

Recent years have seen a growing awareness of the climate emergency that is threatening our cities, land, and landscape. Progressively rising temperatures, rising sea levels due to melting glaciers, prolonged times of drought, and intense precipitation require crucial actions for prevention, mitigation, and environmental compensation now more than ever. Public and private actors are tackling even more complex land management, which is progressively leading to a re-examination of priorities.

Ecological transition fits into this context to reconcile the needs of the human species with the preservation of the environmental system, promoting harmonious development with Nature. The philosophy of becoming, according to which everything flows according to a perpetual evolution, is evoked by the concept of ecological transition to trigger a technological-environmental revolution, both to increase the quality of the ecological status of territories and to foster economic development in the next future.

A reflection on the ecological transition could only invoke themes close to the discipline of economic appraisal and planning evaluation from environmental, socio-economic, political and technological perspectives. These include land take and ecosystem services. Recalling Francesco Rosi's film «Le mani sulla città» (1963), which depicts with great realism building and real estate speculation in a context of strong economic growth and building and real estate expansion, its message is still relevant today when the latter is compared with unsustainable urban development and indiscriminate exploitation of natural resources. Public and private actors should reflect on past choices, both recognizing those decisions that have benefited cities and made them what they are today and those choices that have caused more negative than positive impacts on the environment and human health. Healthy soil can no longer be allowed to be sealed by curbing the issue of the nation's huge disused building stock. It is necessary to (re)balance the cost-revenue-benefit axis and by implementing protocols of actions according to an integrated and long-term perspective.

Over the last sixty years, the need for deploying resources according to the cradle-to-cradle principle (Braungart and McDonough, 2002), respecting the next generation (Brundtland, 1987), fostering the resilience of the environmental system as co-evolutionary process (Holling, 1996) and aiming at reducing the intergenerational debt (Bottero et al., 2015; Brandon et al., 2017) between present and subsequent generations, but also between all living species, has been widely debated. Indeed, the focus on sustainability has grown considerably, from the pursuit of specific goals to limit impact on our planet (first with the Millennium Development Goals - MDGs 2000, and later with the

Sustainable Development Goals - SDGs 2015), to the temperature reports of the Intergovernmental Panel on Climate Change publishing alarming trends about triggering a domino effect for human survival, from the United Nations Climate Change Conferences, to the monitoring of environmental agencies. The Next Generation EU and the National Recovery and Resilience Plan (PNRR) with its associated windfall funding to pursue the six missions from a multi-level and multi-temporal perspective also play an important role. These initiatives are fostering a thriving and growing economic period, resulting in new jobs, especially in the building construction sector. The pandemic and more generally the aftermath of the previous financial crisis are a distant memory. The work of the European Union member countries to implement the green revolution, in addition to meeting decarbonization commitments, is to be considered virtuous. Nevertheless, it is evident that a synchronized ecological-economic strategy between the countries of the Great North and the Great South continues to be lacking. More recently, a beacon of hope has been shining on Nature-Based Solutions (NBS) to facilitate the ecological transition to a more equitable and sustainable future. It should also be recognised that the great attention on NBSs is motivated by the recognition of their potential for 'good value for money' (Hall, 2022).

The latest events related to the climate emergency have brought some Italian regions, first and foremost Emilia Romagna, to their knees. The question that arises is whether, following extreme and close climatic events, and a long period of drought, the damage to local communities and economic activities could have resulted in fewer losses. The damage suffered is not only due to bad weather and climate change but above all to insufficient care and maintenance of the land, due to the limited availability of public funding. The presence of the PNRR is crucial to make a difference in the most affected territories, and the ecological transition as a driver of (re)construction, for example, using renewable energy sources, sustainable agricultural practices, biodiversity protection, and so on. The ecological transition is a response to counter climate change by reducing the impacts caused by natural and anthropogenic hazards, while at the same time fostering multiple community benefits such as increased environmental quality, new job creation, technological advancement, and resilient infrastructures, ensuring a better future for future generations.

The climate emergency requires a collective response today, its implications are quite evident well before the threshold of irreversibility. Emergency and post-event management is to be seen as an opportunity, starting with urbanised areas that can be guided by the principle of sustainability, through the energy requalification of buildings, the use of green technologies and resilient

EDITORIAL

urban and spatial planning.

The adoption of multi-disciplinary and trans-disciplinary approaches are fundamental for the development of integrated assessment and planning processes, capable of actively including actors and stakeholders in the care and management of their territory. In this sense, our mission is to support Decision Makers with our knowledge and expertise, as the nature of ecological transition requires in-depth and integrated assessments effectively:

- Economic assessment of environmental impact by analysing the costs and benefits associated with energy efficiency projects, urban regeneration and other actions that can provide a basis for implementing environmental sustainability scenarios;*
- Biophysical and economic valuation of ecosystems and the services they provide, in terms of climate regulation, air and water purification, biodiversity conservation, and human well-being. The economic valuation of ecosystem services can contribute to a greater awareness of their crucial role in the management of natural resources;*
- Assessment of the sustainability of investments in green technologies and practices associated with*

construction to encourage compliance with green building standards, such as energy efficiency, renewable energy, integrated water service management and other features that contribute to reducing environmental impact. These assessments can promote the uptake of sustainable practices in construction and encourage the adoption of green building standards;

- Technical and economic assessments for ecologically responsible spatial planning to support environmental and strategic impact assessments for plans, programmes, and projects for the development of degraded urban areas and the reconnection to the existing urban fabric through transport and infrastructure policies.*

In summary, the discipline of economic appraisal and planning evaluation can contribute to increase the value on ecological transition by providing economic analysis and evaluation that supports Decision Makers in the pursuit of environmental, economic, and social sustainability, guiding cities and territories towards a more environmentally and economically resilient future.

Vanessa Assumma

Negli ultimi anni si è assistito ad una crescente consapevolezza nei confronti dell'emergenza climatica che sta minacciando le nostre città, il territorio, ed il paesaggio. L'aumento progressivo delle temperature, l'innalzamento del livello dei mari a causa dello scioglimento dei ghiacciai, i tempi prolungati di siccità e le precipitazioni brevi ma intense necessitano oggi più che mai di azioni concrete di prevenzione, mitigazione e compensazione ambientale. Soggetti pubblici e privati si trovano di fronte a una gestione sempre più complessa del territorio, che ha comportato progressivamente una rivisitazione delle priorità.

La transizione ecologica si inserisce in questo contesto per conciliare i bisogni della specie umana con la conservazione del sistema ambientale, favorendo uno sviluppo armonico con la Natura. La filosofia del divenire, secondo la quale tutto scorre secondo una perenne evoluzione, viene rievocata dal concetto di transizione ecologica per innescare una rivoluzione tecnologico-ambientale, sia per aumentare la qualità dello stato ecologico dei territori, sia per favorire lo sviluppo economico del prossimo futuro.

Una riflessione sulla transizione ecologica non potrebbe che richiamare temi cari alla disciplina dell'estimo e della valutazione dal punto di vista ambientale, socio-economico, politico e tecnologico. Tra questi vi sono il consumo di suolo e i servizi ecosistemici. Richiamando il film di Francesco Rosi «Le mani sulla città» (1963), che racconta con un grande realismo la speculazione edilizia e immobiliare in un contesto di forte crescita economica e di espansione edilizia ed immobiliare, il suo messaggio è tutt'oggi attuale se quest'ultimo viene raffrontato con uno sviluppo urbano insostenibile e uno sfruttamento indiscriminato delle risorse naturali. Soggetti pubblici e privati dovrebbero volgere lo sguardo verso le scelte passate, sia riconoscendo le decisioni che hanno portato benefici alle città e rendendole ciò che son oggi, sia quelle scelte che hanno causato più impatti negativi rispetto a quelli positivi sull'ambiente e sulla salute umana. Non ci si può più permettere di impermeabilizzare suolo sano arginando la questione dell'ingente patrimonio edilizio dismesso sul territorio nazionale. È necessario (ri)bilanciare l'asse costi-ricavi-benefici e implementando protocolli di azioni secondo un'ottica integrata e di lungo termine.

Negli ultimi sessant'anni, è stata ampiamente dibattuta la necessità di impiegare le risorse secondo il principio "dalla culla alla culla" (Braungart and McDonough, 2002), nel rispetto di chi non è ancora nato (Brundtland, 1987), favorendo la resilienza del sistema ambientale quale processo co-evolutivo (Holling, 1996) e puntando alla riduzione del debito intergenerazionale (Bottero et al., 2015; Brandon et al., 2017) quindi e tra le generazioni presenti e quelle successive, ma anche tra tutte le specie viventi. L'attenzione sulla sostenibilità è infatti cresciuta notevolmente, dal perseguimento di obiettivi specifici per

limitare gli impatti sul nostro pianeta (prima con i Millennium Development Goals – MDGs 2000, ed in seguito con i Sustainable Development Goals – SDG 2015), ai report sulle temperature del Gruppo Intergovernativo sul Cambiamento Climatico che hanno riportato trend allarmanti in merito all'insorgere di un effetto domino per la sopravvivenza umana, dalle Conferenze delle Nazioni Unite sul Cambiamento Climatico, fino al monitoraggio delle agenzie ambientali. Un ruolo importante è rivestito anche dal Next Generation EU e dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) con i relativi finanziamenti a pioggia per perseguire le sei missioni in un'ottica multi-scalare e multi-temporale. Queste iniziative stanno favorendo un periodo economico fiorente e di crescita, che si traduce in nuovi posti di lavoro, specialmente nel settore delle costruzioni. La pandemia e più in generale gli strascichi della precedente crisi finanziaria sembrano essere ormai un lontano ricordo. Il lavoro dei Paesi membri dell'Unione Europea per mettere in atto la rivoluzione verde, oltre a rispettare gli impegni di decarbonizzazione, è da considerare virtuoso. Nonostante ciò, è evidente che continui a mancare una strategia ecologica-economica sincronizzata tra i paesi del Grande Nord ed il Grande Sud. Più recentemente, un faro di speranza si è acceso sulle Nature-Based Solutions (NBS) per favorire la transizione ecologica verso un futuro più equo e sostenibile. Bisognerebbe altresì riconoscere che la grande attenzione sulle NBS è dovuta anche al fatto che è stato riconosciuto il loro potenziale di "good value for money" (Hall, 2022).

Gli ultimi avvenimenti collegati all'emergenza climatica, hanno messo in ginocchio alcune regioni italiane, prime fra tutte l'Emilia Romagna. La domanda che sorge spontanea è se a seguito di eventi climatici estremi e ravvicinati, e di un lungo periodo di siccità, se i danni alle comunità locali e alle attività economiche avessero potuto causare perdite minori. I danni subiti non sono attribuibili esclusivamente al maltempo, al cambiamento climatico, ma anche ad una insufficiente cura e manutenzione del territorio, dovuta ad una disponibilità limitata di finanziamenti pubblici. La presenza del PNRR è cruciale per fare la differenza sui territori più colpiti, e la transizione ecologica quale motore della (ri)costruzione, per esempio, attraverso l'impiego di fonti di energia rinnovabile, pratiche agricole sostenibili, la protezione della biodiversità, e così via. La transizione ecologica è una risposta per contrastare il cambiamento climatico andando a ridurre gli impatti causati dai rischi naturali e antropici, favorendo allo stesso tempo molteplici benefici per la collettività come, ad esempio, un aumento della qualità dell'ambiente, creazione di nuovi posti di lavoro, avanzamento tecnologico, e infrastrutture resilienti, garantendo un futuro migliore alle generazioni future.

L'emergenza climatica richiede una risposta collettiva oggi, le sue implicazioni sono alquanto evidenti ben prima della soglia di irreversibilità. La gestione delle

EDITORIALE

emergenze e del post-evento è da considerare un'opportunità, partendo dalle aree urbanizzate che possono essere guidate dal principio di sostenibilità, mediante la riqualificazione energetica degli edifici, l'impiego di tecnologie green e una pianificazione urbana e territoriale resiliente.

L'adozione di un approccio multidisciplinare e transdisciplinare è fondamentale per la messa a punto di processi integrati di valutazione e di progettazione, capaci di includere attivamente attori e stakeholders nella cura e nella gestione del proprio territorio. In questo senso, la nostra missione è quella di supportare i Decision Makers con le nostre conoscenze e le nostre competenze, in quanto la natura stessa della transizione ecologica richiede valutazioni approfondite ed integrate:

- Valutazione economica degli impatti ambientali attraverso l'analisi dei costi e dei benefici associabili a progetti di efficientamento energetico, riqualificazione urbana e altre azioni in grado di restituire un basamento per l'implementazione di scenari di sostenibilità ambientale.*
- Valutazione biofisica ed economica degli ecosistemi e dei servizi che essi forniscono, in termini di regolazione del clima, la purificazione dell'aria e dell'acqua, la conservazione della biodiversità e il benessere umano. La valutazione economica dei servizi ecosistemici può contribuire ad una maggiore sensibilizzazione*

circa il loro ruolo fondamentale per la gestione delle risorse naturali.

- Valutazione della sostenibilità degli investimenti in tecnologie e pratiche verdi associati all'edilizia per favorire il rispetto di standard di costruzione ecocompatibili., come l'efficienza energetica, la presenza di energie rinnovabili, la gestione del servizio idrico integrato e altre caratteristiche che contribuiscono alla riduzione dell'impatto ambientale. Queste valutazioni possono promuovere la diffusione di pratiche sostenibili nell'ambito dell'edilizia e favorire l'adozione di standard di costruzione ecosostenibili.*
- Valutazioni tecniche ed economiche per una pianificazione urbana ecologicamente responsabile per supportare le valutazioni di impatto ambientale e strategiche per piani, programmi, e progetti di sviluppo di aree urbane degradate e di ricucitura rispetto al tessuto urbano esistente attraverso politiche di trasporto e infrastrutturali.*

In sintesi, la disciplina dell'estimo e della valutazione ha l'opportunità di contribuire ad aumentare il valore alla transizione ecologica, fornendo analisi e valutazione economiche che supportano i decisori nel perseguimento della sostenibilità ambientale, economica, e sociale, guidando le città ed i territori verso un futuro più resiliente dal punto di vista ambientale ed economico.

Vanessa Assumma