



Valutazioni economiche del processo di rigenerazione della piccola città fra Caletta e Lillatro

Benedetto Rocchi e Paolo Rosato



Contenuti della presentazione:

- Il ruolo della rigenerazione/riqualificazione urbana nello sviluppo economico;
- gli effetti della rigenerazione sul valore immobiliare;
- Il valore immobiliare nell'area di studio.

La piccola città

Incontri di partecipazione per una rigenerazione urbana tra Caletta e Lillatro

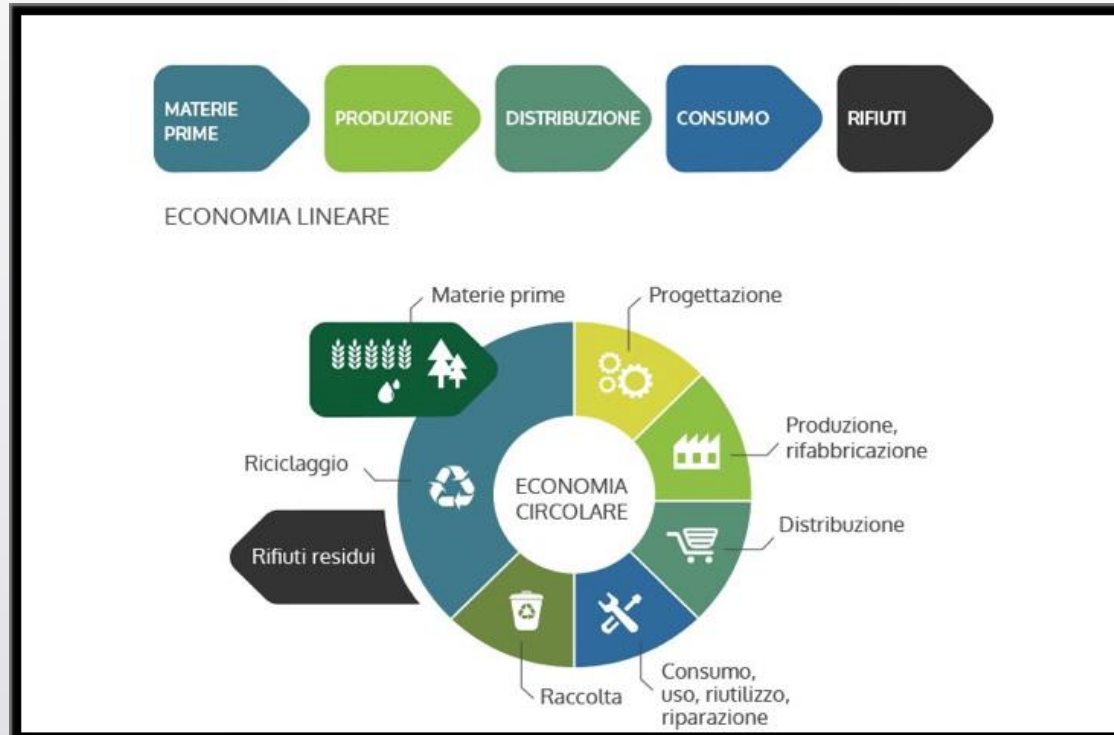


COMUNE
ROSIGNANO
MARITTIMO



UNIVERSITÀ
DEGLI STUDI
FIRENZE

DIDA
DIPARTIMENTO DI
ARCHITETTURA





La questione della rigenerazione urbana è un tema noto da tempo e da quando l'imponente produzione edilizia di varia natura degli anni del boom economico ha cominciato a mostrare:

- pesanti limiti prestazionali rispetto alle esigenze emergenti della produzione industriale;
- crescente obsolescenza tecnica ed economica rispetto alle qualità richieste dal mercato;
- dotazione di servizi urbani inadeguata.



- La crisi economica esplosa nel 2007 ha:
 - tolto ossigeno al mercato immobiliare, ed alla conseguente produzione edilizia;
 - prosciugato le casse degli enti locali.

I processi di metabolizzazione delle aree critiche da parte degli organismi urbani sono pesantemente rallentati.



Ma gli ambiti urbani non sono un'entità statica, poiché:

- si espandono;
- mutano vocazione economica;
- mutano composizione sociale.

Tali cambiamenti agiscono in modo differenziale nei vari ambiti creando, contemporaneamente, valore e disvalore, quindi vantaggi e svantaggi competitivi, quest'ultimi premessa di degrado e abbandono.



Il degrado e l'abbandono è spesso aggravato da:

- il regime della proprietà immobiliare;
- politiche urbanistiche spesso incapaci di leggere le dinamiche in atto e di cogliere il momento propizio per trasformazioni virtuose;
- pianificazione che spesso, specie in passato, ha favorito l'espansione urbana alla riqualficazione dell'esistente.



La presenza di ambiti urbani degradati ha pesanti implicazioni economiche negative, in generale, e sul mercato immobiliare, in particolare, poiché:

- gli immobili sono tali e quindi il loro valore è fortemente condizionato dalla qualità dell'intorno;
- la qualità dell'intorno è fortemente condizionata dalla qualità degli immobili stessi.

Quindi la rigenerazione edilizia ed urbana ha un forte impatto sul valore immobiliare!



Quale è l'effetto dei processi di rigenerazione urbana sul Valore Posizionale?

- la valutazione presupporrebbe l'individuazione dell'effetto degli interventi di rigenerazione sull'andamento del valore immobiliare nel tempo (pochi studi);
- più semplicemente, si rileva l'effetto delle caratteristiche qualitative urbane sul valore e si assume che tale effetto sia potenzialmente prodotto anche dagli interventi di rigenerazione che prevedono un miglioramento simile a quello studiato (*value transfer*);
- su questo ambito di studi si è lavorato molto (oltre 100 studi pubblicati negli ultimi anni).



Sintesi dei risultati ottenuti in circa 100 studi reperiti in riviste scientifiche che hanno valutato l'impatto di miglioramenti urbani sul valore immobiliare di:

- interventi sul verde pubblico;
- recupero di aree industriali interstiziali;
- miglioramento estetico del paesaggio urbano;
- miglioramento della raccolta di rifiuti;
- costituzione di aree pedonali;
- riduzione del rumore da traffico.

La piccola città

Incontri di partecipazione per una rigenerazione urbana tra Caletta e Lillatro



COMUNE
ROSIGNANO
MARITTIMO



UNIVERSITÀ
DEGLI STUDI
FIRENZE

DIDA
DIPARTIMENTO DI
ARCHITETTURA

La creazione di **spazi verdi diffusi** genera un incremento medio del Valore Posizionale di circa il **10,7 % (D.S. 6,3%)**;



La piccola città

Incontri di partecipazione per una rigenerazione urbana tra Caletta e Lillatro



COMUNE
ROSIGNANO
MARITTIMO



UNIVERSITÀ
DEGLI STUDI
FIRENZE

DIDA
DIPARTIMENTO DI
ARCHITETTURA

L'eliminazione della vista su **aree industriali (piccole) dismesse** genera un incremento medio del Valore Posizionale negli immobili circostanti di circa il **19,7 % (D.S. 4,2%)**;



Il **miglioramento «estetico» generalizzato** degli ambiti urbani genera un incremento medio del Valore Posizionale di circa il **34,0 % (D.S. 16,8%)**;



La piccola città

Incontri di partecipazione per una rigenerazione urbana tra Caletta e Lillatro



COMUNE
ROSIGNANO
MARITTIMO



UNIVERSITÀ
DEGLI STUDI
FIRENZE

DIDA
DIPARTIMENTO DI
ARCHITETTURA

il **miglioramento della raccolta di rifiuti**, con eliminazione degli accumuli temporanei, genera un incremento medio del Valore Posizionale negli immobili di circa il **13,0 % (D.S. 8,3%, dato poco significativo)**;



La piccola città

Incontri di partecipazione per una rigenerazione urbana tra Caletta e Lillatro



COMUNE
ROSIGNANO
MARITTIMO



UNIVERSITÀ
DEGLI STUDI
FIRENZE

DIDA
DIPARTIMENTO DI
ARCHITETTURA

La costituzione di un'**area pedonale** genera un incremento medio del Valore Posizionale negli immobili di circa il **26,0 % (D.S. 9,5%)**;



La piccola città

Incontri di partecipazione per una rigenerazione urbana tra Caletta e Lillatro



COMUNE
ROSIGNANO
MARITTIMO



UNIVERSITÀ
DEGLI STUDI
FIRENZE

DIDA
DIPARTIMENTO DI
ARCHITETTURA

Il recupero edilizio di **fabbricati fatiscenti** genera un incremento medio del Valore Posizionale negli immobili circostanti di circa il **12,0 % (dato poco significativo)**;



La piccola città

Incontri di partecipazione per una rigenerazione urbana tra Caletta e Lillatro



COMUNE
ROSIGNANO
MARITTIMO



UNIVERSITÀ
DEGLI STUDI
FIRENZE

DIDA
DIPARTIMENTO DI
ARCHITETTURA

La riduzione del **rumore da traffico urbano** (-10 db) genera un incremento medio del Valore Posizionale negli immobili circostanti di circa il **3,5 % (D.S. 1,5%)**.



Temi emergenti:

L'analisi illustrata evidenzia l'effetto delle componenti «classiche» della qualità urbana (intesa anche come capitale sociale) sul valore immobiliare, tuttavia questioni nuove si affacciano:

- Il ruolo centrale che sta assumendo l'Information and Communication Technology (ICT) nella rigenerazione urbana (SMART CITIES);
- Il ruolo della riqualificazione energetica sulla qualità e sul valore immobiliare.

Information and Communication Technology e rigenerazione urbana

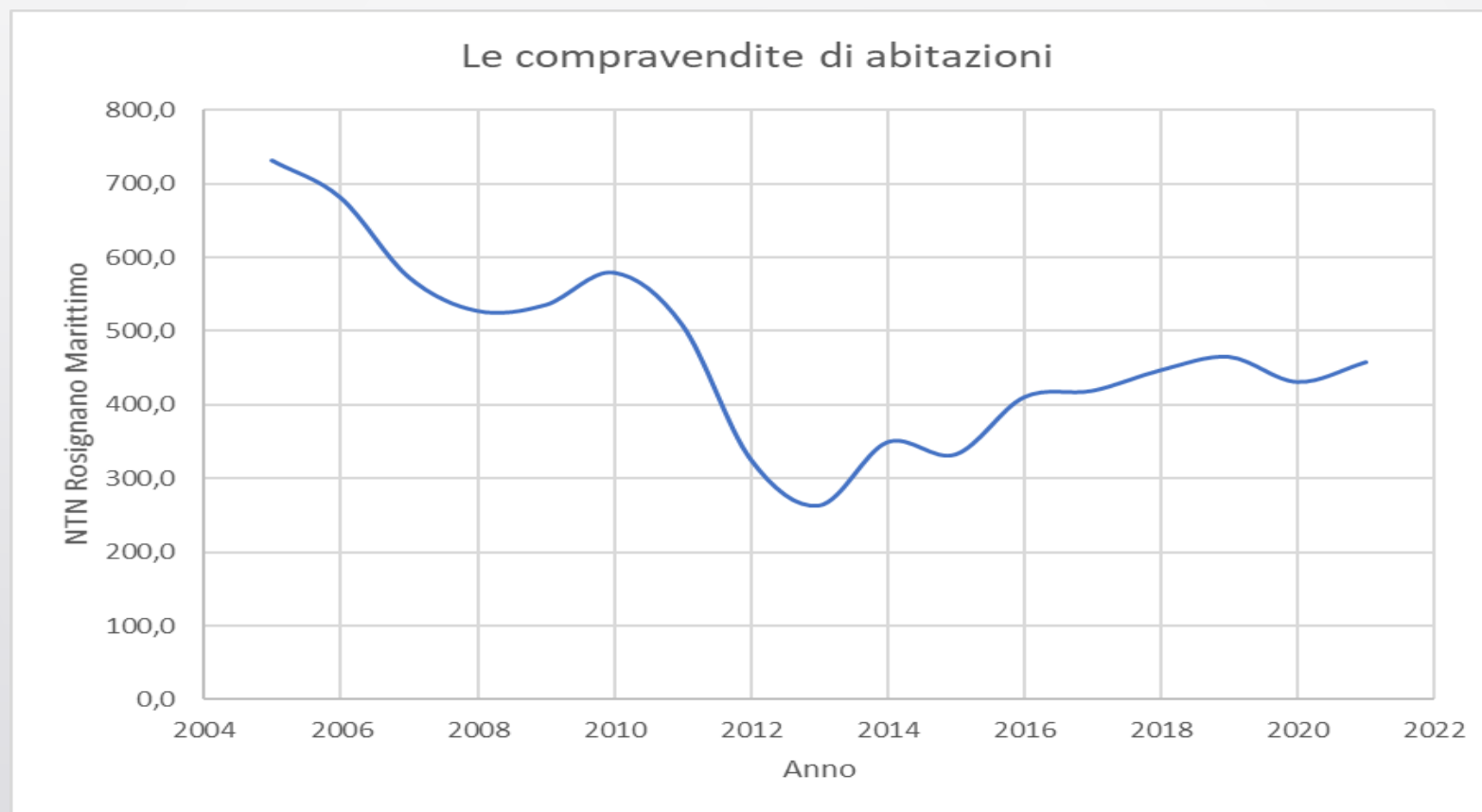
- tema molto studiato negli ultimi anni;
- le ICT modificano radicalmente le modalità di accesso degli individui alle informazioni ed ai mercati dei beni reali;
- le ICT modificano la composizione dei vantaggi competitivi delle aree urbane, spostando il baricentro dall'accessibilità ai beni e servizi alla qualità dell'ambiente costruito;
- effetti controversi sul valore immobiliare (omogeneizzazione?);
- effetti positivi sugli operatori immobiliari (studi statunitensi);

Riqualificazione energetica sulla qualità e sul valore immobiliare

- questione molto studiata;
- influisce significativamente sulla commerciabilità delle nuove costruzioni;
- influisce significativamente sui prezzi delle abitazioni usate:
 - . Certificato Energy Star (USA-uffici) +2-3%;
 - . CPE (NL - abitazioni):

A vs G	+12 %;
B vs G	+ 7 %;
C vs G	+ 4 %
- L'impatto è maggiore sui prezzi rispetto ai canoni di locazione.

Il mercato immobiliare a Rosignano Marittimo/Solvay



La piccola città

Incontri di partecipazione per una rigenerazione urbana tra Caletta e Lillatro



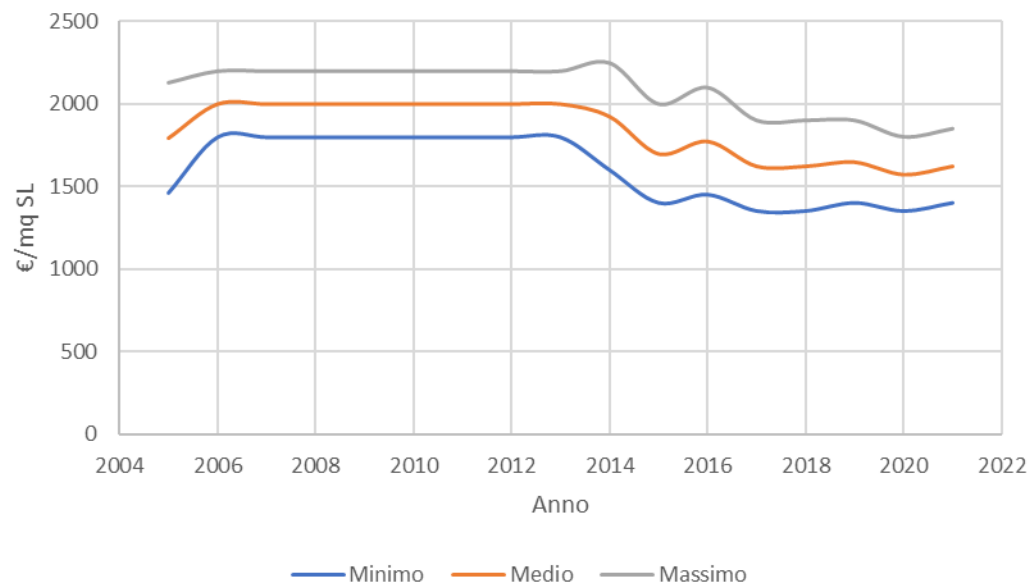
COMUNE
ROSIGNANO
MARITTIMO



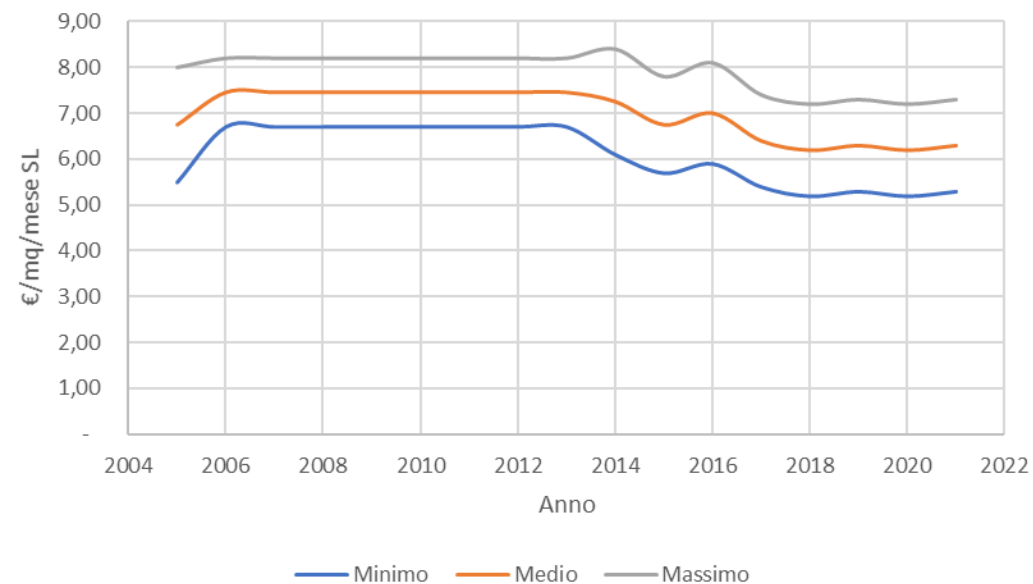
UNIVERSITÀ
DEGLI STUDI
FIRENZE

DIDA
DIPARTIMENTO DI
ARCHITETTURA

Il valore delle abitazioni economiche



Il canone delle abitazioni economiche



La piccola città

Incontri di partecipazione per una rigenerazione urbana tra Caletta e Lillatro



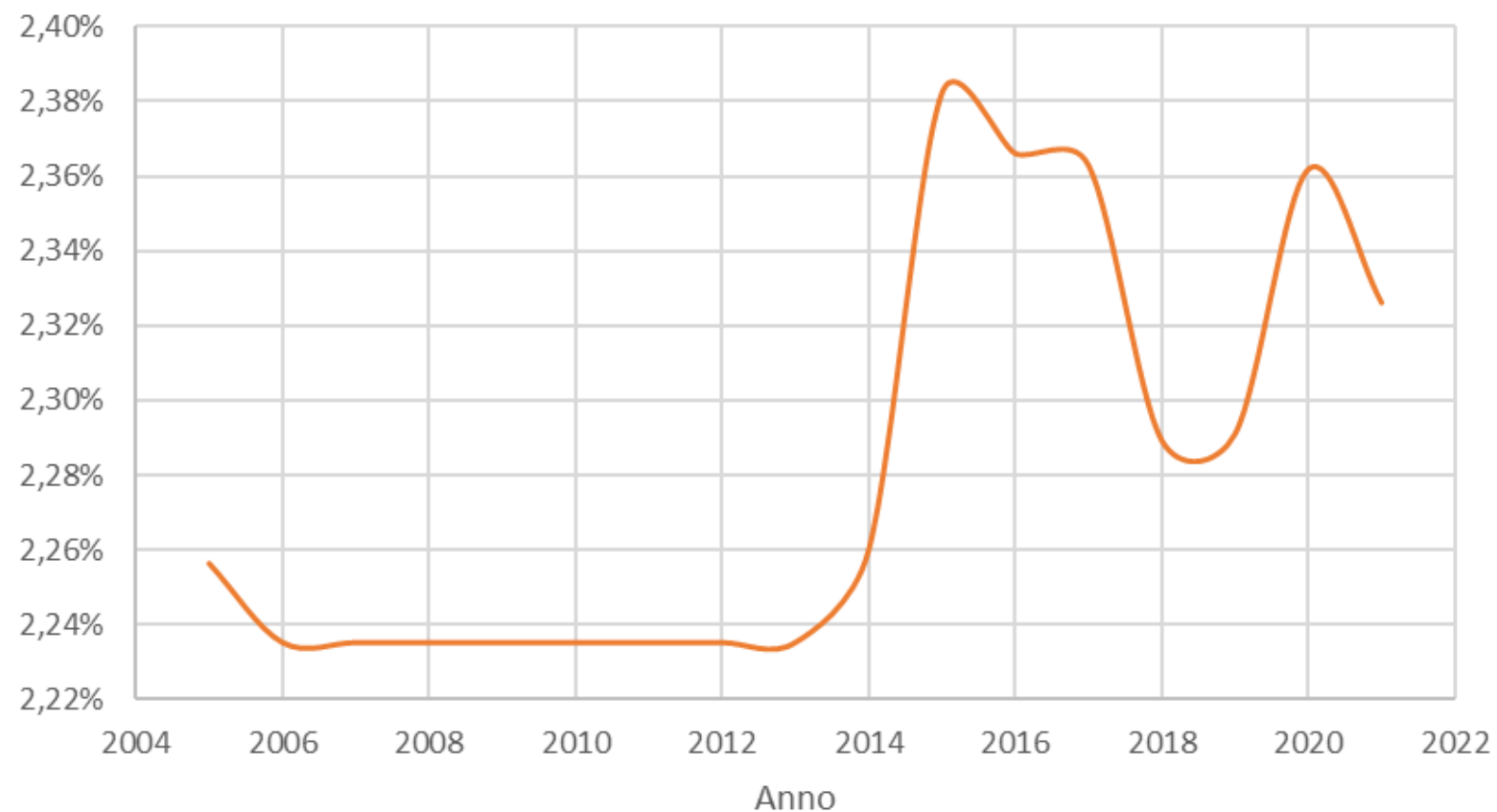
COMUNE
ROSIGNANO
MARITTIMO



UNIVERSITÀ
DEGLI STUDI
FIRENZE

DIDA
DIPARTIMENTO DI
ARCHITETTURA

Il saggio di capitalizzazione delle abitazioni economiche



La piccola città

Incontri di partecipazione per una rigenerazione urbana tra Caletta e Lillatro



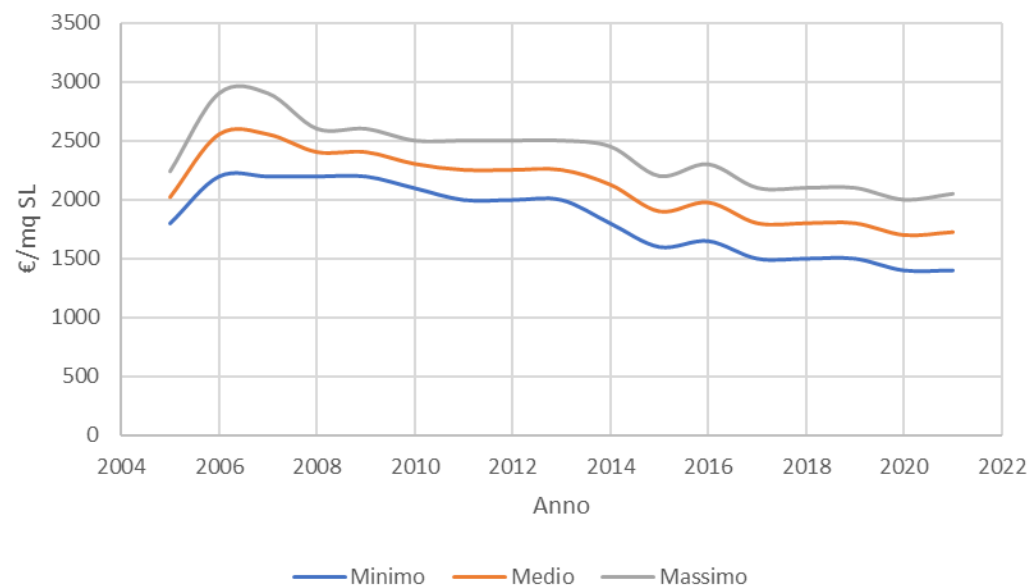
COMUNE
ROSIGNANO
MARITTIMO



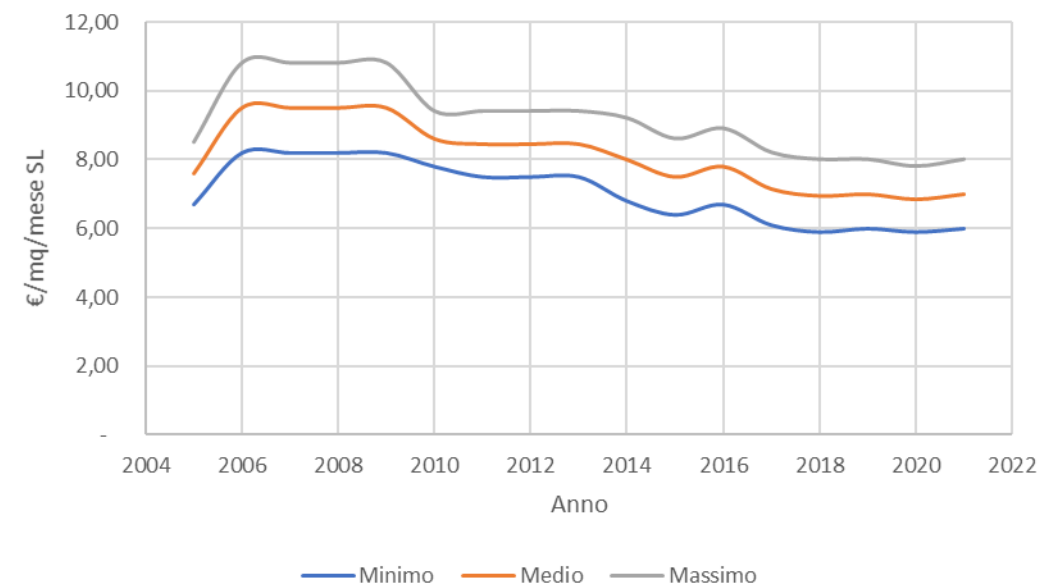
UNIVERSITÀ
DEGLI STUDI
FIRENZE

DIDA
DIPARTIMENTO DI
ARCHITETTURA

Il valore delle abitazioni civili



Il canone delle abitazioni civili



La piccola città

Incontri di partecipazione per una rigenerazione urbana tra Caletta e Lillatro



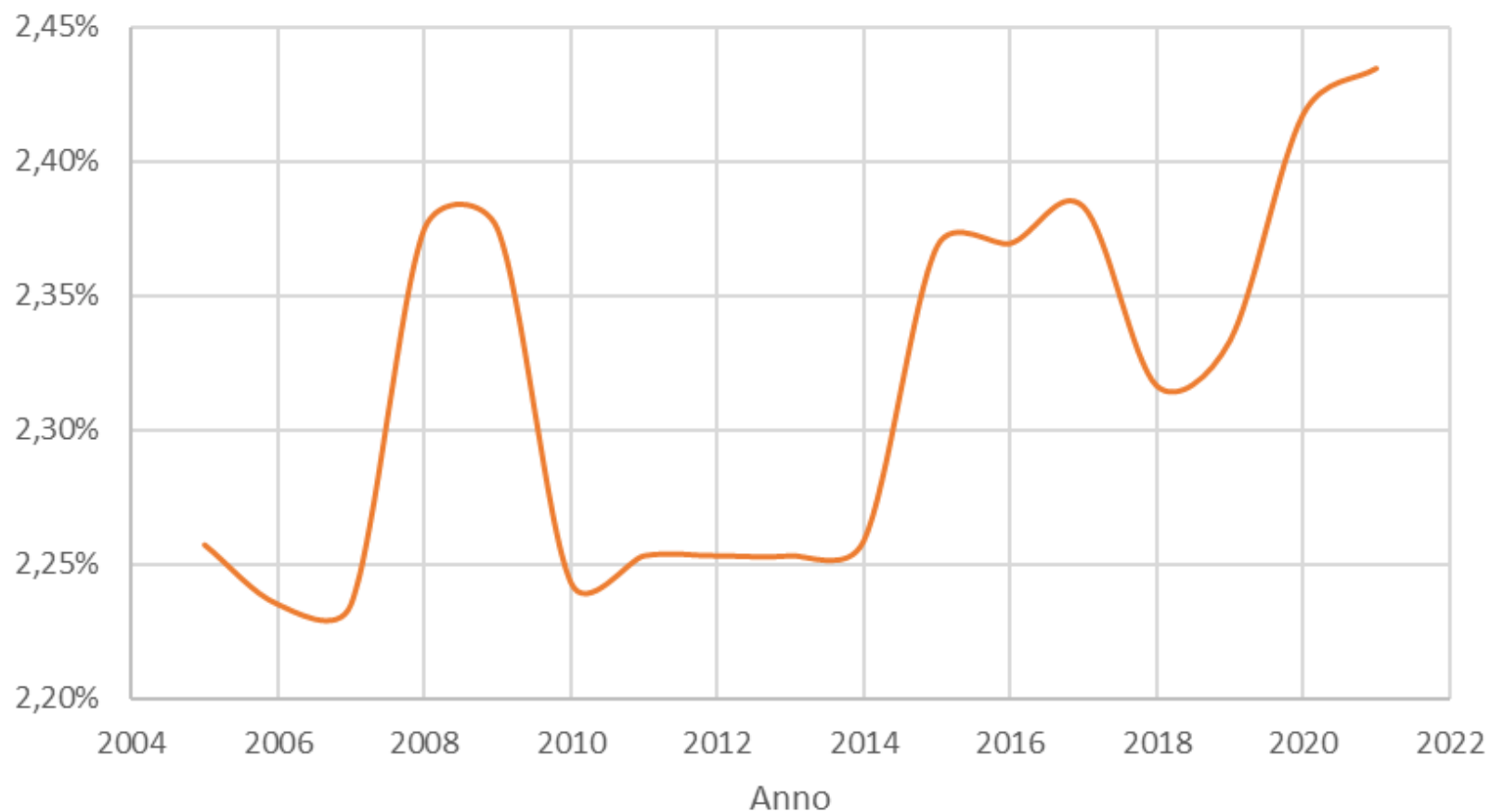
COMUNE
ROSIGNANO
MARITTIMO



UNIVERSITÀ
DEGLI STUDI
FIRENZE

DIDA
DIPARTIMENTO DI
ARCHITETTURA

Il saggio di capitalizzazione delle abitazioni civili



La piccola città

Incontri di partecipazione per una rigenerazione urbana tra Caletta e Lillatro



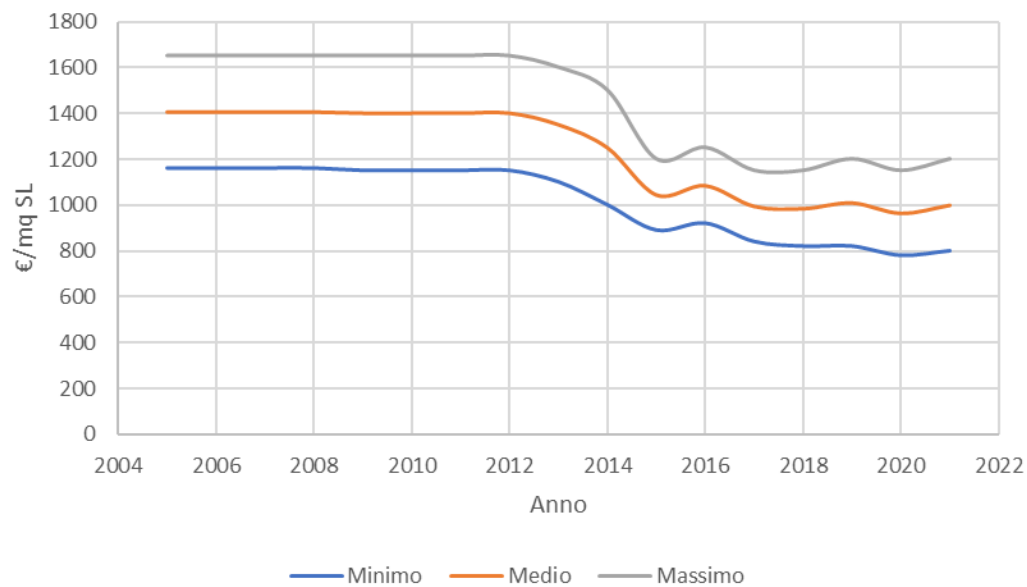
COMUNE
ROSIGNANO
MARITTIMO



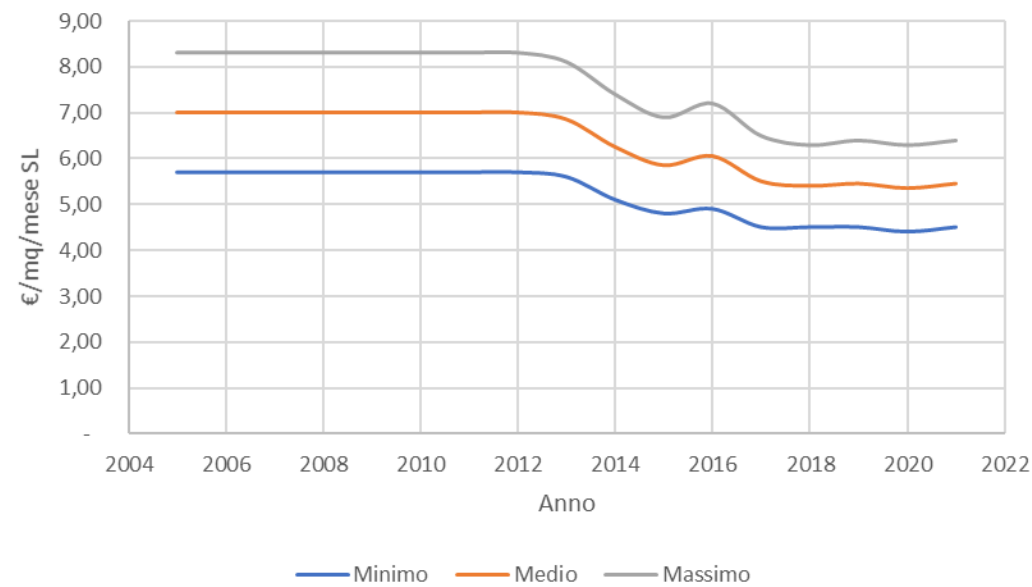
UNIVERSITÀ
DEGLI STUDI
FIRENZE

DIDA
DIPARTIMENTO DI
ARCHITETTURA

Il valore dei box auto



Il canone dei box auto



La piccola città

Incontri di partecipazione per una rigenerazione urbana tra Caletta e Lillatro



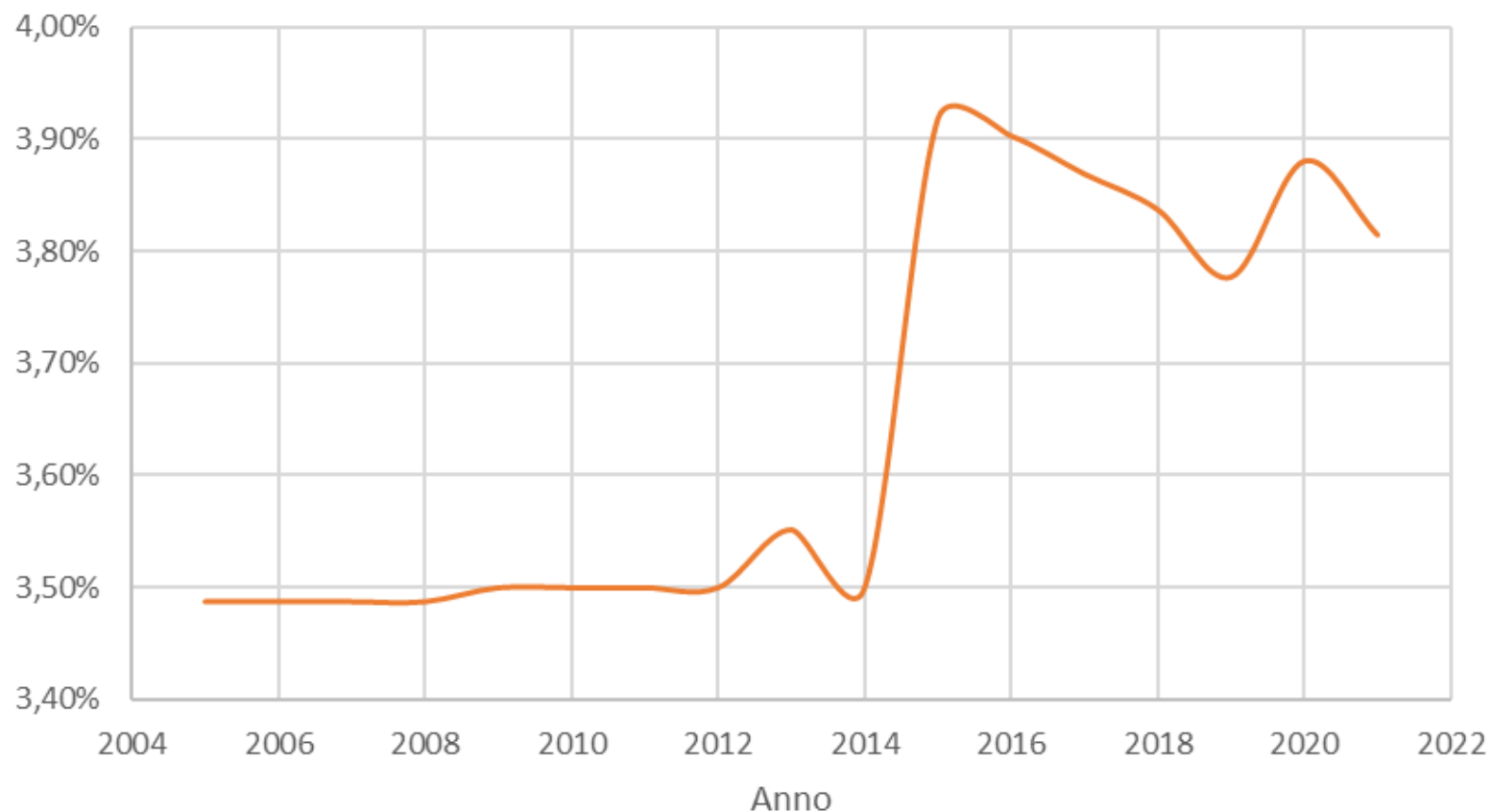
COMUNE
ROSIGNANO
MARITTIMO



UNIVERSITÀ
DEGLI STUDI
FIRENZE

DIDA
DIPARTIMENTO DI
ARCHITETTURA

Il saggio di capitalizzazione dei box auto



La piccola città

Incontri di partecipazione per una rigenerazione urbana tra Caletta e Lillatro



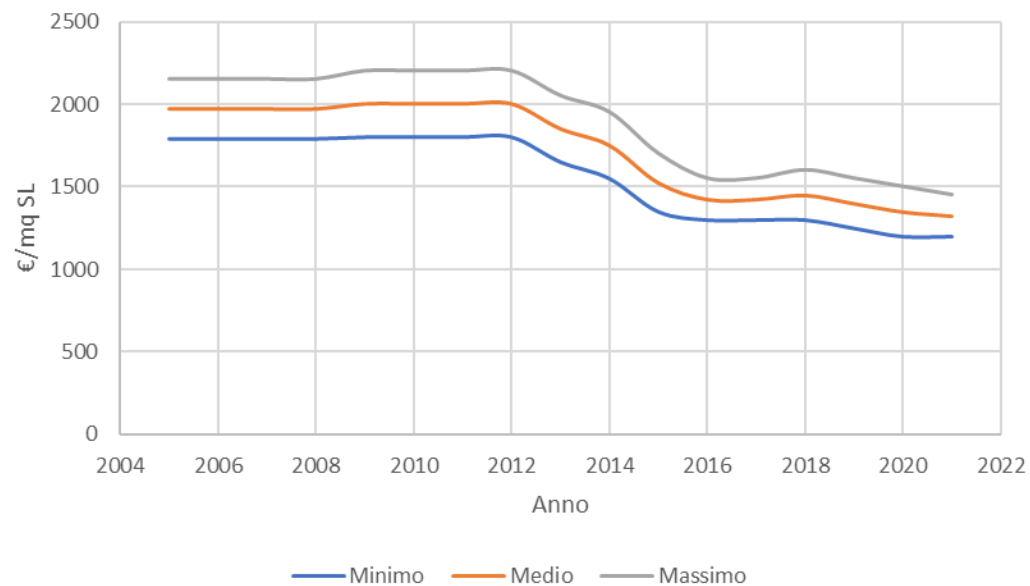
COMUNE
ROSIGNANO
MARITTIMO



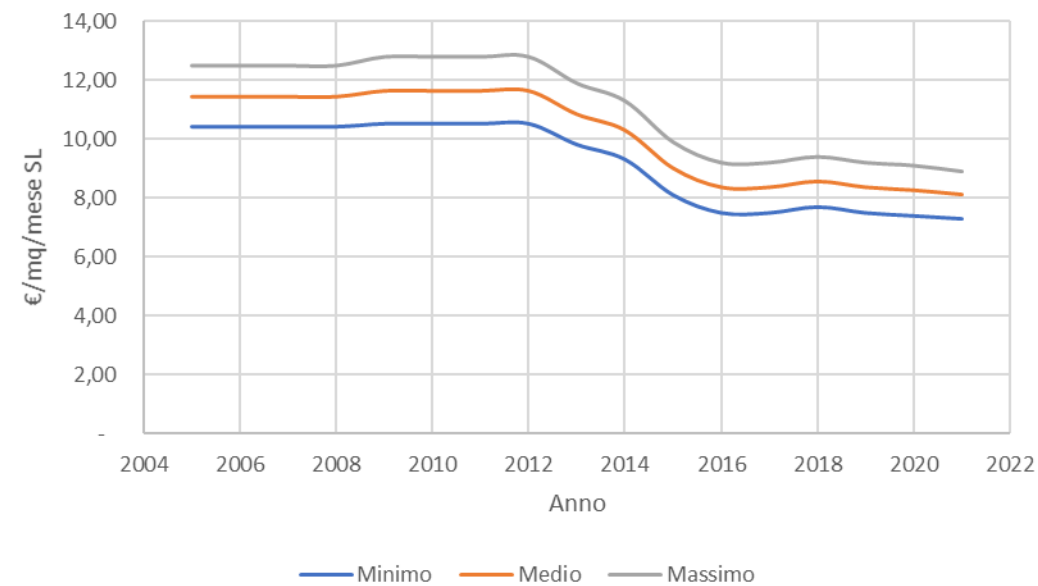
UNIVERSITÀ
DEGLI STUDI
FIRENZE

DIDA
DIPARTIMENTO DI
ARCHITETTURA

Il valore dei negozi



Il canone dei negozi



La piccola città

Incontri di partecipazione per una rigenerazione urbana tra Caletta e Lillatro



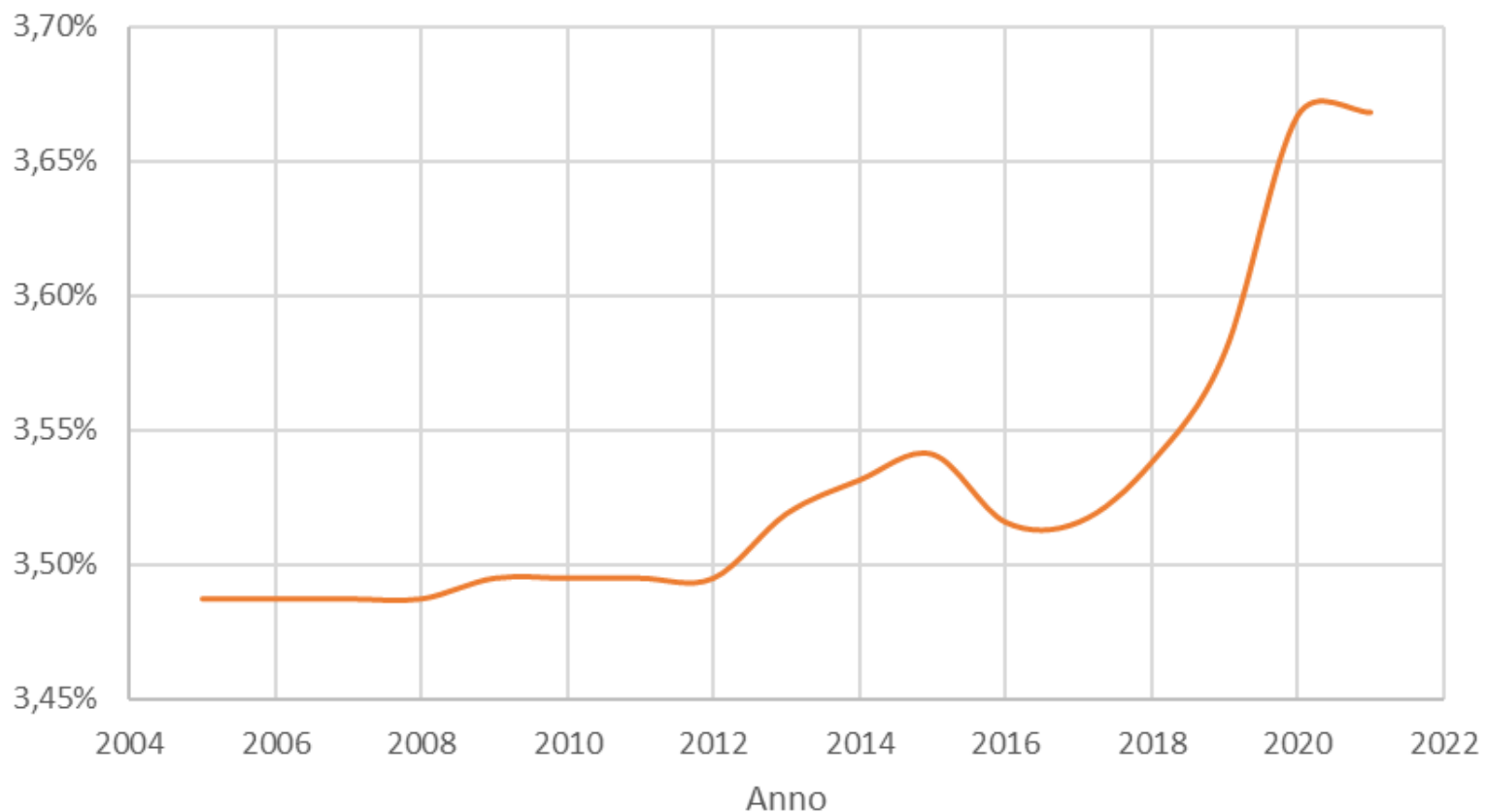
COMUNE
ROSIGNANO
MARITTIMO



UNIVERSITÀ
DEGLI STUDI
FIRENZE

DIDA
DIPARTIMENTO DI
ARCHITETTURA

Il saggio di capitalizzazione dei negozi



La piccola città

Incontri di partecipazione per una rigenerazione urbana tra Caletta e Lillatro



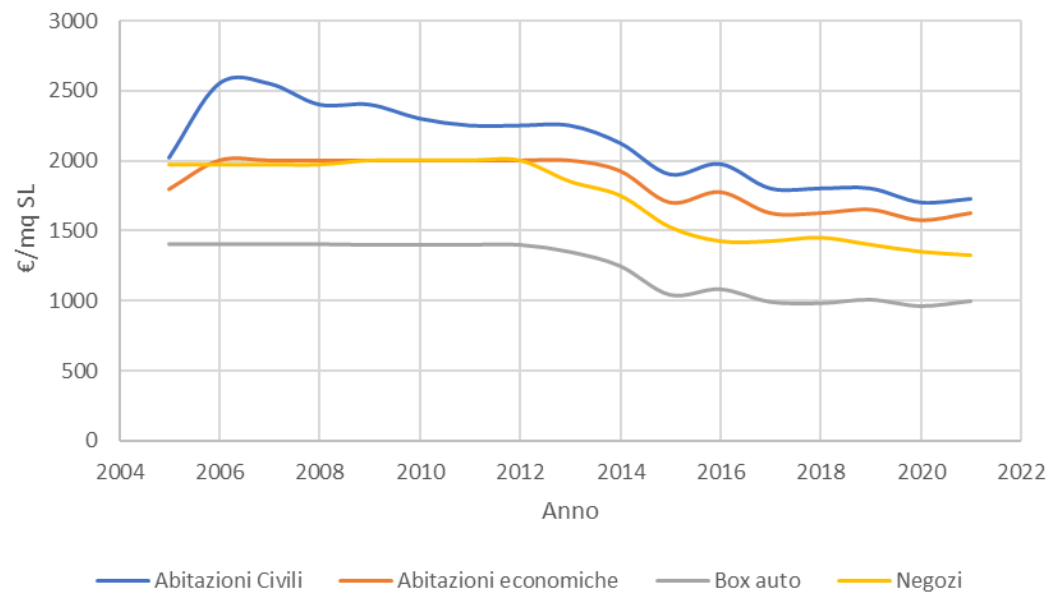
COMUNE
ROSIGNANO
MARITTIMO



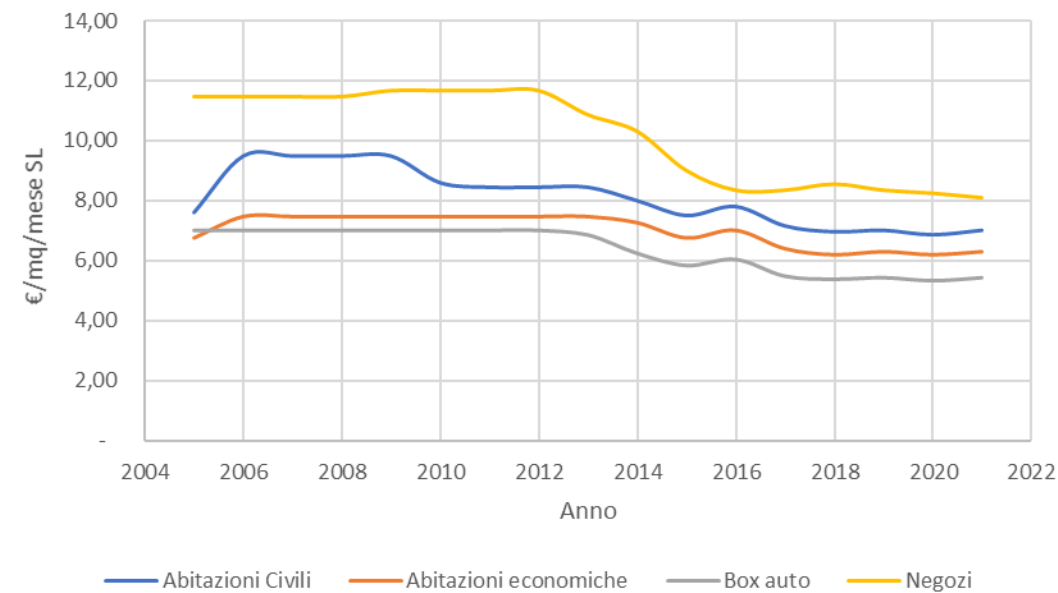
UNIVERSITÀ
DEGLI STUDI
FIRENZE

DIDA
DIPARTIMENTO DI
ARCHITETTURA

Il valore di mercato



Il canone di locazione



La piccola città

Incontri di partecipazione per una rigenerazione urbana tra Caletta e Lillatro



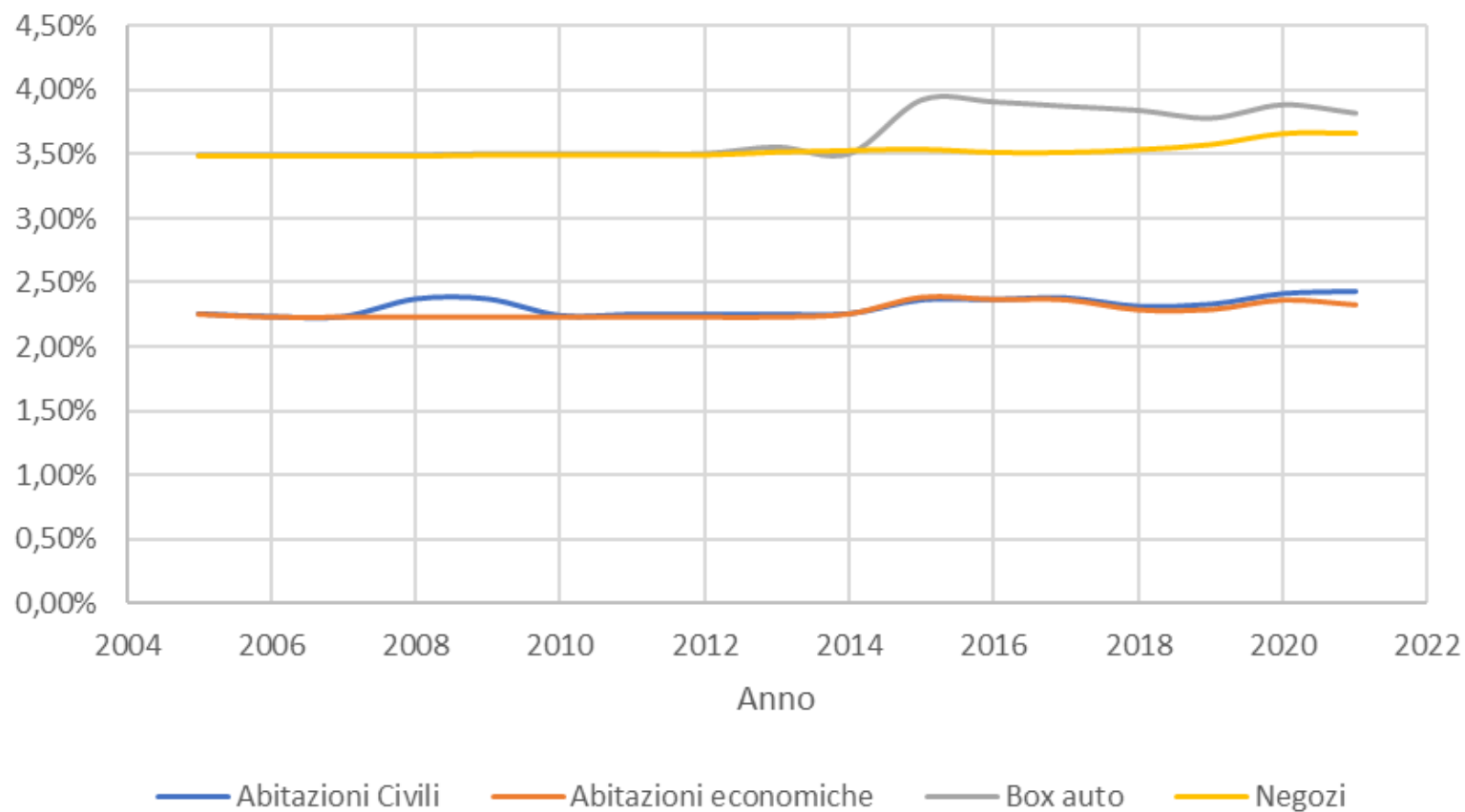
COMUNE
ROSIGNANO
MARITTIMO



UNIVERSITÀ
DEGLI STUDI
FIRENZE

DIDA
DIPARTIMENTO DI
ARCHITETTURA

Il saggio di capitalizzazione



La piccola città

Incontri di partecipazione per una rigenerazione urbana tra Caletta e Lillatro



COMUNE
ROSIGNANO
MARITTIMO



UNIVERSITÀ
DEGLI STUDI
FIRENZE

DIDA
DIPARTIMENTO DI
ARCHITETTURA

Il valore immobiliare del litorale (OMI I° sem 2021)



La piccola città

Incontri di partecipazione per una rigenerazione urbana tra Caletta e Lillatro

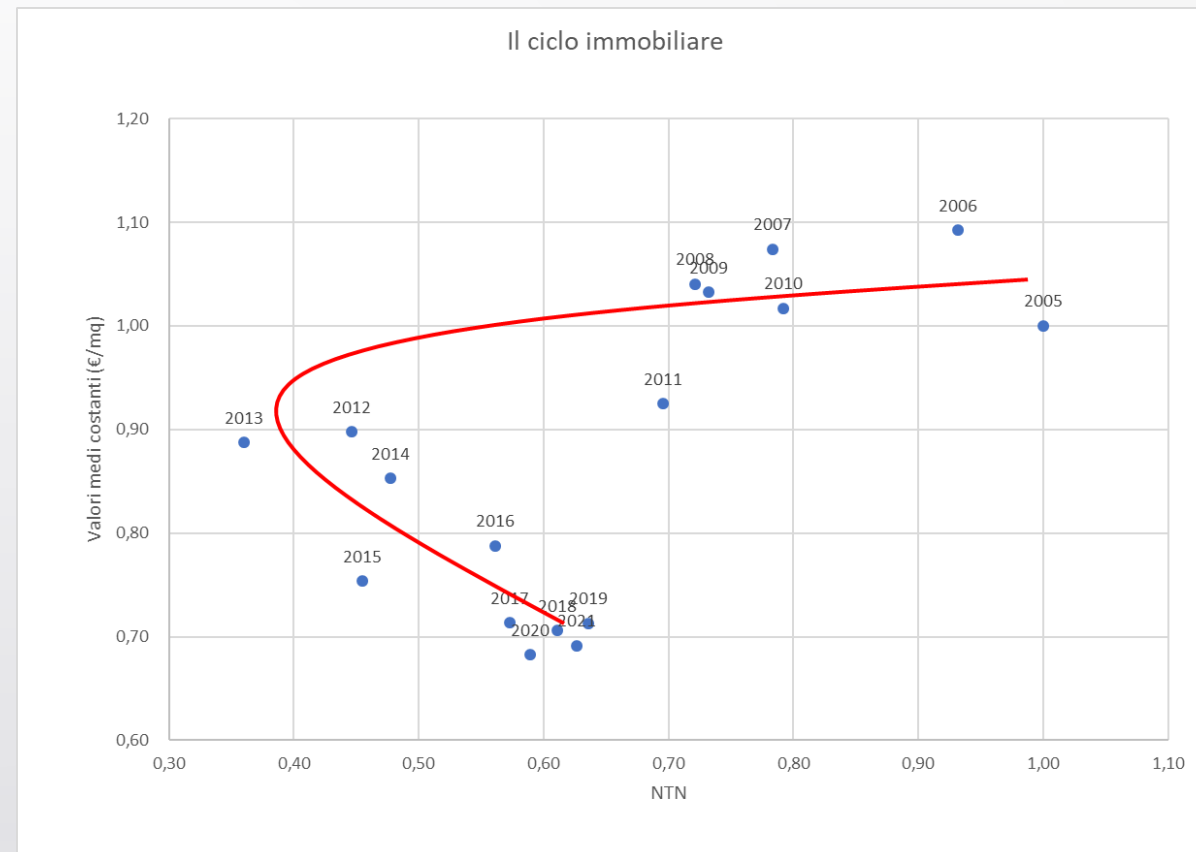
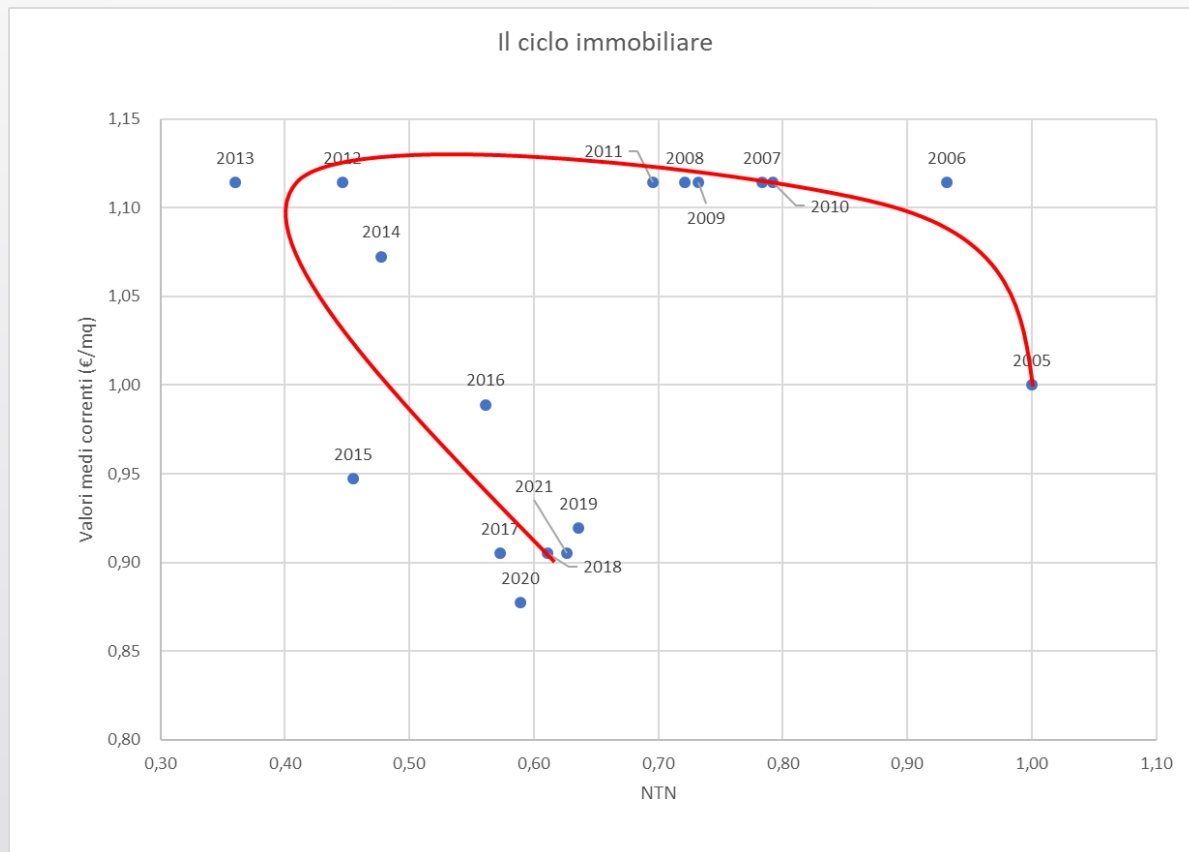


COMUNE
ROSIGNANO
MARITTIMO



UNIVERSITÀ
DEGLI STUDI
FIRENZE

DIDA
DIPARTIMENTO DI
ARCHITETTURA





Obiettivo delle valutazioni economiche:

Costruire una procedura in grado di simulare/stimare i benefici prodotti dagli interventi di riqualificazione edilizia e urbana proposti nel piano



Come?

- mappatura della distribuzione del valore immobiliare nell'area di piano nella situazione attuale;
- individuazione delle più importanti caratteristiche dell'area che influiscono sia positivamente che negativamente sul valore;
- stima del peso di tali caratteristiche;
- costruzione di un modello di simulazione degli effetti degli interventi (modifiche delle caratteristiche) sul valore.

Come si stima l'impatto delle caratteristiche immobiliari sul valore?

- in genere individuando, con tecniche econometriche, la relazione esistente fra le caratteristiche dell'immobile ed i prezzi di mercato.

In particolare:

- Caratteristiche intrinseche: dimensioni, finiture, manutenzione, dotazioni tecnologiche, servizi, ecc.;

- caratteristiche estrinseche (location): centralità, accessibilità, servizi commerciali e pubblici e, non ultima, la qualità urbana.

- il valore della «location» è riassunto dal Valore Posizionale $VP=[f(x_i)]$



Perché?

- fornire un riferimento oggettivo e trasparente sulla distribuzione del valore immobiliare;
- individuare le aree più problematiche (valori più bassi);
- supportare l'individuazione dei fattori «critici»;
- valutare l'entità dei possibili effetti e la loro distribuzione.

La piccola città

Incontri di partecipazione per una rigenerazione urbana tra Caletta e Lillatro



COMUNE
ROSIGNANO
MARITTIMO



UNIVERSITÀ
DEGLI STUDI
FIRENZE

DIDA
DIPARTIMENTO DI
ARCHITETTURA



La piccola città

Incontri di partecipazione per una rigenerazione urbana tra Caletta e Lillatro



COMUNE
ROSIGNANO
MARITTIMO



UNIVERSITÀ
DEGLI STUDI
FIRENZE

DIDA
DIPARTIMENTO DI
ARCHITETTURA

L'indagine di dettaglio



La piccola città

Incontri di partecipazione per una rigenerazione urbana tra Caletta e Lillatro



COMUNE
ROSIGNANO
MARITTIMO



UNIVERSITÀ
DEGLI STUDI
FIRENZE

DIDA
DIPARTIMENTO DI
ARCHITETTURA

Zone	prezzo Mq
1 - Villaggio Solvay	1 935
2 - Fronte Mare	2 510
3 - Edilizia popolare Ponedera	1 947
4 - Fra Piazza Monte alla Rena e Villaggio Solvay	2 455
5 - Fra Piazza Monte alla Rena e Fronte Mare	2 323
6 - Fra Piazza Monte alla Rena e Ferrovia	1 883
7 - Insediamento Fronte del Porto	2 231
8 - Quartiere Legge 167	2 013
9 - Al confine di Castiglioncello	2 159
Totale	2 102

La piccola città

Incontri di partecipazione per una rigenerazione urbana tra Caletta e Lillatro



COMUNE
ROSIGNANO
MARITTIMO



UNIVERSITÀ
DEGLI STUDI
FIRENZE

DIDA
DIPARTIMENTO DI
ARCHITETTURA



La piccola città

Incontri di partecipazione per una rigenerazione urbana tra Caletta e Lillatro



COMUNE
ROSIGNANO
MARITTIMO



UNIVERSITÀ
DEGLI STUDI
FIRENZE

DIDA
DIPARTIMENTO DI
ARCHITETTURA

IDENTIFICAZIONE

Tipologia di edificio

Numero piani fuori terra

Presenza piani interrati

Presenza di superfetazioni incongrue

Utilizzo piano dei diversi piani

Ubicazione su

CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE

Distanza dal centro

Distanza dal fronte mare

Accessibilità servizi pubblici (scuole, ambulatori, biblioteche, centri civici)

Accessibilità al trasporto pubblico (autobus)

Accessibilità ai servizi commerciali di base

Possibilità di parcheggio

Rumorosità

Qualità dell'aria (odori, inquinamento da traffico)

Contesto sociale

Densità edilizia

Grado di utilizzo area

Qualità ambientale del contesto

Rischio idraulico del contesto

CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE

Tipo di copertura:

Vista dal fabbricato

Luminosità generale

Luminosità piano terra

Orientamento facciata principale

CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE DEL FABBRICATO

Età del fabbricato

Esistenza di vincoli nell'edificio

Caratteristiche strutturali

Dotazione di impianti e servizi centralizzati

Dotazione spazi di uso comune

Presenza di spazi di uso privato

Finiture del fabbricato

Stato di manutenzione

La piccola città

Incontri di partecipazione per una rigenerazione urbana tra Caletta e Lillatro

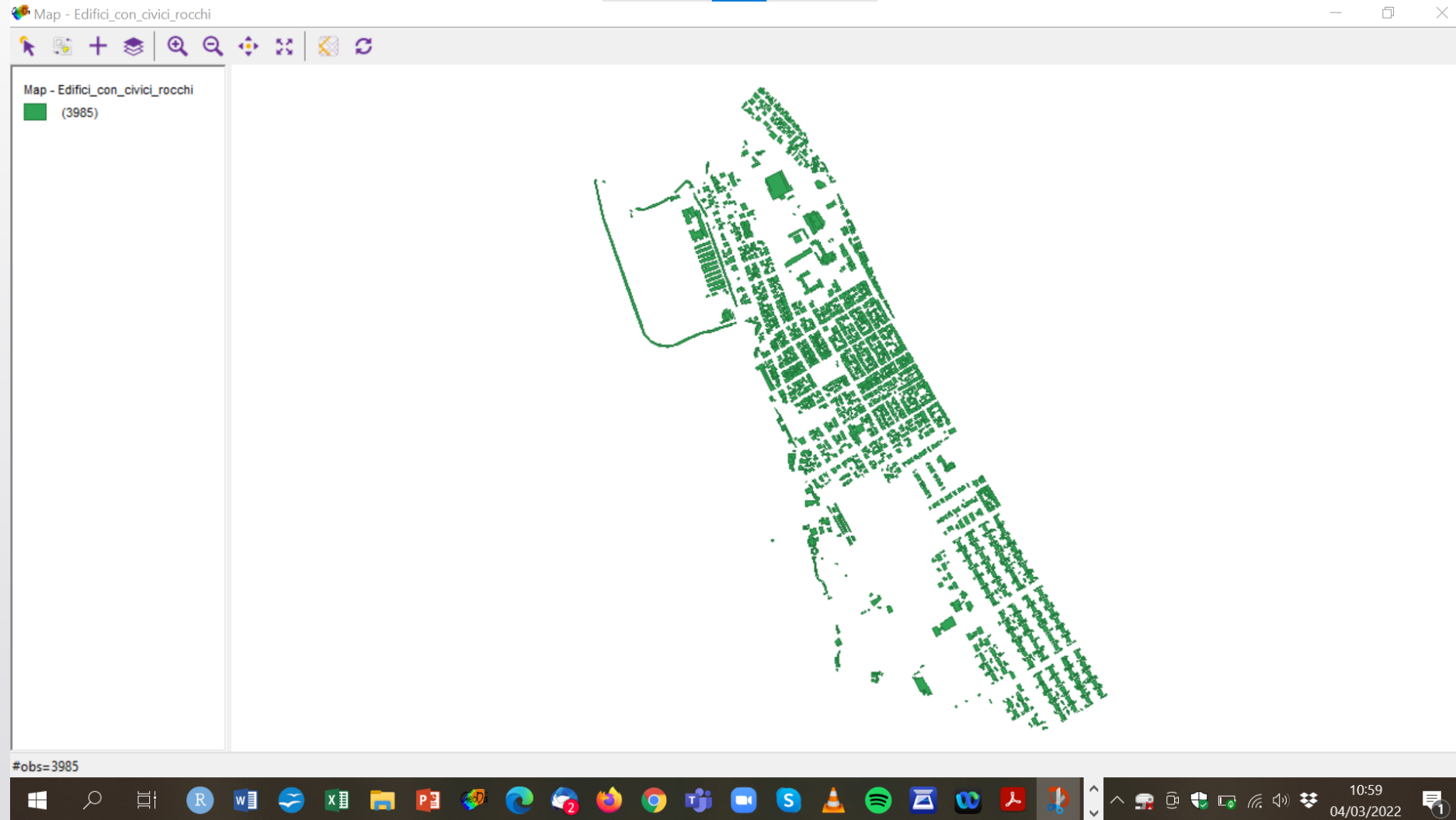


COMUNE
ROSIGNANO
MARITTIMO



UNIVERSITÀ
DEGLI STUDI
FIRENZE

DIDA
DIPARTIMENTO DI
ARCHITETTURA



La piccola città

Incontri di partecipazione per una rigenerazione urbana tra Caletta e Lillatro



COMUNE
ROSIGNANO
MARITTIMO



UNIVERSITÀ
DEGLI STUDI
FIRENZE

DIDA
DIPARTIMENTO DI
ARCHITETTURA

GRAZIE PER L'ATTENZIONE!