



Area Proxima

La sostenibilità economica degli interventi di rigenerazione urbana

23 febbraio 2023

- Presupposti sociali della rigenerazione urbana
 - Quali competenze servono per rigenerare?
- Governance e gestione della rigenerazione urbana
 - Blending finanziario, PNRR e altri fondi
 - Finanza sostenibile e nuovi orizzonti
 - Business plan e/o valutazione di impatto

Presupposti sociali della rigenerazione urbana / 1

*L'individuo perde così tutte le sue peculiarità per continuare ad esistere unicamente come **cliente**.*

Si delinea il non luogo e il contrario dell'utopia: esiste per tutti, ma non accoglie nessuna società organica.

Non-Lieux - Marc Augé



Spazio pubblico come «resistenza» alla rendita urbana?

Presupposti sociali della rigenerazione urbana / 2

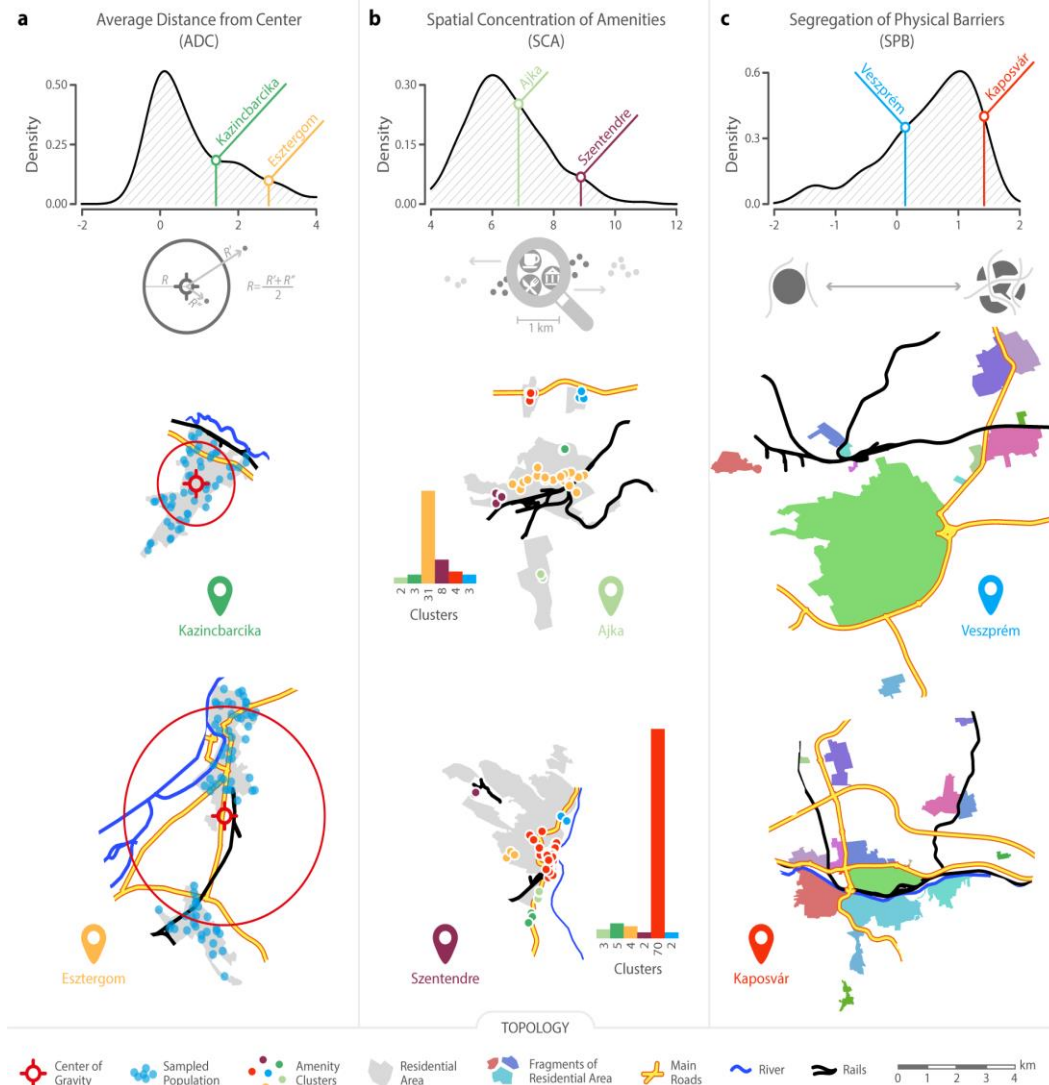


Chi crede che le tensioni sociali, economiche e politiche generate dalle disuguaglianze sociali siano costitutive della città e che la città sia un sistema capace per sua natura di risolvere queste tensioni commette un errore metodologico: la città non è un sistema con una resilienza infinita.»

Le scienze sociali insegnano che le contraddizioni di una narrazione pubblica emergono mettendo in luce tre elementi: chi ne rimane escluso; quali conflitti politico-sociali (e quali situazioni marginali) è in grado di oscurare; che i meccanismi istituzionali sovvertono.

Basta resilienza!

Presupposti sociali della rigenerazione urbana / 3



Fratture e relazioni

*Se il tessuto urbano contiene distanze significative, barriere fisiche o servizi spazialmente concentrati, le reti sociali tendono ad essere più frammentate. Il rapporto tra divisione geografica e disuguaglianza si manifesta in questa frammentazione. La nostra analisi suggerisce come e perché la pianificazione urbana può essere uno strumento efficace per moderare le disuguaglianze nel lungo periodo. **Sebbene sia noto da tempo che la segregazione è spesso un obiettivo implicito della pianificazione urbana.***

Tóth, G., Wachs, J., Di Clemente, R. *et al.* Inequality is rising where social network segregation interacts with urban topology. *Nat Commun* 12, 1143 (2021).
<https://doi.org/10.1038/s41467-021-21465-0>

Presupposti sociali della rigenerazione urbana / 4

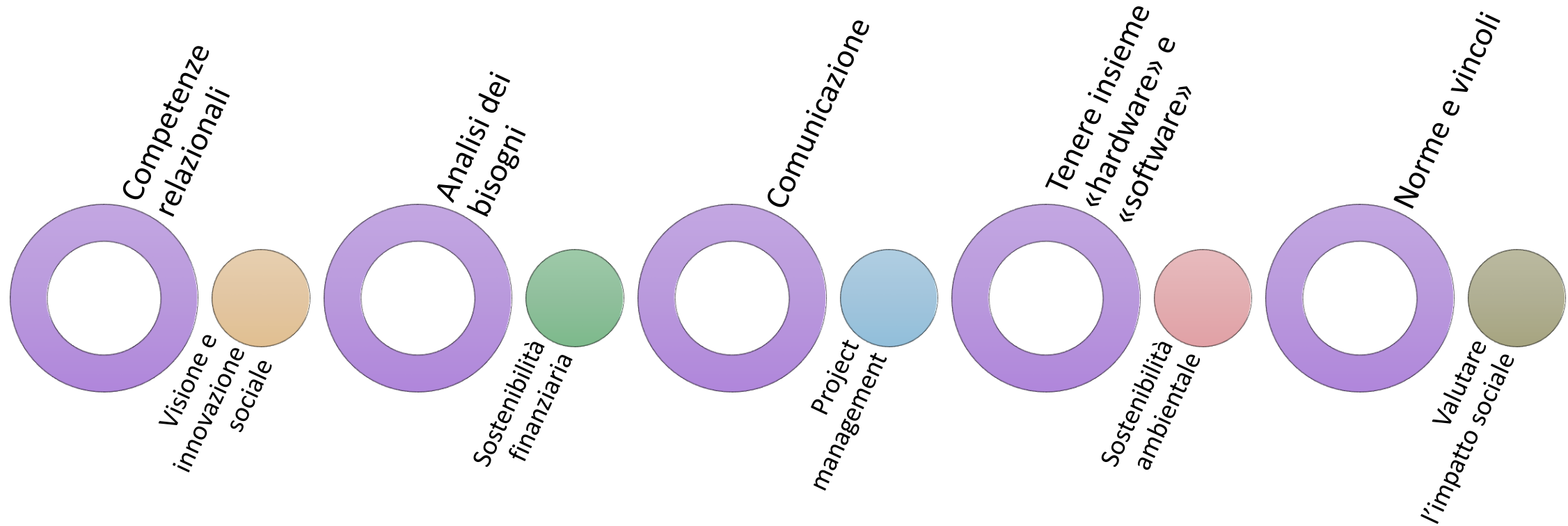
Detroit 2008



La situazione prima della pandemia era arrivata al limite, in tutti i campi.

Ciò appare evidente non solo per il clima, il riscaldamento terrestre, l'inquinamento, la riduzione della biodiversità e la (certa) connessione con i ricorrenti cataclismi naturali, e la (probabile) connessione con la diffusione del virus, ma anche per l'economia, con il prevalere della finanza speculativa sulla produzione, la crescente perdita di dignità del lavoro, per la società, con la fragilità delle famiglie e di tutte le strutture intermedie (sindacati, associazioni, partiti...), l'esplosione dell'egoismo individuale, la perdita del rispetto per la fatica, lo studio, la competenza e la ricerca di soluzioni rapide.

Quali competenze servono per rigenerare?



Avere un pensiero laterale

Governance e gestione della rigenerazione urbana /1

SCHEDA D'AMBITO 02 nome: **CARTIERA BURGO**
luogo: **LAMA DI RENO, MARZABOTTO**

Attivazione del processo
Le linee guida definiscono i principi all'interno del quadro di unione del Programma di rigenerazione della Valle del Reno. L'attivazione del processo non può prescindere dalla verifica degli aspetti attuativi, come l'individuazione dei soggetti da coinvolgere (proprietà, cittadini, enti, istituzioni), le priorità di intervento e di eventuali **lotti funzionali** da innescare anche attraverso usi temporanei. Gli interlocutori da coinvolgere devono essere scelti a seguito della ricognizione della domanda di attività ed imprese presenti sul territorio. La Cartiera Ex Burgo nel suo programma funzionale di insediamento di edifici di nuova concezione va valutata nel momento di situazione del progetto all'interno delle linee guida valutando l'interlocutore idoneo ed efficace per un'attuazione immediata.

ATTORI COINVOLTI

Essendo l'area di proprietà privata e prevedendo l'inserimento di attività prevalentemente ad uso privato diventa fondamentale l'interazione con la proprietà e la ricognizione della domanda di attività, imprese e associazioni.

- Proprietà area
- Manifestazione d'interesse imprese

PRIORITÀ

Alta priorità di intervento. Una parte cospicua del progetto di rigenerazione deve essere attivata come visione delle attività legate alla promozione della Valle del Reno in concomitanza con l'attuazione del tratto interessato dell'Euro Veto 7.

- Alta

PARTECIPAZIONE

Nell'ambito dell'Ex Cartiera Burgo la cittadinanza deve essere coinvolta per pianificare in particolare lo spazio urbano e gli eventuali servizi di prossimità da innescare anche nell'ambito di usi temporanei al fine di un'attivazione immediata.

- Spazio urbano, servizi di prossimità
- Tipologie usi temporanei

USO TEMPORANEO

Per un'immediata attivazione possono essere usate temporaneamente le aree residuali in relazione di prossimità con lo spazio urbano esistente come meglio definite dal processo di partecipazione.

- Spazio urbano residuale interno

Gestione economico finanziaria

Le leve economiche della rigenerazione si possono sinteticamente suddividere in 3 macro settori ognuno dei quali può avere modelli attuativi differenti a seconda dell'ambito di intervento: **proprietà, investimenti e gestione.**

Investimenti
Pubblico a fondo perduto
Pubblico a debito
Privato tradizionale
Privato sociale
Crowdfunding o altro

Gestione
Soft (cittadini, associazioni)
Medium (terzo settore)
Hard (imprese o enti pubblici)

INVESTIMENTI

Proprietà privata



Proprietà pubblica



* **Blending investimenti:** Pubblico fondo perduto e a debito, Privato tradizionale e impact investing

GESTIONE



PROPRIETÀ



Privata (imprese e attività produttive)
Privata ad uso pubblico (spazio residuale interno)
Pubblica (spazio pubblico e dotazioni turistiche)

SCHEDA D'AMBITO 0X nome: **ALFA WASSERMANN**
luogo: **BORGONUOVO, SASSO MARCONI**

Attivazione del processo
Le linee guida definiscono i principi all'interno del quadro di unione del Programma di rigenerazione della Valle del Reno. L'attivazione del processo non può prescindere dalla verifica degli aspetti attuativi, come l'individuazione dei soggetti da coinvolgere (proprietà, cittadini, enti, istituzioni), le priorità di intervento e di eventuali **lotti funzionali** da innescare anche attraverso usi temporanei. Gli interlocutori da coinvolgere devono essere scelti a seguito della ricognizione dell'interesse di gestione per le residenze collettive. Vista l'importanza pubblica dei luoghi, la sua posizione strategica per la Valle del Reno e la sua valenza sociale si deve avviare un dialogo con l'attuale proprietà per valutare il grado di coinvolgimento e la disponibilità delle aree che oggi versano in un grave stato di abbandono.

ATTORI COINVOLTI

Essendo l'area di proprietà privata diventa fondamentale l'interazione con la proprietà e la ricognizione dell'interesse di possibili gestori per le residenze collettive.

- Proprietà
- Gestori residenze

PRIORITÀ

Alta priorità di intervento. Il carattere unico a livello regionale per posizione e dotazioni di collegamento con importanti infrastrutture viarie conferiscono a questo luogo un valore strategico di carattere metropolitano.

- Alta

PARTECIPAZIONE

Vista la rilevanza territoriale dell'ambito in un'ottica di collegamento e dotazione pubblica si ritiene necessario un processo partecipativo che coinvolga la cittadinanza limitatamente alle aree di ricchezza del tessuto urbano e degli spazi aperti.

- Spazio pubblico e collegamenti

USO TEMPORANEO

Vista l'ubicazione, la dimensione e il cronoprogramma per la rigenerazione dell'area si possono avviare programmi di uso temporaneo di tutte le aree aperte per una fruizione ambientale e paesistica.

- Spazi aperti

Gestione economico finanziaria

Le leve economiche della rigenerazione si possono sinteticamente suddividere in 3 macro settori ognuno dei quali può avere modelli attuativi differenti a seconda dell'ambito di intervento: **proprietà, investimenti e gestione.**

Investimenti
Pubblico a fondo perduto
Pubblico a debito
Privato tradizionale
Privato sociale
Crowdfunding o altro

Gestione
Soft (cittadini, associazioni)
Medium (terzo settore)
Hard (imprese o enti pubblici)

INVESTIMENTI

Proprietà privata



Proprietà pubblica



* **Blending investimenti:** Pubblico fondo perduto e a debito, Privato tradizionale e impact investing

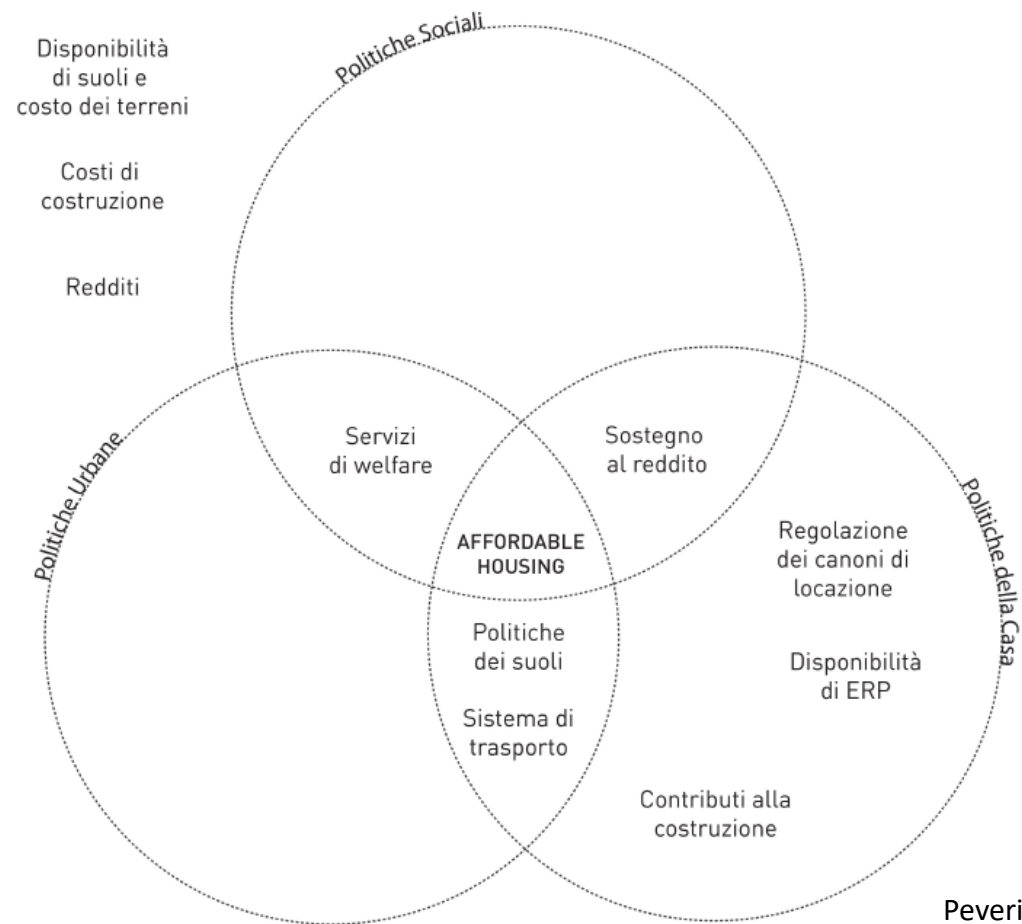
GESTIONE



PROPRIETÀ



Privata (imprese e attività produttive)
Privata ad uso pubblico (spazio residuale interno)
Pubblica (spazio pubblico e dotazioni turistiche)

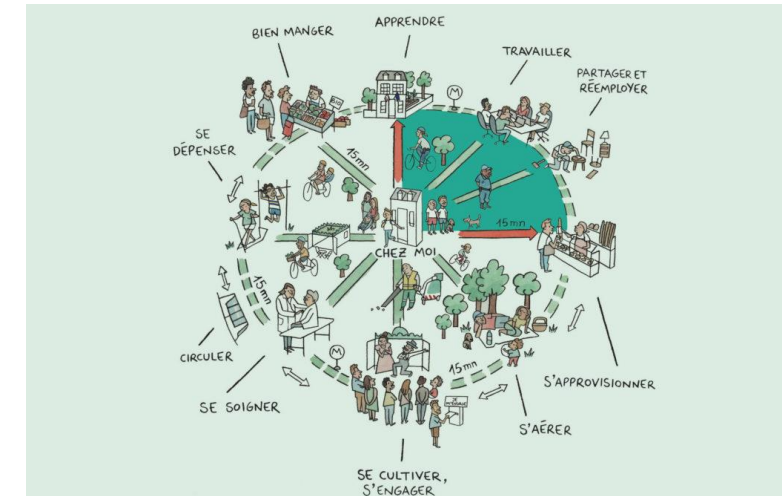
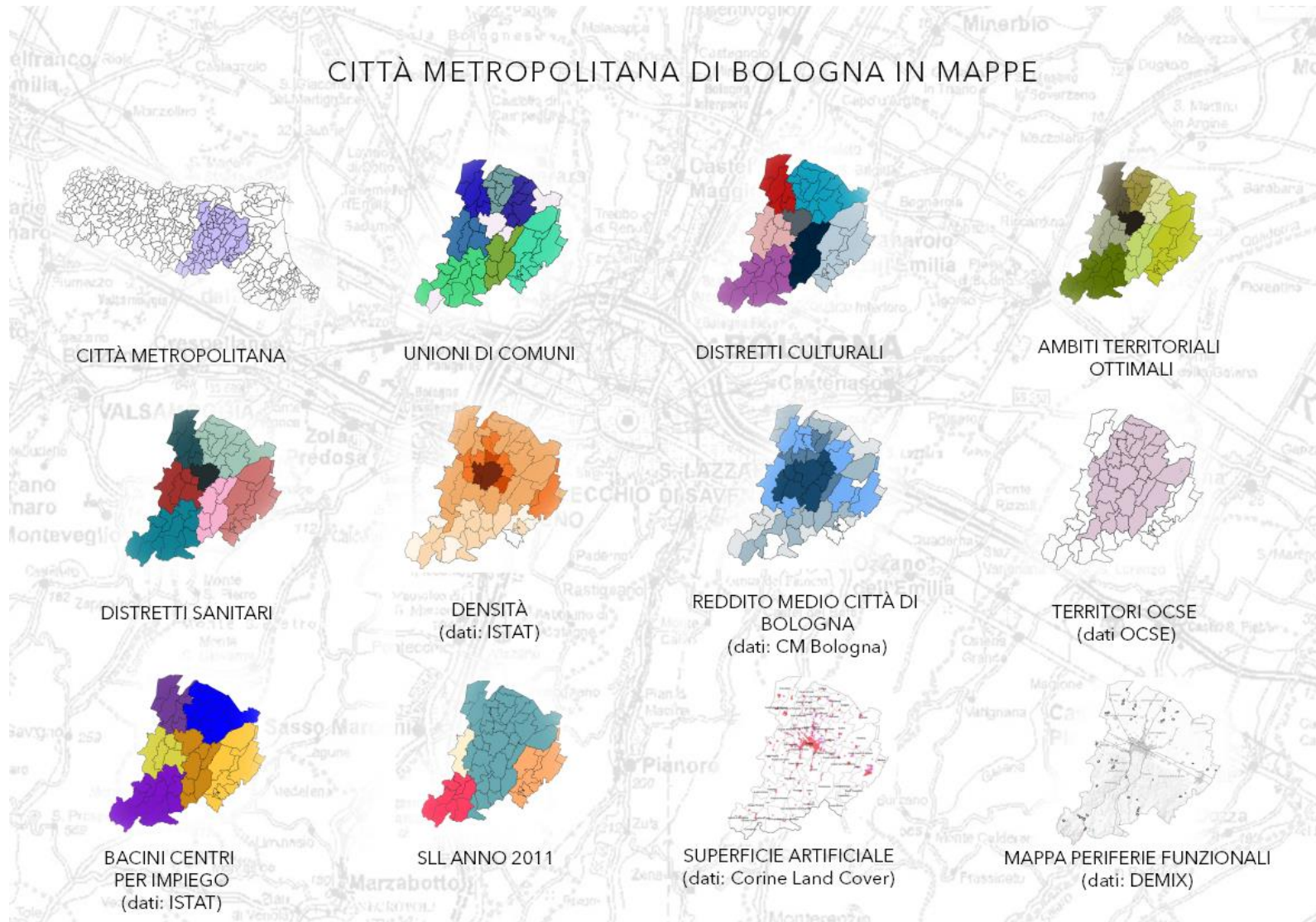


Peaverini, 2019

Basta con i silos!

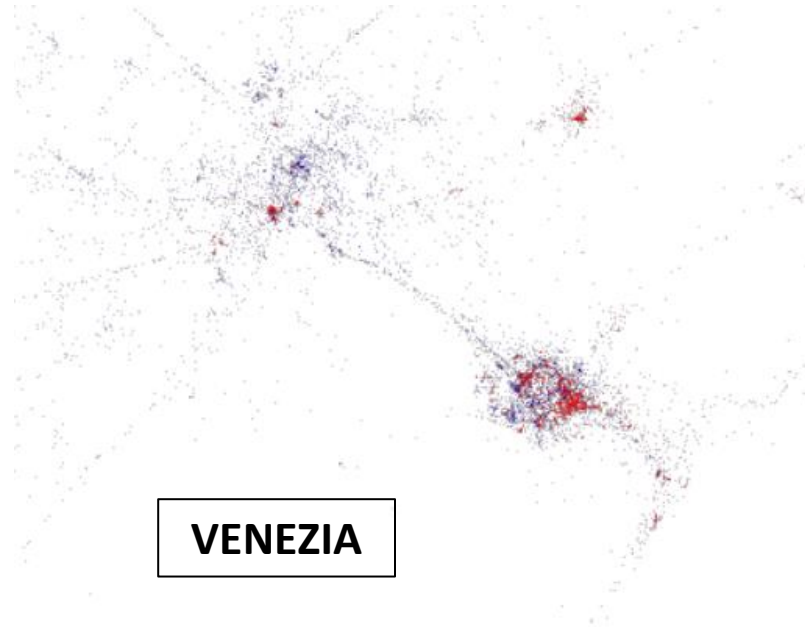
Governance e gestione della rigenerazione urbana /2

*Andare oltre l'illusione di una
governance facile e della città dei
15 minuti*

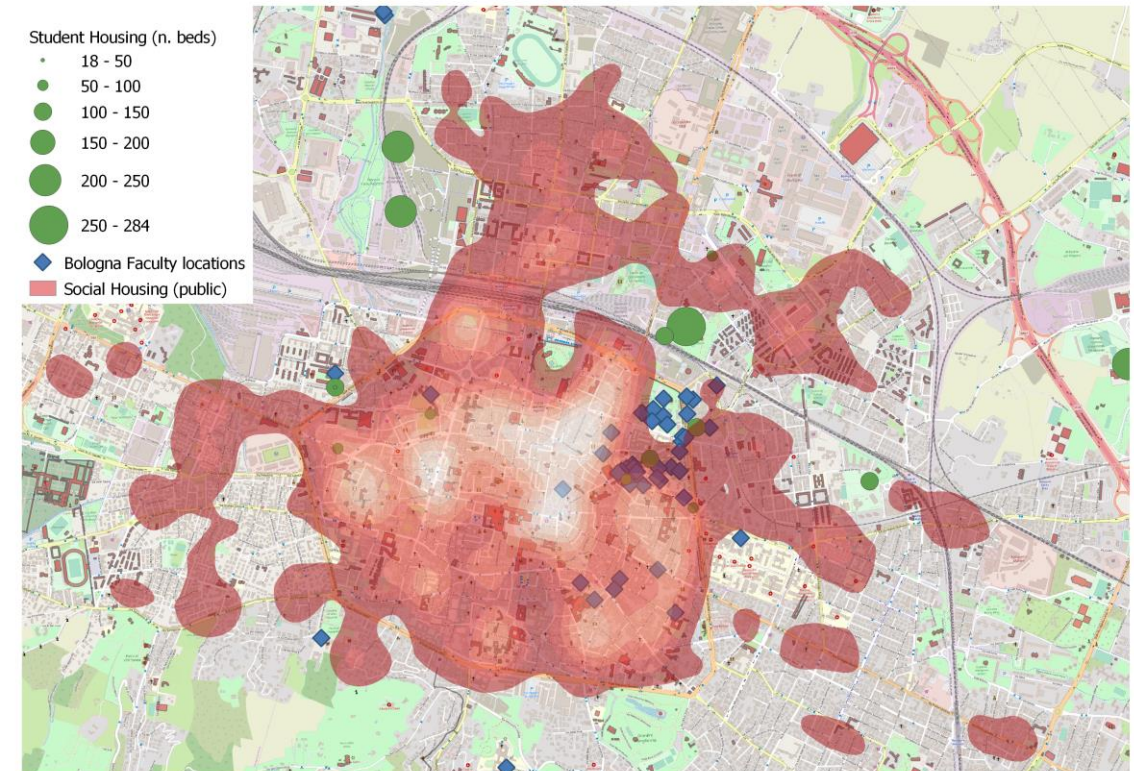


E' questione di
tempi e spazi

Governance e gestione della rigenerazione urbana /3



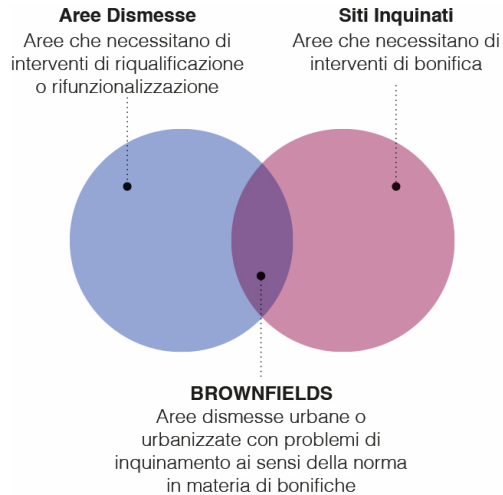
VENEZIA



Thick Data	Big Data
Relies on human learning	Relies on machine learning
Reveals the social context of connections between data points	Reveals insights with a particular range of quantified data points
Accepts irreducible complexity	Isolates variables to identify patterns
Loses scales	Loses resolution

Platform Urbanism e governance dei dati

Blending finanziario, PNRR e altri fondi /1



Gestione economico finanziaria

Le leve economiche della rigenerazione si possono sinteticamente suddividere in 3 macro settori ognuno dei quali può avere modelli attuativi differenti a seconda dell'ambito di intervento: **proprietà, investimenti e gestione.**

Investimenti

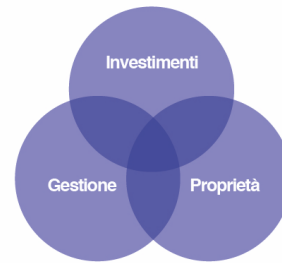
Pubblici a fondo perduto
Pubblici a debito
Privato tradizionale
Privato sociale
Crowdfunding o altro

Gestione

Soft (cittadini, associazioni)
Medium (terzo settore)
Hard (imprese o enti pubblici)

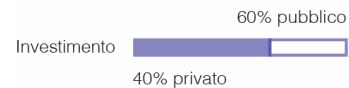
Proprietà

Pubblica (enti locali o nazionali)
Privato (diffuso, istituzionale)



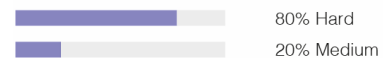
INVESTIMENTI

Proprietà privata

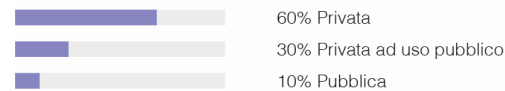


* **Blending investimenti** Pubblico fondo perduto e a debito, Privato tradizionale e impact investing

GESTIONE

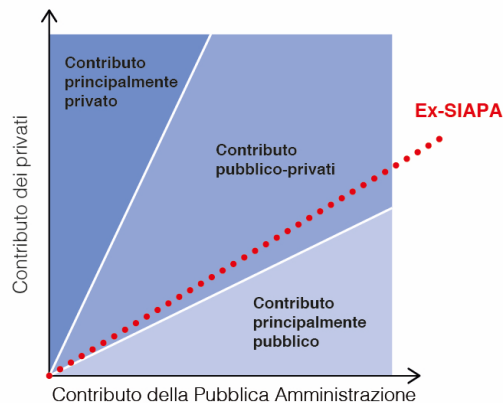


PROPRIETÀ



(Indicazioni di massima. Le indicazioni fornite dalle schede d'ambito vogliono essere uno strumento strategico e non prescrittivo.)

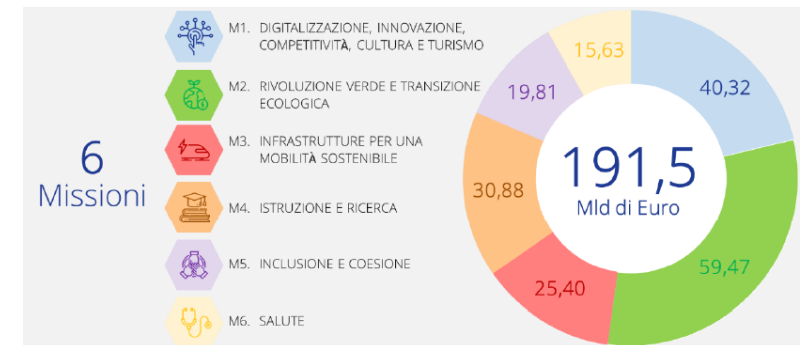
MODELLO ECONOMICO



- **Fondi nazionali per la rigenerazione**
- **Fondi regionali (es. PIERS o bando rigenerazione RER)**
- **Bonus fiscali (ad hoc per la rigenerazione?)**
 - **PNRR**
 - **Altri fondi...**

Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza

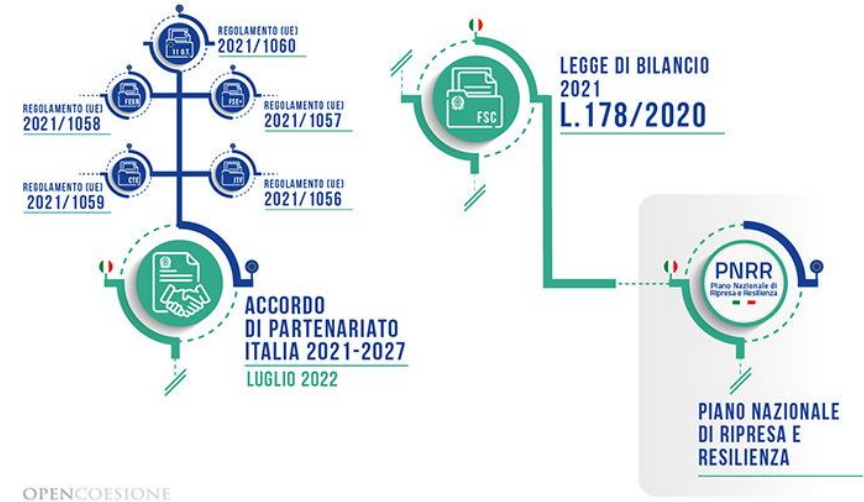
#NEXTGENERATIONITALIA



Saremo capaci di spendere?

Blending finanziario, PNRR e altri fondi/2

I **fondi europei diretti** sono gestiti dalle Agenzie Nazionali e dalla Direzione Generale della Commissione Europea. Al contrario, i **fondi europei indiretti**, chiamati anche fondi strutturali e di investimento (SIE), nascono per diminuire le disparità a livello economico e sociale tra gli Stati Membri. La Commissione Europea definisce gli obiettivi da raggiungere ed i singoli Stati Membri creano una strategia declinata attraverso i Programmi Operativi Nazionali (PON) e con i Programmi Operativi Regionali (POR). Gli enti pubblici (Stato, Ministeri, Regioni) pubblicano i bandi. Contrariamente ai fondi diretti pensati per progetti di ampio respiro, questi programmi nascono per rispondere alle esigenze del territorio di riferimento.



OPENCOESIONE

I fondi europei e la quota italiana nella nuova programmazione 2021-27

Nome fondi 2021-2027	UE	ITALIA	LIMITE DI SPESA (impegni+spesa)
FESR	217 MLD	41,15 MLD	2027+3
FSE	98 MLD	(6,91 MLD FESR INCLUSO IL CO-FINANZIAMENTO NAZIONALE)	2027+3
FEASR	87 MLD		2027+3
RECOVERY RESILIENCE FACILITY	672,5 MLD	196,5 MLD	2023+3
REACT-EU	47,5 MLD	11,3 MLD*	2023+3
JTF	10 MLD	1,03 MLD***	
FEASR RAFF.	7,5 MLD		2023+3
MES	240 MLD	36 MLD**	

*Importo previsto per l'anno 2021

** Importo a disposizione dell'Italia se richiesta l'attivazione

*** In Italia dedicato alle aree Fulcis e Taranto

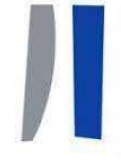
Dai bandi alla strategia...

Blending finanziario, PNRR e altri fondi/3

Opportunità:

- Accrescere la **disponibilità di fondi pubblici** per gli investimenti dedicati e assicurare una continuità di risorse disponibili in tempi rapidi.
- Stimolare il **superamento della frammentazione** dei progetti di comuni piccoli e medi non in grado di essere destinatari da soli di prestiti o della maggior parte di fondi statali disponibili.
- Fornire **assistenza tecnica** di supporto ai comuni nella redazione delle proposte di intervento con particolare riguardo ai piani di fattibilità economico-finanziaria.
- **Incrementare le competenze** delle amministrazioni coinvolte, in particolare i comuni di piccole e medie dimensioni, su: identificazione, pianificazione e realizzazione di progetti di investimento con standard europei, orientamento agli schemi di partenariato per l'attuazione degli interventi, composizione del *blending* di risorse per la sostenibilità nel lungo termine dei progetti intrapresi.

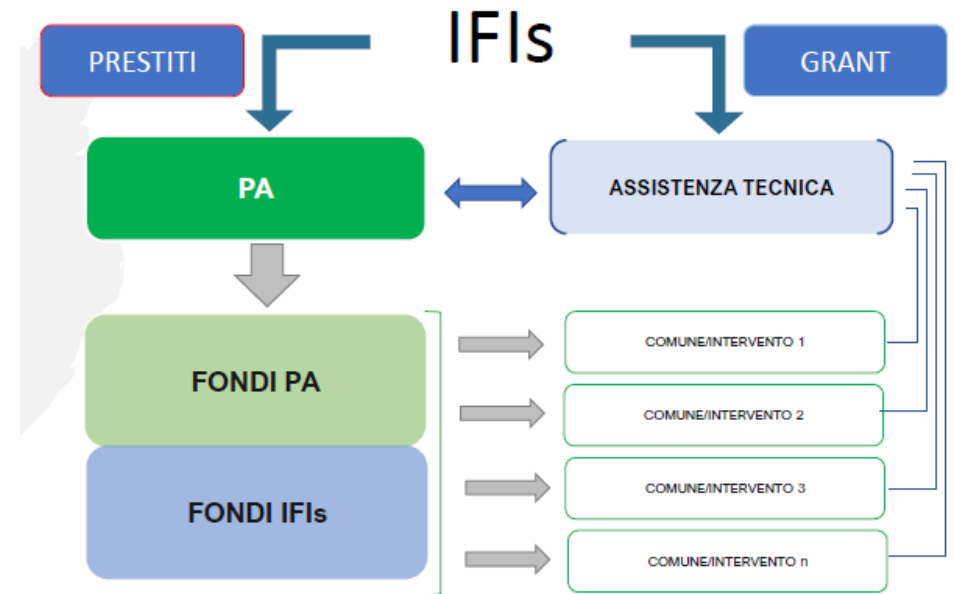
Le Istituzioni Finanziarie Multilaterali (IFIs)



European
Investment
Bank



CEB
COUNCIL OF EUROPE DEVELOPMENT BANK



Dalla spesa alla «leva»

Finanza sostenibile e nuovi orizzonti /1

1) Bond – "use of proceeds" based

Green Bond



Bond il cui ricavato è destinato esclusivamente a finanziare o rifinanziare, in parte o interamente, progetti con benefici **ambientali**.

Social Bond



Bond il cui ricavato è destinato esclusivamente a finanziare o rifinanziare, in parte o interamente, progetti con benefici **sociali**.

Sustainable Bond



Bond il cui ricavato è destinato esclusivamente a finanziare o rifinanziare una combinazione di progetti con un **mix di benefici ambientali e sociali**.

3) EU Green Bond (draft Regulation)



Bond i cui proventi saranno destinati esclusivamente ed integralmente al finanziamento di **attività economiche che soddisfano (o che soddisferanno entro un periodo di tempo definito (5/10 anni) i criteri della Tassonomia.**

2) Bond – "KPI" linked

Sustainability-linked Bond



Bond dotati di caratteristiche finanziarie e/o strutturali che possono variare a seconda che l'emittente raggiunga o meno **obiettivi futuri di sostenibilità/ESG** (cc.dd. Sustainability Performance Targets - SPTs) predefiniti ed entro una tempistica predefinita.

Caratteristiche comuni:

- Elasticità oggettiva e soggettiva
- Volontarietà di adesione agli standard di riferimento
- Possibilità di scelta tra standard differenti in base allo strumento

ABI Associazione
Bancaria
Italiana



+

Guida al
Ritorno Sociale
sull'Investimento

SROI



Le dimensioni della rigenerazione per un modello innovativo di monitoraggio degli impatti

A R E A
PROXIMA

┌ Area Proxima

Grazie

👤 Gianluigi Chiaro – Membro RICS

✉ g.chiaro@areaproxima.com

🌐 www.areaproxima.com

