

15 novembre 2019

14,00-18,30

Sala Conferenza 1

A cura di

Luisa Ingaramo, [luisa.ingaramo@csp-st.it](mailto:luisa.ingaramo@csp-st.it)

Marta Bottero, [marta.bottero@polito.it](mailto:marta.bottero@polito.it)

SIEV



Società Italiana di Estimo e Valutazione



## IL CONTRIBUTO DELLE DISCIPLINE ESTIMATIVE A SUPPORTO DEGLI STRUMENTI DI SOCIAL IMPACT INVESTMENT: MODELLI E METRICHE PER LA VALUTAZIONE DELL'IMPATTO SOCIALE

Per investimenti ad impatto sociale si intende un'ampia gamma di investimenti basati sull'assunto che i capitali privati possano intenzionalmente contribuire a creare, in taluni casi in combinazione con i fondi pubblici, impatti sociali positivi e, al tempo stesso, rendimenti economici.

L'intenzionalità proattiva con cui l'investitore persegue lo scopo sociale, insieme al ritorno economico, distingue questa nuova generazione di investimenti dall'approccio del Socially Responsible Investing (SRI).

Elementi caratterizzanti questa attività di investimento sono:

1. l'intenzionalità. L'esplicita volontà di incorporare nel modello aziendale la ricerca di una soluzione a un problema comunitario e la generazione di un impatto sociale positivo. Anche gli attori che investono finanziariamente nell'organizzazione devono essere pronti a perdere
2. la misurabilità. La capacità dell'organizzazione di rendicontare la soluzione sociale proposta in termini quantitativi e qualitativi è un requisito necessario
3. l'addizionalità. Per generare un impatto sociale positivo, l'organizzazione deve agire nei campi in cui i meccanismi di mercato falliscono o funzionano solo parzialmente

All'interno dello spettro del continuum dell'impatto, ai cui estremi troviamo le donazioni a fondo perduto e la gestione degli investimenti secondo la logica SRI, l'investimento ad impatto sociale si colloca in quella "terra di mezzo" dove l'obiettivo e la volontà di creare un impatto sociale positivo acquistano altrettanta importanza rispetto alle valutazioni di ordine economico e finanziario dell'investitore.

Proprio per questo, diventa utile esplicitare come si stia strutturando la domanda e come potrebbe essere strutturata l'offerta di Impact Investing, in termini di modelli di business che affiancano le politiche di welfare garantendo efficienza ed efficacia dei risultati di impatto sociale per il soggetto pubblico, per il/i soggetti coinvolti nello strumento di finanziamento, per le comunità che ne beneficiano.

A questo proposito, come detto, la misurazione della performance (sociale) rimane un requisito indispensabile per lo sviluppo della finanza sociale. L'allineamento della domanda e dell'offerta, l'efficacia e il controllo degli investimenti sono tutti processi inibiti dalla mancanza di solidi framework di valutazione

dell'impatto sociale generato. La misurazione dell'impatto sociale è, infatti, azione imprescindibile dal momento che l'investimento ad impatto sociale rintraccia nell'intenzionalità dell'investitore il suo carattere distintivo. Un contributo interessante potrebbe essere quello di "trattare, valorizzare" nel business plan dell'intervento progettato, il valore presunto dell'impatto sociale cercato/generato.

In linea generale la misurazione dell'impatto si trova nella sua fase iniziale a livello mondiale, e l'Italia non fa eccezione. Tuttavia, la ricchezza e la varietà di esperienze del panorama italiano, e le sue aree di sviluppo, testimoniano la vivacità degli operatori del settore. Interessante potrebbe essere, in un contesto internazionale, valutare il ruolo ed il peso di misure fiscali, amministrative, nel favorire l'emersione ed in qualche modo, la misurabilità dell'impatto generato, in relazione ad altri fenomeni.

La mancanza di una metodologia di misurazione che supporti la comunicazione e le interazioni tra i diversi attori limita la capacità delle imprese sociali di assicurare (Bull e Crompton 2006; Marchi e Hunter 2007; Nicholls, 2010):

- trasparenza e la rendicontazione (Nicholls 2009)
- attrarre investitori (Wilston 2014; Saltuk et al. 2014)
- mobilitare risorse (Plotnieks 2014)
- monitorare le attività dell'organizzazione (Arena, Azzone, and Bengo 2014)
- bilanciare il potere tra gli attori considerando i loro diversi obiettivi (EC 2014).

Il seminario intende proporre una riflessione sugli aspetti teorici e operativi per la valutazione qualitativa e quantitativa, sul breve, medio e lungo periodo, degli effetti delle attività svolte sulla comunità di riferimento, con particolare riferimento alle attività di impact investing riconducibili al settore dell'housing e della rigenerazione urbana. Un contributo interessante potrebbe essere quello di valutare la replicabilità di modelli maturati in contesti lontani (riusi, riqualificazioni e revamping industriali, con ricadute occupazionali, ambientali e "commerciale"), per arrivare a contesti urbani, di rigenerazione sociale di servizi territoriali.

## PROGRAMMA

Comitato scientifico del seminario:

Marta Bottero, Maria Cerreta, Luisa Ingaramo, Patrizia Lombardi, Pierluigi Morano, Elio Morino, Alessandra Oppio, Paolo Rosato, Stefano Stanghellini

14,00 **Registrazione dei partecipanti**

14,15 **Inizio dei lavori**

14,30 **Saluti iniziali** (Stefano Stanghellini, IUAV Venezia)

14,40 **Presentazione del seminario** (Luisa Ingaramo, Compagnia di San Paolo Sistema Torino)

15,00 **Relazioni introduttive**

**Mario Calderini** (TIRESIA, Politecnico di Milano)

**Filippo Montesi** (Social Value Italia)

16,00 **Presentazione di paper**

*Verso la misurazione dell'impatto sociale: definizioni, strategie di progettazione e metodi di valutazione* (Irene Rubino, Cristina Coscia)

*Un euro. La forma monetaria e le deformazioni della città* (Salvatore Giuffrida, Antonio Strigari, Maria Rosa Trovato)

*Social Housing: an appraisal model of the economic benefits in urban regeneration programs* (Lucia Della Spina, Francesco Calabrò, Alessandro Rugolo)

*Il "valore" generato dalle aziende nel nuovo contesto di welfare society: un possibile approccio valutativo* (Luisa Sturiale, Alessandro Scuderi, Vera Teresa Foti, Giuseppe Stella, Giovanni La Via)

*Affordable housing vs urban rent in aree urbane a sviluppo diffuso* (Raul Berto, Giovanni Cechet, Paolo Rosato, Carlo A. Stival)

*Il potenziale dei Social Impact Bond come strategia di finanziamento degli investimenti nel social housing* (Chiara D'Alpaos)

**18,00 Conclusioni** (Paolo Rosato, SIEV)

**Poster session** (Esposizione dei poster allestita nella sala del seminario)

*Più che affordable? Il ruolo delle metriche di affordability nell'innovazione dei progetti abitativi sociali e cooperativi* (Marco Peverini)

*La metodologia SROI (Social Return On Investment) per la valutazione di scenari alternativi di trasformazione urbana nella città di Grenoble* (Mauro Berta, Marta Bottero, Caterina Caprioli)

*Approcci complessi per la valutazione degli interventi di rigenerazione urbana: un caso di studio nella città di Detroit* (Marta Bottero, Roberta Ingaramo, Daniele Fazzari)

*Il quartiere di Scampia tra innovazione sociale e rigenerazione urbana: il valore del cambiamento* (Fabiana Forte, Luciano Lauda, Pierfrancesco De Paola)

*Processi decisionali a supporto della resilienza urbana. Un framework valutativo integrato per la misurazione del valore sociale generato dalle politiche urbane* (Francesca Abastante, Ombretta Caldarice)

18,30 – **Fine dei lavori**