



Documento

DOCUMENTO
DOCUMENTO

Valorizzazione dell'impatto sociale e ambientale e obbligazioni non monetarie nelle procedure per la dismissione di beni pubblici Il modello di calcolo computazionale MAVT



cura dell'Osservatorio Enti pubblici e Società partecipate

Presidente CNDCEC

Elbano De Nuccio

Coordinatore scientifico

Davide Di Russo

Consiglieri CNDCEC Enti Locali

Cristina Bertinelli
Giuseppe Venneri

Componenti Osservatorio

Giancarlo Astegiano
Filippo Barbagallo
Salvatore Bilardo
Harald Bonura
Marco Castellani
Antonio Colaiani
Giulia Chieffo
Ubaldo Comite
Luigi Di Marco
Andrea Ferri
Roberto Garofoli
Stefano Glinianski
Rocco Guglielmo
Bernardo Giorgio Mattarella
Tommaso Miele
Veronica Nicotra
Luciano Panzani
Francesca Palisi
Alessandro Pettinato
Riccardo Ranalli
Cinzia Simeone
Rosa Valentino

Ricercatori

Antonio Miele - Ufficio Legislativo CNDCEC

Anna De Toni – Area ricerca Enti pubblici FNC

Si ringraziano: Mario Calderini, Marella Caramazza, Giulia Chinnici, Simona De Giorgio e Caterina Rosini (CeVIS - Centro di competenze per la Valutazione dell'Impatto Sociale, Camera di Commercio di Torino e Fondazione Cottino), Fondazione Compagnia di San Paolo, Marta Bottero, Giulio Cavana e Federico Dell'Anna (Politecnico di Torino), Alessandra Oppio e Danny Casprini (Politecnico di Milano), Claudia Villosio e Chiara Pronzato (Collegio Carlo Alberto), Valentina Battiloro e Francesca Anglois (ASVAPP), Paolo Biancone e Federico Lanzalonga (Università di Torino), gli avvocati Emiliano Giovine e Claudio Piacentini e i funzionari della Città di Torino. A tutti si deve l'elaborazione del Modello di valorizzazione dell'impatto e del calcolo computazionale MAVT.



Presentazione

Il Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili – per mezzo dell'Osservatorio Enti Pubblici e Società partecipate (Ufficio di diretta collaborazione della Presidenza) – esamina la possibilità per le amministrazioni pubbliche di adottare - nell'ambito di procedure di dismissione (per la vendita, conferimento, locazione, concessione del bene) - un metodo valutativo che attribuisca rilievo all'impatto sociale e ambientale delle obbligazioni non monetarie assunte dall'operatore economico nell'offerta o nella proposta; e, per tale via, di riconoscere all'aggiudicatario una riduzione del corrispettivo monetario in misura pari a detto rilievo.

Si tratta di un'opzione in grado di agevolare la gestione, valorizzazione e dismissione del patrimonio pubblico, soprattutto a favore di quelle amministrazioni che, nel tentare di dare concretezza alle strategie politiche in materia, si scontrano con carenze organizzative (che rendono inefficiente la gestione diretta del bene) o con l'assenza di risposte dal mercato (che non manifesta interesse all'acquisizione o gestione del bene).

La chiave in grado di rendere legittima tale possibilità, come è intuitivo, risiede nella scientifica predeterminazione dei criteri, indicatori, scale di misurazione, pesi, funzioni che conducono alla definizione, in forma obiettiva e trasparente, del valore economico da attribuire a obbligazioni di *facere* (rilevanti sul piano sociale e ambientale) a proporzionale compensazione di una frazione del corrispettivo monetario.

Facendo applicazione del modello di calcolo computazionale MAVT (Multiple Attribute Value Theory) – elaborato (nell'ambito di un progetto di ricerca finanziato dalla Compagnia di San Paolo) dal Centro di competenze sulla valutazione dell'impatto della CCIAA di Torino e della Fondazione Cottino, con un gruppo di esperti del Politecnico di Torino, del Politecnico di Milano, dell'Università di Torino e del Collegio Carlo Alberto (ai quali tutti l'Osservatorio rinnova il ringraziamento per la disponibilità e collaborazione dimostrata) – il documento evidenzia la compatibilità di tale soluzione con il quadro normativo e giurisprudenziale; descrive le modalità di elaborazione, adozione e funzionamento del modello; sottolinea la possibilità di un suo impiego generalizzato, previo adattamento alle specificità del caso concreto all'esito di un processo condiviso tra amministrazione e portatori di interesse; approfondisce, in particolare, il tema della discrezionalità dell'amministrazione nel definire e utilizzare il modello, nonché delle cautele volte prevenire ricadute negative sul piano dell'interesse pubblico e della responsabilità erariale.

Un grazie, naturalmente, ai componenti dell'Osservatorio per aver impreziosito il documento con il loro prestigio e la loro competenza.

Il Presidente
Elbano de Nuccio



Sommario

Premessa	4
I. Il quadro normativo e giurisprudenziale	5
II. La costruzione e il funzionamento del modello di calcolo computazionale del valore delle proposte e/o delle offerte sotto il profilo dell'impatto sociale e ambientale	10
1. <i>La discrezionalità dell'Amministrazione nell'elaborazione e impiego del modello di calcolo e il coinvolgimento dei portatori di interesse</i>	10
2. <i>Il modello di calcolo computazionale MAVT</i>	11
2.1. Il protocollo del modello MAVT. La definizione di criteri, indicatori, scale di misurazione, pesi, funzioni di valore	12
2.2. Il calcolo dell'impatto sociale e ambientale dell'offerta attraverso la funzione di riduzione del corrispettivo monetario	13
2.3. Gli scenari applicativi	14
3. <i>I caratteri del modello MAVT</i>	15
III. Profili procedurali	16
1. <i>La fase introduttiva</i>	16
2. <i>La fase valutativa e comparativa</i>	18
3. <i>La fase a valle della procedura</i>	18
IV. Applicazione del modello MAVT a un caso sperimentale da parte dell'Amministrazione BETA	19
V. (Segue) Verifica alla luce dello scenario alternativo: confronto con i costi di manutenzione e vigilanza che andrebbero sostenuti dall'Amministrazione BETA.....	22
Allegato 1	24
Allegato 2	26
Allegato 3	37
Allegato 4	38
Allegato 5	39
Allegato 6	40
Allegato 7	41
Allegato 8	42



Premessa

La gestione del patrimonio immobiliare, che costituisce uno degli elementi strategici per gli assetti economici delle Amministrazioni pubbliche, richiede opportune politiche di gestione, sviluppo, valorizzazione.

La piena valorizzazione del patrimonio può infatti concorrere a finanziare politiche di investimento, senza l'obbligo di ricorso all'indebitamento bancario, quale leva per diminuirne il costo. Allo stesso modo, l'utilizzo e la valorizzazione del patrimonio possono favorire l'attivazione di interventi di trasformazione urbana, la realizzazione di nuove opere, l'implementazione di politiche di sviluppo del territorio. Inoltre, un'efficiente gestione del patrimonio permette un incremento delle entrate correnti e la riduzione complessiva della spesa.

Spesso, tuttavia, le difficoltà di ordine finanziario dell'Amministrazione si ripercuotono negativamente sulla capacità della stessa di provvedere a un'adeguata gestione diretta del patrimonio, in termini di attività di manutenzione (ordinaria e straordinaria) e valorizzazione, con conseguente rischio di progressivo degrado (che può riflettersi negativamente anche sulla qualità dei servizi alla cui erogazione il patrimonio è funzionale).

Ciò induce sempre più spesso l'Amministrazione a prendere in considerazione un ventaglio strategico che contempla forme di dismissione sia a titolo temporaneo (attraverso cioè operazioni di locazione o concessione) sia a titolo definitivo, implicanti quindi la fuoriuscita definitiva del bene dal patrimonio pubblico (attraverso operazioni di alienazione o conferimento), comunque nel rispetto dei principi di pubblicità, trasparenza, imparzialità e parità di trattamento¹.

In tale contesto, è interesse dell'Amministrazione pubblica individuare strumenti in grado di attrarre gli operatori, per evitare l'alternativa rappresentata da una non adeguata gestione del bene che, inevitabilmente, rischierebbe di andare incontro a uno stato di abbandono (con riflessi negativi in termini di depauperamento di valore e di degrado del territorio circostante).

Una possibile strada, ad oggi non battuta, è quella di indire una procedura selettiva nell'ambito della quale il corrispettivo base, fondato su una perizia, possa essere corrisposto solo in parte in denaro, essendo la restante parte "pagata" dal valore dell'impatto sociale e ambientale positivo che deriverebbe dall'aggiudicazione (e pertanto dall'alienazione, conferimento, locazione, concessione del bene, in funzione di un determinato impiego o progetto); valore, quest'ultimo, cui si perviene mediante applicazione di un modello di calcolo computazionale, e quindi in base a un complesso di criteri, indicatori, scale, pesi e funzioni predeterminati a monte della procedura, obiettivi verificabili, nel rispetto del rigore scientifico e della trasparenza.

Si tratta di una soluzione che può essere senz'altro percorsa laddove sia riscontrata l'incapacità del

¹ Per comodità espositiva, nel prosieguo, il termine "dismissione" (salvo sia diversamente specificato nel testo) è impiegato in senso lato, a comprendere sia i casi di dismissione del bene a titolo definitivo (vendita, conferimento) che quelli in cui la valorizzazione non passa attraverso l'alienazione del bene e quindi comporta una perdita di disponibilità solo temporanea (locazione, concessione).



bene di suscitare l'interesse degli operatori (è il caso di bene non aggiudicato a fronte di ripetute procedure di gara andate deserte, nonostante la progressiva diminuzione del prezzo-base), posto che in tali evenienze è il mercato stesso a segnalare all'Amministrazione la necessità di sondare possibili alternative; ma che può essere praticata anche in prima battuta, a prescindere cioè dalla previa constatazione del fallimento di mercato, nelle ipotesi in cui l'Amministrazione ritenga, sulla base di una valutazione ragionevole e funzionale al miglior soddisfacimento dell'interesse pubblico perseguito, di privilegiare uno strumento in grado di valorizzare profili non meramente pecuniari, ma cionondimeno economicamente rilevanti, sul piano sociale e sul piano ambientale, e ritenuti, se non prevalenti, quantomeno equivalenti rispetto all'obiettivo di conseguire un corrispettivo in forma interamente monetaria.

E ciò è consentito all'Amministrazione nell'ambito di quei margini di discrezionalità che permettono di correttamente calibrare l'esercizio del potere amministrativo (nell'*an*, nel *quid*, nel *quomodo* e nel *quando*) al fine di tener conto delle peculiarità del caso concreto, nell'ottica, come si è detto, del migliore soddisfacimento dell'interesse pubblico perseguito².

I. Il quadro normativo e giurisprudenziale

L'impiego della metodologia in questione non sembra incontrare ostacoli normativi.

1. Nel caso in cui l'Amministrazione intenda procedere alla vendita o locazione del bene, la fattispecie si colloca nell'alveo dei c.d. "contratti attivi" (ossia quei contratti da cui all'Amministrazione deriva un'entrata e non una spesa), i quali sono sottratti alle più rigorose maglie procedurali del Codice dei contratti pubblici (ai sensi dell'art. 2, co. 1, d.lgs. 36/2013; e art. 2, co. 1, lett. h) del relativo Allegato I.1), dovendosi unicamente tener conto dei principi di cui agli artt. 1 (del risultato), 2 (della fiducia) e 3 (dell'accesso al mercato), così come avviene in tutti i casi in cui all'Amministrazione ottenga un vantaggio economico, ancorché indiretto.

Il principio di accesso al mercato, in particolare, è declinato, in materia, dalle leggi di contabilità dello Stato, che dettano la regola dell'evidenza pubblica, rispetto alla quale la trattativa privata rappresenta l'eccezione (art. 3, RD 2440/1923; art. 37, RD 827/1924); nonché dalla L. 783/1908 "*Concernente la unificazione dei sistemi di alienazione e di amministrazione dei beni patrimoniali dello Stato*", la quale ribadisce che "*La vendita dei beni si fa mediante pubblici incanti sulla base del valore di stima*" (art. 3, co. 1) e dal RD 454/1909 "*Che approva il regolamento per la unificazione dei sistemi di alienazione e di amministrazione dei beni immobili patrimoniali dello Stato*".

Tali norme, peraltro, possono essere derogate da comuni e province, alla luce dell'art. 12, co. 2 della L. 127/1997, il quale dispone appunto che "*I comuni e le province possono procedere alle alienazioni del proprio patrimonio immobiliare anche in deroga alle norme di cui alla legge 24 dicembre 1908, n. 783*" [*Concernente la unificazione dei sistemi di alienazione e di amministrazione dei beni patrimoniali*].

² Cfr. CGA, sez. giur., 7 ottobre 2024, n. 763.



dello Stato”] e successive modificazioni, ed al regolamento approvato con regio decreto 17 giugno 1909, n. 454 e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile. A tal fine sono assicurati criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto, da definire con regolamento dell'ente interessato”.

2. Nulla osta, del pari, qualora l'Amministrazione intenda invece attivare schemi contrattuali disciplinati dal Codice dei contratti pubblici (si allude al *genus* dei contratti di concessione): ciò in quanto la valorizzazione dell'impatto sociale e ambientale (e l'applicazione dei relativi parametri) non configura una speciale procedura di dismissione del patrimonio pubblico, consistendo, più semplicemente, in una metodologia che si limita a influire sul segmento relativo alle modalità di determinazione del corrispettivo.

Detta metodologia risulta peraltro coerente con l'art. 202, co. 1, lett. a) del Codice dei contratti pubblici, rubricato “*Cessione di immobili in cambio di opere*”, ove si prevede che il bando di gara può prevedere “*a titolo di corrispettivo, totale o parziale e sulla base del loro valore di mercato, il trasferimento all'operatore economico o, quando questi vi abbia interesse, a terzi da lui indicati, in possesso dei requisiti di partecipazione alla gara, della proprietà di beni immobili dell'ente concedente, già indicati nel programma triennale per i lavori o nell'avviso di pre-informazione per i servizi e le forniture, non più destinati al perseguimento di scopi di interesse generale*”; dal che si ricava che il bene oggetto di procedura (e il relativo valore) può assumere un rilievo strumentale rispetto all'interesse - centrale- ai benefici che si prevede di trarre dal servizio oggetto della procedura.

Un ulteriore addentellato si rinviene, con specifico riferimento al settore dei beni culturali, all'art. 134 (rubricato “*Contratti gratuiti e forme speciali di partenariato*”), che – al co. 1 – ammette per l'Amministrazione la possibilità di stipulare contratti gratuiti (ai sensi dell'art. 8, co. 1 del Codice dei contratti pubblici) e – al co. 2 – consente a Stato, regioni ed enti territoriali di “*attivare forme speciali di partenariato con enti e organismi pubblici e con soggetti privati, dirette a consentire il recupero, il restauro, la manutenzione programmata, la gestione, l'apertura alla pubblica fruizione e la valorizzazione di beni culturali, attraverso procedure semplificate di individuazione del partner privato analoghe o ulteriori rispetto a quelle previste dall'articolo 8*” al fine di “*assicurare la fruizione del patrimonio culturale della nazione e favorire altresì la ricerca scientifica applicata alla sua tutela o alla sua valorizzazione*”.

3. Al di fuori delle disposizioni codicistiche, rileva l'art. 32 co. 8 della L. 724/94, il quale, fissato il principio per cui “*i canoni annui per i beni appartenenti al patrimonio indisponibile dei comuni sono, in deroga alle disposizioni di legge in vigore, determinati dai comuni in rapporto alle caratteristiche dei beni, ad un valore comunque non inferiore a quello di mercato*”, aggiunge però che sono “*fatti salvi gli scopi sociali*”; nonché, più in generale, l'art. 58, co. 7 del d.l. 112/2008 (conv., con mod., dalla L. 133/2008), ove si prevede che regioni, province, comuni e altri enti locali, nonché società o enti a totale partecipazione dei primi, “*possono in ogni caso individuare forme di valorizzazione alternative, nel rispetto dei principi di salvaguardia dell'interesse pubblico e mediante l'utilizzo di strumenti*



competitivi" dei beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili *"di valorizzazione ovvero di dismissione"*³.

Neppure va dimenticata, in tale contesto, la previsione di cui all'art. 5 del d.lgs. 38/2021 (letto dalla giurisprudenza amministrativa come norma di valorizzazione del patrimonio pubblico), che consente agli enti locali di affidare gratuitamente e direttamente la gestione di impianti sportivi ad associazioni e società sportive senza fini di lucro, tesa alla loro riqualificazione, rigenerazione e ammodernamento *"con la previsione di un utilizzo teso a favorire l'aggregazione e l'inclusione sociale e giovanile"*⁴.

4. Non vanno poi trascurati i modelli della co-programmazione e co-progettazione, messi a disposizione dall'art. 55 del Codice del Terzo settore (d.lgs. 117/2017)⁵. Si tratta di strumenti che – secondo quanto osservato dalla Corte Costituzionale (con sentenza n. 131 del 2020) - configurano un modello che non si basa sulla corresponsione di prezzi e corrispettivi, ma sulla convergenza di obiettivi e sull'aggregazione di risorse pubbliche e private (per la programmazione e la progettazione, in comune, di servizi), le prime avendo carattere eterogeneo, ben potendo consistere in supporti organizzativi o materiali, contributi a progetto, oppure beni mobili o immobili.

Sempre nell'ambito del Terzo settore, l'art. 71, co. 2 del relativo Codice riconosce la facoltà per gli enti territoriali di concedere in comodato beni di loro proprietà non impiegati per fini istituzionali a enti del Terzo settore⁶.

Merita ricordare anche il Decreto del Ministro del Lavoro e delle Politiche sociali n. 72 del 2021, che - nel disciplinare le modalità attuative del procedimento di co-progettazione - ha introdotto il

³ La stessa norma prevede - al co. 1 - che *"Per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni e altri Enti locali, nonché di società o Enti a totale partecipazione dei predetti enti, ciascuno di essi, con delibera dell'organo di Governo individua, redigendo apposito elenco, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. Viene così redatto il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato al bilancio di previsione nel quale, previa intesa, sono inseriti immobili di proprietà dello Stato individuati dal Ministero dell'economia e delle finanze-Agenzia del demanio tra quelli che insistono nel relativo territorio"*; e aggiunge - al co. 2 - che *"L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile"*.

⁴ La norma stabilisce infatti che *"Le Associazioni e le Società Sportive senza fini di lucro possono presentare all'ente locale, sul cui territorio insiste l'impianto sportivo da rigenerare, riqualificare o ammodernare, un progetto preliminare accompagnato da un piano di fattibilità economico finanziaria per la rigenerazione, la riqualificazione e l'ammodernamento e per la successiva gestione con la previsione di un utilizzo teso a favorire l'aggregazione e l'inclusione sociale e giovanile. Se l'ente locale riconosce l'interesse pubblico del progetto, affida direttamente la gestione gratuita dell'impianto all'associazione o alla società sportiva per una durata proporzionalmente corrispondente al valore dell'intervento e comunque non inferiore a cinque anni"*.

⁵ Ai sensi del co. 2 dell'art. 55 del Codice del Terzo settore, *"La co-programmazione è finalizzata all'individuazione, da parte della pubblica amministrazione procedente, dei bisogni da soddisfare, degli interventi a tal fine necessari, delle modalità di realizzazione degli stessi e delle risorse disponibili"*; in base al successivo co. 3, *"la co-progettazione è finalizzata alla definizione ed eventualmente alla realizzazione di specifici progetti di servizio o di intervento finalizzati a soddisfare bisogni definiti, alla luce degli strumenti di cui al comma 2"*.

⁶ La norma prevede infatti che: *"Lo Stato, le Regioni e Province autonome e gli Enti locali possono concedere in comodato beni mobili ed immobili di loro proprietà, non utilizzati per fini istituzionali, agli enti del Terzo settore, ad eccezione delle imprese sociali, per lo svolgimento delle loro attività istituzionali. La cessione in comodato ha una durata massima di trent'anni, nel corso dei quali l'ente concessionario ha l'onere di effettuare sull'immobile, a proprie cura e spese, gli interventi di manutenzione e gli altri interventi necessari a mantenere la funzionalità dell'immobile"*.



concetto di “valore d’uso del bene” eventualmente conferito dal proprietario pubblico, precisando in particolare che *“dovrebbe essere stimato il c.d. valore d’uso del bene, da tenere distinto rispetto al suo valore dominicale, il quale viene utilizzato, invece, per la determinazione del prezzo di vendita, in caso di cessione, del canone di locazione o del canone di concessione nella relativa ipotesi. Il valore d’uso, la cui determinazione è richiesta al fine di scongiurare ipotesi di danno erariale, serve proprio a individuare l’utilità economica, indiretta per gli ETS partner, i quali vengono sollevati da un esborso, laddove questi ultimi avessero dovuto reperire sul mercato un immobile analogo per tipologia e ubicazione”*.

5. Il concetto di vantaggio per la comunità amministrata, e la relativa rilevanza, è peraltro valorizzato nell’ambito del sistema di responsabilità contabile, considerato che l’art. 1, co. 1-bis, L. n. 20/1994 stabilisce che *“nel giudizio di responsabilità, fermo restando il potere di riduzione, deve tenersi conto dei vantaggi comunque conseguiti dall’amministrazione o dalla comunità amministrata”*.

D’altra parte – come rilevato dalla Corte dei conti - *“all’interno dell’ordinamento generale o nella disciplina di settore degli enti territoriali non esiste alcuna norma che ponga uno specifico divieto di concessione in uso gratuito di beni facenti parte del patrimonio disponibile dell’ente locale”*; fermo che l’esercizio di detta discrezionalità non può prescindere, previa evidenziazione delle finalità pubblicistiche che si intendono perseguire, dalla *“valutazione e comparazione degli interessi della comunità locale”*, nonché dalla verifica *“che l’utilità sociale perseguita rientri nelle finalità a cui è deputato l’ente locale medesimo”*⁷.

Ciò in quanto la dismissione (in senso lato) di un bene pubblico a titolo gratuito (o, *mutatis mutandis*, verso un corrispettivo monetario ridotto in proporzione ai vantaggi “sociali” e “ambientali” connessi e derivanti da tale attribuzione) consiste in una mancata produzione di reddito (totale o parziale) e nell’attribuzione di un *“vantaggio economico”* al beneficiario, la quale si giustifica solo se compensata dal perseguimento di un interesse pubblico equivalente o addirittura superiore (come nel caso di spiccata valenza sociale e/o ambientale che connotino forme alternative di valorizzazione del bene).

Con riferimento all’ipotesi di comodato (ma il principio non può che valere, a maggior ragione, anche in fattispecie, quali quelle qui trattate, in cui l’Amministrazione riceve un corrispettivo monetario inferiore, sia pur compensato da vantaggi sociali e ambientali economicamente misurati e misurabili), è stato evidenziato che *“non risulta [...] precluso a priori per l’amministrazione l’utilizzo del comodato quale forma di sostegno e di contribuzione indiretta nei confronti di attività di pubblico interesse, strumentali alla realizzazione delle proprie finalità*

⁷ Corte conti, contr. Lombardia, n. 349/2011; sempre Corte conti, contr. Lombardia, n. 172/2014 ha affermato che *“la concessione in comodato di beni di proprietà dell’ente locale è da ritenersi ammissibile nei casi in cui sia perseguito un effettivo interesse pubblico equivalente o addirittura superiore rispetto a quello meramente economico ovvero nei casi in cui non sia rinvenibile alcuno scopo di lucro nell’attività concretamente svolta dal soggetto utilizzatore di tali beni”* (cfr. anche Corte conti, contr. Veneto, n. 716/2012; n. 33/2009).



istituzionali”⁸; ma poiché si tratta di ipotesi attributiva di un vantaggio nei confronti del soggetto beneficiario (quand’anche questi si accoli le spese di gestione), dovrà trovare applicazione l’art. 12 della L. 241/1990⁹, che impone all’Amministrazione di predeterminare i criteri e le modalità cui la stessa deve attenersi nell’attribuzione in questione. A sua volta, tale predeterminazione deve essere contenuta nel regolamento dell’Amministrazione relativo alla gestione del proprio patrimonio immobiliare *“all’interno del quale vi deve essere l’individuazione (e successiva pubblicazione) dei criteri di individuazione del beneficiari”*¹⁰. Quindi, l’Amministrazione *“dovrà esplicitare nelle motivazioni dell’atto concreto che andrà a stipulare (ossia il contratto di comodato) in primo luogo la compatibilità finanziaria dell’intera operazione posta in essere con la situazione economica dell’ente e poi le ragioni che consentono di ritenere recessivo l’interesse alla ordinaria fruttuosità di un bene rispetto al perseguimento di altri interessi pubblici, ritenuti prioritari dall’ente stesso”*¹¹.

6. Inoltre, l’applicazione degli schemi in discorso pare ipotizzabile anche da parte di enti in stato di dissesto.

Con riferimento a questi ultimi, infatti, il giudice contabile ha sì escluso la possibilità di ricorrere al comodato di beni pubblici, ma solo perché è la gratuità che connota tale tipo contrattuale a renderlo inconciliabile con la finalità della procedura di dissesto (normativamente indentificata con il reperimento della massa attiva necessaria per far fronte alla massa passiva)¹². Col che risulta legittimo concludere – *a contrario* – che l’ente dissestato ben possa ricorrere – ferma la necessità di una motivazione rafforzata - a forme di valorizzazione alternativa, attraverso le quali pervenire, sia pur

⁸ Corte conti, contr. Veneto n. 33/2009.

⁹ In base al quale “[...] l’attribuzione di vantaggi economici di qualunque genere a persone ed enti pubblici e privati sono subordinate alla predeterminazione da parte delle amministrazioni procedenti, nelle forme previste dai rispettivi ordinamenti, dei criteri e delle modalità cui le amministrazioni stesse devono attenersi [co.1]. L’effettiva osservanza dei criteri e delle modalità di cui al comma 1 deve risultare dai singoli provvedimenti relativi agli interventi di cui al medesimo comma 1 [co.2]”.

¹⁰ Corte conti, contr. Puglia, n. 106/2022.

¹¹ Corte conti, contr. Puglia, n. 106/2022, la quale puntualizza che *“Naturalmente la valutazione/ponderazione tra i vari interessi (e la conseguente scelta di quelli prevalenti) nonché la verifica della compatibilità finanziaria e gestionale dell’atto dispositivo, è rimessa esclusivamente alla discrezionalità e al prudente apprezzamento dell’ente, che si assume la responsabilità della scelta”*; e osserva che *“Ovviamente, assai difficile (se non impossibile) risulterà, ad esempio, giustificare la scelta della concessione in comodato di un bene fino a prima oggetto di un contratto di locazione, che determina logicamente il venir meno di un’entrata per l’ente”*.

¹² Cfr. ancora Corte conti, contr. Puglia, 106/2022: *“Come ricordato dalla Sezione regionale di controllo per la Sicilia della Corte dei conti nella deliberazione n. 183/2021 “le disposizioni che regolano l’attività di disposizione dei beni del patrimonio disponibile degli enti pubblici e i [...] principi elaborati dalla giurisprudenza contabile incontrano un preciso limite nella condizione dello stato di dissesto in cui versa il comune, al quale si applica l’art. 251, comma 5, del D.Lgs. n. 267 del 2000 che recita: “Per il periodo di cinque anni, decorrente dall’anno dell’ipotesi di bilancio riequilibrato, ai fini della tassa smaltimento rifiuti solidi urbani, gli enti che hanno dichiarato il dissesto devono applicare misure tariffarie che assicurino complessivamente la copertura integrale dei costi di gestione del servizio e, per i servizi produttivi ed i canoni patrimoniali, devono applicare le tariffe nella misura massima consentita dalle disposizioni vigenti” ed ancora, ai sensi dell’art. 255, comma 9 del Tuel: “l’organo straordinario di liquidazione procede alla rilevazione dei beni patrimoniali disponibili non indispensabili per i fini dell’ente, avviando, nel contempo, le procedure per l’alienazione di tali beni”. Appare evidente, pertanto, che nell’ambito della procedura di dissesto, che risulta disciplinata da un corpus normativo speciale e di stretta applicazione, la gestione del patrimonio disponibile deve costituire fonte diretta di reddito o attraverso l’imposizione di un canone nella misura massima consentita in relazione al valore del bene ovvero attraverso l’alienazione, ai fini del reperimento della massa attiva necessaria per far fronte alla massa passiva e pertanto non sono possibili concessioni di beni in comodato da parte degli enti in stato di dissesto”*



a fronte di una riduzione del corrispettivo monetario (comunque compensata da ricadute positive sul piano sociale e sul piano ambientale) a una fonte immediata di reddito (altrimenti non conseguibile) in grado di ridurre la massa passiva.

II. La costruzione e il funzionamento del modello di calcolo computazionale del valore delle proposte e/o delle offerte sotto il profilo dell'impatto sociale e ambientale

Come detto, la valorizzazione dell'impatto sociale e ambientale dell'offerta o proposta non configura una procedura di dismissione del patrimonio pubblico, consistendo invece in una modalità di valutazione dell'offerta, mediante la costruzione e l'impiego di un modello di calcolo computazionale che attribuisce un peso alle ricadute extra-monetarie dell'offerta medesima, e delle quali viene calcolata, in maniera obiettiva, la rilevanza economica ai fini della relativa incidenza sul corrispettivo globale.

1. La discrezionalità dell'Amministrazione nell'elaborazione e impiego del modello di calcolo e il coinvolgimento dei portatori di interesse

La discrezionalità dell'Amministrazione si esprime sia nella determinazione - nell'ambito di una procedura volta alla valorizzazione di un bene - ad adottare un metodo valutativo che attribuisce rilievo (anche) a componenti non pecuniarie, sia nella elaborazione e selezione dei criteri, degli indicatori, delle scale di misurazione, dei pesi e delle funzioni – da predeterminarsi a monte della procedura – che consentiranno la valutazione obiettiva di dette componenti non monetarie che sostanziano le proposte o le offerte (traducendone l'impatto positivo in termini monetari destinato a incidere sulla misura del corrispettivo).

Poiché tale schema implica (come sopra evidenziato) l'attribuzione di un vantaggio in favore dell'aggiudicatario, l'Amministrazione deve, a monte, nell'ambito del regolamento per la gestione del proprio patrimonio immobiliare (soggetto ad approvazione dell'organo di indirizzo¹³), disciplinare – in via generale – i presupposti al ricorrere dei quali e le modalità nel rispetto delle quali poter procedere alla dismissione del bene secondo criteri che valorizzino, appunto, l'impatto sociale e ambientale delle offerte e giustifichino, in modo obiettivo, una corrispondente riduzione del corrispettivo monetario.

Ovviamente, la scelta, in concreto, dell'Amministrazione di ricorrere a simili modalità di valorizzazione implica particolari cautele (considerata la delicatezza dell'operazione e i potenziali riflessi sul piano patrimoniale e della responsabilità contabile), e un robusto apparato motivazionale, tanto nelle ipotesi di locazione o concessione (caratterizzate dal fatto che il bene non fuoriesce dal patrimonio pubblico)

¹³ Nonché al parere dell'organo di revisione ai sensi dell'articolo 239, co. 1, lett. b) n. 7.



quanto, a maggior ragione, nei casi di vendita o conferimento del bene (e quindi di alienazione con perdita definitiva della relativa disponibilità)¹⁴.

Una possibile disciplina, di tipo prudenziale, potrebbe prevedere, in via generale oppure quantomeno nei casi di dismissione a titolo definitivo, che il ricorso diretto a tali schemi di valorizzazione di elementi extra-monetari (con corrispondente riduzione del corrispettivo pecuniario) sia consentito in caso di rapporto tra Amministrazioni pubbliche, o tra Amministrazioni pubbliche ed enti non lucrativi, restando altrimenti subordinato alla previa constatazione del fallimento di mercato (per esempio, a fronte di un numero predefinito di aste deserte).

L'Amministrazione, quindi, nel ricorrere, in concreto, a tale opzione è tenuta (come si ricava dall'insegnamento contabile formatosi in materia di comodato) a *“chiarire le ragioni di tale scelta e la compatibilità finanziaria dell'intera operazione con la situazione economica dell'Amministrazione”* nonché quelle *“che consentono di ritenere recessivo l'interesse alla ordinaria fruttuosità di un bene* [ovvero alla luce delle quali è ragionevole ritenere che l'ordinaria fruttuosità del bene non rappresenti uno scenario realistico] *rispetto al perseguimento di altri interessi pubblici”*. Di tanto l'Amministrazione dovrà dare conto nell'ambito di un atto la cui competenza, in tal caso, sarà appannaggio dell'organo esecutivo.

È poi opportuno - al fine di ridurre i margini di discrezionalità e prevenire il rischio di scelte arbitrarie (così come il connesso rischio di contenzioso) - che i fattori che conducono ad attribuire un determinato punteggio all'offerta o proposta (vale a dire gli elementi che integrano il modello di calcolo computazionale per la misurazione dell'impatto sociale e ambientale, che si traduce poi in un valore economico pari alla riduzione del corrispettivo monetario) siano selezionati e validati nell'ambito di un processo partecipato attraverso il coinvolgimento attivo degli stakeholders. In tal modo, il protocollo per il funzionamento del modello MAVT è definito dall'Amministrazione, di volta in volta, tenendo conto delle specificità e delle esigenze del singolo caso concreto (ossia delle peculiarità del bene, della destinazione che gli si intende imprimere, dei vantaggi non monetari che si mira a conseguire). Anche in tal caso, la cornice formale sarà costituita da un atto dell'organo esecutivo dell'Amministrazione, chiamato, nel caso concreto, ad autorizzare l'adozione e l'impiego del modello di calcolo computazionale e del relativo protocollo così definiti e, prima ancora, a dettare modalità e tempi della sua definizione *“compartecipata”*.

2. Il modello di calcolo computazionale MAVT

Lo strumento che consente all'Amministrazione di definire in modo obiettivo il valore economico da attribuire a obbligazioni di *facere* (rilevanti sul piano sociale e ambientale) a proporzionale compensazione di una frazione del corrispettivo monetario è costituito dal modello di calcolo

¹⁴ La distinzione peraltro incide sul diverso trattamento economico e contabile dell'operazione. In caso di vendita o conferimento, con la fuoriuscita definitiva del bene dal patrimonio, occorre una perizia estimativa e la determinazione del valore residuo; in caso di concessione o locazione, si mantiene la titolarità pubblica, sorge un diritto personale di godimento e con esso la necessità di verificare la congruità del canone alla luce del valore d'uso del bene.



computazionale MAVT (Multiple Attribute Value Theory)¹⁵ che, al di là degli aspetti generali, andrà – come detto - opportunamente declinato, quanto agli aspetti di dettaglio, in relazione alle specificità del contesto di riferimento (tipo e qualità dell'immobile, obiettivi perseguiti dall'Amministrazione) attraverso un processo partecipato tra Amministrazione e soggetti portatori di interesse.

2.1. Il protocollo del modello MAVT. La definizione di criteri, indicatori, scale di misurazione, pesi, funzioni di valore

Il modello MAVT è costruito partendo dall'individuazione dei criteri attraverso i quali misurare l'impatto extra-monetario dell'offerta. Si tratta di tre macro-categorie che corrispondono ai tre pilastri della sostenibilità: economia; ambiente; società.

Per ciascuno dei tre predetti criteri andrà selezionato un set di indicatori, attraverso la ricognizione degli articoli scientifici in materia nonché, al fine di assicurare una coerenza del modello rispetto al contesto in cui è tenuto a operare, tenendo conto degli indirizzi strategici dell'Amministrazione (per esempio, alla luce del piano di sviluppo territoriale dell'ente).

Il modello "standard", con riferimento al quale (per esigenze descrittive ed esemplificative) è stato elaborato il presente documento, adotta 12 indicatori (ripartiti nei tre pilastri/criteri "economia", "ambiente" e "società") per ciascuno dei quali è stabilito il metodo di calcolo e un indice di misurazione (si veda la tabella esemplificativa, *sub Allegato 1*, elaborata nel caso concreto esposto al successivo § V).

Il modello *standard* può essere impiegato *tel quel*, oppure può fungere da riferimento in base al quale l'Amministrazione, ove lo ritenga opportuno, può – come detto - avviare una fase di individuazione e selezione degli indicatori nel cui ambito coinvolgere i portatori di interessi (associazioni di categoria, attori del Terzo settore, enti intermedi) in modo da pervenire a una definizione e validazione condivisa degli stessi.

Il modello prevede che per ogni indicatore vengano stabiliti modelli di calcolo, i quali consentono di misurare una determinata offerta (e quindi di attribuirle un punteggio) con riferimento a ciascun indicatore (cfr. la tabella esemplificativa *sub Allegato 1*, nonché le schede descrittive del "meccanismo di calcolo del valore", elaborate ai fini del caso sperimentale dettagliato al successivo § V – **Allegato 2**). Anche il meccanismo di calcolo può essere – come detto - l'esito di un processo partecipato tra Amministrazione e stakeholders.

I punteggi attribuiti ai singoli indicatori sono (ovviamente) assegnati su scale diverse per ciascun indicatore (cfr. quarta colonna della tabella esemplificativa – **Allegato 1**), essendo gli indicatori, fra loro, di natura diversa.

Pertanto, il punteggio attribuito in corrispondenza di ciascun indicatore (che è l'esito della misurazione

¹⁵ Il modello generale a cui si fa riferimento e il modello computazionale sono stati elaborati dal CeVIS (Centro di competenze sulla valutazione dell'impatto) della CCIAA di Torino e della Fondazione Cottino, con un gruppo di esperti del Politecnico di Torino, Politecnico di Milano, Università di Torino, Collegio Carlo Alberto, e da esperti legali, nell'ambito di un progetto di ricerca finanziato dalla Compagnia di San Paolo.

della *performance* dell'offerta/proposta dell'operatore economico rispetto al singolo indicatore nella sua unità di misura) viene convertito, attraverso una funzione di valore/standardizzazione, in un valore standardizzato, su una scala comune a tutti gli indicatori, che va da 0 a 1. La funzione di valore/standardizzazione, che permette tale processo di conversione, in termini obiettivi, predeterminati *ex ante* e verificabili *ex post*, è descritta, per ciascun indicatore, a titolo esemplificativo, nelle schede *sub Allegato 2*).

Pertanto, poiché nei processi di valutazione gli indicatori non rivestono tutti lo stesso peso, il modello è concepito in modo da prevedere (ovviamente *ex ante*) un *rating* di importanza degli indicatori; e quindi pre-stabilisce un peso con il quale "calibrare" il valore standardizzato calcolato per ciascun indicatore (si veda la tabella esemplificativa riportata *sub Allegato 3*, anch'essa elaborata nel caso concreto esposto nel successivo § V). Va da sé che anche la definizione dei pesi è passaggio che l'Amministrazione può percorrere dialetticamente con gli *stakeholders* in modo da realizzare un sistema di ponderazione che rifletta il più possibile i punti di vista dei diversi portatori di interesse.

2.2. Il calcolo dell'impatto sociale e ambientale dell'offerta attraverso la funzione di riduzione del corrispettivo monetario

Ottenuto, per ciascun indicatore, il valore standardizzato, e pesato tale valore, il modello aggrega i valori pesati degli indicatori, e così perviene:

- a tre "indici" parziali (uno per ognuno dei tre criteri, corrispondenti, come detto, ai tre pilastri della sostenibilità: economia, ambiente, società) su una scala da 0 a 1, che esprimono l'impatto dell'offerta per ciascun pilastro;
- al punteggio complessivo, dato dall'aggregazione dei tre punteggi aggregati ottenuti per i singoli pilastri, e anch'esso calcolato su una scala da 0 a 1 (c.d. "*Indice aggregato*").

Attraverso il modello MAVT, l'indice di impatto così calcolato viene convertito da termini numerici/dimensionali in termini monetari: l'impatto, cioè, viene tradotto nella potenziale riduzione dell'importo monetario da corrispondere¹⁶, in un *range* tra un minimo di 0 e un massimo del 90%.

La funzione di riduzione applicata ai progetti si basa su un modello progressivo, in cui il beneficio economico cresce proporzionalmente all'impatto generato che, sulla base del modello MAVT, viene misurato su una scala da 0 a 1.

La funzione è rappresentata graficamente come una curva in cui si evidenziano i quattro tratti fondamentali che definiscono i diversi livelli di riduzione applicabili:

- **Fascia minima (indice < 0,3):** non si applica alcuna riduzione;
- **Fascia intermedia (indice 0,3 – 0,4):** la riduzione cresce in modo proporzionale fino al 10%;
- **Fascia di crescita incentivante (0,4 – 0,75):** aumento più marcato fino al 70%;
- **Fascia di eccellenza (oltre 0,75):** crescita più contenuta fino al massimo del 90%.

2.3. Gli scenari applicativi

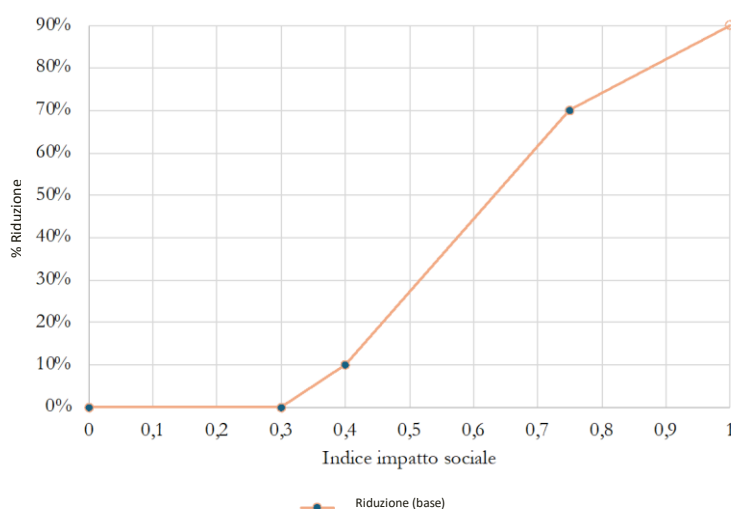
Il modello MAVT prevede tre distinti scenari per il calcolo della riduzione da applicare, costruiti a partire dall'indice di impatto.

Tali scenari sono progettati per favorire un bilanciamento efficace tra valorizzazione dei risultati positivi e penalizzazione delle prestazioni insufficienti. In sostanza, ogni scenario interpreta in modo diverso la relazione tra impatto generato e riduzione del corrispettivo monetario, delineando strategie di incentivo o correzione coerenti con specifici obiettivi di *policy*. L'utilizzo comparato di questi scenari consente di supportare decisioni informate rispetto alla definizione di interventi mirati, garantendo un'equa distribuzione degli incentivi e una maggiore efficacia nella promozione di pratiche ad alto impatto.

Gli scenari sono progettati per ottimizzare l'interazione delle prestazioni sulle diverse variabili e la penalizzazione delle *performance* insufficienti. Gli scenari si fondano su una medesima funzione progressiva di riduzione, rappresentata graficamente da curve articolate su più fasce.

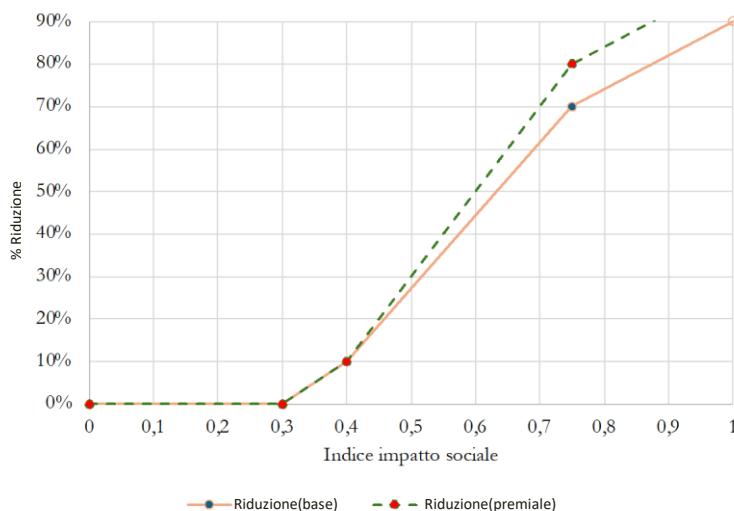
2.3.1. Scenario "Base"

Lo scenario base prevede l'applicazione diretta della curva standard, senza requisiti aggiuntivi. È adatto a valorizzare l'impatto in modo inclusivo e progressivo, incentivando il miglioramento continuo delle *performance*. Le fasce restano quindi quelle indicate sopra al § 2.2.



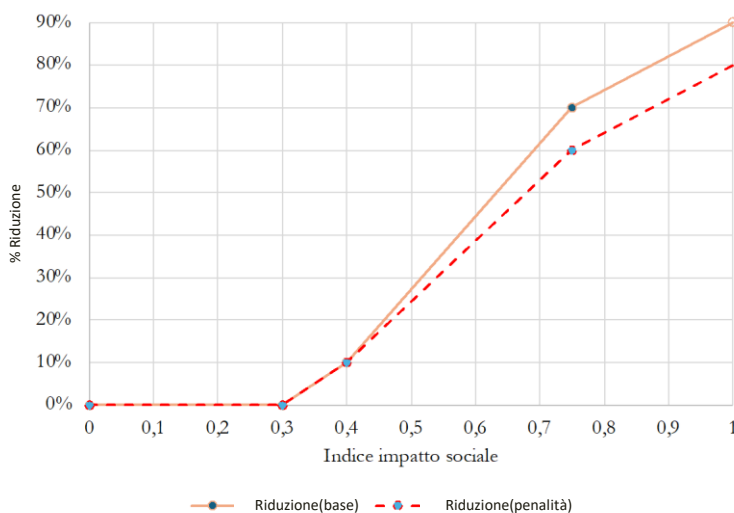
2.3.2. Scenario "Premiale"

Lo scenario premiale introduce un criterio aggiuntivo che premia i progetti che ottengono *performance* di impatto maggiori di 0,5 sia nella dimensione sociale che ambientale (secondo il modello MAVT). Se soddisfatte queste condizioni, la riduzione può crescere fino all'80% per un punteggio complessivo di 0,75 e fino al 90% per punteggi superiori a 0,88.



2.3.3. Scenario “Con penalità”

Lo scenario con penalità applica un limite ai progetti con punteggio inferiore a 0,5 nella dimensione sociale, anche se l'impatto complessivo è elevato. In questo caso, la riduzione massima riconoscibile si riduce all'80%, e la riduzione al valore di 0,75 è limitata al 60%.



I tre scenari sono sintetizzati nella tabella riassuntiva *sub Allegato 4*.

3. I caratteri del modello MAVT

Il modello MAVT è strumento a disposizione dell'Amministrazione per una migliore valorizzazione del patrimonio: è un sistema di analisi e valutazione delle obbligazioni non monetarie delle offerte.

Il modello è elaborato muovendo dal sistema valoriale ricavabile dagli obiettivi strategici perseguiti dall'Amministrazione; in tal senso, il processo di valutazione delle obbligazioni non monetarie può potenzialmente essere adottato da ogni Amministrazione, mentre il sistema di indicatori, scale e pesi



richiede tendenzialmente di essere adeguato tenendo conto delle specificità del singolo bene e del relativo contesto.

Il modello è fondato su una concezione innovativa di impatto: ad essere valorizzate non sono (solo) le normali ricadute positive di un determinato impiego del bene, bensì la capacità della proposta o dell'offerta – misurabile in modo obiettivo, trasparente e verificabile - di apportare un impatto addizionale rispetto alla progettualità ordinaria.

Il modello è partecipativo e sito-specifico: la sua costruzione e declinazione è permeabile al coinvolgimento degli stakeholders chiamati a validare la selezione dei criteri, degli indicatori, dei pesi per misurare le prestazioni non monetarie.

Il modello è trasparente sia *ex ante* (con riferimento alla scelta dei parametri, alle modalità di misurazione, al calcolo del valore delle prestazioni non monetarie e, di converso, della riduzione del corrispettivo monetario) sia nella fase funzionale del rapporto contrattuale instauratosi con l'operatore economico, in quanto la misurazione del valore della proposta o dell'offerta con riferimento ai singoli indicatori e il calcolo della frazione di riduzione del corrispettivo monetario riferita a ciascuno di essi consente di prevedere meccanismi contrattuali di riequilibrio in caso di inadempimento (stabilendo l'obbligo per l'operatore economico di corrispondere l'importo pari al valore monetario della prestazione inadempita).

III. Profili procedurali

La scelta dell'Amministrazione di esperire una procedura di dismissione del bene valorizzando profili extra-monetari di proposte e offerte (con riguardo al positivo impatto sociale e ambientale che le stesse sono in grado di generare) implica alcuni accorgimenti nelle diverse fasi della procedura; procedura che, quando non inquadrata nel Codice dei contratti pubblici, dovrà essere comunque selettiva di natura comparativa¹⁷, ispirata ai principi generali di pubblicità, trasparenza e imparzialità, nel rispetto dell'art. 12 della L. 241/1990.

1. La fase introduttiva

In sintesi (e richiamando, per il resto, quanto già esposto al § III.1):

- a monte, la scelta dell'Amministrazione deve essere inquadrata in un atto di portata generale e programmatica (es: regolamento comunale) che predetermini le condizioni in presenza delle quali l'Amministrazione è abilitata a ricorrere a tale formula, e il percorso che deve essere seguito, così da ridurre i margini di discrezionalità;
- quindi, l'Amministrazione, dovrà assumere la determinazione di attivare la specifica procedura di dismissione (con atto di competenza, in tal caso, dell'organo esecutivo), con adozione del modello MAVT, indicando l'interesse pubblico perseguito per il tramite della procedura, le ragioni che rendono recessivo l'ordinario interesse a conseguire un

¹⁷ Definita "confronto concorrenziale, lato sensu inteso" dalla Corte conti, giur. Molise, sent. n. 53/2019.



corrispettivo totalmente monetario (*id est*, all'ordinaria fruttuosità del bene), la compatibilità finanziaria dell'operazione con la situazione economica dell'Amministrazione;

- nello stesso atto, potrà trovare regolazione il processo partecipato per pervenire alla declinazione del protocollo del modello MAVT da applicare in ragione degli obiettivi perseguiti e delle specificità del caso concreto;
- in tal modo, si perverrà a definire gli indicatori rilevanti sul piano economico, sociale e ambientale; a elaborare le scale per misurare il valore all'offerta in relazione a ciascun specifico indicatore; a stabilire i pesi che consentono di ponderare l'impatto del valore relativo ai singoli indicatori ai fini del calcolo del punteggio complessivo; ad adottare la funzione di calcolo che traduce detto punteggio complessivo (che sintetizza l'impatto positivo, sul piano sociale e ambientale, della proposta o dell'offerta) nella percentuale di corrispettivo che viene "coperta" e quindi "pagata" dall'impatto sociale e ambientale, determinando sinallagmaticamente una equivalente riduzione della parte monetaria del corrispettivo fissato;
- gli elementi costitutivi del modello così elaborato (l'algoritmo di calcolo e il relativo protocollo, vale a dire la documentazione relativa alla valorizzazione dell'impatto sociale e ambientale) dovranno quindi formare oggetto di approvazione da parte dell'organo esecutivo dell'Amministrazione; ciò al fine di:
 - consentirne la necessaria allegazione come documentazione complementare agli atti della procedura di volta in volta esperita;
 - renderli pubblicamente conoscibili agli operatori economici che, eventualmente, intendano presentare all'Amministrazione una proposta di iniziativa privata per la dismissione del bene o per la gestione del servizio al cui esercizio il bene sia funzionale;
 - garantire in tal modo la massima trasparenza e partecipazione, consentendo tra l'altro la verifica in ordine all'assenza di conflitti di interessi;
- le Amministrazioni meno strutturate potranno ovviamente appoggiarsi a centrali di committenza di cui all'art. 1, co. 1, lett. i), dell'allegato I.1 al d.lgs. n. 36/2023;
- in caso di Amministrazione/ente locale, in sede di approvazione dell'atto di avvio della procedura, ove l'operazione comporti variazioni patrimoniali o incida sugli equilibri finanziari, dovrà acquisirsi il parere dell'organo di revisione economico-finanziaria, ai sensi dell'art. 239, co. 1, lett. b) del Tuel, in ordine alla congruità dei valori stimati, alla coerenza del modello MAVT con la normativa contabile e alla sostenibilità dell'operazione nel bilancio dell'ente¹⁸.

¹⁸ Al riguardo, il principio contabile 4/2 allegato al d.lgs 118/2011 impone agli enti territoriali la rilevazione delle transazioni da cui non derivano flussi di cassa (c.d. transazioni non monetarie) effettuata al fine di attuare pienamente il contenuto autorizzatorio degli stanziamenti di previsione. Tra le transazioni non monetarie il principio cita esplicitamente i trasferimenti o conferimenti di beni, permute, ecc., cui la fattispecie qui esaminata è suscettibile di essere

2. La fase valutativa e comparativa

Pervenute le offerte/proposte conformi alla documentazione relativa alla valorizzazione dell'impatto extra-monetario, l'Amministrazione potrà procedere alla valutazione (comparativa in caso di pluralità di offerte) applicando le regole previste nella predetta documentazione e pervenendo così all'individuazione dell'offerta più vantaggiosa.

Ovviamente, l'Amministrazione potrà essere coadiuvata da una commissione consultiva sia nella fase di negoziazione (nel caso in cui l'offerta/proposta sia oggetto di negoziazione) sia nella fase di valutazione, al fine di pervenire alla formulazione e alla selezione dell'offerta/proposta più vantaggiosa; così come potrà ricorrere a un soggetto validatore indipendente.

3. La fase a valle della procedura

Assolti gli adempimenti previsti dalla normativa applicabile per formalizzare l'impegno negoziale, il contratto andrà pubblicato a norma dell'art. 26, co. 2 del d.lgs. 33/2013¹⁹.

Inoltre, al fine di consentire un controllo periodico sul raggiungimento degli obiettivi di impatto ed evitare che la riduzione del corrispettivo monetario calcolata tramite il modello MAVT sia superiore rispetto alle *performance* indicate nell'offerta, dovrà prevedersi l'obbligo, per l'operatore economico, di consegnare all'Amministrazione una relazione di impatto annuale, in cui andrà evidenziato lo stato di avanzamento del progetto e il raggiungimento degli obiettivi di impatto.

A discrezione dell'Amministrazione, la procedura potrebbe prevedere che la relazione di impatto così elaborata sia sottoposta alla validazione di un soggetto terzo indipendente.

A miglior tutela dell'Amministrazione, il contratto dovrebbe contenere clausole di tenore analogo al seguente:

«1. L'offerta tecnica ed economica – che definisce i rischi trasferiti all'operatore economico e delinea altresì gli elementi che compongono il modello di valutazione Multi-Attribute Value Theory

equiparata.

Il principio 4/2 prevede che la registrazione delle transazioni che non presentano flussi di cassa è effettuata attraverso le regolarizzazioni contabili, costituite da impegni cui corrispondono accertamenti di pari importo e da mandati versati in quietanza di entrata nel bilancio dell'amministrazione stessa. Le regolazioni contabili sono effettuate solo con riferimento a transazioni che riguardano crediti e debiti o che producono effetti di natura economico-patrimoniale. Sono escluse le regolazioni contabili che registrano movimenti interni di risorse tra le articolazioni organizzative di un ente prive di autonomia contabile e di bilancio.

Da questo punto di vista, il valore economico dell'impatto sociale e ambientale, tradotto in riduzione del corrispettivo monetario, deve essere correttamente rappresentato nella contabilità dell'ente. In particolare:

- in caso di vendita, la riduzione si configura come minore entrata da alienazione, da motivarsi in relazione al vantaggio economico equivalente conseguito;
- in caso di concessione o locazione, la riduzione del canone costituisce un valore in natura assimilabile a un contributo figurativo, da rilevare come componente non monetaria di entrata;
- le obbligazioni non monetarie dell'aggiudicatario devono essere contabilizzate come contropartita delle prestazioni in natura ricevute.

¹⁹ A mente del quale "Le pubbliche amministrazioni pubblicano gli atti di concessione [...] di vantaggi economici di qualunque genere a persone ed enti pubblici e privati ai sensi del citato articolo 12 della legge n. 241 del 1990 di importo superiore a mille euro".



(MAVT) sulla scorta del quale l'Amministrazione valuta e valorizza la strategia di impatto - è allegata al presente contratto per farne parte integrante e sostanziale.

2. Il piano economico finanziario [oppure: altro documento idoneo], integrante l'offerta economica, l'offerta tecnica e la strategia di impatto, descrive e valorizza in modo dettagliato gli adempimenti, assunti dall'operatore economico come proprie obbligazioni contrattuali, che determinano la riduzione [del corrispettivo della vendita oppure del canone di concessione] a fronte della prestazione delle attività e dei servizi di utilità sociale descritti nell'offerta tecnica e valorizzati nell'offerta economica.

3. Il verificarsi, entro il tempo indicato dall'operatore economico nell'offerta tecnica per la prestazione delle attività e dei servizi di utilità sociale, di inadempimenti comunque riconducibili all'offerta che incidono [sul corrispettivo della vendita oppure sul canone di concessione] e/o sui contenuti dell'offerta tecnica alterando la corrispondenza tra il coefficiente di impatto quantificato in base al modello di valutazione MAVT e la riduzione applicata ai sensi del comma 2 può comportare la rideterminazione, da parte dell'Amministrazione, delle condizioni di equilibrio anche attraverso la corresponsione all'Amministrazione di un importo a incremento [del prezzo della vendita oppure del canone di locazione o concessione] nella misura corrispondente all'incidenza dei suddetti fatti rispetto alla valorizzazione iniziale dell'impatto ottenuta tramite il modello logaritmico MAVT.

4. La rideterminazione di cui al comma 3 assicura in ogni caso la permanenza dei rischi trasferiti in capo all'operatore economico e delle condizioni di equilibrio economico finanziario relative al contratto».

IV. Applicazione del modello MAVT a un caso sperimentale da parte dell'Amministrazione BETA

L'applicazione del modello MAVT è stata sperimentata su un bene dell'Amministrazione BETA, in stato di protratto abbandono e con necessità, anche per evitare il degrado del territorio e del tessuto sociale circostante, di opere di bonifica e messa in sicurezza, già oggetto di sei gare consecutive per la concessione della durata di 99 anni, tutte andate deserte, sebbene il prezzo base d'asta sia stato progressivamente ribassato (da 1.310.000,00 a € 954.900,00).

L'immobile ha formato oggetto di una proposta di partenariato speciale da parte della Società ALFA, avente per oggetto, tra l'altro, attività che ricadono nell'ambito di interesse generale previsto dal Codice del Terzo Settore relativo alla "organizzazione e gestione di attività culturali, artistiche o ricreative di interesse sociale", incluse le attività editoriali, di promozione e diffusione della cultura e coerenti con le finalità del piano di sviluppo strategico della Amministrazione proprietaria del bene.

Il progetto proposto dalla Società ALFA prevede un PPP della durata di 20+20 anni, la

ristrutturazione e gestione dell'immobile (a carico della Società ALFA) e mira a generare un impatto positivo sulla zona circostante.

Il progetto prevede la trasformazione dell'immobile abbandonato in un centro di servizi culturali orientato alla promozione dell'arte e della creatività emergente, capace inoltre di presentarsi e operare come punto di riferimento per la comunità locale – cittadini, associazionismo, fruitori del territorio – per promuoverne la crescita culturale e incentivare processi di coesione e integrazione sociale.

In questo caso il riuso dell'immobile sarebbe ottenuto tramite una procedura di partenariato pubblico-privato, chiamato a investire nel reimpiego di un bene altrimenti inutilizzabile a causa dei vincoli e degli alti costi per la sua rimessa in opera.

Attraverso un processo partecipato, avviato e condotto sulla base degli indirizzi strategici dell'Amministrazione BETA, sono stati definiti gli indicatori (nei tre macro-ambiti "Economia", "Ambiente" e "Società", il metodo di calcolo e gli indici per attribuire un valore al progetto e/o delle offerte con riferimento a ciascuno dei predetti indicatori (cfr. tabella *sub Allegato 1*)

Sempre nell'ambito del processo di co-progettazione che ha coinvolto gli stakeholders e i funzionari dell'Amministrazione BETA, per ciascuno degli indicatori sono state fissate:

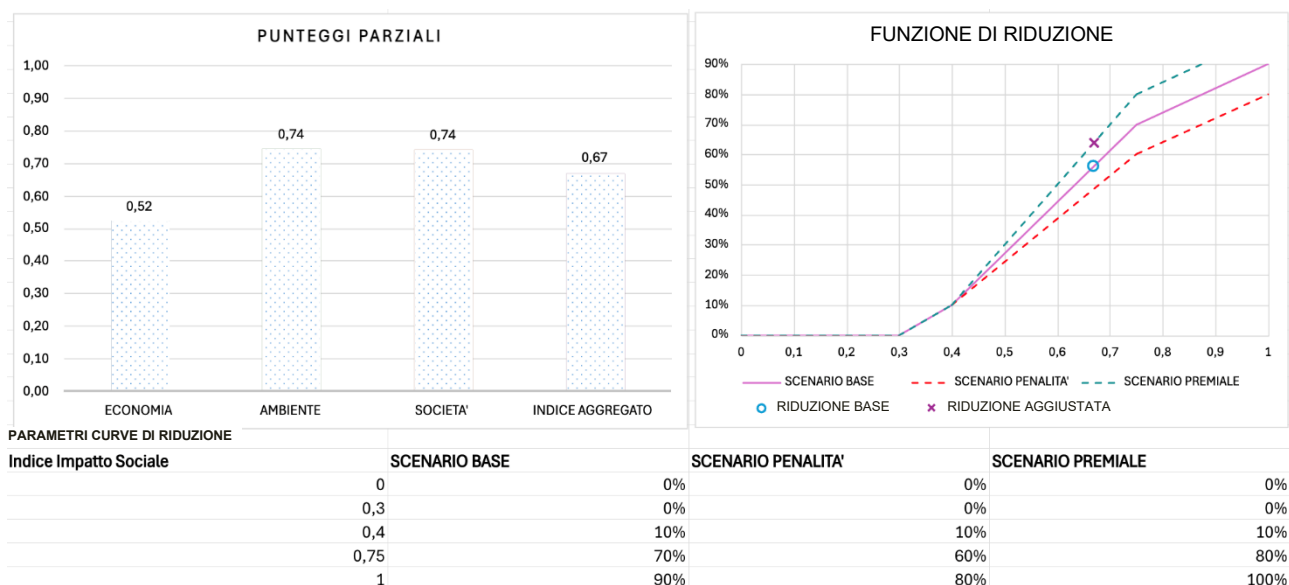
- a) le finalità valutative;
- b) la struttura;
- c) i criteri di costruzione;
- d) le funzioni di valore, che consentono di convertire su una scala comune (che va da 0 a 1) il valore assegnato all'offerta rispetto a ciascun indicatore (c.d. "valore standardizzato") e che permettono così di giungere al valore di impatto;
- e) il peso predeterminato con riferimento a ciascun indicatore, che consente di passare dal "valore standardizzato" al valore "pesato".

I pesi attribuiti ad ogni indicatore sono riportati nella tabella *sub Allegato 5*:

Nell'**Allegato 6** sono invece illustrati, per ciascun indicatore:

- i dati dall'offerta della Società ALFA;
- il punteggio assegnato;
- il valore standardizzato attribuito all'indicatore (ottenuto attraverso l'applicazione delle funzioni valore indicate nelle schede riportate nell'**Allegato 2**).

I punteggi determinati attraverso il protocollo del modello MAVT, a seguito dell'applicazione della funzione di valore, hanno condotto ai seguenti risultati:



Economia 0,52

Ambiente 0,74

Società 0,74

Indice Aggregato 0,67

Riduzione base 56,1 %

Riduzione aggiustato 63,8 %

Muovendo da tali dati, applicando il modello MAVT, la società ALFA ottiene i seguenti risultati:

l'indice di impatto per il criterio "Economia" è 0,52;

l'indice di impatto per il criterio "Ambiente" è 0,74;

l'indice di impatto per il criterio "Società" è 0,74;

l'indice di impatto aggregato ottenuto dal progetto della società ALFA, calcolato secondo il modello nello Scenario Base è 0,67.

Poiché gli indici di impatto per il criterio "Ambiente" e per il criterio "Società" integrano lo "Scenario Premiale") il modello MAVT definisce una riduzione aggiustata del 63,8% sul canone di concessione di partenza.

Di conseguenza, a fronte del **canone di concessione di partenza pari a € 954.900**, e applicata la **riduzione** calcolata dal modello MAVT nella misura del 63,8% pari a **€ 609.226**, il **canone finale** di

concessione, calcolato per differenza, è di **€ 345.674**.

La quantificazione della riduzione del corrispettivo monetario dovuta all'impatto positivo dell'offerta della società ALFA, con riferimento a ciascuno dei tre pilasti della sostenibilità, è sintetizzata nella tabella *sub Allegato 7* (si veda, in particolare, la colonna "Contributo economico al valore di riduzione"). Tale quantificazione è ottenuta scomponendo il valore totale della riduzione del corrispettivo tra i 12 indicatori in base al rispettivo valore pesato (quarta colonna).

V. (Segue) Verifica alla luce dello scenario alternativo: confronto con i costi di manutenzione e vigilanza che andrebbero sostenuti dall'Amministrazione BETA

La congruità della riduzione applicata al corrispettivo monetario è stata verificata alla luce dei costi di manutenzione e messa in sicurezza che l'Amministrazione BETA dovrebbe sostenere per mantenere agibile e in buono stato l'immobile, al fine di ridurre il depauperamento e il conseguente degrado fisico e sociale.

Tali costi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono stati stimati, avuto riguardo alla dimensione e alla natura dell'immobile, secondo uno scenario prudenziale e uno conservativo, proiettato su cinque anni, come riportato nell'**Allegato 8**.

Il raffronto tra la riduzione annua del corrispettivo monetario che deriva dalla applicazione del modello MAVT al progetto della Società ALFA (€ 609.226,00/40 anni= 15.230 annui) e i costi di manutenzione e vigilanza stimati che dovrebbero essere sostenuti in linea teorica annualmente dall'Amministrazione BETA in caso di non approvazione del progetto è riportato nella seguente tabella:

IPOSTESI COSTI MANUTENZIONE	MINORI ENTRATE AMMINISTRAZIONE CANONE ANNUO RIDOTTO (20 + 20 ANNI)	STIMA DI COSTI DI MANUTENZIONE ANNUA PER L'AMMINISTRAZIONE (SENZA COSTI DI VIGILANZA)	DELTA A FAVORE DELL'AMMINISTRAZIONE
STIMA PRUDENZIALE (STIMA MINIMA)	€ 15.230	€ 76.740	+ € 61.510
STIMA PRUDENZIALE (STIMA MASSIMA)	€ 15.230	€ 153.480	+ € 138.250
STIMA	€ 15.230	€ 161.154	+ € 145.924



CONSERVATIVA (STIMA MINIMA)			
STIMA CONSERVATIVA (STIMA MASSIMA)	€ 15.230	€ 222.546	+ € 207.316

Considerando anche i costi di vigilanza, a prezzi di mercato, il delta a favore dell'Amministrazione BETA (riportato nell'ultima colonna) si incrementerebbe per circa 100mila euro annui.

Pertanto, la concessione a canone ridotto risulta per l'Amministrazione comunque più conveniente sul piano strettamente economico, posto che la riduzione del corrispettivo monetario verrebbe ampiamente assorbita dal risparmio relativo alle spese di manutenzione.

A tale vantaggio si aggiungerebbero i benefici di carattere sociale, non commisurabili esclusivamente con grandezze economiche, che un progetto di riuso generativo del bene apporterebbe alla comunità del territorio.



Allegato 1

Criteri e indicatori per la valutazione multi-criteriale con metodologia MAVT

Criterio	Indicatore	Descrizione/Metodo di Calcolo	u.m.
Economia	Mixité Funzionale	Indice di diversità $H = -\sum \pi_i \log(\pi_i)$ dove π_i è il rapporto tra la superficie destinata a una funzione specifica (residenziale, commerciale/terziario, produttivo, servizi) e la SLP totale.	Indice
Economia	Innovativi Modelli di Governance	Per valutare l'adozione di modelli multi-attore in Casa UGI, applichiamo la seguente scala: 0 - Il progetto è gestito solo dal proponente. 1 - Il progetto coinvolge il proponente e almeno un altro attore (pubblico o privato). 2 - Il progetto coinvolge il proponente e almeno due attori (pubblico e privato).	0/1/2
Economia	Nuova Occupazione Diretta	Numero di posti di lavoro creati direttamente.	n./100mq
Economia	Economia Circolare	Questo indicatore misura l'impegno per l'implementazione di misure di sostenibilità nell'intero ciclo di vita del progetto, includendo sia la fase di realizzazione che la gestione successiva. Si articola in tre livelli: 0 - Assenza di misure: Nessuna misura di sostenibilità è stata adottata nel progetto. 1 - Misure per la riduzione delle risorse in una delle due fasi: Sono state implementate misure per ridurre il consumo di risorse in fase di cantiere (recupero dei materiali di costruzione) o l'attuazione di pratiche per il risparmio di risorse (es. riduzione consumo acqua potabile, gestione dei rifiuti mediante il riciclaggio, riduzione consumo energetico). 2 - Misure per la riduzione delle risorse in entrambe le fasi: Oltre al recupero dei materiali e alle misure di riduzione delle risorse, sono state adottate ulteriori iniziative per migliorare la sostenibilità nella fase di esercizio.	0/1/2
Ambiente	Valorizzazione del patrimonio	Percentuale di superficie oggetto di interventi di riqualificazione (restauro, ristrutturazione, risanamento edilizio ...) rispetto alla SLP totale.	%
Ambiente	Autosufficienza energetica	Questo indicatore registra la presenza di misure per la riduzione dei consumi energetici. Si articola in tre livelli: 0 - Assenza di misure: Nessuna misura di sostenibilità è stata adottata nel progetto. 1 - Sistemi di produzione energetica rinnovabile: Nell'impronta dell'edificio e/o delle sue pertinenze è prevista l'installazione di tecnologie per la produzione di energia termica e/o elettrica da fonti rinnovabili. 2 - Comunità energetica: Il progetto di intervento prevede la costituzione di una comunità energetica.	0/1/2
Ambiente	Permeabilità dei suoli e aree a verde	Il presente criterio valuta la presenza di aree in grado di fornire servizi ecosistemici, di ridurre l'impermeabilizzazione dei suoli, e di mitigare l'effetto isole di calore. I punteggi vengono assegnati in base al raggiungimento dei livelli prestazionali del prot. ITACA UNI/PdR 13.2:2019 con riferimento ai criteri "permeabilità suoli (ITACA H.2)", e "albedo delle superfici (ITACA H.1)": 0 - ITACA H.1 = negativo E ITACA H.2 = negativo 1 - ITACA H.1 = negativo E ITACA H.2 = sufficiente; OPPURE: ITACA H.1 = negativo E ITACA H.2 = sufficiente 2 - ITACA H.1 = sufficiente E ITACA H.2 = sufficiente 3 - ITACA H.1 = buono E ITACA H.2 = sufficiente; OPPURE: ITACA H.1 = sufficiente E ITACA H.2 = buono 4 - ITACA H.1 = buono E ITACA H.2 = buono 5 - ITACA H.1 = buono E ITACA H.2 = ottimo; OPPURE: ITACA H.1 = ottimo E ITACA H.2 = buono 6 - ITACA H.1 = ottimo E ITACA H.2 = ottimo	0/1/2/3 /4/5/6



Criterio	Indicatore	Descrizione/Metodo di Calcolo	u.m.
Ambiente	Mobilità sostenibile	Questo criterio valuta la presenza di infrastrutture per la mobilità sostenibile. I livelli previsti sono: 0 – Assenza: Non sono presenti infrastrutture legate alla mobilità sostenibile. 1 – Una misura: Sono presenti infrastrutture di supporto alla mobilità dolce (es. rastrelliera per biciclette) OPPURE sono presenti infrastrutture di supporto alla mobilità elettrica (es. colonnine di ricarica per autoveicoli elettrici). 2 – Due misure: sono presenti infrastrutture di supporto alla mobilità dolce (es. rastrelliera per biciclette) e infrastrutture di supporto alla mobilità elettrica (es. colonnine di ricarica per autoveicoli elettrici).	0/1/2
Società	Sviluppo e benessere della comunità	Adozione di misure specifiche di supporto alla comunità locale con riferimento a: formazione formale e non-formale; sport; salute e benessere; residenza temporanea; educazione e cultura; tecnologie smart e accesso digitale. 0 - assenza di offerta di attività o servizi a supporto della comunità locale nelle dimensioni individuate sopra 1 - offerta di attività o servizi attinenti ad almeno una delle categorie sopraindicate già presenti nel contesto di intervento. 2 – offerta di attività o servizi attinenti ad almeno una delle categorie sopraindicate non presenti nel contesto di intervento (addizionalità su alcune categorie) 3 – offerta di attività o servizi totalmente innovativa rispetto a quanto presente nel contesto (tutte le attività o servizi attinenti alle categorie sopraindicate ed erogati nell'area di progetto hanno un carattere addizionale rispetto al contesto).	0/1/2/3
Società	Diversità funzionale e accessibilità pubblica	Percentuale di superficie destinata a spazi pubblici, semi-pubblici o collettivi rispetto alla SLP.	%
Società	Presidio territoriale	$(n. \text{ ore di apertura} / 24 \text{ ore}) * (1 + (n. \text{ ore attività e servizi} / n. \text{ ore apertura})) * (1 + (n. \text{ giorni di apertura} / 7))$	indice
Società	Governance partecipata e inclusiva	Adozione di processi di inclusione della comunità e di modelli decisionali partecipati nella fase di gestione progettuale al fine di sviluppare l'offerta di attività e servizi da erogare nel luogo oggetto di intervento. 0 – assenza di misure di inclusione e partecipazione nella gestione del progetto 1 – presenza di processi di inclusione e partecipazione (es. coprogettazione) per lo sviluppo di nuove attività o nuovi servizi (decisione su adozione proposte prese da promotori) 2 – adozione di un modello di decision-making partecipato (sia lo sviluppo di proposte che la loro adozione è fatto in modo partecipato con gli attori)	0/1/2

Allegato 2

Dettaglio indicatori e schede descrittive del meccanismo di calcolo del valore

I 12 indicatori riportati e descritti di seguito sono stati identificati come conseguenti al Piano Regolatore della città e pesati attraverso un **processo partecipativo con gli stakeholder**. Essi alimentano il **foglio di calcolo excel** che supporta modello, il quale riporta per ogni indicatore il meccanismo specifico costruito sulla base della letteratura internazionale più rilevante e dell'ascolto degli stakeholder. Per ogni indicatore il proponente candidato ad acquisire la concessione o la proprietà del bene indica le proprie intenzioni attraverso il **formulario** che viene messo a disposizione dall'amministrazione per la sottomissione delle candidature (anche questo fa parte della strumentazione realizzata).

Di seguito vengono riportate, per ciascun indicatore:

- la definizione
- le basi di calcolo
- le curve di valore
- i valori di impatto correlati ottenuti dal progetto ALFA (indicati graficamente anche sulle curve di valore)

Criterio: Economia

All'interno del criterio "Economia" sono considerati:

- Mixité funzionale;
- Modelli innovativi di governance;
- Nuova occupazione diretta;
- Economia circolare.

Criterio: Ambiente

All'interno del criterio "Ambiente" sono considerati:

- Valorizzazione patrimonio;
- Autosufficienza energetica;
- Permeabilità suoli e aree verdi;
- Mobilità sostenibile.

Criterio: Società

All'interno del criterio "Società" sono considerati:

- Sviluppo e benessere della comunità;
- Diversità funzionale;
- Presidio territoriale;
- Governance partecipata.

Criterio economia - Indicatore 1.1: Mixité funzionale

Obiettivo generale. Valutare la diversificazione delle funzioni che si insedieranno nel bene al fine di massimizzare l'offerta di servizi nel quartiere.

Indicatore. Diversificazione delle funzioni previste dal progetto (residenziale, commerciale, uffici, sociale, ecc.) rispetto alla superficie lorda di pavimento (SLP) totale.

Meccanismo di calcolo. Indice che prende in considerazione il rapporto tra la superficie destinata a

una specifica funzione e la SLP totale. L'indicatore è calcolato tramite la formula:

$$H = - \sum p_i \log p_i$$

dove p_i rappresenta il rapporto tra la superficie con destinazione i-esima e la SLP totale.

Le destinazioni previste sono:

- Residenziale
- Commerciale
- Terziario
- Produttivo
- Servizi

Valutazione dell'indicatore. Si considerano i seguenti valori in corrispondenza con le caratteristiche del progetto:

Presenza di una sola funzione: valore pari a "0",

Presenza di più funzioni: valore compreso tra "0" e "1" lungo la seguente curva di valore.

1.1 MIXITÈ FUNZIONALE			
Criterio	Economia		
Descrizione	Il criterio "Economia" mira a valutare l'impatto economico dei progetti, includendo la diversità funzionale, la governance, la creazione di occupazione e la sostenibilità economica del ciclo di vita del progetto.		
Indicatore	Mixité Funzionale		
Obiettivo	Misurare la diversità funzionale degli spazi per valutare quanto efficacemente l'edificio soddisfa vari bisogni funzionali attraverso la sua configurazione spaziale.		
Unità di misura	Indice		
Punteggio prestazionale	Il punteggio prestazionale è assegnato sulla base del valore calcolato dell'indice di diversità: $H = - \sum p_i \log p_i$. L'equazione calcola il rapporto tra la superficie destinata a una funzione specifica (residenziale, commerciale/terziario, produttivo, servizi) e la SLP totale.		
Note	L'indicatore 1.1 viene calcolato automaticamente in base alle informazioni inserite nella sezione A. Dati di input. Non è necessaria alcuna azione manuale per il calcolo di questo indicatore.		
Destinazione d'uso	SLP (m ²)	SLP/funzione	Punteggio
Residenziale	0	0,00	
Commerciale	0	0,00	
Produttivo/Industriale	0	0,00	
Terziario	416	0,19	0,14
Turistico/ricettivo	754	0,34	0,16
Servizi Pubblici	0	0,00	
Attività per la Cultura	1067	0,48	0,15
TOTALE	2237		0,45
VALORE INDICATORE 1.1 STANDARDIZZATO			0,45

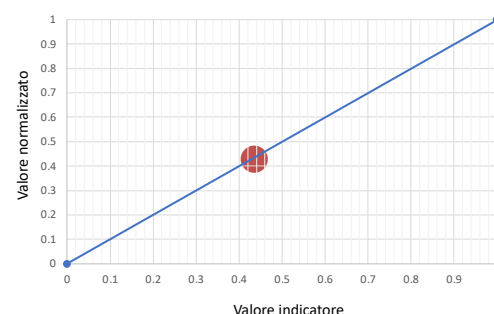


Figura 1 - Curva funzione di valore Mixité Funzionale

Criterio Economia - Indicatore 1.2. Modelli innovativi di governance

Obiettivo generale. L'indicatore ha l'obiettivo di valutare la volontà e capacità dei promotori di adottare modelli di governance multi-attore per l'esecuzione del progetto.

Indicatore. Adozione/promozione di modelli di governance multi-attore per la gestione delle attività di progetto.

L'indicatore viene misurato su una scala quanti-qualitativa descritta come segue:

- "0" – Attore singolo: Attività o progetto gestito da un singolo attore (proponente), indicando un approccio unilaterale senza partenariato esterno.
- "1" – Partenariato bilaterale: Coinvolgimento di due categorie di attori distinti (compreso il proponente), con una collaborazione iniziale tra le parti.
- "2" – Partenariato multi-attore: Partecipazione di tre (o più) categorie di soggetti (compreso il proponente), riflettendo un modello di governance più complesso e un partenariato strutturato.

Valutazione dell'indicatore. In corrispondenza del punteggio ottenuto sulla scala sopra riportata il progetto otterrà i seguenti valori standardizzati:

Attore singolo → "0"

Partenariato bilaterale → "1"

Partenariato multi-attore → "2"

1.2 INNOVATIVI MODELLI DI GOVERNANCE	
Criterio	Economia
Descrizione	Il criterio "Economia" mira a valutare l'impatto economico dei progetti, includendo la diversità funzionale, la governance, la creazione di occupazione e la sostenibilità economica del ciclo di vita del progetto.
Indicatore	Innovativi Modelli di Governance
Obiettivo	Valutare l'efficacia della struttura di governance nel coinvolgere diversi attori (pubblici e privati) nella gestione e sviluppo del progetto.
Unità di misura	0/1/2
Punteggio prestazionale	Il punteggio è assegnato in base al numero e alla tipologia di attori coinvolti nella gestione e sviluppo del progetto oltre al proponente: 0 - Gestione autonoma dal proponente. 1 - Coinvolgimento di un altro attore (pubblico o privato). 2 - Coinvolgimento di almeno due attori (pubblico e privato).
Note	Selezionare un'opzione dal menù a tendina.
Tipologie Modelli di Governance	
Coinvolgimento di un altro attore (pubblico o privato)	1
VALORE INDICATORE 1.2 STANDARDIZZATO	0,5

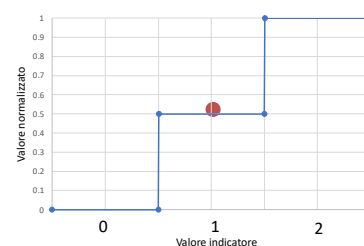


Figure 2 - Curva funzione di valore Modelli di governance

Criterio Economia - Indicatore 1.3. Nuova occupazione diretta

Obiettivo generale. valutare l'effetto occupazione generato dal progetto. A tal fine si prende in considerazione solamente l'occupazione diretta, mentre non viene considerata l'occupazione indiretta o indotta dal progetto.

Indicatore. Nuovi posti di lavoro creati/100m²

Valutazione dell'indicatore. La valutazione delle performance del progetto viene fatta prendendo il numero totale di occupati diretti generati dal progetto e dividendolo per la SLP. L'attribuzione di un valore su una scala 0-1 viene fatta secondo la funzione di valore sotto riportata, costruita sulla base di un benchmark internazionale²⁰ che ha evidenziato come media ottimale la creazione di 1,76 posti di lavoro diretti ogni 100 m².

1.3 NUOVA OCCUPAZIONE	
Criterio	Economia
Descrizione	Il criterio "Economia" mira a valutare l'impatto economico dei progetti, includendo la diversità funzionale, la governance, la creazione di occupazione e la sostenibilità economica del ciclo di vita del progetto.
Indicatore	Nuova Occupazione Diretta
Obiettivo	Misurare l'impatto economico diretto del progetto in termini di creazione di nuovi posti di lavoro a tempo indeterminato.
Unità di misura	n./100m ² SLP
Punteggio prestazionale	Il punteggio si basa sul numero di posti di lavoro creati direttamente per ogni 100 mq di SLP. Questo indicatore è misurato in termini assoluti e riflette l'impatto economico diretto del progetto sulla comunità locale.
Note	Indicare il numero di lavoratori diretti a tempo indeterminato generati.
Tipologie Modelli di Governance	
Numero dipendenti a tempo indeterminato	14
Nuova Occupazione Diretta ogni 100m ² di SLP	0,63
VALORE INDICATORE 1.3 STANDARDIZZATO	0,41

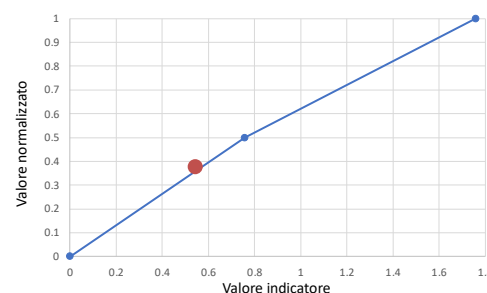


Figure 3 - Curva funzione di valore Nuova occupazione

²⁰ I valori di riferimento per la costruzione della funzione di valore derivano dal dataset del progetto H2020 CLICK che ha esaminato le performance di diversi progetti di riuso architettonico a livello europeo. In particolare:

- Il valore 0,757 rappresenta la mediana del dataset
- Il valore 1,759 rappresenta la media del dataset

Da questo discende che maggiore è la capacità di generare occupazione diretta e più alto sarà il punteggio attribuito al progetto. Per valori che superano "1,759" viene comunque attribuito un punteggio pari ad "1" sulla scala di valutazione.

Criterio Economia - Indicatore 1.4. Economia circolare

Obiettivo generale. L'indicatore ha l'obiettivo di valutare l'adozione di misure di economia circolare adottate dal progetto sia in fase di cantiere che in fase di gestione.

- **Indicatore.** Presenza di misure per la riduzione consumo delle risorse (es. riduzione consumo acqua potabile, gestione dei rifiuti mediante il riciclo, riduzione consumo energetico, anche in un'ottica di servizio alla comunità).

L'indicatore viene misurato su una scala quanti-qualitativa descritta come segue:

- "0" - Assenza di misure: nessuna misura di sostenibilità è stata adottata nel progetto.
- "1" - Presenza di misure per la riduzione delle risorse in una delle due fasi: costruzione/gestione
- "2" - Presenza di misure per la riduzione delle risorse in entrambe le fasi

Valutazione dell'indicatore. La valutazione delle performance del progetto viene fatta con riferimento alla tipologia di misure di economia circolare adottate. Una volta attribuito un valore sulla scala descritta sopra, i punteggi vengono normalizzati su una scala 0-1 secondo la funzione di valore riportata di seguito.

Nessuna misura → "0"

Misura in una sola fase → "1"

Misura in entrambe le fasi → "2"

1.4 ECONOMIA CIRCOLARE	
Criterio	Economia
Descrizione	Il criterio "Economia" mira a valutare l'impatto economico dei progetti, includendo la diversità funzionale, la governance, la creazione di occupazione e la sostenibilità economica del ciclo di vita del progetto.
Indicatore	Economia Circolare
Obiettivo	Valutare l'impegno nell'adozione di misure di sostenibilità durante il ciclo di vita del progetto, inclusa la costruzione e la gestione.
Unità di misura	0/1/2
Punteggio prestazionale	Il punteggio è determinato dal livello di implementazione di misure di sostenibilità durante le fasi di costruzione e gestione: 0 - Nessuna misura adottata. 1 - Misure adottate in una sola fase (costruzione o gestione), come il recupero di materiali o la riduzione del consumo di risorse. 2 - Misure adottate in entrambe le fasi, indicando un impegno profondo verso la sostenibilità e l'efficienza delle risorse.
Note	Selezionare un'opzione dal menù a tendina.
Misure di sostenibilità	
Misure adottate in entrambe le fasi	Punteggio 2
VALORE INDICATORE 1.4 STANDARDIZZATO	
1,0	

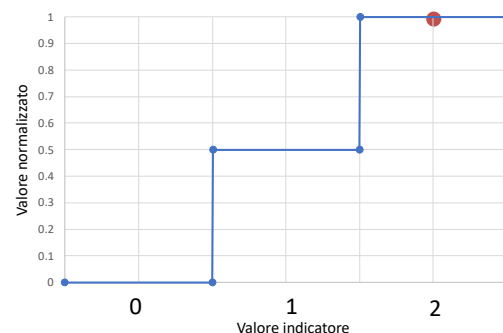


Figure 4 - Curva funzione di valore
Economia circolare

Criterio Ambiente - Indicatore 2.1. Valorizzazione del patrimonio

Obiettivo generale. valutare la capacità dei progetti di recuperare il patrimonio costruito invece che procedere a nuove edificazioni.

Indicatore. Percentuale di superficie oggetto di interventi di riqualificazione (restauro, ristrutturazione, risanamento edilizio ...) rispetto alla SLP totale.

Valutazione dell'indicatore. L'indicatore viene misurato tramite il rapporto tra i m2 oggetto di intervento di recupero e la Superficie Lorda di Pavimento (SLP). La valutazione delle performance del progetto viene fatta sulla base della seguente funzione di valore. Il punteggio sarà tanto più alto quanto più vasta è la superficie oggetto di intervento di recupero.

2.1 VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO	
Criterio	Ambiente
Descrizione	Il criterio "Ambiente" valuta gli impatti dei progetti con riferimento alla sostenibilità ambientale degli stessi, alle misure di contrasto al cambiamento climatico e all'uso consapevole di risorse naturali. I criteri ricompresi in questa area tematica considerano gli effetti generati dal progetto sia in fase di costruzione che di gestione.
Indicatore	Valorizzazione del patrimonio
Obiettivo	L'indicatore ha l'obiettivo di valutare la capacità dei progetti di recuperare il patrimonio costruito invece che procedere a nuove edificazioni.
Unità di misura	%
Punteggio prestazionale	Percentuale di superficie oggetto di interventi di riqualificazione (restauro, ristrutturazione, risanamento edilizio ...) rispetto alla SLP totale.
Note	Inserire il totale della Superficie Lorda di Pavimento riqualificata (m ²).
Valorizzazione del patrimonio	Punteggio
Superficie Lorda di Pavimento totale riqualificata (m ²)	2237
Percentuale di SLP riqualificata	100,0%
VALORE INDICATORE 2.1 STANDARDIZZATO	1,00

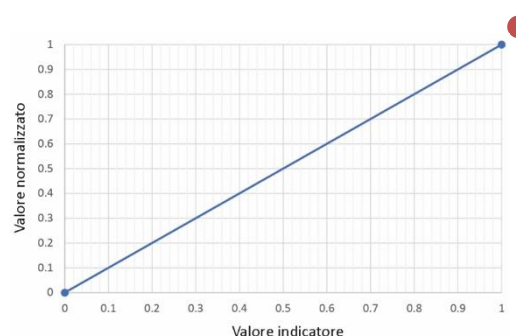


Figure 5 - Curva funzione di valore
Valorizzazione del patrimonio

Criterio Ambiente - Indicatore 2.2. Autosufficienza energetica

Obiettivo generale. Misurare l'adozione di misure di indipendenza energetica del progetto.

Indicatore. Grado di indipendenza energetica del progetto proposto sul bene.

L'indicatore si misura su una scala quanti-qualitativa così costruita:

- "0" - Assenza di misure: nessuna misura di sostenibilità è stata adottata nel progetto.
- "1" - Sistemi di produzione energetica rinnovabile: nell'impronta dell'edificio e/o delle sue pertinenze è prevista l'installazione di tecnologie per la produzione di energia termica e/o elettrica da fonti rinnovabili.
- "2" - Comunità energetica: il progetto di intervento prevede la costituzione di una comunità energetica.

Valutazione dell'indicatore. La valutazione delle performance del progetto viene fatta con riferimento alla tipologia di misure di indipendenza energetica adottate. Una volta attribuito un valore sulla scala descritta sopra, i punteggi vengono normalizzati su una scala 0-1 secondo la funzione di valore riportata di seguito.

Nessuna misura di indipendenza energetica → "0"

Presenza di sistemi di produzione energetica rinnovabile → "1"

Costituzione di Comunità energetica → "2"

2.1 AUTOSUFFICIENZA ENERGETICA	
Criterio	Ambiente
Descrizione	Il criterio "Ambiente" valuta gli impatti dei progetti con riferimento alla sostenibilità ambientale degli stessi, alle misure di contrasto al cambiamento climatico e all'uso consapevole di risorse naturali. I criteri ricompresi in questa area tematica considerano gli effetti generati dal progetto sia in fase di costruzione che di gestione.
Indicatore	Autosufficienza Energetica
Obiettivo	L'indicatore ha l'obiettivo di misurare l'adozione di misure di indipendenza energetica del progetto.
Unità di misura	0/1/2
Punteggio prestazionale	Questo indicatore registra la presenza di misure per la riduzione dei consumi energetici. 0 - Assenza di misure: Nessuna misura di sostenibilità è stata adottata nel progetto. 1 - Sistemi di produzione energetica rinnovabile: Nell'impronta dell'edificio e/o delle sue pertinenze è prevista l'installazione di tecnologie per la produzione di energia termica e/o elettrica da fonti rinnovabili. 2 - Comunità energetica: Il progetto di intervento prevede la costituzione di una comunità energetica. Selezionare un'opzione dal menù a tendina.
Note	
Autosufficienza Energetica	Punteggio
Sistemi di produzione energetica rinnovabile	1
VALORE INDICATORE 2.2 STANDARDIZZATO	0,5

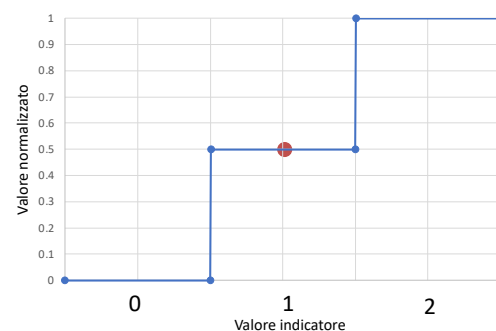


Figure 6 - Curva funzione di valore Autosufficienza energetica

Criterio Ambiente - Indicatore 2.3. Permeabilità dei suoli e aree a verde

Obiettivo generale. Valutare la capacità del progetto di fornire aree per servizi ecosistemici, misure volte a limitare l'impermeabilizzazione dei suoli (permeabilità dei suoli) e la riduzione dell'effetto isola urbana di calore.

Indicatore. Adozione di misure volte ad incrementare la sostenibilità e la resilienza a fenomeni naturali dell'area di progetto.

L'indicatore è misurato su una scala quanti-qualitativa costruita sulla base del protocollo ITACA (UNI/PdR 13:2:2019) con riferimento ai criteri "permeabilità dei suoli (ITACA H.2)" e "albedo delle superfici (ITACA H.1)". La scala si compone così:

- "0" - ITACA H.1 = negativo e ITACA H.2 = negativo
- "1" - ITACA H.1 = negativo e ITACA H.2 = sufficiente; OPPURE: ITACA H.1 = negativo e ITACA H.2 = sufficiente
- "2" - ITACA H.1 = sufficiente e ITACA H.2 = sufficiente
- "3" - ITACA H.1 = buono e ITACA H.2 = sufficiente; OPPURE: ITACA H.1 = sufficiente e ITACA H.2 = buono
- "4" - ITACA H.1 = buono e ITACA H.2 = buono
- "5" - ITACA H.1 = buono e ITACA H.2 = ottimo; OPPURE: ITACA H.1 = ottimo e ITACA H.2 = buono
- "6" - ITACA H.1 = ottimo e ITACA H.2 = ottimo

Valutazione dell'indicatore. Sulla base dei punteggi attribuiti sulla scala presentata sopra, gli stessi vengono normalizzati su una scala "0 -1" secondo la seguente funzione di valore.

2.3 PERMEABILITA' DEI SUOLI E AREE VERDI	
Criterio	Ambiente
Descrizione	Il criterio "Ambiente" valuta gli impatti dei progetti con riferimento alla sostenibilità ambientale degli stessi, alle misure di contrasto al cambiamento climatico e all'uso consapevole di risorse naturali. I criteri ricompresi in questa area tematica considerano gli effetti generati dal progetto sia in fase di costruzione che di gestione.
Indicatore	Permeabilità dei suoli e aree verdi
Obiettivo	L'indicatore mira a valutare la capacità del progetto di fornire aree per servizi ecosistemici, misure volte a limitare l'impermeabilizzazione dei suoli e la riduzione dell'effetto isola urbana di calore.
Unità di misura	0/1/2/3/4/5/6 l'indicatore valuta la presenza di misure volte ad incrementare la sostenibilità e la resilienza a fenomeni naturali dell'area di progetto
Punteggio	0 - ITACA H.1 = negativo e ITACA H.2 = negativo 1 - ITACA H.1 = negativo e ITACA H.2 = sufficiente; O: ITACA H.1 = negativo e ITACA H.2 = sufficiente 2 - ITACA H.1 = sufficiente e ITACA H.2 = sufficiente 3 - ITACA H.1 = buono e ITACA H.2 = sufficiente; O: ITACA H.1 = sufficiente e ITACA H.2 = buono 4 - ITACA H.1 = buono e ITACA H.2 = buono 5 - ITACA H.1 = buono e ITACA H.2 = ottimo; O: ITACA H.1 = ottimo e ITACA H.2 = buono 6 - ITACA H.1 = ottimo e ITACA H.2 = ottimo
Note	Inserire la somma delle superfici richieste secondo quanto riportato nelle tabelle a 1 e 2)
Albedo delle superfici	
Aree esterne	Dati
Aree esterne a verde	Superficie (m ²)
Aree esterne pavimentata con SRI>29 (vedi tabella 1)	0
Aree esterne a parcheggio con SRI>29 (vedi tabella 1)	
Coperture	SC (m²)
Tetti verdi	123
Coperture piane con SRI>76 (vedi tabella 2)	
Coperture inclinate con SRI>29 (vedi tabella 1)	
Area della copertura interessata da impianti fotovoltaici	
Totale area esterna con SRI superiore alla soglia	0
Totale coperture con SRI superiore alla soglia	
Prestazione (ITACA H.1.1)	Negativo
Permeabilità delle superfici	Dati
Aree esterne con coefficiente di deflusso <0.5 (vedi tabella 3)	1027
Prestazione (ITACA H.2.1)	Ottimo
Permeabilità suoli e aree verdi	Punteggio
	1
VALORE INDICATORE 2.3 STANDARDIZZATO	0,17
Tabella 1_ superfici con riflettanza solare (SRI) > 29 nota: sommare le aree (esterne o di copertura inclinata in base a quanto richiesto nella cella specifica) che presentano trattamento superficiale in uno dei seguenti materiali (proiezione sul piano) coperture in laterizio in colore naturale copertura in pietrisco chiaro EPDM bianco cemento bianco alluminio pietrisco chiaro tegole in cemento bianco tetto metallico con rivestimento bianco PVC bianco	Tabella 2_ superfici con riflettanza solare (SRI) > 76 nota: sommare le aree di copertura piana che presentano trattamento superficiale in uno dei seguenti materiali (proiezione sul piano) tetto metallico con rivestimento bianco EPDM bianco tegole in cemento bianco PVC bianco pietrisco bianco

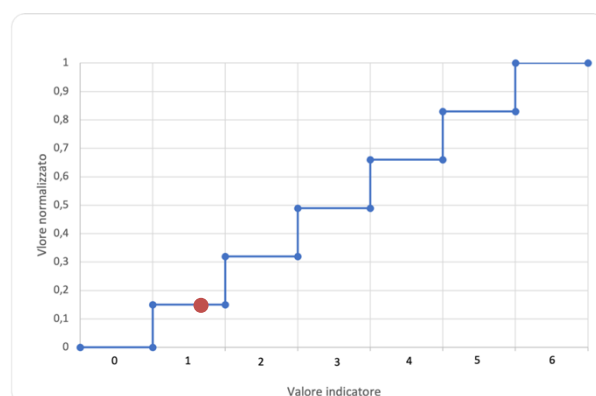


Figure 7 - Curva funzione di valore Permeabilità dei suoli e aree verdi

Criterio Ambiente - Indicatore 2.4. Mobilità sostenibile

Obiettivo generale. Valutare la capacità dell'intervento di promuovere l'adozione di pratiche di mobilità sostenibile.

Indicatore. Presenza, nell'area di progetto, di infrastrutture di mobilità sostenibile (rastrelliera, colonnine EV, etc)

L'indicatore viene misurato su una scala quanti-qualitativa così definita:

- "0" – Assenza: non sono presenti infrastrutture legate alla mobilità sostenibile.
- "1" – Una misura: sono presenti infrastrutture di supporto alla mobilità dolce (es. rastrelliera per biciclette) oppure sono presenti infrastrutture di supporto alla mobilità elettrica (es. colonnine di ricarica per autoveicoli elettrici).
- "2" – Due misure: sono presenti infrastrutture di supporto alla mobilità dolce (es. rastrelliera per biciclette) e infrastrutture di supporto alla mobilità elettrica (es. colonnine di ricarica per autoveicoli elettrici)

Valutazione dell'indicatore. La valutazione viene fatta con riferimento al numero di misure di mobilità sostenibile adottate. Una volta attribuito un valore sulla scala descritta sopra, i punteggi vengono normalizzati su una scala 0 -1 secondo la funzione di valore riportata di seguito.

2.4 MOBILITÀ SOSTENIBILE	
Criterio	Ambiente
Descrizione Indicatore	Il criterio "Ambiente" valuta gli impatti dei progetti con riferimento alla sostenibilità ambientale degli stessi, alle misure di contrasto al cambiamento climatico e all'uso consapevole di risorse naturali. I criteri ricompresi in questa area tematica considerano gli effetti generati dal progetto sia in fase di costruzione che di gestione.
Obiettivo	Mobilità Sostenibile
Unità di misura	L'indicatore mira a valutare la capacità dell'intervento di promuovere l'adozione di pratiche di mobilità sostenibile.
Punteggio prestazionale	0/1/2
Note	Presenza, nell'area di progetto, di infrastrutture di mobilità sostenibile (rastrelliera, colonnine EV, etc) L'indicatore viene misurato su una scala quanti-qualitativa così definita: 0 - Assenza: non sono presenti infrastrutture legate alla mobilità sostenibile. 1 - Una misura: sono presenti infrastrutture di supporto alla mobilità dolce (es. rastrelliera per biciclette) OPPURE sono presenti infrastrutture di supporto alla mobilità elettrica (es. colonnine di ricarica per autoveicoli elettrici). 2 - Due misure: sono presenti infrastrutture di supporto alla mobilità dolce (es. rastrelliera per biciclette) e infrastrutture di supporto alla mobilità elettrica (es. colonnine di ricarica per autoveicoli elettrici). Selezionare un'opzione dal menù a tendina.
Misure di sostenibilità	
Due misure	Punteggio 2
VALORE INDICATORE 2.4 STANDARDIZZATO	1,0

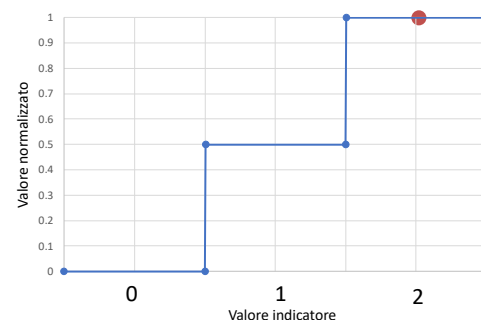


Figure 8 - Curva funzione di valore Mobilità sostenibile

Criterio Società: Indicatore 3.1. Sviluppo e benessere della comunità.

Obiettivo generale. valutare la capacità del progetto di offrire attività e servizi in risposta ai bisogni della comunità (es: sviluppo conoscenze, competenze, capacità, miglioramento delle condizioni di vita dei beneficiari degli interventi, aggregazione sociale, vivibilità e sicurezza del quartiere).

Indicatore. Adozione di misure specifiche di supporto alla comunità locale con riferimento a:

- formazione formale e non-formale
- sport
- salute e benessere
- residenza temporanea
- educazione e cultura
- tecnologie smart e accesso digitale.

Valutazione dell'indicatore. La valutazione viene fatta con riferimento al numero, alla tipologia e all'addizionalità delle misure proposte con riferimento al contesto di intervento. Una volta attribuito un valore sulla scala descritta, i punteggi vengono normalizzati su una scala 0-1 secondo la funzione di valore riportata di seguito.

L'indicatore viene calcolato su una scala quanti-qualitativa così composta:

- "0" - assenza di offerta di attività o servizi a supporto della comunità locale nelle dimensioni individuate sopra
- "1" - offerta di attività o servizi attinenti ad almeno una delle categorie sopraindicate già presenti nel contesto di intervento.
- "2" – offerta di attività o servizi attinenti ad almeno una delle categorie sopraindicate non presenti nel contesto di intervento (addizionalità su alcune categorie)
- "3" – offerta di attività o servizi totalmente innovativa rispetto a quanto presente nel contesto (tutte le attività o servizi attinenti alle categorie sopraindicate ed erogati nell'area di progetto hanno un carattere addizionale rispetto al contesto).



3.1 SVILUPPO E BENESSERE DELLA COMUNITA'	
Criterio	Società Criterio "Società" valuta gli impatti dei progetti nei confronti delle persone coinvolte e per l'intero quartiere dove viene sviluppato il progetto. Tali criteri prendono in considerazione sia outcome di tipo individuale (es. educazione, benessere, accesso alla sanità) che di tipo comunitario (es. coesione sociale, creazione di reti). I criteri di questa area tematica considerano gli effetti generati dal progetto nella sua fase di esecuzione.
Descrizione Indicatore	Sviluppo e benessere della comunità L'indicatore mira a valutare la capacità del progetto di offrire attività e servizi in risposta ai bisogni della comunità. Attraverso queste attività e servizi si possono generare cambiamenti riguardo le conoscenze, le competenze, le capacità e le condizioni di vita dei beneficiari degli interventi, oltre alla vivibilità e la sicurezza del quartiere.
Obiettivo	L'indicatore viene calcolato su una scala quanti-qualitativa così composta:
Unità di misura	0-3 0 - Assenza di offerta di attività o servizi a supporto della comunità locale nelle dimensioni individuate sopra 1 - Offerta di attività o servizi attinenti ad almeno una delle categorie sopraindicate già presenti nel contesto di intervento. 2 - Offerta di attività o servizi attinenti ad almeno una delle categorie sopraindicate non presenti nel contesto di intervento (addizionalità su alcune categorie) 3 - Offerta di attività o servizi totalmente innovativa rispetto a quanto presente nel contesto (tutte le attività o servizi attinenti alle categorie sopraindicate ed erogati nell'area di progetto hanno un carattere addizionale rispetto al contesto).
Punteggio prestazionale Note	Selezionare un'opzione dal menù a tendina.
Valorizzazione del patrimonio	Punteggio
Offerta di attività o servizi totalmente innovativa rispetto al contesto	3
VALORE INDICATORE 3.1 STANDARDIZZATO	1,00

benessere della comunità

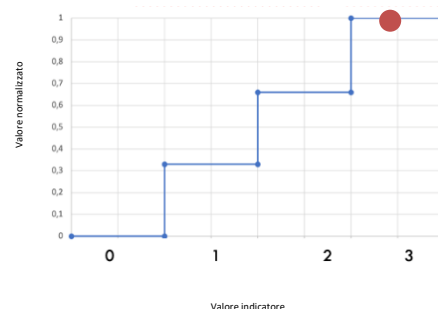


Figure 9 - Curva funzione di valore Sviluppo e

Criterio Società: Indicatore 3.2. Diversità funzionale e accessibilità pubblica

Obiettivo generale. valutare la presenza di aree pubbliche o semi-pubbliche all'interno dell'area di progetto. Tale criterio prende in considerazione sia spazi esterni che interni con una destinazione d'uso pubblica o collettiva.

Indicatore. Percentuale di superficie destinata a spazi pubblici, semi-pubblici o collettivi rispetto alla superficie lorda di pavimento SLP.

L'indicatore viene misurato tramite un rapporto tra la superficie (m2) destinata ad uso pubblico, semi-pubblico o collettivo e la superficie lorda di pavimento (SLP).

Valutazione dell'indicatore. La valutazione viene fatta sulla base della seguente funzione di valore. Il punteggio sarà tanto più alto quanto più vasta è la superficie ad uso pubblico, semi-pubblico e collettivo.²¹

3.2 DIVERSITA' FUNZIONALE	
Criterio	Società Criterio "Società" valuta gli impatti dei progetti nei confronti delle persone coinvolte e per l'intero quartiere dove viene sviluppato il progetto. Tali criteri prendono in considerazione sia outcome di tipo individuale (es. educazione, benessere, accesso alla sanità) che di tipo comunitario (es. coesione sociale, creazione di reti). I criteri di questa area tematica considerano gli effetti generati dal progetto nella sua fase di esecuzione.
Descrizione Indicatore	Diversità funzionale e accessibilità pubblica L'indicatore mira a valutare la presenza di aree pubbliche o semi-pubbliche all'interno dell'area di progetto. Tale criterio prende in considerazione sia spazi esterni che interni con una destinazione d'uso pubblica o collettiva.
Obiettivo	pubblica o collettiva.
Unità di misura	%
Punteggio prestazionale	Percentuale di superficie destinata a spazi pubblici, semi-pubblici o collettivi rispetto alla superficie lorda di pavimento SLP.
Diversità funzionale e accessibilità pubblica	Punteggio
Superficie Lorda di Pavimento totale destinata a spazi pubblici, semi-pubblici o collettivi	2000
Percentuale di SLP destinata a spazi pubblici, semi-pubblici o collettivi rispetto SLP	0,89
VALORE INDICATORE 3.2 STANDARDIZZATO	1,00

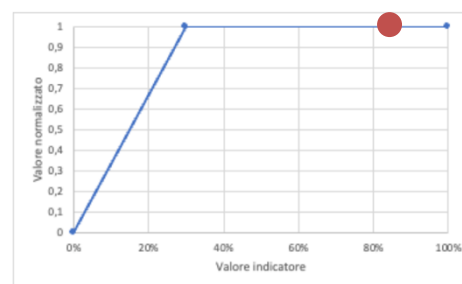


Figure 10 - Curva funzione di valore Diversità funzionale

²¹ Si assume che vista la natura degli interventi, il 30% di aree ad uso pubblico, semi-pubblico o collettivo rappresenti la massima disponibilità. Pertanto, i progetti che hanno un valore dell'indicatore pari o superiore al 30% otterranno un punteggio di "1". I valori intermedi si distribuiscono linearmente seguendo l'andamento della funzione secondo la seguente formula:

$$(V_p - V_{min}) / (V_{max} - V_{min})$$

dove "Vp" rappresenta il valore del progetto oggetto di analisi.

Criterio Società: Indicatore 3.3. Presidio territoriale

Obiettivo generale. valutare il grado di presidio del territorio, ossia la capacità di rendere disponibile il bene alla comunità durante le ore della giornata.

Indicatore. Grado di presidio del territorio.

L'indicatore di misura tramite un indice che prende in considerazione le ore totali di apertura dello spazio, le ore di apertura durante le quali vengono erogate attività e servizi e i giorni settimanali di apertura.²²

Valutazione dell'indicatore. La valutazione viene fatta sulla base della seguente funzione di valore. Il punteggio sarà tanto più alto tanto maggiori saranno le ore di apertura e le ore dedicate ad attività e servizi. La distribuzione dei valori viene svolta considerando valori di riferimento individuati attraverso l'analisi di letteratura scientifica.²³

3.3 PRESIDIO TERRITORIALE	
Criterio	Società Criterio "Società" valuta gli impatti dei progetti nei confronti delle persone coinvolte e per l'intero quartiere dove viene sviluppato il progetto. Tali criteri prendono in considerazione sia outcome di tipo individuale (es. educazione, benessere, accesso alla sanità) che di tipo comunitario (es. coesione sociale, creazione di reti). I criteri di questa area tematica considerano gli effetti generati dal progetto nella sua fase di esecuzione.
Descrizione Indicatore	Presidio territoriale L'indicatore mira a valutare il grado di presidio del territorio, ossia la capacità di rendere disponibile il bene alla comunità durante le ore della giornata.
Obiettivo	Grado di presidio del territorio.
Unità di misura	L'indicatore si misura tramite un indice che prende in considerazione le ore totali di apertura dello spazio, le ore di apertura durante le quali vengono erogate attività e servizi e i giorni settimanali di apertura. Il calcolo dell'indice è fatto sulla seguente formula: (n. ore di apertura/24 ore) * (1 + (n. ore attività e servizi/n. ore apertura)) * (1 + (n. giorni di apertura/7))
Punteggio prestazionale	Indicare il numero di giorni di apertura settimanale, le ore di apertura giornaliere e le ore di attività giornaliere.
Note	
Presidio territoriale	
Giorni di apertura settimanali	5
Ore di apertura giornaliere	8
Ore di attività giornaliere	8
Grado di presidio del territorio	1,14
VALORE INDICATORE 3.3 STANDARDIZZATO	0,16

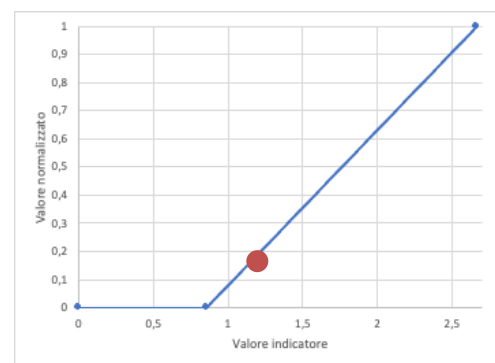


Figure 11- Curva funzione di valore
Presidio territoriale

Criterio Società: Indicatore 3.4. Governance partecipata e inclusiva

Obiettivo generale. valutare la capacità dei soggetti proponenti di promuovere processi di coinvolgimenti della comunità e modelli decisionali aperti e partecipati nella fase di gestione del progetto.

Indicatore. Adozione di processi di inclusione della comunità e di modelli decisionali partecipati nella fase di gestione progettuale al fine di sviluppare l'offerta di attività e servizi da erogare nel luogo oggetto di intervento.

Valutazione dell'indicatore. La valutazione viene fatta con riferimento alla tipologia di processo di inclusione e partecipazione della comunità locale adottato. Una volta attribuito un valore sulla scala

²² Il calcolo dell'indice è fatto sulla seguente formula:

$$(n. ore di apertura/24 ore) * (1 + (n. ore attività e servizi/n. ore apertura)) * (1 + (n. giorni di apertura/7))$$

²³ Ai fini della distribuzione dei valori si è considerato come minimo un valore dell'indice pari a "0,8571" relativo ad uno spazio aperto 8 ore al giorno, di cui 4 ore dedicate ad erogazione attività e servizi, per 5 giorni alla settimana. Ad ogni valore inferiore a questo verrà attribuito un punteggio pari a "0". Per contro, si considera il valore massimo "2,6667", equivalente ad uno spazio aperto 24 ore al giorno 7 giorni su 7, dove regolarmente si erogano attività e servizi per 8 ore al giorno. A valori equivalenti, o superiori, a questo viene attribuito il punteggio massimo (1"). I valori intermedi si distribuiscono linearmente seguendo l'andamento della funzione secondo la seguente formula:

$$(Vp - Vmin) / (Vmax - Vmin)$$

dove "Vp" rappresenta il valore del progetto oggetto di analisi.

descritta sopra, i punteggi vengono normalizzati su una scala 0-1 secondo la funzione di valore riportata di seguito.

L'indicatore si misura su una scala quanti-qualitativa così costruita:

- "0" – assenza di misure di inclusione e partecipazione nella gestione del progetto
- "1" – presenza di almeno una strategia di inclusione e partecipazione (es. co-progettazione) per lo sviluppo di nuove attività o nuovi servizi (decisione su adozione proposte prese da promotori)
- "2" – adozione di un modello di decisionale aperto e partecipato (oltre alla progettazione di attività e servizi, include la comunità locale anche nelle decisioni operative per l'erogazione di attività e servizi)

3.4 GOVERNANCE PARTECIPATA E INCLUSIVA	
Criterio	Società
Descrizione	Criterio "Società" valuta gli impatti dei progetti nei confronti delle persone coinvolte e per l'intero quartiere dove viene sviluppato il progetto. Tali criteri prendono in considerazione sia outcome di tipo individuale (es. educazione, benessere, accesso alla sanità) che di tipo comunitario (es. coesione sociale, creazione di reti). I criteri di questa area tematica considerano gli effetti generati dal progetto nella sua fase di esecuzione.
Indicatore	Governance partecipata e inclusiva
Obiettivo	L'indicatore mira a valutare la capacità dei soggetti proponenti di promuovere processi di coinvolgimento della comunità e modelli decisionali aperti e partecipati nella fase di gestione del progetto.
Unità di misura	0-2
Punteggio prestazionale	L'indicatore si misura su una scala quanti-qualitativa così costruita: 0 – Assenza di misure di inclusione e partecipazione nella gestione del progetto. 1 – Presenza di processi di inclusione e partecipazione (ad esempio, attività di co-progettazione) per lo sviluppo di nuove attività o nuovi servizi (le decisioni sull'adozione delle proposte sono prese dai promotori). 2 – Adozione di un modello decisionale partecipativo (sia lo sviluppo delle proposte sia la loro adozione prevedono la partecipazione attiva degli attori).
Note	Selezionare un'opzione dal menù a tendina.
Governance partecipata e inclusiva	Punteggio
Presenza di processi di inclusione e partecipazione (es. co-progettazione)	1
VALORE INDICATORE 3.4 STANDARDIZZATO	0,5

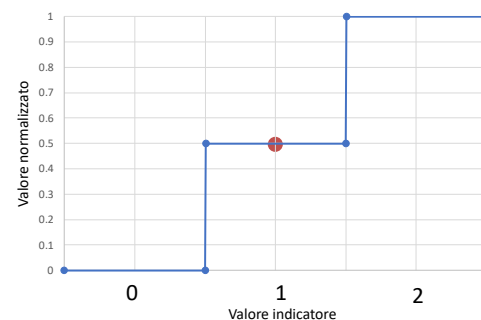


Figure 12 - Curva funzione di valore Governance partecipata e inclusiva



Allegato 3

RISULTATI PARZIALI DEGLI INDICATORI E INDICE AGGREGATO			
INDICATORI	VALORE STANDARDIZZATO	PESO	VALORE PESATO
1.1_Mixit� funzionale	0,45	0,521	0,23
1.2_Innovativi Modelli di Governance	0,50	0,063	0,03
1.3_Nuova Occupazione Diretta	0,41	0,271	0,11
1.4_Economia Circolare	1,00	0,146	0,15
2.1_Valorizzazione del patrimonio	1,00	0,521	0,52
2.2_Autosufficienza energetica	0,50	0,271	0,14
2.3_Permabilit� dei suoli e aree a verde	0,17	0,146	0,02
2.4_Mobilit� sostenibile	1,00	0,063	0,06
3.1_Sviluppo e benessere della comunit�	1,00	0,063	0,06
3.2_Diversit� funzionale e accessibilit� pubblica	1,00	0,521	0,52
3.3_Presidio territoriale	0,16	0,146	0,02
3.4_Governance partecipata e inclusiva	0,50	0,271	0,14
ECONOMIA			0,52
AMBIENTE			0,74
SOCIET�			0,74
INDICE AGGREGATO			0,67



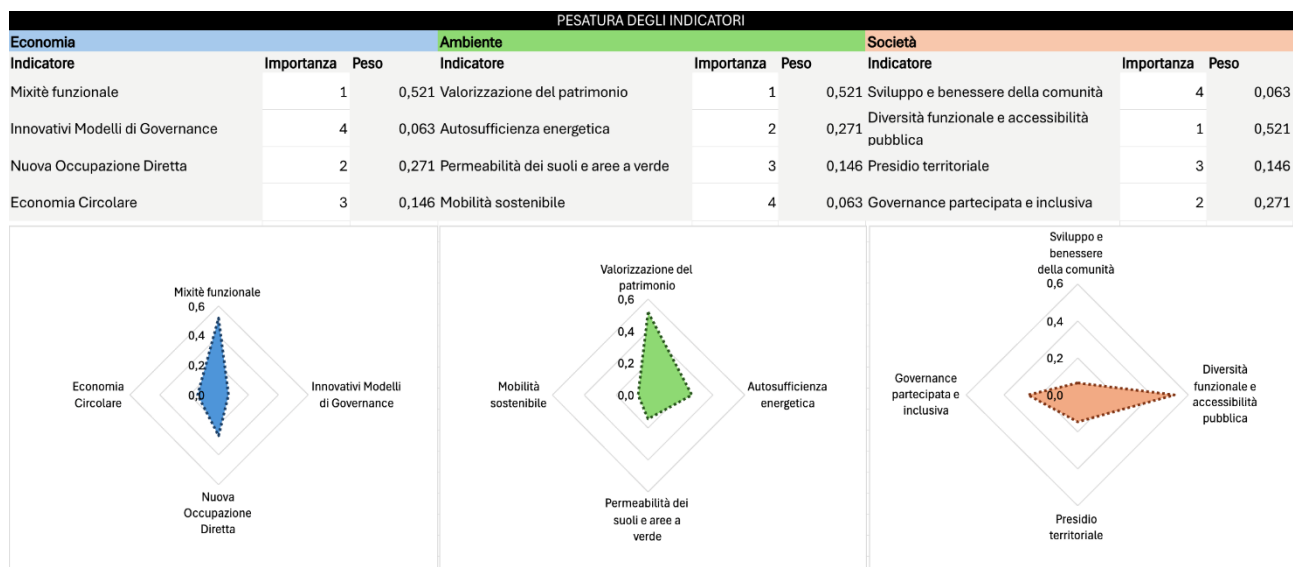
Allegato 4

Tabella riassuntiva dei tre scenari

Caratteristiche	Scenario Base	Scenario Premiale	Scenario Con penalità
Logica principale	Progressiva e lineare	Incentivo all'eccellenza integrata (sociale + ambientale)	Disincentivo alle carenze sociali
Accesso alla riduzione	In base al punteggio complessivo	Subordinato a doppio requisito (>0,5 in entrambi gli ambiti)	Penalizzato se il punteggio sociale < 0,5
Riduzione per punteggio = 0,75	70%	80% (se requisiti soddisfatti)	60%
Riduzione massima possibile	90%	90% (solo con punteggio > 0,88)	80%
Crescita della curva	Regolare, su 4 fasce	Analoga alla base ma attivata solo se soglie minime superate	Più contenuta, con minor pendenza
Finalità principale	Incentivare il miglioramento continuo	Premiare i progetti ad alto impatto in entrambe le dimensioni	Penalizzare chi trascura la dimensione sociale



Allegato 5





Allegato 6

RISULTATI PARZIALI DEGLI INDICATORI E INDICE AGGREGATO				Contributo economico al valore di sconto	Valore immobile in €	Contributo economico totale applicato come sconto sul prezzo dell'immobile (€)
INDICATORI	VALORE STANDARDIZZATO	PESO	VALORE PESATO	Valore in € dei singoli	954.900	609.226
1.1_Mixité funzionale	0,45	0,521	0,23	70.061		
1.2_Innovativi Modelli di Governance	0,50	0,063	0,03	9.138		
1.3_Nuova Occupazione Diretta	0,41	0,271	0,11	33.507		
1.4_Economia Circolare	1,00	0,146	0,15	45.692		
2.1_Valorizzazione del patrimonio	1,00	0,521	0,52	158.399		
2.2_Autosufficienza energetica	0,50	0,271	0,14	42.646		
2.3_Permesibilità dei suoli e aree a verde	0,17	0,146	0,02	6.092		
2.4_Mobilità sostenibile	1,00	0,063	0,06	18.277		
3.1_Sviluppo e benessere della comunità	1,00	0,063	0,06	18.277		
3.2_Diversità funzionale e accessibilità pubblica	1,00	0,521	0,52	158.399		
3.3_Presidio territoriale	0,16	0,146	0,02	6.092		
3.4_Governance partecipata e inclusiva	0,50	0,271	0,14	42.646		
ECONOMIA			0,52	158.399		
AMBIENTE			0,74	225.414		
SOCIETÀ			0,74	225.414		
INDICE AGGREGATO			0,67			
SCONTO BASE			56,1%	Asse verticale (Valori)		
SCONTO AGGIUSTATO			63,8%			
SCENARIO DA CONSIDERARE			Premiale	Contributo economico totale applicato come sconto sul prezzo		
				609.226		



Allegato 7

ECONOMIA (colore azzurro - include gli indicatori sulle aree: mix funzionale, governance innovativa, occupazione, economia circolare)

Contributo relativo alla riduzione totale calcolata: 158.399 €

AMBIENTE (colore verde - include gli indicatori sulle aree: autosufficienza energetica, mobilità sostenibile, valorizzazione del patrimonio, permeabilità dei suoli)

Contributo relativo alla riduzione totale calcolata: 225.414 €

SOCIETÀ (colore arancione - include accessibilità, presidio territoriale, governance partecipata, diversità funzionale e accessibilità pubblica.

Contributo relativo alla riduzione totale calcolata: 225.314 €

RISULTATI PARZIALI DEGLI INDICATORI E INDICE AGGREGATO				Contributo economico al valore di sconto	Valore immobile in €	Contributo economico totale applicato come sconto sul prezzo dell'immobile (€)
INDICATORI	VALORE STANDARDIZZATO	PESO	VALORE PESATO	Valore in € dei singoli	954.900	609.226
1.1_Mixit� funzionale	0,45	0,521	0,23	70.061		
1.2_Innovativi Modelli di Governance	0,50	0,063	0,03	9.138		
1.3_Nuova Occupazione Diretta	0,41	0,271	0,11	33.507		
1.4_Economia Circolare	1,00	0,146	0,15	45.692		
2.1_Vvalorizzazione del patrimonio	1,00	0,521	0,52	158.399		
2.2_Autosufficienza energetica	0,50	0,271	0,14	42.646		
2.3_Permabilit� dei suoli e aree a verde	0,17	0,146	0,02	6.092		
2.4_Mobilit� sostenibile	1,00	0,063	0,06	18.277		
3.1_Sviluppo e benessere della comunit�	1,00	0,063	0,06	18.277		
3.2_Diversit� funzionale e accessibilit� pubblica	1,00	0,521	0,52	158.399		
3.3_Presidio territoriale	0,16	0,146	0,02	6.092		
3.4_Governance partecipata e inclusiva	0,50	0,271	0,14	42.646		
ECONOMIA			0,52	158.399		
AMBIENTE			0,74	225.414		
SOCIET�			0,74	225.414		
INDICE AGGREGATO			0,67			
SCONTO BASE			56,1%			
SCONTO AGGIUSTATO			63,8%			
SCENARIO DA CONSIDERARE			Premiale	Contributo economico totale applicato come sconto sul prezzo		
				609.226		



Allegato 8

1. Scenario prudenziale

TIPOLOGIA	€/MQ/ANNO (MIN)	€/MQ/ANNO (MAX)	COSTO ANNUO STIMATO (MIN)	COSTO ANNUO STIMATO (MAX)	COSTO 5 ANNI (MIN)	COSTO 5 ANNI (MAX)
MANUTENZIONE ORDINARIA	8	15	30.696	57.555	153.480	287.775
MANUTENZIONE STRAORDINARIA	12	25	46.044	95.925	230.220	479.625
TOTALE					383.700	767.400

Le voci di manutenzione considerate sono le seguenti:

a) manutenzione ordinaria:

- pulizia spazi comuni e aree esterne;
- controlli periodici impianti elettrici e idraulici;
- manutenzione serramenti e infissi;
- verifiche di sicurezza e antincendio;
- spese per smaltimento rifiuti e sgombero

b) manutenzione straordinaria:

- rifacimento parziale tetto o coperture;
- sostituzione impianti non a norma (elettrico, idrico, termico);
- interventi strutturali su facciate e solai;
- bonifica ambientale e amianto;
- adeguamento normativo per agibilità.

La stima elaborata può considerarsi al ribasso per le seguenti ragioni:

- i. stato di abbandono e degrado: l'immobile è attualmente non agibile, privo di impianti funzionanti, sottoposto a vincolo storico, e potenzialmente contiene residui di amianto e contaminazione ambientale. Tali fattori fanno lievitare molto i costi reali, soprattutto per la manutenzione straordinaria;
- ii. costi straordinari stimati "spalmati" annualmente: i costi straordinari, pur normalmente irregolari (es. rifacimento impianti ogni 10-20 anni), sono stati distribuiti annualmente al fine di ottenere un riferimento medio (l'onere iniziale per rendere l'immobile funzionale sarebbe molto più elevato nei primi anni);
- iii. la stima non include:

- costi di adeguamento normativo (es. antincendio, sicurezza sismica);
- costi per ottenere agibilità, certificazione energetica, bonifiche ambientali.

2. Scenario conservativo

Lo scenario conservativo rappresenta una proiezione dei costi di manutenzione considerando l'effettivo stato di abbandono dell'immobile, la necessità di bonifiche, adeguamenti normativi, interventi strutturali importanti e costi di gestione più elevati nel breve termine.

Tipologia	€/mq/anno (min)	€/mq/anno (max)	Costo annuo stimato (min)	Costo annuo stimato (max)	Costo 5 anni (min)	Costo 5 anni (max)
Manutenzione ordinaria	12	18	46.044	69.066	230.220	345.330
Manutenzione straordinaria	30	40	115.110	153.480	575.550	767.400
TOTALE					805.770	1.112.730

Non sono stati considerati i costi di vigilanza, perché suscettibili di variare significativamente in base a diversi fattori, tra cui:

- tipologia di servizio (vigilanza armata o non armata, presenza fissa o pattugliamento periodico);
- orario di copertura (servizio 24/7, solo notturno o in orari specifici);
- dimensioni e complessità dell'immobile (superficie totale, numero di accessi, presenza di aree esterne);
- ubicazione (la zona in cui si trova l'immobile può influenzare il costo del servizio)

Ad ogni modo, il costo stimato equivalente a quello che sarebbe approntato dalla Società ALFA in caso di aggiudicazione, pari a un presidio continuativo 24 ore al giorno, 7 gg su 7, sarebbe quantificabile, prudenzialmente, in circa 100mila euro all'anno.