

URBAN REGENERATION SOCIAL IMPACT INDEX

una leva da 1.600 miliardi per il pil



Un potenziale economico da 14 milioni di posti di lavoro (fte) entro il 2050: la community valore rigenerazione urbana propone un nuovo modello di misurazione per sbloccare gli investimenti in tutti i territori. solo lo 0,2% del potenziale coperto da fondi pubblici: la rigenerazione urbana chiede una governance di sistema e una partnership tra pubblico e industria. il 96,9% dei cittadini vive in aree con valori immobiliari sotto i 3.000 euro/m²: la rigenerazione è una priorità in tutti i territori, ma il rapporto teha indica la necessità di misurare gli impatti e rafforzare il ppp per redistribuire valore e opportunità. oltre il mattone: rigenerare per ridurre -7,7 milioni di tonnellate di co₂ e 34,7 miliardi di kwh di consumi energetici l'anno.

Con un potenziale di 320 milioni di metri quadrati di superficie lorda da rigenerare entro il 2050, la rigenerazione urbana rappresenta uno dei principali driver di crescita per l'economia italiana. Il Rapporto Strategico della Community Valore Rigenerazione Urbana di TEHA Group stima in 1.594 miliardi di euro il contributo complessivo al PIL attivabile nei prossimi 25 anni, tra impatto diretto, indiretto e indotto. Se affrontata come una vera industria, il settore potrebbe generare 14 milioni di unità di lavoro equivalenti e un moltiplicatore economico pari a 2,67.

Elemento centrale del Rapporto è l'Urban Regeneration Social Impact Index (URSII), primo indice unitario per la misurazione integrata del valore economico, sociale e ambientale della rigenerazione urbana. Sviluppato con il Politecnico di Torino e in linea con gli standard del Joint Research Centre della Commissione Europea, l'indice si basa su 45 KPI e valuta parametri quali qualità progettuale, rilevanza territoriale, fattibilità,

equità e integrazione urbana, configurandosi come strumento operativo per enti pubblici e investitori. Nonostante l'elevato potenziale, oggi solo lo 0,2% del mercato è coperto dalle risorse pubbliche previste per il periodo 2026-2037.

Il Rapporto evidenzia inoltre quattro criticità strutturali: frammentazione normativa, forte concentrazione territoriale degli investimenti, debolezza del partenariato pubblico-privato e carenza di competenze nella pubblica amministrazione.

In questo contesto, la rigenerazione urbana si conferma leva strategica per migliorare la qualità della vita, rafforzare l'attrattività economica dei territori e ridurre l'impatto ambientale di un settore responsabile del 10,3% delle emissioni nazionali, con benefici stimati in -7,7 milioni di tonnellate di CO₂ e -34,7 miliardi di kWh annui. I lavori della Community proseguiranno approfondendo temi chiave come affordable housing, student housing e valorizzazione del patrimonio pubblico.

