

RILANCIARE LE CITTÀ CON LE OPERE: INCONTRO PUBBLICO, LANCIO DEL PROGETTO E RIUNIONE DEL TAVOLO DI LAVORO UNINDUSTRIA

CONVEGNO PROMOSSO DA

UNINDUSTRIA

Business City Unindustria, Palazzo dei Congressi, Roma

Roma, 14 novembre 2014

ECONOMIA TERRITORIALE E FATTIBILITÀ (SOSTENIBILITÀ) DI PROGRAMMI E PROGETTI

DOTT. GIAMPIERO BAMBAGIONI

Professore a Contratto di Economia ed Estimo Civile, Facoltà di Ingegneria, Università di Perugia

Docente nei Master MGS e GPE, Facoltà di Architettura, Università di Roma "La Sapienza"

Responsabile Scientifico del Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard

Chair European Real Estate Institute (EREI)



Organizzazione del Sistema delle Camere di Commercio
per lo Sviluppo e la Regolazione dell'Economia Immobiliare

EUROPEAN
REAL
ESTATE
INSTITUTE

EREI



Possibili direttrici dello sviluppo

Visione internazionale: UE, United Nations

Presupposti essenziali della trasformazione e riqualificazione urbana e della fattibilità dei progetti: risorse economiche e sostenibilità.

Vincoli normativi e «Vincoli del progetto»

Definizione di Smart City

Conclusioni



Trasformazioni socioeconomiche (degli ultimi decenni): possibili direttrici dello sviluppo

- 1. Riqualificazione e rigenerazione degli edifici e delle aree urbane attraverso una strategia complessiva, che garantisca:**
 - standard di qualità
 - bassi costi (di manutenzione e gestione)
 - minimo impatto ambientale
 - risparmio energetico
- 2. Recupero delle periferie quale mezzo di "recupero sociale"**
- 3. Messa in sicurezza (statica/strutturale), manutenzione rigenerazione del patrimonio edilizio pubblico e privato**
- 4. Razionalizzazione della mobilità urbana**



(segue) **Trasformazioni socioeconomiche (degli ultimi decenni): Diretrici dello sviluppo**

- 5. Implementazione delle infrastrutture digitali innovative con la messa in rete delle città italiane, favorendo l'home working e riducendo così spostamenti e sprechi**
- 6. Salvaguardia dei centri storici e la loro rivitalizzazione**
- 7. Dismissioni e razionalizzazioni del patrimonio pubblico quale volano delle trasformazioni urbane sostenibili**
- 8. Smart cities**

	Quotidiano Data 16-09-2013 Pagina 13 Foglio 1
INTERVENTO	
<h1>La leva della valorizzazione per il patrimonio pubblico</h1>	
di Giampiero Bambagioni	nabili anche per altri uffici e servizi pubblici. I beni non direttamente funzionali alla realizzazione di investimenti infrastrutturali po- ed esteri, risorse importanti per iniziative in <i>Project financing</i> con investitori e promotori in grado di apportare direttamente una minima componen-



EUROPEAN COMMISSION

Brussels, 10.7.2012
C(2012) 4701 final

COMMUNICATION FROM THE COMMISSION

SMART CITIES AND COMMUNITIES -
EUROPEAN INNOVATION PARTNERSHIP

I finanziamenti in arrivo dall'UE: 30 miliardi di euro per i prossimi (7) anni. Finanziamenti finalizzati all'innovazione nel quadro della programmazione europea 2014-2020 che, tra l'altro, contribuiranno allo sviluppo delle Smart City anche in Italia (alle quali è destinato il 5% dei fondi europei destinati al nostro Paese).

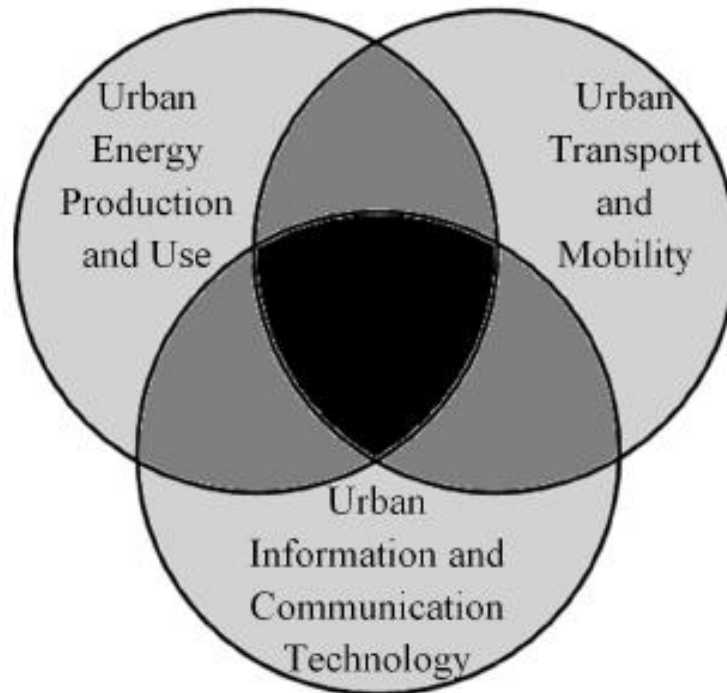


Figure 1. The SCC focusses on the intersection between energy, transport and ICT



These eleven inter-dependent priority areas are considered to be the most important concerning Smart Cities and Communities, and the intersection with the areas of energy, transport and ICT.





Lo Smart City Index dedicato alle città intelligenti è stato definito tenendo conto di oltre 150 indicatori e **9 aree tematiche**:

Broad Band, reti *wi-fi*, fibra ottica e servizi Mobile;

Smart Health, sanità elettronica, multimediale e servizi web;

Smart Education, scuola digitale e servizi multimediali;

Smart Mobility, nel trasporto pubblico e privato;

Smart Government, pagamenti elettronici, open data e servizi online;

Mobilità Alternativa, auto elettriche, *car sharing* e *car pooling*, piste ciclabili;

Efficienza Energetica, *smart building* e *smart lighting*;

Risorse Naturali, gestione rifiuti, qualità dell'aria e risparmio idrico;

Energie Rinnovabili, fotovoltaico, idroelettrico ed eolico



Land Information Systems for Smart Cities

8 – 9 May 2014, Geneva, Switzerland

Centre International de Conférences Genève, 17 rue de Varembe, 1211 Geneva, Switzerland

Organizers: Geospatial Media and Communications and the United Nations Economic Commission for Europe

Languages: English, with consecutive interpretation into Russian

Introduction

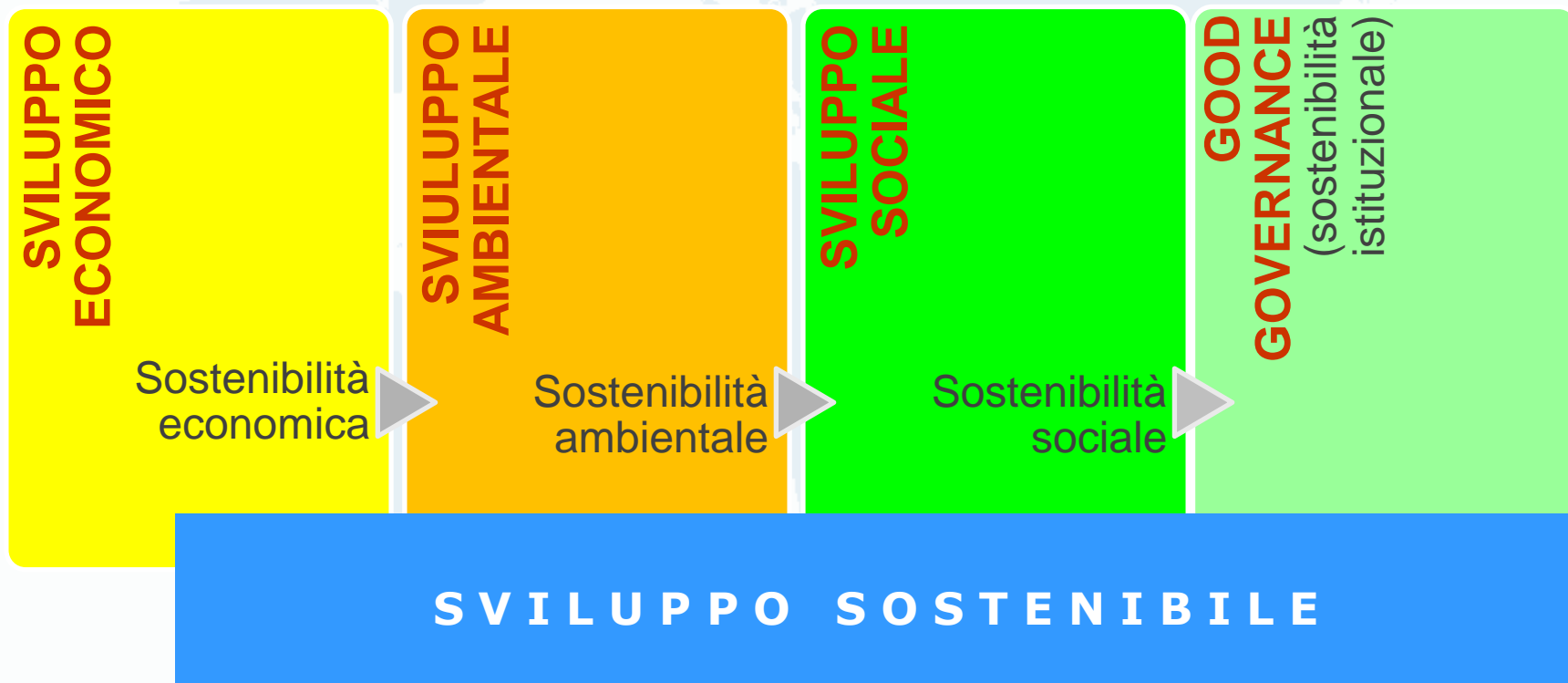
A smart city addresses the facets of urban life: urban economy, transport and mobility, environmental management, people (human capital, social inclusion), housing and living conditions, and urban governance.

Smart cities depend on innovation, especially in information and communication technologies (ICT), in urban planning and management and create a sustainable socio-economic environment with minimum waste and the efficient use of resources as well as include people-centered development, which embraces education and learning, social inclusion and measures to meet needs of vulnerable groups. Smart cities promote more efficient transport and mobility and also support entrepreneurship.

**Economia urbana, Mobilità e trasporti, Gestione ambientale
Persone (capitale umano e inclusione sociale), Edilizia
abitativa e condizioni di vita, Governance urbana**



LE QUATTRO DIMENSIONI (O COMPONENTI) DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE





SVILUPPO SOSTENIBILE

- **SOSTENIBILITÀ ECONOMICA:** capacità di un sistema economico di originare in perpetuo uno sviluppo duraturo degli indicatori economici; generare reddito e lavoro per il sostentamento della popolazione.
- **SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE:** caratteristiche del territorio che integrano nel contempo tutela del patrimonio, consumo equilibrato delle risorse naturali sulla base della capacità di rinnovamento delle medesime.
- **SOSTENIBILITÀ SOCIALE:** capacità di garantire condizioni di servizi e benessere umano equamente distribuiti per classi e genere.
- **GOOD GOVERNANCE:** la necessità per i Governi di integrare regole e norme che favoriscano appropriate scelte di politica economica, sociale, ambientale.

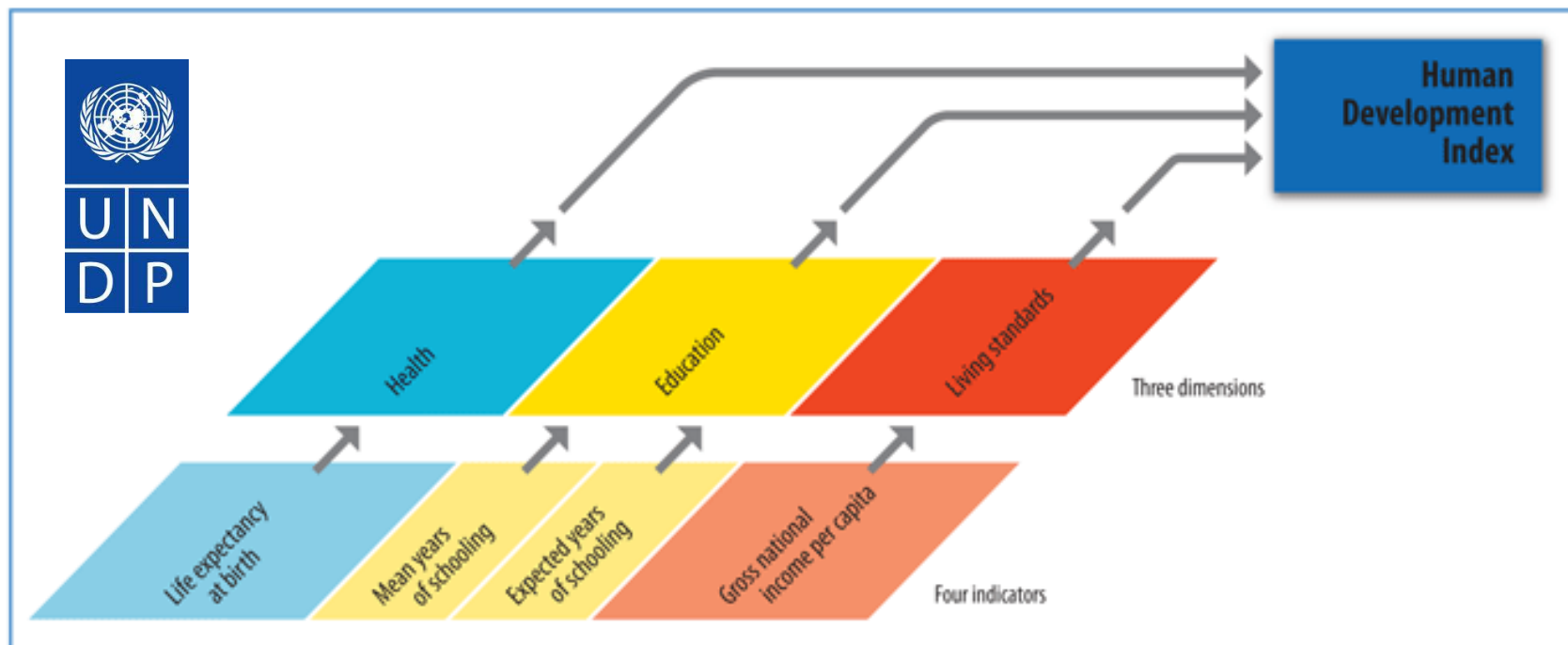


SVILUPPO SOSTENIBILE

United Nations Development Programme (UNDP) utilizza dal 1990 lo **Human Development Index (HDI)** ovvero l'**Indicatore di sviluppo umano (ISU)**.

Components of the Human Development Index

The HDI—three dimensions and four indicators



Note: The indicators presented in this figure follow the new methodology, as defined in box 1.2.

Source: HDRO.



VALORE E VALORIZZAZIONE

Valorizzazione: «**conferire o accrescere il valore di qualche cosa**»

Presupposto essenziale: la fattibilità

Fasi qualificanti del processo decisionale nelle iniziative edilizie:



Metodi di valorizzazione immobiliare:

- **STUDIO DI FATTIBILITÀ** (Sdf)
- **HIGHEST AND BEST USE** (Hbu)

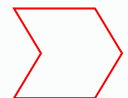


VALUTAZIONE DI PROGRAMMI E PROGETTI: STUDIO DI FATTIBILITÀ

L'importanza strategica degli *Studi di fattibilità* (SdF) è stata ribadita dal Legislatore nazionale nel:

- **CODICE DEL CONTRATTI PUBBLICI** relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE" di cui al **D.Lgs. 163/2006** e successive modificazioni incluso il D.Lgs. 31 luglio 2007, n. 133 (Disposizioni correttive e integrative al D.Lgs. 163/2006).
- **REGOLAMENTO D'ATTUAZIONE ED ESECUZIONE DEL CODICE DEI CONTRATTI PUBBLICI - D.P.R. n. 207/2010** (G.U. n. 288 del 10.12.2010); l'Art. 14 del sopra richiamato *Regolamento di attuazione ed esecuzione del Codice dei contratti pubblici* ne definisce espressamente le caratteristiche⁽¹⁾.

(1) Cfr.: Titolo II – Progettazione e verifica del progetto; Capo I – Progettazione; Sezione I – Disposizioni generali; **Art. 14 - Studio di fattibilità.**

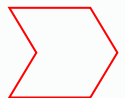




In particolare il ***Regolamento di attuazione ed esecuzione del Codice dei contratti pubblici***, al Comma 1. dispone che il medesimo si compone di una **relazione illustrativa contenente**:

- a) le caratteristiche funzionali, tecniche, gestionali, economico-finanziarie dei lavori da realizzare;
- b) l'analisi delle possibili alternative alla soluzione realizzativa individuata;
- c) la verifica della possibilità di realizzazione mediante i contratti di partenariato pubblico privato di cui all'articolo 3, comma 15-ter, del *Codice dei contratti pubblici*;
- d) l'analisi dello stato di fatto, nelle sue eventuali componenti architettoniche, geologiche, socio-economiche, amministrative;
- e) la descrizione, ai fini della valutazione preventiva della sostenibilità ambientale e della compatibilità paesaggistica dell'intervento, dei requisiti dell'opera da progettare, delle caratteristiche e dei collegamenti con il contesto nel quale l'intervento si inserisce, con particolare riferimento alla verifica dei vincoli ambientali, storici, archeologici, paesaggistici interferenti sulle aree o sugli immobili interessati dall'intervento, nonché l'individuazione delle misure idonee a salvaguardare la tutela ambientale e i valori culturali e paesaggistici.

SOSTENIBILITÀ FINANZIARIA. Il piano finanziario dovrebbe dimostrare la sostenibilità finanziaria del progetto.

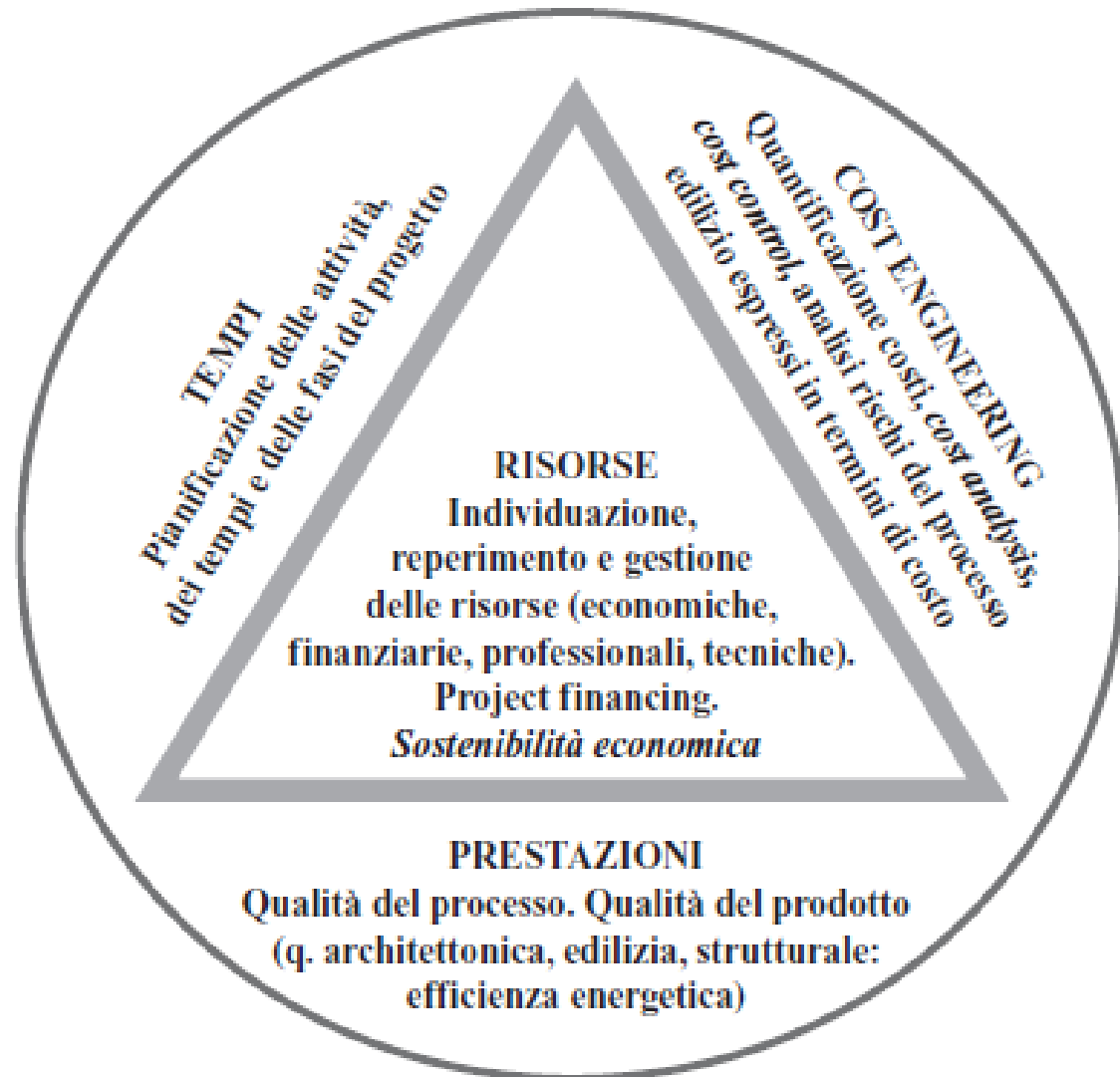




Il tetraedro, ovvero le quattro facce di un poliedro, che sintetizza i vincoli del progetto.

La realizzazione di un progetto (obiettivo) è assoggettata alla correlazione esistente tra numerosi vincoli: risorse, tempi, costi, prestazioni. La variazione di uno dei vincoli interferisce direttamente o indirettamente sugli altri.

Norma UNI ISO 10006 - Sistemi di Gestione per la Qualità. Linee Guida per la Gestione della Qualità nei Progetti.





FASE DEL PROCESSO DECISIONALE

FINALITÀ DELLA VALUTAZIONE PROGRAMMI E PROGETTI

DI

Ex ante

Nella fase di programmazione della iniziativa. Comprende: Studi di opportunità, Studi fattibilità, la redazione del Documento programmatico. (Documento preliminare all'avvio della progettazione (Dpp), che è finalizzato a verificare se l'iniziativa è fattibile in termini urbanistici, tecnici, di disponibilità di risorse, di tempi, di caratteristiche di rispondenza alle esigenze (sette classi di esigenze di cui alla norma UNI 8289:1981.

In itinere

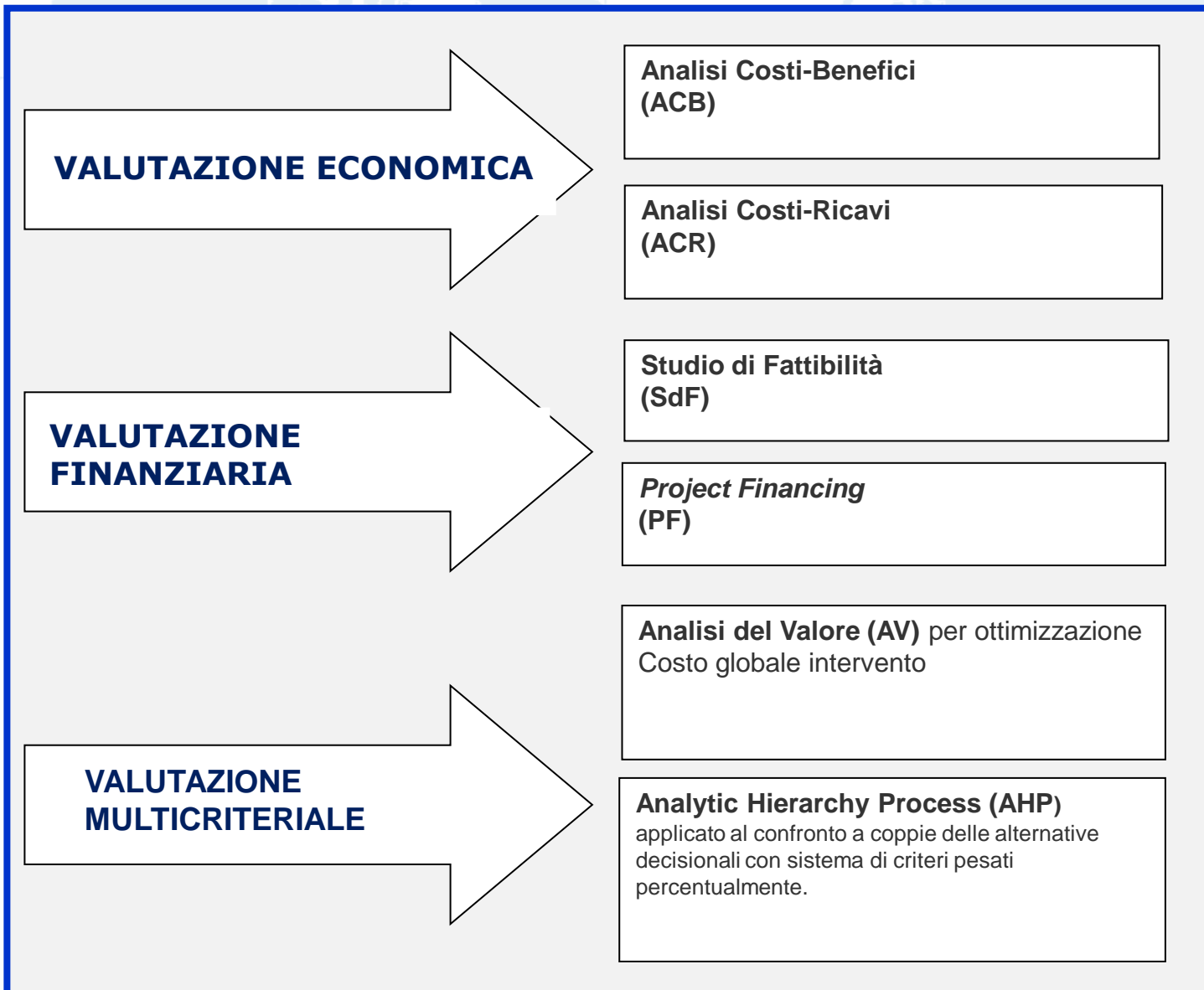
Analisi di implementazione/realizzazione del progetto. La finalità è monitoraggio costante della coerenza del programma realizzativo (tempi e funzioni previste nel diagramma di Gantt) con lo stato d'avanzamento dei lavori.

Ex post

Analisi di performance. Viene effettuata successivamente al completamento dell'opera in funzione della verifica finale delle caratteristiche tecnico-edilizie, urbanistiche, economiche-finanziarie del manufatto al fine di correlare i risultati attesi con eventuali criticità e/o anche eventuali criticità.



SOSTENIBILITA' FINANZIARIA: I SISTEMI DI VALUTAZIONE



Quadro di sintesi.
I principali criteri di valutazione dei progetti (economica, finanziaria, multicriteriale) sono basati su criteri e procedimenti estimativi e matematica finanziaria.





SMART City

- **SOSTENIBILITY:** sostenibilità "economica / ambientale / sociale" interconnessa con la *Good governance*
- **MESURABLE:** possibilità di misurare l'efficacia e l'efficienza dei sei servizi nel tempo
- **AVAILABLE:** disponibilità di servizi e infrastrutture ad un costo accettabile
- **RILEVANT:** rilevanti in relazione agli obiettivi di perseguimento del "bene comune" (anche ai fini dell'*housing inclusion*)
- **TIME:** migliore qualità della vita nel tempo



Grazie per l'attenzione

E-mail: [giampiero.bambagioni \(at\) uniroma1.it](mailto:giampiero.bambagioni@uniroma1.it)
[giampiero.bambagioni \(at\) erei.org](mailto:giampiero.bambagioni@erei.org)



www.bambagioni.eu/