

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.

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-

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 a quelli messi a bilancio.

