



**Politecnico
di Torino**

Politecnico di Torino

Corso di Laurea Magistrale in Ingegneria Edile
Anno accademico 2020/2021

Social Impact Investment
Metodologie e applicazioni a casi studio per
l'housing sociale

Relatrice:

Prof.ssa Manuela Rebaudengo

Correlatore:

Ing. Umberto Mecca

Candidato:

Pietro Vitrani

Sessione di Laurea Novembre / Dicembre 2021

*“Mettersi insieme è un inizio,
rimanere insieme è un progresso,
lavorare insieme un successo”.*

[Henry Ford]

Sommario

1. PREMESSA	4
1. COSA SI INTENDE PER SOCIAL IMPACT INVESTING (SII)	6
1.1. Nascita, sviluppo e crescita dello strumento	7
1.1.1. Orientamento nel mondo	8
1.1.2. Orientamento in Italia	9
1.1.3. La ricerca scientifica	11
1.2. Obiettivi da raggiungere e attori protagonisti del social impact investment	13
1.3. Misurazione e strumenti applicativi	16
1.4. Metodologie di valutazione di un investimento	17
1.5. Strumenti finanziari	22
2. CAMPI DI APPLICABILITÀ NEL SETTORE DELL'EDILIZIA	26
2.1. I campi di interesse	26
2.2. Realizzazione di servizi per la collettività	27
2.2.1. Esempi di realizzazione di servizi per la collettività	30
2.3. Il Social Housing	42
2.3.1. Esempi di social housing	43
3. LA VALUTAZIONE DELL'IMPATTO SOCIALE DI SERVIZI DI INTERESSE GENERALE	55
3.1. Metodologie e strumenti di applicazione	55
3.2. Social return on investment: un valido strumento per la misurazione dell'impatto sociale	57
3.3. Nascita e sviluppo dello SROI	58
3.4. I principi dello SROI	58
3.5. Le fasi dello SROI	59
4. LO SROI PER IL SOCIAL HOUSING: ANALISI DI DUE CASI A CONFRONTO	62
4.1. Inquadramento casi studio	62
4.1.1. DEFINIZIONE DEL CAMPO DI ANALISI	62
4.1.2. FASE 1	64
4.1.3. FASE 2	65
4.1.4. FASE 3	84
4.1.5. FASE 4	88
4.1.6. FASE 5	94
4.1.7. FASE 6	94

5. CONCLUSIONI	98
6. BIBLIOGRAFIA	101
7. SITOGRAFIA (ultima consultazione novembre 2021).....	102
8. ALLEGATI	105

1. PREMESSA

“Per investimenti ad impatto sociale si intende un’ampia gamma di investimenti basati sull’assunto che i capitali privati possano intenzionalmente contribuire a creare – in taluni casi in combinazione con i fondi pubblici – impatti sociali positivi e, al tempo stesso, rendimenti economici”¹.

Il mercato che si sta delineando nell’ultimo decennio, nasce al fine di contrastare la crisi della finanza tradizionale con la quale si è profilata una corsa verso il ritorno economico di breve termine che funzionalmente si basa sulla valutazione del rischio e sull’aspetto remunerativo dell’investimento, senza considerare in alcun modo l’aspetto legato all’impatto sociale ed ambientale e le sue conseguenze.

Gli investimenti ad impatto sociale (traduzione dall’inglese di Social Impact Investments, nel seguito SII) rappresentano uno strumento innovativo e in forte crescita che ha il fine di finanziare soluzioni atte a risolvere (anche complesse) problematiche sociali cercando di coinvolgere allo stesso tempo istituzioni governative, associazioni ed organizzazioni filantropiche ed imprenditori privati che condividono un interesse comune nel realizzare investimenti di utilità per la comunità, valutando non solo l’aspetto remunerativo economico ma anche il grado di benessere che viene apportato all’interno della società.

Lo studio di tesi si ripropone di trattare il tema legato alla valutazione degli investimenti focalizzati sulla realizzazione di progetti in grado di offrire dei servizi socialmente utili per la comunità all’interno di aree urbanizzate, osservando le peculiarità del mercato secondo una nuova consapevolezza: la bontà di un investimento non può più essere ristretta all’effimera valutazione del rischio e del rendimento economico, ma anche dell’impatto, evidenziando la necessità di ripensare il modello di sviluppo sociale in ottica innovativa: *“Le nuove idee (prodotti, servizi e modelli) che soddisfano dei bisogni sociali (in modo più efficace delle alternative esistenti) e che allo stesso tempo creano nuove relazioni e nuove collaborazioni. In altre parole, innovazioni che sono buone per la società e che accrescono le possibilità di azione per la società stessa”².*

¹ Social Impact Task Force, *La finanza che include: gli investimenti ad impatto sociale per una nuova economia - Definizioni perimetro e motivazioni della Task Force*, p.16

² J. C. G. e. G. M. Robin Murray, in *Libro bianco sull’innovazione sociale*, Alex Giordano e Adam Arvidsson, p. 3.

In tale ottica si stanno muovendo i principali governi che, attraverso le loro politiche, stanno affrontando quella che è la problematica legata alla copertura economica del bisogno di benessere richiesto dalla società.³

Si approfondirà, dunque, la tematica legata all'apporto generato dei benefici che possono essere forniti all'interno di un territorio urbano attraverso l'applicazione di un meccanismo socialmente utile, inclusivo ed innovativo come quello del social impact investment (SII).

Generalmente non risulta semplice classificare le attività imprenditoriali, in funzione dell'impatto sociale che generano, poiché, in quella che è definibile come finanza di tipo tradizionale, gli investimenti vengono valutati principalmente in funzione della possibilità di generare un ritorno remunerativo che deve essere caratterizzato dal minimo rischio ed il massimo rendimento.

Nella logica del *social impact investing* ci si ripropone la possibilità di investire risorse economiche in modo più equo ed inclusivo creando un legame tra l'ottenimento di un ritorno economico e il raggiungimento degli obiettivi sociali. Difatti sono differenti gli esempi associabili al campo dell'edilizia in cui è possibile osservare la volontà di offrire un servizio utile alla società come testimoniano gli investimenti e la realizzazione di progetti incentrati sulle tematiche del social housing e della rigenerazione urbana.

È chiaro che tale risultato può avvenire solo in presenza di strumenti che siano in grado di fornire un metodo di valutazione del valore sociale creato, ragion per cui si analizzeranno metodologie e strumenti finanziari applicabili nel settore dell'edilizia evidenziandone l'efficacia.

Infine, con questo studio si vuole dimostrare come il maggiore coinvolgimento degli investitori in idee progettuali, socialmente utili, di recupero di aree o immobili, possa essere implementato dalla consapevolezza degli aspetti positivi e negativi derivanti dalla realizzazione di tali investimenti. Una valutazione di tipo SROI (*Social Return on Investment: Ritorno Sociale sull'Investimento*), ad esempio, associata ad un'idea progettuale di recupero e riqualificazione urbana, può rappresentare uno strumento efficace per il raggiungimento di tale finalità, come sarà possibile osservare dall'analisi comparativa dei due casi studio trattati, relativamente ai modelli di accoglienza abitativa sviluppati da, Fondazione per l'infanzia Ronald McDonald Italia e Associazione CasAmica Onlus.

³ Cfr. Fondazione Etica, *Cosa è il Social Impact Investing (SII)* < <https://www.fondazioneetica.it/archives/28475> >

1. COSA SI INTENDE PER SOCIAL IMPACT INVESTING (SII)

“La finanza ad impatto sociale è costituita da un’ampia gamma di strategie di investimento che hanno l’obiettivo di allocare risorse finanziarie in progetti, imprese e fondi che hanno lo scopo di generare benefici sociali compatibili con il rendimento economico da assicurare all’investitore. Ha, quindi, il duplice obiettivo di produrre cambiamenti positivi nella vita dei beneficiari coinvolti nell’intervento (in termini di risposta a bisogni, conoscenze, attitudini, condizioni di vita, valori) e di generare rendimenti positivi per gli investitori”⁴.

Un insieme, dunque, di politiche innovative in grado di coinvolgere differenti attori quali amministrazioni ed istituzioni pubbliche ed attori privati come intermediari finanziari, organizzazioni no profit ed investitori privati ⁵.

Un investimento ad impatto sociale, difatti, ha come principale finalità quella di far crescere l’economia reale attraverso un’offerta di servizi in grado di apportare degli evidenti benefici per chi ne usufruirà. Un chiaro esempio possono essere le grandi città ove la presenza di una consolidata economia è strettamente correlata alla presenza di molteplici servizi atti a garantire il benessere per la comunità.

Come indicato all’interno del report *«Progettare l’innovazione sociale: Impact Investing e Fondi UE»*, è possibile individuare cinque differenti peculiarità che caratterizzano gli investimenti ad impatto sociale, ovvero:

- *“l’intenzionalità dell’investitore di generare un impatto sociale;*
- *l’aspettativa di un rendimento economico che motiva l’investitore;*
- *la flessibilità del tasso di rendimento atteso che può posizionarsi al di sotto del livello medio di mercato o allinearsi ai rendimenti di mercato;*
- *la varietà degli strumenti finanziari utilizzati;*
- *la misurabilità dell’impatto, fondamentale per assicurare trasparenza e accountability”⁶.*

⁴ Pwc Advisor Spa e Human Foundation, «Impact Investing, uno sguardo d’insieme,» in *Progettare l’innovazione sociale: Impact Investing e Fondi UE*, p. 11.

⁵ Cfr. Fondazione Etica, *Cosa è il Social Impact Investing* « <https://www.fondazioneetica.it/archives/28475> »

⁶ Pwc Advisor Spa e Human Foundation, «Impact Investing, uno sguardo d’insieme,» in *Progettare l’innovazione sociale: Impact Investing e Fondi UE*, p. 11.

Altrettanto vero è che alla luce di un vasto mercato finanziario è doveroso soffermarsi sulla differenziazione degli investimenti che si interpongono tra una visione di tipo tradizionale ed una del tutto filantropica. Difatti è possibile individuare all'interno dello spettro della finanza sociale investimenti cosiddetti responsabili (SRI), investimenti "sostenibili" (Environmental – Social – Governance) e investimenti ad impatto (SII).

Nel primo caso ci si concentra sulla misurazione degli output come il tasso di rendimento economico, nel secondo caso invece sono gli aspetti di natura ambientale, sociale e governance ad essere utilizzati per valutare l'efficacia della gestione finanziaria di un'impresa. Infine, gli investimenti ad impatto sociale sono quelli che hanno come principale obiettivo la misurazione dell'*outcome* ovvero la valutazione dei cambiamenti che vengono generati con la realizzazione di servizi socialmente utili per la comunità.

È chiaro, dunque, che l'orientamento degli investimenti dovrebbe disporsi verso la realizzazione di servizi socialmente utili in un'ottica di arricchimento e di crescita del benessere piuttosto che limitarsi ad una visione più egoistica, come quella degli SRI, che invece focalizzano l'obiettivo sulla semplice realizzazione di investimenti che abbiano esclusivamente una visione eticamente giusta.

1.1. Nascita, sviluppo e crescita dello strumento

Il *social impact investing* compare per la prima volta all'interno dei mercati anglosassoni che vedono protagonisti Paesi come gli Stati Uniti, l'Australia, il Canada e il Regno Unito. Proprio in Inghilterra, nella città di Peterborough, il Ministero della Giustizia inglese assieme all'organizzazione *Social Finance*, ha deciso di investire una somma pari a 5 milioni di sterline per finanziare un progetto avente come obiettivo quello di recuperare i detenuti del penitenziario cittadino. Progetto che, a seguito dei risultati ottenuti, ha fatto sì che sempre nel Regno Unito venisse ospitata nel 2014 la *Social Impact Investment Task Force* (SIIT) a cui hanno partecipato gli esponenti dei "Paesi G8 (Canada, Francia, Germania, Giappone, Italia, Regno Unito, Stati Uniti, ad esclusione della Russia e con l'aggiunta di Australia e Unione Europea)" [...] per promuovere "un cambiamento globale orientato alla finanza sociale per fare emergere un nuovo mercato"⁷ incentrato sul tema dell'*impact investing*.

⁷ Social Impact Agenda per l'Italia, *Attività internazionali* < <http://www.socialimpactagenda.it/attivita/attivita-internazionali/> >

1.1.1. Orientamento nel mondo

Il termine “*Impact investing*” viene coniato nel 2007 al Rockefeller Foundation’s Bellagio Center (Fondazione che coinvolge specialisti in diversi settori, da quello politico a quello economico, dallo scientifico all’umanistico, per affrontare tematiche d’attualità ed individuare azioni e soluzioni innovative).

Successivamente, nel 2009 nasce il GIIN⁸, il network dell’*impact investing* grazie al contributo di organizzazioni come Rockefeller Foundation, JP Morgan, USA

Come detto in precedenza i pionieri del social impact sono stati proprio i mercati dei paesi anglosassoni e l’investimento fatto in Inghilterra dal Ministero della Giustizia per favorire il recupero dei detenuti dell’istituto penitenziario della città di Peterborough, ne è una testimonianza.

Questa esperienza avvia un interesse globale per la tematica: nel 2015 nasce il *Global Social Impact Investing Steering Group* (GSG), il più famoso evento internazionale sul *social impact*, durante il quale emergono riflessioni e proposte volte ad apportare miglioramenti alla qualità di vita delle persone.

Nel corso del *Summit* del GSG tenutosi a Nuova Delhi nel 2018 sono state definite le prospettive future della finanza ad impatto definendo come obiettivo quello di raggiungere il *tipping point* entro il 2020.

I rapporti del GIIN hanno mostrato come l’*impact investing* possa ricoprire un ruolo fondamentale nella finanza garantendo azioni ad alto impatto sociale, difatti 500 miliardi di \$ sono stati investiti con logiche impact al fine di migliorare le condizioni di vita di 1 miliardo di persone⁹.

Recentemente, durante il *Summit* GSG 2021, Sir Ronald Cohen, presidente del *Global Steering Group for Impact Investment* (GSG) “ha sottolineato che gli investimenti a impatto globale hanno raggiunto il trilione di dollari durante il 2020”¹⁰.

⁸ Global Social Impact Investments è il campione globale dell’*impact investing*, dedicato ad aumentarne la portata e l’efficacia in tutto il mondo.

⁹ Cfr: PwC e Human Foundation, *Progettare l’innovazione sociale: Impact Investing e Fondi UE* < <https://www.pwc.com/it/it/publications/assets/docs/progettare-innovazione-sociale.pdf> >

¹⁰ J. Pybus, *Sir Ronald Cohen: Lavittoria è in vista* < <https://www.pioneerspost.com/news-views/20211006/sir-ronald-cohen-victory-sight> >

Le stesse Strategie d'Europa 2020 ritengono valida la vision dell'*impact investment* per promuovere una crescita sostenibile.

Difatti il 2 maggio 2018 la Commissione Europea definisce il quadro finanziario pluriennale per il periodo 2021-2027 analizzando il contesto e le esigenze europee emergenti, mirando alla creazione di un'Europa innovativa, inclusiva e sostenibile. La proposta *“prevede il rafforzamento dei partenariati pubblico-privato con il coinvolgimento crescente delle parti sociali, degli attori filantropici e della società civile nell'attuazione delle politiche di coesione ai vari livelli territoriali”*¹¹ e la nascita del Fondo sociale europeo Plus (FSE+) come principale strumento dell'UE per investire nelle persone e attuare il pilastro europeo dei diritti sociali integrando e sostituendo l'attuale FSE (Fondo Sociale Europeo) ,Garanzia Giovani, FEAD (Fondo di aiuti europei per gli indigenti) , EaSI (*Employment and Social Innovation*) e il programma Salute per la crescita.¹²

A motivare questa modalità di azione è *“senza dubbio la recente notizia relativa al successo del primo SIB lanciato nel mondo, quello appunto di Peterborough. Il risultato sociale (outcome) atteso non solo è stato raggiunto ma anche superato: la recidiva delle persone detenute per crimini minori si è ridotta del 9%, in comparazione con il gruppo di controllo definito al momento del disegno del modello, mentre il target prefissato dal Ministero della Giustizia era del 7,5%. A fronte di questo risultato, i 17 investitori riceveranno dalla PA il capitale inizialmente investito, più un ritorno del 3% per ogni anno di finanziamento sostenuto.”*¹³

1.1.2. Orientamento in Italia

L'Esperienza della *Task Force* del 2014 rappresenta anche per l'Italia il punto di partenza nel campo del SII. Infatti, nel gennaio 2016 nasce il *Social Impact Agenda* per l'Italia (SIA) e viene approvata la legge delega¹⁴ sull'impresa sociale che apre agli investimenti ad impatto sociale.

¹¹ Commissione Europea, *Regolamento del Parlamento Europeo e del Consiglio, COM(2018) 382 final 2018/0206 (COD) art 13*: < [https://ec.europa.eu/transparency/documents-register/detail?ref=COM\(2018\)382&lang=it](https://ec.europa.eu/transparency/documents-register/detail?ref=COM(2018)382&lang=it) >

¹² Cfr : Pwc e Human Foundation, *Progettare l'innovazione sociale: Impact Investing e Fondi UE*
< <https://www.pwc.com/it/it/publications/assets/docs/progettare-innovazione-sociale.pdf> >

¹³ Forum per la Finanza sostenibile, *Impact Investing: la finanza a supporto dell'impatto socio-ambientale*
< <https://www.etifor.com/it/wp-content/uploads/sites/2/2017/11/Manuale-impact-investing-WEB-1.pdf> >

¹⁴ Gazzetta Ufficiale della repubblica italiana, *LEGGE 6 giugno 2016, n. 106*
< <https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2016/06/18/16G00118/sg> >

“La missione di Social Impact Agenda per l’Italia è di monitorare e contribuire alla realizzazione delle raccomandazioni contenute nel rapporto - La finanza che include¹⁵ - con lo scopo di rafforzare in Italia l’ecosistema per gli investimenti ad impatto sociale in favore della crescita dell’imprenditorialità sociale.”¹⁶

Dal rapporto emergono i seguenti risultati così schematizzati:



Figura 1: Schematizzazione Advisory Board Italia ¹⁷

Nel contesto italiano della finanza a impatto sociale, una delle sperimentazioni più importanti, “è rappresentata dal Fondo Social Impact Investing (SII) istituito nel febbraio 2016 dalla Regione Sardegna, con una dotazione di 8 milioni di euro a valere su risorse FSE (6 milioni di euro) e FESR (2 milioni di euro), in favore di progetti imprenditoriali tesi alla creazione di impatti sociali positivi. Elemento cruciale del modello sardo è l’introduzione della possibilità di sottoporre a verifica gli impatti generati, al fine di assicurare trasparenza e accountability nella gestione dello strumento finanziario.”¹⁸

A prestare attenzione ed interesse nei confronti di questo strumento è anche la città di Torino con la creazione di una piattaforma aperta, *Torino Social Impact City*,

¹⁵ Il rapporto rappresenta il lavoro svolto dall’Advisory Board italiano della Social Impact Investment Taskforce (SIIT)

¹⁶ Social Impact Agenda per l’Italia, *Mission* < <http://www.socialimpactagenda.it/mission/> >

¹⁷ Social Impact Agenda per l’Italia, *Storia* < <http://www.socialimpactagenda.it/mission/> >

¹⁸ PwC Human Foundation, *Progettare l’innovazione sociale: Impact Investing e Fondi UE*, Impact investing e politiche europee, pag. 22 < <https://www.pwc.com/it/it/publications/assets/docs/progettare-innovazione-sociale.pdf> >

finalizzata a raccogliere idee, progetti, risorse da parte di imprese, istituzioni, operatori finanziari e soggetti del terzo settore per promuovere innovative forme di imprenditorialità capaci di risolvere problemi sociali emergenti attraverso modelli di impresa economicamente sostenibili.¹⁹

Dunque, si osserva come l'affermarsi dell'utilizzo di uno strumento come il SII sia tutt'ora in continua evoluzione ed in forte crescita.

1.1.3. La ricerca scientifica

Tale crescita è avvalorata dall'indagine condotta attraverso il canale di ricerca dati Scopus²⁰ in cui è possibile evidenziare come studi, applicazioni ed approfondimenti sia sul campo teorico che pratico relativi a "social impact e social impact investment" siano concentrati in un lasso di tempo compreso tra gli anni 2000 ad oggi, seppur vi siano dei riscontri sui temi dell'inclusività nel sociale anche in precedenza.

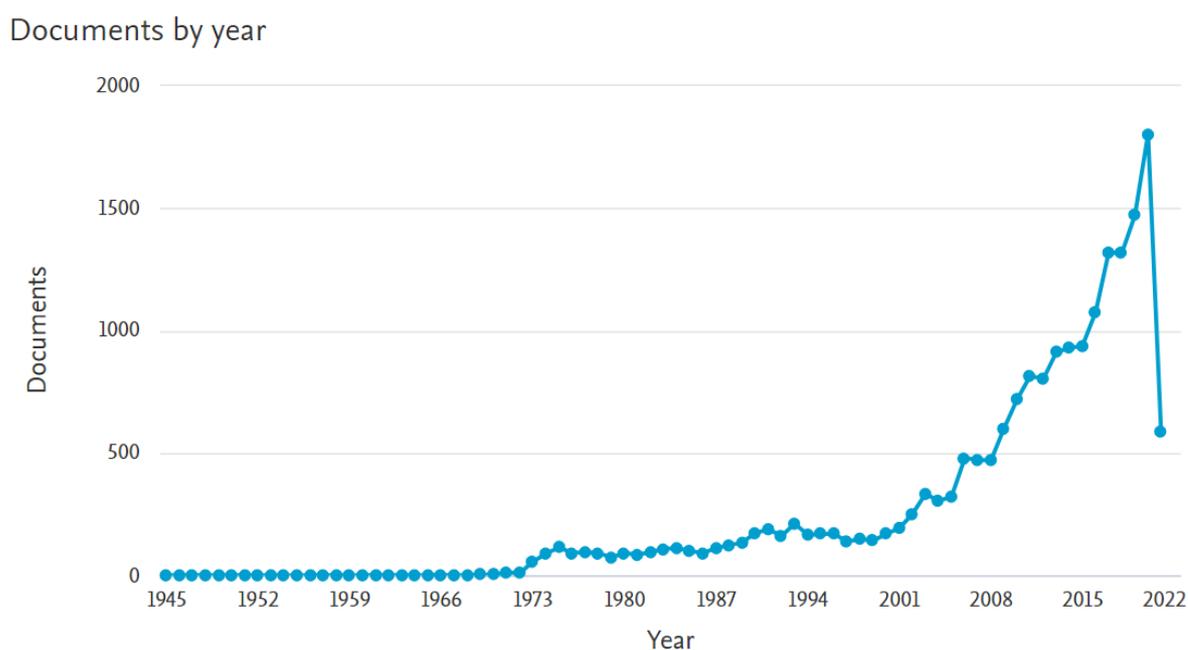


Figura 2: Analisi relativa alla produzione di documenti ed articoli sul tema del social impact

Di fatti, come si può osservare da questo grafico, il mondo della ricerca ha implementato i suoi studi accrescendo i propri interessi per il tema legato all'impatto

¹⁹ Torino Social Impact, Un ecosistema aperto, < <https://www.torinosocialimpact.it/chi-siamo/> >

²⁰ Database di raccolta dati, documenti e articoli scientifici, < <https://www.scopus.com/> >

sociale soprattutto negli ultimi 10 anni ove si assiste ad un numero di pubblicazioni sempre crescente.

Nello specifico dalla lettura e dall'analisi delle fonti relative alle differenti pubblicazioni si riscontra che i paesi nei quali sono presenti la maggior parte degli studi sono gli Stati Uniti la Gran Bretagna, l'Australia, la Spagna e l'Italia.

Documents by country or territory

Compare the document counts for up to 15 countries/territories.

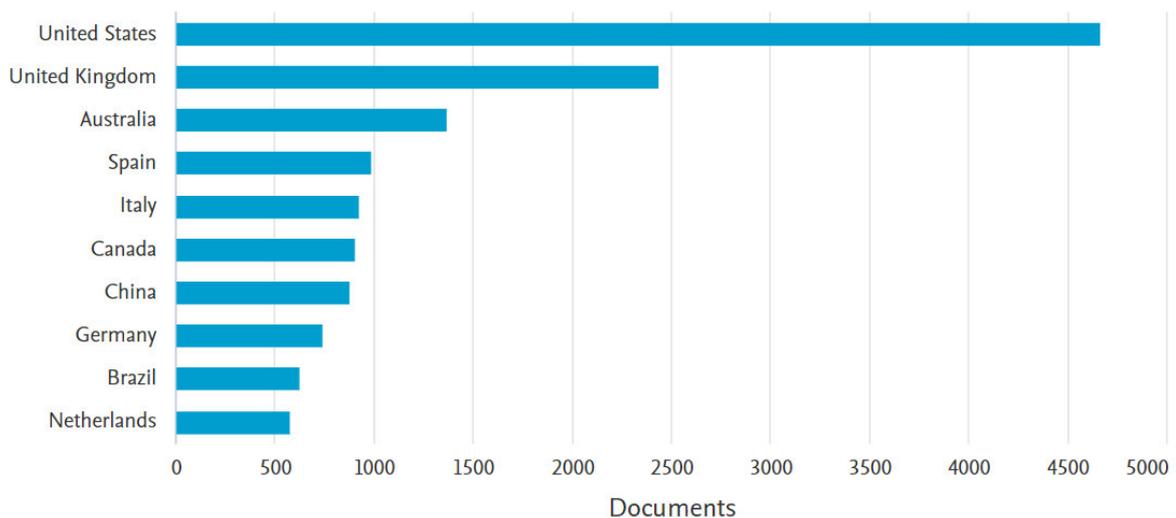


Figura 3: Documenti sul tema del social impact in funzione dei paesi in cui sono stati pubblicati.

Come è possibile osservare gli Stati Uniti e la Gran Bretagna sono tra i più attivi e prolifici nel campo della sensibilizzazione e della proposizione dell'importanza degli impatti sociali, ma è possibile osservare come anche l'Italia sia tra le prime tre nazioni europee per pubblicazioni e questo dimostra quanto stia crescendo l'interesse per la tematica degli investimenti ad impatto sociale e per le potenzialità future che ne possono derivare

Ne consegue un progressivo coinvolgimento in ricerche e studi da parte di svariati campi scientifici: dalle scienze sociali alle scienze dell'ambiente, dalla medicina all'informatica, dall'energia all'ingegneria, dall'economia al bussiness.

Documents by subject area

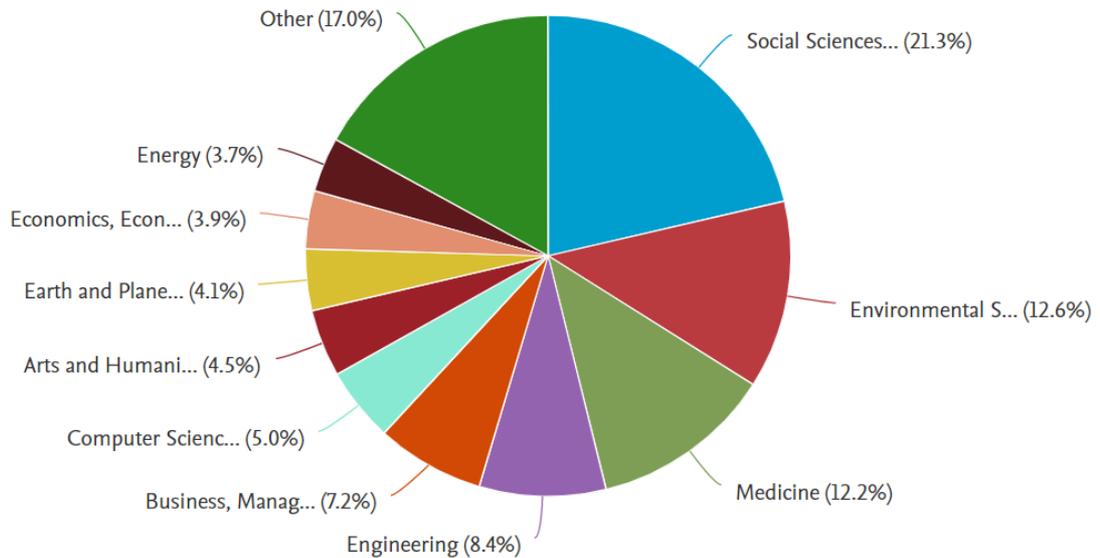


Figura 4: Pubblicazioni suddivise in aree tematiche di interesse

1.2. Obiettivi da raggiungere e attori protagonisti del social impact investment

Il SII è uno strumento con il quale è possibile soddisfare i bisogni sociali attraverso politiche di innovazione sociale che comprendano lo sviluppo di idee, prodotti e servizi utili per la società.

Le motivazioni principali che spingono gli investitori ad impiegare risorse aventi un impatto di tipo sociale coincidono con la dovuta necessità di doversi adattare ai continui cambiamenti della società. In particolar modo il social impact investment può essere visto come uno strumento con il quale è possibile creare nuove fonti di guadagno economico e allo stesso tempo sociale.

Risulta perciò fondamentale che oltre all'inclusività, venga dimostrata la sostenibilità degli investimenti e dei relativi servizi offerti. In altri termini risulta necessario che gli effetti generati siano in grado di apportare non solo benefici di tipo sociale, ma anche di tipo monetario garantendo un ritorno economico per tutti coloro che hanno rivolto interessi, tempo e risorse in un quel determinato investimento.

“Dal lato dell’offerta, gli investimenti ad impatto sociale stimolano la crescita di una nuova generazione di investitori, contribuendo a diffondere l’approccio outcome-oriented²¹ e che costituisce la base teorica su cui si imperniano i diversi strumenti di misurazione dell’impatto.”²²

Difatti con questo tipo di approccio si dà importanza all’effettivo cambiamento offerto nei confronti dei beneficiari a differenza di un approccio output-oriented²³ che invece tende a valutare la positività del beneficio generato attraverso la quantità delle prestazioni che vengono generate. Risulta chiaro quindi che con l’adozione di investimenti ad impatto sociale si tende a controvertere la concezione per la quale generare un servizio per la società possa essere legato solo ad azioni di tipo filantropico.

Non è più sufficiente basare la validità degli investimenti solo su parametri come la valutazione del rischio o del rendimento: si necessita quindi di un nuovo sistema di misurazione che sia in grado di valutare l’apporto alla società in termini di benefici sia in un contesto sociale, amministrativo ed ambientale. Un investimento ad oggi può (anzi, deve) guardare nell’ottica di ciò che genera in termini di crescita di una comunità e di un territorio ed in tal senso che con lo studio di questa tesi si vuole dimostrare che con il recupero e la riqualificazione delle aree urbane in stato di abbandono o di degrado, non si ottiene semplicemente il risanamento estetico funzionale dell’immobile preso in considerazione, ma che con una visione più ampia è possibile valorizzare anche un intero territorio ed incentivarne la crescita dal punto di vista economico e sociale.

L’intenzionalità con cui l’investitore persegue lo scopo sociale, insieme al ritorno economico, distingue questa nuova generazione di investimenti da quelli raccolti sotto il concetto di responsabilità sociale SRI, con il quale si tende ad escludere dall’investimento i settori ritenuti non socialmente responsabili come ad esempio quelli delle armi o del gioco d’azzardo²⁴.

In tal senso assume importanza la definizione coniata nel 2008 da JP Morgan e Rockefeller Foundation in cui si evince come la finanza ad impatto sociale sia correlata *“ad investimenti aventi un alto tasso di decorrelazione, meno soggetti al rischio-paese,*

²¹ L’approccio outcome-oriented privilegia l’impatto sociale che effettivamente viene generato da un intervento.

²² Social Impact Investment task Force, *La finanza che include: Gli investimenti ad impatto sociale per una nuova economia, Definizione, perimetro e motivazioni della Task Force*, pag. 16

²³ Rappresenta un modo di esprimere la valutazione della bontà di un investimento basato sui risultati e sulla quantità delle prestazioni erogato attraverso la produzione dei servizi.

²⁴ Cfr. Fondazione Etica, cosa è il Social Impact Investing (SII) < <https://www.fondazioneetica.it/archives/28475> >

in quanto legati a settori nevralgici come l'acqua, la salute, l'ambiente, l'educazione e l'housing, in cui il rendimento economico può risultare più basso e dilazionato in un tempo di ritorno maggiore, ma con il vantaggio della scarsa volatilità".²⁵ In altri termini gli investimenti ad impatto sociale possono rivelarsi una fonte sicura di guadagno nel medio periodo, poiché puntano a soddisfare il benessere della comunità attraverso la fornitura di servizi utili.

Importante quindi in tale ottica è la definizione dei soggetti protagonisti della crescita e dello sviluppo di questo strumento che, seppur molto importante, rappresenta ancora una visione "futuristica" di un cambiamento del mercato globale che sia in grado di coinvolgere il settore dell'imprenditoria nel campo del sociale, in cui un ruolo fondamentale lo ricoprono le amministrazioni centrali e locali dei singoli paesi al fine di generare dei vantaggi anche nella gestione delle risorse pubbliche, intese come investimento dei fondi disponibili e ottimizzazione delle spese.

Alla luce di quanto detto quindi è possibile identificare tra gli attori protagonisti nel campo degli investimenti ad impatto sociale:

- Imprenditori privati, che intendono investire in un mercato "sicuro" seppur meno remunerativo;
- Pubbliche amministrazioni, che devono fornire servizi per la comunità aggirando la problematica della mancanza di fondi;
- I valutatori indipendenti, che misurano e certificano le potenzialità dei progetti nell'ottica degli investimenti in capo sociale;
- Gli istituti di credito, che mettono a disposizione i capitali.

²⁵ Fondazione Etica , Cosa è il Social Impact Investing (SII) < <https://www.fondazioneetica.it/archives/28475> >



Figura 5: I protagonisti degli investimenti ad impatto sociale ²⁶

1.3. Misurazione e strumenti applicativi

*“Secondo la definizione adottata da Social Value Italia, per “impatto sociale si intende l’insieme degli effetti di lungo termine, positivi o negativi, primari o secondari, prodotti da un intervento di sviluppo, diretto o indiretto, voluto o involontario”.*²⁷

Risulta perciò importante definire dei parametri di definizione dell’impatto sociale ed in tale ottica è possibile individuare le seguenti caratteristiche:

- la funzionalità;
- la misurabilità.

La funzionalità si definisce come la capacità di apportare dei benefici alla comunità mediante un’analisi dei bisogni e delle necessità richieste per migliorare lo stile di vita di un territorio e la misurabilità è intesa come un insieme di strumenti con i quali è possibile valutare preventivamente la bontà e l’efficacia della realizzazione dei progetti in termini economici e sociali.

²⁶ Pwc e Human Foundation, Progettare l’innovazione sociale: Impact Investing e Fondi UE < <https://www.pwc.com/it/it/publications/assets/docs/progettare-innovazione-sociale.pdf> >

²⁷ Giordano Dell’Amore – Fondazione Social Venture, Impact investing: Misurazione dell’impatto < <https://www.fondazione-socialventuregda.it/impact-investing/misurazione-impatto/> >

Fondamentale risulta essere il ruolo della finanza all'interno degli investimenti ad impatto sociale. *“Essa consiste nel fornire fondi per realizzare progetti che hanno come obiettivo quello di assicurare un ritorno economico agli investitori ed al tempo stesso un servizio per la comunità. Ed in tal senso “la scarsità di risorse pubbliche sta spingendo verso una mentalità diversa, quella per cui fare filantropia facendo profitto è non solo possibile, ma anche conveniente”.*²⁸

Ed in virtù di quanto condiviso dall'*European Venture Philanthropy Association (EVPA)*²⁹, seppur non esiste un metodo ottimale di valutazione dell'impatto, può risultare molto utile l'applicazione della teoria del cambiamento³⁰ definendo delle linee guida che permettano di valutare un progetto di investimento prima della sua realizzazione:

- input, in cui vengono definite le risorse impiegate nell'attività;
- attività, intese come azioni concrete messe in atto dall'organizzazione;
- output, definibile come il risultato tangibile e misurabile prodotti dall'attività;
- outcome, definibile come l'insieme dei cambiamenti generati dagli output prodotti dalle attività.

Difatti a differenza degli investimenti di tipo tradizionale, in quelli ad impatto sociale è necessario non solo valutare gli effetti prodotti in termini di rendimento e profitto, ma è d'obbligo anche la valutazione e l'osservazione dei cambiamenti apportati in termini di *funzionalità* a seguito della realizzazione di un progetto, attraverso delle azioni di monitoraggio continuo che consenta di raccogliere delle informazioni utili per definire positive azioni che sono state intraprese.

1.4. Metodologie di valutazione di un investimento

Nel panorama del mercato economico è possibile individuare differenti metodologie di valutazione degli investimenti differenziandoli in virtù del tipo di studio di fattibilità che si vuole intraprendere.

²⁸ Fondazione Etica , Cosa è il Social Impact Investing (SII) < <https://www.fondazioneetica.it/archives/28475> >

²⁹ *“La European Venture Philanthropy Association (EVPA) è una vivace comunità di organizzazioni che condividono la stessa visione e un obiettivo comune: creare un impatto sociale positivo attraverso la venture philanthropy.”* < <https://evpa.eu.com/about-us/about-evpa> >

³⁰ *“Rappresenta la catena logica di cause ed effetti attraverso la quale le attività previste da un'organizzazione trasformano gli input in output, permettendo di ottenere i cambiamenti (outcome) prospettati. La Theory of Change rappresenta da un lato la strategia tramite la quale si intende raggiungere gli impatti sociali prospettati, dall'altro una descrizione ex-post di come essi siano stati raggiunti.”* < <http://www.fondazione-socialventuregda.it/terms/teoria-del-cambiamento-o-theory-of-change-toc/> >

Abitualmente si tende a valutare la bontà di un investimento attraverso una preventiva analisi di fattibilità che consente di esaminare il rendimento o in gergo tecnico il *Return On Investment* (ROI), eseguendo una pianificazione economico-finanziaria.

Tra le metodologie maggiormente utilizzate è possibile individuare le seguenti:

- Il Tasso Interno di Rendimento;
- Il Flusso di cassa attualizzato;
- Il Periodo di rimborso.

In particolare nel primo caso si individua il tasso di attualizzazione³¹ in grado di azzerare uscite ed entrate strettamente collegate al progetto che si vuole valutare e successivamente effettuare la comparazione con un tasso di confronto.

Quando si parla invece di flusso attualizzato di cassa, l'analisi consiste nella comparazione di entrate ed uscite attualizzate, prendendo in considerazione un tasso di attualizzazione.

Infine l'utilizzo di una valutazione come quella del periodo di rimborso implica la determinazione del periodo necessario al fine di compensare l'investimento mediante i flussi di cassa positivi generati.

Il mondo finanziario legato agli investimenti di impatto, al contrario di quanto detto in precedenza, focalizza la sua attenzione sulla valutazione del benessere generato. In questo caso risulta molto difficile stabilire con certezza una metodologia standard di valutazione poiché ogni investimento può avere differenti declinazioni di impatto, e questo viene avvalorato dalla presenza di numerose metodologie di valutazione originatesi dalla necessità da parte degli stakeholders coinvolti di poter definire un valore quanto più realistico ai servizi ed alle attività e conseguentemente ai risultati che potrebbero essere definiti.

“Nonostante il concetto di impatto sociale possa essere definito in molti modi (Costa, Pesci, 2016; Arena et al., 2015; Ebrahim, Rangan, 2010; Chen, 2005; Emerson et al., 2000), esso può essere ricondotto a “una catena logica di risultati nella quale gli input e le attività organizzative conducono ad una serie di output, outcome e alla fine impatti sociali” (Ebrahim, Rangan, 2010 - p. 3). Esso si basa sulla teoria del cambiamento

³¹ È il tasso utilizzato per determinare la variazione di valore di un investimento in un determinato lasso di tempo.

(Theory of Change) (Keystone, 2008; ActKnowledge, 2012) che si riferisce alla logica causale che si prevede guidi gli obiettivi di lungo termine. La teoria del cambiamento considera due tipi di relazione tra causa ed effetto: in una teoria del cambiamento “focalizzata” la relazione tra causa ed effetto osservato è lineare ed è chiaramente identificabile; in una teoria del cambiamento “complessa” la relazione tra causa ed effetto è spiegata da molteplici fattori e perciò rimane identificabile in maniera più debole (Ebrahim, Rangan, 2010).”³²

Attualmente nel mondo della finanza di impatto è possibile individuare l'esistenza di un sistema di misurazione basato sul concetto di standardizzazione e che promuove in tal senso la comparabilità con altri progetti simili, offrendo perciò maggior sicurezza agli investitori che in questo caso possono valutare la fattibilità in funzione delle proposte che manifestano un valore più alto dell'impatto generato. *“L'investitore, infatti, manifesta un forte desiderio di comparabilità e coerenza nella misurazione: e “un sistema standardizzato di misurazione e rendicontazione dell'impatto” (Social Impact Investment Task Force, 2014 - p. 3) è perseguibile in quanto aumenta la possibilità, per i dati, di essere comparabili e universali. Questo approccio standardizzato è coerente con il punto di vista dell'investitore; tuttavia, rappresentando la prospettiva di una sola categoria di stakeholder, le metriche valide per donatori/investitori non possono essere considerate come uno standard unico e universale in grado di determinare l'impatto “reale” e più “profondo” di un'organizzazione. ((Best, Harji, 2013; Sadownik, 2013; Social Impact Investment Task Force, 2014).”³³* Dall'altro lato, troviamo infatti, sistemi di valutazione che si basano sulla definizione di differenti indicatori in funzione del tipo di investimento che si intende valutare, favorendo il coinvolgimento di associazioni ed organizzazioni che offrono la realizzazione di servizi ed attività specifiche.

In tale ottica risulta perciò chiara l'importanza di poter definire una regolamentazione chiara ed univoca al fine di garantire agli investitori e ai fruitori dei servizi prodotti, un ritorno sociale soddisfacente che sia realmente in grado di apportare un cambiamento in positivo all'interno della realtà in cui viene realizzato l'investimento.

³² Ericka Costa e Laura Castegnaro, *Stakeholder engagement e impatto sociale nei servizi sociali: la sperimentazione MARAC in Trentino* < <https://www.rivistaimpresasociale.it/rivista/articolo/stakeholder-engagement-e-impatto-sociale-nei-servizi-sociali> >

³³ Ibidem

Questo ha generato la formazione di differenti metodologie di approccio alla misurazione dell'impatto sociale così classificabili:

	DEFINIZIONE	METODOLOGIE APPLICATIVE
METODI DI PROCESSO	<i>“Monitorano l’efficienza e l’efficacia dei processi operativi, andando a misurare e confrontare input, attività e output.”³⁴</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Balanced Scorecard (BSC); - Acumen Scorecard, Social Return Assessment; - Atkisson Compass Assessment for Investors; - Ongoing Assessment of Social Impact (OASIS); - Best Available Charitable Option (BACO); - Global Reporting Initiative (GRI), B Rating System; - Endeavor’s Impact Assessment Dashboard; - Global Impact Investing Rating System (GIIRS); - Impact Reporting and Investment Standards (IRIS)

³⁴ Ericka Costa e Laura Castegnaro, *Stakeholder engagement e impatto sociale nei servizi sociali: la sperimentazione MARAC in Trentino* < <https://www.rivistaimpresasociale.it/rivista/articolo/stakeholder-engagement-e-impatto-sociale-nei-servizi-sociali> >

	DEFINIZIONE	METODOLOGIE APPLICATIVE
METODI DI IMPATTO	<i>“Identificano e misurano sia i risultati operativi di un intervento (output) sia il beneficio sociale che ne deriva (outcome).”³⁵</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Participatory Impact Assessment; - Social Impact Assessment; - Balanced Scorecard (BSC); - Atkisson Compass Assessment for Investors; - Ongoing Assessment of Social Impact (OASIS).
METODI DI MONETIZZAZIONE	<i>“Prevedono una fase finale di monetizzazione degli impatti generati. Queste metodologie assegnano un valore monetario ai benefici generati e li rapportano a misure economiche quali i costi operativi e gli investimenti sostenuti.”³⁶</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Cost Benefit Analysis; - Social Return on Investment (SROI); - Social Capital Partners’ Socially Adjusted Interest Rate.

Tabella 1: Schematizzazione delle metodologie di approccio alla misurazione

Nel primo caso con i metodi di processo, non è possibile ottenere una valutazione del ritorno sociale generato dagli output e perciò risultano utili se associati ai metodi di impatto mediante i quali è possibile cogliere gli effetti che tali servizi offrono dal punti di vista del benessere sociale, valutandoli però senza un metro di confronto unico, cosa

³⁵ Ericka Costa e Laura Castegnaro, *Stakeholder engagement e impatto sociale nei servizi sociali: la sperimentazione MARAC in Trentino* < <https://www.rivistaimpresasociale.it/rivista/articolo/stakeholder-engagement-e-impatto-sociale-nei-servizi-sociali> >

³⁶ ibidem

che invece è consentita dall'utilizzo dei metodi di monetizzazione, i quali sono in grado di garantire un alto grado di confrontabilità dei risultati mediante l'utilizzo di specifici indicatori.

Difatti quest'ultimi sono i più utilizzati poiché in grado di offrire una valutazione economica che tiene in considerazione anche gli effetti di servizi e prodotti non classificabili tra i beni di tipo materiale.

1.5. Strumenti finanziari

“Così come definito all'interno del report pubblicato dal SIIT nell'ambito della finanza sociale è possibile individuare differenti strumenti, all'interno del mercato degli investimenti ad impatto sociale, con i quali è possibile incentivare la nascita di un'ampia gamma di investimenti in cui capitali pubblici e capitali privati possono combinarsi, generando degli impatti sociali positivi, andando in contro alla necessità di coprire il gap tra la domanda di welfare e l'inadeguatezza delle risorse pubbliche³⁷”.

Difatti la finanza ad impatto sociale si differenzia da quella di tipo tradizionale poiché in essa vengono effettuati investimenti ad impatto sociale attraverso organizzazioni, fondazioni e società che hanno la duplice finalità di generare degli impatti positivi e misurabili in campo sociale ed ambientale e un ritorno economico soddisfacente, caratteristiche particolarmente appetibili nel mondo della finanza ove negli ultimi anni è possibile riscontrare una notevole crescita del mercato dedicato alla realizzazione di progetti in grado di risolvere a problematiche in tema ambientale e sostenibile, ma anche disoccupazione, assistenza sanitaria ed edilizia residenziale.

In tal senso sono proprio le istituzioni pubbliche ad essere per prime interessate a questo tipo di investimento poiché costrette a far fronte alla necessità, sempre maggiore, di soddisfare la richiesta di benessere da parte della popolazione. Difatti la portata e la complessità delle sfide sociali affrontate dalla nostra società sono aumentate anche in virtù della combinazione della recente pandemia che ha colpito tutto il mondo e la conseguente crisi economica che hanno messo in evidenza tutte le difficoltà già esistenti nel campo del benessere e dei servizi offerti alla comunità incentivati ad oggi anche dalla crisi economica generatasi a seguito della pandemia legata al profilarsi del Covid19.

Da qui la nascita di politiche finanziarie atte ad agevolare il social investment e l'innovazione sociale, così come *“emerge chiaramente dalla Strategia Europa 2020 per*

³⁷ Fondazione Etica , Cosa è il Social Impact Investing (SII) < <https://www.fondazioneetica.it/archives/28475> >

una crescita intelligente, sostenibile ed inclusiva, alla cui realizzazione concorrono in modo determinante le risorse dei fondi strutturali e di investimento europei."³⁸

Si necessita quindi di interventi che possano incentivare gli investimenti nel campo del sociale, favorendo l'accesso ai finanziamenti di imprenditori, associazioni, organizzazioni e fondazioni che posseggono interesse nella realizzazione di progetti a carattere filantropico, *"si invitano gli Stati [...] a studiare le possibilità di ricorrere a nuovi strumenti finanziari e a prevedere l'attivazione di formule di finanziamento e di ingegneria finanziaria innovative a impatto sociale, che favoriscano la partecipazione di capitali privati al finanziamento di programmi sociali in cambio di vantaggi finanziari ottenuti presso il settore pubblico solo nel caso in cui interventi producano risultati sociali positivi.*"³⁹

In uno spettro finanziario che comprende la finanza di tipo tradizionale, gli investimenti responsabili e gli investimenti sostenibili, l'*impact investing* è uno dei mezzi finanziari che maggiormente si avvicina alla filantropia ove la realizzazione di progetti socialmente utili spesso è associata all'elargizione di contributi a fondo perduto.

Nell'ambito dell'*social impact investing* possono essere adoperati strumenti finanziari di tipo tradizionale e strumenti innovativi:

- strumenti di tipo tradizionale: come il credito tradizionale, il credito mutualistico e il microcredito;
- strumenti in fase di sviluppo come il *social bond grant/ loan based*, la *venture philanthropy* e il *social impact funds*;
- strumenti sui quali si è alle fasi iniziali di studio e di ricerca come il *lending crowdfunding*, il prestito *peer-to-peer*, il *social impact bond/ pay for succes*, le azioni sociali, l'*equity crowdfunding* e gli *incubatori sociali*.⁴⁰

³⁸ Pwc Human Foundation, *Progettare l'innovazione sociale: Impact Investing e Fondi UE*, Impact investing e politiche europee, pag. 21 < <https://www.pwc.com/it/it/publications/assets/docs/progettare-innovazione-sociale.pdf> >

³⁹ Pwc Human Foundation, *Progettare l'innovazione sociale: Impact Investing e Fondi UE*, Impact investing e politiche europee, pag. 21 < <https://www.pwc.com/it/it/publications/assets/docs/progettare-innovazione-sociale.pdf> >

⁴⁰ Cfr. Social Impact investment task Force, *La finanza che include: Gli investimenti ad impatto sociale per una nuova economia – L'offerta di investimenti ad impatto sociale*

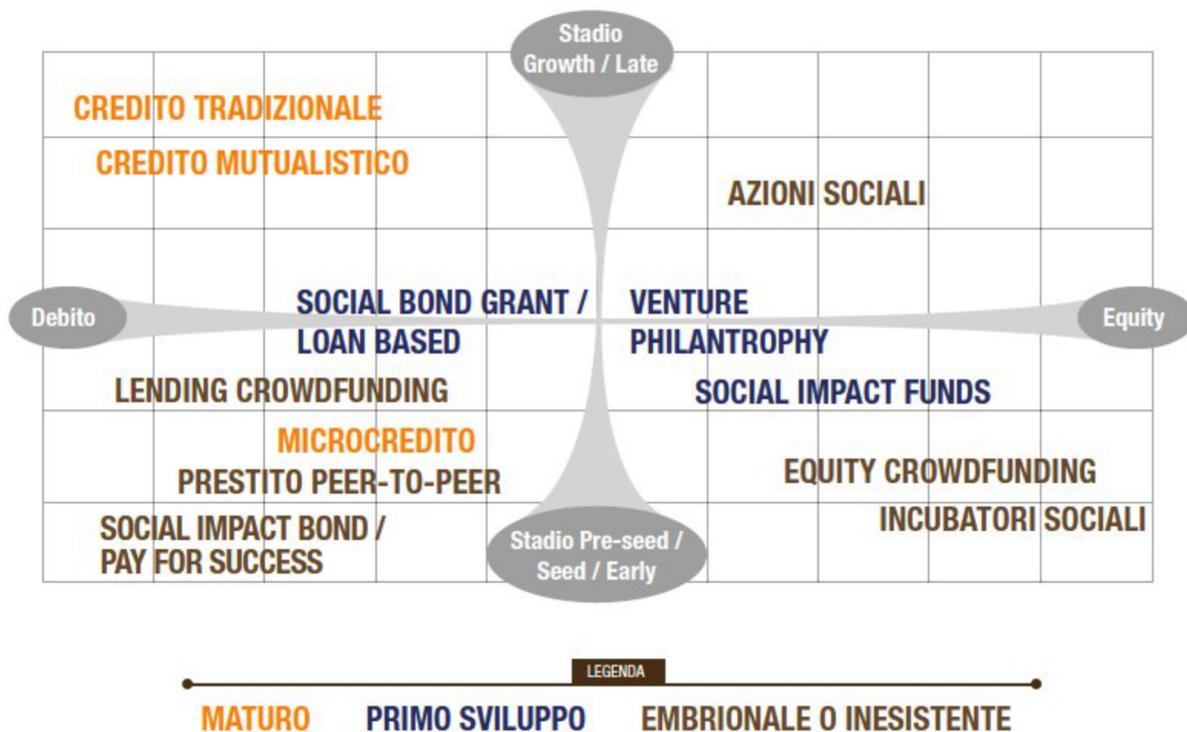


Figura 6: Gli strumenti dell'impact investing secondo la Social impact investment Taskforce⁴¹

Doveroso a questo punto è un approfondimento dei vari strumenti dell'impact investment al fine di poter meglio comprendere la loro applicazione e valutarne le potenzialità in ottica di investimenti.

Strumenti come il credito tradizionale e quello mutualistico sono offerti da intermediari ad operatività consolidata che operano secondo una regolamentazione ben definita. In particolare nel primo caso si rientra nella categoria dei prestiti erogati al fine di sopperire al bisogno finanziario dei richiedenti con tassi e condizioni molto variabili a seconda del tipo di investimenti per i quali vengono richiesti; nel secondo caso invece, come spiegato nel report del 2014 della SIIT, si fa riferimento ad un prestito finanziato principalmente da cooperative associate, fondi di investimento di soci ed altre categorie di investimento no profit.

Sebbene gli strumenti di tipo tradizionale siano offerti da intermediari ad operatività consolidata che operano secondo regole ben definite, è interessante la definizione degli strumenti "Loan Based e Equity Based", che stanno trovando un discreto riscontro, come dimostrano le varie iniziative nel campo della valorizzazione dei progetti incentrati nel

⁴¹ Social Impact investment task Force, *La finanza che include: Gli investimenti ad impatto sociale per una nuova economia – L'offerta di investimenti ad impatto sociale*

campo del sociale, proposte dagli istituti di credito come Ubi Banca, Banca Intesa o Banca Etica.

Nel primo caso si definiscono i “*Social Bond Grant*”, ovvero titoli di natura obbligazionaria, che offrono ai sottoscrittori un rendimento pari o inferiore a quello di mercato in cui l'emittente rinuncia ad una quota predefinita del suo margine. Nel secondo caso invece è possibile distinguere il “*Venture Philanthropy*” che contempla l'utilizzo dell'investimento sociale e delle donazioni, e il “*Social Impact Fund*” in cui si investe sotto forma di capitale di rischio in imprese od organizzazioni con la finalità di generare un impatto sociale o ambientale misurabile insieme a un ritorno di tipo finanziario.

Si giunge infine alla definizione di strumenti, aventi un'ottica futuristica in cui il prestito avviene secondo canali telematici generando delle azioni rivendibili che permettono al vasto pubblico di finanziare dei progetti entrandone a far parte personalmente.

2. CAMPI DI APPLICABILITÀ NEL SETTORE DELL'EDILIZIA

In virtù di quanto detto in precedenza è possibile affermare che *l'impact investing* rappresenta una risposta alla crescente richiesta di soddisfare all'interno della società temi come quello della sostenibilità e dell'equità sociale, candidandosi ufficialmente come uno strumento finanziario alternativo a quelli di tipo tradizionale.

Seppur il raggio d'azione che racchiude i campi di applicazione e le tematiche su cui è possibile sviluppare dei progetti in tema di miglioramento sociale sia vasto, in questo elaborato si cercherà di focalizzare gli studi nel campo dell'edilizia valutando le potenzialità della riqualificazione delle aree urbane in cui è possibile riscontrare la presenza di immobili in stato di degrado o di abbandono e la carenza di servizi che possano migliorare il benessere della comunità.

In tal senso una grossa mano deriva dalla legge ponte del 1967 e dal decreto interministeriale sugli standard urbanistici entrato ufficialmente in vigore nel 1968, poiché hanno permesso di dar forma alla pianificazione dei servizi per i cittadini e questo ben si sposa con l'idea di impatto sociale sulla quale si concentra questo studio di tesi. La differenza sostanziale però si basa sul fatto che nel primo caso in fase di progettazione di un territorio vi è un obbligo nella considerazione dei "servizi minimi" da garantire alla comunità, nel secondo caso invece l'idea di fondo è quella di adempiere ad una visione più lungimirante, nella quale in virtù della realizzazione di un servizio per la collettività, è possibile far fruttare un investimento nel medio-lungo periodo con un profitto meno alto ma assicurato.

È evidente infatti che laddove si riscontra la presenza di servizi che siano in grado di soddisfare il benessere pubblico, le aree urbane risultano maggiormente popolate e ad esempio questo può essere un indice di ritorno economico poiché ad una crescita della domanda corrisponde un maggiore consumo e questo implica una crescita economica derivante da una maggiore produzione che può rappresentare una crescita lavorativa. Il tutto è indice di benessere sociale ed economico.

2.1. I campi di interesse

La definizione dei campi di applicazione deriva senza dubbio dalla necessità di fornire una soluzione alla problematica dell'assenza totale o parziale di servizi volti a soddisfare la domanda di welfare alla quale devono far fronte gli Stati in grande scala e le amministrazioni locali in piccola scala.

Di seguito si riportano delle possibili soluzioni di intervento edilizio che possono contribuire all'erogazione di benefici per la popolazione:

- alloggi residenziali alle fasce di popolazione meno abbienti, per risolvere problematiche come quelle di abbassare la percentuale di senzateo all'interno delle città, oppure di migliorare lo standard abitativo di famiglie costrette a vivere in condizioni disagiate, oppure per risolvere le problematiche relative alla cosiddetta *"mobilità sanitaria"*⁴²;
- aree urbane di spazi socialmente utili in cui sia possibile incentivare la crescita culturale ed artistica;
- servizi essenziali all'interno di periferie che possano favorire la crescita all'interno di quartieri nei quali spesso è possibile riscontrare la presenza di degrado ed incuria.

Le soluzioni aventi maggior rilievo nel mondo del mercato finanziario risultano essere, quindi, quella della produzione di servizi per la collettività mediante il recupero o la realizzazione di aree e spazi da destinare ad attività che possano generare benessere per la comunità o parti di essa e quella dell'housing sociale.

Nel primo caso si fa riferimento principalmente al bisogno di ottemperare alla domanda di benessere pubblico attraverso la creazione di nuovi spazi o la trasformazione di quelli esistenti che risultano in stato di abbandono, degrado o inutilizzo.

Nel secondo caso invece, "si intende quell'insieme di interventi, nell'ambito del mercato immobiliare" con i quali vengono fornite delle soluzioni abitative, fisse e temporanee, in grado di soddisfare i bisogni di soggetti come studenti, lavoratori trasfertisti o cittadini che rientrano in quelle fasce di reddito più svantaggiate.

2.2. Realizzazione di servizi per la collettività

Uno dei possibili campi di interesse nell'ambito degli investimenti nel campo dell'edilizia è strettamente legato alla realizzazione di interventi di recupero ma anche di nuova costruzione finalizzati alla produzione di servizi di interesse comune. Un esempio concreto è rappresentato dal filone ideologico che sostiene che attraverso la

⁴² Fondazione Gimbe, *Nel 2018 migrazione sanitaria da 4,6 miliardi per un milione di pazienti. A 4 Regioni del Nord vanno 1,34 mld, per il Sud passivo da 1,44 miliardi* < <https://www.sanita24.ilsole24ore.com/art/aziende-e-regioni/2020-09-07/nel-2018-migrazione-sanitaria-46-miliardi-un-milione-pazienti-4-regioni-nord-vanno-134-mld-il-sud-passivo-144-miliardi-092129.php?uuid=AD9Ndfn> >

rigenerazione delle aree urbane è possibile sopperire all'assenza di servizi socialmente utili rilevabili sia nelle grandi metropoli che nelle piccole città.

In tal senso, possiamo definire la *“rigenerazione urbana come un insieme di azioni volte al recupero e alla riqualificazione di uno spazio urbano. Il processo di rigenerazione avviene tramite interventi di recupero a livello di infrastrutture e servizi, limitando il consumo di territorio a tutela della sostenibilità ambientale. Rigenerare permette inoltre alla comunità di riappropriarsi e di rivivere nuovamente gli spazi rigenerati, con evidenti miglioramenti nella qualità della vita e nella sfera sociale, economica e ambientale. [...] Riqualificare un'area o rigenerarla è dunque un modo per migliorare la qualità della vita dei cittadini, cercando di riqualificare lo spazio occupato dalle persone ed aumentarne, ove possibile, il valore.”* (aggiunto da me)⁴³

In quest'ottica dunque l'edilizia può svolgere un ruolo importante per assolvere alle problematiche sociali mediante interventi mirati all'interno del territorio urbanizzato, ed in particolare può rivelarsi fondamentale per risolvere le problematiche derivanti dall'assenza di spazi funzionali in cui svolgere attività culturali e socialmente utili. Un'idea in questo caso può essere quella di riappropriarsi di tutti quei numerosi spazi presenti all'interno delle città, in cui si riscontra la presenza di aree ed immobili inutilizzati, mal gestiti o che versano in stato di degrado e abbandono. Esso rappresenta una modalità per *“giungere ad un impatto sociale positivo sulle comunità. Un intero quartiere di case popolari, un edificio chiuso da anni nel centro della città, strutture sportive in disuso: tutti esempi di luoghi che, riqualificati, ospiteranno persone e idee. Luoghi in cui nascono relazioni umane, che danno a quei luoghi obiettivi altri, consentendo alle comunità di riconoscersi intorno a valori condivisi.”*⁴⁴

Infatti la scelta di approfondire la questione specifica degli spazi culturali prende le mosse dall'osservazione che sia nelle città europee ed che in quelle italiane si riscontra l'assenza di luoghi accoglienti e democratici che consentono a persone con storie e risorse differenti di mettersi in gioco e contribuire insieme alla costruzione e al consolidamento della cittadinanza.

⁴³ Pedago, *Cos'è la rigenerazione urbana? Definizione, obiettivi, normativa*

< <https://www.pedago.it/blog/riqualificazione-urbana-cos-e-definizione-obiettivi-normativa.htm> >

⁴⁴ Litica.co, *Cos'è la Rigenerazione Urbana: riqualificazione e re-purposing dei luoghi* < <https://it.lita.co/it/blogs/123-rigenerazione-urbana#innovazione sociale> >

“I progetti di rigenerazione urbana nascono principalmente per iniziativa pubblica (di comuni, regioni, Unione Europea) con la partecipazione di soggetti privati e del Terzo Settore, che cooperano per disegnare soluzioni orientate – in maniera più o meno esplicita – al raggiungimento dell’undicesimo obiettivo di sviluppo sostenibile delle Nazioni Unite (SDG 11: “Rendere le città e gli insediamenti umani inclusivi, sicuri, resilienti e sostenibili”⁴⁵).” Tale mission richiede sul campo diverse competenze: ingegneri, sociologi, artisti, ecc sono coinvolti nella riprogettazione di interi quartieri creando così *“degli ecosistemi virtuosi, in cui professionisti con visioni e competenze diverse si uniscono, rimescolando e creando sistemi ibridi pubblico-privati con un proficuo coinvolgimento di istituzioni locali, imprese, enti del terzo settore e associazioni del territorio che, insieme, fanno innovazione sociale.”*⁴⁶

In contrapposizione con il tema del recupero degli immobili e delle aree abbandonate e degradate, vi è però, anche il tema della riqualificazione degli ambienti urbani attraverso progettazioni che prevedano la realizzazione di nuove costruzioni. Ed è in questi ultimi casi che è possibile osservare la presenza di studi più approfonditi che hanno la finalità di determinare il valore generato o potenziale degli effetti prodotti dagli investimenti con caratteristiche ad impatto sociale.

Questo accade principalmente nelle grandi città ove gli interessi sono maggiori e gli investimenti possono riscontrare maggiore appetibilità in ottica di un ritorno non solo sociale ma anche economico, ma va sottolineato che l’adozione di uno strumento come quello dell’impact investing può e deve rappresentare un’opportunità di integrazione sociale in favore della creazione di una società multiculturale in cui è sempre più difficoltoso soddisfare i bisogni di benessere richiesti, anche in piccole realtà seppur non si riscontrano studi e valutazioni d’impatto sociale.

Numerosi sono i casi sia in Europa che in Italia in cui è possibile osservare dei riscontri diretti della crescita di benessere a seguito della realizzazione di progetti che

⁴⁵ L’Agenda 2030 per lo Sviluppo Sostenibile è un programma d’azione per le persone, il pianeta e la prosperità sottoscritto nel settembre 2015 dai governi dei 193 Paesi membri dell’ONU. Essa ingloba 17 Obiettivi per lo Sviluppo Sostenibile – Sustainable Development Goals, SDGs – in un grande programma d’azione per un totale di 169 ‘target’ o traguardi. L’avvio ufficiale degli Obiettivi per lo Sviluppo Sostenibile ha coinciso con l’inizio del 2016, guidando il mondo sulla strada da percorrere nell’arco dei prossimi 15 anni: i Paesi, infatti, si sono impegnati a raggiungerli entro il 2030.

⁴⁶ Litica.co, *Cos’è la Rigenerazione Urbana: riqualificazione e re-purposing dei luoghi* < <https://it.lita.co/it/blogs/123-rigenerazione-urbana#innovazione sociale> >

prevedevano la riqualificazione di spazi cittadini che avevano bisogno di essere rigenerati.

2.2.1. Esempi di realizzazione di servizi per la collettività

In molti paesi europei è possibile riscontrare una riduzione dell'erogazione di servizi di tipo sociale e culturale e questo è direttamente riconducibile all'aumentare della domanda di benessere richiesta dalla società alla quale le varie istituzioni e governi pubblici non riescono a far fronte a causa di crisi economiche e politiche come quella che stiamo attraversando in quest'ultimo periodo. In alcuni casi gli stessi cittadini e le associazioni no profit hanno cercato di assolvere a questo problema fornendo dei servizi alternativi che fossero in grado di autosostenersi senza il bisogno di dover accedere a fondi o finanziamenti, ma la crescente richiesta di attività culturali e ad inclusione sociale ha fatto sì che si iniziassero a prevedere pianificazioni e progettazioni che prevedessero la realizzazione di servizi per la collettività.

Si riportano alcuni casi individuati sul territorio italiano in cui spesso la produzione di tali servizi è riconducibile ad interventi di rigenerazione urbana in cui si prevede il riuso e la riqualificazione di spazi ed immobili che versano in stato di abbandono, dismissione (come nel caso di vecchi impianti industriali) e degrado, seppur in altri casi come ad esempio per la realizzazione del nuovo Piazzale Loreto a Milano è possibile osservare che sono stati previsti anche interventi di nuova costruzione.

Seguono tre tabelle che riassumono 3 progetti di rigenerazione urbana, riuso o riqualificazione di spazi immobili in stato di abbandono rispettivamente in Italia meridionale, centrale e settentrionale:

- Riqualificazione TEX-Teatro ex-Fadda a S.Vito dei Normanni Brindisi;
- Progetto "Luci nel Parco" a Grosseto;
- Il nuovo Piazzale Loreto a Milano.

Progetto: Riquilificazione TEX – Il teatro dell'ExFadda a S.Vito dei Normanni (BR)



Figura 7⁴⁷

DESCRIZIONE

Il progetto coadiuvato dalla Regione Puglia consiste nella riquilificazione di vecchio stabilimento enologico, noto anche come ExFadda, sito nel comune di San Vito dei Normanni. In particolare l'idea prevede la sua ricollocazione all'interno della comunità trasformandolo *"in un luogo pubblico per l'aggregazione, la creatività e l'innovazione sociale"*⁴⁸.



Figura 8 – Area prima dell'intervento di recupero⁴⁹



Figura 9 – Area dopo l'intervento di recupero⁵⁰

⁴⁷ Immagine estratta da < <http://rigenerazione.regione.puglia.it/web/ambiti/rigeneriamo-le-aree-e-gli-edifici-dismessi/san-vito-dei-normanni-rigeneriamo-le-aree-e-gli-edifici-dismessi/> >

⁴⁸ Culturability, *TEX – Il teatro dell'ExFadda* < <https://culturability.org/stories/ex-fadda> >

⁴⁹ Immagine estratta da < <https://www.brindisireport.it/cronaca/volontari-per-autocostruire-lex-fadda.html#page> >

⁵⁰ Immagine estratta da < <http://www.sanvitoin.it/wordpress/yeahjasi-brindisi-pop-fest-allexfadda-tra-gli-ospiti-marina-rei/> >

Ad oggi infatti l'intervento ha favorito la nascita di molteplici progettualità tra cui:

- *“World Music Academy: un centro di formazione e produzione sulla musica etnica valorizza il patrimonio musicale del territorio come leva di sviluppo locale;*
- *La Manta: un progetto di artigianato di comunità che connette le competenze progettuali di giovani designer e le competenze manuali di signore del territorio artigiane per hobby;*
- *XfOTO: un collettivo di fotografi e videomaker impegnati in una ricerca sullo storytelling visuale;*
- *Faddanza: una scuola di danza classica e contemporanea promossa da una giovane ballerina del territorio;*
- *XFOOD: un ristorante sociale in cui ragazze e ragazzi disabili imparano un mestiere e lo mettono in pratica tra i fornelli in cucina e tra i tavoli in sala;*
- *FARE: una scuola per giovani artigiani;*
- *LAMUSICADENTRO: un progetto di propedeutica musicale per i bambini da 0 a 3 anni e le loro famiglie;*
- *GIARDINO COMUNE: un giardino progettato, realizzato e gestito dai cittadini.”*⁵¹



Figura 10⁵²



Figura 11⁵³

⁵¹Scuola Anci, *La trasformazione dello stabilimento ex Fadda a San Vito dei Normanni*

< <https://community.agendaurbana.it/documenti/la-trasformazione-dello-stabilimento-ex-fadda-san-vito-dei-normanni> >

⁵² Immagine estratta da < <https://www.moomagazine.com/post/ex-fadda-da-grande-saro-un-teatro> >

⁵³ Immagine estratta da < <https://www.marzollaleosimonedurano.it/news/alternanza-allex-fadda-progetto-architettura/> >



Figura 12⁵⁴



Figura 13⁵⁵

STAKEHOLDER

SOGGETTI PROMOTORI

- Regione Puglia;
- Comune di San Vito dei Normanni;
- Investitori privati;

Organizzazioni e associazioni no profit.

FRUITORI

- Giovani;
- Disabili;
- Comunità locale;
- Scuole;

Aziende ed imprese.

CARATTERISTICHE DELL'IMPATTO

ExFadda è un luogo che racchiude all'interno di un'area differenti spazi messi a disposizione di associazioni, imprese e gruppi informali per la realizzazione di servizi di tipo culturale e ricreativo e che *“si regge economicamente su quattro fonti di ricavo:*

- *economia di comunità basata su liberi contributi (in denaro o servizi) degli aderenti alla comunità di ExFadda;*
- *attività commerciali, di vendita di servizi e di noleggio dello spazio;*
- *partecipazione a bandi e avvisi pubblici;*

⁵⁴ Immagine estratta da < <http://rigenerazione.regione.puglia.it/web/ambiti/rigeneriamo-le-aree-e-gli-edifici-dismessi/san-vito-dei-normanni-rigeneriamo-le-aree-e-gli-edifici-dismessi/> >

⁵⁵ Immagine estratta da < <https://www.ristorantiweb.com/portfolio/xfood-il-locale-dove-la-parola-dordine-e-recuperare/> >

- *sponsorship pubbliche e private.*⁵⁶

L'impatto generato consiste nella:

- riqualificazione di un'area in disuso ed in stato di degrado;
- creazione di attività culturali;
- offerta di servizi di interesse pubblico;

realizzazione di piccoli esercizi commerciali.

Tabella 2: Scheda tecnica di progetto

⁵⁶Scuola Anci, *La trasformazione dello stabilimento ex Fadda a San Vito dei Normanni*

< <https://community.agendaurbana.it/documenti/la-trasformazione-dello-stabilimento-ex-fadda-san-vito-dei-normanni> >

PROGETTO: Luci nel Parco – Rigenerazione di un’area attraverso il recupero di un immobile sito all’interno del Parco della Maremma



Figura 14⁵⁷

DESCRIZIONE

Il progetto - Luci nel Parco – *“nasce dall’esigenza di dare risposte adeguate ai bisogni della comunità attraverso la sperimentazione di approcci innovativi rispetto alle tradizionali politiche sociali ed economiche.”*⁵⁸

L’idea è quella di rigenerare un’intera area attraverso il recupero e la valorizzazione di un edificio situato all’interno del Parco della Maremma (area Ex-Enaoli Ripescia), a seguito della pubblicazione di un bando della Regione Toscana in cui veniva manifestata la volontà di affidare il bene ad un ente no-profit.

“L’immobile pubblico, caduto in disuso (il fabbricato ospitava la colonia per i piccoli orfani ex Enaoli, proprietà di Ente Terre regionali e dunque della Regione Toscana), è stato recuperato come ristorante, sala-prove musicale per i giovani e spazio per la cosiddetta

⁵⁷Immagine estratta da < <https://www.luciaps.it/> >

⁵⁸ Descrizione di progetto < <https://www.lucinelparco.it/> >

scuola dell'innovazione, ovvero un punto per formazione centrato sugli interventi a impatto sociale.”⁵⁹



Figura 15⁶⁰

Il Bio-local (gioco di parole sul nome, dove «local» sta per «locale» nel senso di bar-ristorante e nel senso di vicinanza territoriale): è gestito da disabili insieme ad altre categorie svantaggiate e non. «Bio-local» a impatto sociale. Viene coinvolta la scuola alberghiera della città di Grosseto e diverse aziende vicine per il rifornimento di prodotti a km 0.

⁵⁹ Il Tirreno Grosseto (gelocal.it), *Con la finanza innovativa ha aperto il bio-ristorante* < <https://iltirreno.gelocal.it/grosseto/cronaca/2020/08/02/news/con-la-finanza-innovativa-ha-aperto-il-bio-ristorante-1.39152678> >

⁶⁰ Immagine estratta da < https://www.luciaps.it/?page_id=463 >



Figura 16: *Biocale-ristorante*⁶¹

Il biocale e il giardino esterno promuovono anche attività musicali prevedendo utilizzo sia gratuito sia a pagamento di spazi musicali dedicati, con affitto a ore, concerti, anche in abbinamento con bio-local, scambi interculturali sul modello Playing for Change, corsi tenuti da musicisti che insegnano a suonare uno strumento a ragazzi che non possono permettersi corsi a pagamento.

Sono presenti altri spazi come una sala all'interno dell'immobile ex-Enaoli ed edifici del Parco naturalistico che permettono la promozione di attività culturali: incontri di studenti per la riflessione e il confronto su un libro o tema, in collaborazione con scuole medie superiori, presentazioni di libri, incontri con altre culture, seminari formativi sulla cittadinanza globale, scambi e scuole internazionale, Convegni su temi eno-gastronomici e su risorse naturalistiche del territorio.⁶²

STAKEHOLDER	
SOGGETTI PROMOTORI	FRUITORI
<ul style="list-style-type: none"> - Regione Toscana; - Caritas, Fondazione Etica; - Associazione Industriali; 	<ul style="list-style-type: none"> - Giovani; - Soggetti svantaggiati;

⁶¹ Immagine estratta da < TOSCANA – A Rispeccia apre "Luci nel Parco" - Toscana Today >

⁶² Cfr Fondazione Etica , Cosa è il Social Impact Investing (SII) < <https://www.fondazioneetica.it/archives/28475> >

<ul style="list-style-type: none"> - Tv9; - Banche; - Cooperativa sociale o altra forma di impresa; - Cooperativa sociale per locale bio-social; <p>Impresa o cooperativa per attività promozionale.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Persone appartenenti a culture diverse; <p>Piccole aziende.</p>
--	---

CARATTERISTICHE DELL'IMPATTO

Il progetto è stato ideato per offrire all'area rigenerata una nuova vita, prevedendo la realizzazione *“un modello replicabile di investimento ad impatto sociale [...] che non si limita a fare filantropia e che va oltre alla semplice rigenerazione di un immobile abbandonato.”*⁶³

La realizzazione dell'intervento ha generato differenti tipologie di impatto così classificabili:

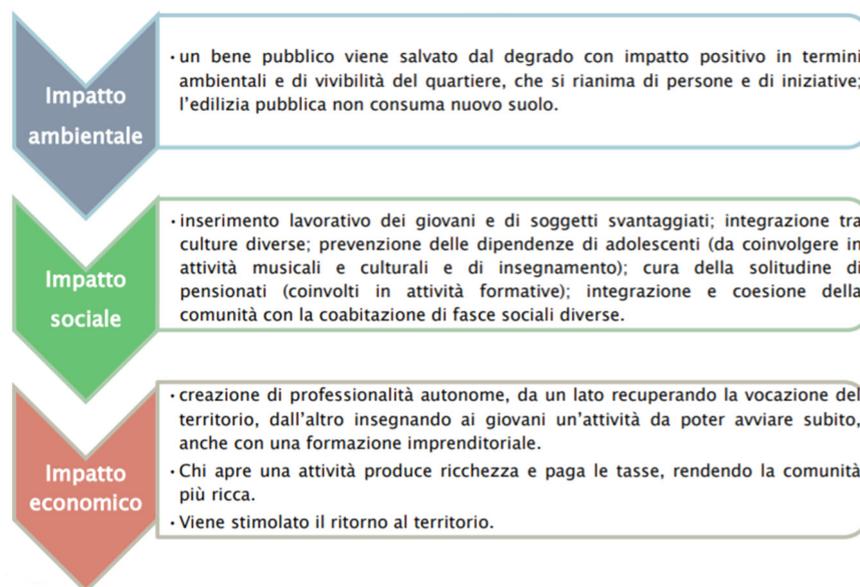


Figura 17⁶⁴

Tabella 3: Scheda tecnica di progetto

⁶³ LUCI, investire nel sociale per creare sviluppo < https://www.luciaps.it/?page_id=438 >

⁶⁴ Fondazione Etica Cosa è il Social Impact Investing < <https://www.fondazioneetica.it/wp-content/uploads/2019/01/Progetto-social-impact-con-rigenerazione-di-un-bene-1.pdf> >

Progetto: Il nuovo Piazzale Loreto a Milano



Figura 18: Il progetto del nuovo Piazzale Loreto a Milano⁶⁵

DESCRIZIONE

L'idea di progetto consiste nella riqualificazione del piazzale Loreto a Milano attraverso la realizzazione di un'area in cui saranno presenti molteplici attività che trasformeranno l'attuale "gigantesca rotatoria-spartitraffico, dove i pedoni, relegati ai margini, trovano difficoltà nell'attraversarlo se non adoperando i brutti passaggi nel mezzanino della metropolitana"⁶⁶, in un rinnovato distretto cittadino che ospiterà servizi per la comunità.

Il progetto "svilupperà come un rondò ipogeo, in realtà costruito su tre livelli pronti a mettersi in comunicazione con la strada. Si manterrà, ovviamente, l'accesso alla metropolitana e si inserirà nel panorama urbano la copertura degli edifici con gradinate e rampe che collegheranno, in modo fluido, il livello strada con il livello interrato. A tutto questo si aggiungerà un edificio di Via Porpora, integrato al sistema del piazzale - esempio di architettura contemporanea to be."⁶⁷

⁶⁵ Il nuovo Piazzale Loreto di Milano - Niiprogetti.it

⁶⁶ Milano | Loreto - Riqualificazione del piazzale: le nostre impressioni - Urbanfile Blog

⁶⁷ <https://www.elledecor.com/it/architettura/a36395083/progetto-piazzale-loreto-milano/>



Figura 19: *Il progetto del nuovo Piazzale Loreto a Milano*⁶⁸

STAKEHOLDER

SOGGETTI PROMOTORI	FRUITORI
<ul style="list-style-type: none"> - Ceetrus; - Studi di architettura di Andrea Boschetti_Metrogramma Milano e Andrea Caputo_All City; - Arcadis per il Development Management, ESG, strategie ambientali e Carbon Footprint; - Land per lo sviluppo paesaggistico; - MIC per la mobilità; 	<ul style="list-style-type: none"> - Comunità cittadina; - Famiglie; - Lavoratori; - Attività commerciali.

⁶⁸ Il nuovo Piazzale Loreto di Milano - Niiprogetti.it

<ul style="list-style-type: none"> - Starching per gli aspetti ingegneristici e Siemens per ciò che concerne gli aspetti tecnologici; - Futureberry e Squadrati per lo studio del territorio e l'analisi dei trend sociali; - Temporiuso per l'analisi dei fabbisogni locali.⁶⁹ 	
<p>CARATTERISTICHE DI IMPATTO</p>	
<p>La realizzazione del progetto genererà i seguenti effetti di impatto nei confronti del quartiere e della città di Milano in un'ottica più ampia:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>“Impatto ambientale sostenibile (12.118 mq di superficie non carrabile come spazio ciclo-pedonale (+69%),5.382 mq di viabilità carrabile (31%),1.107 mq di nuova superficie ciclabile,40 posti per biciclette,13 posti di ricarica elettrica,500 nuovi alberi,4.250 mq di superficie piantata,4.745 mq di pannelli fotovoltaici,35% di riduzione di CO2 complessiva nell'aria;</i> - <i>Creazione di un nuovo punto attrattivo per la città;</i> - <i>Crescita di utenza e vitalità anche per gli assi commerciali di viale Monza, via Padova e via Costa;</i> - <i>Costruzione per Milano di propria immagine internazionale, un simbolo di architettura contemporanea fondata innanzitutto sullo spazio aperto e le persone;</i> <p><i>valorizzazione sociale ed economica delle aree adiacenti e delle attività presenti nel contesto con il Ritorno sociale sull'investimento (SROI) con un indice 4: ciò significa che con un investimento di oltre 60 milioni, si potrà creare un valore per la comunità di circa 250 milioni”⁷⁰.</i></p>	

Tabella 4: Scheda tecnica di progetto

⁶⁹ Cfr: Il nuovo Piazzale Loreto di Milano - Niiprogetti.it

⁷⁰ Cfr Il nuovo Piazzale Loreto di Milano - Niiprogetti.it

2.3. Il Social Housing

“Il Social Housing consiste nell’offerta di alloggi e servizi abitativi a prezzi contenuti destinati ai cittadini con reddito medio basso che non riescono a soddisfare il loro bisogno abitativo sul mercato e allo stesso tempo non hanno i requisiti per accedere all’edilizia pubblica popolare, con l’obiettivo di garantire l’integrazione sociale e il benessere abitativo”⁷¹.

Il Decreto ministeriale 22 aprile 2008 definisce l’alloggio sociale come *“l’unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. L’alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall’insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie.”*⁷²

*“Il diritto all’abitazione rientra infatti, fra i requisiti essenziali caratterizzanti la socialità cui si conforma lo Stato democratico voluto dalla Costituzione”*⁷³

I vantaggi derivanti da progetti di social housing non sono però legati esclusivamente al miglioramento dello status abitativo ma anche alla promozione di occasioni ed iniziative capaci di incentivare e stimolare percorsi di crescita umana e lavorativa.

“Social housing significa anche porre le basi per una socializzazione, per rendere le periferie luoghi di vita vera e attiva, creare servizi primari e non solo, valorizzando non solo la zona ma l’intera città”⁷⁴.

Di conseguenza, diventa interessante analizzare e valutare come progetti di edilizia residenziale sociale possano diventare un nuovo spazio per sperimentare interventi ad impatto sociale capaci di promuovere una crescita trasversale in diversi settori (ambiente, lavoro, servizi alle persone, ecc...).

In quest’ottica è possibile affermare che gli investimenti ad impatto svolgono un ruolo da protagonisti all’interno del mercato poiché sono un mezzo in grado di guidare il capitale

⁷¹ Fondo Housing Sociale Trentino, *Che cos’è l’Housing Sociale*

< http://www.housingsocialetrentino.it/cms/index.php?option=com_content&view=article&id=1&Itemid=128 >

⁷² Decreto ministeriale 22 aprile 2008

⁷³ Corte cost., sent. n. 217 del 1988

⁷⁴ Andrea Balocchi, *Social Housing: cos’è e quali sono i suoi (numerosi) vantaggi*

< https://wisesociety.it/piaceri-e-societa/social-housing/#Social_housing_i_vantaggi_delledilizia_sociale >

privato nel settore dell'edilizia. Difatti gli investitori che hanno una propensione verso il miglioramento della società, risultano particolarmente attratti dalla possibilità di poter trarre sia un profitto economico che sociale dalla realizzazione di uno o più progetti immobiliari.

Numerosi paesi nel mondo ed in Europa hanno definito piani strategici che comprendono l'attuazione di progetti aventi come fine principale quello di porre una soluzione al problema abitativo accentuato dalla crisi economica che negli ultimi anni ha colpito l'economia mondiale. In particolare in molti paesi hanno indotto un processo di trasformazione socio-economico che coinvolge direttamente istituzioni pubbliche ed operatori del settore immobiliare e numerose sono le iniziative ed i progetti proposti da organizzazioni, fondazioni ed associazioni schierate in prima linea per combattere le problematiche legate alla difficoltà di accedere al mercato libero da parte di soggetti sensibili come gli anziani, i disabili, le giovani coppie, gli studenti fuori sede, gli immigrati e le famiglie in difficoltà economica in genere. Tra queste categorie, infatti, è possibile riscontrare l'assenza delle condizioni economiche e sociali richieste per accedere a sovvenzionamenti o finanziamenti sia pubblici che privati, magari perché posseggono un reddito troppo alto per rientrare nei canoni fissati per accedere all'edilizia popolare ma che allo stesso tempo non possiedono caratteristiche economiche solide ed in questo caso si pensi ai lavoratori che non hanno un contratto a tempo indeterminato.

Può dunque risultare efficace lo sfruttamento di uno strumento come quello del SII che, mediante opportune regolamentazioni, potrebbe rivelarsi un importante mezzo in grado di tutelare investitori ed imprenditori che manifestano un particolare interesse nella realizzazione di progetti in grado di contribuire al miglioramento sociale di un territorio. In tal senso, quando si parla di regolamentazioni, si vuole intendere la definizione di strumenti in grado di prevedere e di misurare la fattibilità di un investimento attraverso parametri ed indicatori univoci che permettano di determinare il suo rendimento sia economico che sociale.

2.3.1. Esempi di social housing

Il panorama degli investimenti immobiliari, nel campo dell'housing sociale, è vasto ed offre numerosi esempi applicativi in tutto il mondo. In questo caso ci si concentrerà sul territorio italiano per cui si è scelto di mostrare alcuni casi ritenuti rappresentativi del fenomeno, in cui risulta chiaro come l'impatto sociale sia una caratteristica basilare all'interno dell'ambito della realizzazione delle abitazioni sociali.

Le ricerche sono state effettuate analizzando articoli e dati della Piattaforma “Social Impact Italia” (Piattaforma SII) *“promossa congiuntamente da CDP⁷⁵ e dal Fondo Europeo per gli Investimenti (FEI) con l’obiettivo di favorire lo sviluppo del mercato italiano della finanza inclusiva a sostegno dell’imprenditoria sociale”*.⁷⁶

Seguono tre tabelle che riassumono progetti di social housing in Italia presenti nella piattaforma SII:

- Social housing Città dei Sassi a Matera;
- Social housing Osteria Social Club – Firenze;
- Social housing-riqualificazione ex villaggio olimpico di Torino

⁷⁵ CDP sta per Cassa Depositi e Prestiti: Durante l’ultimo anno ha intrapreso un percorso per l’integrazione dei principi di sviluppo sostenibile nella sua strategia e nelle sue scelte di business. Il progetto ha la finalità di qualificare la funzione obiettivo dell’istituzione, al fine di indirizzarne in maniera sempre più efficace l’operatività, complementando il processo decisionale con le valutazioni di impatto sulle dimensioni economica, ambientale e sociale

⁷⁶ Cdp, *Social Impact Italia* < https://www.cdp.it/sitointernet/page/it/social_impact_italia?contentId=PRD11476 >

PROGETTO: SOCIAL HOUSING CITTÀ DEI SASSI



Figura 20: Rappresentazione fotorealistica degli immobili in progetto⁷⁷

DESCRIZIONE

L'intervento consiste nella realizzazione di più plessi residenziali destinati ad una fascia di fruitori interessati alla locazione a canone calmierato. Il progetto rientra all'interno di una visione più ampia di rigenerazione territoriale Programma Integrato housing Città dei Sassi⁷⁸ e si localizza nell'area periferica sud di Matera in prossimità del parco della Murgia Materana.⁷⁹

⁷⁷ Immagine estratta da < <https://www.fabricasgr.com/portfolio/living/matera-italia-via-montescaglioso/> >

⁷⁸ Bando edilizia residenziale sociale, *Housing Città dei Sassi* < <https://www.comune.matera.it/avvisi/item/5220-bando-edilizia-residenziale-sociale-housing-citta-dei-sassi> >

⁷⁹ Cfr. Descrizione del progetto < <https://www.fabricasgr.com/portfolio/living/matera-italia-via-montescaglioso/> >



Figura 21 – Localizzazione dell'intervento⁸⁰

Il progetto che prevede la realizzazione di tre edifici di tipologia a corte, sviluppati su 4 livelli, e di un edificio di tipologia a semi-corte, sviluppato su 3 livelli, per un totale di circa 10.072,80 mq, offre in locazione 113 unità residenziali di diverso taglio e tipologia, nello specifico bilocali, trilocali e quadrilocali termoautonomi e la sistemazione dell'area circostante con la realizzazione di un'area verde e di spazi destinati ai servizi di quartiere.

Inoltre è prevista la sistemazione dell'area circostante (in ottica di rigenerazione urbana) con la realizzazione di un'area verde, oltre che di spazi per i servizi locali e urbani rivolti al quartiere.

⁸⁰ Immagine estratta da < <https://materasocialhousing.it/> >



Figura 22: Progetto in fase di realizzazione⁸¹



Figura 23: Progetto in fase di realizzazione⁸²



Figura 24: Progetto in fase di realizzazione⁸³



Figura 25: Progetto in fase di realizzazione⁸⁴

STAKEHOLDER

SOGGETTI PROMOTORI

- Fondo Esperia⁸⁵;
- Matera 90 Srl⁸⁶;

FRUITORI

- giovani coppie;
- anziani;

⁸¹ Immagine estratta da < <https://www.fabricasgr.com/social-housing-matera-work-in-progress/> >

⁸² Immagine estratta da < <https://giornalemio.it/cronaca/matera-pronti-da-assegnare-113-alloggi-in-fitto-ce-lavviso-fate-domanda/> >

⁸³ Immagine estratta da < <https://www.fabricasgr.com/portfolio/living/matera-italia-via-montescaglioso/> >

⁸⁴ Immagine estratta da < <https://www.sassilive.it/cronaca/pubblica-utilita/giunta-comune-di-matera-approva-avviso-selezione-per-assegnazione-alloggi-del-complesso-matera-social-housing-locazioni-a-tariffe-agevolate-per-giovani-coppie-e-famiglie/> >

⁸⁵ Fondo Esperia è il primo ed oggi unico fondo destinato al contenimento del disagio abitativo nelle regioni del Sud Italia. Il Fondo ha una durata di 25 anni e sta sviluppando un programma di interventi di social housing da circa 160 milioni di euro prevalentemente localizzati in Puglia, Campania, Basilicata, Sicilia, concretizzatosi in oltre 400 nuovi alloggi sociali già ultimati a Bari, Lecce e Matera.

⁸⁶ Azienda situata a Matera che si occupa della costruzione di edifici residenziali e non residenziali

<ul style="list-style-type: none"> - Legacoop⁸⁷; - CDP Immobiliare Sgr⁸⁸; - Fondazione CON IL SUD⁸⁹; - Fabbrica Immobiliare⁹⁰; - Fondazione Housing Sociale⁹¹ - Associazione Temporanea di Impresa con mandataria la società denominata Finalità S.p.A. 	<ul style="list-style-type: none"> - Studenti; - famiglie con redditi bassi.
IMPATTO GENERATO	
<p>Con la realizzazione di questo progetto ci si ripropone di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - offrire delle opportunità abitative; - ricreare degli spazi comuni per attività e servizi e spazi verdi all'aperto; - realizzare attività collettive e promuovere lo sviluppo di una comunità solidale. 	

Tabella 5: Scheda tecnica di progetto

⁸⁷ Associazione che riunisce oggi oltre 10mila imprese cooperative, attive in tutte le regioni e in tutti i settori per creare sviluppo, mettendo al centro persone e territorio.

⁸⁸ CDP Immobiliare SGR, con 120 milioni di euro di risorse impegnate per conto del FIA-Fondo Investimenti per l'Abitare, è il principale investitore del Fondo Esperia.

⁸⁹ Ente non profit privato nato nel 2006 dall'alleanza tra le fondazioni di origine bancaria e il mondo del terzo settore e del volontariato, per promuovere l'infrastrutturazione sociale del Mezzogiorno, cioè percorsi di coesione sociale e buone pratiche di rete per favorire lo sviluppo del Sud.

⁹⁰ È la Società di Gestione del Risparmio selezionata da CDP Immobiliare SGR. La Società è tra gli operatori più attivi in ambito di investimenti immobiliari con finalità sociali, vantando un'esperienza distintiva in housing temporaneo per studenti grazie ai fondi Aristotele ed Erasmo. Fabbrica è inoltre il gestore del Fondo Novello, fondo di social housing dedicato alla città di Cesena.

⁹¹ Soggetto privato, non profit, che opera per sperimentare soluzioni innovative per la strutturazione, il finanziamento, la realizzazione e la gestione di iniziative di edilizia sociale.

PROGETTO: SOCIAL HOUSING OSTERIA SOCIAL CLUB - FIRENZE



Figura 26: Rappresentazione fotorealistica di progetto⁹²

DESCRIZIONE

L'intervento finalizzato al recupero del "Casone" sito in via dell'Osteria angolo via Pistoiese a Firenze prevedeva la realizzazione di un complesso immobiliare avente destinazione d'uso residenziale con il duplice obiettivo di offrire alloggi in locazione ad un canone agevolato e di riqualificare un'area occupata abusivamente e divenuta anche luogo di spaccio.⁹³

⁹² Immagine estratta da < <https://osteriasocialclub.it/osteria-social-club-progetto> >

⁹³ Cfr Andrea Cianferoni, *Firenze, appartamenti a canone calmierato per famiglie con difficoltà* <<https://www.affaritaliani.it/toscana/firenze-appartamenti-a-canone-calmierato-per-famiglie-con-difficolta-694368.html>>



Figura 27: Immobile in stato di abbandono⁹⁴



Figura 28: Immobile in stato di abbandono⁹⁵



Figura 29: Immobile riqualificato⁹⁶



Figura 30: Immobile riqualificato⁹⁷

“È un intervento che ha un grande valore sociale contribuendo a migliorare le condizioni ambientali di tutta la zona. Con l’ausilio delle più attuali tecnologie e nel rispetto dell’ambiente il nuovo complesso residenziale si inserirà alla perfezione e con armonia nel contesto ambientale, andando a riqualificare una delle zone più popolari della città di Firenze. Il nuovo complesso residenziale “Osteria Social Club” disporrà in totale di 83

⁹⁴ Immagine estratta da < <https://www.lanazione.it/cronaca/firenze-terminati-i-lavori-al-casone-alle-piagge-pronti-83-nuovi-alloggi-1.5511953> >

⁹⁵ Immagine estratta da < <https://www.lanazione.it/cronaca/firenze-terminati-i-lavori-al-casone-alle-piagge-pronti-83-nuovi-alloggi-1.5511953> >

⁹⁶ Immagine estratta da

< https://www.cdp.it/sitointernet/page/it/social_housing_a_firenze_gia_56_famiglie_hanno_trovato_casa_grazie_allo_osteria_social_club?contentId=PRG31190 >

⁹⁷ Immagine estratta da

< https://www.cdp.it/sitointernet/page/it/social_housing_a_firenze_gia_56_famiglie_hanno_trovato_casa_grazie_allo_osteria_social_club?contentId=PRG31190 >

<p><i>appartamenti interamente destinati a locazione convenzionata, con pertinenze esterne e posti auto, interrati e non. Osteria Social Club dispone di unità residenziali di diverso taglio e tipologia, quali bilocale, trilocale e quadrilocale. Gli appartamenti si compongono di una zona giorno, una cucina o angolo cottura, un numero variabile da una a tre camere da letto a seconda del taglio dell'alloggio, uno o due bagni, una cantina e posto auto di pertinenza al piano interrato".⁹⁸</i></p>	
STAKEHOLDER	
SOGGETTI PROMOTORI	FRUITORI
<ul style="list-style-type: none"> - <i>Fondo Housing Toscano;⁹⁹</i> - <i>Investire Social Housing;¹⁰⁰</i> - <i>Comune di Firenze;</i> - <i>CDP Immobiliare SGR S.p.A.;</i> - <i>Fondazione Cassa di Risparmio di Firenze;¹⁰¹</i> <p><i>Abitare Toscana - Advisor Tecnico e Gestore Sociale;¹⁰²</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Coppie coniugate, coppie conviventi more uxorio da almeno due anni, coppie conviventi di fatto oppure unite civilmente con o senza figli;</i> <p><i>la persona singola con o senza figli fiscalmente a carico o destinataria di provvedimento esecutivo di rilascio dell'alloggio nell'ambito di procedimenti di separazione o di divorzio."¹⁰³</i></p>
IMPATTO GENERATO	
<ul style="list-style-type: none"> - <i>Risparmio economico: canoni e prezzi calmierati;</i> 	

⁹⁸ Per la descrizione dell'intervento si è fatto riferimento a quanto indicato dal gruppo Osteria Social Club < <https://osteriasocialclub.it/home> >

⁹⁹ Il Fondo Housing Toscano istituito nel 2012 e con durata di 24 anni, è un fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso, riservato ad investitori qualificati.

Scopo primario del Fondo è la realizzazione di interventi abitativi in social housing nel territorio della Regione Toscana, favorendo la formazione di un contesto abitativo e sociale all'interno del quale sia possibile non solo accedere a un alloggio adeguato, ma anche a relazioni umane ricche e significative.

¹⁰⁰ Investire SGR Spa è un primario operatore indipendente del risparmio gestito, specializzato nella valorizzazione di portafogli immobiliari in differenti settori di mercato.

¹⁰¹ La Fondazione CR Firenze partecipa al Fondo Housing Toscano, con un proprio apporto finanziario, assicurando inoltre il proprio sostegno alla realizzazione delle varie iniziative intraprese dallo stesso.

¹⁰² Abitare Toscana è il gestore sociale cooperativo del fondo immobiliare aderente al F.I.A. Fondo Housing Toscano, fondo promosso dalla cooperazione di abitazione, operativo dal 2012 e strutturato come modello di sviluppo su base regionale

¹⁰³ Bando scaricabile da https://www.comune.fi.it/comunicati-stampa/dellosteria-e-line-sulla-rete-civica-il-bando-lassegnazione-di-66-alloggi-di?language_content_entity=it%20

- Qualità costruttiva: comfort, efficienza energetica, riduzione dell'impatto ambientale, tecnologia ed innovazione; benessere della comunità: dinamismo, partecipazione, attività e servizi collaborativi, tecnologie per la comunicazione;
- Riqualificazione di un'area territoriale in stato di degrado.

Tabella 6: Scheda tecnica di progetto

PROGETTO: HOUSING SOCIALE AREA EX MOI – TORINO (TO)



Figura 31: Complesso residenziale ex Moi villaggio olimpico di Torino¹⁰⁴

DESCRIZIONE

L'intervento prevede il recupero degli immobili sorti in occasione delle olimpiadi invernali di Torino 2006 ed in particolare il progetto consiste nella riqualificazione dell'intera area di borgo Filadelfia all'interno del quartiere Lingotto, attraverso la creazione di polo residenziale destinato a studenti e giovani lavoratori.



Figura 32: Area in stato di degrado¹⁰⁵



Figura 33: Area in stato di degrado¹⁰⁶

¹⁰⁴ Immagine estratta da < <https://vocetempo.it/larea-ex-moi-diventera-un-polo-di-housing-sociale/> >

¹⁰⁵ Immagine estratta < <https://www.lastampa.it/topnews/edizioni-locali/torino/2020/05/20/news/case-per-famiglie-e-studenti-inizia-la-nuova-vita-del-moi-1.38866370> >

¹⁰⁶ Immagine estratta da < <https://vocetempo.it/lingotto-cosa-diventera-il-villaggio-ex-moi/> >

STAKEHOLDER	
SOGGETTI PROMOTORI	FRUITORI
<ul style="list-style-type: none"> - Fondo Abitare Sostenibile Piemonte (Fasp), gestito da InvestiRE SGR e sostenuto dal FIA (Gruppo Cassa Depositi e Prestiti); - la Fondazione Compagnia di San Paolo; - la Fondazione Crt; - altre fondazioni di origine bancaria piemontesi. 	<ul style="list-style-type: none"> - Studenti; - Giovani lavoratori.
IMPATTO GENERATO	
<p>Le finalità del progetto sono le seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Recupero immobili in stato di degrado; - Riqualficazione area territoriale; - Offerta di servizi abitativi. 	

Tabella 7: Scheda tecnica di progetto

3. LA VALUTAZIONE DELL'IMPATTO SOCIALE DI SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

Quanto descritto nei paragrafi precedenti permette di avere un quadro generale in merito a strumenti finanziari, campi di applicazione nel settore dell'edilizia, obiettivi da raggiungere adottando l'ottica di investimenti ad impatto sociale.

Questo capitolo pertanto pone l'attenzione sulla valutazione degli impatti sociali e della crescita economica generati o che possono essere generati a seguito della realizzazione di progetti aventi come obiettivo principale quello del recupero, della riqualificazione degli immobili in stato di degrado e/o di abbandono dimostrando come sia indispensabile creare un connubio tra edilizia e finanza sociale.

Avere un riscontro concreto sulle possibili conseguenze, in seguito ad investimenti ad impatto sociale nel campo del recupero degli immobili e della riqualificazione delle aree urbane, può motivare e dunque coinvolgere maggiormente gli investitori in tali opere.

In questo capitolo, pertanto, si cercherà di definire quali strumenti, tra quelli utilizzati nell'ambito della finanza sociale, possono meglio rappresentare gli interessi della crescita degli investimenti sociali nel campo del recupero degli immobili e della riqualificazione delle aree urbane.

“Per chi si occupa oggi di questioni come lo sviluppo dell'imprenditorialità sociale e la promozione di una filantropia matura, il tema degli strumenti da usare per misurare l'impatto sociale delle nostre attività è assolutamente cruciale. La necessità di costruire metriche per la misurazione dell'impatto sociale è condivisa da ambiti diversi. Da una parte, vi sono i grandi donatori che vogliono indirizzare le proprie risorse verso interventi efficaci, dall'altra la Pubblica Amministrazione avverte il bisogno di rendicontare con trasparenza le risorse utilizzate. Le organizzazioni non profit, a loro volta, devono, sempre più, essere in grado di dimostrare il proprio impatto sociale.”¹⁰⁷

3.1. Metodologie e strumenti di applicazione

Definito come obiettivo quello della rigenerazione urbana, attraverso il recupero e la riqualificazione degli immobili che versano in stato di degrado e/o di abbandono, è fondamentale definire una scaletta organizzativa che sia in grado di rendere in modo

¹⁰⁷ Human Foundation, *Guida al Ritorno Sociale sull'Investimento* < https://www.humanfoundation.it/wp-content/uploads/2019/07/SROI-Guide_ITA_completa.pdf >

dettagliato il percorso decisionale che si vuole realizzare. Ovvero sulla base di quanto detto in precedenza, la finalità prima degli investimenti nel campo del sociale è quella di realizzare dei progetti che prevedano un cambiamento capace di generare dei benefici non fini a sé stessi, attraverso la fornitura di servizi che possano sopperire alla domanda di benessere presentata su un determinato territorio.

Risulta dunque necessario far chiarezza su approcci, metodologie, obiettivi e criteri progettuali adottabili nel processo di cambiamento e trasformazione delle aree urbane in cui si riscontra la necessità di generare dei servizi per la comunità:

RAPPORTARSI ALLA PROGETTAZIONE DEL CAMBIAMENTO PER LA PRODUZIONE DI SERVIZI PER LA COLLETTIVITÀ		
APPROCCI	METODOLOGIE	OBIETTIVI
Economici	Riqualificazione	Sostenibilità
Fisico-strutturali	Rigenerazione	Crescita economica
Complessi	Ricollocazione	Promozione culturale
	Riconversione e Recupero	Valorizzazione
	Integrazione all'esistente e nuova progettazione	

Tabella 8: Elaborazione dell'autore – Quadro di valutazione preliminare alla progettazione d'impatto sociale

Gli approcci rappresentano il punto di partenza dal quale partire dopo aver concluso il lavoro di analisi e di osservazione del territorio, distinguendo principalmente tre tipi di approccio sui quali è possibile rapportarsi, quello di natura economica, quello che prende in considerazione i parametri fisico-strutturali e quello complesso che fa riferimento a quei casi in cui si devono fare valutazioni sugli aspetti territoriali di tipo complesso come nei casi della Spina di "Gregotti" a Torino, dove è stata importante la fase progettuale per mettere in relazione due aree urbane caratterizzate da due contesti ben distinti come quello residenziale e quello ex industriale.

Stretta è la correlazione tra il tipo di approccio che si prende in considerazione e le metodologie di intervento, che come indicato precedentemente sono la riqualificazione, la rigenerazione, la ricollocazione, la riconversione ed il recupero, che hanno tutte un unico

fattor comune: risolvere la problematica legata all'abbandono ed al degrado di aree ed immobili presenti in un contesto cittadino.

Ma come scegliere la metodologia più consona in favore di un investimento che sia in grado di essere remunerativo sia dal punto di vista economico che dal punto di vista sociale? È chiaro che la scelta è dettata dagli obiettivi che si vogliono perseguire: sostenibilità ambientale, crescita economica, valorizzazione del territorio o promozione culturale.

Nell'ottica dell'investimento sociale, ad esempio la crescita economica si può intendere come la creazione di aree aperte a tutti ma che in realtà non siano totalmente pubbliche con l'aspirazione di creare un aumento di attrattività di un'intera città attraverso l'apertura di attività di tipo ricreazionale-turistico, mentre con il miglioramento della vivibilità si può intendere la creazione di parchi ed aree verdi a disposizione di tutti che producano un aumento di benessere di tipo psico-fisico e che possano indurre ad un aumento della popolazione, così come interessante potrebbe essere la promozione culturale che insieme al principio di valorizzazione può generare un aumento del prestigio cittadino dando vita a poli di riferimento per tutto il territorio limitrofo.

Chiaramente, sia il tipo di approccio che il tipo di metodologie sono strettamente correlate a criteri e strategie, partendo dal presupposto che nulla si può trasformare senza un'adeguata pianificazione e progettazione dei luoghi.

3.2. Social return on investment: un valido strumento per la misurazione dell'impatto sociale

Al percorso decisionale, sopra descritto, va affiancata la fase valutativa degli impatti sociali. *“Negli ultimi anni, si sono sviluppati decine di strumenti metodologici per la misurazione dell'impatto sociale. Un ampio spettro che va da strumenti estremamente complessi ed articolati sino a forme più elementari di misurazione.”*¹⁰⁸ Si è scelto di approfondire lo SROI– acronimo di Social Return On Investment – in quanto costituisce un valido strumento per la misurazione dell'impatto sociale.

Aiuta i soggetti coinvolti nell'investimento a ricercare una risposta completa alla domanda: *“Quanto valore stiamo creando?”*

¹⁰⁸ Human Foundation, *Guida al Ritorno Sociale sull'Investimento* < https://www.humanfoundation.it/wp-content/uploads/2019/07/SROI-Guide_ITA_completa.pdf >

“Nello specifico è una metodologia che misura il valore extra-finanziario di un intervento al netto delle risorse investite e di ciò che sarebbe avvenuto anche in assenza dell'intervento. È basato sulla più tradizionale analisi costi-benefici e quantifica il valore sociale attraverso indicatori associati ai risultati raggiunti” determinando [...]“il rapporto tra il totale dei benefici e gli input necessari per ottenerli. Pertanto, un valore 3 dello SROI stabilisce che ogni euro di investimento (input) produce tre euro di risultati. .”¹⁰⁹

3.3. Nascita e sviluppo dello SROI

Tra il 1996 e il 2001, la Roberts Enterprise Development Fund tentò di creare una tecnica per un'analisi costi-benefici completa, ovvero, una tecnica che non trascurasse particolari benefici, talvolta difficili da individuare o trascurati nei report di valutazione.

L'agenzia no-profit, sopra citata, attiva nella San Francisco Bay Area sperimentò questa nuova tecnica per ottenere risultati che potessero rendere osservabile il valore creato dai loro programmi di servizi per l'impiego destinati a disoccupati con svantaggi economici e sociali.

Nel corso degli anni ricercatori internazionali e multidisciplinari, soprattutto scozzesi e britannici, hanno sperimentato e migliorato tale metodologia, la quale negli ultimi anni ha visto una crescita esponenziale.

La diffusione dello SROI è stata promossa dalla Human Foundation, ente privato di ricerca attraverso anche azioni di traduzione.¹¹⁰ Attualmente si prende in considerazione la Guida SROI 2012¹¹¹ da cui è possibile ricavare informazioni sui principi e le fasi di tale strumento.

3.4. I principi dello SROI

Come sostiene la Human Foundation l'efficacia dello strumento SROI è evidente dalla sua attenzione ad una serie di aspetti: coinvolgimento continuo degli stakeholder nel corso dell'analisi, problematizzazione continua del campo di analisi, analisi delle complessità che ruotano attorno alle azioni effettuate, mappatura del cambiamento, produzione di

¹⁰⁹ Maurizio Busacca, Alessandro Caputo, *Valutazione, apprendimento e innovazione nelle azioni di welfare territoriale Lo SROI-Explore per i Piani Giovani in Veneto* < <https://edizionicafoscari.unive.it/media/pdf/books/978-88-6969-409-7/978-88-6969-409-7-ch-04.pdf> >

¹¹⁰ Maurizio Busacca, Alessandro Caputo, *Valutazione, apprendimento e innovazione nelle azioni di welfare territoriale Lo SROI-Explore per i Piani Giovani in Veneto* < <https://edizionicafoscari.unive.it/media/pdf/books/978-88-6969-409-7/978-88-6969-409-7-ch-04.pdf> >

¹¹¹ Human Foundation, *Guida al Ritorno Sociale sull'Investimento* < https://www.humanfoundation.it/wp-content/uploads/2019/07/SROI-Guide_ITA_completa.pdf >

informazioni importanti per le organizzazioni, che possono aiutare a migliorare la qualità del lavoro del non profit e delle imprese sociali¹¹².

Infatti i sette principi su cui si basa lo SROI sono:

- 1) coinvolgimento degli stakeholder: quest'ultimi vanno informati anche su quello che verrà misurato e valorizzato;
- 2) comprensione del cambiamento ovvero il riconoscimento dei cambiamenti positivi e negativi, attesi ed inattesi;
- 3) la capacità di considerare le cose che contano veramente attraverso il principio di monetizzazione;
- 4) l'inclusione solo di ciò che è materiale per ottenere una visione realistica utile agli stakeholder ad avere idee precise sull'impatto generato;
- 5) il non sovrastimare: attribuire solo valori imputabili all'organizzazione;
- 6) la trasparenza: mostrare quello che permette di definire l'analisi accurata
- 7) la verifica dei risultati¹¹³

3.5. Le fasi dello SROI

L'analisi SROI può essere retrospettiva o previsionale: nel primo caso viene effettuata quando il progetto è stato già realizzato, al contrario, nel secondo caso viene eseguita prima della realizzazione vera e propria dell'idea progettuale.

Prevede sei fasi:

- I. *Definizione del campo di analisi e individuazione degli stakeholder*: è la tipica fase di pianificazione che prevede la definizione dello scopo, dei destinatari, del background e delle risorse oltre all'identificazione degli stakeholder.
È una fase fondamentale poiché delinea il percorso da seguire durante il processo di misurazione. Il perimetro d'analisi viene delineato rispondendo a queste cinque domande:

¹¹² Cfr: Human Foundation, *Guida al Ritorno Sociale sull'Investimento* < https://www.humanfoundation.it/wp-content/uploads/2019/07/SROI-Guide_ITA_completa.pdf >

¹¹³ Cfr E.Ivernizzi, S.Romenti, *Progetti di misurazione dei risultati di comunicazione*, ed 2015, p 228

- qual e l'obiettivo della misurazione?
- qual è l'oggetto della valutazione?
- a chi è rivolto?
- quali sono le risorse e i tempi a disposizione?
- chi svolge l'analisi?

II. *Mappatura degli outcome*: prevede la sistematizzazione e la compilazione della mappa dell'impatto, ovvero descrizione degli input (denaro o risorse di vario genere offerti dagli stakeholder), degli output (risultati e prodotti misurabili realizzati da un progetto o da un'organizzazione) e degli outcome di progetto o dell'organizzazione (catena di eventi e cambiamenti derivanti dal progetto effettuato). Tale mappatura permette di creare un modello logico, *impact value chain*, che mostri come il progetto si stia sviluppando attraverso la definizione di input, output ed outcome.

L'*impact value chain* aiuta a comprendere quale impatto sociale può generare il progetto.

III. *Evidenziare gli outcome ed assegnarli un valore*: consiste nello sviluppo di indicatori che possano quantificare l'*outcome*.

Nello specifico gli indicatori di output misurano ciò che l'organizzazione ha fatto, dando informazioni sull'efficienza dell'intervento; gli indicatori di *outcome* misurano ciò che succede dopo l'intervento ovvero i cambiamenti che vengono generati, dando informazioni sull'efficacia. Gli indicatori devono, inoltre, possedere delle specifiche caratteristiche: devono essere rilevanti, specifici, in grado di catturare l'essenza, ricettivi e sensibili al cambiamento, attendibili, monitorabili nel tempo, pratici.

IV. *Definizione dell'impatto*: permette di misurare e contabilizzare l'impatto, dunque in che misura l'*outcome* sia collegato alle azioni effettuate. La valutazione dell'*outcome* viene eseguita attraverso il metodo controfattuale che a sua volta consiste nel delineare in quale misura gli *outcome* siano da attribuire ad un intervento ben preciso e quanto si sarebbe ottenuto a prescindere da esso.¹¹⁴

V. *Calcolo dello SROI*: prevede a sua volta quattro sottofasi: proiezione del valore di tutti gli *outcome* ottenuti nel futuro (concretamente, dopo aver fissato nella fase 4 il

¹¹⁴ Cfr: Impronta etica, *Le linee Guida per la misurazione dell'impatto sociale. Una guida pratica per le organizzazioni* <file:///C:/Users/39329/Downloads/Linee-Guida-Impatto_def.pdf>

valore dell'impatto e il periodo di tempo in cui si esaurirà, si sottraggono per ciascun periodo successivo al primo anno i *drop-off* individuati), calcolo del valore attuale netto (differenza data dal totale del valore attuale dei benefici meno il totale del valore degli investimenti), calcolo della ratio (risultato di un rapporto tra il valore scontato dei benefici e il totale degli investimenti), analisi di sensitività (valutare, pertanto, il peso e l'importanza che ciascun elemento registrato o previsto hanno rispetto al quadro complessivo)¹¹⁵;

VI. *Restituzione, utilizzazione ed integrazione*: sviluppo di un report finale da consegnare agli stakeholder.

Il report deve essere utile, chiaro e trasparente così da guidare l'organizzazione in virtù dei risultati ottenuti, a modificare eventualmente la propria strategia.¹¹⁶

¹¹⁵ Maurizio Busacca, Alessandro Caputo, *Valutazione, apprendimento e innovazione nelle azioni di welfare territoriale Lo SROI-Explore per i Piani Giovani in Veneto* < <https://edizionicafoscari.unive.it/media/pdf/books/978-88-6969-409-7/978-88-6969-409-7-ch-04.pdf> >

¹¹⁶ Cfr: Impronta etica, *Le linee Guida per la misurazione dell'impatto sociale. Una guida pratica per le organizzazioni* <file:///C:/Users/39329/Downloads/Linee-Guida-Impatto_def.pdf>

4. LO SROI PER IL SOCIAL HOUSING: ANALISI DI DUE CASI A CONFRONTO

A questo punto, con il presente lavoro di ricerca, per dimostrare la valenza della metodologia di valutazione SROI, sono stati comparati due progetti realizzati nel campo dell'edilizia sui quali sono state condotte delle analisi di tipo valutativo ex-post con l'obiettivo di valutare gli *outcome* reali.

4.1. Inquadramento casi studio

Definito l'approccio metodologico sono stati individuati due casi studio su cui è stato possibile osservare l'utilizzo di una valutazione SROI di tipo valutativo al fine di definire il ritorno economico generato dalla realizzazione delle case di accoglienza per i malati costretti a stare lontani dalla propria casa per avere accesso a determinate cure, e alle loro rispettive famiglie.

In particolare ci si è occupati dei progetti realizzati dalla Fondazione per l'infanzia Ronald McDonald Italia e dall' Organizzazione di volontariato CasAmica Onlus, poiché in entrambi i casi è stato possibile evidenziare il legame intrinseco che c'è tra la rigenerazione urbane di specifiche aree territoriali e la riqualificazione di immobili abbandonati o destinati a funzioni meno remunerative sia dal punto di vista economico che socio-funzionale. Inoltre va senz'altro sottolineato che l'offerta di una soluzione abitativa che faccia sentire a casa il paziente grazie alla possibilità di poter avere al proprio fianco i propri cari, rappresenta in se anche una forma di social housing seppur il periodo di permanenza nelle strutture sia temporaneo.

4.1.1. DEFINIZIONE DEL CAMPO DI ANALISI

Nel caso della Fondazione per l'infanzia Ronald McDonald si farà riferimento allo studio valutativo¹¹⁷ condotto dal gruppo di ricerca universitario – arco¹¹⁸ - con il quale verrà identificato il valore dell'impatto generato dal programma "Case Ronald" mostrando il ritorno sia economico che sociale creato dal modello di accoglienza Case Ronald inerente all'anno

¹¹⁷ Marco Bellucci, Serena Franchi, Carmela Nitti ed Enrico Testi, Analisi SROI dei costi e dei benefici del modello di accoglienza delle case Ronal in Italia < https://frmcd-assets.s3.amazonaws.com/production_assets/assets/pdf/report-sroi-ronald-ita-full.pdf >

¹¹⁸ Centro di ricerca universitario che offre servizi di ricerca, consulenza qualificata e formazione.

finanziario 2016, al fine ultimo di comprendere come implementare, ottimizzare e migliorare l'offerta dei servizi proposti.

Stesso scopo e stesso approccio metodologico quello dell'organizzazione CasAmica Onlus che ha però affidato l'analisi economica¹¹⁹ all'ente privato di ricerca – Human Foundation¹²⁰ - che si è focalizzata sull'offerta erogata nell'anno 2018.

FONDAZIONE PER L'INFANZIA RONALD MCDONALD ITALIA	ORGANIZZAZIONE DI VOLONTARIATO CASAMICA ONLUS
<p>Realizzazione delle case Ronald che rivolgono i loro interessi alla ricerca ed alla creazione di servizi che siano in grado di migliorare la salute ed il benessere dei bambini e delle loro famiglie, facendo sì che possa mantenersi il nucleo familiare attraverso la creazione di 4 Case Ronald McDonald presenti nelle immediate vicinanze degli ospedali pediatrici di Brescia, Firenze, Roma Bellosguardo e Roma Paliodoro.</p>	<p>Garantire l'accesso ai servizi di tipo sanitario a tutte quelle persone che a causa di una malattia sono costrette ad emigrare verso strutture ospedaliere distanti dalle proprie abitazioni. Il progetto quindi consiste nell'offrire accoglienza a chi non ha la possibilità di alloggiare presso strutture alberghiere che possono senz'altro risultare troppo onerose soprattutto se le tempistiche di permanenza sono incerte e legate alle cure ospedaliere. In tale ottica CasAmica dal 1986 ad oggi ha dato vita a 6 case di accoglienza situate a Milano, Lecco e Roma, oggetto di questa valutazione SROI di tipo valutativo che punta a restituire il valore generato nell'anno 2017 per comprendere l'impatto sociale ed economico dell'investimento fatto.</p>

Tabella 9: Definizione del campo di analisi – Finalità delle due fonti a confronto

¹¹⁹ Human Foundation, *Analisi SROI CasAmica – Studio del valore economico e sociale delle case di accoglienza per l'anno 2018* < <https://www.humanfoundation.it/wp-content/uploads/2019/09/REPORT-SROI-CASAMICA-2018.pdf> >

¹²⁰ È un ente privato di ricerca che promuove soluzioni innovative ai crescenti bisogni sociali.

4.1.2. FASE 1

Una volta definito il campo di analisi per il corretto proseguo dello studio è stato importante individuare e definire il grado di coinvolgimento degli stakeholder¹²¹ facenti parte del progetto. Nel caso specifico è stato possibile classificare così, le figure coinvolte:

- Fruitori: ovvero i destinatari dell'offerta;
- Conduttori: coloro che conducono le operazioni relative alla proposta di servizi e attività;
- Promotori, cioè chi ha interessi nella realizzazione dei progetti e che contribuiscono in maniera diretta attraverso l'investimento e la donazione dei fondi.

Dunque a partire da una macro definizione delle categorie degli stakeholder è possibile individuare una sottocategoria di utenza direttamente e indirettamente coinvolta nel progetto.

CLASSIFICAZIONE DEGLI STAKEHOLDER			
CATEGORIE		FONDAZIONE PER L'INFANZIA RONALD MCDONALD ITALIA	ORGANIZZAZIONE DI VOLONTARIATO CASAMICA ONLUS
Fruitori	Utenti diretti	Famiglie (genitori)	Accompagnatori
		Bambini	Pazienti adulti e minorenni
	Utenti indiretti	Ospedali	Aziende ospedaliere
Conduttori	Utenti diretti	Personale delle case Ronald	Personale CasAmica
		Personale di sede della fondazione	Psicologi
	Utenti indiretti	Board fondazione Ronald	Animatori qualificati ed erogatori di attività ricreative
		Volontari	Volontari
		Altre organizzazioni	

¹²¹ Ovvero coloro che direttamente o indirettamente possono essere individuati come portatori di interesse dell'offerta generata dalla realizzazione di un investimento o di un progetto.

Promotori	Utenti diretti	Fondazione Ronald	CasAmica Onlus
		McDonald's Corporation	
	Utenti indiretti	Ronald McDonald's Licenziatari	Enti privati e pubblici
		Donatori privati	
		Enti pubblici	

Tabella 10: Elaborazione dell'autore su classificazione e definizione degli stakeholder indicati nelle due fonti oggetto di confronto

Ciò che si può osservare è che per entrambe le analisi gli enti di ricerca hanno adottato lo stesso metro di individuazione degli stakeholder coinvolti nei progetti. Tra le differenze principali si riscontra la presenza di enti pubblici e privati come utenti direttamente coinvolti all'interno dell'iniziativa proposta dall'Organizzazione *CasAmica Onlus*. Questo ha offerto uno spunto di riflessione interessante, poiché ha dimostrato che l'influenza degli impatti generati nei confronti di enti terzi all'investimento sia privati che pubblici, ha importanza per fini valutativi solo per la stessa *CasAmica*, mentre lo studio dell'ente di ricerca "Arco" ha evidenziato come comunità e ambiente sia da considerare in via del tutto generale.

4.1.3. FASE 2

A questo punto lo step successivo consiste nella mappatura degli *outcome*, ovvero nella descrizione di:

- Input: ovvero in che modo gli stakeholder stanno contribuendo all'offerta dei servizi e delle attività garantite, cercando di quantificare il valore dei fondi e delle risorse economiche messe a disposizione;

L'analisi di confronto condotta ha evidenziato alcune criticità in entrambi gli studi inerenti alle indicazioni dei costi presi in considerazione per la definizione del valore totale dei input. In particolare come sarà possibile osservare dalla relativa tabella in allegato, seppur nel primo caso è stata fornita un valore per ognuno degli stakeholder, risulta evidente come tale indicazione non sia sufficiente poiché non vi sono precisazioni e motivazioni che siano in grado di spiegare la natura di tali valori, nota che va sottolineata anche nel caso dello studio condotto da *Human Foundation*

che nella sua analisi opta per l'indicazione del valore finale frutto di tutti i costi associati agli stakeholder presi in considerazione.

Per le specifiche in merito si rimanda alla consultazione delle tabelle di calcolo allegate, frutto della rielaborazione dei dati indicati all'interno delle due pubblicazioni su citate.

Si riporta invece nella tabella sottostante, un estratto dei valori totali di input, che seppur in coerenza con il tipo e l'oggetto di analisi svolta, risultano simili tra loro, allo stesso tempo non possono ritenersi significativamente validi ai fini dell'elaborazione di una metodologia di valutazione univoca e comparabile, poiché l'assenza delle fonti di calcolo e di specifiche di determinazione dei valori, rappresenta un sinonimo di scarsa ripetibilità del metodo di valutazione.

INPUT	FONDAZIONE PER L'INFANZIA RONALD MCDONALD ITALIA	ORGANIZZAZIONE DI VOLONTARIATO CASAMICA ONLUS
	2.488.995,00 €	2.046.836,39 €

Tabella 11: Riepilogo valori totali associati agli input dei due casi di studio

Si ritiene dunque che per migliorare il metodo sia fondamentale un'indicazione più specifica delle fonti dei parametri di calcolo adottati per la determinazione dei valori di input, avendo l'accortezza di rendere tali informazioni quanto univoche e dunque facilmente comparabili anche per lo studio di altri progetti.

- Output: indicazione dei prodotti e dei servizi offerti, che in questo caso sono così classificabili:
 - o Servizi abitativi, forniti attraverso gli alloggi presenti all'interno delle strutture di accoglienza;
 - o Servizi di ristorazione, forniti attraverso le mense;
 - o Servizi ricreativi; forniti attraverso l'offerta di attività di gioco e svago;

- Servizi psicologici, forniti mediante sedute private con specialisti e discussioni collettive oggetto di confronto con persone che stanno vivendo o che hanno vissuto problematiche simili.

Per quanto concerne nello specifico il settore dell'edilizia oggetto di tesi ci si è concentrati soprattutto sulla descrizione delle strutture di accoglienza che nella maggior parte dei casi sono frutto di una ristrutturazione di edifici riconvertiti per soddisfare le esigenze delle fondazioni:

STRUTTURA DI BRESCIA	
OSPEDALE DI RIFERIMENTO: AZIENDA OSPEDALIERA SPEDALI CIVILI DI BRESCIA	
LA STRUTTURA	SERVIZI OFFERTI
<p>Casa Ronald McDonald Brescia ha una superficie interna di 745 mq, ed è circondata da 500 mq di area verde. Dispone di 7 appartamenti completamente arredati, tutti dotati di soggiorno-cucina con divano letto e Tv, camera con due letti, bagno privato con doccia e ripostiglio. La Casa Ronald offre anche una lavanderia, giardino e parcheggio, e una sala attrezzata per le attività psicomotorie dei bambini, utilizzabile dagli specialisti su richiesta del reparto ospedaliero. L'immobile, di proprietà di Fondazione Casa di Dio onlus, è stato dato in comodato d'uso gratuito a Fondazione Ronald che lo gestisce come Casa Ronald.</p>	<p>Finora le sue camere hanno accolto quasi 1.400 persone, 109 solo nell'ultimo anno. Gli ospiti provengono dalla vicina Azienda Ospedaliera Spedali Civili di Brescia. Oggi il 40% dei piccoli pazienti proviene dal reparto Trapianti, il 40% da Oncoematologia e il 20% da Rianimazione, e restano in Casa Ronald in media 63 giorni. Le famiglie accolte nei primi mesi del 2018 provengono da tutt'Italia e dall'estero: il 40% di loro viene dalla Lombardia, il 20% dal resto d'Italia, e il restante 40% da altri Paesi.</p>

Tabella 12: Scheda descrittiva della struttura

STRUTTURA DI FIRENZE	
OSPEDALE DI RIFERIMENTO: OSPEDALE PEDIATRICO MEYER	
LA STRUTTURA	SERVIZI OFFERTI
<p>Casa Ronald McDonald Firenze ha una superficie di 450 mq, e vanta un ampio giardino esterno. Si tratta di una casa colonica del '700, di proprietà dell'ateneo, completamente restaurata, sotto la supervisione della Soprintendenza per i Beni e le Attività Culturali. Sono state ricavate 8 stanze completamente arredate, con servizi privati. La Casa offre inoltre un'ampia sala giochi, una sala internet, una sala relax/Tv, una cucina comune e una sala da pranzo, una lavanderia attrezzata, parcheggio interno e un ampio giardino. La struttura si trova a solo un kilometro dal polo di eccellenza pediatrica dell'Ospedale Meyer, che offre cure specifiche rivolte a neonati, a bambini e adolescenti, ed eccelle nello studio e la cura di condizioni patologiche neonatali.</p>	<p>Finora le sue camere hanno accolto più di 1.500 persone, 254 solo nell'ultimo anno (2017), 126 da gennaio a giugno 2018. Gli ospiti provengono dalla vicina Azienda Ospedaliera-Universitaria Meyer. Oggi il 28% dei piccoli pazienti proviene da Oncoematologia, il 25% da TIN, il 16% da Neuroscienze e neuroriabilitazione, il 10% da Rianimazione, il 21% da altri reparti. E restano in Casa Ronald in media 23 giorni. Le famiglie accolte nei primi mesi del 2018 provengono da tutt'Italia e dall'estero: il 33% di loro viene dalla Toscana, il 62% dal resto d'Italia, e il restante 5% da altri Paesi.</p>

Tabella 13: Scheda descrittiva della struttura

STRUTTURA DI ROMA BELLOSGUARDO	
OSPEDALE DI RIFERIMENTO: OSPEDALE PEDIATRICO BAMBINO GESÙ	
LA STRUTTURA	SERVIZI OFFERTI
<p>Casa Ronald McDonald Bellosguardo è la seconda struttura aperta in territorio romano, dopo Casa Ronald Roma Palidoro. Si trova all'interno del parco comunale di Bellosguardo, a soli 8 km dalla sede dell'Ospedale Pediatrico Bambino Gesù del Gianicolo, che ha ceduto in comodato d'uso la gestione dell'immobile a Fondazione Ronald. Sono disponibili 16 unità abitative disposte su tre livelli, di cui 4 provviste di angolo cottura e bagno privato, letto matrimoniale e divano letto. Le restanti 12 unità sono camere matrimoniali con servizi privati. La Casa offre inoltre un ampio giardino esterno, una lavanderia attrezzata, una sala Tv dove rilassarsi, una sala giochi per bambini di tutte le età, accessibile con la supervisione di un adulto, ascensore interno e una fornita sala internet.</p>	<p>Finora le sue camere hanno accolto più di 3.600 persone, 222 solo nell'ultimo anno (2017), 174 da gennaio a giugno 2018. Gli ospiti provengono principalmente dall'Ospedale Pediatrico Bambino Gesù, primo ospedale pediatrico italiano, fondato nel 1869, è il più grande policlinico e centro di ricerca pediatrico in Europa. Oggi il 72% dei piccoli pazienti proviene da Oncoematologia, il 9% da Cardiologia, il 4% da Chirurgia, il 2% da Neuroscienze e neuroriabilitazione e il 13% da altri reparti. E restano in Casa Ronald in media 37 giorni. Le famiglie accolte nei primi mesi del 2018 provengono da tutt'Italia e dall'estero: il 6% di loro viene dal Lazio, il 73% dal resto d'Italia, e il restante 21% da altri Paesi.</p>

Tabella 14: Scheda descrittiva della struttura

STRUTTURA DI ROMA PALIDORO	
OSPEDALE DI RIFERIMENTO: OSPEDALE PEDIATRICO BAMBINO GESÙ	
LA STRUTTURA	SERVIZI OFFERTI
<p>La Casa si trova all'interno del complesso dell'Ospedale Bambino Gesù con sede in Palidoro, all'interno di un immobile di proprietà dell'Ospedale stesso, concesso in comodato d'uso a Fondazione Ronald. La Casa dispone di 33 camere arredate e dotate di servizi privati e letti singoli o matrimoniali. È disponibile anche un'ampia lavanderia, una cucina dotata di sei piani cottura, una sala da pranzo, una sala relax con Tv, una sala giochi e un'aula multimediale che consente agli ospiti di tenersi in contatto con amici e familiari lontani. Il cuore della casa è proprio la sala da pranzo dove è possibile consumare i pasti in famiglia godendosi una splendida vista sul mare. Le aree comuni sono state pensate e arredate per ricreare un ambiente accogliente, caldo e familiare in cui gli ospiti possono incontrarsi, confrontarsi e socializzare tra loro.</p>	<p>Casa Ronald Palidoro è la più grande di Italia. Finora le sue camere hanno accolto quasi 20.000 persone, 1.564 solo nell'ultimo anno (2017), 1.086 da gennaio a giugno 2018. Gli ospiti provengono dall'Ospedale Pediatrico Bambino Gesù, primo ospedale pediatrico italiano, fondato nel 1869, è il più grande policlinico e centro di ricerca pediatrico in Europa. Oggi il 30% dei piccoli pazienti proviene da Neuroscienze e neuroriabilitazione, il 13% da Ortopedia, l'11% da Pediatria, il 10% da Oculistica, il 9% da Chirurgia, il 9% da Otorinolaringoiatria, il 6% da Terapia intensiva, il 4% da Cardiologia e l'8% da altri reparti. E restano in Casa Ronald in media 8 giorni. Le famiglie accolte nei primi mesi del 2018 provengono da tutt'Italia e dall'estero: il 13% di loro viene dal Lazio, l'80% dal resto d'Italia, e il restante 7% da altri Paesi.</p>

Tabella 15: Scheda descrittiva della struttura

CASAMICA – SALDINI – VIA SALDINI, 26 – MILANO (MI)	
STRUTTURA	SERVIZI OFFERTI
<p>La sede di via Saldini 26 mette a disposizione 25 posti letto su più piani dotati di ascensore. Spazi comuni sono due cucine, due soggiorni-sale da pranzo con TV. Ogni ospite ha uno spazio armadietto e frigo per riporre la propria spesa personale. La Casa mette a disposizione una dispensa comune con alimenti di prima necessità.</p>	<p>La struttura accoglie pazienti e familiari del paziente. In caso di pernottamento del paziente in CasAmica viene richiesta la presenza di un accompagnatore. I bambini e gli adolescenti ammalati sono ospitati a carico dell'Associazione. I volontari, presenti il mattino e il pomeriggio, offrono ascolto e sostegno agli ospiti e ai familiari sia nella Casa sia facendo visita a chi è ricoverato in ospedale.</p> <p>Il limite di durata del soggiorno è previsto per 1 mese, rinnovabile con documentata necessità terapeutica. I poli ospedalieri Istituto Neurologico Carlo Besta e Istituto Nazionale Tumori sono raggiungibili entro 10 minuti a piedi.</p> <p>Un'ampia rete di mezzi pubblici è raggiungibile entro 10 minuti a piedi dalla struttura: metropolitana M2 fermata Piola, filobus 90, 91; bus 61; tram 5. Questo fa sì che sia un punto di partenza comodo per raggiungere gli ospedali di Milano e dell'hinterland.</p>

Tabella 16: Scheda descrittiva della struttura

CASAMICA – FUCINI – VIA FUCINI, 3 – MILANO (MI)	
STRUTTURA	SERVIZI OFFERTI
<p>La sede di Via Fucini 3 mette a disposizione 25 posti letto su tre piani dotati di ascensore. Spazi comuni sono tre cucine, tre soggiorni con TV. Ogni ospite ha uno spazio armadietto e frigo per riporre la propria spesa personale. La Casa mette a disposizione una dispensa comune con alimenti di prima necessità.</p>	<p>La struttura accoglie pazienti e familiari del paziente. In caso di pernottamento del Paziente in CasAmica viene richiesta la presenza di un accompagnatore. I bambini e gli adolescenti sono ospitati a carico dell'Associazione. I volontari, presenti il mattino e il pomeriggio, offrono ascolto e sostegno agli ospiti sia nella Casa sia facendo visita a chi è ricoverato in ospedale. Il limite di durata del soggiorno è previsto per 1 mese, rinnovabile con documentata necessità terapeutica. I poli ospedalieri: Istituto Neurologico Carlo Besta e Istituto Nazionale dei Tumori sono raggiungibili entro 10 minuti a piedi. Localizzata a 5 minuti a piedi dalla metropolitana MM2 Piola, è servita anche dai filobus 90 e 91. Questo da sì che sia un punto di partenza comodo per raggiungere tutti gli ospedali di Milano e dell'hinterland.</p>

Tabella 17: Scheda descrittiva della struttura

CASAMICA – CASA BAMBINI – VIA SANT’ACHILLEO, 4 – MILANO (MI)	
STRUTTURA	SERVIZI OFFERTI
<p>La struttura ideata su misura per i bambini è caratterizzata dalla presenza di 12 camere di cui 1 per i disabili, di una stanza per lo studio, di una grande cucina, di locali lavanderia e stireria, di una dispensa comune completata anche dalla presenza di armadietti personalizzati, di una sala relax, di una sala da pranzo / soggiorno, di un terrazzo panoramico, di un giardino e di spazi gioco.</p>	<p>La malattia è sempre difficile, quando ad essere malato è un bambino è ancor più importante assicurarci in ogni modo che il periodo dei ricoveri e delle cure resti comunque un periodo di vita, di esperienze e di crescita, per questo motivo CasAmica ha pensato ad una serie di attività di umanizzazione che hanno lo scopo di permettere ai piccoli ospiti di condurre una vita piena fatta di amicizia, condivisione e divertimento. Dal 2015 in Casa Bambini ogni settimana si avvicendano professionisti che intrattengono gli ospiti con attività ricreative.</p>

Tabella 18: Scheda descrittiva della struttura

CASAMICA – ACHILLEO – VIA SANT'ACHILLEO	
STRUTTURA	SERVIZI OFFERTI
<p>La struttura è caratterizzata dalla presenza di 11 camere doppie e 2 singole per accogliere fino ad un massimo di 24 persone.</p>	<p>Oltre al servizio di accoglienza a pazienti ed accompagnatori vengono erogati servizi come Arpa Terapia, con lo scopo di realizzare presso le case di accoglienza di CasAmica Onlus, interventi di umanizzazione degli ambienti, mediante l'offerta di musica d'arpa, suonata dal vivo da una professionista specializzata nell'utilizzo della musica all'interno di strutture socio-sanitarie. Tra gli interventi volti all'umanizzazione degli spazi, la corretta sonorizzazione degli ambienti gioca infatti un ruolo rilevante nel miglioramento della percezione dell'esperienza vissuta dagli ospiti e dai loro caregivers, sollecitando positivamente la sfera emotiva e costituendo un incentivo alla relazione, mediato dalla presenza empatica del musicista</p>

Tabella 19: Scheda descrittiva della struttura

CASAMICA – CASA FRANCESCO E ANTONIO	
STRUTTURA	SERVIZI OFFERTI
<p>La struttura, costituita da 18 camere ed è in grado di accogliere fino a 25 posti letto si sviluppa su 5 livelli con annessa terrazza ed è così composta:</p> <ul style="list-style-type: none"> - AL PIANO TERRA – L'ufficio e gli spazi comuni: un grande soggiorno che fa anche da sala pranzo, una sala TV e una cucina con più postazioni per cucinare in autonomia. Ogni ospite ha uno spazio armadietto e frigo per riporre la propria spesa personale; - GLI ALTRI PIANI: le camere, singole e doppie, alcune con bagno interno, altre con bagno per disabili condiviso. Alcune stanze sono dotate di letto ortopedico. <p>Inoltre nella struttura è presente anche un'area lavanderia.</p>	<p>Nella casa sono presenti quotidianamente circa 30 volontari. La struttura è attrezzata per accogliere disabili e accoglie malati solo se accompagnati da un familiare. Il limite di durata del soggiorno è previsto per 1 mese, rinnovabile con documentata necessità terapeutica. I minori pazienti sono ospitati gratuitamente nella casa.</p> <p>Presso la casa è inoltre possibile usufruire di un servizio di sostegno psicologico aperto a tutti al quale si può avere accesso mediante prenotazione.</p>

Tabella 20: Scheda descrittiva della struttura

CASAMICA TRIGORIA – VIA TOMMASO MARIA FUSCO, 55 – ROMA (RM)	
STRUTTURA	SERVIZI OFFERTI
<p>La casa è così strutturata:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 25 camere doppie con bagno, di cui la metà pensate per l'accoglienza di bambini con i loro genitori, due cucine attrezzate, una lavanderia/stireria, una dispensa comune e armadietti personalizzati per ciascun ospite, due soggiorni con tavoli, divano e televisore; - ambienti destinati alla gestione amministrativa e ai servizi sociali territoriali e una terrazza. 	<p>La casa di Roma offre ai propri ospiti un servizio di collegamento dedicato con gli ospedali.</p> <p>Dal lunedì al venerdì a orari prestabiliti è disponibile, su richiesta degli ospiti, un servizio navetta per poter effettuare controlli, terapie e visite ai familiari negli ospedali. Il servizio, partito nel mese di giugno 2018, mette in collegamento CasAmica con diversi ospedali della città di Roma: Bambino Gesù, Policlinico Universitario Campus Biomedico, IFO Regina Elena, Sant'Eugenio.</p>

Tabella 21: Scheda descrittiva della struttura

- *Oucome*: considerazione degli effetti derivanti all'elargizione dei prodotti offerti, che nei casi studio sono stati individuati in parte dai dati forniti dalla Fondazione Ronald e da *CasAmica Onlus* ed in parte da questionari ed interviste sottoposte a campione su un determinato numero di stakeholder:

FONDAZIONE PER L'INFANZIA RONALD MCDONALD ITALIA	
STAKEHOLDER	OUTCOME
FAMIGLIE (GENITORI)	<ul style="list-style-type: none"> - Le famiglie possono stare in un alloggio confortevole pagando un contributo volontario e inferiore rispetto ai prezzi di mercato; - Le famiglie possono consumare i pasti in casa invece che mangiare fuori e quindi spendere meno; - I genitori aumentano la propria resilienza; - I genitori possono rilassarsi e passare dei momenti di decompressione; - Le famiglie possono stare unite durante il percorso di cura del bambino; - I genitori ricevono supporto per affrontare l'evento traumatico grazie al confronto e alla vicinanza di altre famiglie che stanno vivendo la medesima esperienza.

BAMBINI	<ul style="list-style-type: none"> - I bambini condividono un ambiente sicuro e accogliente dove possono giocare insieme; - I bambini possono seguire il percorso di cura rimanendo vicini alle proprie famiglie.
OSPEDALI	<ul style="list-style-type: none"> - L'ospedale può ridurre la durata dell'ospedalizzazione dei pazienti pediatrici che hanno subito un trapianto di midollo osseo e rispettare la lista d'attesa.
PERSONALE DELLE CASE RONALD	<ul style="list-style-type: none"> - Lo staff delle case Ronald deve affrontare il carico emotivo derivante dalla relazione con bambini con gravi patologie e le loro famiglie; - Il personale è gratificato perché ritiene di lavorare per una causa importante e si sente utile per la società.
PERSONALE DI SEDE – FONDAZIONE RONALD	<ul style="list-style-type: none"> - Il personale di sede riferisce un forte attaccamento alla missione di Fondazione Ronald, di conseguenza l'<i>outcome</i> principale è dato dalla loro soddisfazione. Tale <i>outcome</i> non è stato considerato poiché ha impatto residuale rispetto agli altri <i>outcome</i> individuati.

BOARD FONDAZIONE RONALD	<ul style="list-style-type: none"> - I membri del board aumentano la propria soddisfazione lavorativa grazie al coinvolgimento volontario nelle attività di Fondazione Ronald
FONDAZIONE PER L'INFANZIA RONALD MCDONALD ITALIA	<ul style="list-style-type: none"> - La fondazione sostiene la maggior parte dei costi degli input associati alla presente analisi
MCDONALD'S CORPORATION	<ul style="list-style-type: none"> - Può migliorare la propria immagine attraverso la raccolta fondi da eventi e il 5 x mille, seppur questo <i>outcome</i> non viene considerato materiale.
MCDONALD'S LICENZIATARI	<ul style="list-style-type: none"> - I licenziatari McDonald's ricevono soddisfazione dal contribuire a una causa importante avente una missione di tipo sociale. Tale <i>outcome</i> non è stato considerato poiché ha un impatto residuale rispetto agli altri <i>outcome</i> individuati.
VOLONTARI	<ul style="list-style-type: none"> - I volontari possono migliorare le proprie competenze sociali e relazionali - I volontari provano soddisfazione nel sentirsi utili per la società
DONATORI PRIVATI	<ul style="list-style-type: none"> - I donatori privati ricevono soddisfazione dal contribuire a una causa importante con una missione sociale. Tale <i>outcome</i> non è stato considerato poiché ha un impatto

	residuale rispetto agli altri <i>outcome</i> individuati.
DONATORI (AZIENDE E ASSOCIAZIONI)	<ul style="list-style-type: none"> - Aziende e associazioni mostrano due <i>outcome</i> principali: i) il miglioramento dell'immagine aziendale rispetto ai propri clienti/membri; ii) l'aumento della soddisfazione personale dal contribuire a una causa importante con una missione sociale. Tali <i>outcome</i> non sono stati considerati poiché hanno un impatto residuale rispetto agli altri <i>outcome</i> individuati.
COMUNITÀ/AMBIENTE	<ul style="list-style-type: none"> - È possibile rintracciare molti <i>outcome</i> che toccano la comunità intorno a Fondazione Ronald, grazie alla capacità delle Case Ronald di fare rete con altre associazioni, imprese o persone singole che vogliono contribuire alla missione sociale di Fondazione Ronald. Ciò accresce la rete sociale intorno alle Case Ronald e aumenta il capitale sociale della popolazione che vive nell'area. Tuttavia non è stato possibile includere tale <i>outcome</i> perché non calcolabile in modo appropriato. - Si registra inoltre un effetto di tipo ambientale: Casa Ronald riduce il numero di trasferte da e verso

	<p>l'ospedale, con un impatto positivo in termini di riduzione dell'inquinamento.</p> <p>Tale <i>outcome</i> non è stato considerato a causa della mancanza di informazioni necessarie per effettuare il calcolo.</p>
ALTRE ORGANIZZAZIONI NO-PROFIT	<p>Le altre organizzazioni no-profit ricevono soddisfazione dal contribuire a una causa importante con una missione sociale. Tale <i>outcome</i> non è stato considerato poiché ha un impatto residuale rispetto agli altri <i>outcome</i> individuati.</p>
ALTRE STRUTTURE RICETTIVE	<p>La presenza di Fondazione Ronald potrebbe generare un effetto spiazzamento su altre strutture ricettive. Tale impatto è stato solo parzialmente incluso attraverso i parametri tecnici, poiché la maggior parte delle famiglie ospitate presso le Case Ronald percepiscono un reddito molto basso e non avrebbero comunque avuto la possibilità di sostenere la spesa di un albergo.</p>

Tabella 22: Descrizione degli outcome

ORGANIZZAZIONE DI VOLONTARIATO CASAMICA ONLUS	
STAKEHOLDER	OUTCOME
Ospiti presso CasAmica	Risparmio sui costi di alloggio
	Risparmio sui costi di ristorazione
	Riduzione rischio di ansia e burnout
	Valorizzazione del tempo della malattia come tempo di vita
	Migliorata partecipazione al percorso di cura
Volontari di CasAmica	Miglioramento della gestione del carico emotivo
	Accresciuta consapevolezza di sè
	Accresciuta soddisfazione personale

Tabella 23: Definizione degli outcome individuati

4.1.4. FASE 3

Definiti input, *output* e *outcome* non resta che definire il valore di questi ultimi attraverso l'individuazione di specifici indicatori che ci permettono di misurare la quantità e la qualità dei servizi prodotti e il cambiamento sociale generato nei confronti degli stakeholder.

Gli indicatori individuati in entrambi i casi studio fanno riferimento a:

- dati forniti dalla *Fondazione Ronald* e da *CasAmica*;
- interviste e questionari sottoposti agli stakeholder.

FONDAZIONE PER L'INFANZIA RONALD MCDONALD ITALIA		
STAKEHOLDER	INDICATORI	TIPOLOGIA
FAMIGLIE (GENITORI)	Numero di notti passate presso le case Ronald per l'anno 2016	Oggettivo
	Stima del numero di pasti consumati dalle famiglie presso Casa Ronald	Oggettivo
	Numero di famiglie che afferma che stare presso Casa Ronald ha aumentato la propria capacità di reagire allo shock calcolato sulla base del campione intervistato	Soggettivo
	Numero di famiglie che afferma che stare presso Casa Ronald gli ha permesso di essere più rilassate e di	Soggettivo

	prendersi momenti di svago, calcolato sulla base di un campione intervistato	
	Numero di famiglie che afferma che stare presso Casa Ronald ha aumentato la coesione familiare calcolato sulla base del campione intervistato	Soggettivo
	Numero di genitori che afferma che la vicinanza di altre persone che vivono la medesima esperienza li ha aiutati ad affrontare meglio la situazione, calcolato sulla base del campione intervistato.	Soggettivo
BAMBINI	Numero di bambini tra gli 0 e i 12 anni presenti nella Casa Ronald nel 2016	Oggettivo
	Numero di notti passate presso Casa Ronald da famiglie con permanenza maggiore di un mese	Oggettivo
OSPEDALI	Numero di notti passate presso Casa Ronald invece che in ospedale	Oggettivo

PERSONALE DELLE CASE RONALD	Numero di ore di supporto psicologico usufruite dal personale delle Case Ronald durante il 2016	Oggettivo
	Tempo dichiarato dallo staff di Casa Ronald speso per promuovere i valori e la missione di Fondazione Ronald al di là dell'orario di lavoro	Oggettivo
BOARD FONDAZIONE RONALD	Numero di ore lavorate pro-bono dal board di Fondazione Ronald nel 2016	Oggettivo
VOLONTARI	Numero di ore di volontariato (stimate in base al numero di volontari che hanno dichiarato che svolgere attività presso Casa Ronald ha aumentato le proprie competenze sociali e relazionali)	Soggettivo
	Numero di ore di volontariato	Oggettivo

Tabella 24: Rielaborazione dell'autore sulla definizione degli indicatori indicati per la conduzione della misurazione dell'impatto generato relativo alle due fonti oggetto di confronto

ORGANIZZAZIONE DI VOLONTARIATO CASAMICA ONLUS

STAKEHOLDER	OUTCOME	TIPOLOGIA
Ospiti presso <i>CasAmica</i>	N. medio di notti passate a <i>CasAmica</i> (6 Milano; 10 Lecco; 5 Roma. Media ponderata:6) * N. di ospiti che hanno alloggiato per < 2 settimane (n. 269)	Oggettivo
	N. di ospiti che ha alloggiato > 2 settimane	Oggettivo
	N. di ospiti che ha alloggiato > 3 mesi	Oggettivo
	N. di accompagnatori che consuma pasti a <i>CasAmica</i> (Roma 70%; Milano 65%; Lecco 35%. Media ponderata: 64%)	Oggettivo
	N. di ospiti che dichiara di essere riuscito a ridurre lo stress relativo alla malattia grazie a <i>CasAmica</i>	Soggettivo
	N. di ospiti che dichiara di essere riuscito a perseguire i suoi interessi nonostante la malattia	Soggettivo

	N. di pazienti che dichiara di aver partecipato più attivamente al proprio percorso di cura grazie a <i>CasAmica</i>	Soggettivo
Volontari di <i>CasAmica</i>	N. di volontari che dichiara di aver migliorato la propria capacità di gestione del carico emotivo	Soggettivo
	N. di volontari che dichiara di essere più consapevole dei propri limiti e punti di forza	Soggettivo
	N. di volontari che dichiara di sentirsi soddisfatti di sé	Soggettivo

Tabella 25: Rielaborazione dell'autore in merito alla definizione degli indicatori utili per la conduzione della misurazione dell'impatto generato dei due casi oggetto di confronto

4.1.5. FASE 4

In questa fase la finalità è quella di monetizzare gli *outcome* ovvero assegnargli un valore monetario, operazione utile poiché permette di definire un parametro di confronto valido e standardizzato applicabile anche a differenti benefici sociali.

Per far ciò è necessario effettuare approssimazioni e stime degli specifici valori finanziari associabili al servizio generato (*proxy* finanziarie) assegnandogli il più probabile valore di mercato per quelle categorie di bene.

Nel caso delle analisi oggetto di studio per la definizione delle *proxy* finanziarie sono stati adottati dei metodi misti basati sia sul risparmio conseguito che sulle preferenze dichiarate dagli stakeholder.

L'analisi di confronto effettuata ha permesso di porre in evidenza differenze e similitudini relative al processo di valutazione degli impatti generati sia nel caso dei servizi offerti dalla

“Fonazione per l’infanzia Ronald McDonald” che in quelli offerti dall’organizzazione “CasAmica Onlus”. In particolare per quanto riguarda famiglie ed accompagnatori le proxy finanziarie prese in considerazione prendono in considerazione i costi relativi agli alloggi, ai pasti ed ai servizi di supporto e di tipo ricreativo, valutandone spese e risparmi.

Come si può osservare dalla tabella sottostante in entrambi i casi la proxy finanziaria valutata per il servizio legato al servizio di accoglienza degli accompagnatori, fa riferimento ai costi medi che quest’ultimi avrebbero dovuto sostenere in assenza delle strutture messe a disposizione.

FONDAZIONE PER L’INFANZIA RONALD MCDONALD ITALIA			CASAMICA ONLUS		
Stakeholder	Proxy Finanziaria	Fonte	Stakeholder	Proxy Finanziaria	Fonte
Alloggio					
Famiglie (Genitori)	Risparmio medio giornaliero per l’alloggio pesato per la permanenza delle famiglie	Elaborazioni su dati forniti dalla Fondazione Ronald; Prezzi medi degli affitti: Immobiliare.it; Prezzi medi camera hotel: Booking.com, Airbnb, Trivago	Accompagnatori (famiglie dei pazienti)	Costo medio per l’affitto di una stanza nelle città in cui viene offerto il servizio CasAmica	Booking.com e AirBnb.it.
				Costo medio per l’affitto di una casa nelle città in cui viene offerto il servizio CasAmica, per un periodo di tempo medio breve.	Fonti: Idealista.it e Immobiliare.it
				Costo medio per l’affitto di una casa nelle città in cui viene offerto il servizio CasAmica, per un periodo di tempo medio lungo.	Fonti: Idealista.it e Immobiliare.it

Tabella 26 – Confronto analisi condotta per la determinazione del valore d’impatto relativo ai servizi di accoglienza

Anche per quanto riguarda la determinazione del valore d'impatto relativo ai pasti, valgono le stesse considerazioni fatte in precedenza.

FONDAZIONE PER L'INFANZIA RONALD MCDONALD ITALIA			CASAMICA ONLUS		
Stakeholder	Proxy Finanziaria	Fonte	Stakeholder	Proxy Finanziaria	Fonte
Pasti					
Famiglie (Genitori)	Risparmio medio per ogni pasto	Elaborazioni su dati forniti dalla Fondazione Ronald; Spesa mensile per il consumo di alimenti e bevande non alcoliche per una famiglia composta da un adulto e un bambino www.dat.istat.it (dati 2015)	Accompagnatori (famiglie dei pazienti)	Spesa media sostenuta per l'alimentazione	Fonte: Dati Istat 2017 Spese delle famiglie - https://www.istat.it/it/files/2018/06/Spese-delle-famiglie-Anno-2017.pdf

Tabella 27 – Confronto analisi condotta per la determinazione del valore d'impatto relativo ai pasti

Diverso è il riscontro ottenuto dallo studio condotto per la produzione di servizi di tipo ricreativo e di supporto alle famiglie infatti nel caso delle case Ronald vi è una più dettagliata indicazione in merito ai servizi di supporto psicologico differenziando tra sedute personali, di famiglia e di gruppo, nel caso di CasAmica invece tali servizi vengono racchiusi in una voce di tipo generico così come per i servizi di tipo ricreativo.

FONDAZIONE PER L'INFANZIA RONALD MCDONALD ITALIA			CASAMICA ONLUS		
Stakeholder	Proxy Finanziaria	Fonte	Stakeholder	Proxy Finanziaria	Fonte
Servizi ricreativi e di supporto					
Famiglie (Genitori)	Spesa media per percorso di psicoterapia	Elaborazioni su dati forniti dalla Fondazione Ronald; Dati raccolti durante le interviste alle famiglie; Costo medio per una	Accompagnatori (famiglie dei pazienti)	Spesa media sostenuta per un ciclo di sedute di psicoterapia	Fonte: Tariffario consiglio nazionale ordine psicologi, http://www.psy.it/nomenclatore

		seduta di psicoterapia: Tariffario Nazionale Ordine degli Psicologi e Psicoterapeuti			
	Spesa media per percorso di terapia familiare	Elaborazioni su dati forniti dalla Fondazione Ronald; Dati raccolti durante le interviste alle famiglie; Costo medio per una seduta di terapia familiare: Tariffario Nazionale Ordine degli Psicologi e Psicoterapeuti			
	Spesa media per percorso di terapia di gruppo	Elaborazioni su dati forniti dalla Fondazione Ronald; Dati raccolti durante le interviste alle famiglie; Costo medio per una seduta di terapia di gruppo. Tariffario Nazionale Ordine degli Psicologi e Psicoterapeuti			
	Spesa media per un corso di yoga	Elaborazioni su dati forniti dalla Fondazione Ronald; Dati raccolti durante le interviste alle famiglie; Costo medio di un corso di yoga (calcolato comparando i costi di tre scuole di yoga).	Spesa media mensile da destinarsi ad attività di tipo ricreativo		Fonte: Dati Istat 2017 Spese delle famiglie - https://www.istat.it/it/files/2018/06/Spese-delle-famiglie-Anno-2017.pdf

Tabella 28: Confronto analisi condotta per la determinazione del valore d'impatto relativo ai servizi ricreativi e di supporto

Ancora in comune le due analisi, hanno le valutazioni condotte considerando:

- Esperienza maturata;
- Costo dei servizi e delle attività proposte.

FONDAZIONE PER L'INFANZIA RONALD MCDONALD ITALIA			CASAMICA ONLUS		
Stakeholder	Proxy Finanziaria	Fonte	Stakeholder	Proxy Finanziaria	Fonte
Volontari	Il costo di un corso di formazione per acquisire competenze di tipo relazionale in ambito sanitario	Elaborazioni su dati forniti dalla Fondazione Ronald; Dati raccolti durante le interviste ai volontari di Fondazione Ronald; Il costo del corso di formazione "La relazione con i pazienti in ambito sanitario. Abilità comunicative, gestione delle emozioni, risoluzione dei conflitti". Università di Siena	Volontari	Si considera l'esperienza maturata attraverso la valutazione di corsi che offrono l'opportunità di maturare esperienza nel campo della gestione dello stress e delle attività che possono svolgersi in determinati contesti.	Fonti: https://www.e-learningbs.com/it/corso-burn-out-settore-sanitario e Tariffario consiglio nazionale ordine psicologi, http://www.psy.it/nomenclatore
	Il valore economico di 1 h di volontariato (Livello 1 - 4)	Elaborazioni su dati forniti dalla Fondazione Ronald; La valorizzazione economica del volontariato: "Tabella per la valorizzazione dell'impegno volontario", CESVOT, 2008.		Costo medio relativo a servizi di supporto ed accrescimento di consapevolezza	Fonte: Tariffario consiglio nazionale ordine psicologi, http://www.psy.it/nomenclatore
Altre organizzazioni No-Profit	[-]	[-]		Costo relativo alle attività di volontariato prestate presso le strutture di accoglienza	Fonte: Costo orario del lavoro per le lavoratrici e i lavoratori del settore socio-sanitario http://www.lavoro.gov.it/archivio-doc-pregressi/AreaLavoro_Tutela/130411_copsocialiNAZ_mar_2013.pdf

Tabella 29: Confronto analisi condotta per la determinazione del valore d'impatto relativo ai servizi di volontariato

Una delle principali differenze tra i due casi analizzati consiste nella tipologia di utenti finali a cui viene dedicato il servizio, difatti se nel primo caso i pazienti sono principalmente bambini, nel secondo caso viene offerto anche a pazienti maggiorenni. Questo si ripercuote anche sulla scelta delle proxy finanziarie poiché nel caso delle case Ronald si osserva la presenza di una spesa relativa all'istruzione.

FONDAZIONE PER L'INFANZIA RONALD MCDONALD ITALIA			CASAMICA ONLUS		
Stakeholder	Proxy Finanziaria	Fonte	Stakeholder	Proxy Finanziaria	Fonte
Bambini	Spesa media per asilo nido, materna e scuola elementare	Elaborazioni su dati forniti dalla Fondazione Ronald; Dati raccolti durante le interviste alle famiglie; Costo medio mensile per asilo, materna e scuola elementare "Asili nido e mense scolastiche: Analisi a cura del servizio politiche territoriali della UIL sulle città Capoluogo di Regione - Anno scolastico 2015 – 2016", UIL, 2017.	Pazienti adulti	Spese relative ad un ciclo di 10 sedute di Counseling sanitario (60€ a seduta)	Fonte: Tariffario Associazione Nazionale Sociologi http://www.ans-sociologi.it/
	Spesa media per cure domiciliari	Elaborazioni su dati forniti dalla Fondazione Ronald; Costo giornaliero per cure domiciliari "Comitato Ospedalizzazione Domiciliare (D.M. 12/4/2002) - Documento conclusivo".	Pazienti minorenni		

Tabella 30: Confronto analisi condotta per la determinazione del valore d'impatto relativo ai pazienti

Oltre alle similitudini rilevate dal confronto tra le due analisi, lo studio ha evidenziato anche come nel caso delle case Ronald si sia tenuto conto anche degli effetti impattanti anche sugli ospedali, attraverso i costi di ospedalizzazione, e sul personale della fondazione valutando effetti e ripercussioni di tipo psicologico sia positivi che negativi, ma anche le ore lavorative pro-bono.

Infine è fondamentale sottolineare che in entrambi i casi i dati indicati non permettono di verificare i valori d'impatto totali, seppur si ritiene valido il lavoro svolto da entrambi gli enti di ricerca per quanto riguarda l'individuazione delle proxy finanziarie.

4.1.6. FASE 5

In questa fase si evidenziano le scelte condotte in merito alla determinazione del valore di impatto generato attraverso l'utilizzo dei seguenti parametri:

- *Deadweight*, che serve per definire la quantità di *outcome* che si sarebbe verificata nel caso in cui non fosse stato erogato il servizio;
- *Attribuzione*, utile per determinare la quantità di *outcome* proveniente da altre fondazioni o associazioni;
- *Spiazzamento*, necessario per capire la quantità di effetti generati a discapito di altre aree o persone;
- *Drop-off*, che aiuta a tenere conto della riduzione degli effetti generati sugli stakeholder con il passare del tempo.

Come si può osservare nella relativa tabella in allegato, entrambi gli studi scelgono di dare maggiore importanza all'effetto di drop-off. Nel primo caso si valutano gli effetti per una durata pari a 5 anni per quanto riguarda i fruitori diretti ed il personale delle case, pari ad 1 anno per gli ospedali e pari a 3 anni per il personale esterno ed i volontari. Nel secondo caso invece, l'ente di ricerca ha ritenuto che l'effetto degli *outcome* generati sull'utenza diretta si possa esaurire in un anno giustificando tale scelta affermando che sia le famiglie che i pazienti difficilmente soggiornano ed usufruiscono dei servizi delle case per un periodo superiore. Diverso il ragionamento per i volontari, per i quali si riconosce che l'effetto dell'impatto si possa ripercuotere ragionevolmente per due anni prima di esaurirsi.

4.1.7. FASE 6

Si riportano i dati raccolti e determinati all'interno di un report finale in cui sarà possibile osservare e comprendere in modo chiaro i processi dell'analisi svolta ed i risultati ottenuti.

Giunti a quest'ultima fase è dunque possibile determinare il valore totale dell'impatto generato che dovrà essere opportunamente trattato mediante lo svolgimento delle seguenti operazioni:

- La proiezione del valore degli *outcome* ottenuti nel futuro;
- Il calcolo del valore attuale netto;
- Il calcolo del *ratio*;
- L'analisi di sensitività.

Operazioni che forniscono tutti gli elementi necessari per valutare la bontà degli investimenti che si vogliono realizzare o che come in questo caso sono stati già realizzati.

FONDAZIONE PER L'INFANZIA RONALD MCDONALD ITALIA	ORGANIZZAZIONE DI VOLONTARIATO CASAMICA ONLUS
VALORE TOTALE DI IMPATTO GENERATO	
6.300.277,00 €	10.604.506,51 €
VALORE PROIETTATO NEL FUTURO	
7.828.226,00 €	8.660.202,52 €
VALORE ATTUALE NETTO	
5.339.229,43 €	6.613.366,13
RATIO SROI	
3,15 € : 1,00 €	4,23 € : 1,00 €

Tabella 31. Riepilogo valori dell'impatto totale generato

Nel caso dello studio di tesi si farà riferimento ai report già pubblicati dai rispettivi enti di ricerca e alla rielaborazione dei dati indicati all'interno di un foglio di calcolo in cui si è cercato di comprendere i processi di calcolo del valore finale dell'impatto generato.

Infine per garantire la validità del metodo sono state condotte le analisi di sensitività che hanno permesso di valutare l'influenza dei parametri SROI sul valore finale. L'obiettivo è quello di studiare scenari differenti e di determinare l'indice SROI da confrontare con quello ottenuto inizialmente. Si riportano degli estratti di tale analisi dai quali è possibile osservare che anche nel caso in cui si fosse preso in considerazione lo scenario peggiore, il valore di ritorno economico generato risulta sempre buono:

Versione SROI	Descrizione	Cambiamenti rispetto all'attuale versione	Indice SROI
C	Versione alternativa conservativa (C). Approccio estremamente conservativo per la definizione di proxy, durata e parametri tecnici.	È stato inserito un deadweight del 70% per gli outcome dei volontari. La durata di ciascun outcome riferito al miglioramento della soddisfazione personale è stata abbassata a 2. È stato aumentato il drop-off di alcuni outcome relativi al miglioramento fisico e psicologico delle famiglie. La durata dell'outcome riferito alle maggiori opportunità ricreative per i bambini è stata ridotta a 3. L'effetto spiazzamento per altre strutture ricettive è stato aumentato al 15%. È stato escluso l'outcome relativo ai risparmi per il vitto.	2,53
B <i>(attuale versione presentata nel rapporto)</i>	Versione bilanciata (B) (presentata nel rapporto)	-	3,15
I	Versione alternativa Inclusiva (I). Approccio più inclusivo, ma comunque realistico, per la definizione di proxy e durata degli outcome.	Sono state sostituite le proxy per il risparmio dei costi dell'alloggio (costo fisso 80€ a notte) e del vitto (costo fisso 8€ a pasto). È stato eliminato l'effetto spiazzamento per il risparmio di vitto e alloggio. Riduzione generale dei valori drop-off. La durata degli outcome relativi all'acquisizione di competenze specifiche è stata fissata a 5. Il tasso di sconto generale è stato abbassato all' 1,5%.	3,80

Figura 34: Tabella Analisi di sensitività – Case Ronald

Variabile	Ipotesi di partenza	Nuova ipotesi	Ratio SROI
Durata degli outcome	Gli effetti sui volontari hanno la durata di due anni	Gli effetti sui volontari sono proiettati solo sul periodo di servizio	4,14 : 1
Tassi di sconto	Il displacement è ipotizzato pari a 0%	Il displacement è alzato a 40% per tutti gli outcome	2,54 : 1
	Il deadweight è ipotizzato pari a 20%	Il deadweight è alzato a 40% per tutti gli outcome	3,11 : 1
Proxy monetarie dal valore più alto	Il valore della migliorata partecipazione al percorso di cura è individuato nel costo di un ciclo di 10 sedute di Counseling sanitario (60€ a seduta)	Il valore della migliorata partecipazione al percorso di cura è ridotto al costo di un ciclo di 5 sedute di Counseling sanitario (60€ a seduta)	2,63 : 1
	Il valore della riduzione dello stress e del rischio di burnout è individuato nel costo di un ciclo di sedute individuali di gestione dello stress (n.5 sedute*105€)	Il valore della riduzione dello stress e del rischio di burnout è ridotto al costo di 2 sedute individuali di gestione dello stress	
	Il valore della soddisfazione personale dei volontari è identificato nel costo orario (16,99€) del lavoro per le professioni socio-sanitarie, per 3 ore a settimana per il tempo di volontariato di 42 settimane in un anno.	Il valore della soddisfazione personale dei volontari è abbassata al costo orario (16,99€) del lavoro per le professioni socio-sanitarie, per 1 ora a settimana per il tempo di volontariato di 20 settimane in un anno.	

Figura 35: Tabella analisi di sensitività - CasAmica

5. CONCLUSIONI

Lo studio di tesi ha evidenziato che entrambe le analisi possono ritenersi molto simili tra loro, poiché si individuano criteri e approcci decisionali comparabili relativamente alle scelte dei parametri di valutazione presi in considerazione.

Allo stesso tempo si sottolineano le criticità legate all'indicazione dei dati forniti attraverso i quali risulta impossibile la comprensione delle procedure di calcolo eseguite per l'ottenimento del valore dell'impatto generato attraverso l'adozione del metodo di valutazione SROI. È questo può risultare significativo per la definizione del valore sociale generato dall'investimenti, che come si può osservare dal seguente quadro di riepilogo il valore sociale finale, può variare a seconda di un valore più o meno alto delle spese dell'investimento piuttosto che dell'impatto generato.

	SPESE DELL' INVESTIMENTO	VALORE DI IMPATTO GENERATO	VALORE SOCIALE OTTENUTO PER OGNI EURO SPESO
FONDAZIONE PER L'INFANZIA RONALD MCDONALD	2.488.995,00 €	7.828.226,00 €	3,15 €
ORGANIZZAZIONE CASAMICA ONLUS	2.046.836,39 €	8.660.202,52 €	4,23 €

Figura 36: Confronto dei risultati ottenuti dalla realizzazione degli investimenti

Attraverso l'analisi condotta, è stato possibile osservare come la restituzione dei risultati di una valutazione SROI di tipo valutativo possa rappresentare una motivazione ulteriore per la realizzazione di nuovi investimenti, poiché, in una società in cui si riscontra un sempre più alto bisogno di servizi atti a soddisfare il benessere dei cittadini, vi si associa anche la possibilità di effettuare investimenti per i privati.

Nel settore dell'edilizia tale potenziale risulta ancor più evidente se si pensa di associare ai tanti progetti di creazione di servizi per la collettività e di social housing anche un ulteriore strumento di valutazione di fattibilità dell'investimento. Strumento che senza dubbio rappresenta un valore aggiunto poiché in grado di evidenziare il valore d'impatto sociale generato dalla realizzazione di un progetto.

In Italia abbiamo un patrimonio edilizio importantissimo, tanto è vero che negli ultimi anni il motore principale nel campo dell'ingegneria delle costruzioni è quello del recupero,

dell'adeguamento e della riqualificazione dell'edificato, prima ancora che della realizzazione del nuovo. Questo rischia di non essere sufficiente oggi se non si ricerca non solo l'immobile o l'area da recuperare, ma anche il senso che si vuole dare a quell'area e la funzione per la comunità. Il degrado e l'abbandono di questo patrimonio è una nota dolente non solo nelle grandi città, dove si possono osservare specifiche aree degradate (prossimità delle stazioni, parchi e addirittura interi quartieri periferici) ma anche e soprattutto nelle piccole realtà, che sono da contorno alle grandi città. Una delle più grandi problematiche riscontrate è quella della gestione del flusso e del bacino di utenza delle grandi città, in cui rientrano di diritto anche i cittadini delle piccole città che spesso e volentieri sono costretti a spostarsi ed a volte senza pochi problemi per usufruire di servizi amministrativi, ospedalieri e lavorativi generando un sovraffollamento in aree puntuali del territorio. Questo potrebbe essere un punto di vista sul quale lavorare per rigenerare e riqualificare le aree e gli immobili abbandonate e degradate che sono presenti nei piccoli centri fornendo servizi amministrativi, mentre nelle grandi città potrebbe essere utile instaurare servizi utili per il sociale.

La redazione di un'analisi di valutazione dell'impatto sociale, come lo SROI, adoperata in diverse aree del settore edilizio, può rappresentare un punto di partenza per migliorare alcuni aspetti della vita sociale, economica ed edilizia.

L'economia di impatto associata alla riqualificazione del costruito rappresenta, quindi, un connubio perfetto in un panorama mondiale in cui la richiesta di benessere è sempre più crescente ed esigente.

Si conclude lo scritto con alcune considerazioni relative al miglioramento del metodo di valutazione trattato che tengano conto dell'implementazione delle linee guida già esistenti mediante:

- Previsione di studi ante e post opera per ogni progetto, al fine di fornire un grado di comparabilità tra la valutazione d'impatto preventivata ed il valore effettivamente generato;
- Definizione di un processo d'analisi univoco costituito da uno schema di tipo generico al quale ispirarsi per la produzione di valutazioni confrontabili a seconda degli ambiti di progettazione presi in considerazione, magari corredato da esempi pratici e reali definiti efficaci in virtù dei risultati ottenuti.

6. BIBLIOGRAFIA

Social Impact Task Force, La finanza che include: gli investimenti ad impatto sociale per una nuova economia

J. C. G. e. G. M. Robin Murray, in Libro bianco sull'innovazione sociale, Alex Giordano e Adam Arvidsson

Pwc Advisor Spa e Human Foundation, «Impact Investing, uno sguardo d'insieme,» in Progettare l'innovazione sociale: Impact Investing e Fondi UE

Forum per la Finanza sostenibile, Impact Investing: la finanza a supporto dell'impatto socio-ambientale

Gazzetta Ufficiale della repubblica italiana, LEGGE 6 giugno 2016, n. 106

Social Impact Investment task Force, La finanza che include: Gli investimenti ad impatto sociale per una nuova economia, Definizione, perimetro e motivazioni della Task Force.

Decreto ministeriale 22 aprile 2008

Human Foundation, Guida al Ritorno Sociale sull'Investimento

Maurizio Busacca, Alessandro Caputo, Valutazione, apprendimento e innovazione nelle azioni di welfare territoriale Lo SROI-Explore per i Piani Giovani in Veneto

E.Ivernizzi, S.Romenti, Progetti di misurazione dei risultati di comunicazione, ed 2015

Marco Bellucci, Serena Franchi, Carmela Nitti ed Enrico Testi, Analisi SROI dei costi e dei benefici del modello di accoglienza delle case Ronal in Italia

Human Foundation, Analisi SROI CasAmica – Studio del valore economico e sociale delle case di accoglienza per l'anno 2018

7. SITOGRAFIA (ultima consultazione novembre 2021)

<https://www.fondazionetica.it/archives/28475>

<http://www.socialimpactagenda.it/attivita/attivita-internazionali/>

<https://www.pwc.com/it/it/publications/assets/docs/progettare-innovazione-sociale.pdf>

<https://www.pioneerspost.com/news-views/20211006/sir-ronald-cohen-victory-sight>

[https://ec.europa.eu/transparency/documents-register/detail?ref=COM\(2018\)382&lang=it](https://ec.europa.eu/transparency/documents-register/detail?ref=COM(2018)382&lang=it)

<http://www.socialimpactagenda.it/mission/>

<https://www.torinosocialimpact.it/chi-siamo/>

<https://www.scopus.com/>

<https://www.fondazione-socialventuregda.it/impact-investing/misurazione-impatto/>

<https://evpa.eu.com/about-us/about-evpa>

<http://www.fondazione-socialventuregda.it/terms/teoria-del-cambiamento-o-theory-of-change-toc/>

<https://www.rivistaimpresasociale.it/rivista/articolo/stakeholder-engagement-e-impatto-sociale-nei-servizi-sociali>

<https://www.sanita24.ilsole24ore.com/art/aziende-e-regioni/2020-09-07/nel-2018-migrazione-sanitaria-46-miliardi-un-milione-pazienti-4-regioni-nord-vanno-134-mld-il-sud-passivo-144-miliardi-092129.php?uuid=AD9Ndfn>

http://www.housing-sociale-trentino.it/cms/index.php?option=com_content&view=article&id=1&Itemid=128

https://wisesociety.it/piaceri-e-societa/social-housing/#Social_housing_i_vantaggi_delledilizia_sociale

https://www.cdp.it/sitointernet/page/it/social_impact_italia?contentId=PRD11476

<https://www.fabricasgr.com/portfolio/living/matera-italia-via-montescaglioso/>

<https://www.comune.matera.it/avvisi/item/5220-bando-edilizia-residenziale-sociale-housing-citta-dei-sassi>

<https://materasocialhousing.it/>

<https://www.fabricasgr.com/social-housing-matera-work-in-progress/>

<https://giornalemio.it/cronaca/matera-pronti-da-assegnare-113-alloggi-in-fitto-ce-lavviso-fate-domanda/>

<https://www.fabricasgr.com/portfolio/living/matera-italia-via-montescaglioso/>

<https://www.sassilive.it/cronaca/pubblica-utilita/giunta-comune-di-matera-approva-avviso-selezione-per-assegnazione-alloggi-del-complesso-matera-social-housing-locazioni-a-tariffe-agevolate-per-giovani-coppie-e-famiglie/>

<https://osteriasocialclub.it/osteria-social-club-progetto>

<https://www.affaritaliani.it/toscana/firenze-appartamenti-a-canone-calmierato-per-famiglie-con-difficolta-694368.html>

<https://www.lanazione.it/cronaca/firenze-terminati-i-lavori-al-casone-alle-piagge-pronti-83-nuovi-alloggi-1.5511953>

https://www.cdp.it/sitointernet/page/it/social_housing_a_firenze_gia_56_famiglie_hanno_trovato_casa_grazie_allosteria_social_club?contentId=PRG31190

https://www.comune.fi.it/comunicati-stampa/dellosteria-e-line-sulla-rete-civica-il-bando-lassegnazione-di-66-alloggi-di?language_content_entity=it%20

<https://vocetempo.it/larea-ex-moi-diventera-un-polo-di-housing-sociale/>

<https://www.lastampa.it/topnews/edizioni-locali/torino/2020/05/20/news/case-per-famiglie-e-studenti-inizia-la-nuova-vita-del-moi-1.38866370>

<https://www.pedago.it/blog/riqualificazione-urbana-cos-e-definizione-obiettivi-normativa.htm>

<https://it.lita.co/it/blogs/123-rigenerazione-urbana#innovazionesociale>

<http://rigenerazione.regione.puglia.it/web/ambiti/rigeneriamo-le-aree-e-gli-edifici-dismessi/san-vito-dei-normanni-rigeneriamo-le-aree-e-gli-edifici-dismessi/>

<https://culturability.org/stories/ex-fadda>

<https://www.brindisireport.it/cronaca/volontari-per-autocostruire-lex-fadda.html#page>

<http://www.sanvitoin.it/wordpress/yeahjasi-brindisi-pop-fest-allexfadda-tra-gli-ospiti-marina-rei/>

<https://community.agendaurbana.it/documenti/la-trasformazione-dello-stabilimento-ex-fadda-san-vito-dei-normanni>

<https://www.moomagazine.com/post/ex-fadda-da-grande-saro-un-teatro>

<https://www.marzollaleosimonedurano.it/news/alternanza-allex-fadda-progetto-architettura/>

<http://rigenerazione.regione.puglia.it/web/ambiti/rigeneriamo-le-aree-e-gli-edifici-dismessi/san-vito-dei-normanni-rigeneriamo-le-aree-e-gli-edifici-dismessi/>

<https://www.ristorantiweb.com/portfolio/xfood-il-locale-dove-la-parola-dordine-e-recuperare/>

<https://www.luciaps.it/>

<https://www.lucinelparco.it/>

<https://iltirreno.gelocal.it/grosseto/cronaca/2020/08/02/news/con-la-finanza-innovativa-ha-aperto-il-bio-ristorante-1.39152678>

<https://www.fondazionetica.it/wp-content/uploads/2019/01/Progetto-social-impact-con-rigenerazione-di-un-bene-1.pdf>

<https://www.elledecor.com/it/architettura/a36395083/progetto-piazzale-loreto-milano/>

file:///C:/Users/39329/Downloads/Linee-Guida-Impatto_def.pdf

8. ALLEGATI

Rielaborazione dati derivanti dagli studi effettuati dalle seguenti organizzazioni:

- Arco: Caso studio sul modello di accoglienza delle case Ronald in Italia;
- Human Foundation: Caso studio sul modello di accoglienza CasAmica.

FASE 1 - INDIVIDUAZIONE E CLASSIFICAZIONE DEGLI STAKEHOLDER

CATEGORIE		FONDAZIONE PER L'INFANZIA RONALD MCDONALD ITALIA	ORGANIZZAZIONE DI VOLONTARIATO CASAMICA ONLUS
Fruitori	Utenti diretti	Famiglie (genitori)	Accompagnatori
		Bambini	Pazienti adulti e minorenni
	Utenti indiretti	Ospedali	Aziende ospedaliere
Conduttori	Utenti diretti	Personale delle case Ronald	Personale CasAmica
		Personale di sede della fondazione	Psicologi
	Utenti indiretti	Board fondazione Ronald	Animatori qualificati ed erogatori di attività ricreative
		Volontari	Volontari
		Altre organizzazioni	
Promotori	Utenti diretti	Fondazione Ronald	CasAmica Onlus
		McDonald's Corporation	
	Utenti indiretti	Ronald McDonald's Licenziatari	Enti privati e pubblici
		Donatori privati	
		Enti pubblici	

Categorie	FASE 2 - DESCRIZIONE DEGLI INPUT											
	FONDAZIONE PER L'INFANZIA RONALD MCDONALD ITALIA						ORGANIZZAZIONE DI VOLONTARIATO CASAMICA ONLUS					
	Stakeholder	Input				Stakeholder	Input					
		Contributo	Valore	Commento	Valore incluso per il calcolo SROI		Contributo	Valore	Commento	Valore incluso per il calcolo SROI		
FRUITORI	Famiglie (genitori)	Contributo ospiti alla gestione della Casa Ronald	90.033,00 €	Non incluso qui perché valorizzato tramite costi di gestione di Fondazione Ronald	NO	Accompagnatori (famiglie dei pazienti)	Contributo per coprire i costi di gestione (alloggi)	Beneficiari diretti del servizio che, in quanto tali, vivono un cambiamento rilevante e significativo.	SI	2.046.836,39 €		
	Bambini	Nessun contributo		I bambini e gli ospedali sono i principali beneficiari delle attività di Fondazione per l'infanzia Ronald McDonald Italia	NO		Pazienti adulti		Beneficiari delle attività e dei servizi offerti		Beneficiari diretti del servizio che, in quanto tali, vivono un cambiamento rilevante e significativo.	NO
	Ospedali	Nessun contributo		I bambini e gli ospedali sono i principali beneficiari delle attività di Fondazione per l'infanzia Ronald McDonald Italia	NO		Pazienti minorenni		Beneficiari delle attività e dei servizi offerti		Beneficiari diretti del servizio che, in quanto tali, vivono un cambiamento rilevante e significativo.	NO
CONDUTTORI	Personale delle case Ronald	Costi del personale Case Ronald	542.077,00 €	Costi da sostenere per l'erogazione del servizio (comprensivi di oneri straordinari)	SI	Personale di CasAmica	Costi del personale	Costi sostenuti per l'erogazione del servizio. (Stakeholder chiave per l'erogazione del servizio che non vive un cambiamento significativo ai fini della monetizzazione degli effetti dell'accoglienza di CasAmica)	SI			
	Personale di sede - Fondazione Ronald	Costi del personale di sede	318.979,00 €		SI				Psicologi	Tempo di ore lavorative prestate. (Partner ed erogatori di servizi presso CasAmica che hanno contezza del cambiamento vissuto dai beneficiari diretti, indiretti e degli effetti del servizio sul territorio)	SI	
	Board Fondazione Ronald	Tempo: ore lavorative pro-bono donate (moltiplicate per il valore economico indicato nelle tabelle CESVOT "Tabella per la valorizzazione dell'impegno volontario" livello 10)	22.754,00 €		SI				Animatori qualificati /Erogatori attività ricreative		SI	
	Volontari	Tempo: ore di volontariato	74.690,00 €	Ore moltiplicate per il valore economico indicato nelle tabelle CESVOT "Tabella per la valorizzazione dell'impegno volontario" livello 4-10.	SI	Volontari	Il tempo investito dai volontari di Lecco, milano e Roma (18,00 €/ora (CNEL & Istat, 2011))	In questo studio non sono stati indicati i valori relativi ai costi dei singoli stakeholder considerati	Beneficiari indiretti del servizio che vivono un cambiamento rilevante e significativo data la loro numerosità e l'intensità del loro coinvolgimento.	SI		
	Altre organizzazioni No - Profit	Parzialmente incluso tramite valorizzazione del volontariato		Parzialmente incluso tramite valorizzazione del volontariato	SI/NO							
PROMOTORI	Fondazione per l'infanzia Ronald McDonald	Costi di gestione	1.530.495,00 €	Sono stati sottratti i costi per il personale e gli oneri straordinari	SI	CasAmica Onlus	Costi di gestione	Contributo per coprire i costi di gestione (alloggi)	SI			
	MCDONALD'S CORPORATION	Raccolta fondi da eventi. 5xMille	474.745,00 €	Costi di gestione. (Non inclusi qui perché valorizzati tramite costi di gestione di Fondazione Ronald)	NO	Enti privati e pubblici	Donazioni incluse, comprendenti dei costi degli alloggi e per le erogazioni dei servizi offerti	Donazioni incluse, comprendenti dei costi degli alloggi e per le erogazioni dei servizi offerti. (Beneficiari indiretti del servizio, sono partner chiave che fanno esperienza di effetti rilevanti sul territorio derivanti dal servizio di CasAmica)	SI			
	McDonald's Licenziatari	0,1% delle vendite nette nei ristoranti McDonald's	1.055.899,00 €		NO							
	Donatori privati	Donazioni, incluse casette solidali nei ristoranti McDonald's. McHappy Day e altri eventi	921.119,00 €		NO							
	Donatori (aziende e associazioni)	Donazioni liberali	271.654,00 €		NO							

Categorie	FASE 3 - DEFINIZIONE DEGLI OUTCOME							
	Stakeholder	FONDAZIONE PER L'INFANZIA RONALD MCDONALD ITALIA			Stakeholder	ORGANIZZAZIONE DI VOLONTARIATO CASAMICA ONLUS		
		Descrizione	Indicatore	Quantità		Descrizione	Indicatore	Quantità
FRUITORI	Famiglie (genitori)	Le famiglie possono stare in un alloggio confortevole pagando un contributo volontario e inferiore rispetto ai prezzi di mercato.	N. di notti passate presso le Case Ronald per l'anno 2016	20496	Accompagnatori (famiglie dei pazienti)	Risparmio sui costi di alloggio	N. medio di notti passate a CasAmica (6 Milano; 10 Lecco; 5 Roma. Media ponderata:6) * N. di ospiti che hanno alloggiato per < 2 settimane (n. 269)	269 accompagnatori e pazienti
		Le famiglie possono consumare i pasti in casa invece che mangiare fuori e quindi spendere meno	Stima del numero di pasti consumati dalle famiglie presso Casa Ronald	40992			N. di ospiti che ha alloggiato > 2 settimane	40 accompagnatori e pazienti
		I genitori aumentano la propria resilienza	Numero di famiglie che afferma che stare presso Casa Ronald ha aumentato la propria capacità di reagire allo shock calcolato sulla base del campione intervistato	762			N. di ospiti che ha alloggiato > 3 mesi	21 accompagnatori e pazienti
		I genitori possono rilassarsi e passare dei momenti di decompressione	Numero di famiglie che afferma che strare presso Casa Ronald gli ha permesso di essere più rilassate e di prendersi momenti di svago, calcolato sulla base del campione intervistato.	762		Risparmio sui costi di ristorazione	N. di accompagnatori che consuma pasti a CasAmica (Roma 70%; Milano 65%; Lecco 35%. Media ponderata: 64%)	134 accompagnatori e 77 pazienti
		Le famiglie possono stare unite durante il percorso di cura del bambino	Numero di famiglie che afferma che stare presso Casa Ronald ha aumentato la coesione familiare calcolato sulla base del campione intervistato	990		Riduzione rischio di ansia e burnout	N. di ospiti che dichiara di essere riuscito a ridurre lo stress relativo alla malattia grazie a CasAmica	138 accompagnatori e 91 pazienti
		I genitori ricevono supporto per affrontare l'evento traumatico grazie al confronto e alla vicinanza di altre famiglie che stanno vivendo la medesima esperienza	Numero di genitori che afferma che la vicinanza di altre persone che vivono la medesima esperienza li ha aiutati ad affrontare meglio la situazione, calcolato sulla base del campione intervistato	990		Valorizzazione del tempo della malattia come tempo di vita	N. di ospiti che dichiara di essere riuscito a perseguire i suoi interessi nonostante la malattia	123 accompagnatori e 74 pazienti
	Bambini	I bambini condividono un ambiente sicuro e accogliente, dove possono giocare insieme	Numero di bambini tra gli 0 e i 12 anni presenti nella Casa Ronald nel 2016	787	Pazienti adulti	Migliorata partecipazione al percorso di cura	N. di pazienti che dichiara di aver partecipato più attivamente al proprio percorso di cura	91 pazienti
		I bambini possono seguire il percorso di cura rimanendo vicini alle proprie famiglie	Numero di notti passate presso Casa Ronald da Famiglie con permanenza maggiore di un mese	16877	Pazienti minorenni			
	Ospedali	L'ospedale può ridurre la durata dell'ospedalizzazione dei pazienti pediatrici che hanno subito un trapianto di midollo osseo e rispettare la lista d'attesa.	Numero di notti passate presso Casa Ronald invece che in ospedale	6701	Aziende ospedaliere	-	-	-
	CONDUTTORI	Personale delle case Ronald	Lo staff delle Case Ronald deve affrontare il carico emotivo derivante dalla relazione con bambini con gravi patologie e le loro famiglie.	Numero di ore di supporto psicologico usufruite dal personale delle Case Ronald durante il 2016	60	Personale di CasAmica	-	-
Il personale delle Case Ronald è gratificato perché ritiene di lavorare per una causa importante e si sente utile per la società			Tempo dichiarato dallo staff di Casa Ronald speso per promuovere i valori e la missione di Fondazione Ronald al di là dell'orario di lavoro	6				
Personale di sede - Fondazione Ronald		Il personale di sede riferisce un forte attaccamento alla missione di Fondazione Ronald, di conseguenza l'outcome principale è dato dalla loro soddisfazione. Tale outcome non è stato considerato poiché ha impatto residuale rispetto agli altri outcome individuati.			Psicologi	-	-	-
Board Fonandazione Ronald		I membri del board aumentano la propria soddisfazione lavorativa grazie al coinvolgimento volontario nelle attività di Fondazione Ronald.	Numero di ore lavorate pro-bono dal board di Fondazione Ronald nel 2016	760	Animatori qualificati /Erogatori attività ricreative	-	-	-
Volontari		I volontari possono migliorare le proprie competenze sociali e relazionali	Numero di ore di volontariato (stimate in base al numero di volontari che hanno dichiarato che svolgere attività presso Casa Ronald ha aumentato le proprie competenze sociali e relazionali)	1514	Volontari	Miglioramento della gestione del carico emotivo	N. di volontari che dichiara di aver migliorato la propria capacità di gestione del carico emotivo	46 volontari
	I volontari provano soddisfazione nel sentirsi utili per la società	Numero di ore di volontariato	5048	Accresciuta consapevolezza di sé		N. di volontari che dichiara di essere più consapevole dei propri limiti e punti di forza	45 volontari	

	Altre organizzazioni No-Profit	Le altre organizzazioni no-profit ricevono soddisfazione dal contribuire a una causa importante con una missione sociale. Tale outcome non è stato considerato poiché ha un impatto residuale rispetto agli altri outcome individuati.		Accresciuta soddisfazione personale	N. di volontari che dichiara di sentirsi soddisfatti di sé	49 volontari
PROMOTORI	Fondazione per l'infanzia Ronald McDonald	La Fondazione per l'Infanzia Ronald McDonald sostiene la maggior parte dei costi degli input associati alla presente analisi.	CASAMICA ONLUS	[-]	[-]	[-]
	McDonald Corporation	McDonald's Corporation può migliorare la propria immagine attraverso la raccolta fondi da eventi e il 5xMille. Questo outcome non è stato incluso perché considerato non materiale.	Enti privati e pubblici	[-]	[-]	[-]
	McDonald's licenziatari	I licenziatari McDonald's ricevono soddisfazione dal contribuire a una causa importante avente una missione di tipo sociale. Tale outcome non è stato considerato poiché ha un impatto residuale rispetto agli altri outcome individuati.		[-]	[-]	[-]
	Donatori privati	I donatori privati ricevono soddisfazione dal contribuire a una causa importante con una missione sociale. Tale outcome non è stato considerato poiché ha un impatto residuale rispetto agli altri outcome individuati.		[-]	[-]	[-]
	Donatori (aziende e associazioni)	Aziende e associazioni mostrano due outcome principali: i) il miglioramento dell'immagine aziendale rispetto ai propri clienti/membri; ii) l'aumento della soddisfazione personale dal contribuire a una causa importante con una missione sociale. Tali outcome non sono stati considerati poiché hanno un impatto residuale rispetto agli altri outcome individuati.		[-]	[-]	[-]

Categorie	FASE 4 - DESCRIZIONE PROXY FINANZIARIE									
	FONDAZIONE PER L'INFANZIA RONALD MCDONALD ITALIA			CASAMICA ONLUS						
	Stakeholder	Proxy Finanziaria	Fonte	Stakeholder	Proxy Finanziaria	Fonte				
FRUITORI	Alloggio									
	Famiglie (Genitori)	Risparmio medio giornaliero per l'alloggio pesato per la permanenza delle famiglie	Elaborazioni su dati forniti dalla Fondazione Ronald; Prezzi medi degli affitti: Immobiliare.it; Prezzi medi camera hotel: Booking.com, Airbnb, Trivago	Accompagnatori (famiglie dei pazienti)	Costo medio per l'affitto di una stanza nelle città in cui viene offerto il servizio CasAmica	Booking.com e Airbnb.it.				
					Costo medio per l'affitto di una casa nelle città in cui viene offerto il servizio CasAmica, per un periodo di tempo medio breve.	Fonti: Idealista.it e Immobiliare.it				
					Costo medio per l'affitto di una casa nelle città in cui viene offerto il servizio CasAmica, per un periodo di tempo medio lungo.	Fonti: Idealista.it e Immobiliare.it				
	Pasti									
	Famiglie (Genitori)	Risparmio medio per ogni pasto	Elaborazioni su dati forniti dalla Fondazione Ronald; Spesa mensile per il consumo di alimenti e bevande non alcoliche per una famiglia composta da un adulto e un bambino www.dat.istat.it (dati 2015)	Accompagnatori (famiglie dei pazienti)	Spesa media sostenuta per l'alimentazione	Fonte: Dati Istat 2017 Spese delle famiglie - https://www.istat.it/it/files/2018/06/Spese-delle-famiglie-Anno-2017.pdf				
	Servizi ricreativi e di supporto									
	Famiglie (Genitori)	Spesa media per percorso di psicoterapia	Elaborazioni su dati forniti dalla Fondazione Ronald; Dati raccolti durante le interviste alle famiglie; Costo medio per una seduta di psicoterapia: Tariffario Nazionale Ordine degli Psicologi e Psicoterapeuti	Accompagnatori (famiglie dei pazienti)	Spesa media sostenuta per un ciclo di sedute di psicoterapia	Fonte: Tariffario consiglio nazionale ordine psicologi, http://www.psy.it/nomenclatore				
							Spesa media per percorso di terapia familiare	Elaborazioni su dati forniti dalla Fondazione Ronald; Dati raccolti durante le interviste alle famiglie; Costo medio per una seduta di terapia familiare: Tariffario Nazionale Ordine degli Psicologi e Psicoterapeuti		
									Spesa media per percorso di terapia di gruppo	Elaborazioni su dati forniti dalla Fondazione Ronald; Dati raccolti durante le interviste alle famiglie; Costo medio per una seduta di terapia di gruppo. Tariffario Nazionale Ordine degli Psicologi e Psicoterapeuti
	Bambini	Spesa media per asilo nido, materna e scuola elementare	Elaborazioni su dati forniti dalla Fondazione Ronald; Dati raccolti durante le interviste alle famiglie; Costo medio mensile per asilo, materna e scuola elementare "Asili nido e mense scolastiche: Analisi a cura del servizio politiche territoriali della UIL sulle città Capoluogo di Regione - Anno scolastico 2015 - 2016", UIL, 2017.	Pazienti adulti	Spese relative ad un ciclo di 10 sedute di Counseling sanitario (60€ a seduta)	Fonte: Tariffario Associazione Nazionale Sociologi http://www.ans-sociologi.it/				
		Spesa media per cure domiciliari	Elaborazioni su dati forniti dalla Fondazione Ronald; Costo giornaliero per cure domiciliari "Comitato Ospedalizzazione Domiciliare (D.M. 12/4/2002) - Documento conclusivo".	Pazienti minorenni						
	Ospedali	Costi ospedalizzazione	Elaborazioni su dati forniti dalla Fondazione Ronald; Dati raccolti durante le interviste al personale medico; Costo ospedalizzazione giornaliero "Libro verde sulla spesa pubblica, allegato 1 Decreto Ministero della Salute, 18.10.2012".	Aziende ospedaliere	-	-				
	CONDUTTORI	Personale Case Ronald	Costo medio di una seduta di psicoterapia	Elaborazioni su dati forniti dalla Fondazione Ronald; Dati raccolti attraverso interviste e questionari somministrati al personale delle Case Ronald; Costo medio per una seduta di psicoterapia. Tariffario Nazionale Ordine degli Psicologi e Psicoterapeuti.	Personale di CasAmica	-	-			
Stipendio medio mensile percepito dal personale delle Case Ronald nel 2016.			Elaborazioni su dati forniti dalla Fondazione Ronald; Dati raccolti attraverso interviste e questionari somministrati al personale delle Case Ronald.							
Personale di sede - Fondazione Ronald		-	-	Psicologi	-	-				
Board Fondazione Ronald		il valore economico di 1 h di volontariato (Livello 10)	Elaborazioni su dati forniti dalla Fondazione Ronald. Dati raccolti durante le interviste ai membri del board di Fondazione Ronald; La valorizzazione economica del volontariato: "Tabella per la valorizzazione dell'impegno volontario", CESVOT, 2008.	Animatori qualificati /Erogatori attività ricreative	-	-				
Volontari		Il costo di un corso di formazione per acquisire competenze di tipo relazionale in ambito sanitario	Elaborazioni su dati forniti dalla Fondazione Ronald; Dati raccolti durante le interviste ai volontari di Fondazione Ronald; Il costo del corso di formazione "La relazione con i pazienti in ambito sanitario. Abilità comunicative, gestione delle emozioni, risoluzione dei conflitti". Università di Siena		Si considera l'esperienza maturata attraverso la valutazione di corsi che offrono l'opportunità di maturare esperienza nel campo della gestione dello stress e delle attività che possono svolgersi in determinati contesti.	Fonti: https://www.e-learningbs.com/it/corso-burn-out-settore-sanitario e Tariffario consiglio nazionale ordine psicologi, http://www.psy.it/nomenclatore				

		Il valore economico di 1 h di volontariato (Livello 1 - 4)	Elaborazioni su dati forniti dalla Fondazione Ronald; La valorizzazione economica del volontariato: "Tabella per la valorizzazione dell'impegno volontario", CESVOT, 2008.	Volontari	Costo medio relativo a servizi di supporto ed accrescimento di consapevolezza	Fonte: Tariffario consiglio nazionale ordine psicologi, http://www.psy.it/nomenclatore
	Altre organizzazioni No-Profit	[-]	[-]		Costo relativo alle attività di volontariato prestate presso le strutture di accoglienza	Fonte: Costo orario del lavoro per le lavoratrici e i lavoratori del settore socio-sanitario http://www.lavoro.gov.it/archivio-doc-pregressi/AreaLavoro_Tutela/130411_coopsocialiNAZ_mar_2013.pdf
PROMOTORI	Fondazione per l'infanzia Ronald McDonald Italia	[-]	[-]	CASAMICA ONLUS	[-]	[-]
	McDonald's Corporation	[-]	[-]	Enti privati e pubblici	[-]	[-]
	McDonald's Licenziatari	[-]	[-]		[-]	[-]
	Donatori privati	[-]	[-]		[-]	[-]
	Donatori (aziende e associazioni)	[-]	[-]		[-]	[-]

FASE 5 - CALCOLO SROI																						
Categorie	FONDAZIONE PER L'INFANZIA RONALD MCDONALD ITALIA												CASAMICA ONLUS									
	Stakeholder	PARAMETRI SROI					Durata degli effetti prodotti dagli outcome	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Stakeholder	PARAMETRI SROI					Durata degli effetti prodotti dagli outcome	Anno 1	Anno 2	
		Deadweight %	Spiazzamento	Attribuzione	Drop off	Impatto totale		Drop off		Drop off	Deadweight %	Spiazzamento	Attribuzione	Drop off		Impatto totale	Drop off	Drop off				
FRUITORI	Famiglie (Genitori)	0%	5%	0%	100%	545.041,00 €	1	545.041,00 €	-	-	-	-	Accompagnatori (famiglie dei pazienti)	20%	0%	20%	0%	1.562.547,05 €	1	1.562.547,05 €	-	
		0%	5%	0%	100%	257.980,00 €	1	257.980,00 €	-	-	-	-		20%	0%	20%	0%	677.684,59 €	1	677.684,59 €	-	
		0%	0%	0%	35%	189.383,00 €	5	189.383,00 €	123.098,95 €	80.014,32 €	52.009,31 €	33.806,05 €		20%	0%	20%	0%	609.916,16 €	1	609.916,16 €	-	
		0%	0%	0%	35%	26.303,00 €	5	26.303,00 €	17.096,95 €	11.113,02 €	7.223,46 €	4.695,25 €		20%	0%	20%	0%	28.587,85 €	1	28.587,85 €	-	
		0%	0%	0%	35%	327.936,00 €	5	327.936,00 €	213.158,40 €	138.552,96 €	90.059,42 €	58.538,63 €		20%	0%	20%	0%	4.053.418,92 €	1	4.053.418,92 €	-	
		0%	0%	0%	35%	122.976,00 €	5	122.976,00 €	79.934,40 €	51.957,36 €	33.772,28 €	21.951,98 €		20%	0%	20%	0%	505.162,12 €	1	505.162,12 €	-	
	Bambini	0%	0%	0%	35%	178.683,00 €	5	178.683,00 €	116.143,95 €	75.493,57 €	49.070,82 €	31.896,03 €	Pazienti adulti	20%	0%	20%	0%	3.013.138,12 €	1	3.013.138,12 €	-	
		0%	0%	0%	35%	346.680,00 €	5	346.680,00 €	225.342,00 €	146.472,30 €	95.207,00 €	61.884,55 €										Pazienti minorenni
Ospedali	0%	0%	0%	100%	4.181.674,00 €	1	4.181.674,00 €	-	-	-	-	Aziende ospedaliere	-	-	-	-	-	-	-	-		
CONDUTTORI	Personale delle case Ronald	0%	0%	0%	35%	5.400,00 €	5	5.400,00 €	3.510,00 €	2.281,50 €	1.482,98 €	963,93 €	Personale di CasAmica	-	-	-	-	-	-	-	-	
		0%	0%	0%	70%	12.635,00 €	3	12.635,00 €	3.790,50 €	1.137,15 €	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Personale di sede - Fondazione Ronald	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Psicologi	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Board Fondazione Ronald	0%	0%	0%	70%	22.754,00 €	3	22.754,00 €	6.826,20 €	2.047,86 €	-	-	Animatori qualificati /Erogatori attività ricreative	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Volontari	0%	0%	0%	50%	18.928,00 €	3	18.928,00 €	9.464,00 €	4.732,00 €	-	-	Volontari	20%	0%	20%	50%	37.150,75 €	2	37.150,75 €	18.575,38 €	
		0%	0%	0%	70%	74.703,00 €	3	74.703,00 €	22.410,90 €	6.723,27 €	-	-		20%	0%	20%	50%	36.621,47 €	2	36.621,47 €	18.310,74 €	
Altre organizzazioni	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20%	0%	20%	50%	80.279,48 €	2	80.279,48 €	40.139,74 €	
PROMOTORI	Fondazione per l'infanzia Ronald McDonald Italia	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	CASAMICA ONLUS	-	-	-	-	-	-	-	-	
	McDonald's corporation	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Enti privati e pubblici	-	-	-	-	-	-	-	-	
	McDonald's Licenziatari	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	
	Donatori privati	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Donatori (aziende e associazioni)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-
					6.300.276,00 €		6.300.276,00 €	813.756,25 €	515.962,30 €	325.859,31 €	211.808,55 €						10.604.506,51 €		10.604.506,51 €	10.604.506,51 €	77.025,85 €	
VALORE ATTUALE							6.116.772,82 €	767.043,31 €	472.178,60 €	289.521,78 €	182.707,92 €	VALORE ATTUALE							8.609.608,55 €	50.771,78 €		
VALORE ATTUALE TOTALE							7.828.224,43 €					VALORE PROIETTATO NEL FUTURO							8.660.380,33 €			
VALORE ATTUALE NETTO							5.339.229,43 €					VALORE ATTUALE NETTO							6.613.543,94 €			
RITORNO SOCIALE IN EURO							3,15					RATIO SROI							4,23			

Social Return on Investment - Mappa dell'impatto

Organizzazione		CasAmica Onlus - Una famiglia per i malati lontani da casa																			
Obiettivi		Comprendere il valore sociale dei servizi di accoglienza offerti da CasAmica presso le case di Milano, Lecco e Roma.																			
Campo d'analisi		Attività Case di accoglienza per malati e famiglie																			
Committente		CasAmica Onlus - Una famiglia per i malati lontani da casa																			
Stakeholder		Fase 1			Fase 2			Fase 3							Fase 4					Fase 5	
Su chi abbiamo un effetto? Chi ha un effetto su di noi?		Cambiamenti percepito	Qual è il loro contributo	Commento	Valore incluso per il calcolo SROI €	Output	Descrizione	Indicatore	Quantità	Durata degli effetti prodotti dagli outcome	Proxy Finanziaria	Spiegazione	Valore	Fonte	Deadweight	Spiazzamento	Attribuzione	Drop off	Impatto totale	Anno 1	Anno 2
Personale di CasAmica			Costi del personale di sede	Stakeholder chiave per l'erogazione del servizio che non vive un cambiamento significativo ai fini della monetizzazione degli effetti dell'accoglienza di CasAmica																	
Volontari			Il tempo investito dai volontari di Lecco, Milano e Roma (18,00 €/ora (CNEI & Istat, 2011))	Beneficiari indiretti del servizio che vivono un cambiamento rilevante e significativo data la loro numerosità e l'intensità del loro coinvolgimento.			Miglioramento della gestione del carico emotivo	N. di volontari che dichiara di aver migliorato la propria capacità di gestione del carico emotivo	46 volontari			La proxy individuata prende in considerazione il valore di un corso online (35€) specifico per le professioni socio-sanitarie per la gestione dello stress e la riduzione del rischio di burnout, e il valore di un ciclo di 10 sedute psicologiche individuali per la gestione dello stress (105€).	37.150,75 €	Fonte: https://www.e-learningbs.com/it/corso-burnout-settore-sanitario e Tariffario consiglio nazionale ordine psicologi, http://www.psy.it/nomenclatore	20%	0%	20%	50%	37.150,75 €	37.150,75 €	18.575,38 €
							Accresciuta consapevolezza di sé	N. di volontari che dichiara di essere più consapevole dei propri limiti e punti di forza	45 volontari			La proxy selezionata è un ciclo di 12 sedute di sostegno psicologico individuale (75€ a seduta), per aumentare la consapevolezza di sé.	36.621,47 €	Fonte: Tariffario consiglio nazionale ordine psicologi, http://www.psy.it/nomenclatore	20%	0%	20%	50%	36.621,47 €	36.621,47 €	18.310,74 €
							Accresciuta soddisfazione personale	N. di volontari che dichiara di sentirsi soddisfatti di sé	49 volontari			Costo orario (16,99€) del lavoro per le lavoratrici e lavoratori del settore socio-sanitario, per 3 ore a settimana per il tempo di volontariato, in media 42 settimane in un anno.	80.279,48 €	Fonte: Costo orario del lavoro per le lavoratrici e lavoratori del settore socio-sanitario http://www.lavoro.gov.it/archivi-e-doc/progressi/AreaLavoro_Tutela/130411_coopsocialNAZ_mar_2013.pdf	20%	0%	20%	50%	80.279,48 €	80.279,48 €	40.139,74 €
Pazienti adulti			Beneficiari delle attività e dei servizi offerti	Beneficiari diretti del servizio che, in quanto tali, vivono un cambiamento rilevante e significativo.				N. medio di notti passate a CasAmica (6 Milano; 10 Lecco; 5 Roma. Media ponderata) * N. di ospiti che hanno alloggiato per < 2 settimane (n. 269)	269 accompagnatori e pazienti			La proxy è stata calcolata sulla base del costo medio di una stanza a Roma Triguoria (75€/notte), Milano Città Studi (60€/notte), Lecco (50€/notte), per gli ospiti che hanno alloggiato a CasAmica per meno di 2 settimane.	1.562.547,05 €	Booking.com e AirBnb.it.	20%	0%	20%	0%	1.562.547,05 €	1.562.547,05 €	
Pazienti minorenni			Beneficiari delle attività e dei servizi offerti	Beneficiari diretti del servizio che, in quanto tali, vivono un cambiamento rilevante e significativo.			Risparmio sui costi di alloggio	N. di ospiti che ha alloggiato > 2 settimane	40 accompagnatori e pazienti			In ottica prudenziale (affittare una casa per un mese è più conveniente che per due sole settimane), per gli ospiti che hanno alloggiato presso le case per più di 2 settimane, la proxy è stata identificata con il costo medio (600€/mese) dell'affitto di un piccolo appartamento (40-60 mq) nella prossimità delle case per un periodo di 7 settimane (valore mediano tra 2 settimane e 3 mesi).	677.684,59 €	Fonte: Idealista.it e immobiliare.it	20%	0%	20%	0%	677.684,59 €	677.684,59 €	
Accompagnatori (famiglie dei pazienti)			Contributo ospiti alla gestione	Beneficiari diretti del servizio che, in quanto tali, vivono un cambiamento rilevante e significativo.	2.046.836,39 €			N. di ospiti che ha alloggiato > 3 mesi	21 accompagnatori e pazienti			In ottica prudenziale, per gli ospiti che hanno alloggiato presso le case per più di 3 mesi, la proxy è stata identificata con il costo medio (500€/mese) dell'affitto di un piccolo appartamento (40-60 mq) nella prossimità delle case. € 609.916,13	609.916,16 €	Fonte: Idealista.it e immobiliare.it	20%	0%	20%	0%	609.916,16 €	609.916,16 €	
							Risparmio sui costi di ristorazione	N. di accompagnatori che consuma pasti a CasAmica (Roma 70%; Milano 65%; Lecco 35%. Media ponderata: 64%)	134 accompagnatori e 77 pazienti			Partendo dalla spesa media mensile per alimenti (293,44€) di un nucleo familiare composto da un individuo è stata calcolata la spesa giornaliera (9,8€). Questa cifra, necessaria per consumare tutti i pasti in casa, è sottratta al costo di consumare almeno due pasti fuori casa (media di 7€ per pasto). E' così calcolato il risparmio ottenuto dall'ospite che può usufruire della cucina di CasAmica.	28.587,85 €	Fonte: Dati Istat 2017 Spese delle famiglie - https://www.istat.it/it/files/2017/08/Spese-delle-famiglie-Anno-2017.pdf	20%	0%	20%	0%	28.587,85 €	28.587,85 €	
							Riduzione rischio di ansia e burnout	N. di ospiti che dichiara di essere riuscito a ridurre lo stress relativo alla malattia grazie a CasAmica	138 accompagnatori e 91 pazienti			La proxy è stata individuata nel costo di un ciclo di sedute individuali di gestione dello stress (n.5 sedute*105€), secondo tariffario degli psicologi.	4.053.418,92 €	Fonte: Tariffario consiglio nazionale ordine psicologi, http://www.psy.it/nomenclatore	20%	0%	20%	0%	4.053.418,92 €	4.053.418,92 €	
							Valorizzazione del tempo della malattia come tempo di vita	N. di ospiti che dichiara di essere riuscito a perseguire i suoi interessi nonostante la malattia	123 accompagnatori e 74 pazienti			La proxy individuata è il valore della spesa media mensile di un individuo per ricreazione, spettacoli e cultura.	505.162,12 €	Fonte: Dati Istat 2017 Spese delle famiglie - https://www.istat.it/it/files/2017/08/Spese-delle-famiglie-Anno-2017.pdf	20%	0%	20%	0%	505.162,12 €	505.162,12 €	
							Migliorata partecipazione al percorso di cura	N. di pazienti che dichiara di aver partecipato più attivamente al proprio percorso di cura	91 pazienti			La proxy individuata è un ciclo di 10 sedute di Counseling sanitario (60€ a seduta), che hanno come obiettivo l'orientamento, il sostegno e lo sviluppo di potenzialità del paziente.	3.013.138,12 €	Fonte: Tariffario Associazione Nazionale Sociologi http://www.ans-sociologi.it/	20%	0%	20%	0%	3.013.138,12 €	3.013.138,12 €	
Psicologi			Tempo di ore lavorative prestate	Partner ed erogatori di servizi presso CasAmica che hanno contezza del cambiamento vissuto dai beneficiari diretti, indiretti e degli effetti del servizio sul territorio.																	
Aziende ospedaliere			Beneficiari delle attività e dei servizi offerti	Beneficiari indiretti del servizio, sono partner chiave che fanno esperienza di effetti rilevanti sul territorio derivanti dal servizio di CasAmica																	
Enti privati e pubblici			Donazioni incluse, comprendenti i costi degli alloggi e per le erogazioni dei servizi offerti	Beneficiari indiretti del servizio, sono partner chiave che fanno esperienza di effetti rilevanti sul territorio derivanti dal servizio di CasAmica																	
Animatori qualificati /Erogatori attività ricreative			Tempo di ore lavorative prestate	Partner ed erogatori di servizi presso CasAmica che non vivono un cambiamento significativo data la loro numerosità e l'intensità del loro coinvolgimento																	
10.604.506,51 €																				77.025,85 €	
VALORE PROIETTATO NEL FUTURO																				8.609.468,55 €	50.771,76 €
VALORE ATTUALE NETTO																				8.660.380,33 €	
RATIO SROI																				6.613.543,94 €	
																				4,23	