



Finanziato
dall'Unione europea
NextGenerationEU



Ministero
dell'Università
e della Ricerca



Italiadomani
PIANO NAZIONALE
DI RIPRESA E RESILIENZA



Università Commerciale
Luigi Bocconi



MULTILAYERED URBAN SUSTAINABILITY ACTION

La rigenerazione urbana ESG

Edoardo Croci, Direttore SUR Lab Università Bocconi

Workshop
From Building to City: dal piano Italia a 1 Giga alle città smart

Milano, 21 novembre 2025

Missione 4 • Istruzione e Ricerca



Finanziato
dall'Unione europea
NextGenerationEU



Ministero
dell'Università
e della Ricerca

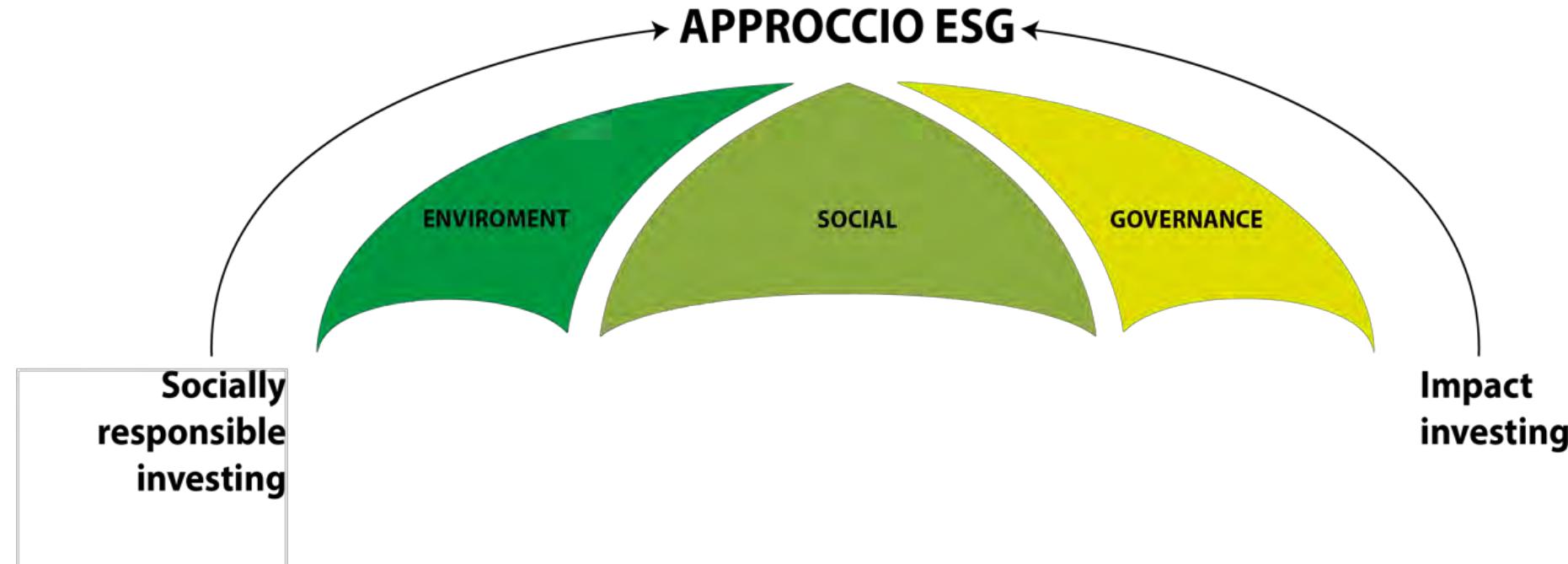


Italiadomani
PIANO NAZIONALE
DI RIPRESA E RESILIENZA



Università Commerciale
Luigi Bocconi

ESG framework



Fonte: Breckinridge, 2021

Principali driver dell'adozione di approcci ESG nella rigenerazione urbana



Conformità
normativa



Gestione del rischio



Responsabilità
sociale



Domanda di
mercato



Requisiti lungo la
catena di fornitura



Cattura del valore

Fonte: SUR Lab, 2023



Finanziato
dall'Unione europea
NextGenerationEU



Ministero
dell'Università
e della Ricerca



Italiadomani
PIANO NAZIONALE
DI RIPRESA E RESILIENZA



Università Commerciale
Luigi Bocconi

Gli impatti della rigenerazione urbana

Potenziale benefici della rigenerazione urbana



Crescita
economica



Clima e ambiente



Salute e benessere



Affordable housing



Rigenerazione
culturale



Aumento valore
immobili

Potenziale rischi della rigenerazione urbana



Gentrificazione



Disuguaglianza
sociale



Perdita di
capitale sociale



Displacement



La tassonomia europea

La Tassonomia è un **framework per la classificazione delle attività economiche sostenibili, adottato a giugno 2020 con il Regolamento UE n. 2020/852**. Lo scopo è stimolare lo sviluppo della finanza sostenibile e, in particolare, di favorire il finanziamento delle attività economiche che sono in linea con gli obiettivi del Green Deal Europeo.

Nel suo complesso, la Tassonomia punta a:

- fornire **indicazioni** alle aziende, agli investitori e ai policy maker **su quali attività economiche possano essere considerate sostenibili** dal punto di vista ambientale;
- **favorire** il raggiungimento degli **obiettivi del Green Deal europeo**;
- contrastare e limitare i rischi di greenwashing;
- aiutare le aziende a **pianificare la propria transizione** verso un'economia low-carbon;
- indurre l'intero sistema finanziario a **sostenere un'economia più sostenibile**, attraverso l'integrazione della tassonomia in tutte le norme di riferimento del settore finanziario;
- **riorientare i flussi di capitali** del mercato UE verso gli investimenti sostenibili

COSA È LA TASSONOMIA

- Uno strumento di trasparenza, basato su un sistema di classificazione comune, che traduce gli obiettivi climatici ed ambientali dell'UE in criteri specifici per le attività economiche allo scopo di incentivare gli investimenti privati

COSA NON È LA TASSONOMIA

- Una lista di attività economiche in cui investire obbligatoriamente per gli investitori
- Un requisito obbligatorio per gli investimenti pubblici
- Un insieme di requisiti ambientali obbligatori per le aziende o per i prodotti finanziari

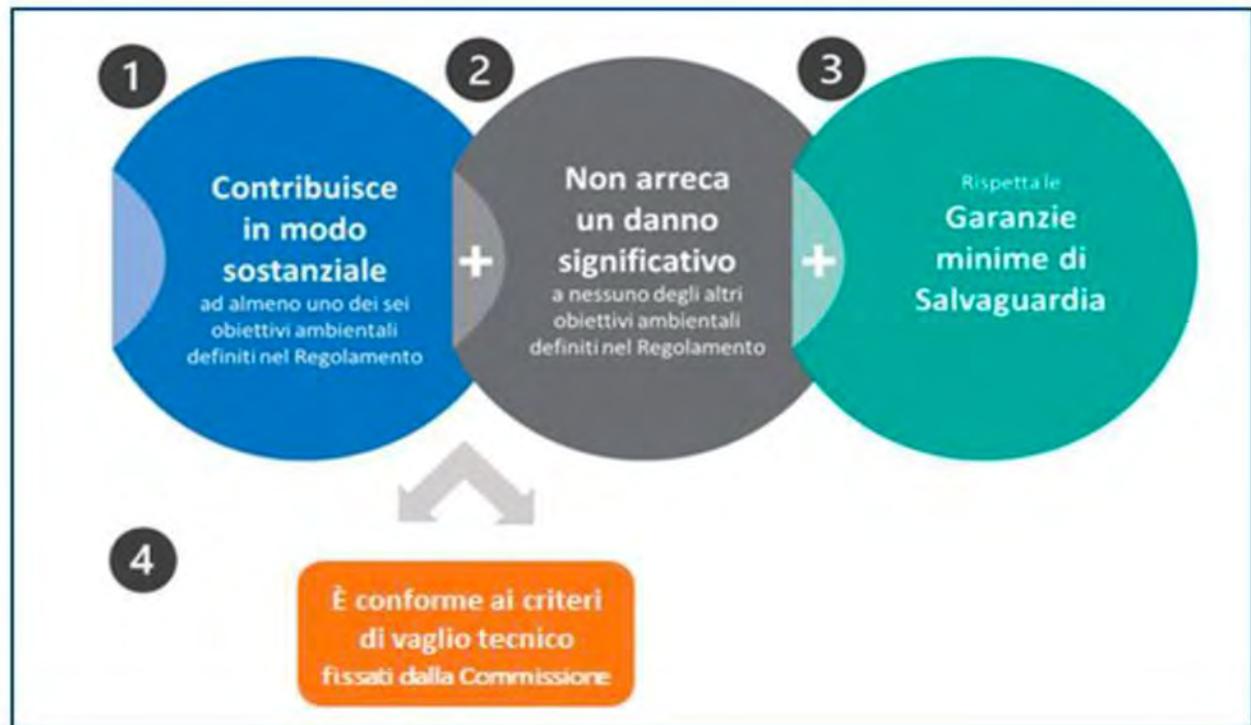
La tassonomia europea

Una **attività economica** può essere considerata **eco-sostenibile se rispetta tre macro-requisiti:**

- **fornisce un contributo sostanziale** al raggiungimento di uno, o più, dei 6 obiettivi ambientali rispettando le soglie prestazionali "criteri di vaglio tecnico";
- **non arreca un danno significativo** (DNSH - Do No Significant Harm) agli altri obiettivi ambientali;
- rispetta le **garanzie minime di salvaguardia** in materia di diritti umani.

6 obiettivi ambientali europei:

1. **Mitigazione del cambiamento climatico**
2. **Adattamento al cambiamento climatico**
3. **L'uso sostenibile e la tutela dell'acqua e delle risorse marine**
4. **La transizione verso un'economia circolare**
5. **Prevenzione e controllo dell'inquinamento**
6. **La tutela e il ripristino della biodiversità e degli ecosistemi**



Fonte: Commissione Europea, 2020



Criteri di vaglio tecnico

I Criteri di Vaglio Tecnico (art. 19) **forniscono per ogni attività economica, i dettagli tecnici relativi alle condizioni di contributo sostanziale e di danno significativo da soddisfare**. Ne deriva che un'attività economica, per essere qualificata come ecosostenibile, deve sì rispettare tutti e tre le condizioni di ecosostenibilità ma, in **relazione al contributo sostanziale e al danno significativo deve anche soddisfare i criteri di vaglio tecnico** ulteriormente **specificati negli atti delegati del Regolamento**.

Il livello di conformità minima richiesto dai criteri (in particolare da quelli di DNSH) è il rispetto del diritto dell'Unione Europea e, nello specifico, la legislazione UE in materia ambientale.

Secondo gli ulteriori requisiti riportati all'art. 19, i criteri di vaglio tecnico:

- devono essere, per quanto possibile, **quantitativi** (in modo da definire anche, ove possibile, dei valori limite) e solo residualmente qualitativi;
- **devono basarsi su prove scientifiche** inconfutabili e, nel caso in cui la valutazione scientifica non permetta di determinare il rischio associato ad una determinata attività con sufficiente certezza, devono applicare il **princípio di precauzione** in conformità, dell'articolo 191 TFUE;
- devono essere sviluppati tenendo conto degli impatti ambientali generati lungo tutto il **ciclo di vita dell'attività economica e dei prodotti/servizi** da essa forniti;
- sono **calibrati sulla natura e sulle dimensioni dell'attività economica** (principio di proporzionalità) e indicano specificamente se le attività sono abilitanti o di transizione;
- tengono conto del **potenziale impatto sui mercati** e del rischio di creare incentivi non coerenti con l'investimento sostenibile;
- sono di **facile utilizzo e agevolano la verifica della loro conformità**.



Attività ammissibili e allineate

ATTIVITA' AMMISSIBILE (eligible) :

Un'attività economica si definisce "ammissibile alla Tassonomia" quando risulta semplicemente inclusa nell'elenco delle attività economiche ecosostenibili contenuto negli atti delegati della Tassonomia.

ATTIVITA' ALLINEATA (aligned):

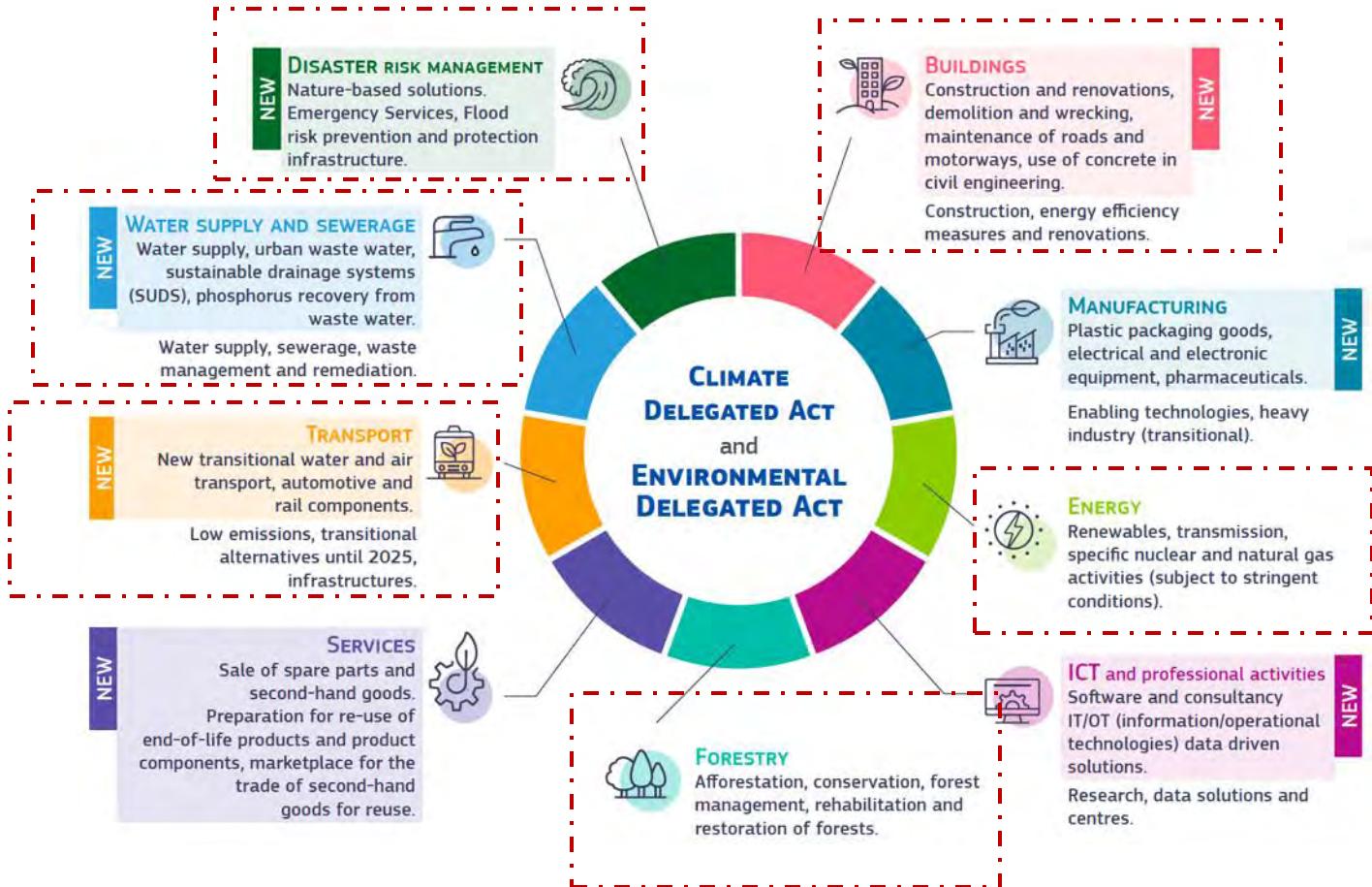
Un'attività economica si definisce "allineata alla Tassonomia" quando non solo risulta inclusa nell'elenco delle attività economiche ecosostenibili ma rispetta anche i criteri tecnici fissati dagli atti delegati della Tassonomia.

Nella prima fase, il Parlamento e il Consiglio europei hanno deciso di **priorizzare e analizzare solo le attività economiche più rilevanti e maggiormente capaci di incidere su ciascun obiettivo ambientale**, tralasciandone - momentaneamente – altre. È infatti previsto che la tassonomia venga sviluppata gradualmente nel corso del tempo, per includere progressivamente anche attività economiche e settori inizialmente non presi in considerazione.

Settori della tassonomia e rigenerazione urbana

I progetti di rigenerazione urbana possono includere i seguenti settori:

- Protezione e conservazione degli ecosistemi forestali;
- Energia;
- Fornitura di acqua; reti fognarie, attività di trattamento dei rifiuti e risanamento;
- Transporti;
- Edilizia e real estate;
- Disaster risk management.



Fonte: EC, 2023



Finanziato
dall'Unione europea
NextGenerationEU



Ministero
dell'Università
e della Ricerca



Italiadomani
PIANO NAZIONALE
DI RIPRESA E RESILIENZA



Università Commerciale
Luigi Bocconi

EU taxonomy compass

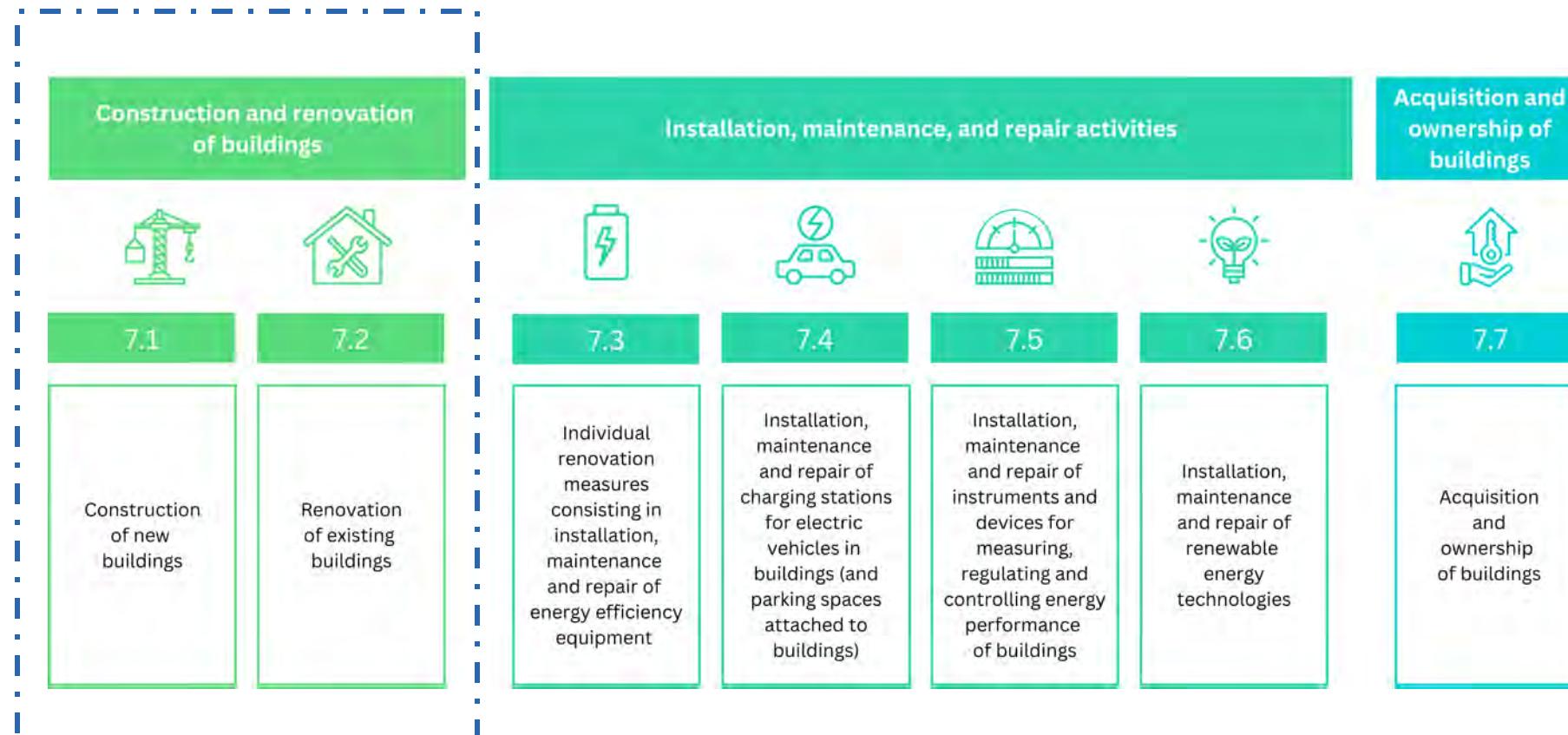
La Commissione ha sviluppato l'EU taxonomy compass, che facilita l'uso della tassonomia consentendo agli utenti di accedere facilmente attraverso i suoi contenuti. Fornisce una rappresentazione visiva dei contenuti della tassonomia dell'UE, a partire *dall'atto delegato sugli obiettivi climatici* (mitigazione dei cambiamenti climatici (allegato I) e adattamento ai cambiamenti climatici (allegato II)), come pubblicato nella Gazzetta ufficiale il 9 dicembre 2021.

A novembre 2023 è stato pubblicato nella Gazzetta ufficiale un atto delegato sulla tassonomia ambientale, che comprende una nuova serie di criteri tassonomici dell'UE per le attività economiche che apportano un contributo sostanziale a uno o più obiettivi ambientali non climatici, vale a dire: *uso sostenibile e protezione delle acque e risorse marine, transizione verso un'economia circolare, prevenzione e controllo dell'inquinamento, protezione e ripristino della biodiversità e degli ecosistemi.*

Sector	Activity	Climate mitigation	Climate adaptation	Water	Circular economy	Pollution prevention	Biodiversity
Accommodation activities	Hotels, holiday, camping grounds and similar accommodation						
Arts, entertainment and recreation	Creative, arts and entertainment activities	E					
Arts, entertainment and recreation	Libraries, archives, museums and cultural activities	E					
Arts, entertainment and recreation	Motion picture, video and television programme production, sound recording and music publishing activities	E					

<https://ec.europa.eu/sustainable-finance-taxonomy/taxonomy-compass/the-compass>

Settore “Edilizia e real estate”



Fonte: Evoria, 2023



Finanziato
dall'Unione europea
NextGenerationEU



Ministero
dell'Università
e della Ricerca



Italiadomani
PIANO NAZIONALE
DI RIPRESA E RESILIENZA



Università Commerciale
Luigi Bocconi

Criteri attività 7.1 – Costruzione di nuovi edifici e 7.2 – Ristrutturazione edifici esistenti

Contributo sostanziale	Att. 7.1	Att. 7.2	DNSH	Att. 7.1	Att. 7.2
 mitigazione dei cambiamenti climatici			 mitigazione dei cambiamenti climatici		
 adattamento ai cambiamenti climatici		= 	 adattamento ai cambiamenti climatici		= 
 protezione delle acque e delle risorse marine			 protezione delle acque e delle risorse marine		= 
 passaggio a un economia circolare			 passaggio a un economia circolare		= 
 prevenzione e controllo dell'inquinamento			 prevenzione e controllo dell'inquinamento		= 
 tutela della biodiversità e degli ecosistemi			 tutela della biodiversità e degli ecosistemi		Obiettivo non pertinente per att. 7.2



L'attività è inclusa nel relativo atto delegato e sono stati definiti i criteri



L'attività non è inclusa nel relativo atto delegato



Finanziato
dall'Unione europea
NextGenerationEU



Ministero
dell'Università
e della Ricerca



Italiadomani
PIANO NAZIONALE
DI RIPRESA E RESILLENZA



Università Commerciale
Luigi Bocconi

ESG Urban Track



ESG Urban Track è uno strumento di valutazione per misurare la **conformità ESG dei progetti di rigenerazione urbana in ciascuna fase del processo di sviluppo (Pianificazione, Costruzione, Operations&Management, Fine vita)**.



La valutazione fornisce un punteggio ESG complessivo del progetto di rigenerazione urbana, oltre a un punteggio specifico per ciascuna dimensione ESG.



L'ESG Urban Track è stato **sviluppato dal SUR Lab dell'Università Bocconi** nell'ambito del **Progetto MUSA, Spoke 1 - Rigenerazione urbana**.



Finanziato
dall'Unione europea
NextGenerationEU



Ministero
dell'Università
e della Ricerca

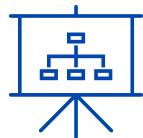


Italiadomani
PIANO NAZIONALE
DI RIPRESA E RESILIENZA



Università Commerciale
Luigi Bocconi

ESG Urban Track



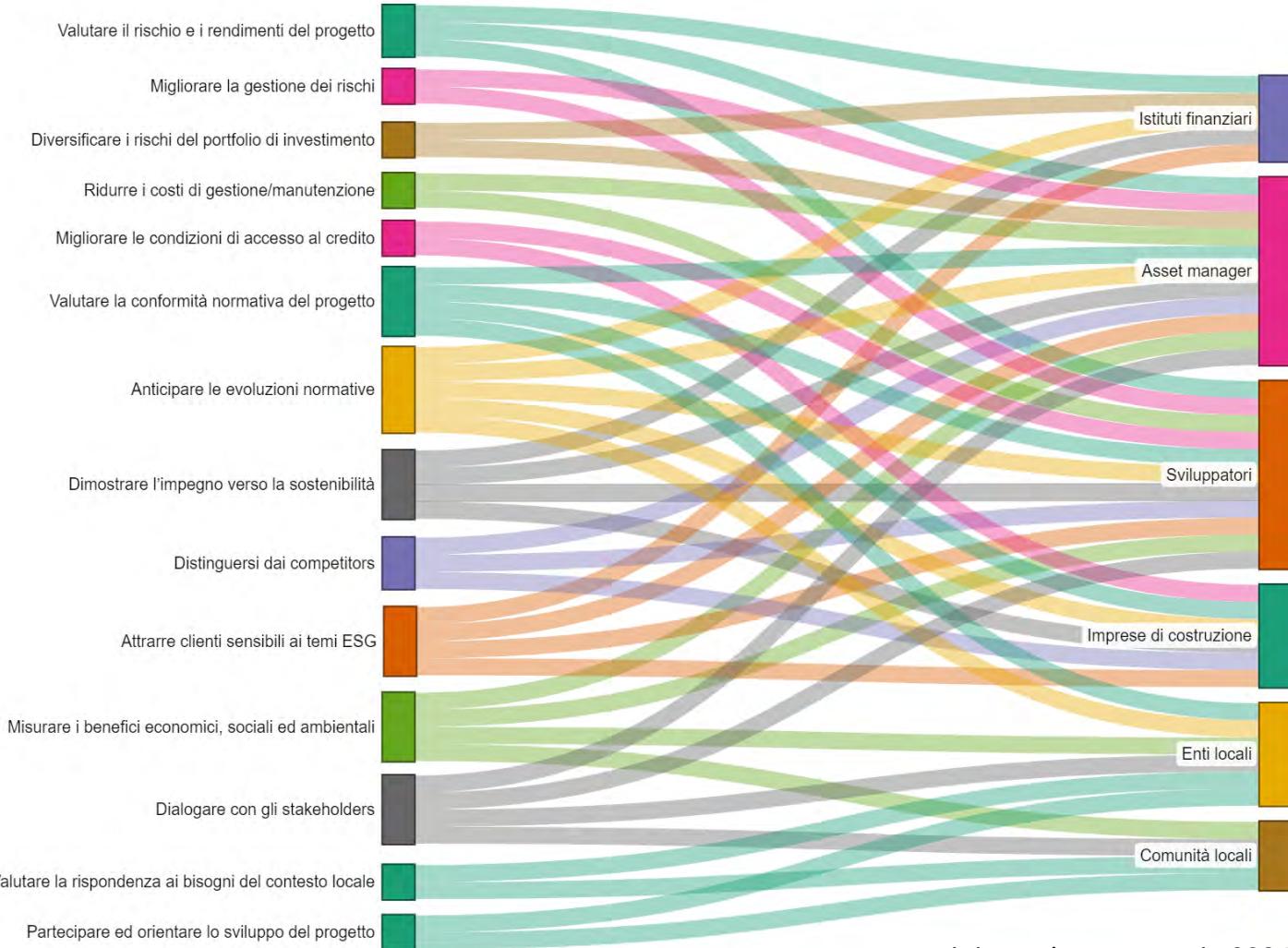
Uso interno

- analizzare lo sviluppo del progetto e i processi aziendali
- individuare punti di forza e di debolezza in ambito ESG
- supportare il processo decisionale e la pianificazione strategica



Uso esterno

- comunicare le performance ESG agli stakeholder
- migliorare la trasparenza del reporting ESG
- dimostrare la conformità agli standard di sostenibilità



Fonte: elaborazione SUR Lab, 2024

Modello interpretativo



ENVIRONMENTAL
Dimensione
cluster
criteri
indicatori



SOCIAL
Dimensione
cluster
criteri
indicatori



GOVERNANCE
Dimensione
cluster
criteri
indicatori

DEFINIZIONI

- ✓ **Dimensione:** uno dei tre ambiti tematici della sostenibilità definiti dal Global Compact (2005): "Environmental" (E), "Social" (S), "Governance" (G)
- ✓ **Cluster:** raggruppamento tematico di due o più criteri di valutazione, definito nell'ambito della ricerca
- ✓ **Criterio:** aspetto valutato dallo strumento
- ✓ **Indicatore:** modalità per misurare le caratteristiche di un determinato aspetto o un cambiamento generato dal progetto (OECD, 2010)

Fasi del progetto

Pianificazione
Costruzione
Operations&Management
Fine vita

Impatti del progetto

Sociale
Economico
Ambientale

- ✓ **Fasi del progetto:** processo ciclico che include diverse attività che possono essere suddivise in fasi
- ✓ **Impatti del progetto:** effetti positivi e negativi quantificabili generati da un progetto di rigenerazione





Finanziato
dall'Unione europea
NextGenerationEU



Ministero
dell'Università
e della Ricerca

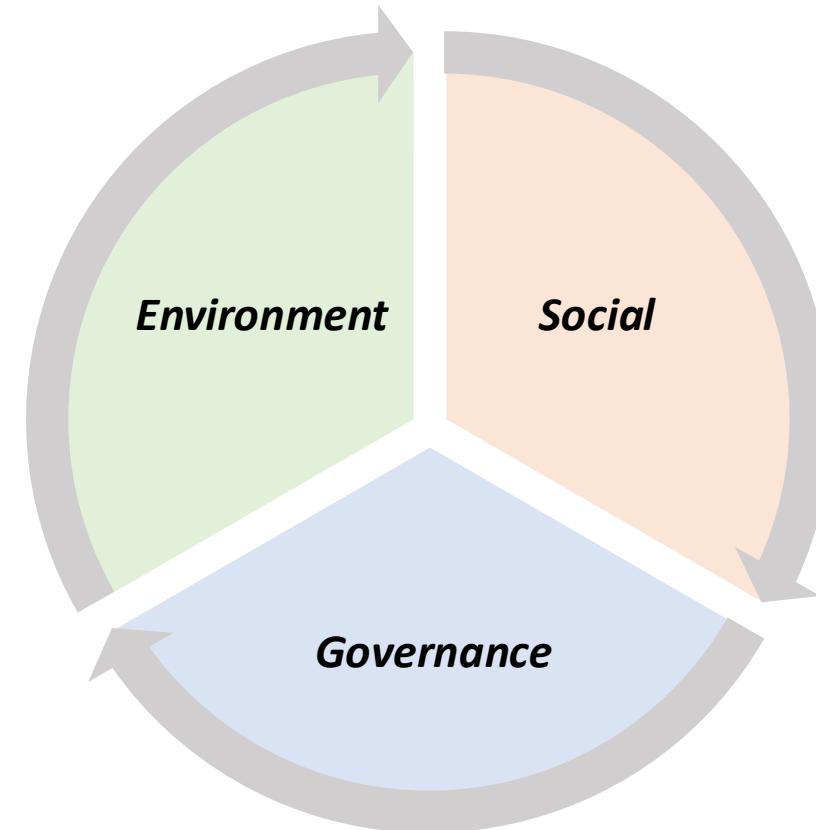


Italiadomani
PIANO NAZIONALE
DI RIPRESA E RESILIENZA



Università Commerciale
Luigi Bocconi

ESG Urban Track



Bonifica dei terreni

Tutela del suolo

Efficientamento ed energia rinnovabile

Gestione delle acque e delle acque reflue

Gestione dei rifiuti

Circolarità

Mitigazione e adattamento al cambiamento climatico

Qualità dell'aria

Soluzioni basate sulla natura

Valore ambientale

Environment

Social

Governance

Inclusione e uguaglianza di genere

Coinvolgimento stakeholder

Digitalizzazione

Sviluppo economico

Mix funzionale e sociale

Tutela della salute

Sicurezza pubblica

Erogazione e accesso ai servizi

Servizi di mobilità

Equità sociale

Consapevolezza

Sostenibilità finanziaria

Gestione responsabile

Pratiche lavorative responsabili

Divulgazione delle informazioni

Valutazione dei rischi

Gestione e risposta ai rischi

Fonte: SUR Lab, 2025



Finanziato
dall'Unione europea
NextGenerationEU



Ministero
dell'Università
e della Ricerca

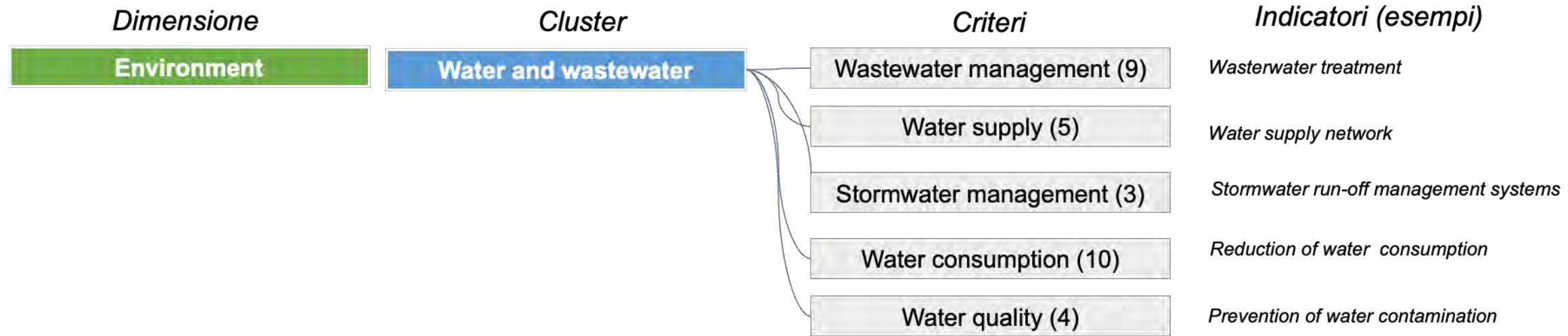


Italiadomani
PIANO NAZIONALE
DI RIPRESA E RESILLENZA



Università Commerciale
Luigi Bocconi

Esempio





Finanziato
dall'Unione europea
NextGenerationEU



Ministero
dell'Università
e della Ricerca

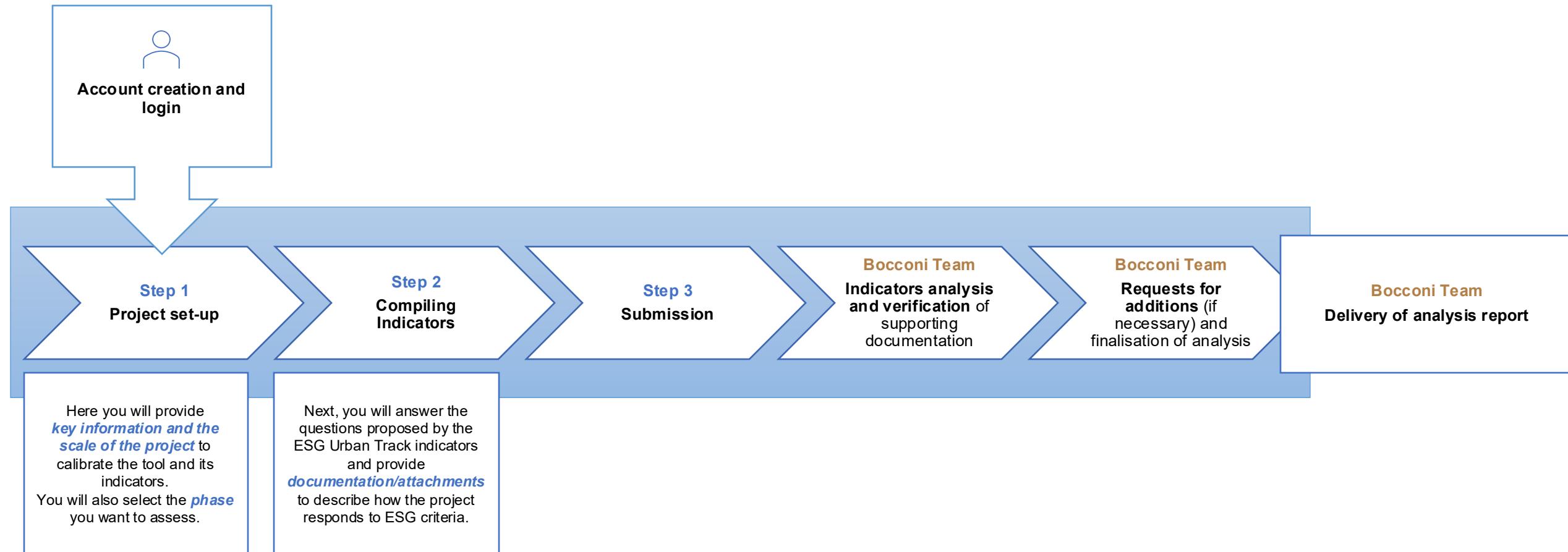


Italiadomani
PIANO NAZIONALE
DI RIPRESA E RESILIENZA



Università Commerciale
Luigi Bocconi

ESG Urban Track – funzionamento





Finanziato
dall'Unione europea
NextGenerationEU



Ministero
dell'Università
e della Ricerca

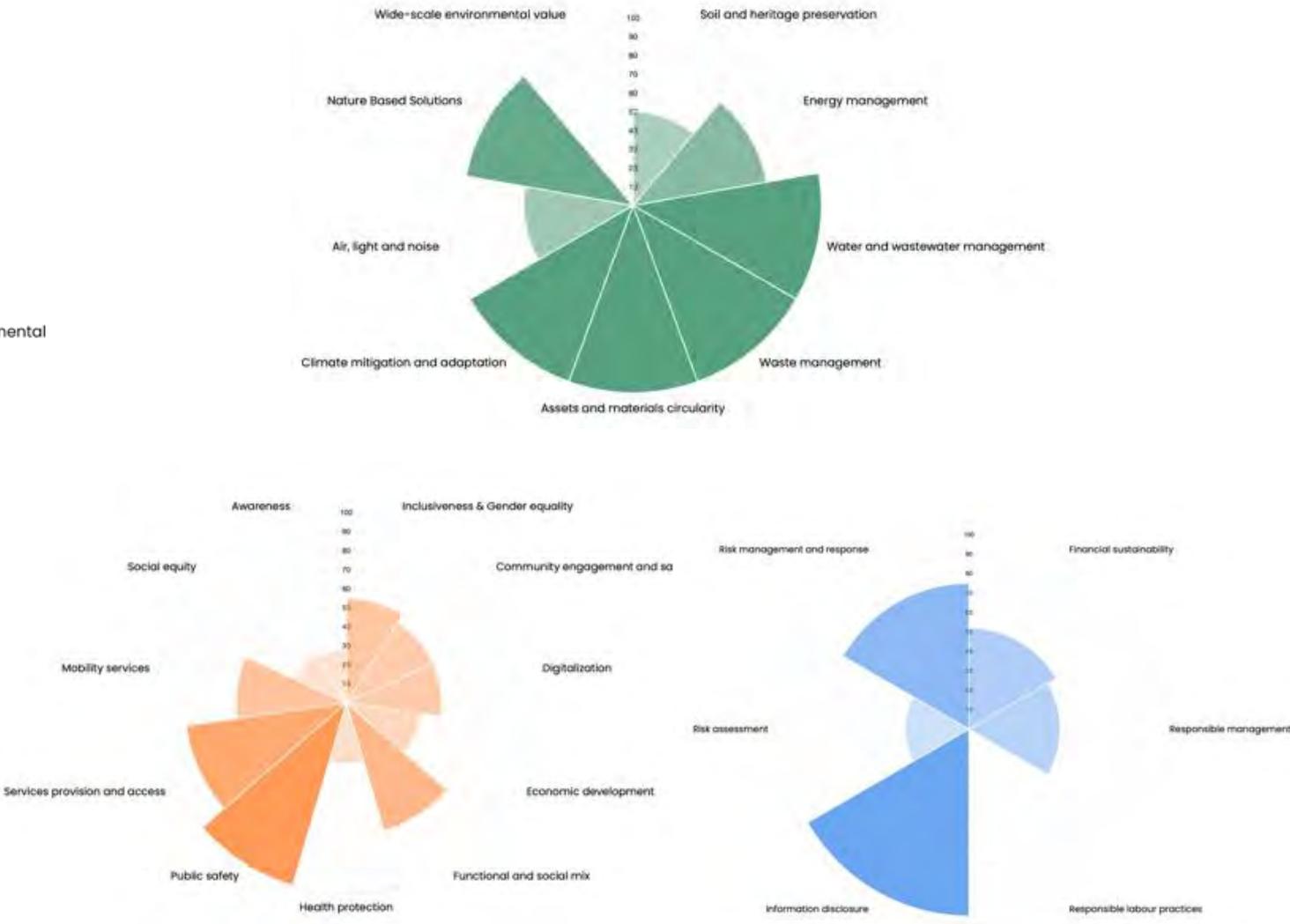
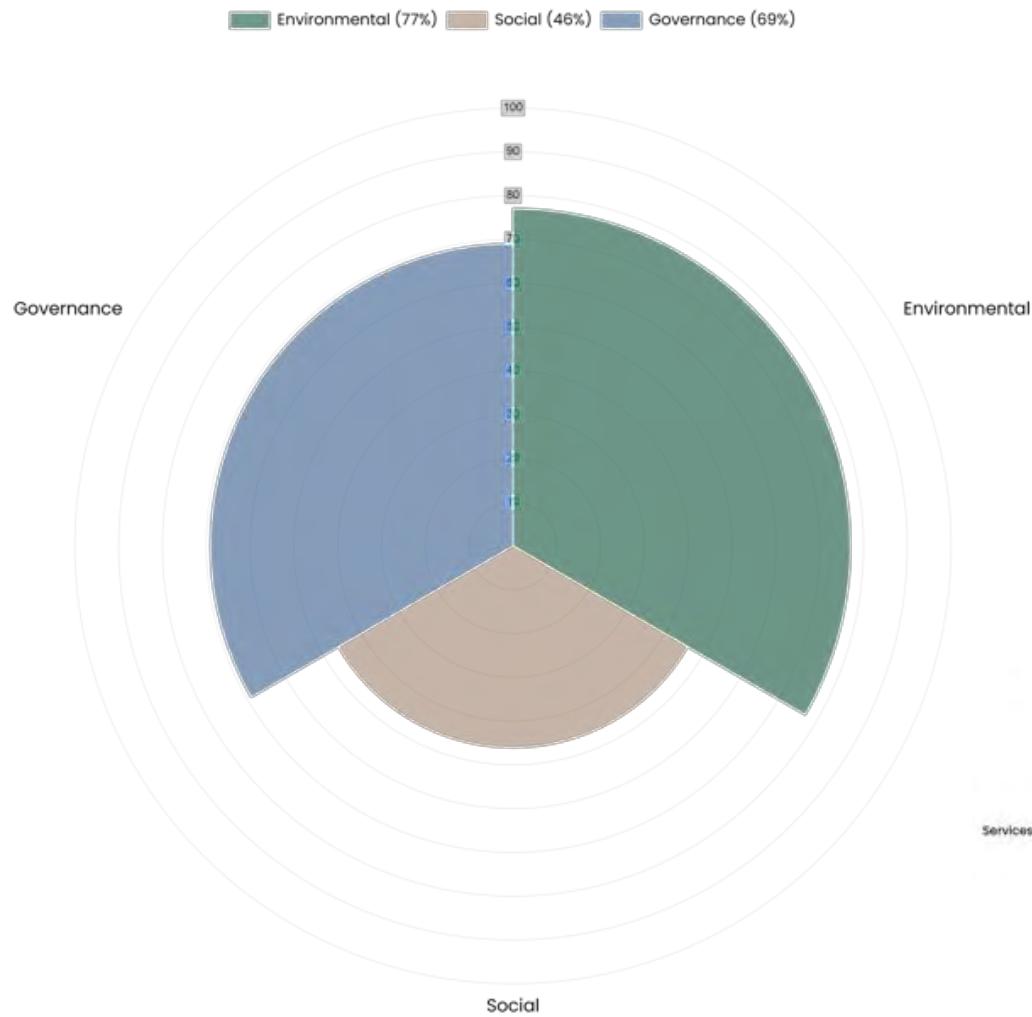


Italiadomani
PIANO NAZIONALE
DI RIPRESA E RESILIENZA



Università Commerciale
Luigi Bocconi

Risultati





Finanziato
dall'Unione europea
NextGenerationEU



Ministero
dell'Università
e della Ricerca



Italiadomani
PIANO NAZIONALE
DI RIPRESA E RESILLENZA



Università Commerciale
Luigi Bocconi

Validazione e sviluppo

L'ESG Urban Track è attualmente in fase di validazione attraverso **l'applicazione su diversi progetti di rigenerazione urbana, con l'obiettivo di testarne l'operatività**, su casi italiani ma che internazionali grazie alla **collaborazione con UN-Habitat avviata durante la sua fase di sviluppo**.

Parallelamente, stiamo ampliando la base di sperimentazione, individuando nuovi casi su cui applicare lo strumento. Se siete interessati a partecipare alla fase di testing, contattateci attraverso l'indirizzo: **esg.urbantrack@unibocconi.it**

È in corso anche lo sviluppo di una **seconda componente, finalizzata alla definizione di un set di indicatori per la misurazione dell'impatto ex-ante ed ex-post dei progetti.**



<https://esgurbantrack.unibocconi.eu>



Finanziato
dall'Unione europea
NextGenerationEU



Ministero
dell'Università
e della Ricerca



Italiadomani
PIANO NAZIONALE
DI RIPRESA E RESILIENZA



Università Commerciale
Luigi Bocconi

Grazie

edoardo.croci@unibocconi.it