



UNIVERSITÀ
di **VERONA**

Dipartimento
di **INFORMATICA**

Dipartimento
di **SCIENZE ECONOMICHE**

Dipartimento
di **DIAGNOSTICA
E SANITÀ PUBBLICA**



UNIVERSITÀ
DEGLI STUDI
FIRENZE
DIDA
DIPARTIMENTO DI
ARCHITETTURA



Università
di **Genova**

DAD DIPARTIMENTO
ARCHITETTURA E DESIGN

Il valore economico dei parchi urbani

Prof. Tiziano Tempesta- Studioso Senior
Università di Padova

1 - Introduzione

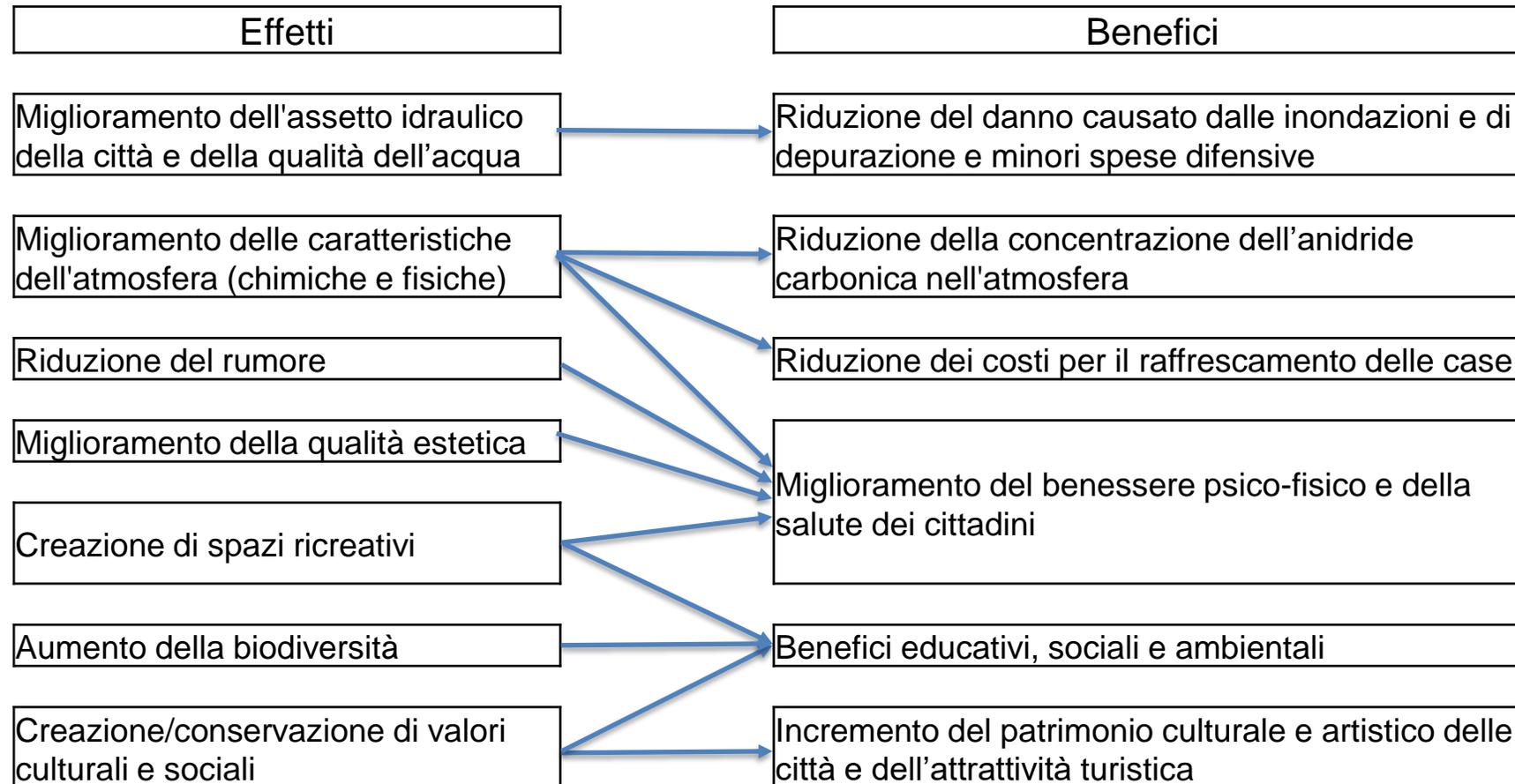
I parchi urbani e il verde urbano svolgono un ruolo fondamentale nel miglioramento della qualità della vita

I benefici che producono si possono misurare con unità di misura ad hoc o con valutazioni monetarie

Vantaggi delle valutazioni monetarie:

- a) si utilizza una scala di misura univoca e il cui significato è di facile comprensione
- b) è possibile aggregare i vari benefici in un unico valore di sintesi
- c) consentono di confrontare i benefici con i costi di realizzazione e di gestione

2 - Effetti ambientali e benefici prodotti dai parchi urbani



Questi benefici hanno un valore economico (monetario)?

Se si, come si può stimare?

La stima del valore economico dei benefici è complessa poiché:

-una stessa modificazione dell'ambiente urbano può contribuire a generare diverse categorie di benefici (effetto sistemico)

-per alcune categorie di benefici non vi sono sufficienti evidenze scientifiche sperimentali

Evidenza scientifica dell'interazione tra parchi urbani e ambiente urbano (da Konijnendijk et al. , 2013)

Categoria di benefici	Principali risultati	Evidenza scientifica
1 - Biodiversità	I parchi urbani hanno un effetto sulla biodiversità superiore a quella di altri tipi di aree verdi urbane	Elevata
2 - Prezzo delle case	La vicinanza ai parchi fa aumentare il prezzo delle case. Ciò dimostra che le persone preferiscono vivere nei pressi dei parchi	Da moderata a elevata
3 - Salute e benessere	3.1 Aumento dell'attività fisica e riduzione dell'obesità	Elevata (da elevata a moderata per l'obesità)
	3.2 Riduzione dello stress e miglioramento della salute mentale	Moderata
	3.3 Effetto indiretto derivante dall'offrire opportunità ricreative e supporto alla socializzazione	Da debole a moderata
	3.4 Effetto indiretto dovuto alla riduzione del rumore e al raffrescamento dell'aria che possono aumentare la longevità	Moderata

Categoria di benefici	Principali risultati	Evidenza scientifica
4 - Raffrescamento	I parchi raffrescano l'aria e riducono le escursioni termiche	Da moderata a elevata
5 - Qualità dell'aria e concentrazione della CO2 nell'atmosfera	I parchi rimuovono parte degli inquinanti presenti nell'atmosfera e contribuiscono a ridurre l'effetto serra	Da debole a moderata
6 - Miglioramento dell'assetto idraulico	I parchi riducono il dilavamento e gli effetti degli eventi atmosferici estremi	Debole
7 - Turismo	I parchi favoriscono i flussi turistici poiché costituiscono una delle motivazioni alla base della scelta della destinazione di una vacanza	Debole
8 - Coesione sociale	I parchi contribuiscono a migliorare l'inclusione e la coesione sociale	Debole

3 - Metodi per la valutazione economica dei benefici

- a) Metodi ad hoc (minori costi, minori spese difensive, valore di mercato dei beni e servizi forniti dalle aree naturali)
- b) Preferenze dichiarate (contingent valuation – choice experiments)
- c) Preferenze rivelate (hedonic pricing)

Nessuno di questi metodi consente di stimare simultaneamente tutti i benefici prodotti dai parchi

3.1 - Metodi ad hoc

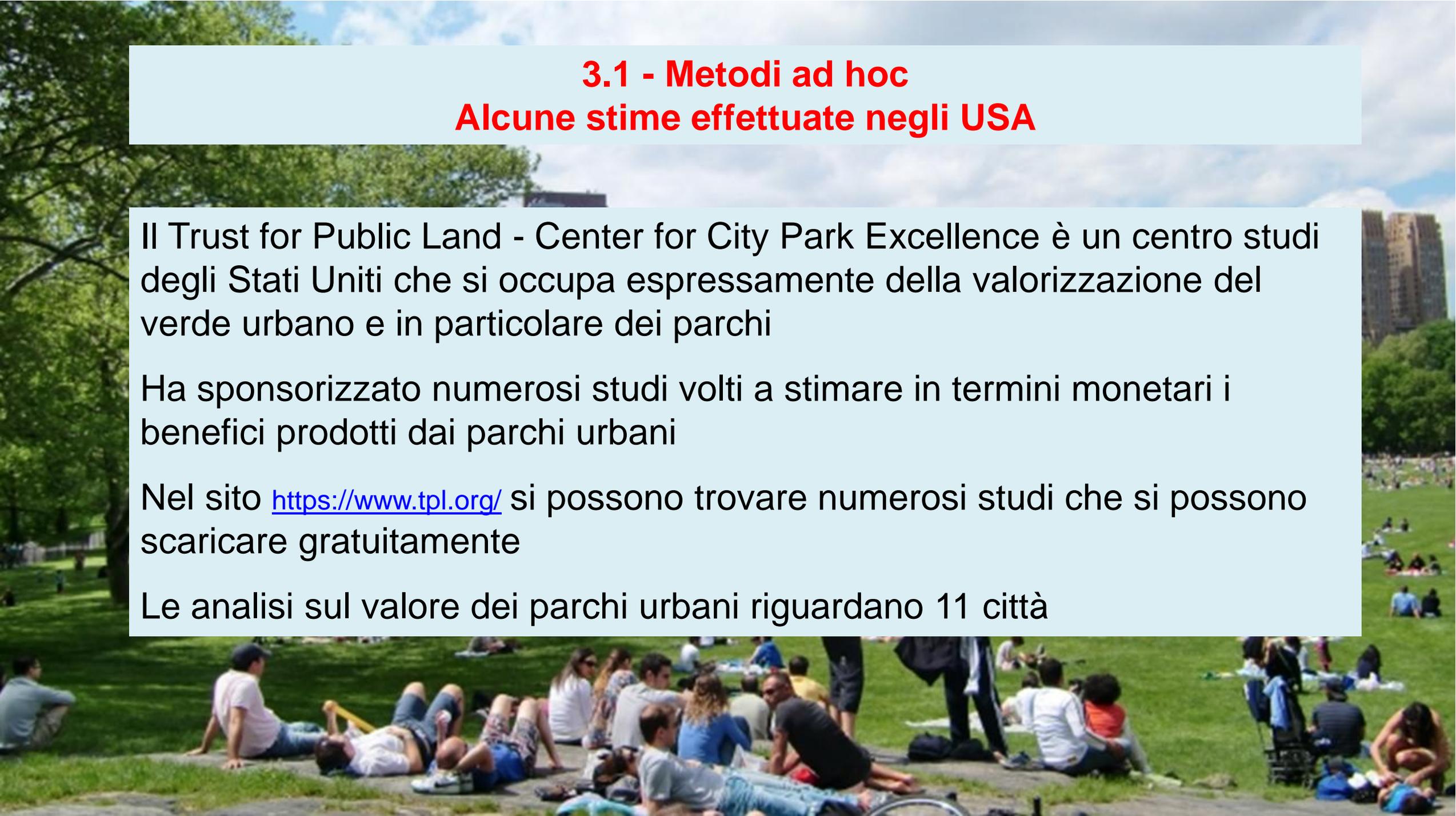
Alcune stime effettuate negli USA

Il Trust for Public Land - Center for City Park Excellence è un centro studi degli Stati Uniti che si occupa espressamente della valorizzazione del verde urbano e in particolare dei parchi

Ha sponsorizzato numerosi studi volti a stimare in termini monetari i benefici prodotti dai parchi urbani

Nel sito <https://www.tpl.org/> si possono trovare numerosi studi che si possono scaricare gratuitamente

Le analisi sul valore dei parchi urbani riguardano 11 città



Ripartizione
percentuale dei
 benefici del verde
 urbano nelle 11
 città

	Totale
Introiti per le amministrazioni comunali	
- tasse dovute all'aumento del valore delle case	0.75
- tasse dovute ai flussi turistici	0.99
Totale	1.74
Costi risparmiati per le amministrazioni comunali	
- costi per la gestione dell'assetto idraulico e i danni da allagamenti	0.32
- valore della riduzione dell'inquinamento dell'aria	0.21
- valore della coesione sociale dalla comunità	1.30
Totale	1.82
Benefici diretti per i cittadini	
- Benefici ricreativi	55.23
- Miglioramento della salute	4.91
Totale	60.14
Aumento della ricchezza dei cittadini	
- Aumento dei valori immobiliari dovuti alla vicinanza alle abitazioni	24.61
- Utili derivanti dal turismo	11.69
Totale	36.30
Benefici totali	100.00

3.2 - Stima del valore ricreativo di alcuni parchi urbani nel Veneto con il metodo della valutazione contingente

Caratteristiche dei parchi

Parco	Visitatori adulti per anno	Superficie (ha)	Visitatori per ha
Castello S.Martino	1.950	1,8	1.037,2
Villa Revedin Bolasco*	7.000	7,6	917,4
Manin	33.000	3,2	10.312,5
Buzzaccarini	10.010	3,2	3.089,5
Iris	109.100	6,5	16.784,6
Bosco di Pianura	30.839	5,0	6.167,9
Villa Margherita	46.030	6,5	7.081,5

* I dati relativi a Villa Revedin Bolasco non fanno riferimento all'attuale gestione dell'Università di Padova

Valore ricreativo dei parchi

Parco	Benefici ricreativi (in euro)			Valore ricreativo (tasso di sconto = 1%)	
	Per visita	Totale	per ha	totale	per ha
Castello S. Martino	1,49	2.886	1.535	288.600	153.500
Villa Bolasco	2,79	19.530	2.560	1.953.000	256.000
Manin	1,40	46.167	14.427	4.616.700	1.442.700
Buzzaccarini	0,90	9.009	2.781	900.900	278.100
Iris	1,12	121.865	18.748	12.186.500	1.874.800
Bosco di Pianura	2,68	82.650	16.530	8.264.959	1.652.992
Villa Margherita	2,03	93.303	14.354	9.330.281	1.435.428

Nei comuni maggiori dove più elevata è la domanda di aree verdi il valore ricreativo dei parchi urbani è comparabile con quello delle aree edificabili

Stime del valore di alcuni parchi urbani di Firenze

(Fonte: Marone et al., 2010)

Parco	Superficie (ha)	Benefici ricreativi in euro			Valore ricreativo Tasso di sconto = 1%	
		per visita	totale	per ha	Totale	per ha
Villa Voegel	4,98	3,19	27.910	5924,2	2.791.000	592.424
Villa Strozzi	8,70	4,31	20.150	12165,9	2.015.000	1.216.585
Piazza Tasso	0,62	2,08	13.057	22427,5	1.305.700	2.242.748
Borgo Allegri	0,19	4,25	1.436	8145,8	143.600	814.583
Campo di Marte	2,60	3,23	23.207	9415,3	2.320.700	941.531
Galluzzo	1,22	5,33	28.409	24754,9	2.840.900	2.475.486

Anche gli studi svolti a Firenze confermano l'importanza del valore ricreativo dei parchi urbani

3.3 - Parchi urbani e valori immobiliari (Hedonic Pricing)

State cercando una casa in affitto e avete trovato due appartamenti simili che hanno due affacci diversi. Quale dei due scegliereste?



Quanto sareste disposti a spendere in più per affittare l'appartamento con vista sul parco urbano?

Rassegna di studi McConnell e Walls (2005) “l’incremento di valore degli immobili tende a cambiare notevolmente in funzione delle dimensioni dell’area verde (open space), della sua vicinanza alle abitazioni, del tipo di area verde e del metodo di analisi impiegato”

“un impatto positivo del 20% sui valori delle case che confinano o si affacciano sui parchi può essere un ragionevole punto di partenza”.

Nel caso di parchi ad uso collettivo l’effetto sui valori immobiliari riguarda un’area compresa tra 450 e 600 m dal parco anche se l’incremento di valore a una distanza superiore a 150-180 m è molto basso (Crompton, 2005).

Questi risultati sono stati confermati da altri autori (Brander e Koetse, 2011; dell’Anna et al 2022; Piaggio, 2021; Wen et al., 2015; Wu et al, 2017)

4 Conclusioni

Negli ultimi anni è aumentato l'interesse degli studiosi per la stima del valore economico dei parchi urbani.

L'analisi della letteratura evidenzia la presenza di limiti non trascurabili nei metodi impiegati e nei risultati conseguiti

Nessuno dei metodi fino ad ora proposti si è dimostrato essere esente da errori o limiti di varia natura

Nonostante questi aspetti negativi le ricerche del passato si possono considerare di notevole utilità poiché hanno consentito:

- di migliorare i metodi di valutazione e di meglio definire il quadro teorico e concettuale di riferimento
- di porre in evidenza che i parchi urbani hanno sicuramente delle interazioni positive con l'economia delle città.

La stima dei valori ricreativi è da considerarsi affidabile poiché i metodi impiegati sono stati oggetto di numerose applicazioni in vari campi economici e ambientali.

I soli benefici ricreativi superano spesso le spese di manutenzione e ciò fa supporre che il totale dei benefici sia superiore al totale dei costi (acquisizione, realizzazione e gestione).

Questo dato è utile poiché può supportare la creazione di nuovi parchi anche al fine di superare l'allocazione delle aree tra usi alternativi nelle aree urbane.

Tempesta T. (2015). Benefits and costs of urban parks: a review. *AESTIMUM* 67, pp. 127-143



Grazie per l'attenzione