

# Strumenti e norme per facilitare la Rigenerazione Urbana

Il contesto economico della Rigenerazione Urbana  
Gualtiero Tamburini

Seminario ASPESI Unione Immobiliare

Roma, 6 Luglio 2023

«Con Rigenerazione Urbana si intende  
un Programma di Riqualficazione  
del Territorio come rimedio  
al degrado urbano»

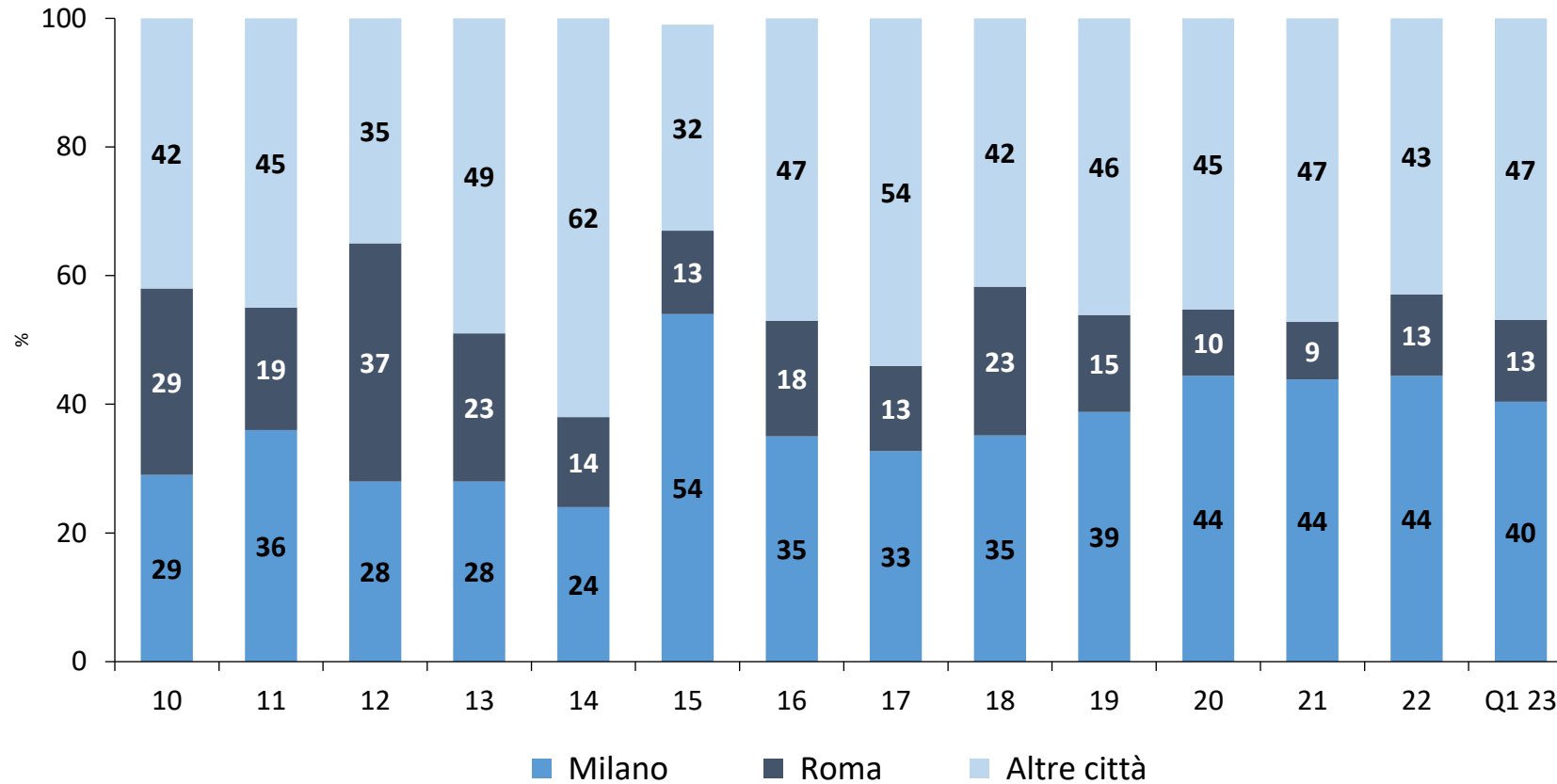
Wikipedia

«Con l'applicazione della legge Regionale (L.7/2017) sarà possibile definire Programmi di Rigenerazione Urbana proposti da Roma Capitale o dai privati per intervenire in zone degradate, favorire la qualità urbana, la sicurezza e la sostenibilità, riducendo il consumo di suolo e premiando la sostituzione edilizia»

(Veloccia)

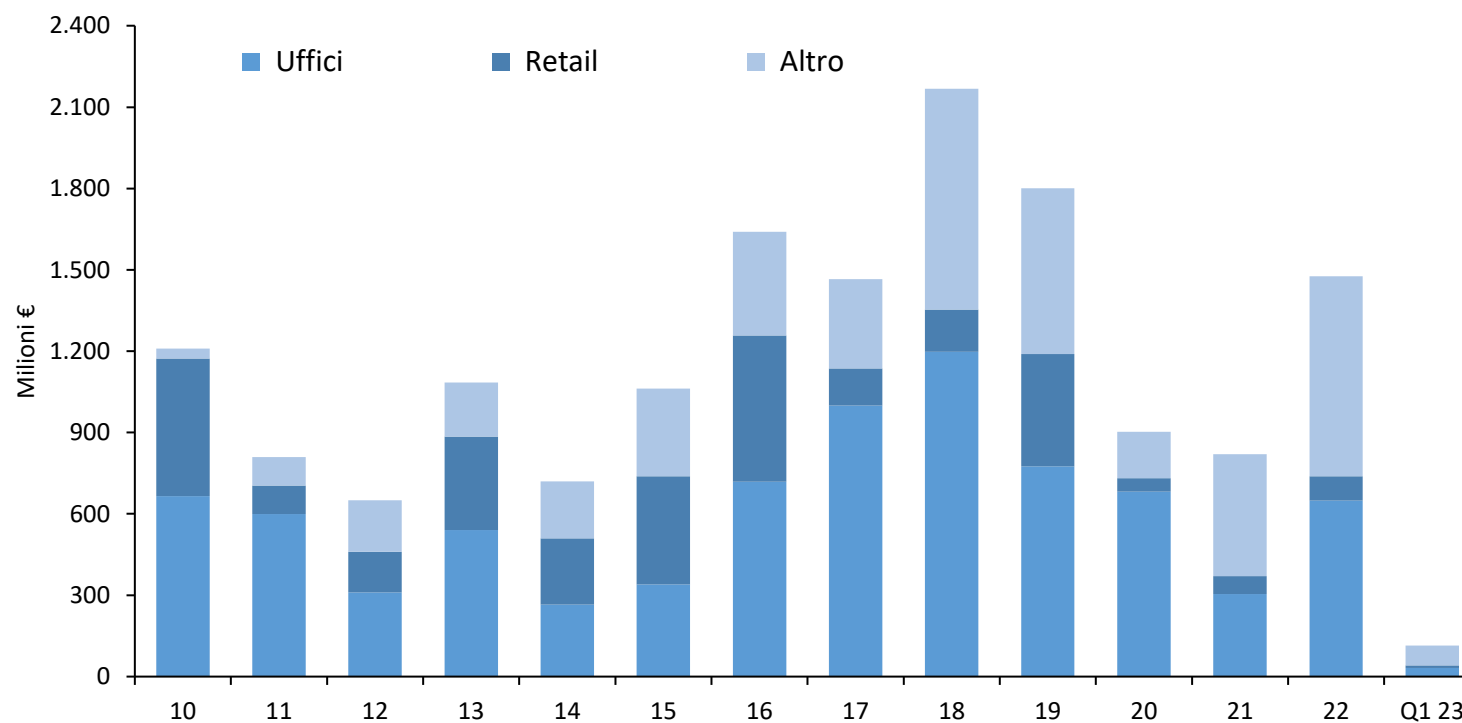
I programmi pubblici di Rigenerazione:  
Roma Caput Mundi (335 interventi in 283 siti  
archeologici) e i 245 Progetti del PNRR e altri  
soggetti (Regione, Fondazione di Rome  
Technopole, Università, Governo...)  
per un totale di oltre 3,2 miliardi di Euro

## Italia – Investimenti corporate per località



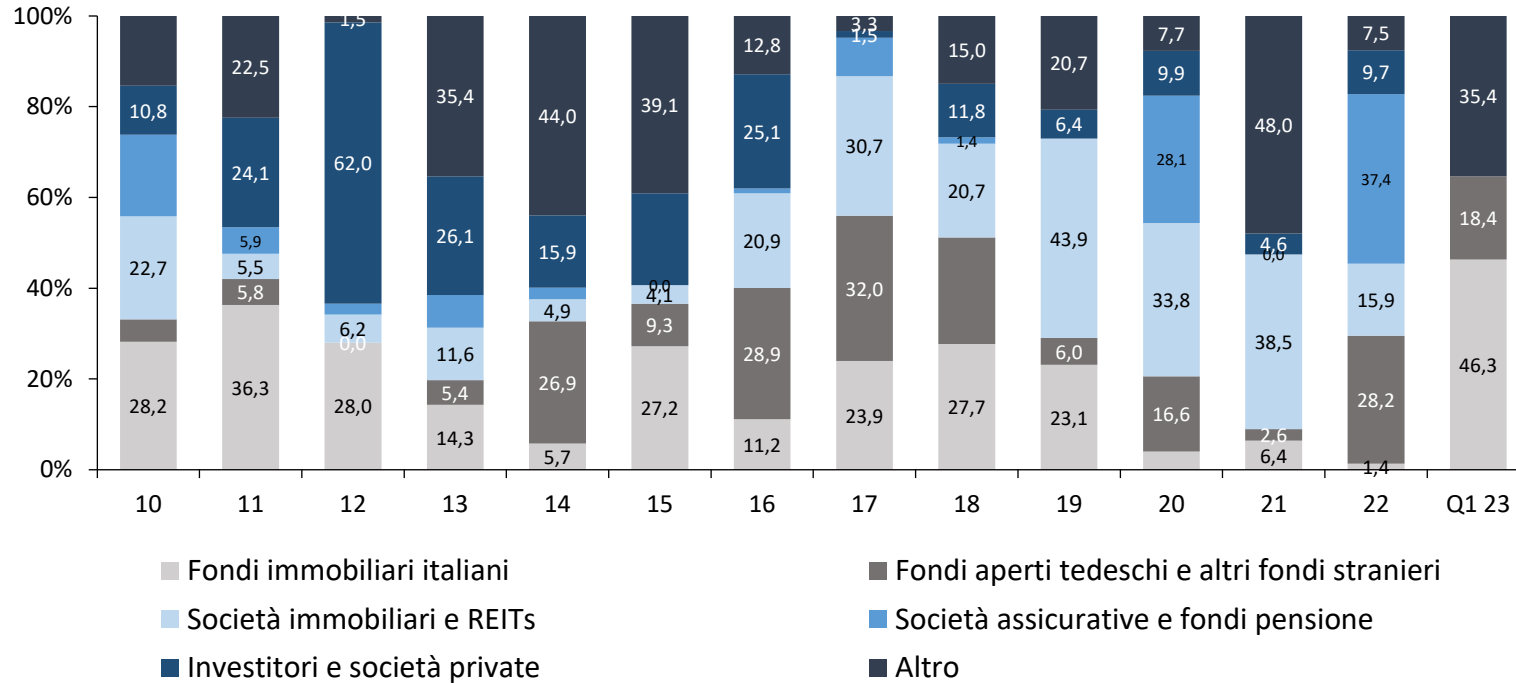
Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Nomisma, BNP Paribas RE, CBRE e Colliers International Italia

## Roma – Volume degli investimenti immobiliari istituzionali (milioni di euro)



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Nomisma, BNP Paribas RE, CBRE e Colliers International Italia

## Roma – Investimenti immobiliari istituzionali per tipologia di investitore (% sul totale)



Nota: Altro include Banche, Settore Pubblico e Fondi Sovrani.

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Colliers International Italia

## Il valore in Costruzioni delle «Rigenerazioni» (milioni euro)

|   |                         |
|---|-------------------------|
| <b>Produzione annua (P)</b>   | <b>288,5</b>            |
| di cui: investimenti  | 232,3 (80,5% di P)      |
| <b>Manutenzione ordinaria</b>   | 49,3 (19,5% di P)       |
| <b>Manutenzione straordinaria (S)</b>   | <b>174,0 (60% di P)</b> |
| di cui spesa pubblica   | 28,3 (16,2% di S)       |
| <b>Nuova costruzione (NC)</b>   | 58,3 (20,2% di P)       |
| di cui spesa pubblica   | 21,9 (37,5% di NC)      |
| <b>Produzione annua di costruzioni da spesa «Privata» 238,3<br/>pari all'82,5% del totale<br/>e da spesa «Pubblica» 50,2 pari al 17,5%.</b> |                         |

Fonte: nostre elaborazioni su dati CRESME



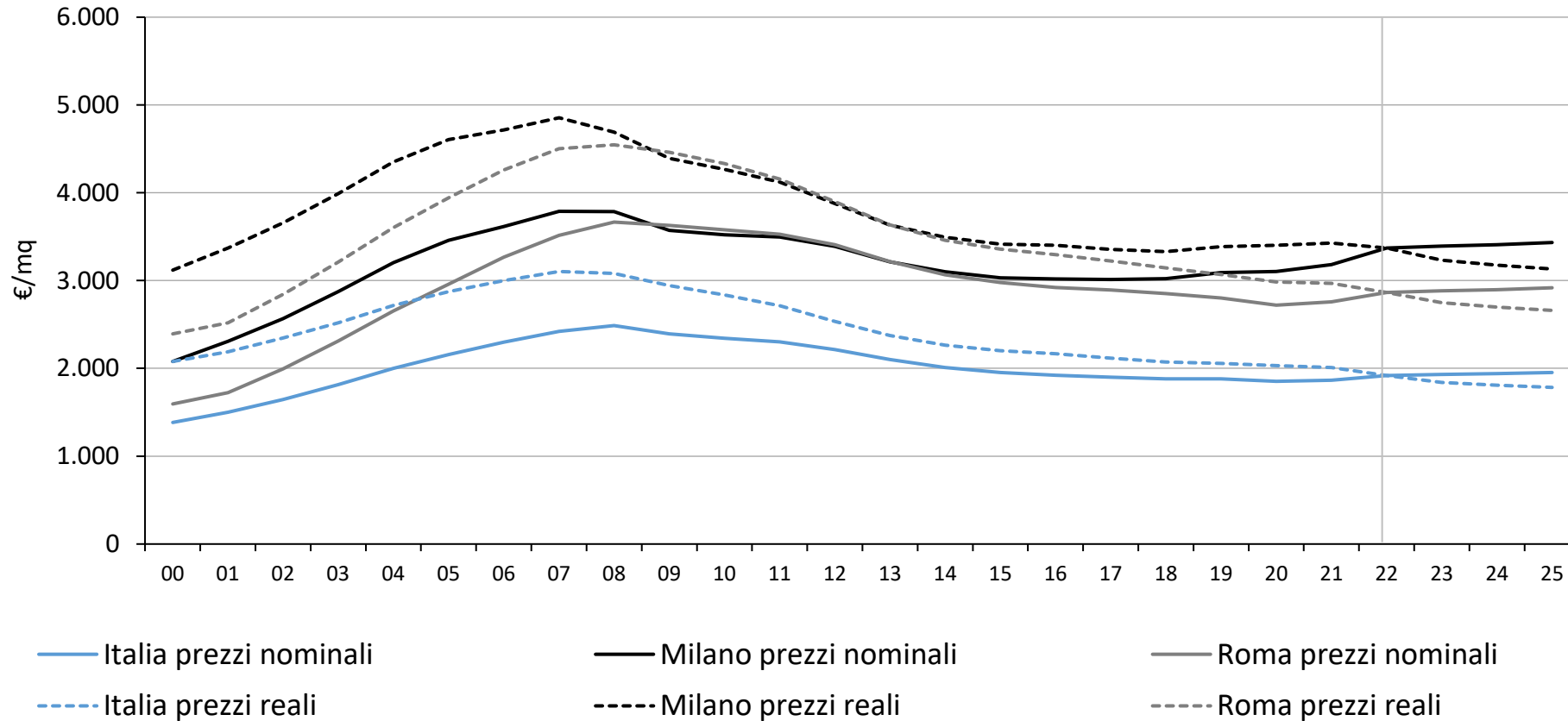
## Peso percentuale delle attivazioni dirette, indirette e indotte dalle branche Costruzioni e Servizi immobiliari sull'economia nazionale nel 2020 rispetto a Produzione, Occupazione, Valore Aggiunto e PIL

|                        | Diretta | Indiretta | D+I    | Indotta | Totale |
|------------------------|---------|-----------|--------|---------|--------|
| <b>Produzione</b>      | 13,90%  | 9,33%     | 23,23% | 6,92%   | 30,15% |
| <b>Occupazione</b>     | 6,94%   | 19,01%    | 25,95% | 3,69%   | 29,64% |
| <b>Valore Aggiunto</b> | 18,62%  | 7,47%     | 26,09% | 3,91%   | 30,00% |
| <b>PIL</b>             | 16,80%  | 6,74%     | 23,54% | 3,53%   | 27,07% |

Nota: la misura percentuale dell'incidenza di Produzione, Occupazione e Valore Aggiunto, rispettivamente diretta, indiretta e indotta è stata calcolata in rapporto all'ammontare nazionale di ciascuna variabile come misurato dall'Istat. L'incidenza percentuale sul PIL è stata calcolata invece come rapporto fra VA e PIL (le due grandezze divergono per le "imposte sui prodotti al netto dei contributi" per cui è da ritenersi che la misura percentuale ricavata sia da considerare una stima prudenziale dell'incidenza stessa).

Fonte: nostre elaborazioni su Tavola *Input-Output*

## Prezzi medi di abitazioni nel complesso, correnti e costanti 2022 (Roma, Milano e Italia)



Fonte: Nomisma

## Rigenerare Roma: un'occasione da non perdere

1. PNRR, riforme e Grandi Eventi
2. La «saturazione» di Milano Vs Roma
3. La posizione nel «ciclo»

Grazie per l'attenzione  
*Gualtiero Tamburini*

[gualtiero.tamburini@nomisma.it](mailto:gualtiero.tamburini@nomisma.it)