

11 marzo 2025 | 14:30 -17:30

PRESENTAZIONE DEL PAPER

LA VALUTAZIONE D'IMPATTO DELLE OPERAZIONI DI RIGENERAZIONE URBANA

DISCUSSION PAPER



AUDITORIUM OLMI, EDISON NEXT GOVERNMENT
EX MANIFATTURA TABACCHI VIALE F. TESTI 121, MILANO



INDICE CONTENUTI

- Casi studio dalla rete di SVI: da che esperienze siamo partiti per lo sviluppo del paper
- Una prima bussola per valutare gli impatti degli interventi di rigenerazione urbana: metodi e principi

IL PUNTO DI PARTENZA: CASI PRATICI DALLA RETE DI SOCIAL VALUE ITALIA

SOCIAL HOUSING - TORINO

- Obiettivo della valutazione: misurare l'efficacia degli alloggi accessibili nel promuovere coesione sociale e stabilità abitativa
- Attività di valutazione:
 - Mappatura dei bisogni dei cittadini dei due quartieri
 - Raccolta di dati su soddisfazione abitativa e qualità della vita presso abitanti e attività profit e no profit della zona
 - Monitoraggio di dati secondari su accessibilità abitativa e integrazione della comunità nel quartiere
- Dimensioni di impatto chiave: numero di nuovi residenti, soddisfazione degli abitanti, miglioramento della coesione sociale, sostenibilità economica degli interventi per gestore e investitori



IL PUNTO DI PARTENZA: CASI PRATICI DALLA RETE DI SOCIAL VALUE ITALIA

DESIGN INCLUSIVO - PEDRIGNANO (PARMA)

- Progetto realizzato da Dynamo Academy in collaborazione con Barilla Group per la progettazione del loro Innovation Center
- Il Metodo Dynamo ha consentito di affrontare tre aspetti chiave per un design inclusivo:
 - Accessibilità fisica
 - Accessibilità cognitiva e sensoriale
 - Formazione e sensibilizzazione per personale e architetti
- Impatto sociale: innovazione sociale della progettazione per la creazione di spazi accessibili e inclusivi per tutti



IL PUNTO DI PARTENZA: CASI PRATICI DALLA RETE DI SOCIAL VALUE ITALIA

COPROGETTAZIONE DEGLI SPAZI CON I GIOVANI - PALERMO

- Mappatura collaborativa delle dimensioni di analisi della valutazione:
 - Maggior consapevolezza dello spazio urbano e del ruolo attivo dei giovani
 - Cambiamento del rapporto che ragazzi e ragazze hanno con il loro territorio e con sé stessi/e
- Principali fattori abilitanti emersi:
 - La possibilità di dare nuove identità ai luoghi
 - La creazione (ludica) di nuove regole
 - La costruzione di spazi di dialogo
- Gestione dell'impatto: realizzazione di una comunità energetica a impatto sociale di Traiettorie Urbane



- Mappiamo gli stakeholder **interni e esterni** alla progettualità, **presenti e futuri** e analizziamone la **materialità**: quanto sono significativi e rilevanti i cambiamenti che vivranno?
- Pianifichiamo il loro **coinvolgimento**: nella definizione delle problematiche di contesto e degli outcome attesi, nella misurazione dei cambiamenti e nella determinazione dell'attribuzione del cambiamento alle attività, nella restituzione dei risultati.
- Queste operazioni possono risultare più o meno complesse, raggiungere diversi gradi di profondità e necessitare di **integrazioni** significative di dati quantitativi e secondari.
- Consideriamo l'emersione (e la mediazione/gestione) di possibili **conflitti**, legati a interessi, visioni e usi diversi dello spazio: come arrivare a un senso condiviso?

Alcuni esempi di strumenti:
focus group, laboratori di
design thinking, strumenti di
mappatura spaziale,
questionari semi-strutturati,
totem o app

- Occorre non solo ipotizzare i cambiamenti (**outcome**) attesi, sia positivi sia negativi, ma anche chiedersi **perché e come** l'intervento di rigenerazione urbana dovrebbe essere in grado di generarli in misura significativa per gli stakeholder inclusi nell'analisi.
- Partiamo dall'**esperienza** (attuale o futura) dei nostri stakeholder.
- **Segmentiamo** gli stakeholder, ove rilevante. Per es: chi sono gli abitanti? Esistono esperienze diversificate all'interno di questo macro-gruppo?
- Verifichiamo le **ipotesi** alla base della nostra strategia di impatto: sono valide nello specifico contesto su cui andiamo a operare?

La “spiegazione” del cambiamento può assumere varie forme: dal quadro logico, alle singole catene di outcome, fino alla più articolata teoria del cambiamento

PERCHÉ - IN QUALI CIRCOSTANZE

- Per rispondere agli obiettivi di **sostenibilità** (economica, sociale, ambientale) e individuare eventuali **impatti controversi** (esclusione sociale, gentrificazione...)
- Per rendere conto dell'utilizzo di **risorse pubbliche**, generare **apprendimenti** per le politiche e gli sviluppatori
- Per comprendere le ripercussioni di iniziative (anche private) che **alterano in modo radicale** le infrastrutture sociali esistenti, in particolare in **aree vulnerabili**

- Non tutti i cambiamenti hanno lo stesso **valore** per i diversi gruppi di stakeholder (ad es. inclusione abitativa).
- Anche per la **medesima categoria di stakeholder** non tutti i cambiamenti assumono lo stesso valore (ad es. outcome positivi vs. outcome negativi).
- La valorizzazione degli outcome può assumere inoltre la forma di una monetizzazione dei benefici sociali ed ambientali attesi attraverso varie tecniche che consentono la definizione di **proxy** finanziarie.
- Questo facilita il **bilanciamento** tra i benefici economici per lo sviluppatore immobiliare e i benefici generati per la comunità di riferimento.

La monetizzazione degli outcome può avvalersi di diverse tecniche per la definizione di proxy finanziarie, come le preferenze dichiarate e le preferenze rivelate



PRINCIPIO 4 INCLUDI CIÒ CHE È MATERIALE

- La **materialità** consente di definire il campo di analisi, gli stakeholder da includere, gli outcome da misurare e gestire.
- Si basa su **rilevanza** (l'importanza dal punto di vista degli stakeholder) e **significatività** (profondità, durata, valore e causalità rispetto all'intervento).
- Nella **CSRD** si parla di “doppia rilevanza” degli impatti: inside-out e outside-in rispetto alle aziende.
- La materialità più che doppia è **molteplice**, dovendo sempre tenere conto dei diversi valori attribuiti ai cambiamenti generabili da un intervento da parte dei differenti gruppi di stakeholder.

Approccio inside-out:
l'impatto dell'impresa sulle
persone e sull'ambiente.
Approccio outside-in:
il modo in cui le questioni di
sostenibilità incidono
sull'impresa, come rischio o
opportunità



PRINCIPIO 5 NON SOVRASTIMARE

- In progettualità complesse come quelle di rigenerazione urbana è spesso difficile isolare il contributo specifico dell'operazione, in quanto il “nuovo” pezzo di città **si inserisce in un ecosistema preesistente** ricco e stratificato, con cui entra in relazione.
- Occorre mettere in campo specifici meccanismi e strumenti per **isolare il valore** (multidimensionale) aggiunto, prodotto per gli stakeholder.
- Questo tipo di considerazioni aiutano inoltre ad evidenziare la reale **intenzionalità dell'impatto**, valorizzando gli outcome su cui vi è una specifica strategia di raggiungimento, pur rimanendo aperti agli outcome inattesi (sia positivi che negativi).

I fattori di sconto dell'impatto:

Deadweight

Attribution

Displacement

Drop-off

COSA - QUALI ASPETTI CONSIDERARE

- **Sociale:** promozione della coesione **comunitaria**, **l'inclusione e l'accessibilità** abitativa, aumento della **fruizione di spazi ad uso pubblico**
- **Economico:** creazione di nuovi posti di lavoro e attività commerciali, variazioni dei valori immobiliari
- **Ambientale:** sostenibilità dell'iniziativa, contributo al miglioramento della qualità ambientale e minimizzazione dell'**impronta ecologica**
- **Culturale:** rispetto del patrimonio e **valorizzazione dell'identità**, nuove occasioni di espressione, in ottica di **welfare culturale**
- **Governance:** innovazione delle politiche, coinvolgimento attivo degli stakeholder e della comunità locale, capacità di adattamento e risposta ai **feedback**





PRINCIPIO 6 SII TRASPARENTE

- Nei materiali di reporting prodotti occorre evidenziare le **basi** per cui è possibile considerare l'analisi accurata ed onesta e mostrare ciò che è stato raccolto e discusso con gli stakeholder.



PRINCIPIO 7 VERIFICA IL RISULTATO

- La verifica va immaginata come un **processo** utile per una valutazione continua e adattiva che possa aggiornarsi in base alle evoluzioni del contesto urbano e sociale.

Come sono state prese le decisioni su: stakeholder e outcome analizzati; indicatori; fonti e metodi della raccolta dati; proxy finanziarie adottate; metodologie per prendere in considerazione scenari controfattuali

CHI - PROMOTORI ED ESECUTORI DELLA VALUTAZIONE

- Responsabilità condivisa:
 - **Autorità pubbliche:** supervisionano lo sviluppo urbano, si fanno garanti del contributo positivo degli interventi di rigenerazione e diventano **promotori/abilitatori** della valutazione d'impatto
 - **Sviluppatori e investitori privati:** sostengono l'onere economico della valutazione, a fronte di un impiego di asset pubblici (incentivi ecc.); hanno l'opportunità di **dimostrare il valore sociale** delle proprie iniziative
 - **Enti di valutazione:** esecutori della valutazione, indipendenti e con competenze multidisciplinari (scienze sociali, economia, diritto e urbanistica, scienze ambientali...)





PRINCIPIO 8 SII REATTIVO

- È necessario strutturare e integrare un approccio di gestione dell'impatto, che guidi il **decision making**: come prendere decisioni migliori a livello strategico, tattico e operativo?
- È importante identificare il livello adeguato di **rigore** del reporting, in base alle **decisioni** che quest'ultimo deve informare, e in base al tipo di **pubblico** (interno o esterno) a cui è destinato.
- In ogni caso, andrà garantita l'**accountability** rispetto al persistere nel tempo del beneficio sociale prodotto dall'operazione di rigenerazione.

Nel sistema di gestione dell'impatto, occorre definire target, tempistiche, responsabilità, modalità di analisi dei dati e modalità di reporting

QUANDO - IN QUALI FASI DEL PROCESSO

- In fase di progettazione dell'intervento, per **definire con chiarezza gli obiettivi di trasformazione** urbana e le strategie per raggiungerli, ad esempio attraverso la Teoria del Cambiamento
- In itinere, durante la sua attuazione, per verificare il **raggiungimento degli obiettivi prefissati** e apportare **eventuali modifiche** basate sui dati raccolti
- **Coinvolgimento continuativo degli stakeholder**, per garantire che le diverse prospettive siano presenti e che si possano soppesare gli equilibri tra obiettivi privati (o di specifici gruppi) e obiettivi più ampi

CONCLUSIONI - ALCUNE INDICAZIONI DI METODO

- La valutazione degli interventi di rigenerazione urbana: tra **approccio localizzato e principi guida**.
- In cerca di una **bussola**: gli 8 Principi del Valore Sociale



Le fasi del processo di valutazione