

Trend e scenari del mercato rigenerativo

Federico Della Puppa

Coordinatore scientifico Centro Studi YouTrade

L'utopia del futuro costruisce il
presente.

— *Ilya Prigogine*

Perché
partire
dall'utopia

(senza
scomodare
Tommaso
Moro)



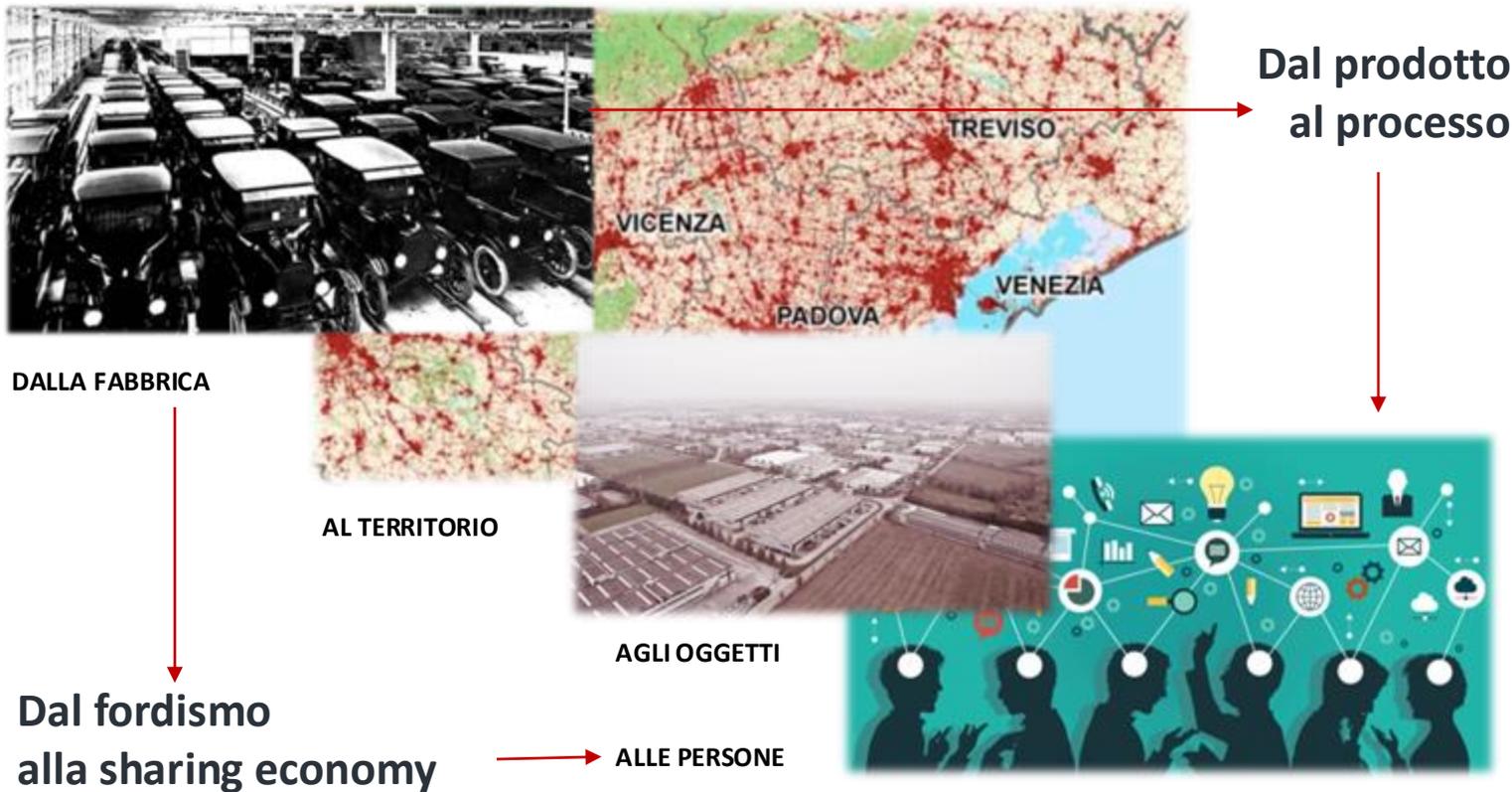
Viviamo tempi di grande trasformazione

Dall'industriale al digitale



Dal materiale all'immateriale

La metamorfosi profonda dei riferimenti

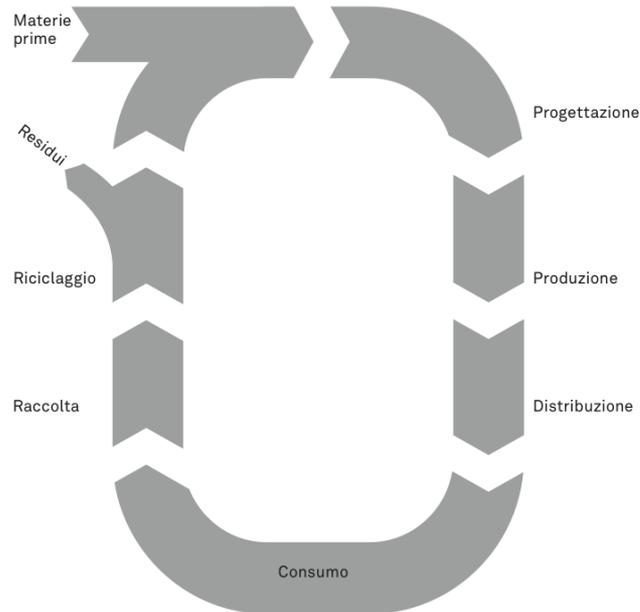


Cambiamento di sistema

dall'**Economia**
Lineare

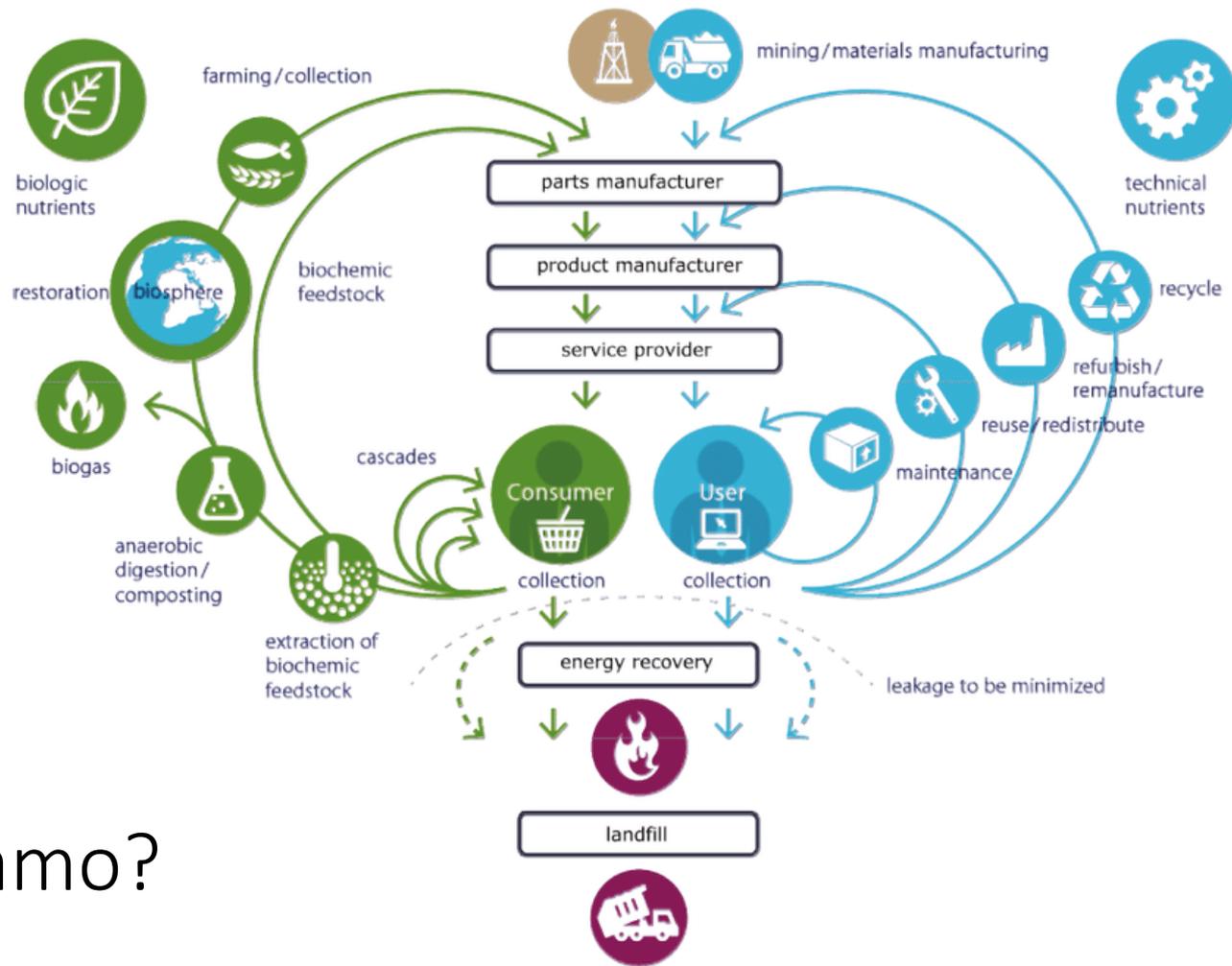


all'**Economia**
Circolare



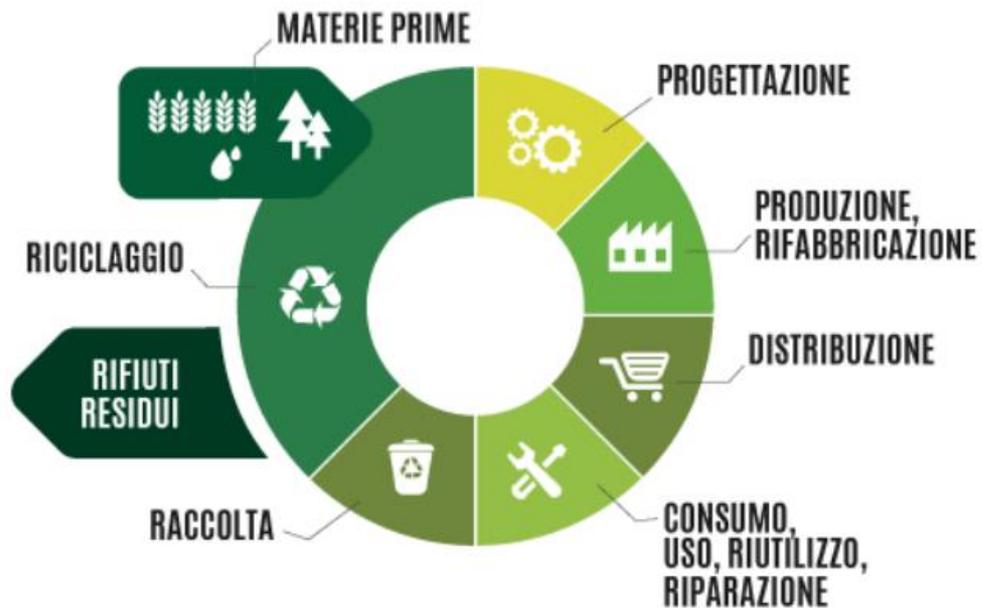
L'economia
circolare
è il ritorno
a Lavoisier





Ma dove
la applichiamo?

L'economia circolare è una cosa semplice...



...se sappiamo «dove nasce»



Noi, per ora, ci siamo concentrati soprattutto qui



Nel mondo degli oggetti niente di più facile

Apple Daisy



Showing ways Apple is reducing its impact on climate change, conserving precious resources and driving energy efficiency

Nel mondo degli oggetti niente di più facile

se hai progettato bene l'oggetto!!!

Nell'edilizia è un po' più difficile, ma fattibile

Ponte di 10 m di
campata
realizzato con 25
blocchi di
calcestruzzo
riciclato,
inaugurato nel
2021 presso lo
Smart Living Lab
di Friburgo



e se parliamo di edifici?

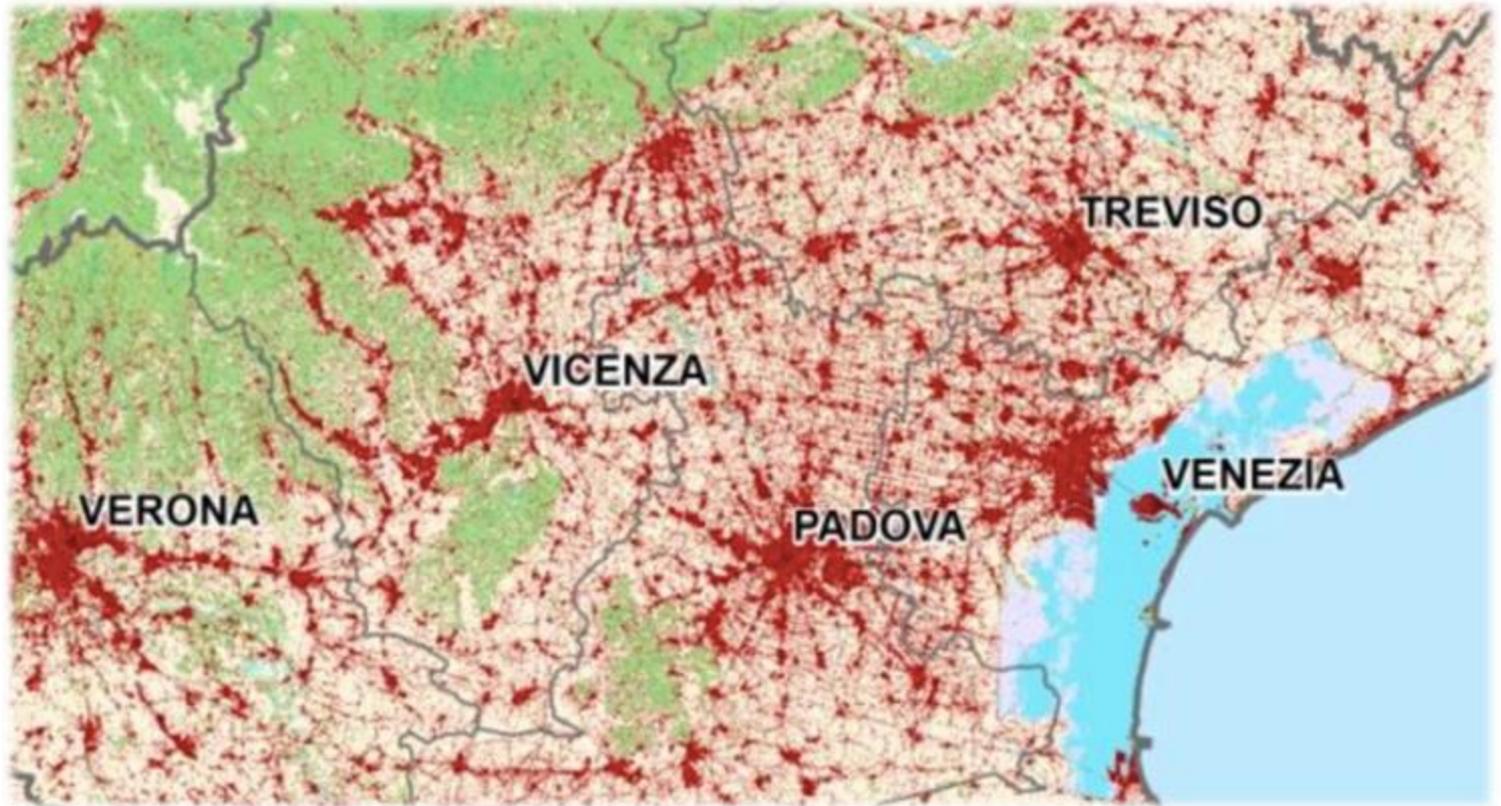
Beh, possiamo sempre demolirli



Acqua, energia, rifiuti, prodotti, edifici...

e il territorio?

Il problema si complica se parliamo di territorio



Un esempio a caso: il Veneto

% di consumo di suolo per comune - Anno 2021

Il punto di divergenza della gradazione equivale al valore medio nazionale pari a 7,1%

Comuni con consumo di suolo superiore al 30% - 2021

Padova	49,6
Spinea	43,4
Noventa Padovana	43,2
Treviso	39,8
Cassola	39,5
Thiene	38,8
Fiesso d'Artico	37,1
San Giovanni Lupatoto	36,6
Martellago	36,0
Zanè	35,9
Casier	35,0
Albignasego	34,8
Galliera Veneta	34,7
Rubano	33,9
Cadoneghe	33,4
Vicenza	32,9
Tombolo	32,6
Villorba	31,9
Rossano Veneto	31,9
Selvazzano Dentro	31,7
Peschiera del Garda	30,9
Solesino	30,1
Abano Terme	30,0

77%

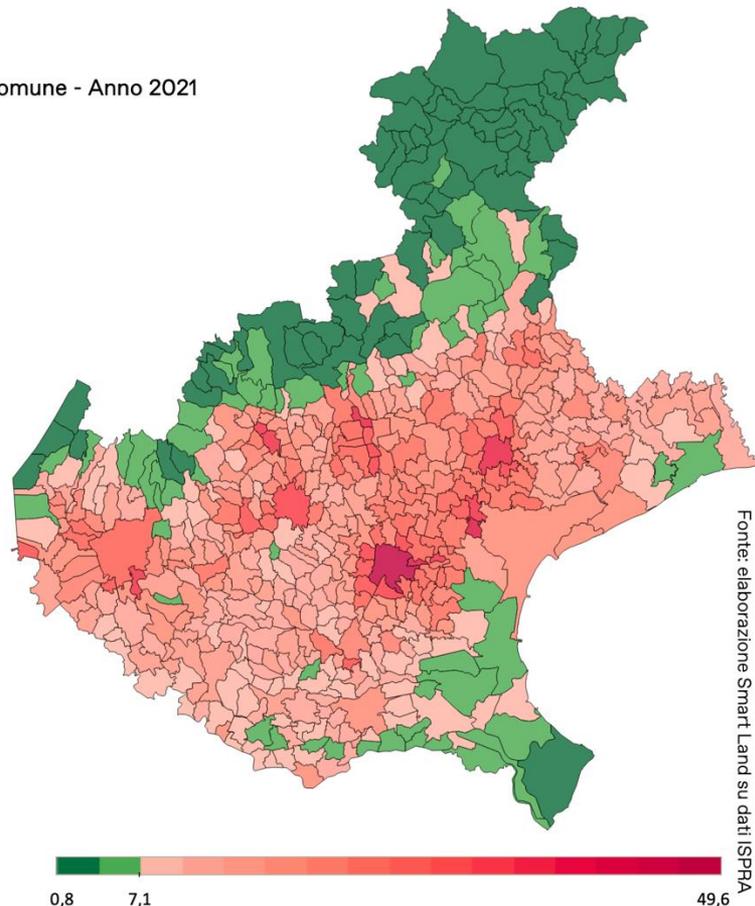
comuni che superano la media nazionale di consumo di suolo

55%

comuni che superano la media regionale di consumo di suolo

23%

comuni che registrano un consumo di suolo superiore al 20%

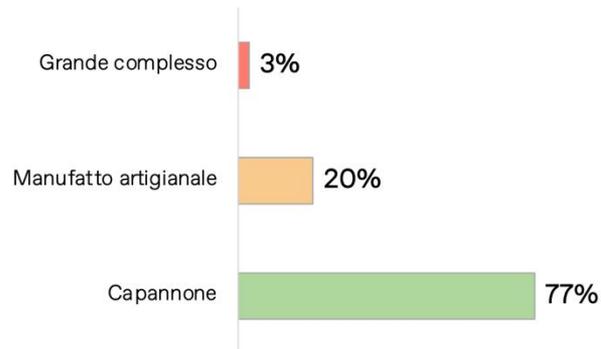


9.200 capannoni abbandonati

18,1 milioni di mq inutilizzati

La maggior parte del patrimonio produttivo inutilizzato è il tipico capannone, esso incide il 77% del dismesso totale. 1 immobile inutilizzato su 5 è di tipologia artigianale/officine/ mentre il 3% dell'inutilizzato rientra nella categoria dei grandi complessi produttivi con superficie superiore a 10.000 mq spesso storici.

Distribuzione del patrimonio produttivo dismesso (numero) per tipologia



Capannone



Manufatto artigianale



Grandi complessi



Non di soli capannoni...

Mappatura del patrimonio pubblico inutilizzato per possibilità di utilizzo e superficie del fabbricato
(la mappa non riporta le unità immobiliari con superficie lorda inferiore a 100 mq o per le quali non è stato possibile risalire alle coordinate per mancanza di dati)

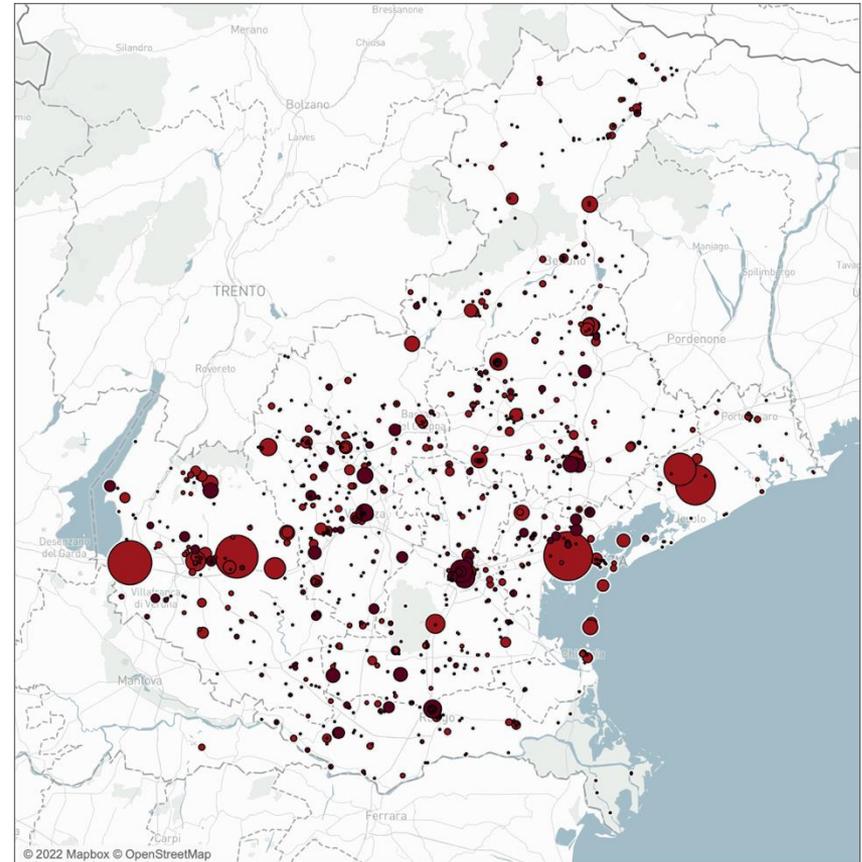
L'8% del patrimonio pubblico in Veneto è inutilizzato: si tratta di **4.900 unità immobiliari** delle quali 1.430 non più riutilizzabili (pari al 30% dell'inutilizzato).

Utilizzo Bene Immobile

■ Inutilizzabile

■ Utilizzabile

Classe di superficie del bene



Cosa abbiamo seminato nel territorio?

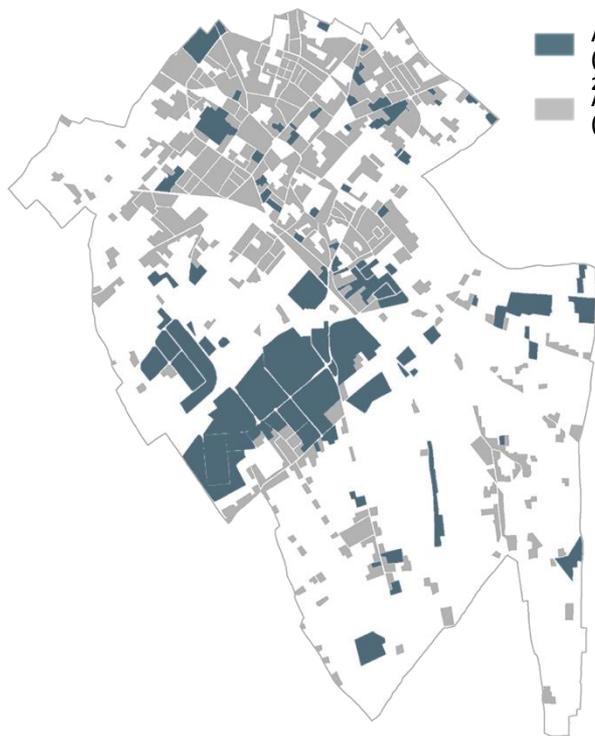


Corpi separati, oggi residui inutili, forse riutilizzabili

Il territorio separato: l'urbanistica del retino

Un esempio in provincia di Vicenza

Aree produttive e residenziali a Thiene: superficie consumata = 38,6%



Aree urbanizzate produttive (esistenti e programmate)
 (fonti: Carta Copertura del Suolo-2006; PAT-2009; PATI-2009)
 Aree urbanizzate residenziali
 (fonte: Carta Copertura del Suolo-2006)



Aree urbanizzate produttive

40%



Aree urbanizzate residenziali

60%

AREA	ETTARI	%	%
Comunale	1970	[100]	-
Urb. Produttivo *	255	13	40
Urb. Residenziale *	383	19	60
Urbanizzata (tot.)	638	-	[100]
Non urbanizzata	1332	68	-

Ma il territorio può vivere di separazioni?

Il territorio, come lo abbiamo costruito nel dopoguerra, è stato pensato attraverso logiche urbanistiche che separavano, nel disegno urbano e territoriale, le funzioni: i luoghi dell'abitare, quelli del produrre, quelli per il tempo libero, quelli per...

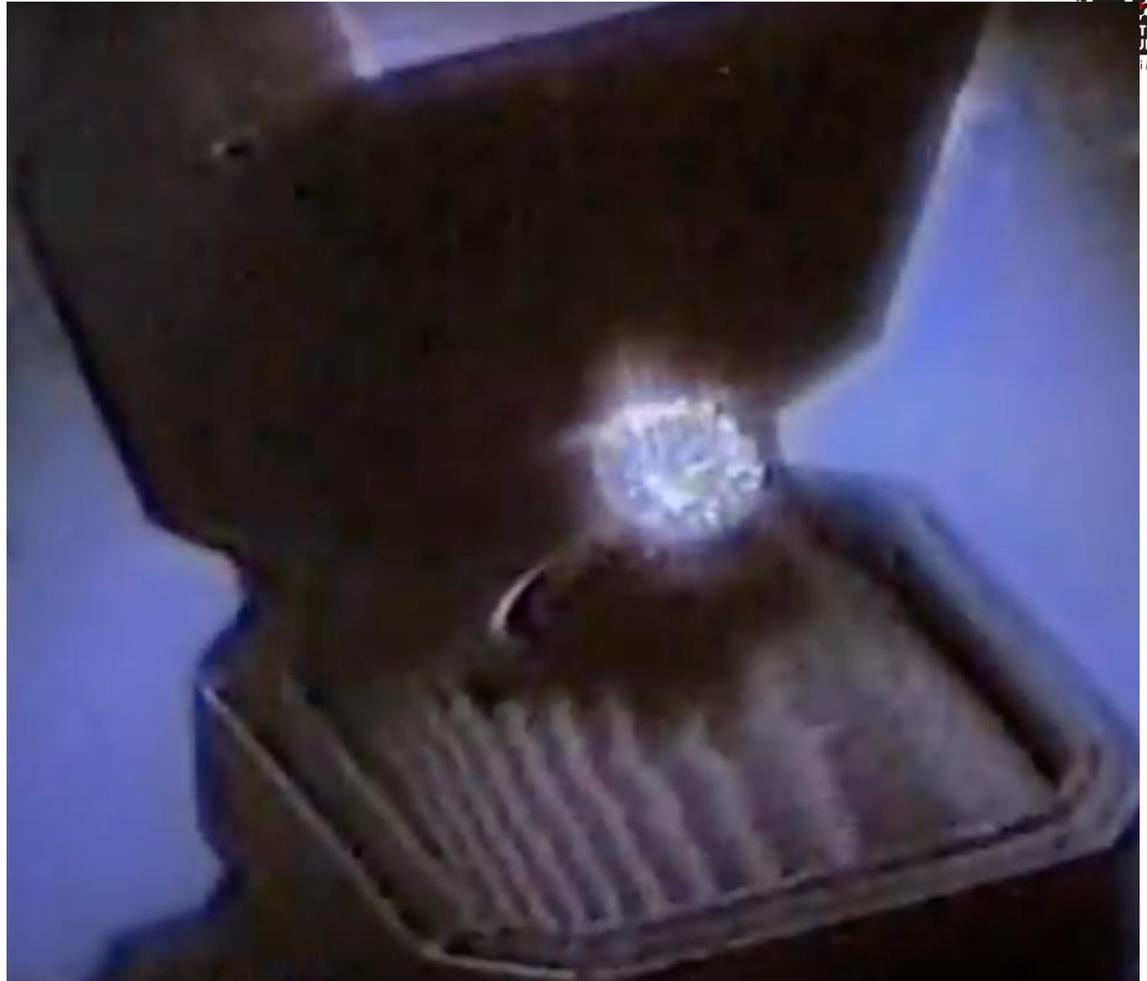


- Quelle stesse regole valevano anche per i piccoli centri, dove si sono riprodotti, su scala matrioskale, gli stessi modelli delle grandi città e delle metropoli.

Il punto debole

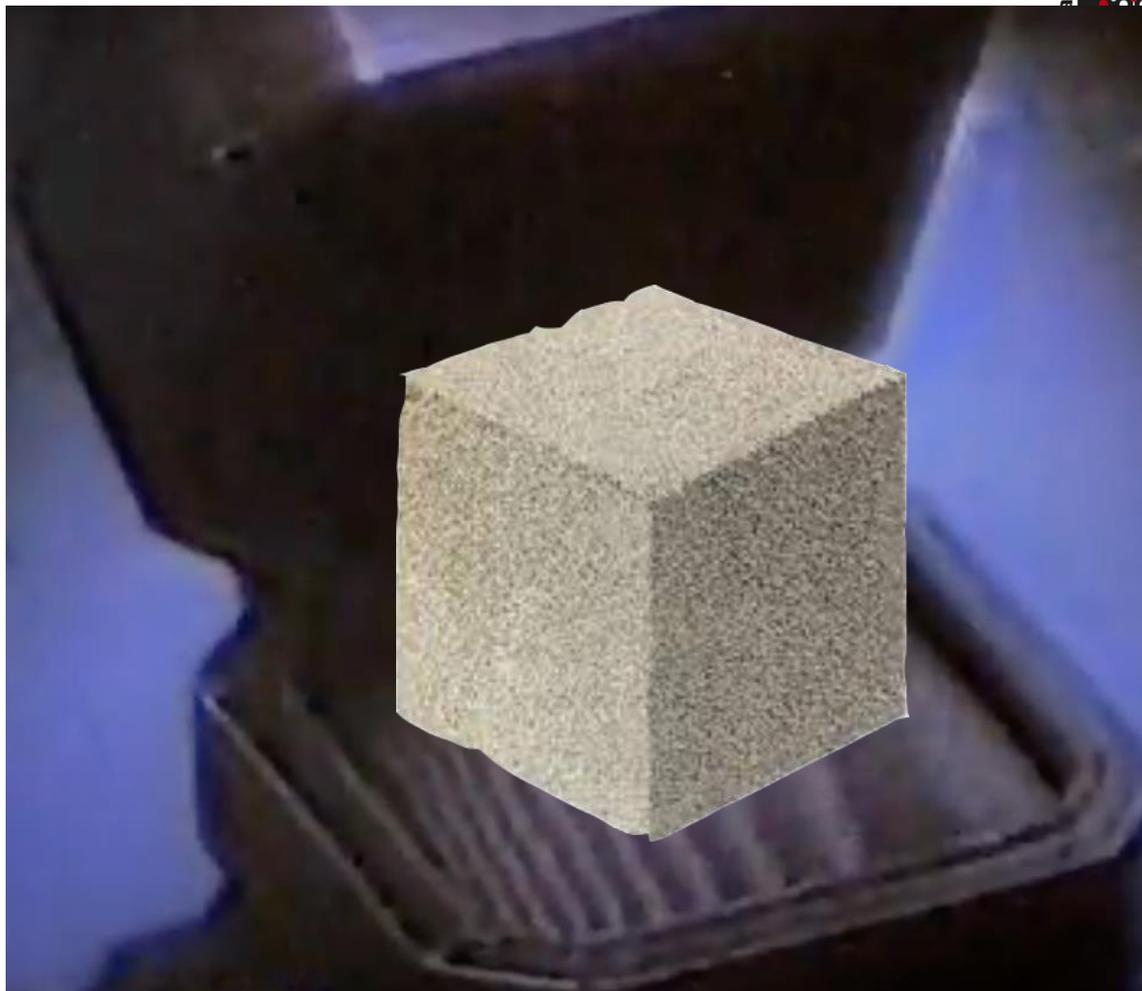
Aver concentrato tutta l'attenzione sul **valore economico** dei luoghi, sulla possibilità di un loro sfruttamento, puntando a regolare le scelte costruttive in termini di volumetrie e di "cittadini equivalenti" ... ogni abitante vale tot metri cubi

è di fatto il **fallimento dell'urbanistica**



Perché dobbiamo
sempre ricordarci
che in Italia più
che un diamante...

è il «metro cubo»
che è per sempre!



il tema è il valore

Ma che valore hanno questi edifici?

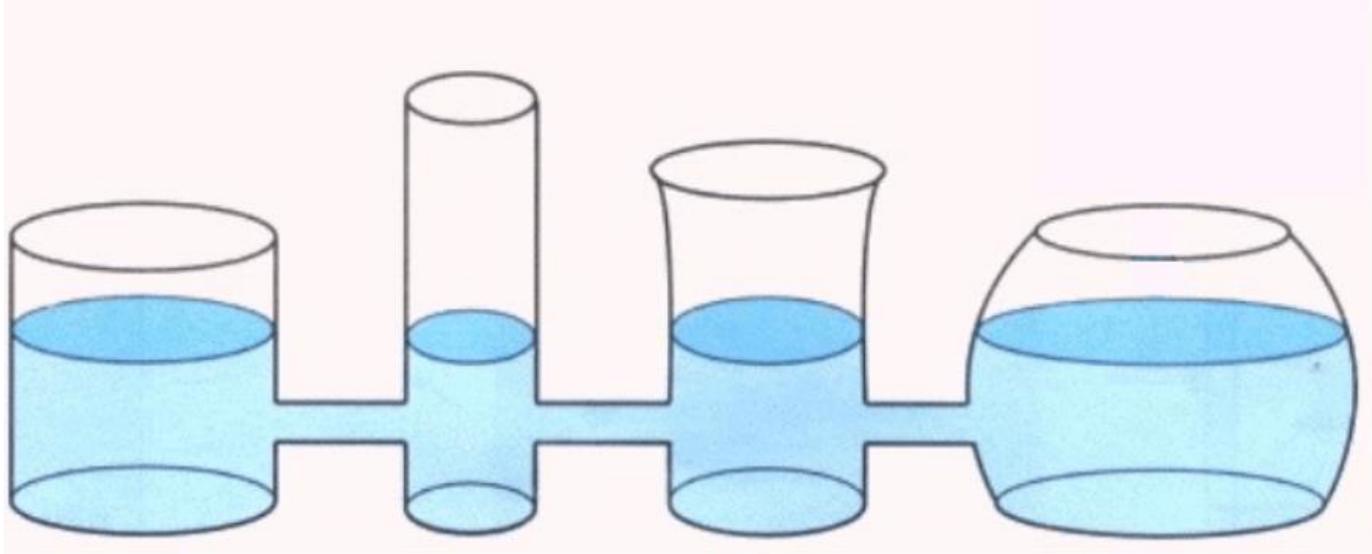


Ma che valore hanno questi edifici?

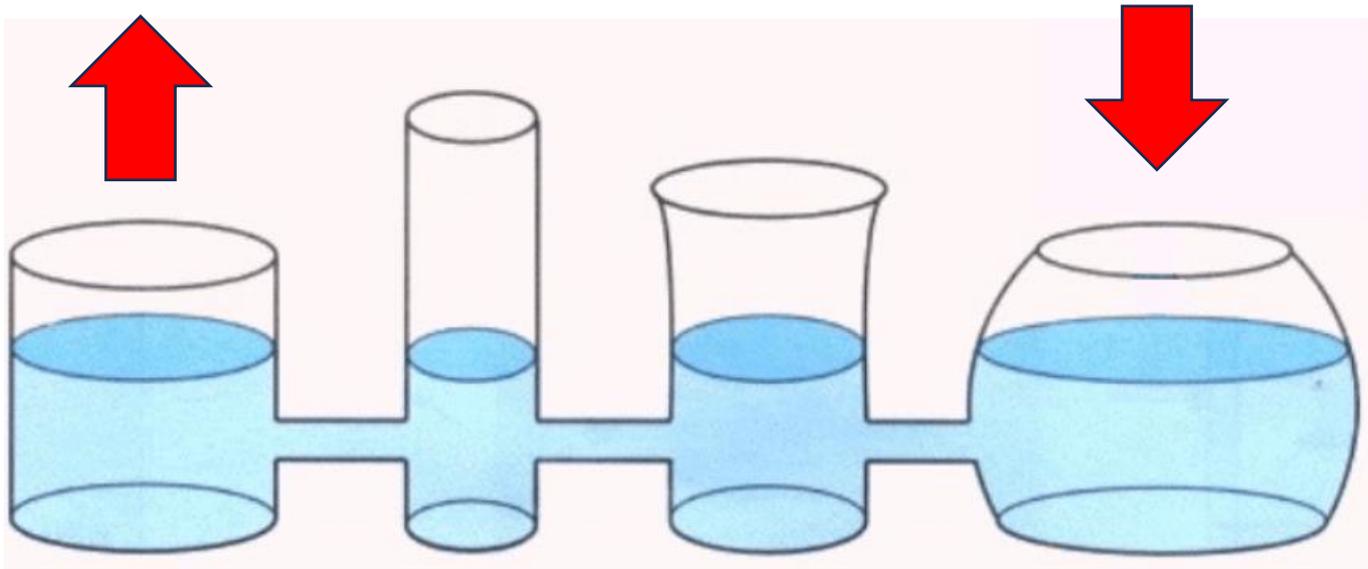


ZERO!

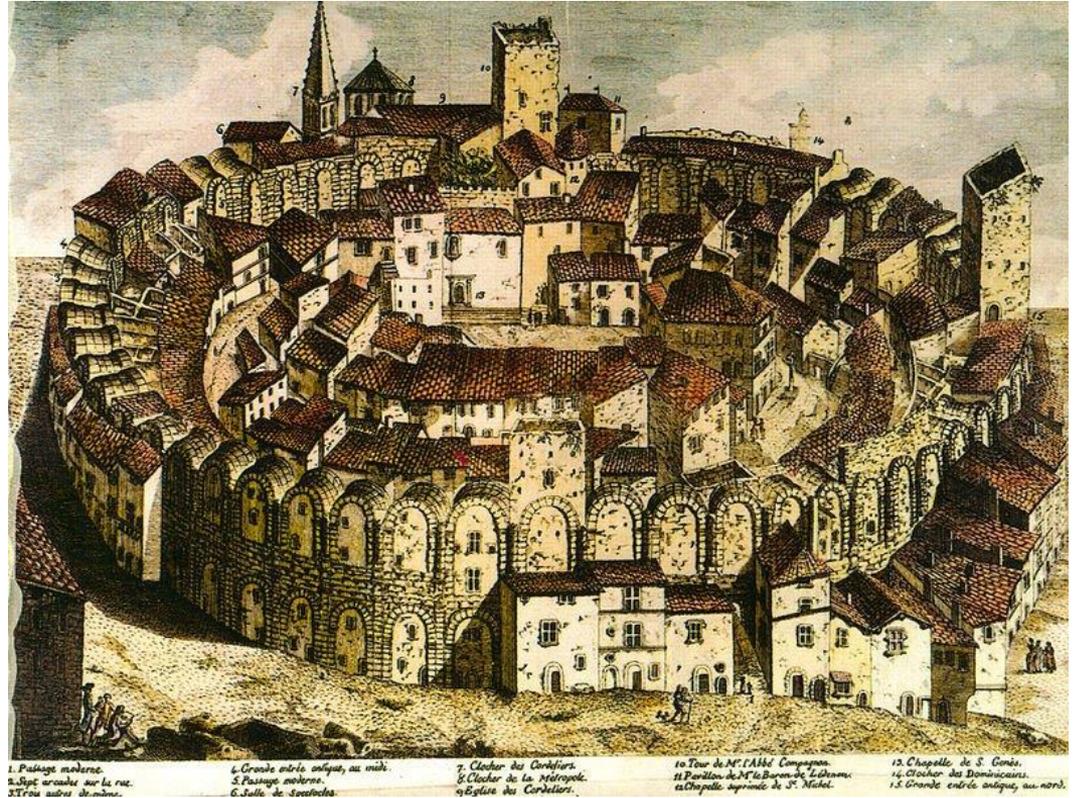
Pensare circolare è pensare il territorio, e con esso l'urbanistica, come un sistema di vasi comunicanti



Se vogliamo costruire dobbiamo svuotare
e non possiamo più aggiungere «liquido»



La sfida della rigenerazione urbana, una pratica antica come la città



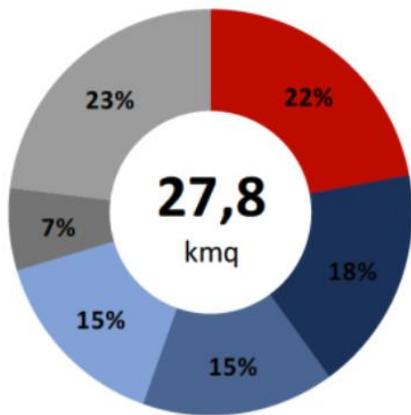
Una sfida che ha già messo in campo molte risorse

- Tra il 2014 e il 2023 sono stati interessati da interventi di rigenerazione urbana **312 kmq** di territorio
- La rigenerazione urbana ha interessato **117 milioni di mq** di aree
- Il valore economico generato è stato pari a **160 miliardi** di euro

Nel 2023 attivato un valori di 13 miliardi di €

Superficie territoriale interessata da interventi di rigenerazione urbana

Ripartizione regionale (2023*)

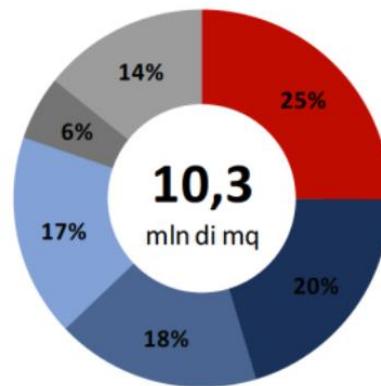


■ Lombardia ■ Veneto ■ Emilia-Romagna ■ Piemonte ■ Lazio ■ Altre regioni

Superficie lorda generata da interventi di rigenerazione urbana

Ripartizione regionale

(2023*)



■ Lombardia ■ Veneto ■ Emilia-Romagna ■ Piemonte ■ Lazio ■ Altre regioni

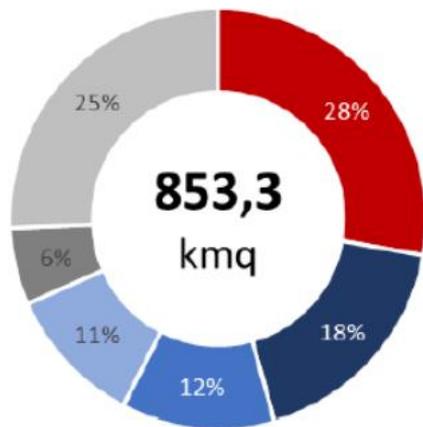
La sfida per il 2050: rigenerare il **4,1%** della superficie territoriale nazionale

- **853 kmq** di territorio da rigenerare (34 kmq/anno)
- **318 milioni di mq** di aree da trasformare (12,8 milioni di mq/anno)
- **1.900 miliardi** di euro di valore da generare (76 mld /anno)
- **100.000 posti di lavoro** aggiuntivi attesi al 2050

La sfida per il 2050

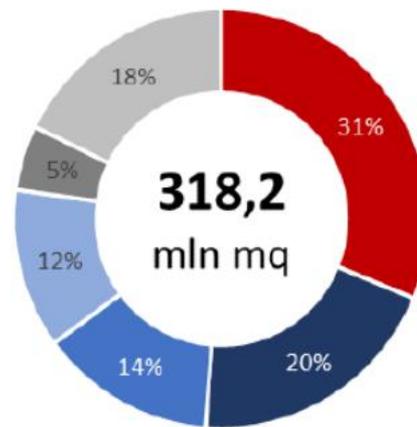
Superficie territoriale interessabile da interventi di rigenerazione urbana

Ripartizione regionale (2025-2050°)



Superficie lorda generabile da interventi di rigenerazione urbana

Ripartizione regionale (2025-2050°)



■ Lombardia ■ Veneto ■ Piemonte ■ Emilia-Romagna ■ Lazio ■ Altre regioni ■ Lombardia ■ Veneto ■ Piemonte ■ Emilia-Romagna ■ Lazio ■ Altre regioni

Un mercato diretto, indiretto e indotto

- 660 miliardi di euro di impatto economico diretto
- 640 miliardi di euro di impatti indiretti
- 600 miliardi di euro di impatti indotti

Come raggiungere questi obiettivi?



Affidandoci alla pianificazione?

~~Pianificare, progettare~~

~~Pianificare, progettare~~

GESTIRE PROCESSI



OVVIAMENTE CON UNA LOGICA CIRCOLARE

Il ruolo strategico della PA

Città circolare

Intelligente

Smart

Conoscenza

La città circolare rende circolari i processi di conoscenza favorendo la condivisione e rendendo disponibili le informazioni senza barriere.

Formazione continua

La città circolare promuove la formazione continua e i nuovi sistemi di apprendimento della società digitale.

Reti digitali

La città circolare utilizza le reti digitali per favorire i processi di inclusione e di sviluppo economico e sociale.

Sostenibile

Ecologica

Rifiuti

La città circolare ottimizza il ciclo dei rifiuti attraverso la riduzione, il riuso, il recupero e il riciclaggio.

Logistica

La città circolare realizza hub per i trasporti di prossimità e riduce gli impatti in termini di tempi, spazi e emissioni.

Energia

La città circolare punta sull'efficienza energetica, mediante autoproduzione diffusa condivisa nelle reti locali.

Mobilità

La città circolare adotta la mobilità sostenibile per ridurre gli impatti e per favorire gli spostamenti in sicurezza secondo logiche "sharing".

Acqua

La città circolare ottimizza la gestione dell'acqua, recuperandola e riutilizzandola come risorsa essenziale del bene comune.

Amministrazione

La città circolare gestisce i processi con i cittadini e non per i cittadini, in una logica di costante interazione.

Inclusiva

Social

Accoglienza e inclusione

La città circolare mette al centro la persona con buone pratiche di accoglienza, inclusione e sostegno.

Sicurezza

La città circolare tutela la sicurezza delle persone e attiva processi di controllo per migliorare i servizi e aumentare l'inclusione sociale.

Storia e identità

La città circolare incoraggia e supporta le forme attive di associazionismo, le reti sociali, il dialogo intra e intergenerazionale e promuove il recupero della memoria dei luoghi

Spazi pubblici

La città circolare recupera gli spazi pubblici attraverso pratiche condivise e gestisce gli spazi assieme ai cittadini, creando socialità.

Be social, be circular

- Il territorio, il suolo, il paesaggio oggi hanno un **valore sociale** molto diverso e molto più importante di ieri, perché è su di esso che si costruisce l'**identità delle comunità**, il senso di appartenenza, l'*idem sentire* che parla non solo di innovazione, intelligenza, smart cities, smart land e smart communities, ma anche di **sostenibilità** (non solo ambientale) e di **inclusività**.
- Non è l'economia che deve diventare circolare, è il territorio, in pratica la società stessa, che non può più essere considerata per corpi separati.

Che fare, dunque?

Dobbiamo chiederci qual è il ruolo sociale della città, del territorio, nella costruzione del **valore sociale**

E soprattutto dobbiamo chiederci **come applicare l'economia circolare al territorio**, ridando valore al paesaggio e al **ruolo della città e dei suoi corpi costituenti come luogo sociale**

Farsi le giuste domande

- Dobbiamo spostare l'attenzione dagli oggetti alle persone e pensare i luoghi in funzione del loro **uso sociale**
- La domanda è «**a chi serve la città**»?
- Il passaggio dal **COSA** al **CHI**, dagli **oggetti alle persone**, può dare nuove prospettive e indicare con più chiarezza la strada da seguire



La rigenerazione urbana: una questione di prospettiva



La giusta prospettiva

Il passaggio dal **COSA** al **CHI**, **dagli oggetti alle persone** è la giusta prospettiva che indica con chiarezza la strada da seguire per **costruire IL NOSTRO FUTURO, SOSTENIBILE E INCLUSIVO**

senza dimenticarci dell'utopia

“ Il termine utopia è la maniera più comoda di liquidare ciò che non si ha voglia, capacità o coraggio di fare. ”



Adriano Olivetti

Grazie per l'attenzione!

Federico Della Puppa

