

PAPER 23

RATING DI PROGETTO: LA SOSTENIBILITA' DI UNA INIZIATIVA DI COSTRUZIONE

RaOPCS – Rating Operating Construction Sustainability

Il modello di Rating per la sostenibilità delle Iniziative di Costruzione

SOMMARIO

Premessa	3
1 LA SOSTENIBILITA' DELL'INIZIATIVA DI COSTRUZIONE COME SISTEMA COMPLESSO	6
2 LA MISURAZIONE DEL LIVELLO QUALITATIVO DELLA SOSTENIBILITA'	8
3 AMBITI DI VALUTAZIONE DEI PROGETTI DI COSTRUZIONE	11
3.1 La valutazione dei rischi ESG per misurare la Sostenibilità del Soggetto	11
3.2 La valutazione dei rischi per misurare la Sostenibilità del Progetto	12
Conclusioni	14

1 I riferimenti alla "sostenibilità di una iniziativa di costruzione"

sono molteplici; per semplicità ne citiamo alcuni:
 -Misurare la sostenibilità significa adottare "un approccio olistico che coinvolge l'intera filiera delle costruzioni, dalla fase di committenza e progettazione fino all'esecuzione e gestione degli edifici nel lungo termine. È necessario considerare tutti gli attori coinvolti, dalle fasi iniziali di committenza e progettazione fino all'esecuzione, gestione e manutenzione degli edifici nel tempo. Solo integrando le conoscenze e le competenze di tutta la filiera delle costruzioni possiamo raggiungere l'obiettivo di edifici sostenibili che siano in armonia con l'ambiente, socialmente responsabili ed economicamente vantaggiosi. La misura della sostenibilità è diventata uno strumento indispensabile per valutare l'impatto ambientale e sociale di un edificio durante l'intero ciclo di vita. Pertanto, la quantificazione della sostenibilità attraverso indicatori e metodologie adeguate diventa un elemento cruciale per valutare l'impatto ambientale e sociale degli edifici."
[\(https://www.ingegno-web.it/articoli/costruzioni-e-sostenibilita-la-misura-dell-impatto-ambientale-delle-costruzioni/\)](https://www.ingegno-web.it/articoli/costruzioni-e-sostenibilita-la-misura-dell-impatto-ambientale-delle-costruzioni/)

-L'edilizia sostenibile, più internazionalmente chiamata "Sustainable Construction", rappresenta un approccio alla costruzione o alla ristrutturazione di beni esistenti che ha tra le sue priorità una particolare attenzione all'impatto ambientale dell'opera e del processo edilizio in generale. Un approccio costruttivo si definisce quindi eco-sostenibile quando:

- utilizza meno risorse, tra cui energia, acqua e materiali;
- genera meno rifiuti da costruzione.

È ormai risaputo che il settore edilizio è tra i più energivori, per questo indirizzare il mondo dell'edilizia verso la realizzazione di edifici green può contribuire a:

- ridurre l'impatto ambientale negativo dei progetti di costruzione;
- migliorare la sostenibilità a lungo termine dell'ambiente costruito;
- ridurre le emissioni di gas serra;
- preservare le risorse ambientali dall'esaurimento o dal danneggiamento;

PREMESSA

Il presente Paper si propone di affrontare la **Sostenibilità Tecnico Economico e Finanziaria delle Iniziative di Costruzione** nei tre settori fondamentali, quali:

- *l'Immobiliare (Real Estate)*
- *le Infrastrutture Pubbliche*
- *i Progetti Energetici*

La finalità è quella di passare da un aspetto teorico/descrittivo del concetto di "**sostenibilità di una iniziativa di Costruzione**", per la quale da alcuni anni vi è una letteratura con numerose definizioni¹ di "opinione", ad una modalità più tecnica ed analitica, che consenta di giungere a risultati oggettivi basati sull'utilizzo di specifici ed innovativi strumenti di valutazione e di misura.

Questa esigenza di analizzare la "**sostenibilità**" passando dalla *teoria alla pratica* è oggi sentita in tutti i settori sopra riportati.

§

Valutare la **sostenibilità dei Progetti Immobiliari** significa oggi garantire il successo degli **investimenti immobiliari**, il Real Estate, in tutta la filiera economica, a partire dal *Settore del Credito*, principalmente le *Banche*, ma anche le *Assicurazioni*, le *SGR* i *Fondi di Investimento* etc, tutte sottoposte al controllo di BdI Banca d'Italia, che sono chiamati a sostenere attraverso il credito e/o gestione dei finanziamenti i singoli Progetti di Costruzione, fino ai *General Contractor*, *Imprese di Costruzioni*, *Professionisti*, *Fornitori* etc, che sono preposti alla loro realizzazione nel rispetto delle sempre più stringenti e moderne esigenze del mercato immobiliare, sempre più condizionata dai repentini cambiamenti della domanda e dell'offerta.

Fare un **Progetto Sostenibile per il Settore Immobiliare** significa, in ambito *Economico*, garantire la crescita del PIL Nazionale e quindi la crescita del benessere sociale, in ambito *Tecnico*, assicurare la *qualità* della realizzazione del Progetto immobiliare.

In caso contrario se i progetti non sono sostenibili si generano disfunzioni e/o alterazioni degli equilibri del Mercato Immobiliare, come l'aumento dei *crediti deteriorati*, che sebbene siano sempre garantiti da *sottostanti immobiliari* non sempre, anzi sempre meno, possono assicurare il recupero dei crediti erogati, generando così un rallentamento dell'economia reale ed in alcuni casi un impoverimento della società con effetti negativi sulla capacità di tenuta del sistema socio/economico e culturale del Paese.

Valutare la *sostenibilità dei Progetti Immobiliari* significa quindi valutare il **Soggetto** in termini di *solvibilità patrimoniale* e *finanziaria* unitamente al **Progetto** e di questo la sua *sostenibilità Tecnica, Economica e Finanziaria*

§

Valutare la **Sostenibilità dei Progetti delle Infrastrutture Pubbliche**, implica che la *Politica* e l'*Amministrazione Pubblica* siano in grado di *pianificare* correttamente gli *Interventi Pubblici*, assicurando una corretta ed efficiente presa in carico dei *bisogni* della "*collettività*" avviando una *programmazione*

- proteggere la salute e migliorare la produttività dei lavoratori.
(<https://biblus.acca.it/edilizia-sostenibile/>)

- 2 Esistono anche le **ESPC** (Energy Service Provider Companies), ossia dalle società che operano offrendo servizi energetici senza presentare le seguenti caratteristiche:
- la garanzia di un risparmio energetico o l'offerta di un servizio a costi energetici minori;
 - la remunerazione legata direttamente ai risparmi energetici conseguiti dall'utente;
 - il finanziamento del cliente, ricorrendo al FTT o tramite mezzi propri, o comunque l'assistenza nell'accesso al credito.
 - In sostanza il valore aggiunto che una ESCo offre al cliente è rappresentato dall'offerta di:
 - servizi energetici integrati garantiti a livello contrattuale;
 - finanziamento tramite terzi.

degli interventi attraverso una reale capacità di progettazione e gestione dei Progetti Pubblici da parte dei Tecnici della PA, così da realizzare Asset e servizi di uso comune, la cui funzione è quella di aumentare il patrimonio Pubblico e la qualità della vita sociale del singolo cittadino e di tutta la collettività.

Molti sono i casi in cui la mancata verifica della sostenibilità dei Progetti Pubblici ha generato negli anni sprechi economici, deterioramento dell'ambiente e del territorio, diminuzione della capacità di spesa da parte dello Stato, ma soprattutto, cosa molto grave, l'avvio di Progetti Pubblici che non sono giunti alla fine, per errori di progettazione e/o mancanza di fondi di spesa.

A tale proposito le motivazioni dell'insuccesso sono imputate alla "burocrazia pubblica", spesso chiamata in causa in modo pretestuoso per nascondere una certa superficialità nella fase di progettazione e verifica dei Progetti, tanto che risultano spesso carenti e non sempre conformi alle Direttive Pubbliche (DLGS 36/2023).

Tutto ciò ha un effetto negativo sulla capacità della PA di realizzare progetti di qualità, ma anche sulla cattiva gestione dei fondi pubblici che spesso devono essere integrati dal sistema di credito privato, le Banche, che in teoria non dovrebbero avere in questo caso un ruolo preminente, ma che invece sono chiamate sempre più a compensare i fabbisogni finanziari delle PA per la compensazione della cassa.

In questi casi le Banche intervengono ma devono valutare la *sostenibilità* non solo del *Progetto* ma anche del *Soggetto*, cioè della PA e non è sempre scontata la disponibilità alla copertura!

Pertanto, anche nel caso di **Progetti di Infrastrutture Pubbliche**, occorre valutare il **Soggetto, l'Amministrazione Pubblica**, in termini di *solvibilità patrimoniale e finanziaria* unitamente al **Progetto** e di questo la sua *sostenibilità Tecnica, Economica e Finanziaria*.

§

Valutare la **Sostenibilità dei Progetti Energetici** o più genericamente di un progetto di efficienza energetica, significa definire e analizzare l'insieme dei rapporti contrattuali tra i tre soggetti interessati, il **Committente**, la **ESCo** ed i **Soggetti finanziatori**.

Nello specifico il **Committente**, sia esso Pubblico o Privato, è colui il quale individua il bisogno (e non le soluzioni tecniche) che si intende realizzare con una serie di operazioni o interventi su edifici pubblici o privati, destinate a contenere il **consumo energetico**, sfruttando le risorse in maniera razionale e ottimizzando il rapporto tra **fabbisogno energetico e livello di emissioni inquinanti**.

Con il termine **ESCo**² si intende invece l'acronimo – **società di servizi energetici** – che secondo la Commissione Europea sono Soggetti qualificati in grado di offrire servizi integrati che, a partire dalla diagnosi energetica, individuano i migliori interventi da realizzare.

Le **ESCo** sono pertanto coloro i quali realizzano il Progetto energetico e a tale scopo devono possedere, in proprio o tramite gruppi collegati, le adeguate competenze tecniche e di esperienza, necessari per realizzare quanto le è stato commissionato, fornendo precise garanzie di risultato sugli interventi da

realizzare ed effettuati, oltre che disporre di adeguati capitali finanziari propri o ottenuti da terzi, dal Sistema del Credito.

Sono dunque **"imprese" in grado di fornire tutti i servizi tecnici, commerciali e finanziari** necessari per realizzare un intervento di efficienza energetica, assumendosi l'onere **dell'investimento** e il **rischio di un mancato risparmio**.

I **Soggetti Finanziatori, le Banche**, sono spesso ed oggi sempre di più, chiamati ad intervenire con la concessione di crediti, per la cui quantificazione e gestione, occorre rivolgersi a Società e Professionisti esperti nella materia "energetica" che possono fornire le necessarie assicurazioni circa la qualità del Progetto energetico in termini di completezza, di rispetto delle compliance alle Leggi Europee e Nazionali e di regolarità documentale.

Solo a seguito di tali attività tecnico professionali che si possono ottenere attraverso le "verifica dei Progetti" secondo ISO 17020 e/o due diligence multidisciplinari, le Banche sono in grado di potere valutare l'opportunità di intervenire con appropriati finanziamenti.

Anche in questo caso, la **sostenibilità dei Progetti Energetici**, significa valutare il **Soggetto, la ESCo**, in termini di solvibilità patrimoniale e finanziaria unitamente al **Progetto** e di questo la sua sostenibilità *Tecnica, Economica e Finanziaria*.

§

Pertanto, in tutti e tre i casi, sebbene rappresentino ambiti applicativi diversi tra loro per via delle proprie specificità applicative di settore, la costante è che la **sostenibilità degli interventi di Costruzione** passa dalla valutazione del **Soggetto** in termini di affidabilità patrimoniale e finanziaria alla valutazione del **Progetto** nelle aree *Tecnica, Economica e Finanziaria*.

Ne consegue pertanto che per ottenere la **Sostenibilità degli Interventi di Costruzione** nei tre settori esaminati occorre verificare la:

- Sostenibilità del **Soggetto**
- Sostenibilità **Tecnica del Progetto**
- Sostenibilità **Economica del Progetto**
- Sostenibilità **Finanziaria del Progetto**

3 Paper 18. Il Life Sustainable Investment (LSI)- Un indicatore della sostenibilità dell'Investimento. Misurare la sostenibilità come risultato della qualità della Governance (ESG) e Qualità del Progetto (Project Rating). (https://www.cmassociati.net/_files/ugd/d4b4fa_b97afd28f4947a6b9f0ad2e7ca4a985.pdf)

4 ESG: L'acronimo ESG sta per Environmental, Social, Governance e si utilizza in ambito economico/finanziario per indicare tutte quelle attività legate all'investimento responsabile (IR) che perseguono gli obiettivi tipici della gestione finanziaria tenendo in considerazione aspetti di natura ambientale, sociale e di governante.

1 LA SOSTENIBILITA' DELL'INIZIATIVA DI COSTRUZIONE COME SISTEMA COMPLESSO

La **sostenibilità** è un concetto che negli anni ha abbracciato nozioni ed ambiti sempre più ampi, rischiando molto spesso di rimanere un ideale teorico, difficile da mettere in pratica e quindi da valutare, tanto che oggi sono disponibili moltissime definizioni di **sostenibilità**, il più delle volte collegate ad un concetto di ambiente e di inquinamento, per le quali si condividono le assunzioni generali e gli scopi sociali e naturalistici, ma che tuttavia non appaiono esaustivi e soprattutto condivisi con uguali metodologie di misurazione (per approfondimento si rimanda al **Paper 18**³).

Ma allora è legittimo chiedersi perché oggi si parla così tanto di **sostenibilità delle Iniziative di Costruzione** o più in generale della **sostenibilità dei Progetti**?

Ed ancora, quale **sostenibilità**? e soprattutto **come**?

La risposta non è univoca.

Certamente l'attualità della "sostenibilità" prende origine dalla consapevolezza internazionale degli Stati, degli Operatori Economici, da tutta la popolazione mondiale, che occorre intervenire sulla riduzione del livello di inquinamento prodotto dalla società moderna per esigenze di consumo; quindi, la "sostenibilità" è collegata all'ambiente, al clima ed al territorio.

Anche il settore delle costruzioni come elemento trainante dell'economia deve adottare la "sostenibilità" come strumento base per realizzare interventi ed opere che siano più rispondenti all'esigenze ambientali, climatiche, energetiche e territoriali.

In effetti, oggi, parrebbe che se una iniziativa rispetta valori di standard ambientali e climatici, si può affermare che il Progetto è *sostenibile*; se poi questi risultati si ottengono secondo i principi ESG⁴, allora la sostenibilità di un Progetto è verificata.

Ma il *Progetto* è un insieme di *componenti* o *materie interdisciplinari* che generano un *Sistema Complesso* che per sua stessa definizione non può essere considerato "sostenibile" solo secondo i parametri e criteri ESG.

Certo, i concetti legati alle tematiche ESG hanno avuto il merito di introdurre una cultura finalmente più attenta all'ambiente ed al clima, proponendo limiti ai livelli di inquinamento ambientale prodotto dalle iniziative dell'uomo, introducendo nuovi parametri sul fabbisogno energetico, ma tutto ciò non basta per valutare correttamente ed in forma completa la *sostenibilità di un Progetto* e soprattutto non tutti concordano sui parametri e valori di riferimenti proposti e questo costituisce una difficoltà a generare un modello unico e condiviso di Rating ESG.

Occorre quindi aggiungere o integrare i risultati ESG, con una precisa e puntuale attività finalizzata a conoscere l'iniziativa nella sua globalità, gestire appunto la complessità, accertando la reale qualità delle componenti multidisciplinari del Progetto, attraverso un'attenta analisi documentale, dalla quale individuare e gestire le criticità e rischi prodotte dalle loro azioni.

5 Qualità di un Progetto: La valutazione qualitativa del progetto implica un'analisi approfondita delle caratteristiche del progetto stesso, considerando gli aspetti tecnici, economici e finanziari. Una buona valutazione è in grado di identificare problemi attuali, rischi futuri e informazioni relative ad altri progetti. Questo processo include diverse valutazioni, ad esempio:

- la chiarezza degli obiettivi del progetto e la coerenza con gli obiettivi strategici dell'organizzazione
- la sua capacità di rispondere alle esigenze del contesto in cui sarà implementato e la capacità di durare nel tempo
- la validità del business case
- la chiarezza delle informazioni legate agli impatti ambientali/sociali/urbanistico nel quale il progetto si inserisce (es presenza di certificazioni, APE, evoluzione del contesto urbano ect)

6 Criticità e Rischi: le criticità consistono nella determinazione delle "anomalie" formalmente definite che ostacolano l'avanzamento dei lavori durante tutto il ciclo di vita del progetto e che se non risolte possono essere causa di possibili danni. Per rischi si intende l'insieme delle "criticità" che risultano avere un livello di "gravità" tale da essere oggetto di attenzione nel processo di mitigazione.

7 Merito Creditizio: a tale scopo si analizzano diversi fattori ed eventuali strumenti per mitigare i rischi individuati.

L'analisi è caratterizzata da diversi approfondimenti (elenco non esaustivo):

- analisi andamento economico/finanziario dell'azienda, sia lo storico (es. analisi degli ultimi cinque bilanci) sia futuro (analisi del business plan) per valutare la capacità dell'azienda e/o del progetto di incrementare ricavi e marginalità e di generare flussi per onorare i propri impegni finanziari. In particolare, con il business plan si calcolano alcuni indicatori di riferimento (es. PFN/MOL, DSCR) per valutare tale capacità)

A parere della scrivente, la **sostenibilità** di una iniziativa deve essere il risultato di una ampia e certamente complessa analisi dei dati e delle informazioni inerenti al Progetto che deve consentire di conoscere il **livello qualitativo complessivo** a seguito di una **analisi rischio**.

Ne consegue pertanto che proprio per questo concetto di complessità, che mette in gioco una molteplicità di materie disciplinari, gli Attori interessati e coinvolti nella realizzazione di un Progetto ed al suo successo, sono molti e quindi se la **sostenibilità** è il **risultato di una analisi complessiva ed oggettiva dell'iniziativa**, allora questa può diventare essenziale per essere considerata un riferimento condivisibile da tutti perché più **attendibile e completo**.

Pertanto, per valutare una iniziativa **sostenibile** occorre accertare la **qualità**⁵ ed individuare le **criticità** e i **rischi**⁶ generati dalle **componenti multidisciplinari** che costituiscono il **sistema complesso** nelle sue parti o Aree che concorrono alla qualificazione del Progetto e più precisamente del:

- Soggetto;
- Progetto e di questo le parti:
 - ◆ Tecnico,
 - ◆ Economico
 - ◆ Finanziaria

Come conseguenza, si ha che la **sostenibilità** della parte:

- **soggetto** si ha quando si è in grado di fornire adeguate ed accertate garanzie sulla propria capacità in materia di Governance, di produzione di Bilancio Sociale e di Report Non Finanziari, di regolarità di gestione dei Processi, oltre alla valutazione positiva circa il "merito creditizio"⁷ dell'azienda, cioè della capacità di ripagare il debito contratto a supporto del progetto;
- **tecnica** riguarda **l'efficacia e l'efficienza** delle soluzioni tecniche impiegate nel progetto, assicurando che siano adeguate e durature nel tempo;
- **economica** si riferisce alla capacità del progetto di **generare valore** nel lungo periodo, garantendo un **equilibrio tra costi e benefici**;
- **finanziaria** indica la **capacità di finanziare** il progetto nel tempo **senza compromettere la stabilità finanziaria** dell'ente o dell'organizzazione coinvolta.

- analisi del mercato di riferimento (es. andamento settoriale)
- analisi su clienti e fornitori (es. durata contratti, eventuale rischio di concentrazione su un numero limitato di clienti/fornitori, ritardi nei pagamenti, inflazione, ..)
- analisi governance d'azienda (es. struttura proprietaria, composizione CDA, eventuale continuità proprietaria/manageriale)
- analisi dei rischi reputazionale della controparte

8 Misurazione: La sostenibilità di un progetto viene misurata attraverso l'adozione di indicatori chiave di performance (KPI) che riflettono gli obiettivi di sostenibilità stabiliti. A livello normativo, ci sono diverse linee guida e standard internazionali, come gli Obiettivi di Sviluppo Sostenibile dell'ONU, il Global Reporting Initiative (GRI) e gli standard ISO sulla sostenibilità. Ad esempio, a livello europeo, la Banca europea degli investimenti (BEI) ha pubblicato una guida rivolta al proprio personale sulle metodologie di calcolo dell'impronta di CO2 dei propri progetti di investimento; la metodologia utilizzata dalla BEI è in linea con l'International Financial Institution Framework for a Harmonized Approach to Greenhouse Gas Accounting, pubblicato nel novembre 2015.

9 Analisi di Rischio: L'analisi di rischio del progetto coinvolge l'identificazione, l'analisi e la valutazione dei potenziali rischi che potrebbero influenzare il successo del progetto. Questo comprende rischi tecnici, finanziari, ambientali, legali e di reputazione. L'obiettivo è sviluppare strategie per mitigare o gestire questi rischi in modo da massimizzare le possibilità di successo del progetto.

10 IR_RaOPS: Index Rating Project Sustainable – Indice di Rating dei tutti i rischi della Iniziativa o Progetto di Costruzione

11 Final Report: Per rendicontare la sostenibilità del progetto e ottenere finanziamenti, è necessario

2 LA MISURAZIONE DEL LIVELLO QUALITATIVO DELLA SOSTENIBILITA'

È stato sopra affermato che per valutare la **sostenibilità di una iniziativa**, occorre accertare la sua **qualità** ed individuare le **criticità e i rischi** generati dalle **componenti multidisciplinari** che costituiscono il **sistema complesso** nelle sue parti o Aree che qualificano il Progetto.

Pertanto, conoscere il livello qualitativo della sostenibilità comporta la necessità della **"misurazione"** della **sostenibilità di un Progetto** per il quale bisogna riferirsi ad innovativi **strumenti e modelli di misurazione** capaci di produrre **indici ed indicatori specialistici**, in grado di integrare la complessità progettuale e rendere l'attività di valutazione la più oggettiva possibile in ognuna delle **parti di Progetto** sopra individuate.

Questi **"strumenti di valutazione"** sono **modelli procedurali** basati **sull'analisi di Rischio**⁹ come **l'ESG** e il **Project Rating**, che permettono di dare un risultato analitico (numero e/o valori) all'attività di verifica del Progetto di Costruzione, che adottano una precisa sequenza di azioni quali:

1. Il processo multidisciplinare (la WBS)
2. La raccolta dei documenti (l'Archivio Unico Documentale)
3. L'analisi dei dati (DATASET)
4. L'individuazione delle Criticità
5. La traduzione e misurazione dei Rischi
6. La quantificazione della sostenibilità delle singole Parti come risultato del valore del Rischio, l'Index Rating (IR_RaOPS)¹⁰
7. Final Report ¹¹:

In ultimo attraverso l'applicazione della **UNI CEI EN ISO/IEC 17020:2012** **"Criteri generali per il funzionamento dei vari tipi di Organismi che effettuano attività di ispezione"**¹² che rappresenta la tecnica delle valutazioni dei Progetti di Costruzione, vengono assicurate le esatte modalità operative per mezzo delle quali si garantisce la completezza e regolarità dei risultati di analisi del Progetto e per questo si può parlare di **"verifica" della sostenibilità**.

fornire una valutazione completa che includa sia gli aspetti tecnici, economici, finanziari che quelli sociali, ambientali e di governance, in linea con il framework dei prodotti sostenibili del Gruppo. Questo potrebbe includere la preparazione di report integrati che illustrino l'impatto del progetto su tutte queste dimensioni e il rispetto degli standard e delle normative nazionali e internazionali in materia di sostenibilità.

12 UNI CEI EN ISO/IEC 17020:2012: è la norma di riferimento che fornisce i dettagli sui requisiti di competenza che gli Organismi di Ispezione (Odi) devono soddisfare per garantire l'imparzialità, l'indipendenza e la riservatezza rispetto alle attività ispettive che vengono fornite.

La misurazione della *Sostenibilità dei Progetti di Costruzione* può essere quindi rappresentata con la seguente tabella:

Misurazione della Sostenibilità dei Progetti di Costruzione		
Parti del Progetto	Rischi delle Parti di Progetto	Misurazione della sostenibilità complessiva del Progetto
Soggetto	IR_Subject	IR_RaOPS
Progetto Tecnico	IR_Technical	
Progetto Economico	IR_Economic	
Progetto Finanziario	IR_Financial	

Tabella 1. Gli indicatori della sostenibilità dei Progetti di Costruzione

Dove con **IR_xxx** si intende l'indice di rischio complessivo della Parte. (Index Rating)

La schematizzazione grafica della misurazione della **sostenibilità dei Progetti di Costruzione** è qui di seguito riportata mediante la rappresentazione di un oggetto tridimensionale nato dalla sinergia delle tre dimensioni sottoposte a valutazione, come evidenziato in figura 1 e precisamente:

- sull'asse x la valutazione del Soggetto
- sull'asse y la valutazione della Parte Tecnica del Progetto
- sull'asse z la valutazione della parte Economico-Finanziaria del Progetto

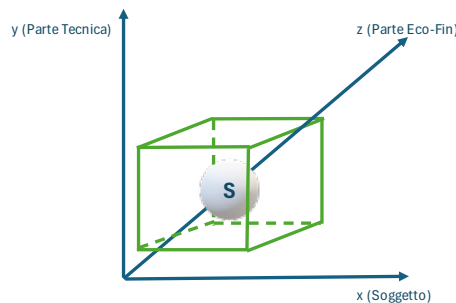


Figura 1. Le tre dimensioni della sostenibilità

Il centro della rappresentazione grafica 3D (Figura 1) rappresentato da **S** è il risultato complessivo dell'attività di verifica della sostenibilità e quindi è il valore della Sostenibilità misurato attraverso il **RaOPS**.

Qui di seguito vengono approfonditi gli "**strumenti di valutazione**" che si vengono adottati nella misurazione della sostenibilità dei Progetti di Costruzione e precisamente il:

- i. **Rating ESG** che consta di numerosi indicatori e che rispondono ai criteri di valutazione Environmental, Social and Governance
- ii. Modello di Rating denominato **Project Rating**®¹³

Il primo contribuisce alla misurazione della **sostenibilità del Soggetto**, il secondo misura la **sostenibilità Tecnico, Economica e Finanziaria del Progetto**.

14 Accredia: Ente Unico nazionale di accreditamento designato dal governo italiano, in applicazione del Regolamento europeo 765/2008, ad attestare la competenza e l'imparzialità degli organismi di certificazione, ispezione, verifica e validazione, e dei laboratori di prova e taratura.

15 Get it Fair: Modello e framework di riferimento per misurare i criteri ESG delle organizzazioni

3 AMBITI DI VALUTAZIONE DEI PROGETTI DI COSTRUZIONE

3.1 La valutazione dei rischi ESG per misurare la Sostenibilità del Soggetto

Quando si parla di “**Soggetto**” si intende colui il quale propone l’iniziativa, il primo stakeholder del Progetto, che vuole creare valore in modo sostenibile.

È nel pieno sviluppo del concetto di sostenibilità, infatti, che si collocano le nozioni alla base dei criteri *Environmental, Social and Governance*, di seguito **ESG**.

Dietro l'acronimo **ESG** si hanno le tre dimensioni fondamentali della sostenibilità (Ambiente, Società e Governance) per verificare, misurare, controllare e sostenere l'impegno di una impresa o di una organizzazione ad operare nel rispetto di tali criteri.

Il concetto di misurazione della sostenibilità non può prescindere anche dalla valutazione della *Qualità* della Governance, ovvero dell'insieme dei principi, dei modi, delle procedure per la gestione e il controllo dei processi interni.

Nello specifico per misurare la *Qualità* è necessario valutare l'efficienza del sistema di regole che disciplinano la vita di un'azienda che, in chiave ESG, comprende la misurazione di indicatori ambientali, sociali e di governance.

Le società, il Soggetto, hanno sempre di più la necessità di quantificare le proprie prestazioni ESG, comunicando tali valutazioni agli stakeholder attraverso documenti come il Bilancio non finanziario, in conformità con la Direttiva 2014/95/EU recepita in Italia con il D.lgs 254/2016 recante “Non Financial Reporting Directive (NFRD)”.

Si tratta di una relazione con dichiarazioni (*claims*) contenenti valutazioni prodotte dalle stesse società ed inerenti i rischi non finanziari derivanti dalla gestione interna ed al loro trattamento (mitigazione), attraverso la produzione di specifici KPI.

Numerosi sono infatti i KPI proposti a livello globale, come ad esempio i criteri indicati dal Global Reporting Initiative e altrettanto sono le Linee Guida che contengono riferimenti per una corretta valutazione (e *disclosure esterna*) dei Rischi ESG al fine di determinare la responsabilità sociale, fra le quali si citano la norma ISO 26000 “Guidance for Social Responsibility”, la ISO/TS 17033 “Ethical claims – principles and supporting information” e ISO/IEC 17029 “Conformity Assessment – General principles requirements for verification and validation bodies”.

In Italia, in forma *volontaria* è possibile per il Soggetto garantire la trasparenza e veridicità delle informazioni riportate nei Documenti non finanziari attraverso l'ottenimento della validazione da parte di un Organismo Accreditato da ACCREDIA¹⁴ secondo la ISO/UNI 17029 oppure del marchio “GIF Responsible Organization” rilasciato da Get It Fair¹⁵ al termine di un rigoroso processo di valutazione predittiva (“forward looking”) del livello di esposizione a tutti i rischi su aspetti non finanziari o ESG.

16 Paper 2-3: vedere
www.cmassociati.com/paper

La valutazione del Soggetto secondo criteri Environmental, Social and Governance è misurata attraverso un **Rating ESG**, un valore che esprime il posizionamento della società all'interno di un contesto di sostenibilità ambientale, sociale e di governance.

3.2 La valutazione dei rischi per misurare la Sostenibilità del Progetto

Come esposto in precedenza le dimensioni per misurare la sostenibilità di un investimento riguardano il Soggetto ed il Progetto e di questo le parti o Aree Tecnica, Economica e Finanziaria

Come per il Soggetto, anche il **Progetto** deve essere valutato in base alla sua sostenibilità, che in questo caso si suddivide in *sostenibilità tecnica* e *sostenibilità economico-finanziaria*.

A tale proposito si adottano i processi descritti nella **UNI 11453** "*Linee guida per l'iter di finanziamento per le Costruzioni*" che riportano una precisa metodologia di gestione del rapporto *Soggetto/Progetto*, attraverso procedure applicative specifiche nelle diverse fasi di iter di finanziamento, le WBS Work Breakdown Structure.

L'utilità di adottare la *UNI 11453* consiste quindi nella capacità di *destrutturare il Progetto* nelle sue componenti disciplinari, pur mantenendo una visione d'insieme come sistema complesso.

La dematerializzazione del sistema complesso per singole discipline consente di valutare la **Qualità dei dati e delle informazioni che compongono il Progetto**, operando una oggettiva valutazione delle **criticità** che possono generare **rischi**, quest'ultimi analizzati attraverso la **ISO 31000** che consente di dare una misurazione con la **Matrice di Rischio**.

Questa modalità operativa è il **Project Rating®**, (o Rating di Progetto), sviluppato dal 2002 da Ricercatori del Politecnico di Milano e Torino per valutare la **Qualità di un Sistema Complesso in ambito delle Costruzioni**.

L'elemento di novità di questo modello, il **Project Rating**, è l'oggetto della valutazione: vengono infatti rilevate le **criticità** partendo dall'analisi della documentazione progettuale che, tradotte in **rischi**, permettono di individuare un indice, detto **Indice di Rating (Index Rating)**, quale **sintesi dei rischi** di natura multidisciplinare che appartengono al Progetto.

La multidisciplinarietà è una caratteristica che accomuna ogni Progetto: affinché questo sia sostenibile, infatti, i suoi elementi caratterizzanti, di natura tecnica, economica-finanziaria, sociale, ambientale e di governance devono essere soggetti a una valutazione complessiva, che consideri le interazioni fra le singole discipline.

Lo strumento del **Project Rating** vuole essere il mezzo in grado di analizzare e sintetizzare le **criticità** e **Rischi** delle singole componenti del Progetto, arrivando ad attribuire il giusto valore della **Qualità del Progetto** intesa come sinonimo di **Sostenibilità**.

I modelli di Rating sono diversi per ognuna degli ambiti di applicazione, Real Estate, Infrastrutture, Energia, etc, e ciò perché ogni ambito applicativo ha delle specificità che impongono una modellazione diversa del *Project Rating*, fermo restando la metodologia di base descritta nei Paper 2-3 ¹⁶.

In merito alla applicazione del Project Rating al concetto di Sostenibilità degli Interventi di Costruzione, si espone la tabella 2 che riporta i diversi modelli di Rating in relazione ai tre ambiti di settore esaminati, dalla quale emergono con evidenza le relazioni tra Rating di Sostenibilità e Project Rating per aree tematiche.

Sostenibilità dei Progetti di Costruzione	RaOP_CS						
Sostenibilità dei Progetti di Settore	Immobiliare (Real Estate)				Infrastrutture Pubbliche	Progetti Energetici	
	RaO_RES				RaO_PPS	RaO_PES	
Modelli di Rating (Project Rating)	Progetti di Costruzione Edile (Real Estate)	Acquisizione e Dismissione	Immobili a reddito	Crediti deteriorati	Progetti Pubblici	Project Financing	Progetti Energetici
	RaOPC	RaOREI	RaOPM	RaOPL	RaOPP	RaOFFP	RaOPE

Tabella 2. I modelli di Rating per misurare la sostenibilità Tecnica-Economico-Finanziaria

È importante sottolineare che la differenza più significativa tra i modelli di **Rating della Sostenibilità** e quelli del **Project Rating**, sta nell'oggetto di valutazione: infatti i primi valutano la relazione **Soggetto/Progetto**, mentre i secondi analizzano e valutano **solo il Progetto** inteso come Sistema Complesso ottenuto dall'insieme delle Sue componenti multidisciplinari.

Nei Paper successivi verranno descritte le modalità di misura della sostenibilità delle Iniziative di Costruzione, e precisamente:

- *Settore Immobiliare*
- *Settore delle Infrastrutture Pubbliche*
- *Settore dei Progetti Energetici*

CONCLUSIONI

La **Sostenibilità** di una *Iniziativa di Costruzione* deve ricercare la **qualità** dalle *componenti multidisciplinari* che costituiscono il Progetto inteso come *sistema complesso*, nelle sue parti o Aree e più precisamente del:

- Soggetto;
- Progetto e di questo le parti:
 - Tecnico,
 - Economico
 - Finanziaria

La **misurazione** della sostenibilità comporta la conoscenza del **livello qualitativo** delle singole *componenti multidisciplinari*, attraverso **l'analisi di Rischio**.

In questa sintesi si comprende quale sia il vero **fine della sostenibilità** e cioè la **qualità del Progetto multidisciplinare**, mentre la sua **misura** è il **livello qualitativo** ottenuto mediante applicazione dell'*Analisi di Rischio*.

Gli strumenti proposti sono modelli di Rating e precisamente il **Rating ESG** ed il **Project Rating**, la cui applicazione pratica sarà descritta nei Paper successivi.

Pertanto, la **sostenibilità** così definita, unisce la capacità del **Soggetto** di avviare una *Iniziativa di Costruzione* rispondente ai requisiti **ESG** in materia ambientale, territoriale, di governance ed in ambito sociale (**Rating ESG**) predisponendo un **Progetto** per il quale sia possibile conoscere il **livello qualitativo** delle singole *componenti disciplinari* (**Project Rating**).

Infine, ad ulteriore garanzia di qualità, tutte le attività di **Verifica del Progetto** vengono svolte adottando la metodologia della **UNI CEI EN ISO/IEC 17020:2012**.

PUBBLICAZIONI COLLEGATE

PAPER 1 - Rating di Progetto: sistema innovativo complesso

Il Rating di Progetto come sintesi di rischio di un Sistema Innovativo Complesso

PAPER 2 - RaOP – Rating Operating Project.

Un modello procedurale documentale per la gestione dei progetti.

PAPER 18 - Il Life Sustainable Investment (LSI)- *Un indicatore della sostenibilità dell'Investimento. Misurare la sostenibilità come risultato della qualità della Governance (ESG) e Qualità del Progetto (Project Rating).*

Riproduzione vietata. Legge 22 aprile 1941 n 633 e successivi aggiornamenti.

Tutti i diritti sono riservati. Nessuna parte del presente documento può essere riprodotta o diffusa con un mezzo qualsiasi, fotocopia, microfilm o altro senza il consenso scritto dell'Autore.

Il modello RaOPM© pubblicato è soggetto a Copyright.
