

*La fattibilità economica dei progetti:  
soggetti economici, obiettivi e criteri di  
valutazione*

---

20.X.2009

# La valutazione di fattibilità dei progetti

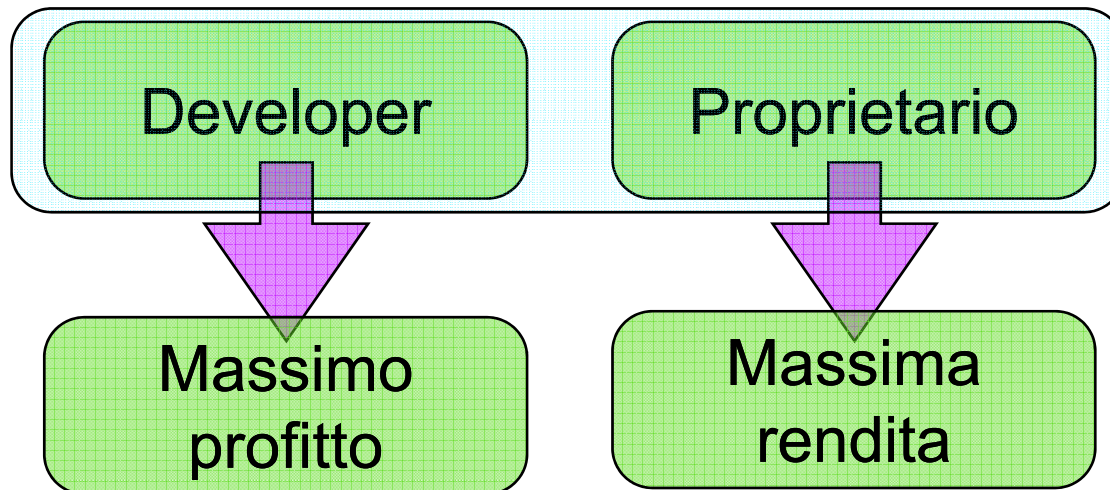
- Il tema della fattibilità può essere letto a partire da una **pluralità di riferimenti scientifici** e disciplinare
- In questo corso viene assunta una specifica prospettiva disciplinare: quella dell'economia
- La valutazione di fattibilità di un progetto dipende dalla capacità di quest'ultimo di determinare condizioni di **cooperazione fra gli attori chiamati a realizzarlo**

# Gli obiettivi degli attori

- La fattibilità del progetto/piano è assicurata quando tutti i soggetti raggiungono i loro obiettivi
- In particolare,
  - **l'amministrazione** riesce a regolare efficacemente la trasformazione della città
  - il **promotore** ottiene dalla trasformazione il profitto normale di mercato
  - il **proprietario** ottiene per il proprio immobile il valore di mercato

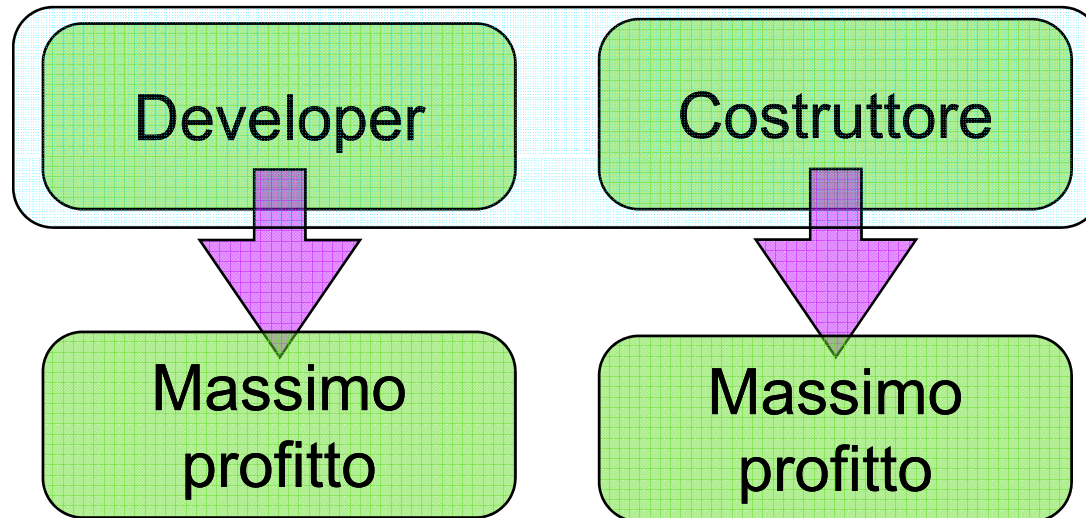
# Il developer proprietario

- A volte i promotori e proprietari sono la stessa persona fisica o giuridica



# Il developer costruttore

- A volte il **promotore** e il **costruttore** sono riuniti in una stessa figura



# La prospettiva del promotore

- Dato un prezzo di mercato degli immobili da trasformare, se il promotore non rileva le condizioni di progetto per ottenere un **profitto commisurato al rischio**, non attiva il processo di sviluppo che conduce alla realizzazione del progetto
- Il problema della valutazione consiste nella **valutazione della convenienza del promotore**
- La posizione dell'amministrazione e della proprietà sono assunti come vincoli non modificabili

# I criteri di fattibilità

- La convenienza di un investimento immobiliare per il promotore può avvenire attraverso **opportuni criteri economici e finanziari**
- Una misura di semplice impiego è rappresentata dal calcolo del **marginе lordo del progetto**, inteso come differenza tra ricevi e costi di quest'ultimo
- Le misure finanziarie individuano **il rendimento finanziario del progetto** e permettono il confronto con valori di soglia prestabiliti: **il valore attuale netto (VAN)**
- I limiti e le potenzialità della valutazione del progetto a partire dal margine lordo e dal Van