

*The Creation of New Values in Urban and
Periurban Regeneration Processes:
the Social Impact-Oriented Response of the Discipline of
Economic Evaluation of Projects*

LA CREAZIONE DI NUOVI VALORI NEI PROCESSI DI RIGENERAZIONE URBANA E PERIURBANA: LA RISPOSTA SOCIAL IMPACT-ORIENTED DELLA DISCIPLINA DELLA VALUTAZIONE ECONOMICA DEI PROGETTI*

Cristina Coscia, Irene Rubino

DDA - Dipartimento di Architettura e Design, Politecnico di Torino, Viale Mattioli, 39 - 10125, Torino, Italia

cristina.coscia@polito.it; irene.rubino@polito.it

Abstract

Urban and periurban regeneration are now conceived as processes that need to combine the renewal of the physical environment with the enhancement of cultural, social and economic conditions. Coherently, initiatives of social innovation and aiming at achieving social impact are acquiring increasing importance, also in light of new hybrid entrepreneurial partnerships and impact investing paradigms. In this framework, the evaluation of social impact represents a key issue. Taking into account the challenges still associated to the measurement of social impact and proposing an original concept of value specifically related to social impact-oriented initiatives, this paper aims to outline the methodological perspectives that could inform an effective evaluation of such types of interventions. The presented concepts are then empirically applied to a selected case study, showing that the explicit integration of social impact objectives into regeneration plans, together with their evaluation, could enhance the overall value of the projects.

KEY WORDS: *Theory of Value, Urban and Periurban Regeneration Processes, Social Impact, Social Innovation, Economic Evaluation of Projects, Impact Investing.*

1. Introduzione: la dimensione sociale della rigenerazione urbana

Le città contemporanee hanno cominciato ad affrontare - già ben prima dell'emergenza Covid-19 - trasformazioni senza precedenti, che riguardano una pluralità di assetti socio-economici, culturali e ambientali.

In questo contesto, la presenza di spazi urbani o periurbani trascurati, abbandonati, con perdita di identità, sottoutilizzati e svalutati rappresenta una questione che, per essere affrontata in maniera efficace e sostenibile, ne-

cessita di pratiche innovative di rigenerazione, con al centro la dimensione sociale (anche dell'investimento), accompagnate da solidi approcci valutativi nel registrarne gli impatti. Nodale in tali pratiche è l'obiettivo strategico del raggiungimento dell'equilibrio tra sviluppo generativo e conservazione del patrimonio culturale tangibile e immateriale spesso associato a tali spazi [1].

È noto il ricchissimo dibattito sul tema, che ha segnalato come il concetto di rigenerazione si sia progressivamente spostato dall'idea di semplice trasformazione fisica ad un approccio più olistico, che tiene conto degli

*Il documento nella sua interezza è frutto del lavoro congiunto delle due Autrici. Cristina Coscia ha curato in particolare i prg 3 e 4, mentre Irene Rubino in particolare i prg 1 e 2. La struttura complessiva e le conclusioni sono state condivise da entrambe le Autrici.

aspetti economici, sociali, fisici e ambientali e che si avvale di strategie elaborate appositamente in relazione alle peculiarità del luogo [2].

Un obiettivo, oggi particolarmente importante, è costituito dall'individuazione e dalla realizzazione di traiettorie in grado di coniugare il rinnovamento dell'ambiente urbano e periurbano con un rilancio delle condizioni economiche e sociali esistenti, anche alla luce di un quadro di sostenibilità multidimensionale [3].

Il tema dell'innovazione sociale - intesa come processo che consente di creare valore e nuove soluzioni per la società attraverso la collaborazione di diversi tipi di attori - è infatti stato individuato a livello europeo come una linea di grande rilevanza strategica, ed è stata la stessa Commissione Europea, a partire dal 2013, a predisporre proprio una Guida sull'Innovazione sociale [4].

Tale tema è poi entrato a far parte anche delle strategie post Horizon2020, ora rilanciate nel piano Next Generation UE [5].

In questo quadro, il *social housing*, i riusi adattivi delle aree industriali dismesse, le iniziative che mirano alla riduzione delle disuguaglianze socio-economiche e spaziali, ma anche alla conversione delle risorse immobiliari in bene comune e alla riduzione delle emissioni di carbonio (www.c40reinventingcities.org/) costituiscono alcuni esempi di implementazione concreta di tali orientamenti e testimoniano non solo l'emergere di politiche ispirate a principi di valore e responsabilità condivisi, ma anche, in alcuni casi, il rinnovato ruolo della imprenditorialità sociale e culturale [6].

L'attuazione di iniziative orientate al cosiddetto "impatto sociale" implica tuttavia non solo una chiara definizione a priori degli obiettivi che si intendono raggiungere, ma anche lo sviluppo di approcci e percorsi di metodo efficaci che monitorino i processi di trasformazione e consentano il raggiungimento del cambiamento desiderato; in questo contesto, la descrizione, misurazione e valutazione dell'impatto sociale generato assumono un ruolo chiave. L'attività di valutazione consente, infatti, non solo di verificare l'avvenuto raggiungimento degli obiettivi attesi e l'efficacia delle iniziative e degli investimenti ad esse associati, ma anche di costruire un patrimonio di conoscenze ed esperienze utile per la definizione di ulteriori interventi. La valutazione risulta fondamentale anche alla luce dell'emergere di nuove modalità di investimento che afferiscono alla cosiddetta *impact economy*.

In particolare, l'*impact economy* e gli interventi di *impact investing* mirano a dare risposte a problemi sociali difficilmente risolvibili con logiche esclusivamente di mercato o di finanziamento pubblico, perseguendo non solo la sostenibilità economica, ma anche la redditività delle iniziative [7]. Diversamente da altri approcci di investimento socialmente sostenibili e dalle iniziative di *Corporate Social Responsibility* [8, 9], gli interventi di *impact investing* si contraddistinguono perché in maniera intenzionale e proat-

tiva si prefiggono di generare sia un rendimento economico, sia un impatto sociale [10].

In alcuni casi, il rendimento economico dipende inoltre proprio dal raggiungimento degli obiettivi sociali individuati, come nel caso dei contesti *pay-by-result*.

A questo proposito occorre inoltre aggiungere come per alcuni esperti, in assenza di un'attività di misurazione dell'impatto sociale, non sia nemmeno lecito parlare di *impact investing* [11].

Per la comunità scientifica una delle sfide più urgenti è dunque quella di predisporre appropriati *framework* valutativi [12]. La misurazione dell'impatto sociale è infatti al momento ancora difficoltosa, in particolare perché: 1) non esistono approcci standardizzati; 2) l'attività di misurazione implica l'impiego di risorse di varia natura; 3) gli impatti sociali si possono verificare lungo un orizzonte temporale piuttosto lungo rispetto al momento in cui viene fatto l'investimento [13, p. 21]; 4) non è facilmente scalabile, vista la varietà di possibili contesti e politiche.

L'urgenza del confronto disciplinare e interdisciplinare è dettata inoltre anche dalla crescente diffusione di queste nuove modalità di investimento, e dal fatto che esse possono essere destinate a crescere ulteriormente sia per la loro valenza etica - aspetto questo di estrema attualità - sia perché "*possono contribuire alla diversificazione del rischio sistemico*", dal momento che "*il loro valore sottostante non dipende dalla situazione economica del mercato quanto piuttosto dalle abilità degli attori sociali di implementare un progetto efficiente*" [14, p. 13].

Appare dunque necessario rileggere i paradigmi classici della valutazione e dell'analisi degli investimenti, sottolineando tra l'altro non l'"ordinarietà" degli operatori (come nella tradizione estimativa), ma la loro "straordinarietà" nell'operare (vedi Fig. 1).

Per quanto riguarda la valenza etica, è inoltre possibile sottolineare come l'*impact investing* possa sia influire che essere influenzato dal complesso valoriale dei soggetti che partecipano all'investimento.

Se infatti, dal punto di vista finanziario, i progetti di *impact investing* possono essere meno redditizi di altre modalità di investimento, essi possono tuttavia generare per i finanziatori una componente intangibile di valore, legata alla possibile soddisfazione originata dall'etica delle iniziative (cosiddetto "*warm glow*"), ma anche al riconoscimento e apprezzamento sociale che ne derivano, in una società in cui determinati valori siano condivisi.

Rigenerazione Urbana, PPP, Smart Cities

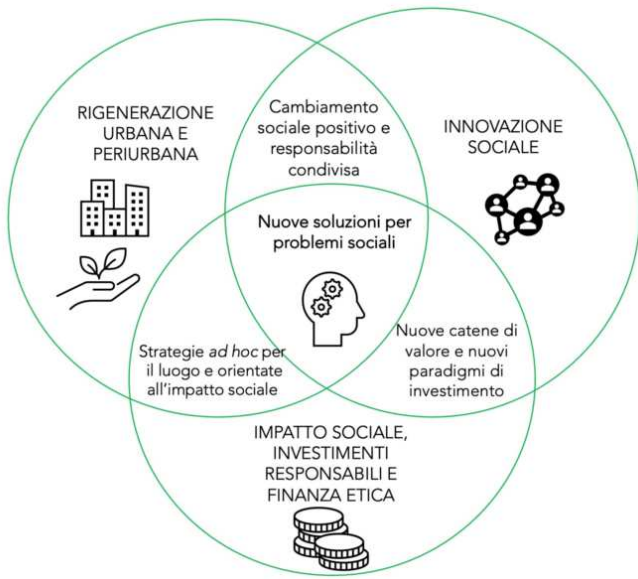


Fig. 1 - Rigenerazione di ambito urbano e periurbano, innovazione sociale e investimenti a impatto sociale: una proposta concettuale. (fonte: propria elaborazione)

2. Obiettivi del contributo

Coerentemente con il quadro delineato nell'Introduzione e a partire sia dalle questioni emergenti, sia dagli approcci utilizzati tradizionalmente dalle discipline estimative e della valutazione economica dei progetti, il presente contributo intende innanzitutto effettuare una riflessione sul concetto di valore associato alle iniziative di rigenerazione urbana e periurbana orientate all'impatto sociale, proponendo un allargamento di prospettiva nella composizione del classico Valore Economico Totale (VET).

Ne vengono evidenziate poi le ricadute metodologiche in termini di approcci di valutazione (3. Proposte di metodo), mentre un'apposita sezione è dedicata a un caso-studio esemplificativo (4. Una possibile applicazione empirica). Chiudono la dissertazione ragionamenti di prospettiva su temi ancora aperti (5. Conclusioni e prospettive future).

3. Proposte di metodo

Le discipline estimative e della valutazione economica dei progetti si avvalgono di approcci di valutazione diversi a seconda dei contesti, degli obiettivi e degli ambiti di applicazione. Fra tali approcci si possono citare, ad esempio, l'Analisi Costi-Benefici (ACB), l'analisi delle convenienze economiche (ACE), le Analisi Costi Ricavi (ACR), ecc. Con riferimento specifico agli impatti sociali generati dagli interventi, si possono citare inoltre, ad esempio, la *Community Impact Analysis* (CIA) e la *Community Impact Evaluation* (CIE) di Lichfield [15], ma anche il *Social Impact Assessment* (SIA).

In aggiunta, tali discipline hanno elaborato dei concetti di valore specifici come il Valore Economico Totale (VET), che nell'ambito della valutazione dei beni culturali e ambientali incorpora i valori di uso dei beni, i valori di non uso e le esternalità generate.

Per le iniziative orientate all'impatto sociale nei processi di rigenerazione urbana e periurbana si potrebbe proporre invece il concetto di Valore Economico di Responsabilità Sociale (VERS) o *Social Impact-Oriented Initiatives Value* (SIOIV), che reinterpreta e integra il VET con ulteriori dimensioni e componenti di valore (vedi Fig. 2).

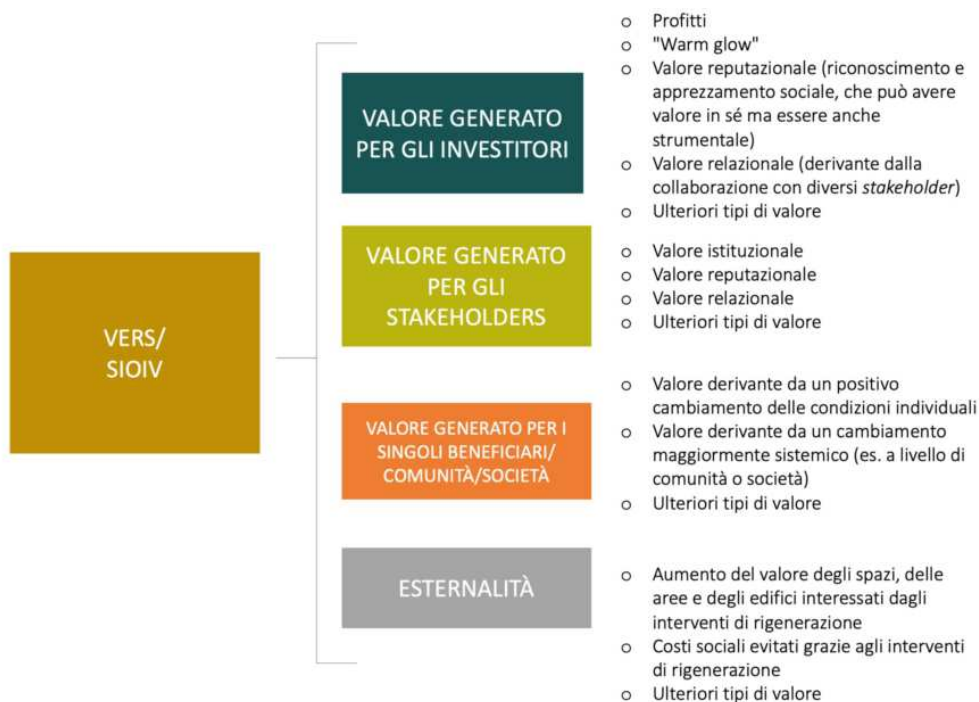


Fig. 2 - Le componenti del SIOIV-Social Impact-Oriented Initiatives Value. (fonte: propria elaborazione)

Il nuovo valore che si propone - il SIOIV - intende circoscrivere con ulteriori specificazioni ruoli e significati inerenti: 1) tutti gli attori e le parti interessate coinvolti (inclusi investitori, intermediari, attori pubblici, decisori politici, beneficiari, beneficiari individuali, target di beneficiari, ecc.), partendo proprio, per esempio, dall'eredità del metodo CIA di Lichfield; 2) le relazioni e le "catene di valore" nate dalla collaborazione al progetto (sin dalle fasi di ideazione e pianificazione), approfondendo i recenti indirizzi disciplinari [16]; 3) i fondativi valori tangibili e intangibili creati per ogni gruppo di interesse; 4) le conseguenze sociali ed economiche dirette e indirette, generate dall'intervento a breve, medio e lungo termine, compresi gli effetti a cascata che non sarebbero stati generati senza il progetto, tesaurizzando e rivisitando gli assunti classici ad esempio dei metodi della famiglia di tecniche afferenti all'Analisi Costi-Benefici. Come anticipato precedentemente, il valore creato per gli investitori potrebbe includere non solo i profitti generati dall'investimento, ma anche il "warm glow" derivante dalla sensazione di aver fatto la propria parte nei confronti degli altri e della comunità, nonché le componenti relazionali e reputazionali (individuate già in seno agli approcci di *Corporate Social Responsibility*).

Per quanto riguarda i beneficiari, potrebbero essere considerati il valore generato per i singoli e quello generato per la comunità/società in generale, che potrebbe inoltre essere diverso dalla somma dei valori generati per i singoli. Ulteriori componenti di valore potrebbero essere quelle associate agli *stakeholder* coinvolti e le esternalità prodotte. Data la natura multidimensionale dei valori e la dimensione innovativa delle iniziative, le valutazioni dovrebbero capitalizzare su approcci sia quantitativi, sia qualitativi, in particolare quando i contesti di applicazione sono particolarmente nuovi e necessitano innanzi tutto della comprensione dei processi (prima ancora della loro quantificazione).

In generale, le attività di monitoraggio (valutazione *on going*) e le valutazioni *ex post* potrebbero servire sia a valutare l'intervento oggetto di studio, sia a supportare valutazioni strategiche che riguardino l'implementazione di progetti futuri simili. Nel complesso, il processo di valutazione dovrebbe passare progressivamente da una descrizione qualitativa e/o quantificazione dei beneficiari, ecc. al calcolo del valore prodotto.

Date le caratteristiche peculiari delle iniziative orientate all'impatto sociale, si potrebbe anche prevedere di reinterpretare alcune tecniche consolidate. In analogia con il classico criterio della "disponibilità a pagare", per ricostruire la curva di domanda su una nuova "domanda di elicitazione", potrebbe essere efficace indagare sulla "disponibilità a donare/rinunciare" degli investitori (ad esempio rispetto ad altre opzioni di investimento).

Altre tecniche di valutazione consolidate che potrebbero essere reinterpretate e applicate sotto una nuova luce sono, ad esempio, l'Analisi Costi-Benefici (ACB) e l'analisi

delle convenienze economiche (ACE) come rivisitazione della Analisi Costi Ricavi (ACR). Data la natura ibrida delle iniziative orientate all'impatto sociale, approcci solitamente impiegati per valutare interventi pubblici e in grado di cogliere la componente del valore sociale potrebbero, infatti, in qualche misura ispirare proprio la valutazione di iniziative finalizzate al raggiungimento di un determinato impatto sociale. Inoltre, questi metodi dovrebbero essere rimodellati sulla base dei principi di analisi dei rischi differenziati, con particolare riguardo verso la misurazione delle componenti etiche e sociali del rischio.

Infatti, oltre alle denominazioni condivise dalla comunità scientifica e alle relazioni metodologiche tra modelli, si aprono prospettive di ricerca anche sugli aspetti tecnici relativi alla traduzione delle componenti extra-mercato e più fortemente sociali, così come sull'individuazione di nuovi meccanismi di leva finanziaria e di misurazione delle redditività non strettamente o prettamente finanziarie.

Un primo cluster potrebbe essere rappresentato dai modelli dell'*Action Plan* (AP), del *Social Impact Assessment* (SIA) dell'*Environmental Impact Assessment* (EIA): essi sono riconducibili ad approcci che vanno dalla predisposizione di modelli di programmazione di azioni mirate, alla individuazione di una agenda "sociale", a piattaforme e/o modelli di *assessment* che mettono al centro gli impatti sociali o li connettono a quelli ambientali secondo il noto modello della Commissione Brundtland [17].

Una seconda macro-area ingloba modelli e indici con alcune caratteristiche comuni, quali il *framework* del *Social Impact Investment* (SII), il *Capital Asset Pricing Model* (CAPM) e il *Social Return on Investment Index* (SROI): tali modelli derivano da rivisitazioni e sperimentazioni dei tradizionali modelli di Analisi degli Investimenti applicate agli ambiti del *Social Housing* e del Partenariato Pubblico-Privato (PPP). La revisione critica si concentra su aspetti specifici degli investimenti su interventi in aree di trasformazione, che prevedono modelli di uso transitori sia degli immobili, sia degli spazi urbani e residuali: al centro modelli gestionali anche innovativi, dove le concessioni di uso sono di natura solidale e l'apertura ai privati è in forme collaborative evolute e basate sulla compresenza di bilanci sociali specifici per i diversi soggetti promotori (realizzatori, proprietari, gestori, cittadinanza attiva, ecc.). Ulteriore ambito è quello della *Community Enterprise Initiative* (CEI) e del *Social Investment Business* (SIB), che, a loro volta, presentano aspetti interessanti nella prospettiva del *capacity building* delle *Community Enterprises* e delle modalità di *Community Investment* [18].

Elementi rilevanti sono il differente ruolo e prospettiva del soggetto investitore, più sovente di natura privata, ma con modelli internazionali anche di natura pubblica, laddove le pubbliche amministrazioni fanno da volano finanziario allo sviluppo dei territori e delle aree urbane in declino, come, ad esempio il *Tax Increment Financing* (TIF) di Baltimora [19].

Si collegano a tali approcci anche ragionamenti in seno ai saggi di sconto sociale e alla loro misurazione, se applicati in una cornice in cui la componente “rischio” dell’investimento spesso è sostituita dal fattore “responsabilità” per l’investimento, che ne ribalta l’ottica. Infine, emergono di particolare interesse i processi di individuazione degli impatti e delle metriche finalizzate a sistemi di valutazione e monetizzazione, illustrati ad esempio da Impronta Etica [20], laddove le componenti di “etica” e di “responsabilità”, oltre che spinta originaria di tali modelli, ne costituiscono gli elementi innovatori alla scala territoriale.

4. Una possibile applicazione empirica

Un tentativo di declinazione della metodologia evidenziata nella sezione precedente è stato operato su un caso di processo di rigenerazione dell’ambito periurbano, su cui insiste il sistema delle cascine storiche di Volpiano, un comune di circa 15.000 abitanti e situato a 16 km a nord-est di Torino (vedi Fig. 3): la regia è pubblica, ma c’è stata la costruzione nel tempo di un partenariato pubblico-privato. Nel 2015 il Comune di Volpiano ha incoraggiato un programma di collaborazione con alcuni *stakeholder* locali (come il Politecnico di Torino e le fondazioni bancarie) per promuovere strategie volte a valorizzare un sistema di masserie storiche, cercando di coniugare la vocazione produttiva agricola con la sostenibilità sociale, culturale ed economica [8, 21].

Il caso è stato presentato in occasione di due conferenze internazionali [8, 22]: in esso i processi analitici e decisionali di supporto alle politiche di rigenerazione urbana e valorizzazione dei contesti periurbani sono stati condotti adottando una prospettiva originale e innovativa, ovvero impiegando inizialmente i principi di responsabilità sociale d’impresa [8] per poi integrarli con i paradigmi dell’approccio *social impact-oriented* [22].

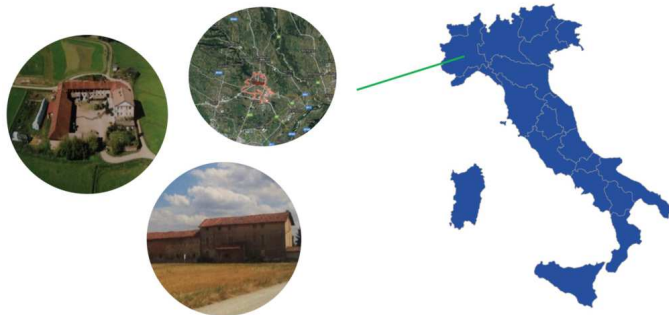


Fig. 3 - Il contesto di applicazione: il sistema delle cascine storiche nell’area periurbana del comune di Volpiano (TO).
(fonte: propria elaborazione)

In [8] si illustravano le linee guida di gestione per la conversione di questo sistema di case coloniche in un sistema produttivo sostenibile e multifunzionale secondo una prospettiva di economia circolare, in cui la verifica

di fattibilità è stata testata da un insieme “ibrido” di metodi di valutazione qualitativi e quantitativi. Successivamente, come illustrato in [22], è stato riportato un avanzamento dell’approccio CSR iniziale, che evidenzia maggiormente la prospettiva *social impact-oriented*.

Si richiamano qui di seguito gli approcci valutativi e le fasi metodologiche adottate per identificare lo scenario più vantaggioso: (1) analisi SWOT; (2) analisi e mappatura degli *stakeholder*; (3) analisi dell’impatto sulla comunità (CIA); e (4) analisi costi-ricavi svolta in un’ottica di CSR. Analisi SWOT e tecniche di analisi e di mappatura degli *stakeholder* sono state svolte con particolare attenzione ad una serie di dimensioni contestuali (ad esempio, accessibilità, demografia, dimensione socio-economica, trend economici del settore primario e secondario, ecc.): l’interrelazione tra i due strumenti ha già evidenziato un’efficacia non solo per la sua capacità di analizzare criticamente il contesto, ma anche per evidenziare il patto sociale iniziale tra i soggetti coinvolti. Per la sua idoneità a supportare il processo decisionale, l’analisi SWOT è infatti stata frequentemente integrata con altri strumenti di valutazione, come recentemente eseguito ad esempio da alcuni autori [23], che hanno integrato l’analisi SWOT in uno strutturato *analytic hierarchy process*. L’analisi degli *stakeholder* ha preso in considerazione non solo decisori e istituzioni, ma anche imprenditori privati, popolazione locale e gli utenti temporanei delle aree in esame; l’analisi dell’impatto sulla comunità è stato effettuato individuando preliminarmente i gruppi sociali potenzialmente interessati dagli interventi; infine, sono state condotte le analisi costi e ricavi gestionali in chiave di economia circolare, finalizzate alla verifica economica, alla sostenibilità e redditività degli interventi ipotizzati.

Complessivamente, gli scenari di intervento individuati grazie al processo di *testing* di valutazione preliminare e concepiti come leve per la valorizzazione e rigenerazione di questa frangia periurbana, hanno portato a una proposta incentrata sul rinnovo di cinque casali caratterizzati dall’accessibilità, dalla presenza di attività di produzione agricola e da contenuti costi d’intervento di conservazione sul patrimonio storico esistente.

A integrazione di tali scenari di valorizzazione, in [22] è stato proposto - in un’ottica di impatto sociale - un programma specifico di natura “sociale”, che mira a favorire l’inclusione di quella categoria di giovani definiti NEET (*Not in Education, Employment or Training*), ovvero quella quota di popolazione - di età compresa tra i 15 e i 29 anni, anche se in alcuni usi viene ampliato per i giovani fino a 35 anni, se ancora coabitanti con i genitori - non impegnata nello studio, né nel lavoro, né nella formazione. Tale variabile costituisce un fattore, che, se integrato, può potenziare il modello multifunzionale già proposto, in una prospettiva maggiormente *social impact-oriented*.

Infatti, l'Italia ha la più alta percentuale di NEET, come riferito da [24]: secondo tale rapporto, i NEET sono distribuiti nelle città, nelle periferie, nei paesi e nelle aree rurali e il costo della loro inattività per lo Stato italiano è stato stimato in 36 miliardi di euro nel 2016 [25].

Per diversi motivi, l'elaborazione di strategie e programmi in grado di facilitare l'inclusione socioeconomica di questo particolare segmento di giovani è quindi estremamente urgente e dovrebbe essere inserita nelle agende politiche nazionali e locali.

Esempi recenti mostrano come programmi di agricoltura sociale possano risultare efficaci [26], e allo stesso modo la promozione del patrimonio culturale locale può essere un'iniziativa promettente per coinvolgere i NEET. Di conseguenza, la sperimentazione di programmi di agricoltura sociale nel contesto della *mise en valeur* dei casali storici potrebbe essere particolarmente fruttuosa. In quest'ottica, l'adozione di un approccio collaborativo e orientato all'impatto sociale renderebbe possibile sia aiutare le azioni pubbliche, sia arricchire l'approccio CSR, che di solito si basa in gran parte sugli atteggiamenti dei singoli imprenditori.

In questo caso, la "filiera" di responsabilità e il raggiungimento degli obiettivi sociali dovrebbero essere condivisi tra più *stakeholder*.

Nel caso di Volpiano, il tema sociale dei NEET potrebbe essere un fattore prioritario nella SWOT (nella versione "pesata", ovvero nella versione in cui sono individuati livelli gerarchici di priorità dei fattori) ed essere successivamente introdotto nell'analisi degli impatti e degli *stakeholder*, sia alla scala del sistema agricolo, sia a quella allargata dell'area periurbana.

Per la mappatura e misurazione del valore creato dall'approccio collaborativo e *social impact-oriented* potrebbero risultare utili analisi di processo di tipo qualitativo, ma anche il monitoraggio di indicatori come la percentuale di partecipanti che ha trovato un lavoro dopo sei mesi dal completamento del programma, il numero di volontari aderenti alle iniziative di agricoltura sociale locale, l'aumento della consapevolezza circa il valore storico dei casali, ecc.

Inoltre, una stima in termini monetari del valore creato dal programma potrebbe essere effettuata considerando i costi evitati per la finanza pubblica, grazie al potenziale superamento dello status di NEET da parte di alcuni dei partecipanti al programma. Infine, va sottolineato che tali stime potrebbero istruire la successiva fase quantitativa, rappresentando dati di *input* per le voci dell'analisi finanziaria-gestionale; inoltre, potrebbero essere utili per l'individuazione dei valori soglia degli indicatori di redditività della *Discounted Cash Flow Analysis* gestionale.

5. Conclusioni e sviluppi futuri

Gli interventi di rigenerazione di ambito urbano e periurbano, le iniziative di innovazione sociale e gli investimenti che mirano al raggiungimento di un positivo impatto sociale possono essere considerati come interconnessi, in quanto tutti aspirano a trovare soluzioni originali e innovative a problemi di tipo sociale, possibilmente coniugando la sostenibilità sociale e culturale con quella economica. L'originalità e la novità di questi approcci pongono tuttavia grandi sfide disciplinari: in generale le attività di monitoraggio e valutazione dovrebbero essere in grado sia di descrivere le nuove catene di valore create dai progetti di rigenerazione e innovazione sociale, sia di misurarne gli impatti e i valori multidimensionali associati. Visto che gli interventi di rigenerazione mirano ad avere effetti anche nel medio-lungo periodo, sembra importante sottolineare come approcci di valutazione futuri debbano essere in grado di misurare non solo le conseguenze di breve periodo, ma anche quelle con un orizzonte temporale medio e lungo.

Inoltre, futuri contributi potrebbero occuparsi di: a) definire meglio gli approcci da adottare per valutare le componenti di valore qualitative e quantitative; b) riformulare le teorie che si focalizzano sugli investimenti e le analisi degli investimenti; c) sviluppare metriche di valutazione appropriate; d) affinare la classificazione degli approcci e modelli di valutazione.

Alla luce della natura degli interventi di rigenerazione urbana e periurbana ad impatto sociale, il contributo ha voluto presentare il concetto di VERS/SIOIV, che riflette sulle diverse componenti di valore generate da iniziative ad impatto sociale. Allo stesso modo, ulteriori approfondimenti sul concetto di valore dovranno essere interpretati non come un mero esercizio teorico, ma come riflessioni necessarie e funzionali a una più precisa identificazione degli approcci, dei metodi e - auspicabilmente - delle metriche e degli indicatori più adatti alla valutazione di questo tipo di interventi.

Bibliografia

[1] Coscia C., Chiaravalloti T.: *Urban voids and public historical-artistic heritage: a roadmap for the Carlo Alberto complex in Acqui Terme*. In: Territorio, n. 84, pp. 128 - 142, 2018

[2] Korkmaz C., Balaban O.: *Sustainability of urban regeneration in Turkey: assessing the performance of the North Ankara urban regeneration project*. In: Habitat International, n. 95, 102081, 2019

[3] Coscia C., Lazzari G., Rubino I.: *Values, memory, and the role of exploratory methods for policy-design processes and the sustainable redevelopment of waterfront contexts: the case of Officine Piaggio (Italy)*. In: Sustainability, vol. 10(9), 2989, 2018

[4] European Commission, Guide to Social Innovation. Maggiori informazioni su: https://ec.europa.eu/eip/ageing/library/guide-social-innovation_en, 2013

[5] Commissione Europea, Piano per la ripresa dell'Europa. Maggiori informazioni su: <https://ec.europa.eu/info/strategy/recovery-plan-eu>

rope_it#nextgenerationeu, 2021

[6] Mangialardo A., Micelli E.: *The grassroots participation create new value? Simulation models for bottom-up enhancements processes of public real-estate properties*. In: Valori e Valutazioni, n. 19, pp. 41 - 52, 2017

[7] AICCON, La finanza di impatto per i cambiamenti climatici. AICCON Report. Maggiori informazioni su: <https://www.aiccon.it/la-finanza-impatto-cambiamenti-climatici/>, 2018

[8] Coscia C., Russo V.: *The valorization of economic assets and social capacities of the historic farmhouse system in peri-urban allocation: a sample of application of the Corporate Social Responsible (CSR) Approach*. In: Bisello A., Vettorato D., Laconte P., Costa S. (eds.): *Smart and Sustainable Planning for Cities and Regions 2017*, pp. 615 - 634. Springer, Cham, 2018

[9] Coscia C.: *The Ethical and Responsibility Components in Environmental Challenges: Elements of Connection between Corporate Social Responsibility and Social Impact Assessment [Online First]*, IntechOpen. Maggiori informazioni su: <https://www.intechopen.com/online-first/the-ethical-and-responsibility-components-in-environmental-challenges-elements-of-connection-between>, 9 Novembre, 2020

[10] Alijani S., Karyotis C.: *Coping with impact investing antagonistic objectives: a multi stakeholder approach*. In: *Research in International Business and Finance*, n. 47, pp. 10 - 17, 2019

[11] OECD, Social Impact Investment. Building the evidence base. OECD report. Maggiori informazioni su: <https://www.oecd.org/publications/social-impact-investment-9789264233430-en.htm>, 2015

[12] Camoletto M., Ferri G., Pedercini C., Ingaramo L., Sabatino S.: *Social Housing e misurazione degli impatti sociali: verso un toolkit comune*. In: Valori e Valutazioni, n. 19, pp. 11 - 40, 2017

[13] Agrawal A., Hockerts K.: *Impact investing: review and research agenda*. In: *Journal of Small Business and Entrepreneurship*, n. 33, pp. 53 - 181, 2021

[14] Schinckus C.: *Financial innovation as a potential force for a positive social change: the challenging future of social impact bonds*. In: *Research in International Business and Finance*, n. 39, pp. 727 - 736, 2017

[15] Lichfield N.: *Community impact evaluation*. London: UCL Press, 1996

[16] Coscia C., Rubino I.: *Fostering new value chains and social impact-oriented strategies in urban regeneration processes: what challenges for the evaluation discipline?*. In: *New Metropolitan Perspectives. NMP 2020. Smart Innovation, Systems and Technologies*. Springer, Cham, pp. 983 - 992, 2021

[17] Rapporto della Commissione Brundtland, O. N. U. *Our Common Future*, 1987

[18] Bailey N.: *The role, organisation and contribution of community enterprise to urban regeneration policy in the UK*. In: *Progress in Planning*, vol. 77(1), pp. 1 - 35, 2012

[19] Stewart N.M.: *Where the jobs are: evaluating the impact of tax increment financing (TIF) on local employment and private investment in Baltimore City*. University of Maryland, Baltimore County, 2016

[20] Solidoro R.: *Dalla responsabilità sociale di impresa alla responsabilità sociale di territorio: il caso Impronta Etica*, 2007

[21] Testù F., Machiorletti P.: *Le cascine volpianesi. Conoscere per valorizzare: l'analisi delle cascine volpianesi come strumento di promozione del territorio*. Cuneo: L'Artistica Savigliano, 2016

[22] Coscia C., Rubino I.: *Unlocking the social impact of built heritage projects: evaluation as catalyst of value?*. In: Bisello A., Vettorato D., Ludlow D., Baranzelli C. (a cura di): *Smart and Sustainable Planning for Cities and Regions. Results of SSPCR 2019, GREEN ENERGY AND TECHNOLOGY*, Springer, pp. 249 - 260, 2021

[23] Bottero M., D'Alpaos, C., Marelo A.: *An Application of the AWOT Analysis for the Management of Cultural Heritage Assets: The Case of the Historical Farmhouses in the Aglié Castle (Turin)*. In: *Sustainability*, vol. 12(3), 1071, 2020

[24] Eurostat, Statistics on young people neither in employment nor in education or training. Maggiori informazioni su: https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Statistics_on_young_people_neither_in_employment_nor_in_education_or_training#NEETs:_an_alyis_by_degree_of_urbanisation, 2019

[25] Fagnani, M. G., *Garanzia giovani inefficace, i «Neet» costano allo Stato 36 miliardi*. In: Buone Notizie. Maggiori informazioni su: https://www.corriere.it/buone-notizie/17_dicembre_14/generazione-neet-costo-totale-lo-stato-36-miliardi-3c5a43ea-e0e9-11e7-acec-8b1cf54b0d3e.shtml, 16 Dicembre, 2017

[26] Finzi M.C.V., Romero Aranda E.C.: *The NEEP and GLEAN project: guidelines and recommendations to a new approach for employability and entrepreneurship through agriculture*. Maggiori informazioni su: http://www.glean-project.eu/docs/GLEAN_05_%20EN_Guidelines_Recommendations.pdf, 2016

