione perché «non rende» al privato**
- **Mancano le risorse finanziarie per rendere sostenibili processi di valorizzazione/rigenerazione**
- **Non ci sono gli strumenti e mancano le competenze organizzative**

... UNA NUOVA STORIA

- **Attesa sociale sulla rigenerazione, il pubblico deve dare l'esempio**
- **Il mix di strumenti disponibili (anche finanziari) consentono la sostenibilità di buoni progetti di valorizzazione**
- **Interessante parte di mercato (offerta) organizzata dal punto di vista tecnico, tecnologico e organizzativo con partenariati a risultato**
- **Valorizzare/Rigenerare non è (solo) costi/risparmi (valore economico), ma questione di sviluppo e attrattività (valore sociale, ecosistemico, contestuale)**

RIGENERAZIONE... DI PRIMA GENERAZIONE



IMMOBILE-EDIFICIO

RIGENERAZIONE... DI SECONDA GENERAZIONE



IMMOBILE-INFRASTRUTTURA CONTESTUALE

RIGENERAZIONE... **DI TERZA GENERAZIONE**



CITTÀ-FULCRO DI COMUNITÀ



3

ALCUNI CASI VIRTUOSI

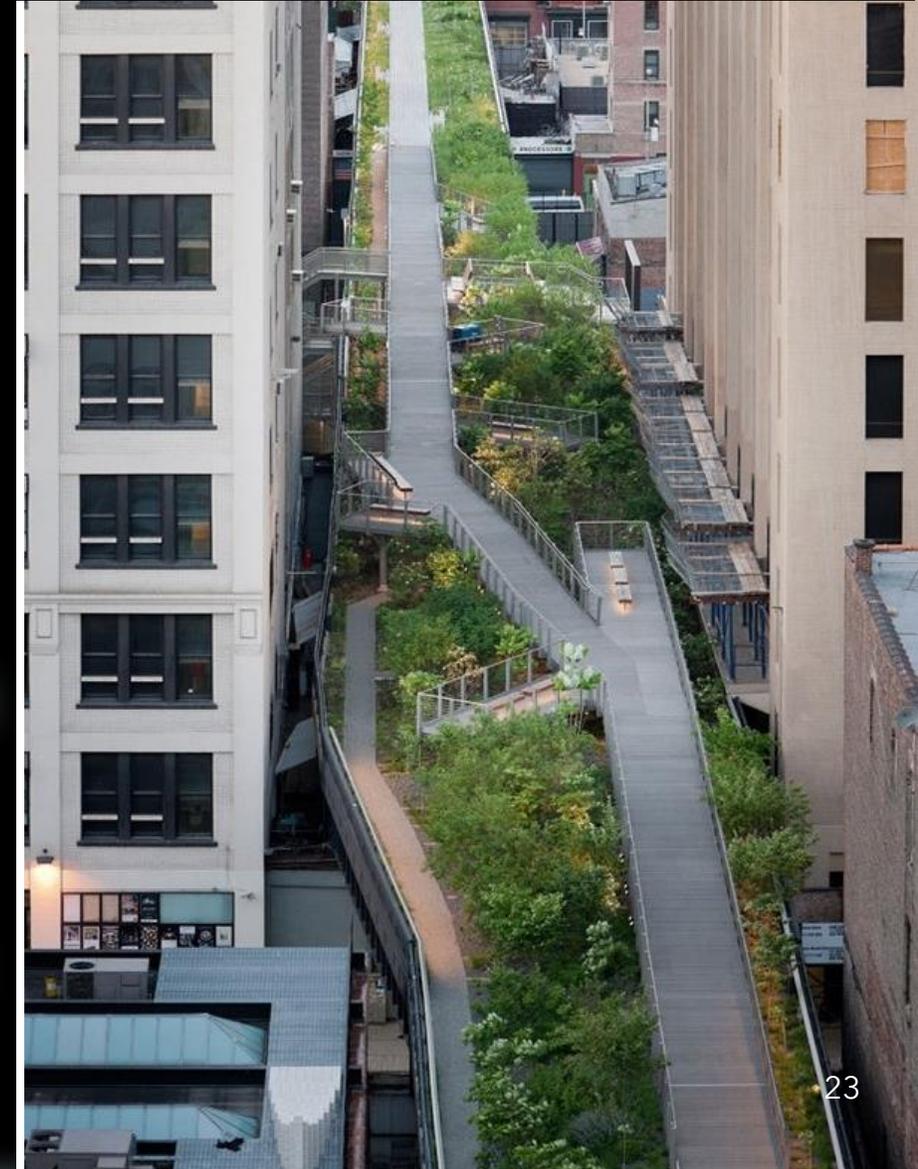
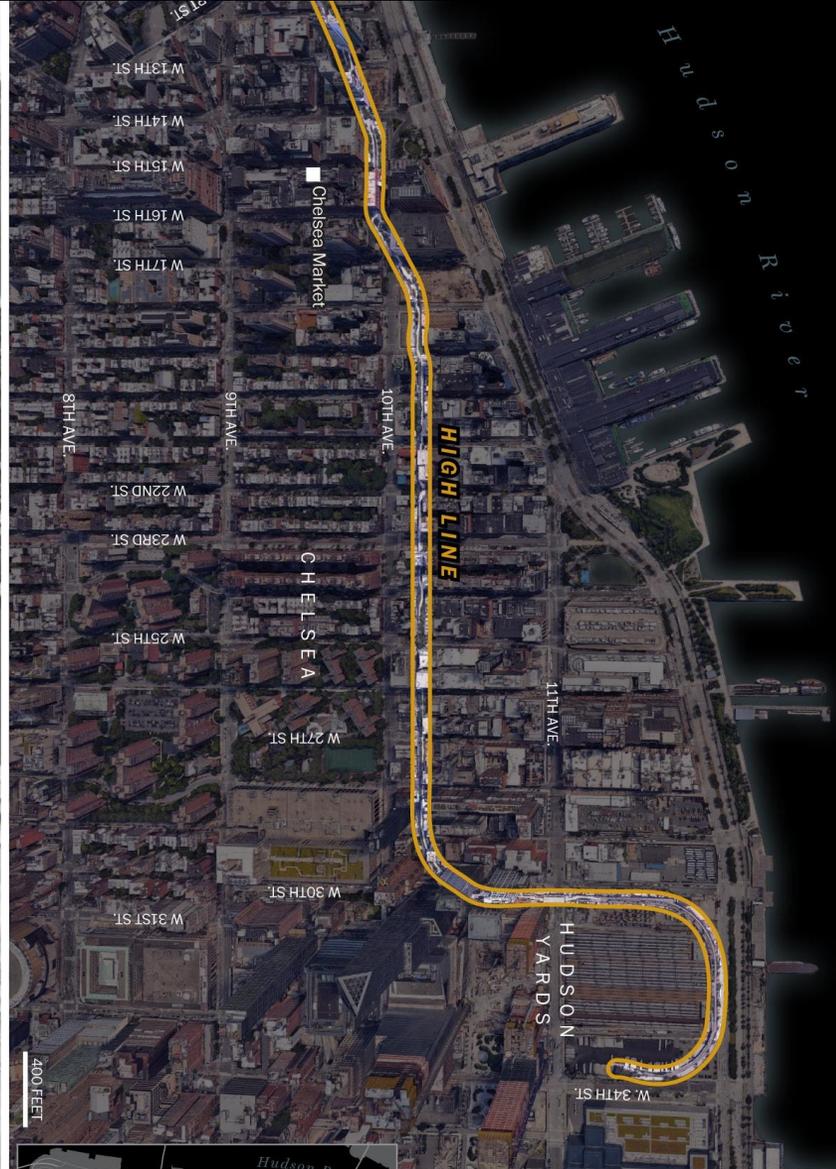
GASOMENTRI DELL'AREA DI SHIMMERING, VIENNA



- **NUOVO QUARTIERE**
- **NUOVA
ATTRATTIVITÀ
TURISTICA**
- **NUOVO VALORE**



THE HIGHLINE, EX FERROVIA INDUSTRIALE, NEW YORK



- 
- **NUOVO ELEMENTO DI
ATTRATTIVÀ
TURISTICA, SOCIALE,
CULTURALE**
 - **NUOVO VALORE**
 - **NUOVO SPAZIO
VERDE NELLA CITTÀ**

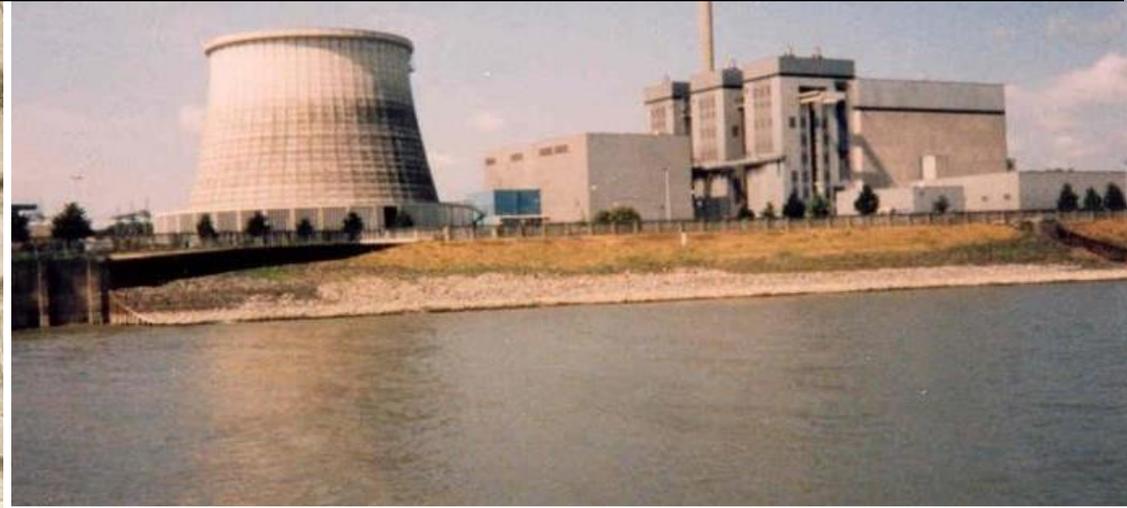
TATE MODERN, EX CENTRALE ELETTRICA, LONDRA



- **NUOVO ELEMENTO DI
ATTRATTIVÀ TURISTICA,
SOCIALE, CULTURALE**
- **ELEMENTO DEL PROCESSO
DI RIGENERAZIONE PER
L'INTERA AREA**
- **NUOVO VALORE**



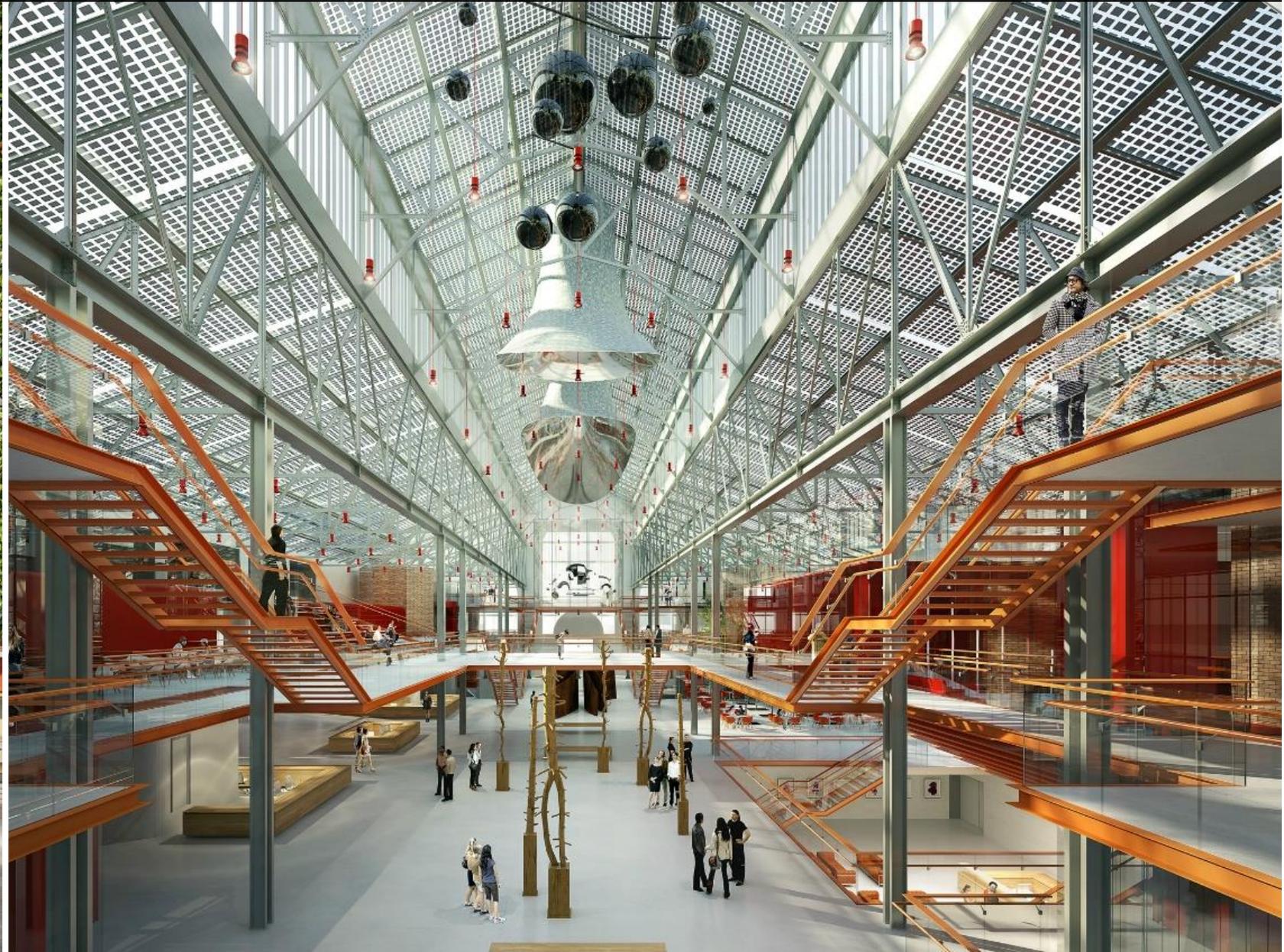
WUNDERLAND KALKAR, EX CENTRALE NUCLEARE, DÜSSELDORF



- **NUOVO COMPLESSO
RICREATIVO**
- **NUOVE FUNZIONI
CULTURALI E SOCIALI**
- **NUOVO ELEMENTO DI
ATTRATTIVÀ PER L'INTERA
REGIONE**



GES-2, EX CENTRALE ELETTRICA, MOSCA



- 
- **NUOVO POLO CULTURALE**
 - **NUOVE FUNZIONI SOCIALI
E ABITATIVE**
 - **ARCHITETTURA
SOSTENIBILE**

MUSEI CAPITOLINI, EX CENTRALE MONTEMARTINI, ROMA



- ex Concorso Agricolo - Poste -
- ex Mercati Generali - La Città dei Giovani -
- Area Papareschi - Residenza Universitaria -
- Programma Interventi Area Ostiense-Garbatella
- Programma di riqualificazione Urbana
Fronte Urbano Via Ostiense Centrale Montemartini
- Programma di Riqualificazione Urbana
- Ex Circostrada -
- Programma art.34 Nodo di scambio Marconi
- Programma di Riqualificazione Urbana
Giustiziano Imperatore -



- **NUOVA SOLUZIONE MUSEOGRAFICA**
- **NUOVO POLO ESPOSITIVO**
- **FA PARTE DEL PIÙ AMPIO PROGETTO DI RIGENERAZIONE URBANA DELL'EX AREA IDUSTRIALE DI ORTIENSE MARCONI**

LE MURATE, EX COMPLESSO CARCERARIO, FIRENZE



- **OSPITA UN NUOVO COMPLESSO DI EDILIZIA POPOLARE**
- **NUOVI SPAZI PUBBLICI, COMMERCIALI, ARTIGIANALI E SOCIALI**
- **NUOVO LUOGO DI AGGREGAZIONE**



MILANO INNOVATION DISTRICT

MIND MILANO





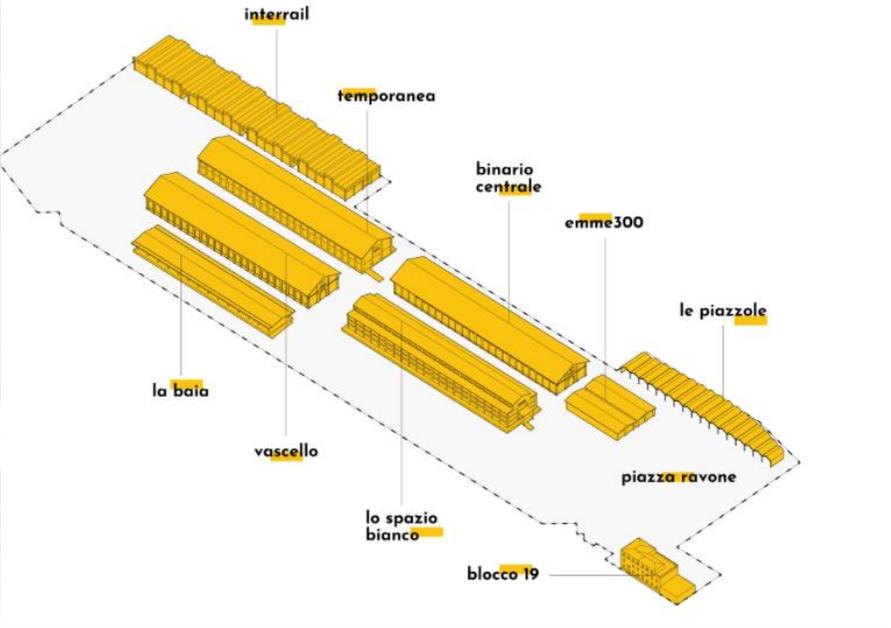
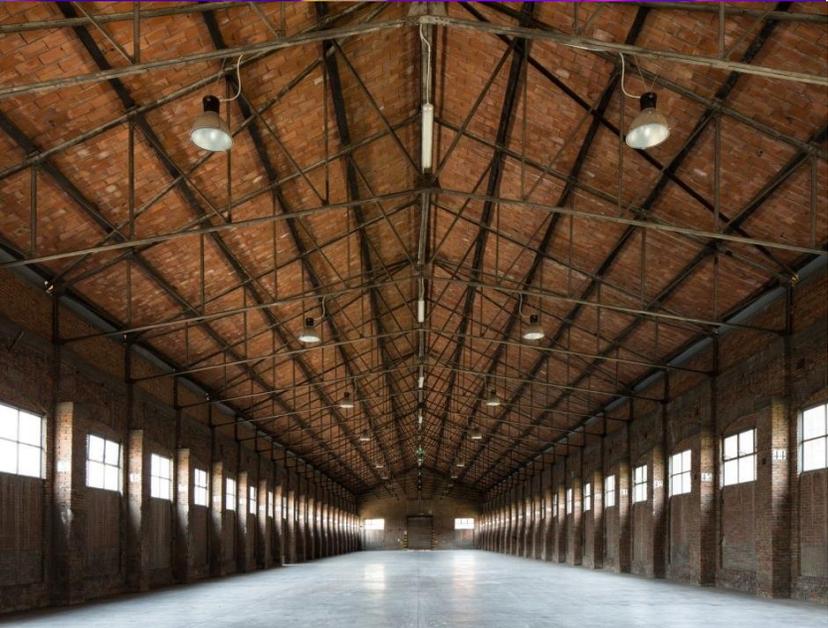
MILANO INNOVATION DISTRICT

- **NUOVO LUOGO D'INCONTRO,
SCAMBIO E INTERAZIONI**
- **NUOVO PARCO URBANO
LINEARE**
- **SOSTENIBILITÀ (EDILIZIA,
MOBILITÀ)**
- **CONTRIBUISCE A MIGLIORARE
LA QUALITÀ AMBIENTALE**

DUMBO, BOLOGNA



Distretto urbano multifunzionale di Bologna



- **NUOVO SPAZIO
POLIFUNZIONALE A
DISPOSIZIONE DELLA CITTÀ E DEI
CITTADINI**
- **ACCOGLIE NUOVE IDEE DI
ESPRESSIONE ARTISTICHE E
CREATIVE**
- **CREAZIONE DI UN COMITATO
SCIENTIFICO CON POTERI
CONSULTIVI**

DUMBO



DARSENA POP UP, RAVENNA



FOOD & DRINK
SPORT AREA
BEACH AREA
EVENTI

**DARSENA
POP
UP**

- **NUOVO COMPARTO SPORTIVO-
RICREATIVO**
- **CREAZIONE DI NUOVE SPAZI E
ATTIVITÀ**
- **NUOVA POLO ATTRATTIVO**
- **NUOVO PUNTO DI COLLEGAMENTO
TRA IL CENTRO DELLA CITTÀ E IL
PORTO**
- **CONTINUA IL PERCORSO DI
RIQUALIFICAZIONE DELLA DARSENA**



**FOOD & DRINK
SPORT AREA
BEACH AREA
EVENTI**

STAZIONI IMPRESENZIATE, FERROVIE DELLO STATO

STAZIONI IMPRESENZIATE

Un riuso sociale del patrimonio ferroviario



Spazio accoglienza Associazione crescere insieme, ex magazzino merci ex fabbricato servizi, Rimini Viserba



Nuovi spazi AVIS e Pro Loco, ex magazzino merci e ex fabbricato viaggiatori, Solarolo (RA)

- **NUOVI SPAZI E SERVIZI A DISPOSIZIONE DELLA CITTÀ E DEI CITTADINI** (RFI ha messo a **disposizione del sociale circa 3.623.402 mq** di cui circa 106.645 mq riferiti a fabbricati di stazione e circa 3.516.757 mq riferiti a terreni, sui quali sono collocati anche parcheggi a servizio della cittadinanza e della clientela ferroviaria).
- **88 BUONE PRATICHE DI RIUTILIZZO DI IMMOBILI FERROVIARI**

ATLANTE GREENWAYS, FERROVIE DELLO STATO

**ATLANTE DELLE GREENWAYS
SU LINEE FS**
Dal disuso al riuso



Pista ciclopedonale Giordano Cottur, pista tra le stazioni di S. Antonio di Moccò e Sant'Elia (TS)



Tratto della *greenway* sulla ex linea concessa Paliano-Fiuggi



FS FERROVIE
ITALIANE

RFI
RETE FERROVIARIA ITALIANA
GRUPPO FERROVIE DELLO STATO ITALIANE

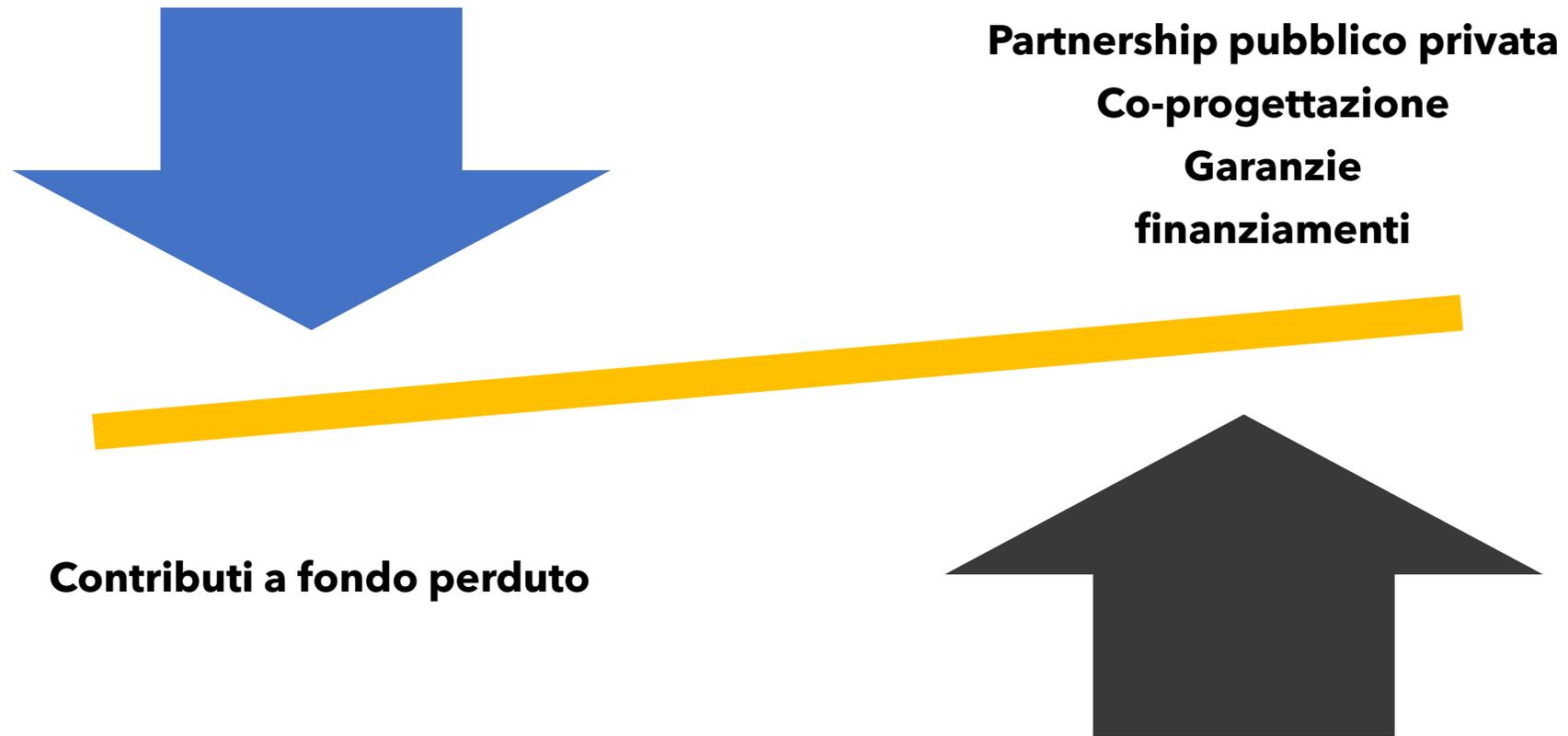
- **ARRICCHIMENTO DELLA RETE DI MOBILITÀ SOSTENIBILE ITALIANA**
- **RECUPERO DEI TRACCIATI CHE PERCORRONO PAESAGGI RICCHI DI STORIA E BELLEZZE NATURALI**
- **CONTRIBUISCE ALLO SVILUPPO DI UNA NUOVA OFFERTA CULTURALE E TURISTICA**



4

**NUOVE CONDIZIONI
PER ATTIVARE
PROCESSI**

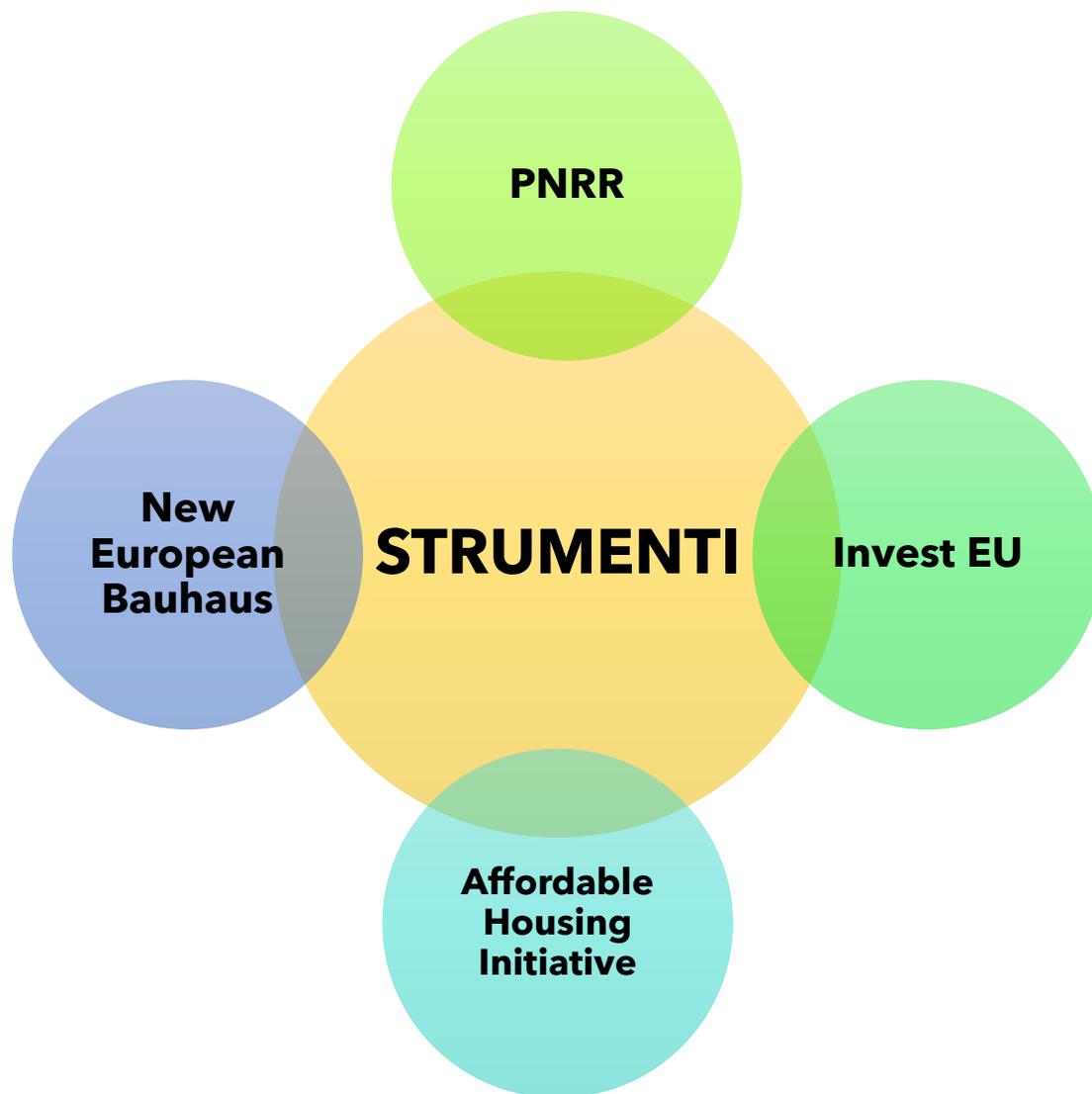
STRUMENTI FINANZIARI: TENDENZE NUOVI PROGRAMMI



STRUMENTI FINANZIARI: PROCESSI DA POTENZIARE



PROGRAMMI E STRUMENTI FINANZIARI EUROPEI



Opportunità ma anche elementi da definire

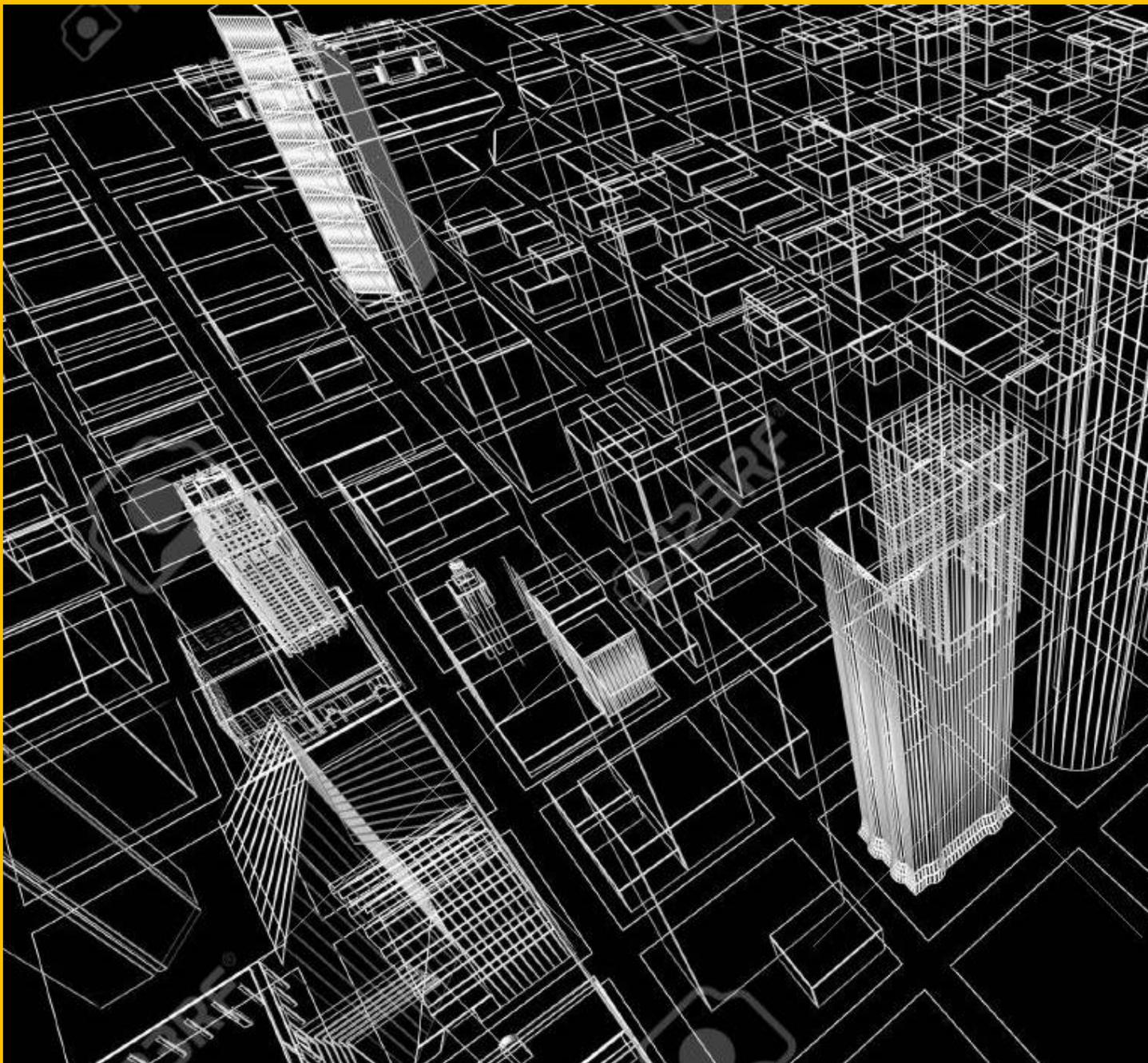
- Aspetti procedurali in tema di assegnazione
- Allocazione delle risorse a livello territoriale
- Disponibilità delle risorse a valore sui singoli programmi comunitari

PPP: PARTNERSHIP PUBBLICO-PRIVATA

OSSERVATORIO NAZIONALE PPP: RICORSO AL PPP IN ITALIA IN CRESCITA

- L'Osservatorio nazionale del PPP (ultima edizione disponibile 2019 su dati 2018) conferma il crescente utilizzo da parte degli Enti Locali di tale procedura, visto che si è passati dalle 330 iniziative nel 2002 a circa 3.800 contratti di PPP nel 2018 (*) → **oltre due terzi dei comuni italiani ha attivato almeno un'iniziativa di PPP in questi anni e quasi tutti i comuni con più di 20mila residenti hanno percorso questa strada "alleandosi" con il privato.**
- L'incidenza del PPP sulle opere pubbliche, nell'intero periodo 2002-2018, rappresenta il 9,2% per numero e il 20,7% per importo.
- I comuni ricorrono a procedure di PPP per realizzare opere e servizi in svariati settori, che includono anche l'edilizia sociale e pubblica, l'arredo urbano, il verde pubblico.
- La crescita del PPP trova conferma anche nei risultati 2019, con un record degli importi messi in gara nei primi 10 mesi dell'anno pari a 12,8 miliardi.

(*) Rapporto IFEL "La dimensione comunale del Partenariato Pubblico Privato", Terza edizione, 2019.



RIFERIMENTI

Marco MARCATILI
RESPONSABILE
SVILUPPO NOMISMA

marco.marcatili@nomisma.it

T. +39 (051) 6483329 - M. 340 3586912