

*The SostEc Model Applied for the Valorization
of Public Buildings in the Greek Area*

IL MODELLO SOSTEC APPLICATO PER LA VALORIZZAZIONE DI EDIFICI PUBBLICI DELL'AREA GRECANICA

Federica Mafrici, Tiziana Meduri

*PAU - Dipartimento Patrimonio Architettura Urbanistica, Università Mediterranea di Reggio Calabria,
Via dell'Università, 25, 89124 - Reggio Calabria, Italia
tiziana.meduri@unirc.it*

Abstract

The need to enhance the Inner Areas of Calabria where there are numerous unused buildings with particular historical-architectural characteristics, guided in the choice of applying the SostEc model and in order to highlight its effectiveness as an evaluative tool to be used throughout the decision-making process. This article analyzes an application case in Condofuri: city in Reggio Calabria's province. The benefits and disadvantages of two economic models are compared: a profit management model and a mixed model with a non-profit component.

KEY WORDS: *Evaluation, No profit, Economic Feasibility, Inner Areas, Heritage.*

1. Introduzione

Il contrasto alla progressiva desertificazione delle Aree Interne costituisce uno degli obiettivi delle politiche territoriali a scala europea, nazionale e regionale.

Il raggiungimento di questo obiettivo necessita di un approccio integrato, che consenta di affrontare contemporaneamente problemi di natura diversa: infrastrutturale, economica, sociale ecc.

Nelle Aree Interne della Calabria sono presenti numerosi edifici inutilizzati, pubblici o di valenza pubblica se dotati di particolari caratteri storico-architettonici.

Le condizioni di abbandono di tali edifici contribuiscono in maniera significativa al degrado dei centri abitati: il loro recupero può costituire un fattore determinante per il miglioramento della qualità architettonico-urbanistica di tali centri, incrementandone così l'attrattività, a sua volta elemento fortemente incisivo ai fini del contrasto allo spopolamento. Spesso, però, la volontà di recuperare fisicamente gli edifici inutilizzati si scontra con le difficoltà di

gestione: di frequente, le funzioni ipotizzate per il loro riuso generano costi di gestione insostenibili per le amministrazioni locali [1,2].

Da tutto ciò derivano due esigenze fondamentali:

- L'individuazione di funzioni coerenti con il sistema dei bisogni reali dei cittadini e con il sistema degli obiettivi generali di sviluppo locale;
- L'individuazione delle condizioni ottimali per il coinvolgimento di soggetti privati nell'investimento e/o nella gestione.

Il decisore pubblico, per poter operare una scelta consapevole e ridurre i rischi di errore, ha necessità di conoscere preventivamente le implicazioni economiche sia delle destinazioni possibili per i beni in questione, sia delle forme di partenariato pubblico-privato possibili [3].

Il modello SostEc messo a punto nell'ambito delle attività di ricerca del laboratorio di valutazioni economico-estimative LaborEst, attivo presso l'Università Mediterranea di Reggio Calabria, consente di:

- Derivare le destinazioni d'uso degli immobili da un sistema di obiettivi che tiene conto delle condizioni oggettive dei territori e delle indicazioni soggettive degli stakeholders;
- Verificare la fattibilità/sostenibilità economica delle destinazioni d'uso in relazione a diversi modelli di gestione, che implicano forme diverse di partenariato pubblico-privato.

Per brevità di trattazione si rimanda a Calabrò, Della Spina (2019) [1] l'illustrazione dettagliata del modello SostEc; il presente articolo illustra un caso studio relativo a due immobili situati a Condofuri, nell'Area Grecanica di Reggio Calabria (Italia), area pilota nella Strategia Nazionale per le Aree Interne.

Coerentemente con quanto previsto dal modello utilizzato, la prima parte è dedicata alla conoscenza delle caratteristiche del territorio e alla ricognizione degli obiettivi perseguiti dalle politiche in atto per lo sviluppo locale. Tale fase ha consentito di ipotizzare la localizzazione nei due edifici di un "Centro per la Tecnologia Agroalimentare". La successiva analisi di alcune best practices è stata utilizzata al fine di ipotizzare il funzionamento del Centro, con le relative implicazioni in termini di investimenti e di due diversi modelli di gestione possibili. La fase successiva è stata quindi la stima dei costi e dei ricavi in fase di gestione. L'applicazione del modello si conclude con la verifica della fattibilità/sostenibilità dei due scenari, mediante l'utilizzo di due forme di Conto Economico, strutturate in maniera diversa dalla consueta contabilità aziendale, al fine di rispondere alla specifica esigenza di valutazione economica del progetto.

2. Un progetto di valorizzazione su misura per il territorio

Il modello SostEc, individuato come modello sperimentale di Progetto di fattibilità economica per la valorizzazione degli immobili pubblici inutilizzati, si pone in realtà come strumento efficace in tutto il processo decisionale. Può essere infatti adottato anche per individuare le destinazioni d'uso rispondenti alle esigenze del territorio, alle politiche di sviluppo locale e alle caratteristiche intrinseche del bene da valorizzare. Nella prima sezione di sviluppo del modello sono previste, infatti, le indagini conoscitive con le quali si individuano i principali problemi e le vocazioni del contesto di riferimento; conoscenze che consentono di avere una maggiore consapevolezza delle scelte che si intendono effettuare [4, 5].

2.1. Dall'Analisi territoriale all'individuazione della strategia di sviluppo

Il territorio, attraverso il suo paesaggio, rappresenta la

sintesi di tutti gli elementi fisici, culturali, naturali, insediativi e immateriali e ne caratterizza l'identità e l'unicità.

L'analisi di tale contest è quindi indispensabile al fine di comprendere le dinamiche territoriali in atto, e individuare quelle risorse endogene da cui possono scaturire nuove dinamiche di sviluppo.

La prima operazione per realizzare il quadro conoscitivo è l'analisi statistica, attraverso la raccolta dei dati più rappresentativi ed esplicativi degli aspetti demografici, occupazionali, sociali, economici e produttivi; e la successiva analisi conoscitiva circa il patrimonio culturale - materiale ed immateriale - caratterizzante l'area di riferimento [7, 8]. Attraverso una valutazione critica di quanto emerso, con l'impiego dell'analisi SWOT (vedi Tab. 1), è possibile evidenziare i punti di forza e di debolezza e far emergere opportunità dalle quali ripartire per la rinascita dello sviluppo territoriale [9].

ANALISI SWOT DEL TERRITORIO DELL'AREA GRECANICA	
PUNTI DI FORZA	PUNTI DI DEBOLEZZA
<ul style="list-style-type: none"> - Patrimonio culturale dell'Area ricco ed eterogeneo caratterizzato da forti elementi d'identità immediatamente riconoscibili e valorizzabili; - Patrimonio ambientale ricco e diversificato per flora e fauna presente; - Presenza di coltivazioni tipiche uniche, quali il bergamotto; - Presenza di produzioni agricole e alimentari di buona qualità (miele, olio, vino, liquori, formaggi, salumi, conserve, piccoli frutti); - Consapevolezza, da parte delle Istituzioni e dei Soggetti locali, che è necessario puntare sulle risorse locali per lo sviluppo dell'Area attraverso un lavoro comune. 	<ul style="list-style-type: none"> - Degrado ambientale derivato dalla proliferazione delle costruzioni sulla costa e dalle aree industriali dismesse; - Degrado del sistema idraulico-forestale dell'area con conseguenti situazioni di dissesto idrogeologico; - Degrado di alcuni centri e borghi delle aree interne dovuto al continuo spopolamento, alla scarsa accessibilità e all'insufficiente livello di servizi alle persone e alle comunità; - Scarsa tutela del patrimonio culturale; - Elevati tassi di disoccupazione; - Dispersione territoriale e piccola dimensione delle aziende agricole; basso livello di cooperazione e di integrazione tra di esse; - Scarsa valorizzazione delle potenzialità dell'artigianato e delle produzioni tipiche dell'area.
OPPORTUNITÀ	MINACCE
<ul style="list-style-type: none"> - Strumenti di intervento finalizzati allo sviluppo, tra i quali SNAI e POR Calabria; - Crescente domanda di turismo sostenibile di nicchia; - Crescente domanda di prodotti artigianali e agroalimentari tipici; - Opportunità derivanti dalla presenza e dallo sviluppo delle attività dell'Ente Parco dell'Aspromonte 	<ul style="list-style-type: none"> - Processi di marginalizzazione del territorio calabrese; - Contesto regionale caratterizzato dalla presenza della criminalità organizzata in assenza di adeguate politiche per lo sviluppo e l'occupazione da parte delle Istituzioni; - Potenziale diminuzione in futuro della domanda turistica; - Depotenziamento dell'Aeroporto 'Tito Minniti' di Reggio Calabria e conseguente mancanza di adeguati collegamenti con altri territori.

Tab. 1 - Analisi SWOT.
(fonte: elaborazione degli autori)

L'indagine conoscitiva ha dunque messo in evidenza come il settore agricolo rappresenta un aspetto considerevole per l'intero sistema economico dell'Area Grecanica. Nell'individuazione della strategia di sviluppo si è quindi ritenuto opportuno puntare sulle produzioni agricole e agroalimentari per rilanciare l'economia dell'area grecanica, attraverso l'attivazione di processi di organizzazione e innovazione tecnologica che possano bloccare lo spopolamento con l'attivazione di nuove forme di occupazione e e reinnescare sul territorio meccanismi di sviluppo sostenibile [10, 11].

3. Un Centro per la Tecnologia Agroalimentare nell'Area Grecanica

La strategia di sviluppo delineata determina, in via prioritaria, la necessità di valorizzare due immobili inutilizzati, localizzati nel borgo di Condofuri, fondamentali testimonianze dell'identità architettonico-urbanistica sia del comune, sia dell'intera area. Si tratta di Palazzo Crifò (anticamente una farmacia) e di Palazzo Mandalari, l'ex sede municipale, un tempo nuclei della vita amministrativa ed economica del Comune [12].

Attraverso il recupero e la rifunzionalizzazione dei due immobili, non solo si propone di contribuire al rilancio dell'economia locale del borgo altrimenti destinato allo spopolamento, ma si attivano meccanismi di valorizzazione, delle risorse materiali ed immateriali che il territorio offre, che contribuiscono positivamente al miglioramento delle condizioni ambientali e paesaggistiche e non di meno all'accessibilità e alla fruibilità dei beni e del territorio in generale.

L'intervento prevede la creazione di un Centro per la Tecnologia Agroalimentare che offra servizi di supporto alle aziende della filiera agroalimentare della Città Metropolitana, al fine di aumentare la loro produttività in un'ottica sostenibile e tramite l'utilizzo di strumenti digitali innovativi di raccolta e analisi di dati [13, 14].

Le attività previste all'interno del centro sono infatti di varia natura: laboratorio di analisi agroalimentari, attività di ricerca in campo agro-alimentare, supporto alle decisioni tramite l'utilizzo di strumenti di *precision farming*, quali i DSS, nonché supporto tecnico e attività di tutoring e formazione per gli addetti del settore.

3.1. La necessità di un AdP – Agricoltura di Precisione

L'aumento delle dimensioni e della struttura delle aziende agricole, le strategie di automazione e i cambiamenti climatici spingono a dover necessariamente integrare l'innovazione tecnologica in maniera consolidata nei processi produttivi dell'agricoltura moderna. Le previsioni sull'aumento della popolazione, e quindi sulla necessità di aumentare la produzione di cibo, si scontrano con la necessità di ridurre il quantitativo di risorse impiegate, quali ad esempio acqua, energia e suolo. La richiesta si traduce in un aumento dell'efficienza d'uso dei fattori produttivi, per cui certamente l'Agricoltura di Precisione è oggi lo strumento più importante a disposizione [11]. L'agricoltura di precisione (AdP) è definita come "una gestione aziendale (agricola, ma anche forestale e zootecnica) basata sull'osservazione, la misura e la risposta dell'insieme di variabili quanti-qualitative inter ed intra-campo che intervengono nell'ordinamento produttivo. Ciò al fine di definire, dopo analisi dei dati sito-specifici, un sistema di supporto decisionale per l'intera gestione aziendale, con l'obiettivo di ottimizzare i rendimenti nell'ottica

di una sostenibilità avanzata di tipo climatico e ambientale, economico, produttivo e sociale" [12].

Il tema, noto come *precision farming* o *precision agriculture*, è stato scelto in quanto rappresenta un'innovazione di grande interesse, utile per avere risposte ad alcune delle problematiche attualmente più pressanti, ovvero:

- Maggiore produzione;
- Minor impiego di risorse;
- Riduzione dei costi di produzione.

I metodi di AdP promettono un incremento quantitativo e qualitativo della produzione agricola, utilizzando al contempo meno risorse (acqua, energia, fertilizzanti, pesticidi ecc.). L'obiettivo è il contenimento dei costi, la riduzione dell'impatto ambientale e la produzione di alimenti in quantità maggiore e di qualità più elevata. I metodi di AdP si basano principalmente su un insieme di tecnologie, che comprendono i DSS, le nuove tecnologie dei sensori, la navigazione satellitare, le tecnologie di localizzazione e l'Internet degli oggetti. Tali procedure prevedono quattro fasi attuative: il monitoraggio di dati (ambientali, produttivi, pedologici, meccanici, ecc.), l'analisi, la decisione/azione e il controllo.

I DSS (*Decision Support System*) permettono un utilizzo più razionale dei mezzi tecnici, sia in termini di qualità che di quantità, e offrono agli agricoltori la possibilità concreta di implementare la difesa integrata e di fornire giustificazione delle proprie decisioni relative alla difesa, qualora soggetto a controlli di verifica di conformità [12, 15].

Il target del Centro per la Tecnologia Agroalimentare è settoriale, ma i servizi sono fruibili da un vario spettro di utenti: non solo grandi aziende agro-alimentari, ma anche piccole e medie aziende, addetti del settore, nonché coltivatori che vogliono ampliare le proprie conoscenze riguardo un'agricoltura innovativa e sostenibile.

In Italia, le imprese di medie e piccole dimensioni rappresentano una fetta notevolissima del totale delle aziende e della superficie agricola utilizzata (SAU).

La sfida dell'Agricoltura di Precisione deve riguardare, quindi, non solo le imprese già strutturate, ma anche quelle che, attraverso pochi ma efficaci interventi, possono riorganizzarsi anche attraverso specifici strumenti di aggregazione. Da notare come l'AdP si innesti in un territorio caratterizzato da produzioni di alta qualità distinte e tipiche. Il contenuto tecnologico apportato dovrà, dunque, tener conto di metodi produttivi e processi che valorizzino questi aspetti. Si cita in merito l'importanza delle tecnologie volte alla tracciabilità dei prodotti di qualità maggiormente soggetti a frodi e contraffazioni (falso made in Italy).

In Italia lo sviluppo dell'AdP risulta in linea con le tendenze di sviluppo nell'Unione Europea, evidenziando un impegno destinato ad aumentare rapidamente nel tempo

3.2. Le Best Practices individuate

L'analisi conoscitiva non può considerarsi conclusa senza un'accurata osservazione circa situazioni di successo in linea con la finalità individuata per la strategia di sviluppo dell'Area Grecanica. Pertanto, si riportano le procedure più significative che hanno permesso di ottenere buoni risultati relativamente agli obiettivi preposti per rispondere al crescente interesse del mondo agricolo e dei consumatori e per una maggiore sostenibilità delle produzioni.

- *Hort@*, Spin off dell'Università Cattolica del Sacro Cuore, nasce nel 2008 dall'idea di cinque soci fondatori provenienti dal mondo della ricerca e da quello produttivo. Essa si propone come piattaforma permanente che opera nel territorio di Piacenza. Si avvale di aziende dove condurre ricerca e sperimentare le nuove pratiche di innovazione per la valorizzazione dei risultati provenienti dalla ricerca nel settore agroalimentare attraverso lo sviluppo di sistemi di supporto alle decisioni (DSS) per la gestione sostenibile delle colture basati sulle nuove tecnologie dell'Information & Communication Technologies (ICTs); trasferimento dell'innovazione tecnologica alle realtà produttive a livello nazionale e internazionale; la progettazione, lo sviluppo e la realizzazione di nuovi itinerari produttivi e nuovi prodotti o mezzi tecnici da immettere sul mercato [16].

- *Agricolus*. Si tratta di una piattaforma cloud, creata per supportare e ottimizzare il lavoro di agricoltori e operatori del mondo agricolo. Essa nasce da esperienze decennali nello sviluppo di applicazioni utili alla gestione dell'azienda, ed è uno degli esempi maggiori in Europa. Essa utilizza tecnologie innovative di raccolta e di analisi dei dati per l'agricoltura di precisione, quali: immagini satellitari per consultare gli indici di vigoria e stress idrico delle colture; modelli previsionali per fitopatie, fenologia, irrigazione e allerta rischio infestazioni; supporto alle decisioni per scegliere la migliore alternativa che risponda alle esigenze specifiche della coltura; gestione agronomica dell'azienda agricola per registrare e analizzare i dati riguardanti i campi in modo semplice; tracciabilità e integrazione con macchinari agricoli [17].

- *Smartisland*. È una startup innovativa nata nel 2014, con sede legale a Niscemi, in provincia di Caltanissetta. Quest'ultima ha come obiettivo principale quello di creare e distribuire delle nuove tecnologie che permettano ai consumatori e alle aziende della filiera agroalimentare di appropiarsi al mondo dell'agri-food in un modo più efficace e più tecnologico. La piattaforma permette di raccogliere i dati climatici nel campo e di fornirli all'agricoltore piattaforma web e mobile. Inoltre, con il supporto dei moduli di gestione procura all'agricoltore informazioni sulle rese, lo stato di fertirrigazione e le performance finanziarie; e al consumatore finale, invece, garantisce tutte le informazioni sulla tracciabilità dei prodotti e sul loro ciclo di

produzione [18].

4. Il Partenariato Pubblico Privato: modelli di gestione proposti

La necessità di ovviare alle carenze di risorse pubbliche per la gestione di attività legate alla valorizzazione del patrimonio porta a considerare forme di partenariato con soggetti privati, allo scopo di soddisfare i bisogni del territorio [19, 20]. Anche in questa situazione, il modello SostEc si presenta utile per poter individuare la forma possibile di coinvolgimento dei soggetti privati e determinare le condizioni economiche da porre alla base del partenariato. Se il soggetto privato è solo gestore dell'intervento, se ne verifica la sostenibilità, se è anche promotore, occorre stabilire se vi è la necessità di un cofinanziamento pubblico dell'investimento, e in tal caso si verifica la fattibilità dell'intervento. L'individuazione della forma di coinvolgimento dei privati, attraverso il Modello SostEc, avviene reiterando la valutazione, al fine di individuare le soluzioni fattibili e/o sostenibili e di escludere quelle che invece non possiedono tali requisiti. Sono stati previsti due scenari per i modelli di gestione del Center for Agro-Food Technology. Nel primo caso, il management è nelle mani di un'entità di profitto, anche promotrice dell'intervento, che ricava significativi ricavi dalle attività svolte. Si tratta quindi di un modello di profitto (P), in quanto persegue uno scopo essenzialmente orientato al profitto e deve ottenere entrate adeguate per coprire i costi fissi elevati. Con questo tipo di gestione vi è una maggiore efficienza gestionale rispetto ai soggetti pubblici e una discreta flessibilità caratterizza i soggetti a profitto privato (Vedi Figg. 1 - 4). Nella seconda situazione, il modello di gestione è Mixed (M); le attività economiche saranno gestite da un'entità senza scopo di lucro (Vedi Figg. 5 - 8). Nel modello sopra citato, gli scopi di profitto non sono perseguiti e di conseguenza i profitti ottenuti possono essere reinvestiti a fini organizzativi. Inoltre, i soggetti senza scopo di lucro sono caratterizzati da elevata flessibilità, presenza di competenze adeguate e bassi costi di gestione fissi. I modelli di gestione definiti possono variare con il passare del tempo. Infatti può accadere che inizialmente la gestione venga avviata da un soggetto no-profit come attività di volontariato. Nel momento in cui le entrate raggiungano livelli adeguati, lo stesso soggetto può trasformare l'attività in attività economica o ricoprire il ruolo di start up per la nascita di un soggetto di natura imprenditoriale. Del resto, occorre verificare quello che un territorio è in grado di esprimere sotto il profilo dei soggetti gestori. Tale verifica dell'equilibrio economico finanziario della gestione consente di operare scelte consapevoli, riducendo così le possibilità di errore e conferendo maggiore trasparenza al processo decisionale.

Sviluppo Locale: Spazio Urbano, Spazio Rurale, Aree Interne

Scenario 1 – Modello Profit (P)

Composizione del Capitale e rata annua mutuo		
	Quota %	
Investimento complessivo	100%	€ 1.832.596,48
Capitale proprio	50%	€ 916.298,24
Capitale di debito	20%	€ 366.519,30
Cofinanziamento pubblico - Contributo in conto capitale	30%	€ 549.778,94
Valore residuo alla fine del ciclo di vita considerato	15%	€ 180.092,79
Calcolo rata annua mutuo		
Capitale di debito		€ 366.519,30
Saggio d'interesse (TA)		3%
Orizzonte temporale (anni - A)		10
Ammontare rata annua		€ 38.283,89

Fig. 1 - Composizione del capitale Modello Profit.
(fonte: elaborazione degli autori)

Stima dei ricavi annui a regime			
	Prezzo unitario	Quantità	Ricavo
Ricavi delle vendite Pacchetto 1	€ 580,00	485	€ 281.300,00
Ricavi delle vendite Pacchetto 2	€ 580,00	350	€ 203.000,00
Consulenze agronomiche aggiuntive	€ 56,00	240	€ 13.440,00
Corso di formazione 25 ore	€ 310,00	52	€ 16.120,00
Corso di formazione 30 ore	€ 370,00	26	€ 9.620,00
Analisi agronomiche [Analisi Chimica Acqua]	€ 147,00	480	€ 70.560,00
Analisi agronomiche [Analisi Chimica Terreno]	€ 247,00	240	€ 59.280,00
Totale 1) ricavi delle vendite			€ 653.320,00

Fig. 2 - Stima dei ricavi Modello Profit.
(fonte: elaborazione degli autori)

Risorse umane impegnate			
Qualifica	Unità	Tempo pieno (F)	Tempo parziale (P)
Direttore amministrativo	1		x
Assistente amministrativo	2	x	
Addetto alle vendite	1		x
Consulente Marketing	1		x
Agronomo	3	x	
Impiegato specialistico laboratorio	1	x	
Ingegnere informatico	1		x
Tecnico	1		x

Stima analitica del costo delle risorse umane			
Qualifica	Unità	Costo unitario	Costo totale
Dirigente amministrativo	1	€ 46.680,00	€ 46.680,00
Assistente amministrativo	2	€ 18.205,80	€ 36.411,60
Addetto alle vendite	1	€ 21.200,00	€ 21.200,00
Consulente marketing	1	€ 7.200,00	€ 7.200,00
Agronomo	3	€ 28.500,00	€ 85.500,00
Impiegato specialistico laboratorio	1	€ 16.948,44	€ 16.948,44
Programmatore informatico	1	€ 15.225,00	€ 15.225,00
Tecnico	1	€ 6.756,00	€ 6.756,00
Totale costo annuo risorse umane			€ 235.921,04

Fig. 3 - Risorse umane Modello Profit.
(fonte: elaborazione degli autori)

Stima degli altri costi di gestione annui per servizi	
Voce di costo	Costo Annuo
Utenze	€ 8.200,00
Pulizie	€ 9.500,00
Altre spese per manutenzione ordinaria	€ 3.500,00
Archiviazione dati cloud	€ 4.800,00
Missioni	€ 15.000,00
Totale altri costi annui di gestione a regime	€ 41.000,00

Stima dei costi di gestione annui per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	
Voce di costo	Costo Annuo
Accessori laboratorio	€ 20.000,00
Pacchetti sensori	€ 24.000,00
Materiale informativo e pubblicitario	€ 9.000,00
Totale costi annui di gestione per prodotti di consumo a regime	€ 53.000,00

Fig. 4 - Altri costi di gestione Modello Profit.
(fonte: elaborazione degli autori)

Scenario 2 – Modello Misto (M)

Ipotizzando il modello di gestione profit (P), l'equilibrio economico-finanziario si verifica solo se viene garantito un adeguato margine di profitto. Tale modello è caratterizzato da costi fissi elevati per le risorse umane e non è applicabile nel caso in cui i ricavi delle attività non siano significativi. Nel caso in esame, il soggetto gestore è anche promotore dell'intervento e si avvale di una quota di cofinanziamento pubblico per il recupero degli immobili e l'avvio delle attività.

Composizione del Capitale e rata annua mutuo		
	Quota %	
Investimento complessivo	100%	€ 2.092.333,53
Capitale pubblico	100%	€ 2.092.333,53
Capitale privato	0%	€ 0,00

Fig. 5 - Composizione del capitale Modello Misto.
(fonte: elaborazione degli autori)

SCENARIO 2			
Stima dei ricavi annui a regime (soggetti e attività no profit)			
	Prezzo unitario	Quantità	Ricavo
Ricavi delle vendite Pacchetto 1	€ 580,00	485	€ 281.300,00
Ricavi delle vendite Pacchetto 2	€ 580,00	350	€ 203.000,00
Consulenze agronomiche aggiuntive	€ 56,00	240	€ 13.440,00
Analisi agronomiche [Analisi Chimica Acqua]	€ 147,00	480	€ 70.560,00
Analisi agronomiche [Analisi Chimica Terreno]	€ 247,00	240	€ 59.280,00
Totale 1) ricavi delle vendite			€ 627.580,00
Altri ricavi e proventi per soggetti no profit (quote associative)			€ 3.600,00
Totale A.1 - Valore della produzione per soggetti no profit			€ 631.180,00

Fig. 6 - Stima dei ricavi Modello Misto.
(fonte: elaborazione degli autori)

Risorse umane impegnate			
Qualifica	Unità	Tempo pieno (F)	Tempo parziale (P)
Direttore amministrativo	1		x
Assistente amministrativo	2	x	
Addetto alle vendite	1		x
Consulente Marketing	1		x
Agronomo	3	x	
Impiegato specialistico laboratorio	1	x	
Ingegnere informatico	1		x
Tecnico	1		x

Stima analitica del costo delle risorse umane			
Qualifica	Unità	Costo unitario	Costo totale
Direttore amministrativo	1	€ 0,00	€ 0,00
Assistente amministrativo	2	€ 18.205,80	€ 36.411,60
Addetto alle vendite	1	€ 10.600,00	€ 10.600,00
Consulente marketing	1	€ 7.200,00	€ 7.200,00
Agronomo	3	€ 28.500,00	€ 85.500,00
Impiegato specialistico laboratorio	1	€ 16.948,44	€ 16.948,44
Programmatore informatico	1	€ 15.225,00	€ 15.225,00
Tecnico	1	€ 6.756,00	€ 6.756,00
Totale costo annuo risorse umane			€ 178.641,04

Fig. 7 - Risorse umane Modello Misto.
(fonte: elaborazione degli autori)

Stima degli altri costi di gestione annui per servizi	
Voce di costo	Costo Annuo
Utenze	€ 8.200,00
Pulizie	€ 9.500,00
Altre spese per manutenzione ordinaria	€ 3.500,00
Archiviazione dati cloud	€ 4.800,00
Missioni	€ 15.000,00
Totale altri costi annui di gestione a regime	€ 41.000,00

Stima dei costi di gestione annui per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	
Voce di costo	Costo Annuo
Accessori laboratorio	€ 20.000,00
Pacchetti sensori	€ 24.000,00
Materiale informativo e pubblicitario	€ 9.000,00
Totale costi annui di gestione per prodotti di consumo a regime	€ 53.000,00

Fig. 8 - Altri costi di gestione Modello Misto.
(fonte: elaborazione degli autori)

Ipotizzando un Modello di gestione misto (M), il soggetto gestore no-profit svolge attività profit, considerate come attività economiche, dalle quali però non ricava alcun profitto. Gli avanzi che possono generarsi dall'attività di gestione non possono essere distribuiti tra i soci, ma dovranno essere accantonati per tutte le finalità coerenti agli scopi del gestore. Il soggetto no-profit è equiparato a un soggetto Profit per quanto riguarda la struttura dei costi, in quanto le risorse umane coinvolte devono essere retribuite secondo quanto previsto dalla normativa per le mansioni svolte. Tuttavia, per questa specifica ipotesi di intervento non è stato considerato il costo per il management, che costituirà un'attività di volontariato.

Il Conto Economico di Progetto: strumento per verificare la Reddittività dell'investimento

Scenario 1 - Modello Profit (P)

SCENARIO 1						
Conto Economico di Progetto (CEP) per l'Analisi dei Flussi di Cassa Attualizzati (Discounted Cash Flow Analysis) per la verifica della redditività						
	0 (investim)	1	2	3 (regime)	10	Anni TOT
A) Valore della produzione:						
1) ricavi delle vendite		€ 293.275,35	€ 437.724,40	€ 653.320,00	€ 653.320,00	€ 5.957.559,75
5f) altri ricavi e proventi: Invest.: Quota cofinanziamento pubblico - Contributo in conto capitale	€ 549.778,94					€ 549.778,94
Totale A - Valore della produzione	€ 549.778,94	€ 293.275,35	€ 437.724,40	€ 653.320,00	€ 653.320,00	€ 6.507.338,69
B) Costi della produzione:						
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci		€ 23.791,70	€ 35.510,00	€ 53.000,00	€ 53.000,00	€ 483.301,70
7) per servizi (utenze; riparazioni; pulizie; altri servizi di manutenzione ordinaria)		€ 18.404,90	€ 27.470,00	€ 41.000,00	€ 41.000,00	€ 373.874,90
9) per il personale		€ 235.921,04	€ 229.165,04	€ 229.165,04	€ 229.165,04	€ 2.298.406,40
10a) ammortamenti/ quota capitale proprio investimento iniziale per l'immobile	€ 600.309,30					€ 600.309,30
10b) ammortamenti/ quota capitale proprio investimento iniziale per attrezzature e arredi	€ 308.010,65					€ 308.010,65
12) accantonamenti per rischi;		€ 22.445,00	€ 33.500,00	€ 50.000,00	€ 50.000,00	€ 455.945,00
13) accantonamenti per manutenzione straordinaria (ciclo di vita dell'immobile anni: 30);		€ 17.965,26	€ 26.813,82	€ 40.020,62	€ 40.020,62	€ 364.944,03
14) oneri diversi di gestione.		€ 22.445,00	€ 33.500,00	€ 50.000,00	€ 50.000,00	€ 455.945,00
Totale B - Costi della produzione	€ 908.319,95	€ 340.972,90	€ 385.958,86	€ 463.185,66	€ 463.185,66	€ 5.340.736,98
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	-€ 358.541,01	-€ 47.697,55	€ 51.765,54	€ 190.134,34	€ 190.134,34	€ 1.166.601,71
C) Proventi e oneri finanziari:						
17) interessi e altri oneri finanziari; rata mutuo		€ 38.283,89	€ 38.239,88	€ 38.239,88	€ 38.239,88	€ 382.442,80
Totale C - Proventi e oneri finanziari		€ 38.283,89	€ 38.239,88	€ 38.239,88	€ 38.239,88	€ 382.442,80
Risultato prima delle imposte (A-B-C)	-€ 85.981,44	€ 13.525,67	€ 151.894,46	€ 151.894,46	€ 151.894,46	€ 784.158,90
D) imposte sul reddito operativo						
				€ 75.947,23	€ 75.947,23	€ 607.577,84
21) utili (perdite) del progetto nell'esercizio	-€ 358.541,01	-€ 85.981,44	€ 13.525,67	€ 75.947,23	€ 75.947,23	€ 176.581,06
21b) utili (perdite) attualizzati del progetto nell'esercizio (VAN)	-€ 358.541,01	-€ 79.612,44	€ 12.523,76	€ 70.321,51	€ 70.321,51	€ 23.353,30
Valore residuo dell'immobile alla fine del ciclo di vita considerato					€ 200.000,00	€ 200.000,00
Valore residuo dell'immobile alla fine del ciclo di vita considerato attualizzato						€ 180.092,79
21c) utili (perdite) attualizzati del progetto nell'esercizio (VAN)						€ 203.446,09

Fig. 9 - Conto Economico Modello Profit. (fonte: elaborazione degli autori)

Scenario 2 - Modello Misto (M)

Conto Economico di Progetto (CEP) per l'Analisi dei Flussi di Cassa (Cash Flow Analysis) per la verifica della Sostenibilità dell'intervento in fase di gestione a regime

A) Valore della produzione:	
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni previsti dal progetto	€ 627.580,00
5) altri ricavi e proventi	€ 3.600,00
Totale A) Valore della produzione	€ 631.180,00
B) Costi della produzione:	
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	€ 53.000,00
7) per servizi (utenze; riparazioni; pulizie; manutenzione ordinaria)	€ 41.000,00
9) per il personale	€ 178.641,04
10) ammortamenti arredi e attrezzature hardware e software:	€ 75.154,60
12) accantonamenti per rischi;	€ 104.616,68
13) accantonamenti per manutenzione straordinaria;	€ 132.132,05
Totale B) Costi della produzione	€ 584.544,37
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B) Reddito Operativo (RO)	€ 46.635,63
Accantonamento da utilizzare per finalità coerenti con gli scopi del gestore (no profit)	

Fig. 10 - Conto Economico Modello Misto. (fonte: elaborazione degli autori)

5. Risultati

Il confronto, effettuato tra i flussi di cassa connessi con i due scenari corrispondenti ai due modelli di gestione ipotizzati, mette in evidenza che entrambe le soluzioni sono teoricamente fattibili e sostenibili. Ai fini della scelta del modello di gestione da adottare, occorre dunque che il decisore pubblico valuti le altre implicazioni derivanti dai due modelli. A questo stadio della ricerca, la valutazione di supporto alla decisione può avere carattere argomentativo, mettendo in evidenza i vantaggi e gli svantaggi delle due soluzioni. Nel caso del modello profit, i vantaggi per il soggetto pubblico consistono innanzi tutto nella possibilità di ridurre l'impegno di risorse pubbliche ai fini dell'investimento iniziale; altro vantaggio evidente è il maggior impatto occupazionale della soluzione profit.

Di converso, essa presenta come debolezza intrinseca quella di riferirsi a un contesto economicamente e socialmente debole, in cui le probabilità che esistano soggetti privati interessati a realizzare investimenti di questa natura sono oggettivamente scarse. Alla luce di tali considerazioni, il soggetto pubblico potrebbe esperire comunque un tentativo, attraverso le necessarie procedure a evidenza pubblica, ma solo dopo un'adeguata azione di animazione territoriale che favorisca la conoscenza delle opportunità offerte dall'iniziativa e, al tempo stesso, fornisca al soggetto pubblico alcuni elementi informativi circa l'esistenza o meno di soggetti potenzialmente interessati. Il modello misto, d'altro canto, oltre a comportare un maggior investimento iniziale per il soggetto pubblico, produce anche minori ricadute occupazionali, in virtù del carattere volontaristico considerato per le attività di alcune tipologie di risorse umane impegnate. D'altro canto, tale modello, oltre alla maggiore probabilità di trovare riscontro nel tessuto economico e sociale locale, presenta l'indubbio vantaggio di prevedere l'erogazione gratuita di alcuni servizi, con le evidenti ricadute positive sul tessuto economico del territorio.

La ricerca proseguirà formalizzando il modello di valutazione, necessariamente di natura multicriteriale, in grado di fornire al decisore pubblico uno strumento più robusto e rigoroso per la gestione delle informazioni necessarie ai fini di una scelta consapevole.

Bibliografia

- [1] Taylor K.: *Landscape and Memory: cultural landscapes, intangible values and some thoughts on Asia*. In: 16th ICOMOS General Assembly and International Symposium: 'Finding the spirit of place - between the tangible and the intangible', 29 Sept - 4 Oct 2008, Quebec. Canada 2008
- [2] De Mascarenhas F.: *Abandoned villages and related geographic and landscape context: guidelines to natural and cultural heritage conservation and multifunctional valorization*. European Countryside 3.1, pp. 21-45, 2011
- [3] Calabrò F.; Della Spina L.: *The Public-Private Partnership for the Enhancement of Unused Public Buildings: An Experimental Model of Economic Feasibility Project*. In: Sustainability, n.11, p. 5662, 2019
- [4] Calabrò F., Della Spina L.: *La fattibilità economica dei progetti*. In: LaborEst, n. 16, 2016
- [5] Della Spina L.: *Scenarios for a Sustainable Valorisation of Cultural Landscape as Driver of Local Development*. In: Calabrò F., Della Spina L., Bevilacqua C. (eds): *New Metropolitan Perspectives*. ISHT 2018. Smart Innovation, Systems and Technologies, vol. 100. Springer, Cham, 2018
- [6] Di Gregorio D., Picone Chiodo A., Nicolosi A.: *Religious fruition of the territories: ancient traditions and new trends in Aspromonte*. In: *New Metropolitan Perspectives*, ISTH 2018, pp.85 - 93. Smart Innovation, Systems and Technologies, vol. 101. Springer, Cham, 2018
- [7] Castagna E.: *Pucambù, Guida al turismo sostenibile nell'Area Greca-nica*. Calabria Letteraria Editrice, Reggio Calabria, 2014
- [8] Di Fazio S., Modica G.: *Historic Rural Landscapes: Sustainable Planning Strategies and Action Criteria. The Italian Experience in the Global and European Context*. In: Sustainability, n.10, p. 3834, 2018
- [9] Nucera F.: *Rovine di Calabria, da Capo d'Armi al Bonamico*. Collana Studi Meridionali. Ed. Casa del libro, Reggio Calabria, 1974
- [10] Cagliostro R., Passarelli D., Prampolini F.: *Conservazione e Valorizzazione del Patrimonio architettonico e urbanistico: idee e proposte per la Calabria*. Iriti editore, Reggio Calabria, 2009
- [11] Spampinato G., Massimo D. E., Musarella C. M., De Paola P., Malerba A., Musolino M.: *Carbon Sequestration by Cork Oak Forests and Raw Material to Built up Post Carbon City*. In: F. Calabrò, L. Della Spina, C. Bevilacqua C. (eds): *International Symposium on New Metropolitan Perspectives*, pp. 663-671. Springer, Cham, 2018
- [12] Parco Culturale della Calabria Greca, Homepage. Maggiori informazioni su: www.calabriagreca.it
- [13] Studio prospettico scientifico dell'EPRS. Unità e prospettiva scientifica (STOA), L'Agricoltura di precisione e il futuro dell'agricoltura in Europa, Servizio di Ricerca del Parlamento Europeo, 2016
- [11] Piano strategico per l'innovazione e la ricerca del settore agricolo alimentare e forestale (2014- 2020)
- [12] Pierce F. J., Novak P.: *Aspects of Precision Agriculture*. In: *Advances in Agronomy*, vol. 67, pp. 1 - 85, 1999
- [13] Studio prospettico scientifico dell'EPRS. Unità e prospettiva scientifica (STOA), L'Agricoltura di precisione e il futuro dell'agricoltura in Europa, Servizio di Ricerca del Parlamento Europeo, 2016
- [14] Calabrò F., Mallamace S., Meduri T., Tramontana C.: *Unused Real Estate and Enhancement of Historic Centers: Legislative Instruments and Procedural Ideas*. In: Calabrò F., Della Spina L., Bevilacqua C. (Eds.): *New Metropolitan Perspectives*, ISHT 2018. Smart Innovation, Systems and Technologies - SIST, vol. 101. Springer Cham, 2019
- [15] *Agricoltura e Zootecnia di precisione*, L'Uomo e l'Ambiente Editore Centro Studi, 2014
- [16] Hort@, Homepage. Maggiori informazioni su: www.horta-srl.it
- [17] Agricolus, Homepage. Maggiori informazioni su: www.agricolus.com

[18] SmartIsland, Homepage. Maggiori informazioni su: www.smartisland.it

[19] Morano P., Tajani F.: Saving soil and financial feasibility. *A model to support public-private partnerships in the regeneration of abandoned areas*. In: Land Use Policy, Vol. 73, pp. 40 - 48, 2018

[20] Rao K. H., et al.: *Public-private partnership and value addition: A two-pronged approach for sustainable dairy supply chain management*. In: IUP Journal of Supply Chain Management, vol. 10.1, 2013

