

QUANTO VALGONO GLI IMMOBILI NON UTILIZZATI

Superficie e valore patrimoniale dei fabbricati per tipologia immobiliare e utilizzo

- IMMOBILI DI TIPO "RESIDENZIALE E COMMERCIALE" (CON RELATIVE PERTINENZE)
- IMMOBILI DI TIPO "ISTITUZIONALE"



IL PESO DEI COMUNI

Il patrimonio pubblico

TIPOLOGIA DI AMMINISTRAZIONE	UNITÀ IMMOBILIARI			SUPERFICIE STIMATA*		
	numero	50.000	100.000	0	200.000	400.000
Amministrazioni Centrali			38.773			40.671
Stato e Agenzie fiscali			32.776			37.138
Altre Amministrazioni Centrali			5.997			3.533
Amministrazioni Locali			778.860			301.030
Regioni			16.244			7.454
Città Metropolitane e Province			12.624			23.438
Comuni			719.038			210.705
Unioni di Comuni e Comunità Montane			1.583			1.277
Camere di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura e Unioni delle Camere di Commercio regionali			1.633			1.188
Enti locali del Servizio Sanitario			17.078			39.879
Università			4.914			12.915
Altre Amministrazioni Locali			5.746			4.173
Enti Nazionali di Previdenza e Assistenza Sociale			32.275			5.669
Amministrazioni NON S13**			272.168			22.580
Automobile Club d'Italia			525			212
Aziende, Enti e Istituti Territoriali per l'Edilizia residenziale			261.331			17.976
Altro			10.312			4.392
TOTALE COMPLESSIVO			1.122.076			369.950

(*) Si effettuano stime per le superfici nulle o anomale. (**) S13 corrispondono alle Amministrazioni pubbliche. Fonte: Mef, "Rapporto sui beni immobili delle amministrazioni pubbliche", dati 2018

Rigenerazione, un algoritmo valorizza l'impatto sociale

Città. Un progetto di ricerca, commissionato dal Comune di Torino, prevede la concessione di immobili pubblici inutilizzati con uno sconto in base alla valutazione dei benefici collettivi

Pagina a cura di
Alessia Maccaferri

Occupano una superficie pari a oltre 40 volte la Città del Vaticano: si tratta dei 19 milioni di metri quadrati di immobili pubblici non utilizzati per un valore patrimoniale di 13 miliardi di euro, secondo i dati dell'ultimo rapporto del Mef risalente al lontano 2018. Sono beni che giacciono in disuso con costi a carico degli enti chiamati a occuparsene. Quasi la metà di questi beni, in termini di valore, sono dei Comuni e appaiono sui bilanci delle amministrazioni con valori che spesso non rispondono alla reale domanda del mercato e quindi non riescono a essere venduti. Allo stesso tempo, però, questi immobili non possono essere svalutati né messi sul mercato a prezzi inferiori, pena il rischio di danno erariale da parte dell'amministrazione.

pilano un formulario di 12 macro-indicatori quali-quantitativi di impatto sociale, coerenti con la strategia di sviluppo del piano urbanistico della città. Poi i dati sull'impatto sociale vengono elaborati con un algoritmo che restituisce una percentuale di sconto sul canone che può arrivare teoricamente fino al 90 per cento. «È un progetto innovativo che può essere uno strumento significativo di rigenerazione urbana» commenta Michela Favaro, vicesindaca del Comune di Torino, il quale ha intenzione di arrivare a una delibera per il recepimento e l'adozione di questo modello, mentre l'Osservatorio Enti pubblici e Società Partecipate del Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili lo ha già discusso e validato. Un parere rilevante che potrebbe essere considerato dalla Corte dei Conti, chiamata a vigilare sull'operato dei funzionari pubblici che di fatto si assumerebbero, in questo caso, la responsabilità di concedere un bene a prezzi inferiori

IL CAMPUS A MIND

Torna in presenza, dal 25 al 27 febbraio, in Mind Milano il Social Innovation Campus promosso da Fondazione Triulza, per dialogare e coinvolgere le nuove generazioni sui temi dell'innovazione sociale. Il tema è "Talents 4 Social Innovation. Luoghi di Futuro", ovvero i luoghi fisici ma anche immateriali dell'innovazione sociale nei quali costruire relazioni, competenze e opportunità per lo sviluppo sostenibile e pacifico del futuro. Partirà dal dialogo tra Marina Brambilla, rettrice dell'Università degli Studi di Milano e Mario Calderini, docente al Politecnico di Milano. A seguire i giovani porranno domande agli

ment al Politecnico di Milano - ma attribuirgli un valore. Nelle politiche urbane per il sociale, come per l'innovazione, veniamo da anni in cui c'è stata in Italia una prevalenza della dimensione materiale, fisica delle scelte su quella immateriale, intangibile, di contenuto che è quella di valore. Ora si può cambiare strada». Che significa rendere l'innovazione sociale partecipe allo sviluppo dei territori. «A Mind Milano si è fatta la scelta lungimirante di lasciare dentro all'area un presidio di innovazione sociale che ha una collaborazione forte con le imprese e gli enti dell'area stessa. In questo modo si è messo al centro la progettazione sociale e la generazione di impatto come contrappeso dell'operazione immobiliare» spiega Calderini in veste di presidente del Comitato scientifico della Social Innovation Academy di Fondazione Triulza, rete di una settantina di organizzazioni del terzo settore e dell'economia civile nata con Expo 2015 e che ha casa propria a Mind.



I beni che potrebbero essere dismessi valgono 13 miliardi, che ora gravano sui bilanci degli enti pubblici

Come metterli a valore a vantaggio degli enti pubblici proprietari e delle comunità? La soluzione possibile arriva da un progetto di ricerca-committente il Comune di Torino - portato avanti dal Centro di competenze per la valutazione e misurazione dell'impatto. «Siamo arrivati a una metodologia che supporta l'allocatione di immobili di proprietà pubblica a condizioni calmierate, sulla base di un processo condiviso e partecipato di definizione e pesatura dei criteri di valutazione *ex ante* dell'impatto atteso sulla base delle esigenze del territorio e delle caratteristiche dell'immobile» spiega Mirella Caramazza, coordinatrice del progetto e direttrice del Cottino Social Impact Campus.

L'iter parte da soggetti - generalmente enti del terzo settore - interessati ad aggiudicarsi il bene che com-

a quelli messi a bilancio.

Al dispositivo di valutazione hanno lavorato - oltre al Comune di Torino, al Cottino Social Impact Campus, al Politecnico di Milano - il Politecnico e l'Università di Torino, il Collegio Carlo Alberto, Torino Social Impact. «È frutto di un co-design portato avanti con molteplici portatori di interesse tra cui gli enti del terzo settore e con il contributo di competenze multidisciplinari» spiega Alessandra Oppio, docente di Estimo e Valutazione del Politecnico di Milano.

Oltre al beneficio sui conti del Comune, la città potrebbe godere di questi spazi abbandonati e gli enti del terzo settore potrebbero avere un bene altrimenti inaccessibile per loro. «Attraverso questo modello il terzo settore può allenarsi a proporre progetti che abbiano una strategia di impatto chiara» aggiunge Caramazza. Di fatto diventa uno stimolo all'imprenditorialità sociale di lungo periodo.

«Con questo algoritmo non si intende monetizzare l'impatto sociale - spiega Mario Calderini, docente di Sustainability and Impact Manage-

stakeholder di Mind (Andrea Ruckstuhl, Lendlease, Mauro Capitano, Principia, Roberto Crugnola, Irccs Ospedale Galeazzi - Sant'Ambrogio; Elena Trovesi, Human Technopole, Giuseppe Venier, Umana). Gli studenti universitari e degli Its vincitori dell'Hackathon Talenti Stem per l'Innovazione Sociale si confronteranno con Giovanni Azzone, presidente di Fondazione Cariplo e Matteo Mille, chief Sales E&O Microsoft. Seguirà il dialogo tra giovani operatori e Vittoria Ventura, Fondosviluppo, Renato Zaghini, Consorzio Grana Padano, Fabrizio Grillo, Federated Innovation @Mind, Massimo Minelli, Fondazione Triulza. Infine i partecipanti agli hackathon dovranno co-progettare su sfide lanciate da Principia, Fondosviluppo Confcooperative, Lendlease, Federated Innovation, Unipol Assicurazioni e Microsoft.

Quest'anno è entrato nel vivo il *procurement* sociale con Federated Innovation, network di imprese in Mind, da A2A a Bracco da Esselunga a Abb. «Ci sono i primi accordi tra imprese sociali e alcune realtà di Mind - spiega Chiara Pennasi, direttrice di Fondazione Triulza - L'obiettivo è l'offerta da parte delle imprese sociali di servizi più evoluti rispetto alla tradizionale cura del verde o alla vigilanza. Per esempio ora stanno dialogando con realtà di Mind per esempio sul tema del co-design o della comunicazione digitale inclusiva». E poi Fondazione Triulza è impegnata a lavorare sul territorio assieme ai giovani che come ogni anno sono protagonisti al Social Innovation Campus centrato quest'anno proprio sul tema dei luoghi del futuro.

«Al Campus racconteranno i loro progetti i team vincitori di un hackathon - aggiunge Pennasi - che ha coinvolto dieci università e Its per progetti di tecnologie per l'accessibilità a eventi culturali e sportive per le persone con disabilità in un'ottica del *design for all*».

© RIPRODUZIONE RISERVATA