

Richiesta per borsa di studio da attivare ai sensi di quanto disposto dal D.M. n. 1061 del 10/08/2021

La sottoscritta Michela Mari qualifica di Professore Associato, afferente al Dipartimento di Management e Diritto, Interno 5817, email michela.mari@uniroma2.it

CHIEDE

L'attivazione di una borsa di studio di dottorato ai sensi di quanto disposto dal D.M. n. 1061 del 10/08/2021. A tal fine comunica quanto segue:

La borsa sarà attivata sul seguente corso di dottorato accreditato per il XXXVII ciclo: Economia Aziendale

Area per la quale si presenta la richiesta (selezionare solo una delle due):

Innovazione

Green

Tipologia di cofinanziamento (pari ad euro 8000 una tantum):

Nome dell'Ente finanziatore pubblico o privato: REDD Srl – Real Estate Documents & Data, startup innovativa.

Persona di Riferimento: Avv. Valentina Delli Santi

Fondi di ricerca dipartimentali

Progetto di Ricerca

Descrizione del Progetto:

Quale contributo, al raggiungimento degli obiettivi dell'Agenda 2030, può essere fornito dall'adozione di un approccio *green* alla filiera immobiliare? Quali i principali soggetti da coinvolgere in quest'ultima? E con quali ricadute in termini di efficace ed efficiente pianificazione e/o rigenerazione urbana?

Questo progetto di ricerca intende rispondere a tali domande partendo dalla centralità economica che riveste, da sempre, il settore immobiliare a livello nazionale ed internazionale. Tale settore, come noto, vive oggi rinnovate logiche di funzionamento, che, coinvolgendone l'intera filiera, pongono l'attenzione su processi di *green building* e sostenibilità ambientale.

Nel tempo, i radicali cambiamenti intervenuti all'interno del *real estate* hanno contemplato importanti fenomeni di concentrazione/esternalizzazione delle attività edilizie, a cui, dal punto di vista dei servizi, si sono associati altrettanto significativi fenomeni di finanziarizzazione del modo di "far impresa". Mutuando logiche tipiche del mercato mobiliare, si è andata, infatti, sempre più enfatizzando sia la natura reddituale della costruzione, che dell'investimento puro e semplice in immobili (Abatecola e Cafferata, 2014; Cafferata e Mari, 2015; Mari, 2011). Correlatamente, un'ulteriore leva di cambiamento è ascrivibile al crescente processo di terziarizzazione dei sistemi economici avanzati, che, all'interno del *real estate*, ha

contribuito alla nascita e allo sviluppo di nuove sfere di attività e figure professionali prima quasi del tutto assenti (Mari e Poggesi, 2014).

Tutto quanto sopra enunciato si è tradotto, nel corso degli anni, non solo in significativi ripensamenti delle caratteristiche specifiche dei singoli manufatti edilizi, ma anche nel cambiamento delle modalità di fruizione degli stessi (ad es. Manning e Roulac, 2001). Si è radicalmente modificata, in particolare, l'intera organizzazione delle costruzioni, così come la natura dei molteplici soggetti a vario titolo coinvolti nel processo di produzione e commercializzazione dei beni e servizi offerti.

Produzione immobiliare evoluta, che garantisce, al tempo stesso, funzionalità, economicità e, sempre più spesso, sostenibilità ed attenzione all'ambiente; innovazione tecnologica e gestionale; domanda e offerta di servizi «dedicati» a specifica utenza o proprietà edilizia; questi sono solo alcuni degli elementi che segnalano l'ascesa, nel settore immobiliare, di una sempre più diversificata struttura delle attività che vengono svolte. Ne emerge un settore i cui contorni non sono tracciabili con semplicità (Abatecola e Mari, 2011). Trattasi, infatti, di un settore nel quale – accanto agli operatori tradizionali – troviamo un numero sempre maggiore di *player* specializzati, i quali impattano inevitabilmente sull'ordine delle relazioni che tra essi co-evolvono (Abatecola e Cristofaro, 2016; Abatecola *et al.*, 2020). Ci si trova oggi, pertanto, di fronte ad una realtà fatta di imprese le cui catene del valore risultano sempre più interdipendenti le une con le altre, tanto da potersi parlare dell'esistenza, nel settore, di una vera e propria relazione simbiotica tra organizzazioni (Cafferata, 2018).

Ciò premesso, occorre sottolineare come le carenze che si incontrano dal punto di vista della sistematizzazione delle relazioni di settore si scontrino, di fatto, con il peso economico di estremo rilievo che riveste oggi il settore immobiliare a livello globale, nonostante le forti difficoltà causate dalla recente crisi economica internazionale. Specificatamente, non solo il settore immobiliare contribuisce in maniera importante al PIL di gran parte delle economie più sviluppate quali, ad esempio, quella statunitense e quella europea, ma esso rappresenta anche un driver fondamentale in termini di impiego (Eurostat, 2020). In relazione a quest'ultimo aspetto, peraltro, non si può prescindere dal considerare come il settore sia stato, almeno in parte, segnato dalla recente pandemia di COVID-19, la quale sta repentinamente e radicalmente modificando il modo in cui le persone vivono, lavorano e, più in generale, fruiscono di spazi pubblici e privati. La pandemia, in altri termini, ha avuto una considerevole influenza sulle dinamiche del *real estate*, generando sconvolgimenti aziendali, nonché dando luogo ad importanti nuove relative sfide, anche in termini di occupabilità, mai sperimentate prima (US Department of Labor – Bureau of Labor Statistics, 2021).

Quello che stiamo vivendo è un cambiamento massiccio in termini di domanda di suolo (e anche in termini di suo utilizzo), superfici, infrastrutture, nonché associata fornitura di una serie di servizi di accompagnamento. Questo cambiamento può, di certo, essere visto anche come il terreno fertile per la nascita di molte opportunità a favore di coloro che sono coinvolti e interessati a processi di rigenerazione urbana. Le città, in particolare, possono reinventarsi rigenerando le proprie aree urbane in un'ottica di inclusività, integrazione e sostenibilità per i propri cittadini, secondo un approccio integrato e multidisciplinare (PwC e Urban Land Institute, 2021). Il bisogno di riqualificazione è, pertanto, oggi centrale sui tavoli dei decisori pubblici di tutto il mondo, alla luce del costante aumento della domanda di beni e infrastrutture pubbliche e, allo stesso tempo, della (tuttavia) scarsa disponibilità di risorse.

Nel tentativo di cogliere fruttuosamente le opportunità di cui sopra, il dibattito sulla pianificazione urbana non può evitare di riconoscere che i luoghi sono, in effetti, “costrutti complessi con interazioni di reti multiple di agenti” (Huston *et al.*, 2015, p. 70). Di conseguenza, i processi di rigenerazione sono fisiologicamente multiformi e sono l'espressione di una *call to action* rivolta all'intera catena del valore immobiliare (Eidelman, 2016; Shatkin, 2016).

Secondo un approccio di filiera, la gestione e l'organizzazione delle imprese principalmente coinvolte nella rigenerazione e riqualificazione urbana diventano fondamentali anche quando l'obiettivo è il rinnovamento delle città (Martí, García-Mayor e Serrano-Estrada, 2019). Nel far ciò, non si può prescindere dal considerare il rilevante impatto che, in termini di emissioni, è generalmente associato al patrimonio immobiliare. Pertanto, proprio nel perseguire il succitato obiettivo di miglioramento, parametro fondamentale deve essere, oggi più che mai, la sostenibilità ambientale. Essa, nello specifico, affiancata ad una corretta applicazione delle più recenti innovazioni tecnologiche, può contribuire in maniera sostanziale al raggiungimento di tale miglioramento.

L'integrazione tra *green building* e *smart building* è quindi, oggi, un motore di sviluppo sostenibile importante, grazie al quale è possibile implementare strategie di efficienza energetica e di basso impatto ambientale. Se si pensa, difatti, alla sola Europa, secondo il Green Building Council (GBC) il patrimonio immobiliare esistente, accanto alle attività di costruzione, sarebbero, oggi, responsabili di circa il 36% delle emissioni annuali di CO₂, del 40% del consumo di energia, del 50% delle estrazioni di materie prime, nonché del 21% di acqua potabile (GBC, 2021). È proprio partendo da questi elementi di criticità che la rivisitazione dell'intera filiera immobiliare, alla luce di una prospettiva trasversale associata al *green building*, può rappresentare, oggi, una reale opportunità di sviluppo sostenibile. La filiera, da un lato, consentirebbe di risparmiare energia e acqua, nonché di contenere emissioni di CO₂; essa, dall'altro lato, agevolerebbe la creazione di posti di lavoro e migliorerebbe anche la salute e il benessere delle persone che, tipicamente, trascorrono larga parte del proprio tempo all'interno di edifici. Questo soprattutto alla luce del recente approccio di *Healthy Building* proposto dall'International Facility Management Association (IFMA, 2019).

Il *green building*, pertanto, rappresenta evidentemente un'importante opportunità sociale ed economica, in quanto si stima che, nei prossimi dieci anni, tale mercato potrebbe raggiungere un valore di 187 miliardi di dollari a livello globale (GBC, 2021). Correlatamente, inoltre, lo sviluppo di una filiera immobiliare che segua un approccio *green* può indubbiamente rappresentare un'interessante opportunità, tanto in termini di contributo al processo di transizione energetica, così come richiesto dall'Accordo sul clima di Parigi, quanto per il raggiungimento di alcuni dei *Sustainable Development Goals* (SDGs) previsti dall'Agenda 2030: tra essi, a titolo esemplificativo, si possono in questa sede menzionare almeno quelli di “energia pulita e accessibile” (SDG n.7); “lavoro e crescita economica” (SDG n.8); “città e comunità sostenibili” (SDG n.11); “lotta al cambiamento climatico” (SDG n.13).

Alla luce del quadro descritto, questo progetto di ricerca si pone, quale obiettivo ultimo, quello di elaborare una modellizzazione concettuale di una filiera immobiliare *green* “virtuosa”. Ancora non rinvenibile nella letteratura di *real estate management*, tale modellizzazione, del pari potrebbe risultare anche un utile strumento di *policy making* in ambito di indirizzi strategici orientati alla sostenibilità ambientale.

Principale bibliografia di riferimento

Abatecola, G., Cafferata, R. (2014). Real estate management: what boundaries? A European approach. *International Journal of Globalisation and Small Business*, 6(3-4), 163-176.

Abatecola, G., Cristofaro, M. (2016). Upper echelons and executive profiles in the construction value chain: evidence from Italy. *Project Management Journal*, 47(1), 13-26.

Abatecola G., Mari M. (2011), “Il panorama immobiliare europeo: lo scenario attuale”, in Cafferata R., Mari M., Abatecola G., Formisano V. (a cura di), *Management Immobiliare*, Franco Angeli, Milano (pp. 51-74).

Abatecola, G., Mari, M., Poggesi, S. (2020). How can virtuous real estate public-private partnerships be developed? Towards a co-evolutionary perspective. *Cities*, 107, 102896.

Cafferata R. (2018), *Management in adattamento. Tra razionalità economica, evoluzione e imperfezione dei sistemi*, Il Mulino, Bologna.

Cafferata R., Mari M. (2015), “L’evoluzione del settore immobiliare secondo un approccio di filiera”, in Cafferata R. (ed.), *Real Estate. Tendenze Evolutive del Settore*, Il Mulino, Bologna (pp. 9-41).

Mari, M., & Poggesi, S. (2014). Facility management: current trends and future perspectives. *International Journal of Globalisation and Small Business*, 6(3-4), 177-192.

Mari M. (2011), “La filiera immobiliare”, in Cafferata R., Mari M., Abatecola G., Formisano V. (a cura di), *Management Immobiliare*, Franco Angeli, Milano (pp. 17-50).

Obiettivi formativi:

Al termine del percorso scientifico, il dottorando avrà acquisito e sviluppato conoscenze e competenze che consentiranno di condurre accurate analisi, sia teoriche che empiriche, attinenti all’economia e gestione delle imprese in generale, e all’economia e gestione delle imprese immobiliari in particolare. Tale sviluppo beneficerà anche della supervisione del progresso scientifico del dottorando: *i*) da parte del gruppo di ricerca afferente al Master di I Livello in Economia e Gestione Immobiliare dell’Università di Roma “Tor Vergata”, Facoltà di Economia, Dipartimento di Management e Diritto; *ii*) da parte del team dell’azienda REDD – *Real Estate Documents & Data*, che collaborerà fattivamente alla realizzazione del progetto anche attraverso l’inserimento del dottorando per il periodo temporale previsto dal Decreto Ministeriale. REDD– *Real Estate Documents & Data*, in particolare, è una Start-up innovativa ad alto valore tecnologico la quale, unendo competenze tecniche, giuridiche e informatiche, si occupa principalmente di agire sul processo di semplificazione della digitalizzazione, dell’analisi e della gestione dei documenti per la *real estate*. Grazie all’intelligenza artificiale, essa, difatti, si occupa di favorire le operazioni di valorizzazione dei beni immobili. Dato il proprio core business, l’azienda REDD– *Real Estate Documents & Data* si può rivelare, pertanto, particolarmente funzionale alla realizzazione del progetto.

Il dottorando, in ultimo, sarà in grado di sviluppare un’avanzata preparazione concettuale, metodologica, ed applicativa funzionale alla prosecuzione della carriera sia in ambito accademico che in ambito aziendale.

Attività previste:

Il progetto si svolgerà in un intervallo temporale triennale, dettagliato come segue. Nel primo anno il dottorando sarà impegnato nella ricognizione sistematica della letteratura scientifica nazionale ed internazionale sul tema del *green building*. Partendo dai risultati ottenuti attraverso l’analisi della letteratura sul tema, nel secondo anno il dottorando sarà chiamato a svolgere un’analisi comparativa, attraverso la *case study methodology*, delle *best practice* di progetti di *green building* nazionali ed internazionali. Ciò potrà avvenire anche attraverso la fruizione di un periodo di *visiting scholarship* (ed associata possibile co-supervisione delle attività di ricerca) in università internazionali, quali Leeds University (School of Performance and Cultural Industries), in cui prestano servizio esperti in tema di *urban planning* che già collaborano stabilmente con il gruppo di ricerca di *real estate management* dell’Università di Roma “Tor Vergata”. Le attività svolte nei primi due anni di dottorato saranno infine propedeutiche, nel terzo, alla

modellizzazione concettuale della filiera immobiliare *green*. L'elaborazione di tale modellizzazione si avvarrà anche della collaborazione con l'azienda REDD – *Real Estate Documents & Data*, in cui il dottorando verrà inserito.

Attinenza del progetto all'area indicata:

Ponendo l'attenzione, come sopra spiegato sulla filiera immobiliare *green*, il tema proposto in questo progetto di ricerca può considerarsi pienamente attinente all'area selezionata.

Risultati attesi:

Al termine del triennio i principali risultati derivanti dall'attività di ricerca svolta saranno: *i) systematic literature review* sul tema del *green building*; *ii) sviluppo di uno o più case study* incentrati sull'analisi delle *best practice* di progetti di *green building* nazionali e/o internazionali; *iii) elaborazione di una proposta di modellizzazione concettuale della filiera immobiliare green*, la quale potrà servire anche da supporto strategico per aziende pubbliche/private, nonché *policy maker*, in tema di indirizzi strategici orientati alla sostenibilità ambientale.

La realizzazione dei risultati attesi si servirà, innanzitutto, della verifica del raggiungimento di obiettivi intermedi, quali, *in primis*, la presentazione di lavori a conferenze scientifiche nazionali ed internazionali, sia in ambito di management in generale (ad esempio, *Academy of Management, European Academy of Management, Società Italiana di Management*), che di *real estate management* in particolare (*Regional Studies Association, American Real Estate Society, European Real Estate Society*). Tali lavori verranno sequenzialmente sottoposti per la pubblicazione su primarie riviste internazionali in tema di *real estate management* e *urban planning*, quali *Regional Studies, Urban Studies, e Cities*.

Del pari, infine, pubblicazioni di natura anche divulgativa e orientata alla pratica saranno inoltre incentivate, anche al fine del loro possibile utilizzo didattico in programmi di formazione universitaria avanzata in tema di *real estate management*.

Azienda pubblica o privata coinvolta nazionale o straniera in cui si prevede di far svolgere il periodo obbligatorio da 6 a 12 mesi previsto dal Decreto Ministeriale: REDD Srl – Real Estate Documents & Data, Startup innovativa.

Firma

