

GL 0HUFROHGu

QRYHPEUH

Sommario Rassegna Stampa

Pagina	Testata	Data	Titolo	Pag.
Rubrica Edilizia e Appalti Pubblici				
29	Il Sole 24 Ore	29/11/2023	<i>Dall'intelligenza artificiale spinta alla rigenerazione urbana (F.Carducci)</i>	3
44	Il Sole 24 Ore	29/11/2023	<i>Addio al superbonus Nuovo fondo nel 2024 e c'e' l'ipotesi Cdp e Bei (G.Parente)</i>	4
Rubrica Rischio sismico e idrogeologico				
23	Il Sole 24 Ore	29/11/2023	<i>Dissesto idrogeologico, costi triplicati in 13 anni. Cala il consumo di suolo (F.Landolfi)</i>	5
Rubrica Ambiente				
1	Il Sole 24 Ore	29/11/2023	<i>Domani parte la Cop 28. Il cambiamento climatico brucera' il 4,4% del Pil (G.Di Donfrancesco)</i>	6
1	Il Sole 24 Ore	29/11/2023	<i>Sostenibilita', pioggia di regole Ue (L.La Posta)</i>	12

Dall'intelligenza artificiale spinta alla rigenerazione urbana

Il futuro delle città Immobili e servizi

Fabio Carducci
ROMA

Valutazione più accurata degli immobili, monitoraggio della manutenzione per mantenerne il valore. Trasporti urbani più efficienti, riduzione dell'inquinamento, utilizzo dell'energia con meno sprechi. Queste sono solo alcune delle promesse dell'applicazione dell'intelligenza artificiale alla rigenerazione urbana sostenibile, che ieri è stata al centro di un panel della tappa degli Innovation Days dedicata al Lazio, cui hanno partecipato Samuele D'Amico, Key Account Manager di Xori Group, e Sabrina Ghione, Ceo di S.L. Engineering. «Nel contesto del real estate e della rigenerazione urbana - spiega D'Amico - l'IA è molto utilizzata perché è un conglomerato di dati, senza i quali è difficile profilare un'operazione vincente sulle varie tipologie di asset class che vogliamo sviluppare. Noi la utiliz-

ziamo molto sia in ambito di asset management che di property management». Xori Group si occupa di ingegneria applicata al real estate, coniugando la consulenza sulle operazioni da proporre a un pool di investitori con l'obiettivo di progettare, gestendo quindi anche l'engineering e l'architettura di questo sviluppo. Un esempio concreto di applicazione dell'IA al valore degli investimenti immobiliari è il monitoraggio della manutenzione: «Negli anni - spiega D'Amico - un immobile può avere un apprezzamento o un deprezzamento, e questo spesso succede perché la manutenzione degli impianti o la sostituzione degli infissi non vengono fatti o non vengono monitorati annualmente».

Ma i vantaggi dell'uso dell'IA in un contesto urbano possono essere di molti altri tipi, sottolinea Ghione, «dal controllo della mobilità urbana attraverso il monitoraggio dei trasporti pubblici, per esempio migliorando il servizio su una certa tratta in base alla richiesta, abbreviando i tempi o riducendo le emissioni di Co2». «Oppure - continua Ghione - attraverso l'analisi di determinati dati possiamo migliorare il controllo sull'impatto am-

bientale in una certa zona urbana».

Su questo fronte, a che punto siamo a Roma e nel Lazio? «Siamo nell'età di mezzo, conosciamo l'IA, ma potremmo utilizzarla di più. Al momento, tra i manager delle aziende, c'è bassa fiducia nella delega alle macchine e scarsa conoscenza dei software, visti come un costo con un ritorno sull'investimento basso, mentre permettono di avere in minor tempo dati per orientare gli investimenti su determinati asset. E non c'è solo l'immobiliare residenziale, c'è il socio assistenziale, il logistico per esempio. I cicli immobiliari di investimento ci sono, l'obiettivo è riuscire a prevederli».

Anche in tutti i filoni legati alla rigenerazione urbana, tuttavia, parlare di IA e big data evoca inevitabilmente lo spettro del Grande fratello. Come conciliare efficienza e privacy? «Questo - sottolinea Ghione - è un aspetto fondamentale, l'IA si basa sulla raccolta di dati che il più delle volte sono individuali, è chiaro che vanno tutelati, occorre rispettare le norme sulla privacy. Gli algoritmi sono sviluppati da persone, serve una coscienza etica e regole definite».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



D'Amico (Xori Group): investimenti mirati nel real estate. Ghione (S.L. Engineering): in gioco trasporti e ambiente



Addio al superbonus Nuovo fondo nel 2024 e c'è l'ipotesi Cdp e Bei

Casa

La nuova formula passa da contributi e prestiti a tasso agevolato alle Esco

**Giuseppe Latour
Giovanni Parente**

Non più soltanto agevolazioni fiscali. Dopo la chiusura del superbonus, in programma nella versione al 90% alla fine del 2023, gli incentivi per l'efficientamento energetico degli immobili passeranno, in molti casi, da strumenti diversi come sussidi e prestiti agevolati. È questo il progetto che è alla base di un nuovo Fondo da poco meno di 1,4 miliardi, finanziato con risorse del Pnrr, che partirà alla fine del 2024 e che potrebbe avere tra i soggetti attuatori Cassa depositi e prestiti o la Banca europea per gli investimenti.

L'idea dell'intervento, che compare nel piano di rimodulazione del Pnrr che ha già incassato il via libera della Commissione europea, è affiancare le detrazioni per la riqualificazione energetica che, nel 2024, saranno decisamente depotenziate: con un'agevolazione al 70% e senza cessione del credito, le famiglie a basso reddito incontreranno difficoltà a utilizzare gli sconti fiscali. Governo e maggioranza, già nei mesi scorsi, hanno avviato delle riflessioni per individuare una soglia al di sotto della quale i contribuenti vengono considerati meritevoli di una maggiore tutela: così, in diversi provvedimenti (e anche in una proposta di legge di riforma dei

bonus, firmata Lega), è già comparsa una soglia di reddito familiare, calcolata in base a un quoziente, pari a 15mila euro.

Al di là dei dettagli, che saranno fissati nei prossimi mesi, l'obiettivo sarà di supportare le ristrutturazioni delle famiglie a basso reddito, alleviando la cosiddetta "povertà energetica". Centrali nell'utilizzo di queste risorse saranno le Esco (Energy saving company), società specializzate nella realizzazione di interventi di efficientamento energetico, destinarie di contributi diretti e prestiti agevolati per alimentare le operazioni di ristrutturazione.

Saranno finanziati interventi su due tipologie di immobili: social housing (al quale saranno destinati due terzi del fondo) e case

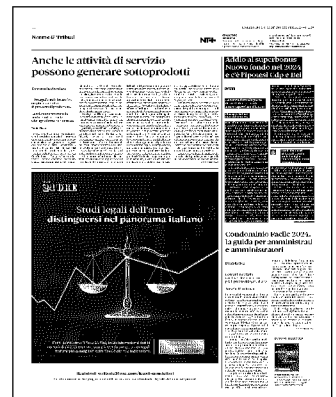


Fondi destinati al social housing e alle famiglie con redditi più bassi nei condomini

di proprietà di famiglie a basso reddito nei condomini (che prenderanno la parte rimanente). Ovviamente, i lavori agevolati con questo nuovo strumento non potranno incassare altri sconti, come il superbonus e l'ecobonus.

Nella riprogrammazione della spesa per il Pnrr c'è anche un target temporale per questo piano. Il Governo, infatti, punta a realizzare il nuovo sistema di finanziamento delle spese per la riqualificazione energetica entro il quarto trimestre del 2024, trasferendo materialmente i fondi al soggetto attuatore. Insomma, un obiettivo da mettere in campo fin da subito per poter centrare i target del nuovo Pnrr.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



RAPPORTO ANCE-CRESME

Dissesto idrogeologico, costi triplicati in 13 anni Cala il consumo di suolo

Le note dolenti sono concentrate sul dissesto idrogeologico e sulla dispersione idrica. Pessima anche la gestione dell'acqua: la rete già colabrodo è in progressivo peggioramento e senza interventi di ripristino la situazione non potrà che peggiorare. Sono alcuni dei focus elaborati da Ance e Cresme nel secondo rapporto «Lo stato di rischio del territorio italiano 2023» che a distanza di 10 anni aggiorna lo stato dell'arte delle fragilità e dei costi, e che sarà presentato oggi a Roma, presente il ministro per la Protezione civile Nello Musumeci.

Il dossier ricostruisce i costi del mancato controllo del territorio italiano. Una montagna di denaro che dal 1944 a oggi vale 358 miliardi di euro con una media in 80 anni di 4,5 miliardi, che negli ultimi 13 anni si gonfiano a 6 miliardi l'anno. Il solo dissesto costa 112 miliardi di cui 66 in 65 anni (1944-2009) e ben 46 miliardi negli ultimi 13 anni (2010-2023): la "bolletta" del dissesto è quindi triplicata passando da 1 miliardo a ben 3,3 miliardi l'anno.

Più importante la quota a carico dei terremoti con un totale di 246 miliardi di euro di cui 208 miliardi (3,1 annui) tra il 1944 e il 2009 e 38 miliardi (2,7 annui) tra il 2010 e il 2023. Mentre sul fronte delle alluvioni, tragicamente tornate a colpire il nostro territorio negli ultimi mesi, i dati sono altrettanto impietosi: sono 2,4 milioni le persone a rischio elevato, 1 milione di famiglie, 632mila edifici e 226mila imprese ma si arriva facilmente a quasi 7 milioni di persone esposte se si considera il rischio medio arrivando a quota 12,3 milioni per il rischio moderato e basso, spiega il dossier. Il rapporto Ance-Cresme fa la conta degli eventi alluvionali con 120 episodi, 170 vittime e 70 feriti negli ultimi 12 anni. La più importante per impatto tra quelle recenti si è abbattuta sull'Emilia-Romagna con una prima stima di costi di 8,8 miliardi - spiega il rapporto. Quasi la metà dei danni riguarda fiumi, strade e infrastrutture pubbliche: oltre 4,3 miliardi di euro di danni, aggiunge il dossier.

Nubi fosche anche sul fronte della dispersione dell'acqua dove nella serie storica dello spreco si passa dal 32,6% del 1999 al 42,2% del 2020. Un aumento costante e ineluttabile: senza interventi di ripristino e di manutenzione il quadro è destinato solo a peggiorare e la quota di dispersione ad aumentare ulteriormente. Le quote maggiori di sprechi sono a carico del Sii (servizio idrico integrato) con il 54,3% delle perdite; segue l'agricoltura con il 33% e l'industria con il 7,5%.

Va meglio invece sul capitolo del consumo di suolo che indica un'inversione di tendenza già a partire dal 2001-2010. Analizzando la crescita media annua di suolo consumato sulla base dei dati Ispra il documento rileva come il consumo sia via

via diminuito negli anni, passando da 240 kmq consumati ogni anno nel periodo 1960 - 1990 a una media di 60 kmq tra 2016 e 2022. Questo risultato - spiega il dossier - è frutto delle buone politiche ma anche del crollo della domanda di nuovi spazi e grazie anche alle politiche che improntano la progettazione dello sviluppo urbano: riqualificare, riammodernare l'esistente piuttosto che creare nuovi agglomerati.

C'è anche spazio per alcune best practice nel dossier: tra queste quella di Londra con il superprogetto che corre sotto il Tamigi: un collettore lungo 25 km e largo 7 che raccoglie le acque in eccesso e le porta via.

—Flavia Landolfi

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Il dossier. Analizza i costi del mancato controllo del territorio italiano



LA CONFERENZA A DUBAI

Domani parte la Cop 28
Il cambiamento climatico
brucerà il 4,4% del Pil

**Di Donfrancesco, Dominelli,
Fiammeri, Marroni e Pareglio** — a pag. 4-5



A Dubai. Il simbolo
della Conferenza

Il cambiamento climatico può bruciare il 4,4% del Pil

Cop 28 di Dubai. Studio di Standard & Poor's sui danni economici del riscaldamento globale
Domani si apre la Conferenza mondiale sul clima: a rischio la tenuta dell'Accordo di Parigi

Gianluca Di Donfrancesco

Il climate change minaccia di prosciugare, bruciare, sciogliere, sommergere fino al 4,4% del Pil mondiale, ogni anno: l'ennesimo allarme sui costi potenziali di siccità, incendi, alluvioni, uragani legati al cambiamento climatico arriva Standard & Poor's. Una prospettiva che rischia di materializzarsi già dal 2050, se fallirà il tentativo di contenere il riscaldamento globale ben al di sotto dei 2 gradi, rispetto ai livelli preindustriali, e in assenza di adeguate politiche di adattamento.

Il report arriva alla vigilia della Conferenza sul clima che si apre domani a Dubai. La Cop28 si annuncia difficilissima e non solo per le polemiche legate alla scelta del Paese ospitante (un grande produttore di petrolio come gli Emirati Arabi Uniti) o per le tensioni tra Cina e Stati Uniti: i più recenti rapporti scientifici delle Nazioni Unite avvisano che, con le politiche climatiche attualmente adottate dagli Stati, scendono al lumicino le probabilità di arginare le temperature globali ben sotto 2 gradi e il più vi-

cino possibile a 1,5 gradi. Lo stesso obiettivo dell'Accordo di Parigi è quindi in discussione.

Peggio ancora, sopra quelle soglie, gli eventi climatici estremi si intensificano e sovrappongono, con effetti paralizzanti per molte economie. Se è vero che per finanziare la transizione energetica servono investimenti ingenti, è altrettanto vero che il costo del non fare sarà a sua volta alto. Come appunto sottolinea S&P nel rapporto «Lost Gdp: potential impacts of physical climate risks».

L'Asia meridionale è la regione più esposta, con perdite potenziali tre volte maggiori alla media: circa il 12% del Pil sarebbe a rischio ogni anno. Nella classifica della vulnerabilità, seguono Africa sub-sahariana, Medio Oriente e Nord Africa, che potrebbero perdere l'8% del Pil. Europa e Nord America sono meno esposte (2% del Pil).

Per limitare i danni, servirebbero adeguate politiche di adattamento: meccanismi e infrastrutture per ridurre le perdite causate dal climate change e facilitare la ricostruzione. E tuttavia, rileva tra gli altri S&P, «il gap nell'adatta-

mento si sta ampliando»: le risorse stanziare sono sempre più lontane dai target necessari. In parte perché i progressi su questo fronte sono lenti, in parte perché i costi di finanziamento salgono. «Un ostacolo in più per i Paesi in via di sviluppo», sottolinea S&P. L'Unep ha misurato questo gap in una forbice compresa tra 194 e 366 miliardi di dollari l'anno.

Gli Stati meno sviluppati sono anche i più fragili e hanno bisogno di maggiori investimenti per «costruire la resilienza ai rischi del climate change», sottolinea ancora S&P: circa il 3,5% del Pil annuo per i Paesi a basso reddito, contro lo 0,7% per quelli a reddito medio-basso e lo 0,5% per quelli a reddito medio-alto.

Il ritardo nell'adattamento rischia, poi, di innescare una spirale negativa, che può bloccare lo sviluppo economico: «In casi estremi,



**L'Asia meridionale
è la regione più esposta,
seguono Africa
e Medio Oriente
Ritardi sull'adattamento**

se la capacità di ricostruzione è bassa, l'economia può cadere nella trappola della povertà, senza la capacità di ricostruire completamente dopo ogni disastro», avvisa S&P. Quanto i costi possano essere elevati lo si è visto in Pakistan: per la ricostruzione dopo le inondazioni del 2022, servono risorse pari a 1,6 volte il bilancio nazionale, secondo

la Banca Mondiale.

I rischi legati al riscaldamento globale rientrano nei parametri considerati dalle agenzie di rating nella valutazione sui debiti sovrani: ancora una volta, una cattiva notizia soprattutto per chi già è in difficoltà, con finanze pubbliche sotto stress e alta vulnerabilità. Un peggioramento del merito di credito non fa che rendere ancora più

difficile l'accesso ai mercati per finanziare le opere necessarie. La maggior parte delle risorse internazionali per l'adattamento arriva ai Paesi in via di sviluppo sotto forma di nuovo debito: tra 2017 e 2021, il 63% di tutti i finanziamenti specifici consisteva in prestiti. E nel 2021, i finanziamenti internazionali sono diminuiti del 15%.

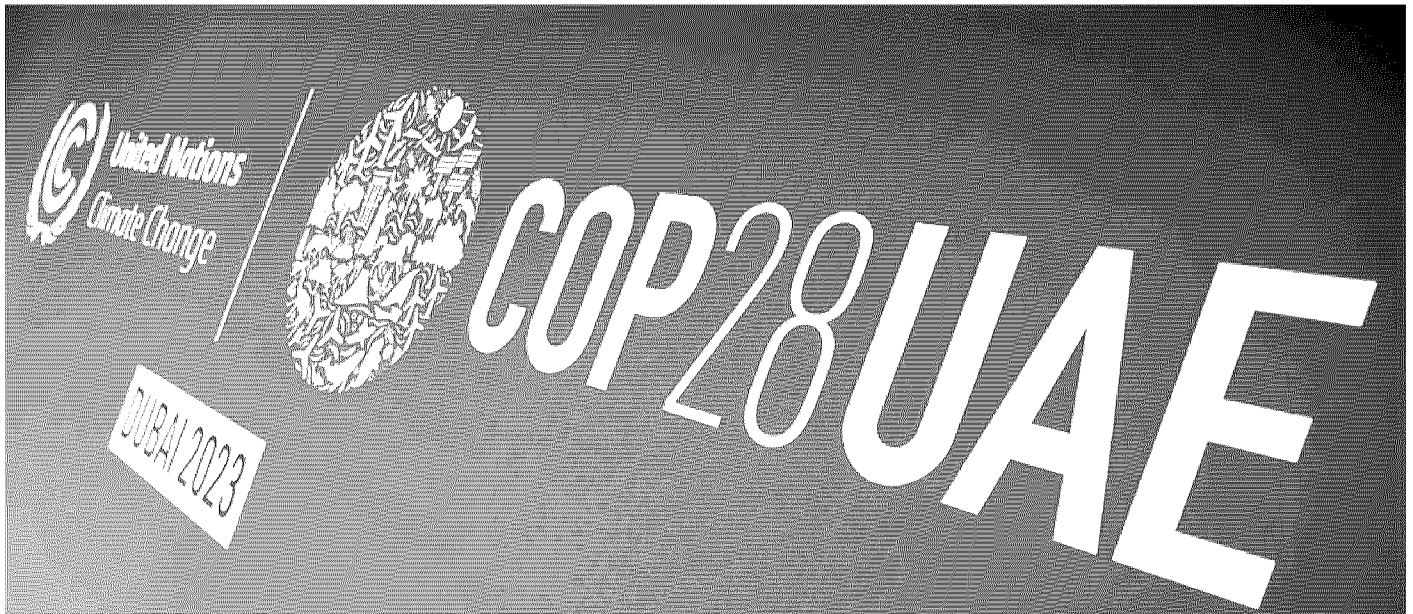
© RIPRODUZIONE RISERVATA

BBC: EMIRATI VOGLIONO USARE COP PER ACCORDI SU OIL & GAS

Gli Emirati Arabi Uniti hanno pianificato di sfruttare il proprio ruolo di Paese ospitante dei colloqui sul clima delle

Nazioni Unite come un'opportunità per concludere accordi su petrolio e gas, secondo la BBC. Una serie di documenti preparatori trapelati rivelati da giornalisti indipendenti rivelano i piani del team

degli Emirati per discutere accordi sui combustibili fossili in incontri con almeno 15 nazioni. Tra questi un possibile accordo con la Cina per la fornitura di gas naturale liquefatto



REUTERS

Dubai. Il logo della Conferenza per il clima dell'Onu al via da domani a Dubai fino al 12 dicembre. Attesi 70mila arrivi tra politici, diplomatici, lobbisti e business leader



159329

