



Corso Luigi Einaudi, 55 - Torino

Appunti universitari

Tesi di laurea

Cartoleria e cancelleria

Stampa file e fotocopie

Print on demand

Rilegature

NUMERO: 565

DATA: 01/07/2013

A P P U N T I

STUDENTE: Alovisi

MATERIA: Fattibilità e Valutaz. Economica Invest. Immobiliari
Prof. Prizzon

Il presente lavoro nasce dall'impegno dell'autore ed è distribuito in accordo con il Centro Appunti.

Tutti i diritti sono riservati. È vietata qualsiasi riproduzione, copia totale o parziale, dei contenuti inseriti nel presente volume, ivi inclusa la memorizzazione, rielaborazione, diffusione o distribuzione dei contenuti stessi mediante qualunque supporto magnetico o cartaceo, piattaforma tecnologica o rete telematica, senza previa autorizzazione scritta dell'autore.

**ATTENZIONE: QUESTI APPUNTI SONO FATTI DA STUDENTIE NON SONO STATI VISIONATI DAL DOCENTE.
IL NOME DEL PROFESSORE, SERVE SOLO PER IDENTIFICARE IL CORSO.**

VALUTAZIONE DEGLI INVESTIMENTI PRIVATI

• MERCATO IMMOBILIARE IN ITALIA

→ IN CONSEGUENZA ALLA GRAVE CRISI ECONOMICA DEL 2012, IL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO HA RIPORTATO UN CALO NELLE VENDITE DI CIRCA 25% RISPETTO AL 2011 (LA DRASTICA RIDUZIONE HA RIGUARDATO TUTTI I SETTORI, DALLA VENDITA DEI CAPANNONI A QUELLA DEI NEGOZI)

• SCHEMA DI UN INTERVENTO DI SVILUPPO IMMOBILIARE

① FASE DI FORMULAZIONE DEGLI OBIETTIVI

→ IN QUESTA FASE IL PROMOTORE E IL CONSULENTE DEFINISCONO GLI OBIETTIVI DELLO INTERVENTO, LE ESIGENZE E LE CARATTERISTICHE SOMMARE DEL PROGETTO

→ AL PROMOTORE SI PRESENTA UN'OCCASIONE DI SVILUPPO COLLEGATA AD UNA IPOTESI DI SVILUPPO;

② FASE DI STUDIO DELLA PREFATTIBILITÀ

IL PROMOTORE SI RIVOLGE A CONSULENTI TECNICI CHE FANNO:

→ VERIFICA DELLA NORMATIVA URBANISTICA

BISOGNA CONOSCERE BENE LE PRESCRIZIONI DEL PUA, E GLI USI COMPLEMENTARI (X ES. BISOGNA SAPERE SE IL PARCHEGGIO INTERLATO VIENE CONTEGGIATO NEL PRG COME SLP, OPPURE LE MANSARDE O LE TERRAZZE.

→ VERIFICA ECONOMICA

BISOGNA CAPIRE IL MARGINE DI RICAVO DELL'OPERATORE, QUINDI SI FA UNA PRIMA VALUTAZIONE DI TIPO SINTETICO (X ES. ACR)

• NEL CASO DELL'ACR X ES:

- SI RICERCA IL RISULTATO ATTUALE NETTO DELL'INVESTIMENTO RELATIVO ALL'INTERVENTO ESAMINATO

- È UN'ANALISI MONETARIA

- SI RICERCA LA MASSIMIZZAZIONE DEL REDDITO RICAVABILE DALL'INVESTIMENTO

- NON CONSIDERA GLI EVENTUALI EFFETTI SOCIALI DELL'INTERVENTO

• X ES. SI PUÒ FARE PAGARE SUBITO UN'OPZIONE (CHE È DI FATTO UN CONTRATTO TRA PRIVATI), IN CUI IL PROPRIETARIO SI IMPEGNA A VENDERE AD UN CERTO PREZZO, E QUESTO IMPEGNO HA UNA DURATA SPECIFICA DURANTE LA QUALE NON PUÒ VENDERE A NESSUN ALTRO ACQUISTANTE DEVE PAGARE UNA SANZIONE, MENTRE IL PROMOTORE PUÒ ALLA FINE DECIDERE DI NON COMPRARE.

PERTANTO, NELLE DIVERSE FASI DELLO SVILUPPO IMMOBILIARE, LE VALUTAZIONI ECONOMICHE SONO DIFFERENTI:

- | | |
|--|--|
| <p>1) <u>DEFINIZIONE DI 1 IPOTESI DI SVILUPPO</u></p> | <ul style="list-style-type: none"> • ESAME DELLA NORMATIVA DI SVILUPPO • PRIMA VERIFICA ECONOMICA DI TIPO SINTETICO |
| <p>2) <u>MAGGIORE DEFINIZIONE DEL PROGETTO DI SVILUPPO</u></p> | <ul style="list-style-type: none"> • ANALISI DI MERCATO • VALUTAZIONE ECONOMICA E FINANZIARIA VERA E PROPRIA (ANALISI DEI FLUSSI DI CASSA ATTUALIZZATI) |

DEFINIZIONI RILEVANTI

• FLUSSI MONETARI: IN OGNI PERIODO TEMPORALE, RAPPRESENTANO LA DIFFERENZA TRA I RICAVI (AFFITTI O VENDITE) E I COSTI DI REALIZZAZIONE O GESTIONE (NEL CASO DELL' AFFITTO)
 → POSSONO ESSERE CONSIDERATI AL NETTO O AL LORDO DEGLI ONERI FINANZIARI E DELLE TASSE.

• INDICATORI DI redditività: RAPPRESENTANO LA BONTÀ DELL' INVESTIMENTO; LA STIMA DELLA redditività SI BASA SUL CRITERIO DELL' ATTUALIZZAZIONE, UOÈ SULLA DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DATO DALLA SOMMATORIA DEI FLUSSI GENERATI DALL' INVESTIMENTO E SCONTATI AL TEMPO INIZIALE.

→ TEORIA DELL' INTERESSE:

" DATO 1 CAPITALE C_n , DISPONIBILE TRA n ANNI, E VOLENDO CONOSCERE IL VALORE AD OGGI DI QUESTO CAPITALE, SI PUÒ APPLICARE LA FORMULA:"

$$C_0 = C_n \cdot \frac{1}{(1+i)^n}$$

- C_n : CAPITALE AL TEMPO n
- C_0 : CAPITALE INIZIALE
- i : SAGGIO DI INTERESSE

→ NEL CASO DI PIÙ FLUSSI DI CAPITALE ($F_1 \dots F_n$) IL VALORE INIZIALE SARÀ:

$$V_0 = \frac{F_1}{(1+i)^1} + \frac{F_2}{(1+i)^2} + \dots + \frac{F_n}{(1+i)^n} = \sum_{t=1}^n F_t (1+i)^{-t}$$

(Net Present Value)

• VAN - VALORE ATTUALE NETTO → È L'INCREMENTO DI RICCHEZZA, VALUTATO AL MOMENTO INIZIALE, CHE L'OPERATORE REALIZZA GRAZIE ALL' INVESTIMENTO.
 → È LA SOMMA ATTUALIZZATA DEI FLUSSI DI CASSA.

$$VAN_0 = \sum_{t=1}^n F_t (1+i)^{-t} \Rightarrow VAN > 0 \Rightarrow \text{redditività ACCETTABILE.}$$

→ I MUTUI E I PIANI DI AMMORTAMENTO SI DISTINGUONO IN PRESTITI A TASSO FISSO E A TASSO VARIABILE

- A TASSO FISSO: IL CLIENTE CORRISPONDE SEMPRE LO STESSO TASSO DI INTERESSE ALLA BANCA PER TUTTA LA DURATA DEL MUTUO, INDIPENDENTEMENTE DALLE OSCILLAZIONI SUBITE DAL TASSO DI INTERESSE.
- A TASSO VARIABILE: IL CLIENTE PAGA IN BASE ALL' ANDAMENTO MENSILE DEI TASSI DI INTERESSE; QUESTO TASSO VARIABILE ESPONE AL RISCHIO DI ARRIVARE AD 1 RATA SENSIBILMENTE PIÙ ALTA DI QUELLA INIZIALE SE I TASSI SALGONO.

INELL' ACR: IL TASSO DI INTERESSE IMPOSTO DALLA BANCA (POICHÉ SI È RAGIONATO COME SE TUTTO IL DENARO FOSSE CAPITALE DA PRESTITO, E NON PROPRIO DEL PROMOTORE) È CALCOLATO SULLA APERTURA DI 1 MUTUO PER L'ACQUISTO DELLA PRIMA CASA, POICHÉ SI CONSIDERA CHE 1 COPPIA CHE COMpra LA PRIMA ABITAZIONE ABBAIA LA MEDESIMA CAPACITÀ DI RESTITUZIONE DI 1 INVESTITORE IMMOBILIARE.

(INTERESSE PASSIVO)

: IL TASSO ATTIVO È STATO CALCOLATO CONSIDERANDO CHE AL PROMOTORE VIENE APERTA 1 LINEA DI CREDITO PARAGONABILE AD 1 CONTO-CORRENTE, ZERO SPESE E ZERO INTERESSI, PER UN PRIVATO LIBERO PROFESSIONISTA.

SOGLIA DI ACCETTABILITÀ

→ DEVE CONSIDERARE 2 ALIQUOTE: ② PREMIO AL RISCHIO.

① QUOTA DI INVESTIMENTO: È LA REDDITIVITÀ NETTA A RISCHIO NULLO, È IL SAGGIO DA UTILIZZARE PARIA AL RENDIMENTO NETTO DI 1 INVESTIMENTO A RISCHIO NULLO DI PARIA DURATA TEMPORALE.

BTP BUONI DEL TESORO POLIENNALI - SONO TITOLI DI STATO A MEDIO-LUNGO TERMINE (CON SCADENZA DA 3 A 30 ANNI), NORMALMENTE EMESSI PER MIGLIORARE I SERVIZI OFFERTI DALLO STATO. SONO TITOLI A TASSO FISSO, CON CEDOLA SEMESTRALE

• SONO TITOLI DI CREDITO A MEDIO-LUNGO TERMINE, EMESSI DAL TESORO CON SCADENZA DAI 3 AI 30 ANNI, A TASSO FISSO CON CEDOLE SEMESTRALI.

→ L'INVESTITORE RICEVE DURANTE LA VITA DELL'OBBLIGAZIONE UN FLUSSO CEDOLARE COSTANTE ED ALLA SCADENZA UNA SOMMA DI DENARO PARIA AL VALORE NOMINALE DEI TITOLI POSSEDUTI.

• MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER STANDARD URBANISTICI

→ L'EVOLUZIONE DELLA MATERIA URBANISTICA HA INTRODOTTO LA POSSIBILITÀ DI MONETIZZARE LO STANDARD, PRATICA CHE PERMETTE AL PROPRIETARIO DI CORRISPONDERE ALLA P.A. UN CANONE IN DENARO PER OGNI METRO QUADRATO NON CEDUTO. LA P.A. HA POI L'OBBLIGO DI UTILIZZARE QUANTO OTTENUTO DALLA MONETIZZAZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE PUBBLICHE DA LOCALIZZARE DOVE PIANIFICATO.

• MERCATO IMMOBILIARE NON È LINEARE

LE VARIABILI CHE INFLUISCONO SULL'ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE (COME X ES. LA VELOCITÀ DELLE VENDITE, L'ANDAMENTO DEI PREZZI, IL PREZZO DI VENDITA) SONO LEGATE IN MODO NON LINEARE;

X ES. IL PREZZO DELLE VENDITE È INVERSAMENTE PROPORZIONALE AL TEMPO DI VENDITA, MA NON È DETTO CHE ABBASSANDO IL PREZZO SI RIESCA AD ACCELERARE LE VENDITE.

→ SPESSO HA 1 ANDAMENTO CICLICO (FASI DI CRESCITA E DI CALO CHE SI SUCCEGUONO), PERTANTO LA PREVISIONE DEL PREZZO DI VENDITA È PIÙ CHE ALTRO LA PREVISIONE DELL'ANDAMENTO MEDIO DI MERCATO; PUÒ CONSIDERANDO IL TREND STORICO E LE PREVISIONI SULL'ANDAM. FUTURO DEL MERCATO LOCALE

→ LA DEFINIZIONE DEL PREZZO DI VENDITA RIMANE SOGGETTA AD 1 ELEVATA ALTEZZA.

• PROBLEMA DELL'INFLAZIONE

SPESSO IL PROBLEMA LEGATO ALL'INFLAZIONE VIENE TRASCURATO DAGLI ANALISTI,

→ SI FA 1 ANALISI A PREZZI COSTANTI (ADOTTANDO QUÈ I PREZZI CHE SI RUSCONTRANO AL MOMENTO INIZIALE DELL'ANALISI

→ È 1 SEMPLIFICAZIONE NOTEVOLE

→ MAGGIORE È LA DURATA DELL'INTERVENTO → PIÙ ELEVATO È IL GRADO DI INCERTEZZA LEGATO ALL'INFLAZIONE.

→ ALTRA POSSIBILITÀ È QUELLA DI PREVEDERE L'INFLAZIONE NELL'ACR

QU' ISTITUTI DI RICERCA ECONOMICA FANNO PREVISIONI DELL'INFLAZIONE PER PERIODI DI 3 ANNI (X ES. LA BANCA CENTRALE EUROPEA CONSIDERA IL 2% DI INFLAZIONE ANNUA) OPPURE CON DEI PROGRAMMI APOSITI SI SCELGONO VALORI CASUALI ALL'INTERNO DI 1 RANGE FISSATO D'INFLAZIONE $1\% < INFL < 3\%$.

IMP NON SI TRATTA DI APPLICARE 1 TASSO UNIFORME PREVISTO DI INFLAZIONE, MA DI FARE DELLE IPOTESI SUGLI INCREMENTI TENDENZIALI DEI SINGOLI PREZZI/COSTO E PREZZI/RICAVO. → SIGNIFICA CONSIDERARE, SULLA BASE DEGLI INVESTIMENTI PASSATI, IL RAPPORTO TRA COSTI DI COSTRUZ. E INFLAZIONE, TRA PREZZI DI VENDITA E INFLAZIONE, MAGGIUSTANDO I VALORI NELL'ANALISI

2.3.7 Contributo sul costo di costruzione

Regione Piemonte, articolo 16, comma 9, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

3. La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione.

Per l'analisi effettuata, si riporta la relativa quantità calcolata:

Contributo sul costo costruzione	3538	Aliquota 6,89%	€/m ²	€ 78.629,87
			€ 322,56	

2.3.8 Oneri finanziari

2.3.8.1 Imposta sul Reddito della Società – IRES

Fonte: Agenzia delle Entrate (http://www1.agenziaentrate.gov.it/motore_ricerca/index.htm_q=IRES&_l=it)

L'IRES, acronimo di Imposta sul Reddito delle Società, è un' imposta proporzionale e personale con aliquota del 27,50 % (fino al 2007 l'aliquota era il 33%), avente come oggetto il reddito percepito da:

- società di capitali, società cooperative e società di mutua assicurazione residenti nel territorio dello Stato;
- enti pubblici ed enti privati, diversi dalle società, nonché i trust, residenti nel territorio dello Stato che hanno, come oggetto esclusivo o principale, l'esercizio di attività commerciale;
- enti pubblici ed enti privati, diversi dalle società, nonché i trust, residenti nel territorio dello Stato che non hanno come oggetto l'esercizio di attività commerciale;
- società ed enti di qualsiasi tipo, compresi i trust, con o senza personalità giuridica, non residenti nel territorio dello Stato.

La normativa di riferimento per il calcolo dell'IRES è contenuta nel Decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986 n. 917 (titolo II) aggiornato da successive disposizioni, conosciuto anche come Testo Unico dell'Imposta sui Redditi (TUIR).

La tassa sull'utile si applica nel momento in cui il flusso ai fini fiscali assume un trend positivo, tenendo in considerazione le perdite pregresse fino a tre anni:

“Le perdite realizzate nei primi 3 periodi d'imposta dalla data di costituzione possono essere computate in diminuzione del reddito complessivo dei periodi di imposta successivi entro il limite del reddito imponibile di ciascuno di essi e per l'intero importo che trova capienza nel reddito imponibile di ciascuno di essi.”

Per il calcolo dei flussi su cui basare la determinazione dell'importo da pagare si fa riferimento, per i primi tre anni dell'investimento, al seguente metodo:

se il flusso ai fini fiscali del periodo precedente è negativo, il flusso del periodo considerato si ricava dalla somma del flusso finanziario (ricavato come differenza tra l'importo dei ricavi e delle vendite per ogni periodo) e del flusso ai fini fiscali del periodo precedente.

Se il flusso ai fini fiscali del periodo precedente è positivo, il flusso del periodo considerato è pari al solo flusso finanziario.

L'importo da versare come IRES viene calcolato nei soli periodi in cui il flusso a fini fiscali è positivo.

IL VALORE DI TRASFORMAZIONE → È ASSOCIATA A CAPACITÀ EDIFICATORIA E PUÒ A PARAFRESE UN PARANETRO UNITARIO CHE LO RAPPRESENTA.

IL VALORE DI UN TERRENO È DATO DAL VALORE DI MERCATO DEL BENE TRASFORMATO A CUI VENGONO DETTRATI TUTTI I COSTI RELATIVI ALLA SUA TRASFORMAZIONE

• IN TERMINI PRATICI IL VALORE DI TRASFORMAZIONE È IL VALORE DI MERCATO DEL BENE PER IL QUALE I FLUSSI DEI COSTI E DEI RICAVI SI EQUIVALGONO, X TNT SI TRATTA DI AUMENTARE IL VALORE DEFINITO PER IL TERRENO FINO AD OTTENERE UN VAN PROSSIMO ALLO ZERO

→ LA VALUTAZIONE DI QUESTO VALORE HA UNO DOPPIA INTERPRETAZIONE

• PUÒ ESSERE CONSIDERATO COME IL MASSIMO VALORE CUI SI PUÒ PAGARE IL TERRENO, DAL PUNTO DI VISTA DELL'ACQUIRENTE

• È IL MINIMO VALORE DI MERCATO A CUI IL PROMOTORE PUÒ VENDERE IL TERRENO PER NON RISCHIARE UN INVESTIMENTO NEGATIVO.

ANALISI DI RISCHIO E DI SENSIBILITÀ

→ L'OBIETTIVO CONSISTE NEL VALUTARE/MISURARE IL LIVELLO DI RISCHIO DI UN DETERMINATO INVESTIMENTO IMMOBILIARE CORRELANDO IN QUALCHE MODO RISCHIO E REDDITIVITÀ

AN. DI SENSIBILITÀ → DETERMINA IL PESO DELLE SINGOLE VARIABILI CHIAVE CHE INFLUISCONO SULL'ACR

→ CONSISTE NEL DETERMINARE L'INFLUENZA E IL PESO DI OGNI VARIABILE (USATA NEU'ACR) NEL DETERMINARE L'INDICE DI RENDIMENTO

→ OPERATIVAMENTE SIGNIFICA INDIVIDUARE X OGNI VARIABILE NUOVI VALORI (IPOTESI OTTIMISTICHE - PESSIMISTICHE ED INTERMEDIE) E RICALCOLARE IL TIR CONSIDERANDO UNA VARIABILE ALLA VOLTA.

(IMP) → L'A.S. DETERMINA UNICAMENTE QUALI SONO LE VARIABILI CHE, NEL CASO SPECIFICO, INFLUENZANO L'ACR, CHE SI DEFINISCONO LE VAR. CHIAVE.

TUTTAVIA NON DICE NULLA SULLA AFFIDABILITÀ DEI VALORI USATI NEU'IPOTESI BASE O ANCORA SULLA PROBABILITÀ CHE SI VERIFICHINO DETERMINATI SCARTI RISpetto AI VALORI USATI.

AN. DI RISCHIO (→ SI CREA UNO DISTRIBUZIONE DI FREQUENZA)

→ CONSISTE IN INDIVIDUARE PROBABILISTICAMENTE IL RISCHIO DI UN INVESTIMENTO A SEGUITO DI UN'AN. PROBABILISTICA DELLA "SICUREZZA" CON CUI SI STIMANO LE VARIABILI CHIAVE.

← SARE LA AFFIDABILITÀ DELLA STIMA DELLE VAR. CHIAVE ⇒ > ONATA IL RISCHIO.

PROGRAMMAZIONE OPERE PUBBLICHE

1. PROGRAMMAZIONE TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE E L'ENTRATA ANNUALE DELLE
2. (REGOLA IN BASE TORNO AL TOPO DEL CONTINENTE E DELL'ARABIA I 198/199)

3. - FIDUCIARIO DI PROGRAMMAZIONE (E PIANO DI PIANO)

4. IL P.T. PRELIMINARE DALLE RIFORMAZIONI ASSIMILARMENTE DEVE ESSERE APPROVATO
INTEGRATE AL BANDO PUBBLICO, IN CUI DEVE ESSERE CONTENUTA
L'INDICAZIONE DEI MEZZI FINANZIARI DISPONIBILI, CHE LE CONDIZIONI FINANZIARIE
(OVVERO LE FONTI DI CAPITALI E LE CONDIZIONI FINANZIARIE).

5. IL P.T. DEVE PREVEDERE L'ORDINE DI PRIORITÀ, E NEGLI ORDINI SONO CONGRUE
STRUTTURE FIDUCIARIE, LAVORI DI MANUTENZIONE, DI REPERAGE DEL PATRIMONIO
ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO DEI LAVORI CHE INIZIATI.

• IL PROGRAMMA TRIENNALE COSTITUISCE IL FIDUCIARIO ANNUALE
DI STUDI DI FIDUCIARITÀ E DI QUANTIFICAZIONE DEI LAVORI
ESISTENTI CHE LE AMMINISTRAZIONI ASSIMILARMENTE PRELIMINARE

1. SONO INCLUSE NEL P.T. SOLO LAVORI IL CUI IMPORTO > 100.000 €

2. LAVORI CON IMPORTO < 1 MILIONE € - PER APPROVAZIONE SENZA
STUDIO DI FIDUCIARITÀ (ALMENO)

3. LAVORI CON IMPORTO > 1 MILIONE €

4. LAVORI CON IMPORTO > 1 MILIONE € - PER LA APPROVAZIONE DI
UNA PROGETTAZIONE

5. PROGETTAZIONE (ALMENO)
PER LAVORI

→ UNA VOLTA A TRE ANNI DEVE ESSERE IL CASO IN PATRIMONIO PUBBLICO

QUALI ANCHE PER LAVORI > 1 MILIONE BASTA LO STUDIO DI
FIDUCIARITÀ

• COMMA 2 (LO SI USA QUANDO SI È IN PATERNARIATO PUBBLICO - PRIVATO)

→ QUALORA LO SdF È POSTO A BASE DI GARA, SALVA DIVERSA MOTIVATA DETERMINAZIONE DEL RUP (RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO), GLI ELABORATI SONO I SEGUENTI:

a) RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE contenente

- (1) - INQUADRAMENTO TERRITORIALE E SOCIO-ECONOMICO
- (2) - ANALISI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA ATTUALE E DI PREVISIONE CON RIFERIMENTO AL BACINO D'UTENZA, ALLA STIMA DEI BISOGNI DELL'UTENZA
→ ANALISI DEI COMPETITORS
- (3) - ANALISI DELLE ALTERNATIVE PROGETTUALI, dal punto di vista delle scelte tecnologiche, organizzative e finanziarie
- (4) - STUDIO DELL'IMPATTO AMBIENTALE, con verifica dei vincoli ambientali e storici

b) RELAZIONE TECNICA contenente

- LE CARATTERISTICHE TECNICHE E FUNZIONALI DEI LAVORI DA REALIZZARE

- REQUISITI DELL'OPERA DA PROGETTARE AI FINI DELLA VALUTAZIONE PREVENTIVA DELLA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

- ANALISI SOMMARIA DELLE TECNICHE COSTRUTTIVE E INDICAZIONE DELLE MORTE TECNICHE DA APPLICARE

- CRONOPROGRAMMA

- STIMA SOMMARIA DELL'INTERVENTO di cui all'art. 22 comma 1

(→ QUESTA STIMA È ≠ DAL QTE, QUESTO AVENDO GIÀ IL PROGETTO, FORNISCE AL CALCOLO DEL COSTO DI COSTRUZIONE.

IL CALCOLO SOMMARIO DELLA SPESA È EFFETTUATO APPLICANDO ALLE QUANTITÀ CARATTERISTICHE DELLE ATTIVITÀ, I CORRISPONDENTI PREZZI

PARAMETRICI DEROTTI DAI COSTI STANDARDIZZATI DELL'OSSERVATORIO.

NEL CASO IN CUI NON SIANO REPERIBILI I COSTI STANDARDIZZATI

SI USANO INDICI PARAMETRICI MEDIANTE 1 CONFRONTO CON

OPERE RECENTI E TERRITORIALMENTE VICINE.

→ L'OBIETTIVO È DI STIMARE IL COSTO DELL'INTERVENTO (CUI È LA

EFERA NECESSARIA X FINANZIARE L'OPERA, COMPRESIVA DI IVA, DELLE

SPESE TECNICHE, DEGLI ATTREDDI, CIOÈ TUTTE LE OPERE NECESSARIE

A FAR FUNZIONARE L'INTERVENTO

GUIDA NUUV - NUCLEI DI VALUTAZIONE E VERIFICA DEGLI INVESTIMENTI PUBBLICI

COSTITUITI IN OGNI REGIONE

2001: LE LINEE GUIDA CONTENEVANO TUTTE LE INFO RELATIVE AI NUCLEI DI VALUTAZIONE E VERIFICA DEGLI INVESTIMENTI PUBBLICI, ORGANI CHE SI PROPONEVANO DI CERTIFICARE GLI STUDI DI FATTIBILITÀ, PRIMA CHE VI FOSSE 1 NORMA CHE LI DEFINISCE.

IL PROBLEMA DI QUESTI ORGANI È CHE NON ENTRAVANO NEL PERIMETRO DEI CALCOLI VERIFICANDOLI MA SI LIMITAVANO A CONTROLLARE CHE TUTTE LE VOCI FOSSE RO COMPRESSE NEI CONTI

2003: PREVISIONE DELLA GUIDA NUUV → DIVENTA 1 STRUMENTO NAZIONALE
(→ OGGI TUTTE LE INFO SONO RIPRESE NELL'ART. 14)

● LA GUIDA INDIVIDUAVA 2 TIPI DI SdF:

- 1) COMPLETO (X OPERE CON IMPORTO > 1 MILIONE €)
- 2) SINTETICO (X OPERE CON IMPORTO < 1 MILIONE €)

● I TRE CAMPI CHE UNO STUDIO DI FATI. DEVE ANALIZZARE RIGUARDANO LA FATTIBILITÀ:

- TECNICA
 - AMMINISTRATIVA
 - ECONOMICA-FINANZIARIA
- } 1) FATTIBILITÀ TECNICA
2) COMPATIBILITÀ AMBIENTALE
3) VERIFICA PROCEDURALE.

● IL CUORE dello SdF È L'ANALISI PRE-PROGETTUALE DELLA DOMANDA - OFFERTA IN MODO PER CONFERIRE 1 TARGET ALL'OPERA E POTER QUINDI DIMENSIONARLA. (QSTA ANALISI PERMETTE INFATTI DI DEFINIRE IL BACINO D'UTENZA LEGATA ALL'OPERA).

● CONTENUTI

- ANALISI PROPEDEUTICHE E ALTERNATIVE DI PROGETTO
- FATTIBILITÀ TECNICA
- COMPATIBILITÀ AMBIENTALE
- SOSTENIB. FINANZIARIA
- CONVENIENZA ECONOMICO-SOCIALE
- ANALISI DI RISCHIO E SENSIBILITÀ

FASE DI PROGRAMMAZIONE DELLE OPERE PUBBLICHE



- STUDIO DEI BISOGNI
- STUDIO DI FATIBILITÀ
- PROGRAMMAZIONE TRIENNALE

- PROGETTAZIONE DEL SERVIZIO
- PROCEDURA DI GARA

- PROGETTO PRELIMINARE
- PROG. DEFINITIVO
- PROG. ESECUTIVO

SdF

≠

Doc. PRELIMINARE ALLA PROGETTAZIONE

- X ASPETTI GESTIONALI

- X ASPETTI PRESTAZIONALI E PROGETTUALI

RIFERIMENTI NORMATIVI:

→ GUIDA NUVV (rev. 2003) → ARTICOLAZIONE dello SdF

→ D. Lgs 152/2008 (→ SdF obbligatorio x programmazione interventi in PPP)

→ DETERMINA AUTORITÀ DI VIGILANZA n. 1/2009 (linee guida per SdF)

→ D.P.R. 207/2010 (→ contenuti minimi dello SdF)

→ Piemonte: DGR 28 Marzo 2012, n 34-3635 (Linee guida regionali)

FORME DI PATERNARIATO PUBBLICO-PRIVATO (L. 163/2006)

PER PATERNARIATO PUBBLICO-PRIVATO SI INTENDONO DIVERSE FORME DI COOPERAZIONE TRA IL SETTORE PUBBLICO E QUELLO PRIVATO, ATTRAVERSO LE QUALI LE RISPETTIVE COMPETENZE E RISORSE SI INTEGRANO PER GARANTIRE:

- IL FINANZIAMENTO
- LA PROGETTAZIONE
- LA COSTRUZIONE
- LA GESTIONE

DI OPERE PUBBLICHE O LA FORNITURA DI 1 SERVIZIO.

1) PROJECT FINANCING - FINANZA DI PROGETTO

(1) È LA FORMA + COMPLETA di PPP. di tipo contrattuale, x la realizz. di beni pubblici o di pubb. utilità.

(2) È 1 METODOLOGIA DI FINANZIAMENTO APPLICABILE A PROGETTI DOTATI DI AUTONOMIA CAPACITÀ DI GENERARE RICAVI; IN CUI I FLUSSI DI CASSA DERIVANTI DALLA GESTIONE DELL'OPERA SONO SUFFICIENTI ALLA COPERTURA di:

- DEI COSTI DI GESTIONE
- DEL RIMBORSO DEL PRESTITO
- A REMUNERARE IL CAPITALE INVESTITO

LA CARATTERISTICA DEL P.F. È PROPRIO LA CAPACITÀ DEL PROGETTO DI GENERARE NELLA FASE DI GESTIONE, FLUSSI DI CASSA CHE RAPPRESENTANO LA FONTE PRIMARIA A COPRIRE I COSTI DI INVESTIMENTO, DI GESTIONE E A REMUNERARE IL CAPITALE INVESTITO.

RIENTRA TRA LE FORME DI PATERNARIATO PUBBLICO-PRIVATO DI TIPO CONTRATTUALE PER LA REALIZZAZIONE DI LAVORI PUBBLICI O DI PUBBLICA UTILITÀ

→ ALLA FINE DELLA CONCESSIONE L'OPERA TORNA AD ESSERE DI PROPRIETÀ PUBBLICA CHE

(3) PUÒ DECIDERE SE GESTIRLA LA P.A. OPPURE LASCIARLA ALLA SOCIETÀ IN TERMINI DI GESTIONE

→ IL MONTAGGIO DELL'OPERAZIONE È CARATTERIZZATO DA 1 IMPORTANTE PROCESSO DI NEGOZIAZIONE TRA I SOGGETTI COINVOLTI, VOLTO ALLA RIPARTIZIONE OTTIMALE DEI RISCHI TRA I PARTECIPANTI.

(5) CANALE SOTTO LA MANICA: FRANCIA E INGHILTERRA HANNO DATO QUESTA OPERA IN CONCESSIONE; IL PRIVATO HA REALIZZATO L'OPERA E POI HA INCASSATO LE ENTRATE DERIVANTI DALL'USO DEL TUNNEL, PREDVEDENDO CHE IN TOT ANNI SI RIENTRA DEL COSTO.

→ I 2 STATI HANNO GARANTITO LE OBBLIGAZIONI CHESSO DALLA SOCIETÀ E QUESTO HA PERMESSO FINANZIAMENTI RACCOGUENDO OBBLIGAZIONI A TASSI BASSISSIMI (COME I TITOLI DI STATO)

→ LA BASE DI CASSA È LO SdF.



Oltre alle nuove disposizioni in tema di asseverazione, il Decreto Sviluppo ha introdotto, al co. 19 dell'art. 153, una nuova procedura di aggiudicazione di un contratto di concessione di lavori pubblici - in aggiunta alle tre procedure già previste dallo stesso articolo - che consente il ricorso dei privati alla finanza di progetto anche per le opere non presenti nella programmazione triennale delle pubbliche amministrazioni. Altra novità di rilievo è l'introduzione al co. 19-bis della possibilità che la proposta del privato di cui al co.19 relativa ad un'opera non inserita nella programmazione, riguardi, in alternativa alla concessione, la locazione finanziaria di cui all'articolo 160-bis del Codice.

Le opere pubbliche finanziabili tramite finanza di progetto possono essere classificate come segue:

- Opere "calde" , ossia opere capaci di generare flussi di reddito (ricavi commerciali da utenza) tali da consentire, nell'arco della vita della concessione di far fronte all'indebitamento contratto per la realizzazione dell'opera e alla remunerazione del capitale investito (es. autostrade, parcheggi);
- Opere "tiepide", ossia opere che richiedono una componente di contribuzione pubblica perché i redditi generati non sono sufficienti a coprire l'investimento sostenuto. Si tratta di opere che generano rilevanti esternalità positive in termini di benefici sociali, come nel caso, ad esempio, di servizi a tariffazione sull'utenza in cui prevale la funzione sociale e non vengono applicate tariffe adeguatamente remunerative. In questo caso le risorse integrative fornite dalla Pubblica Amministrazione vengono erogate al concessionario tramite un contributo a fondo perduto o un'integrazione dei ricavi;
- Opere "fredde" o "a diretta utilizzazione della Pubblica Amministrazione", ossia le opere pubbliche per le quali il soggetto privato che le realizza e le gestisce fornisce direttamente servizi alla Pubblica Amministrazione e trae la propria remunerazione esclusivamente (o principalmente) da pagamenti effettuati dalla stessa Amministrazione su base commerciale, ossia sulla base dei volumi e della qualità delle prestazioni offerte (es. carceri, scuole, ospedali).
- Va evidenziato che nelle operazioni di PF che non garantiscono un ritorno adeguato per l'investitore (opere tiepide o fredde), la PA per garantire l'equilibrio del privato concessionario, invece di erogare un contributo pubblico in denaro (o prezzo) ha la possibilità di cedere diritti di proprietà (di aree edificabili o potenzialmente edificabili) o diritti di godimento su beni immobili che rientrino nella propria disponibilità. Tale opportunità può produrre un annullamento completo dell'impegno finanziario del soggetto pubblico.



- competenze delle amministrazioni generalmente deboli in materia di *project finance*, che penalizzano la capacità negoziale del soggetto pubblico con l'operatore privato, con particolare riferimento alla definizione corretta della dimensione del contributo eventualmente erogato dall'amministrazione a titolo di "prezzo" (necessario laddove le opere pubbliche non presentino le condizioni di redditività per investimenti finanziati esclusivamente con capitale di debito e di rischio), dei piani tariffari, dell'allocazione dei rischi, dei futuri ricavi di gestione del concessionario, ecc.
- regime fiscale che penalizza la pubblica amministrazione. Infatti, un'operazione di *project finance* a tariffazione sulla pubblica amministrazione sconta una grave diseconomia fiscale rispetto a operazioni di finanziamento tradizionali, dovuta al fatto che il prezzo è soggetto ad una aliquota IVA del 10% e il canone di gestione ad una aliquota IVA del 21%. Si generano quindi dei costi che nella maggior parte dei casi non sono recuperabili, posto che il soggetto pubblico è soggetto d'imposta, erogando prestazioni esenti dall'applicazione dell'IVA;
- rigidità della struttura al termine del processo negoziale tra tutti i soggetti partecipanti all'operazione.

Da quanto evidenziato, emerge che **è consigliabile utilizzare gli schemi di PF nel caso di progetti in cui:**

- i flussi di ricavi siano sufficienti alla copertura dei costi di gestione ed alla remunerazione del capitale investito da soci e banche;
- la componente gestionale rivesta un'importanza considerevole;
- il soggetto privato si assuma l'onere del finanziamento con rivalsa del soggetto finanziatore limitata all'attività finanziata (ossia senza nessuna garanzia pubblica);
- il privato assuma una parte consistente dei rischi connessi alla realizzazione e gestione del progetto.

Descrizione dello stato di utilizzo dello strumento in Italia

L'analisi del mercato del *project financing* in Italia¹⁹ negli ultimi anni conferma il ruolo di primo piano dei capitali privati nella realizzazione di opere pubbliche. Dal 2003 al 2008 sono state bandite 1.950 gare in *project financing* per un importo complessivo di 26.694 milioni di euro, di cui 1.033 opere, per un importo di 17.581 milioni, aggiudicate. Dal 2003 al 2009, con la sola eccezione del 2004, la quota del *project financing* sul complesso dei bandi di gara per opere pubbliche ha mostrato un'incidenza importante, pari al 13,9% del 2003, al 16,1% del 2005, al 20,6% del

¹⁹ Cfr. Rapporto ANCE, "Il mercato del project financing in Italia dal 2003 al 2008", Aprile 2009 ; Rapporto ANCE "Il mercato del project financing in Italia nei primi mesi del 2009".

ES. DEI PARCHEGGI PUBBLICI

- SI VUOLE COSTRUIRE 1 PARCHEGGIO PUBBLICO → NON SI RIESCE AD ANDARE IN PROJECT FINANCING PURO XK IL PRIVATO CI PERDE (XK NON CI SONO TARIFFE DA APPLICARE, E QUINDI NON CI GUADAGNA!) QUINDI BISOGNA CHE LA P.A. COPRA 1 PARTE DEI COSTI DI COSTRUZIONE
- 1) SI FA PROJECT FINANCING
 - 2) → SI PUÒ VENDERE 1 PARTE DEI PARCHEGGI AI PRIVATI, IN QUESTO MODO SI RIENTRA DI 1 PARTE DEI SOLDI.
 → CON QUESTO CONTRATTO, È GIUSTO CHE SI ENTRA A BASE DI GARA CON SOLO LO SIF. XK COST È IL GESTORE A PROPORRE IL PROGETTO IN MODO CHE SIA LUI POI HA CAPIRE LA DISTRIBUZIONE OTTIMALE.

FORME ATIPICHE:

① CONCESSIONE DI SERVIZI

→ È 1 CONTRATTO STIPULATO TRA LA P.A. E I PRIVATI PER LA GESTIONE DI 1 SERVIZIO.

→ IL CORRISPETTIVO DEL PRIVATO CONSISTE UNICAMENTE NEL DIRITTO DI GESTIRE IL SERVIZIO O IN TALE DIRITTO ACCOMPAGNATO DA 1 PREZZO

• IL PRIVATO IN QUESTO CASO NON SI ACCOLLA LA REALIZZAZIONE DI 1 OPERA, MA DI 1 SERVIZIO (ES. MANUTENZIONE LUCE PUBBLICA O PULIZIE DELLA SCUOLA, SERVIZIO MENSA) ②

→ I COSTI SARANNO QUELLI DI MANTENIMENTO DEL SERVIZIO, O DI ADEGUAMENTO.

• SI SCEGLIE 1 CONCESSIONARIO CHE GARANTISCA IL SERVIZIO AD 1 CERTO PREZZO PATTUITO

② IL SERVIZIO: PRODUZIONE DEL CALORE → IE SOGG. CONCESSIONARIO OUTRE A GESTIRE LA PRODUZIONE DEL CALORE (X CUI SI È STABILITO 1 CERTO PREZZO E AL CONSUMO LA P.A. PAGA), IL PRIVATO PROVEDE ALLA MANUTENZIONE DEL SISTEMA CALORIFERO (POST XK IL PREZZO PATTUITO X L'EROGAZIONE COPRE ANCHE LE ALTRE SPESE)

③ IL SERVIZIO: SONO LE PULIZIE DELL'OSPEDALE → SI FA 1 GARA X SCEGLIERE L'IMPRESA CHE GARANTISCA LE PULIZIE X 1 CERTO PREZZO.

N.B 1 SCUOLA PUO' ESSERE REALIZZATA CON 1 P.P.P SOLO SOTTO CERTE CONDIZIONI:
(SICCOME NON PRODUCE REDDITO)

- 1. NETTA SCOLASTICA ELEVATA (es. USA)
- 2. IL COMUNE PAGA 1 CANONE AL PRIVATO CHE GESTISCE LA SCUOLA.

4 LEASING OPERATIVO

→ CONCERNE OPERE CHE NON PRODUCONO REDDITO

→ È 1 CONTRATTO TRA 1 SOCIETÀ CONCEDENTE CHE PRODUCE E/O GESTISCE IL BENE E LA P.A. UTILIZZATRICE DEL BENE.

LA P.A. CORRISPONDE 1 CANONE ALLA SOCIETÀ CONCEDENTE, COMPRESAMENTE: GLI ONERI RELATIVI ALLA DISPONIBILITÀ, LE QUOTE DI AMMORTAMENTO E GLI ONERI FINANZIARI E LE SPESE DI FUNZIONAMENTO E MANUTENZIONE.

- GLI ONERI DI DISPONIBILITÀ: (così di affitto) se il bene è 1 piscina comunale x es.
- QUOTE DI AMMORTAMENTO E ONERI FINANZIARI: quindi si calcola l'esposizione di ogni periodo → si calcolano gli oneri (se è 1 macchinario. CONTRATTO di DISPONIBILITÀ)
- SPESE DI GESTIONE
- SPESE DI MANUTENZIONE

● LA P.A. NON COMPRA SUBITO IL BENE, MA PAGA DUE RATE E ALLA FINE DECIDE SE COMPRARE O PRENDE IL BENE

→ DURANTE IL LEASING LA PROPRIETÀ RIMANE AL PROPRIETARIO (non dell'utente) MA L'UTENTE PAGA DUE RATE E QUINDI USA IL BENE (viene interpretato con 1 sorta di affitto, xk infatti le rate possono essere sconcoche e puoi pagar meno bene)

→ NEL SETTORE IMMOBILIARE SI PARLA DI LEASING IN COSTITUENDO

es) SCUOLA DI BIOTECNOLOGIE IN VIA NIZZA → il comune di Torino non ha soldi x realizzarla e decide di cercare 1 promotore che si impegna a farlo secondo le sue indicazioni, a pagare l'opera x realizzarla, poi il comune collauda e inizia a usufruirne. → IL COMUNE XÒ PAGA 1 RATA INDICIZZATA ALL'INFLAZIONE SEMESTRALE E ALLA FINE DEL CONTRATTO HA 1 QUOTA DI RISCATTO FINALE CON CUI DIVENTA PROPRIETARIO.

→ nel contratto xò ci sono anche altri servizi con MANUTENZIONE ORDINARIA etc durante i 20 anni → puoi chi realizza l'opera GARANTISCE QUESTI SERVIZI durante la durata del contratto.

PPP - PATERNATO PUBBLICO-PRIVATO (VS) PF - PROJECT FINANCING

P.P.P.

- FLUSSI DI RICAVI INSUFFICIENTI PER LA COPERTURA dei COSTI GESTIONE
 - RIMBORSO PRESTITO
 - REMUNERAZIONE CAPITALE INVESTITO
- INTERVENTO DELLA P.A. CON UN CONTRIBUTO FINANZIARIO E/O CON L'ASSUNZIONE DEI RISCHI.
- RILEVANZA DELL'APPORTO GESTIONALE del PRIVATO.

PF

- FLUSSI DEI RICAVI SUFFICIENTI ALLA COPERTURA DI
 - COSTI DI GESTIONE
 - RIMBORSO DEL PRESTITO
 - REMUNERAZIONE CAPITALE INVESTITO
- RILEVANZA DELL'APPORTO FINANZIARIO E GESTIONALE del PRIVATO.

CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

- Qualità del piano
- Valore economico - finanziario del piano
- Contributo della BOTB di copertura con riferimento alla durata del contratto
- Risorse di capitale
- Piano di realizzazione delle opere da realizzare

BASE DI DATA

CONTENUTI DELLA PROPOSTA

- Spese di gestione
 - Spese di manutenzione
 - Piano economico-finanziario allegato alla proposta
- Il piano di gestione in base al quale si deve essere garantito a tutto il periodo del contratto l'importo a tutto il periodo del contratto in base al quale si deve essere garantito a tutto il periodo del contratto l'importo a tutto il periodo del contratto.

IL D. LGS 152/2009 HA POI INTRODOTTO ALL'ART. 153 DEL CODICE UN SISTEMA INNOVATIVO CHE COMPORTA PER L'AMMINISTRAZIONE UNA SCELTA TRA

→ LA CLASSICA PROCEDURA DI AFFIDAMENTO DI CONCESSIONI DI LAVORI PUBBLICI (art. 143)

→ 2 PROCEDURE DI AFFIDAMENTO DI CONCESSIONE DI LAVORI PUBBLICI DI PUBBLICA NECESSITÀ IN PROJECT FINANCING.

DOPPIA GARA CON DIRITTO DI PRELAZIONE del PROMOTORE

• TALE PROCEDURA SI ARTICOLA IN 2 GARE

1 GARA : L'AMMINISTRAZIONE PUBBLICA UN BANDO PER L'AFFIDAMENTO DI 1 CONTRATTO DI CONCESSIONE DI LAVORI PUBBLICI (PONENDO A BASE DI CIARA UNO)

• STUDIO DI FATTIBILITÀ

①

(LOGG. DEL BANDO SONO LAVORI PUBBLICI FINANZIABILI CON CAPITALI PRIVATI, INSERITI NEL PROGRAMMA TRIENNALE, ELENCO ANNUALE)

QUESTO XK IL PROG. PRELIMINARE È STRETT.

LEGATO ALLA MODALITÀ DI GESTIONE E QINDI ALL'OTTIMIZZAZIONE DELLA GESTIONE → DEVE CORRISPONDERE ALL'ESIGENZA del GESTORE

È COSTO CHE REDIGA LUI IL PROG. PRELIMINARE.

②

PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE DA PARTE DI SOGGETTI IN POSSESSO DEI REQUISITI DEL CONCESSIONARIO!

ESAME DELLE PROPOSTE ATTRAVERSO IL CRITERIO DELL' OEPV

③

DEFINIZIONE DELLA GRADUATORIA

INDIVIDUAZIONE DEL PROMOTORE

(PRECISANDO CHE LA PROCEDURA NON COMPORTA L'AGGIUDICAZIONE AL PROMOTORE SCELTO, MA SOLO L'ATTRIBUZIONE ALLO STESSO DEL DIRITTO DI PRELAZIONE RISPETTO AL MIGLIORE OFFERENTE INDIVIDUATO CON 1 SUCCESSIVA 2° GARA, QUALORA IL PROMOTORE INTENDA ADEGUARE LA PROPRIA OFFERTA A QUELLA RITENUTA + VANTAGGIOSA)

INFINE SI FA 1 CONFERENZA DI SERVIZI SUL PROGETTO PRELIMINARE

④

→ IN GARA È FONDAMENTALE IL PARERE DEGLI ENTI FAVOREVOLI (es. DELLE SOVRINTENDENZE) AL PROGETTO, MA LA NORMATIVA PREVEDE CHE I PARERI SIANO ACQUISITI SULLA BASE DEL DEFINITIVO E SI RISERVANO DI POTER VARIARE PARERE SULL'ESECUTIVO

→ QUINDI LA P.A. PRIMA DI FIRMARE IL CONTRATTO, PUO' CHIEDERE AL RUP DI CONVOCARE 1 CONFERENZA DI SERVIZI X ACCERTARE L'OTTENIMENTO dei PARERI. GLI ENTI SONO COSÌ COSTRETTI A DARE DIRETTIVE ed ESPRIMERSI SUL PROG. PRELIM. CON CLAUSOLE DI RISERVA OVVIAMENTE.

(SE 1 DEGLI ENTI PONE IL VETO X LA MANCANZA di qualche requisito, occorre m è prima dello firma, la P.A. chiede al privato di occorrersi le spese dello modifica).

2 GARA

SUCCESSIVAMENTE ALL' APPROVAZIONE DEL PROG. PRELIMINARE, LA P.A. BANDISCE LA NUOVA GARA (A CUI IL PROMOTORE CHE HA VINTO LA 1 GARA NON PARTECIPA), SENZA CON IL CRITERIO DELL' OEPV, PONENDO A BASSA DI GARA → IL PROGETTO PRELIMINARE APPROVATO.



PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE
ESAME DELLE PROPOSTE (OEPV)
INDIVIDUAZIONE DELLA MIGLIORE OFFERTA

MIGLIORE OFFERTA DI 1 CONCORRENTE ≠ DAL PROMOTORE

GARA DESERTA O NESSUNA OFFERTA VALUTATA ECONOMICAMENTE PIÙ VANTAGGIOSA

IL PROMOTORE ESERCITA IL DIRITTO DI PRELAZIONE ENTRO 45 GIORNI DALLA COMUNICAZIONE DELLA P.A. E ADEGUA LA SUA PROPOSTA A QUELLA

IL PROMOTORE NON ADEGUA LA SUA PROPOSTA, X CUI L' AGGIUDICATARIO DEL CONTRATTO È IL MIGLIOR OFFERENTE DELLA 2 GARA

IL PROMOTORE SI AGGIUDICA IL CONTRATTO.

• DEL MIGLIOR OFFERENTE E SI AGGIUDICA IL CONTRATTO

• LA P.A. RIMBORSA, A SPESE DELL' AGGIUDICATARIO, IL PROMOTORE X LE SPESE SOSTENUTE X LA PREDISPOSIZIONE DELL' OFFERTA.

• LA P.A. RIMBORSA L' OFFERENTE, A SPESE DEL PROMOTORE, LE SPESE SOSTENUTE PER LA PARTECIPAZIONE ALLA GARA

CRITICITÀ E VANTAGGI DELLE 2 PROCEDURE

- ① TEMPISTICHE: LA PROCEDURA PIÙ RAPIDA È LA GARA UNICA → SI RISPARMIANO 4-5 MESI NELLA SCELTA DEL PROMOTORE
- ② GARANZIE: IL PERCORSO CHE OFFRE PIÙ GARANZIE È LA DOPIA GARA POICHÉ SOTTOPONE IL PROGETTO A PIÙ REVISIONI, QUINDI GARANTISCE MAGGIORMENTE LA P.A.
→ TUTTAVIA NON SI PARLA DI GARANZIE IN TERMINI DI QUANTITÀ PERCHÉ SI TRATA LQA DI MIGLIORIE O MODIFICHE AD 1 PROGETTO ALLO STATO PRELIMINARE; SE SI FA 1 CONTRATTO DI P.P.P SI PUNTA SULLA QUANTITÀ DEL SERVIZIO OFFERTO DAL PROMOTORE, NON SULLA QUANTITÀ DEL PROGETTO.
- ③ PROGRAMMARE O ATTENDERE PROPOSTE: I PALVATI (PROMOTORI) POSSONO PRESENTARE PROGETTI/PROPOSTE DI PROJECT; LA P.A. LE VALUTA E TALVOLTA PUO' INSEGUIRE NEL PROGRAMMA TRIENNALE (PREVIO BANDO DI GARA X GARANTIRE PARI OPPORTUNITÀ A TUTTI QUEI CHE POSSONO OFFRIRE QUEL SERVIZIO).
→ IL VANTAGGIO CHE SI HA QUANDO 1 PALVATO PRESENTA 1 PROPOSTA STA NELLA SICUREZZA CHE CI SIA ALMENO 1 CANDIDATO INTERESSATO AL PROJECT (TALVOLTA LE GARE FINISCONO CON L'ASSENZA DI CANDIDATI, CIÒÈ NESSUNO VUOLE FORNIRE IL SERVIZIO ALLE CONDIZIONI DELLA P.A., È LA P.A. CHE DEVE RENDERE APPELLEBILI I PROJECT X I PROMOTORI.)
- ④ CRITICITÀ DOVUTE ALLA CONFERENZA X I SERVIZI: TALVOLTA NASCONO DEI CONTENZIOSI DOVUTI AD 1 CAMBIO DI PARERE DEGLI ENTI, POST-GARA.
→ CIOÈ DOPO CHE È STATA AGGIUDICATA LA CONCESSIONE ED INDIVIDUATO IL PROMOTORE E APPROVATO IL PROGETTO, GLI ENTI HANNO CAMBIATO IDEA E POSTO DEI VINCOLI

④ RISCHIO DI PREVISIONE A CARICO DEL CONCESSIONARIO

DAL PUNTO DI VISTA DEL PRIVATO, UN CONTRATTO DI P.P.P È ALT RISCHIOSO, STA

→ NUOVA FASE DI COSTRUZIONE

→ NELLA PREVISIONE DEL POTENZIALE DI MERCATO

→ IL FATTO CHE I PRIVATI RIFORMULINO IL PEF CON LE LORO MODIFICHE, SULLA BASE DELLO SdF A BASE DI GARA, IN 1 CERTO SENSO COSTRUNGE CHQ IL PROMOTORE A PRENDERSI LA RESPONSABILITÀ DELLE PREVISIONI E QUINDI A SAPER GESTIRE LE PROPRIE SCELTE.

→ IL RISCIO DI PREVISIONE È ALT COMUNE: UNA BANCA CHE FINANZIA L'INTERVENTO DI 1 PROMOTORE CHE STIPULA 1 CONTRATTO DI P.P.P. APPLICA 1 TASSO DI INTERESSE MAGGIORE DEL NORMALE, PROPRIO XK IL RISCIO DI PREVISIONE È ALTO.

ATTORI DEL P.P.P

4 CATEGORIE

→ PROGETTO

→ SPECIALISTI SETTORIALI INTERNAZIONALI (gruppi di costruzione, multinaz. industriali)

→ GENERALISTI (Banche, studi legali, Fondi di investimento)

→ SPECIALISTI NAZIONALI MULTISETTORIALI (governi, regioni, Enti locali)

- PROGETTO
- SPECIALISTI NAZIONALI MULTISETTORIALI
- SP. INTERNAZIONALI SETTORIALI (governo rep.)
(gruppi di costruz.)
- GENERALISTI
(fondi investim. banche)

Ⓝ LA SOCIETÀ DI PROGETTO È COMPOSTA DA TUTTI I SOGGETTI, E VIENE REMUNERATA DAGLI UTILI DELL'INTERVENTO

→ CHI PARTECIPA CONCRETAMENTE ALLA GARA SONO IL COSTRUTTORE E IL GESTORE, SE VINCONO, DOPO LA GARA COSTITUISCONO AD HOC 1 SOCIETÀ DI PROGETTO A CUI VIENE AFFIDATA LA CONCESSIONE.

→ ALL'INIZIO LA QUOTA PREDOMINANTE DELLA SOCIETÀ È DEL COSTRUTTORE PERCHÈ IL RISCIO DI COSTRUZIONE È ALT ALTO; E POI A FINE LAVORI IL COSTRUTTORE VENDE PARTE DELLE SUE QUOTE E SUBENTRANO ALTRI SOGGETTI, (IL COSTRUTTORE DEVE CHQ. RIMANERE ALL'INTERNO DELLA SOCIETÀ X 1 QUOTA PARI AL 10% XK DEVE ASSUMERSI, ANCHE SE MINIMAMENTE, IL RISCIO DI GESTIONE.

→ OVVIAMENTE IL RISCIO È LEGATO ALLA REDDITIVITÀ, SE IL PROMOTORE SI ASSUME RISCHI ELEVATI → RICHIEDE 1 REDDITIVITÀ ↑↑

● SUSSIDIO A FONDO PERDUTO

→ ASPETTO ALLA GARANZIA SULL'EQUITY, DI SN GROSSI PROBLEMI:

① LA NORMA 107 PRESCRIVE CHE NON SI PUO' PREVEDERE A CONTRIBUTO A FONDO PERDUTO DA PARTE DELLA P.A. SE NON SI DIMOSTRA LA SUA ASSIOLUTA NECESSITA' X RISTABILIRE L'EQ. ECONOMICO E FINANZIARIO DEL PRIVATO

→ TUTTAVIA SE SUCCEDERE 1 EVENTO PEGGIORATIVO CHE NON CONSENTE L'EQ. ECONOMICO AL PRIVATO, IL PRIVATO RICHIEDE DI VARIARE LE CONDIZIONI CONTRATTUALI.

IL PROBLEMA E' CAPIRE SE QUESTI EVENTI SFAVOREVOLI RIENTRANO O NO NELLA PERCENTUALE DI RISCHIO LEGATA AUE PREVISIONI, CHE IL PRIVATO SI E' ASSUNTO (COE SI E' PRESO CI RESPONSABILITA')

② LE GARANZIE: LA BANCA NON PUO' EMETTERE 1 IPOTECA SUL PRIVATO SU 1 CONCESSIONE XK IL PRIVATO HA IL DIRITTO DI SUPERFICIE, NON HA LA PIENA PROPRIETA'; QUINDI LA GARANZIA E' Mlt BASSA E LA BANCA AUMENTA GLI INTERESSI (SE LA P.A. FACESSE DA GARANTE → FUNZIONEREBBE MEGLIO)

VALUTAZIONE DELLA FATTIBILITA' DELLE PROPOSTE

E' NECESSARIO VALUTARE:

- PROFILO COSTRUTTIVO
- PROFILO URBANISTICO-AMBIENTALE
- QUALITA' PROGETTUALE
- FUNZIONALITA'
- FIDABILITA'
- RENDIMENTO
- COSTO DI GESTIONE E MANUTENZIONE
- DURATA DELLA CONCESSIONE
- TEMPI DEI LAVORI
- TARIFFE DA APPLICARE.

FATTIBILITÀ ECONOMICA E FINANZIARIA

→ PER LA PREDISPOSIZIONE DI 1 PIANO DI SVILUPPO È N'CESSARIO IN PRIMO LUOGO

1) LA DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI SPECIFICI DELL' OPERAZIONE, CHE DIPENDONO SIA → DALLA DIMENSIONE FINANZIARIA DEL PRODOTTORE

→ SIA DALLA FUNZIONE PREVALENTEMENTE SVOLTA.

2) DOPO LE VERIFICHE URBANISTICHE, BISOGNA AFFRONTARE

→ 1 ANALISI DEL POTENZIALE DI MERCATO

SE L' OPERA È 1 MIX FUNZIONALE, BISOGNA ANALIZZARE E PREDERERE LA DOMANDA POTENZIALE X LE VARIE DESTINAZIONI PRAEVISTE DAL PROGETTO, CONSIDERANDO LE CONDIZIONI ESISTENTI DI OFFERTA

→ HA CARATTERISTICHE ≠ A SECONDA CHE SIA NEUTIVO AD 1 INTERVENTO X CUI È GIÀ STATA DEFINITA LA LOCALIZZAZIONE O NO.

IL TREND ECONOMICO NAZIONALE INFLUENZA IL MERCATO IMMOBILIARE

→ CONSIDERA - I FATTORI ECONOMICI INDIRETTI (influenze macroeconomiche)
- I FATTORI ECONOMICI DIRETTI (domanda e offerta del mercato locale)
- QUADRO DI SINTESI E CONDIZIONE OPERATIVE

→ BISOGNA APPROFONDIRE CONSIDERANDO LA PREPENSIONE DEL SERVIZIO, MAGARI DISTINGUENDO LE VARIE CLASSI DI ETÀ CHE UTILIZZANO LA FUNZIONE.

SI CREA 1 BACINO DI UTENZA, CALCOLATO AVENDO FISSATO IL TEMPO MASSIMO X L'UTILIZZO del SERVIZIO

3) ANALISI DEI COMPETITORI

BISOGNA CAPIRE QUANTA PARTE DELL' UTENZA DEL MERCATO POTENZIALE USUFRUISCE DEL SERVIZIO GIÀ ESISTENTE

4) PREZZO DEL SERVIZIO

SONO LE TARIFFE DA APPLICARE, DEVONO ESSERE PROPORZIONALI AL CONTESTO E COERENTI CON LE ANALISI EFFETTUATE.

BILANCIO AZIENDALE

VA CONSEGNATO entro il 31/3 dell'anno
SUCCESSIVO alla chiusura di commercio

I LIBERI PROFESSIONISTI AN LO FANNO

IL BILANCIO AZIENDALE È IL STUMENTO ANNUALE CHE FORNISCE IL QUADRO DELLA SITUAZIONE ECONOMICA, FINANZIARIA E PATRIMONIALE DELL'AZIENDA.

→ È IL STUMENTO DI COMUNICAZIONE, INTERNA ED ESTERNA, ^{È IL RENDICONTO} DELL'ATTIVITÀ DELL'IMPRESA E DELLA SUA PERFORMANCE.

→ È IL STUMENTO CHE CONSENTE LA ORGANIZZAZIONE EFFICIENTE DI TUTTE LE ATTIVITÀ LEGATE ALLA VITA DELL'AZIENDA, ED È FONDATALE X I PROCESSI DI PIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE DELLA GESTIONE FUTURA.

→ FOTOGRAFA LA SITUAZIONE FINANZIARIA DI 1 AZIENDA CHE HA FLUSSI CONTINUI

• OBIETTIVI DEL BILANCIO

① FISCALE : IL BILANCIO AI FINI FISCALI SERVE X AVERE LA "REGISTRAZIONE DI CASSA" CON CUI CALCOLARE LE IMPOSTE FISCALI, OUVERO SI CALCOLA L'UTILE DI GESTIONE SU CUI CALCOLARE LE TASSE.
→ OGNI AZIENDA DEVE PAGARE 2 TASSE: IRAP E IRES CHE SONO CONTEGGIATE SULL'UTILE DELL'AZIENDA.

② CIVILISTICO E INFORMATIVO

I BILANCI AZIENDALI DEPOSITATI ALLE CANTIERE DI COMMERCIO SONO PUBBLICI, QUINDI SI PUO' PRENDERNE VISIONE DIETRO CONTRIBUTO MONETARIO
→ VISIONANDO IL BILANCIO SI PUO' AVERE LA PERCEZIONE DEL ANDAMENTO FINANZIARIO DI 1 AZIENDA O DI 1 SETTORE, E VALUTARE LA CONVENIENZA DI 1 INVESTIMENTO.
→ SI PUO' VALUTARE E CAPIRE I FATURATI DI AZIENDE CHE OPERA NELLO STESSO SETTORE.

• RESPONSABILE

: L'AMMINISTRATORE DELLA AZIENDA È IL RESPONSABILE DELLE INFORMAZIONI CONTENUTE NEL BILANCIO
(AD OGGI, L'OMISSIONE DI INFORMAZIONI NON È PERSEQUIBILE PENALMENTE → È IL REATO AMMINISTRATIVO)

(* ALCUNE AZIENDE FANNO FARE I CERTIFICAZIONE DI BILANCIO A SOCIETÀ DI RATING O CDP EXT. → CATO PARITALAT

3 CONTO ECONOMICO

- (INDICA COME IL PATRIMONIO SI È ACCRESCIUTO O RIDOTTO PER EFFETTO DELLA GESTIONE DELL'IMPRESA)
- È L'ANDAMENTO EFFETTIVO DELL'ANNO DELLE ENTRATE E DELLE USCITE.

RICAVI

TUTTI I RICAVI DEI BENI E/O SERVIZI VENDUTI NELL'ESERCIZIO

COSTI

TUTTI I COSTI DELLE RISORSE CONSUNTE NELL'ESERCIZIO

A - VALORE DELLA PRODUZIONE

→ SE CONSIDERO CHE AD INIZIO ANNO AVEVO 100 PRODOTTI IN MAGAZZINO → NELL'ANNO NE PRODUCIAMO 1000, A FINE ANNO ABBIAMO VENDUTO 1100 PRODOTTI

RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI

- VARIAZIONI DELLE RIMANENZE DI PRODOTTI IN CORSO DI LAVORAZIONE
- ALTRI RICAVI E PROVENTI

B - COSTO DELLA PRODUZIONE

- COSTO DI MATERIE PRIME, DI CONSUMO O DI MERCI
- COSTI X SERVIZI
- COSTI X IL PERSONALE
 - SALARI E STIPENDI
 - ONERI SOCIALI
 - TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO
- AMMORTAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI
- " " " " MATERIALI
- ACCANTONAMENTI X RISCHI
- ONERI ≠ DI GESTIONE

(A - B) = ENZA TRA VALORE E COSTI DI GESTIONE = RISULTATO DELLA GESTIONE CARATTERISTICA

C - PROVENTI E ONERI FINANZIARI

RICAVI derivanti da partecipaz. nelle società o inf. attive

COSTI BANCARI (es. INT. PASSIVO)

- PROVENTI E PARTECIPAZIONI IN IMPRESE CONTROLLATE / COLLEGATE
- PROVENTI FINANZIARI (es da CREDITI ISCRITI NELLE IMMOBILIZZAZIONI)
- INTERESSI E ALTRI ONERI FINANZIARI

D - RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITÀ FINANZIARIE

- RIVALUTAZIONE DI IMMOBILIZZAZIONE FINANZIARIE (es. HO ~~investito~~ investito in banca e vedo come hanno fruttato allo fine dell'esercizio)
- PARTECIPAZIONI
- SVALUTAZIONI DI " "

(C - D) RISULTATO DELLA GESTIONE FINANZIARIA

COST d'ESERCIZIO		R
<ul style="list-style-type: none"> • HAT. PURE 	80 70	
<ul style="list-style-type: none"> • CONTRA e STIP. 	45	R
	125	190
<ul style="list-style-type: none"> • SPESE ANN. 	11,5	
	136,5	
<ul style="list-style-type: none"> • INT. PASSIVI 	7,5	INT. ATTIVI
<ul style="list-style-type: none"> • AUMENTO 	14,5	11,5
<ul style="list-style-type: none"> • TER 	5	
	163,5	
	153,5	88,99 = 9
		191,5

PIANO ECONOMICO E FINANZIARIO

→ L'OBIETTIVO DEL PEF È LA VALUTAZIONE DELLA POTENZIALITÀ DI 1 PROGETTO, IN TERMINI DI CONVENIENZA ECONOMICA, OVVERO LA CAPACITÀ DEL PROGETTO DI PRODURRE 1 REDDITIVITÀ E DUNQUE CONSENTIRE 1 REMUNERAZIONE DEL CAPITALE DI RISCHIO.

(→ GLI INDICATORI DI REDDITIVITÀ POSSONO ESSERE TIR, VAN e IL SAGGIO = ALWACC)

→ ALTRO OBIETTIVO DEL PEF È LA VALUTAZIONE DELLA BANCABILITÀ, OVVERO LA SOSTENIBILITÀ FINANZIARIA DELL'OPERAZIONE → CAPACITÀ DEL PROGETTO DI GENERARE FLUSSI DI CASSA SUFFICIENTI A GARANTIRE LA COPERTURA DEL SERVIZIO DI DEBITO.

(→ LA VALUTAZIONE DELLA BANCABILITÀ AVVIENE CON IL CALCOLO DI DSCR - LLCR)

VANTAGGI NELL'UTILIZZO DEL PEF

① SI VALUTA LA CONVENIENZA ECONOMICA DI 1 PROGETTO, STIMANDO IL PUNTO D'EQUILIBRIO TRA PUBBLICO E PRIVATO; SI PUÒ:

- SIMULARE UN BILANCIO DELLA SOCIETÀ CHE SI IMPEGNA NELLA STIPULAZIONE DEL P.P.P.

- SIMULARE I FLUSSI DI CASSA DELLA STESSA SOCIETÀ, APPORTANDO QUALCHE CORRETTIVO LEGATO ALLA GESTIONE DEGLI ANTICIPAMENTI (NON COMPRESI NEI FLUSSI DI CASSA)

② SI PUÒ DETERMINARE LA MIGLIORE DURATA DELLA CONCESSIONE (IL TEMPO IN CUI SI RAGGIUNGE 1 PUNTO DI EQUILIBRIO PIU' ESATTO) → SI FA X TENTATIVI, CON DURATE ≠.

③ LA REDAZIONE DEL PEF SI BASA SUL QTE - QUADRO TECNICO ECONOMICO, OVVERO IL COSTO TOTALE DELL'INTERVENTO (COSTO COSTRUZIONE + COSTO SICUREZZA + COSTO GESTIONE...)

CARATTERISTICHE DEL PEF

→ NON SI RAGIONA SULLA REDDITIVITÀ PURA DELL'INVESTIMENTO, BENSÌ SULLA REDDITIVITÀ EFFETTIVA DI 1 SPECIFICO INVESTIMENTO FATTO DA 1 SPECIFICA AZIENDA.

(≠ ENTRA TRA PEF E ACR) → QTE

→ SI FA RIFERIMENTO AD 1 STRUTTURA FINANZIARIA CON

- ④
- 70% DELL'INVESTIMENTO FINANZIATO CON CAPITALE DI DEBITO
 - 30% DELL'INVESTIMENTO // CON CAPITALE PROPRIO DELL'INVESTITORE.

ESEMPIO REIDENZA PER GLI ANZIANI

◦ CARATTERISTICHE

- ▶ A PRIORI C'È 1 ANALISI DI COSTI E RICAVI
- ▶ ANALISI DEL COSTO DI GESTIONE

▶ PROBLEMA - INFLAZIONE

→ DOPO AVERE DEFINITO IL PERIODO DI RIFERIMENTO (di solito l'ANNO) E LA DURATA DELL'INVESTIMENTO (SPESSO ANCHE 30 ANNI) BISOGNA CONSIDERARE IL PROBLEMA DELL'INFLAZIONE.

POICHÉ È IMPOSSIBILE VALUTARE L'INFLAZIONE TRA 30 ANNI

- 1) NON SI CONSIDERA NELL'ANALISI (CUI NELL'ACR) → AN. PREZZI COSTANTI
- 2) SICCOME IL PIANO TARIFFARIO UTILIZZATO È CONTRATTO IN LA REGIONE, SIGNIFICA CHE I COSTI AUMENTANO DEL 2% OGNI ANNO, MA POICHÉ LE TARIFFE SONO CONVENZIONATE → NON POSSO AUMENTARE I RICAVI
→ SI APPORTA 1 AGGIORNAMENTO DEI RICAVI, CIOÈ X ES. OGNI 6 ANNI I RICAVI RECUPERANO L'INFLAZIONE, AUMENTANO DEL 12%.
- 3) SICCOME LA BANCA CENTRALE EUROPEA HA COME OBIETTIVO A LUNGO TERMINE DI MANTENERE L'INFLAZIONE AL 2% X I PAESI DELL'UE, ALCUNI ALTRI OPERATORI CONSIDERANO IL 2% COME TASSO INFLATIVO.

▶ LA SITUAZIONE NORMALE È DI PARTIRE CON 1 FLUSSO DI CASSA NEGATIVO, CHE POI VIENE AMMORTIZZATO CON I COSTI DI GESTIONE E DIVENTA POSITIVO. (SE FOSSE TUTTO POSITIVO, NON POTREI CALCOLARE IL TIR. (CUIVA TUTTA SOPRA L'ORDE!))

PROCEDIMENTO

→ RICAVI DI GESTIONE

È 1 DEBITO VS IL ↑ IMPIEGATO.

1) RICAVI TOTALI

4) ACCANTONAMENTO FONDO IFR (VA A FINIRE NEL PASSIVO dello STATO PATRIMONIALE)

2) COSTI DI INVESTIMENTO

- INVESTIMENTO INIZIALE
- MANUTENZIONE STRAORD.
- SOSTITUZIONE ARREDI)

5) MOL - MARGINE OPERATIVO LORDO

- È LA DIFFERENZA TRA I RICAVI INCASSATI DOLO' UTENZA E I COSTI (R-C)
- È LORDO XK NON COMPRENDE NE L'INT. PASSIVO, NE GLI AMMORTAMENTI.

3) COSTI DI GESTIONE

- RATA X LA PROPRIETÀ ANNUA, DA VERSARE ALLA P.A.
- COSTI DEL PERSONALE
- COSTI DI FORMAZIONE DEL PERSONALE

6) AMMORTAMENTI (CIRCA $\frac{1}{TOT. ANNI}$ del COSTO INVESTIMENTO)

7) REDDITO OPERATIVO (MOL - AMMORTAMENTI)

TOT. COSTI

INDICATORI DI BANCABILITÀ

→ DOPO L'ANALISI DI CONVENIENZA ECONOMICA, UN ALTRO OBIETTIVO DEL PEF È QUELLO DI VALUTARE LA SOSTENIBILITÀ FINANZIARIA DELL'OPERAZIONE.



→ QUESTA VALUTAZIONE AVVIENE ATTRAVERSO IL CALCOLO DI 2 INDICATORI

$$\frac{\text{SOMMA ATTUALIZZATA DEI FLUSSI DI CASSA OPERATIVI}}{\text{DEBITO RESIDUO AL MOM. DELLA VALUTAZIONE}}$$

1) LLCR - LOAN LIFE COVER RATIO :

SOMMA ATTUALIZZATA DEI FLUSSI DI CASSA OPERATIVI (COMPRESI TRA L'ISTANTE DI VALUTAZIONE E L'ULTIMO ANNO X IL QUALE È PREVISTO IL RIMBORSO)

- CAP. DEBITORIA DEL PROGETTO
- MARGINE DI SICUR. del finanziatore di vedersi rimborsare il debito

DEBITO RESIDUO CONSIDERATO ALL'ISTANTE DI VALUTAZIONE

→ ESPRIME QUINDI LA CAPACITÀ DEBITORIA DEL PROGETTO.

• IL MARGINE DI SICUREZZA PER IL FINANZIATORE DELL'INIZIATIVA DI VEDERSI RUPAGATO IL DEBITO.

2) DSCR - DEBT SERVICE COVER RATIO.

$$\frac{\text{FLUSSO CASSA OPERATIVO NEL PERIODO}}{\text{SERVIZIO DEL DEBITO}} \rightarrow \text{rate del mutuo comprensivo di prof. int. e prof. capitale.}$$

→ È PARIA AL RAPPORTO, CALCOLO X OGNI DATO PERIODO DELLA DURATA COMPLESSIVA TRA

FLUSSO DI CASSA OPERATIVO GENERATO DAL PROGETTO

SERVIZIO DEL DEBITO (OVVERO LA RATA DEL MUTUO COMPRESIVA DELLA QUOTA CAPITALE E DELLA QUOTA INTERESSI)

• SIGNIFICATO: SE $DSCR \geq 1$ → ESPRIME LA CAPACITÀ DELL'INVESTIMENTO A DI LIBERARE RISORSE SUFFICIENTI A COPRIRE LE RATE DEL DEBITO SPETTANTI AL FINANZIATORE

→ SPESSO L'ISTITUTO DI CREDITO PRETENDE COME GARANZIA CHE LA DISPONIBILITÀ SIA CIRCA IL DOBPIO DELLA RATA DEL MUTUO (CIOÈ LA SOCIETÀ DEVE GENERARE 1 FLUSSO ALMENO 2 VOLTE > DELLO RATA DEL MUTUO.)

▶ DIFFERENZA TRA LLCR ≠ DSCR

↓
 VALUTAZIONE CONTINUA, SOSPENSIVA
 ↓
 VALUTAZIONE ECCEZIONALE ANNO X ANNO.

▶ X LE BANCHE: UN RAPPORTO TRA PRIVATO E PUBBLICO HA + GARANZIE XK DI SICURO IL PUBBLICO PAGA, XK IL TASSO DI RISCHIO È ALT + VARIABILE XK CAMBIA X E S IN LA SITUAZ. POLITICA → p. n. c. non a' suo rischi governative, → nei P.P.P la banca finanzia normalmente e ca. toni mlt. alti.

SENZA BUSINESS PLAN ≠ BILANCIO
- MEDIO-LUNGO TERMINE - BREVE TERMINE (annuale)

SENZA BUSINESS PLAN e PEF

▶ VALORE D'USO SOCIALE - COMPLESSO

→ 1 DEI MODI Y CALCOLARE IL POX VAL DI 1 BENE PUBBLICO È LA RENDITA DEL CONSUMATORE:
 POICHÈ I BENI PUBBLICI (COME LA TULE ANTONELLIANA) SONO BENI UNICI (NON HANNO

≠ IDA BENI PRIVATI CHE HANNO
 1 MERCATO DI REF.!!

1 MERCATO DI MERITAMENTO) VENGONO VALUTATI IN CONSIDERAZIONE DEL
 ① LORO VALORE D'USO SOCIALE - COMPLESSO

PERCHÈ È
 RELATIVO
 ALL'USO CHE
 VIENE FATTO
 DEL BENE

XX GLI USUFRUTTI
 POSSONO ESSERE
 TE COMUNITÀ O
 ALL'INTERNO DI 1
 COMUNITÀ - SONO
 ESERCIZI ≠ TIPI DI UTENZE.

XX IL BENE
 APPARTIENE AD
 1 COLLETTIVITÀ

È 1 RAPPRESENTAZIONE DEL
 BENE IN RELAZIONE AI
 BENEFICI DELLE VARIE TIPOLOGIE
 DI UTENZE.

→ NONOSTANTE IL VALORE FINALE SIA 1 VALUTAZIONE FINANZIARIA (MONETARIA), IL SUO VALORE
 NON È VERBALE;

② QUESTA VALUTAZIONE HA CIL OBIETTIVO:

- 1) CREAZIONE DI 1 RANKING DEI BENI (X capire dove indirizzare gli interventi di valorizzazione o manutenzione)
- 2) X POSSIBILI SCAMBI DI BENI TRA ENTI PUBBLICI

③

$$\Rightarrow \sum (B_{DIR}, B_{INDIR}, B_{POT}, B_{FUT})$$

SOMMA DI BENEFICI DI TUTTE LE
 COLLETTIVITÀ INTERESSATE AL BENE.

POICHÈ È DATO DAVA SOMMA DEI VALORI DA ATTRIBUIRE AUE SINGOLE
 TIPOLOGIE DI UTENTI, È IMP. STIMARE CORRETTAMENTE QST VALORE.

▶ SI INDIVIDUANO 4 TIPOLOGIE DI UTENTI !

- ① UTENTI DIRETTI → sono gli utenti che usano direttamente il bene.
- ② UTENTI INDIRETTI → usufruiscono indirettamente dello presenza del bene
 QUINDI I PROPRIETARI DI IMMOBILI NELLE VICINANZE DEL BENE O
 GESTORI DI ATTIVITÀ LOCALIZZATE ALL'INTERNO DEL BENE.
- ③ UTENTE POTENZIALE → sono potenziali utenti diretti
 SONO UTENTI CHE HANNO INTENZIONE A MEDIO-LUNGO TERMINE
 DI USUFRUIRE DEL BENE E ANDI SONO INTENZIONATI A MANUTENERE
 IL BENE
- ④ UTENTI FUTURI → 1 BENI PUBBLICI HANNO LA CARATTERISTICA DI ESSERE IRRIPRODUCIBILI
 QUINDI LE DECISIONI SU QSTI BENI INFLUISCONO SULLE GENERAZIONI
 FUTURE
 (→ BENI PUBBLICI = CARATTERE DI IRRIPRODUCIBILITÀ)

► UTENTI DIRETTI : ci sono 2 grandi famiglie di tecniche di valutazione x il calcolo della D.A.P. degli utenti diretti.

↓
CALCOLO LA D.A.P. x USUFRUIRE DEL BENE

(→ ~~MA~~ NON SI PUO' IDENTIFICARE CON IL PREZZO DI MERCATO x USARE IL BENE XK SE C'E E' MTL BASSO; LA RENDITA DEL CONSUMATORE COINCIDE QUASI CON LA DISPONIBILITA' A PAGARE DELL' UTENTE).

x ES. x ENTRARE ALLA FIORE C'E 1 PREZZO DEL BIGLIETTO, E 1 SCELTA AMMINISTRATIVA, NON E' LA DAP DELL' UTENTE (xk sarebbe + alta).

① COSTI DI VIAGGIO (TRAVEL COST METHOD) (TCM)
(PROCEDURA INDIANITA)

► PARTE DAL PRESUPPOSTO CHE L'ALTRA PROCEDURA SO VRASTIMI IL VALORE, QUINDI SI BASA SUI COSTI DI VIAGGIO SOSTENUTI DAGLI UTENTI DIRETTI x USUFRUIRE DEL BENE

(→ AL RISPETTO ALLA CONTINGENT SI BASA SU COSTI EFFETTIVAMENTE SOSTENUTI → REALI!)

► SI POTREBBERO COMPILARE DEI QUESTIONARI x 1 CAMPIONE SIGNIFICATIVO di UTENTI 1) DA CUI SI RUCAVANO INFO SULLA LORO PROVENIENZA.

2) SI ASSOCIA A QUESTA DISTRIBUZIONE DI PROVENIENZE ≠ ≠ COSTO OPPURE

→ SI ASSOCIA AL TEMPO DI VIAGGIO → 1 COSTO

→ SI CONSIDERA IL COSTO COMPLESSIVO DEL VIAGGIO + IL BIGLIETTO

→ SI ASSOCIA 1 COSTO
• ALLA PROVENIENZA
• AL TEMPO DI VIAGGIO
• COSTO VIAGGIO + BIGLIE

SI OTTIENE 1 SIMULAZIONE DEI COSTI DI VIAGGIO DEGLI UTENTI CHE USUFRUISCONO DEL BENE.

3) UNA VOLTA STIMATO CM ORDINE DI GRANDEZZA IL VALORE DELLA DAP IN 1 DATO ANNO BISOGNA CAPITALIZZARE IL VALORE

1- LA DURATA DI 1 BENE PUBBLICO E' CONSIDERATA ILLIMITATA

2- $C = \frac{A}{i}$ → valore annuo trovato cu TCM, E' 1 RENDITA ANNUA della disponibilità a pagare, devo dividerlo x 1 opportuno saggio di interesse
val. di capitalizzazione

PROBLEMI x STIMARE ②

1) se considero che e' 1 bene pubblico, quindi la redditività attesa è nulla → ottenerei C=0

2) considero la redditività a rischio nullo (es BTP)

⇒ OTTENGO 1 VALORE MTL ALTO!

CRITICA AL METODO DI VIAGGIO:

- PROBLEMA DI 1 SOVRA VALUTAZIONE DELLA D.A.P. DI UTENTI DIRETTI, PERCHÉ SPESSO IL COSTO DEL VIAGGIO DOVREBBE ESSERE FRAZIONATO x TENERE IN CONTO I MULTI OBIETTIVI DEL VISITAZIONE TURISTICO (che paga il viaggio x visitare + beni pubblici)

TECNICHE DI CAMPIONAMENTO

1) CAMPIONE PROBABILISTICO

- SEMPLICE (casuale)
- SISTEMATICO (viene estratto in modo casuale, ad intervalli fissi)
- STRATIFICATO (casuale, previa suddivisione a strati della popolazione)

2) CAMPIONE NON PROBABILISTICO

- PER QUOTE (scelta ragionata x sesso, età, residenza)
- DI ESPERTI (è 1 campione usato x beni mt particolari, le cui usi è interessante solo x esperti in quel settore; questo campione si usa x valutare il valore di beni anche immateriali (t x es. opere))
- DI CONVENIENZA (si usa pnd non si è ancora avviata l'indagine approfondita e x tastare la situazione chiedo a chi conosco).

INTERVISTE

▷ FACCIA A FACCIA

- È LA MIGLIORE MA È MTL COSTOSA
- SI OTTIENE 1 DISCRETO TASSO DI RISPONSA
- BUON CONTROLLO AMBIENTALE DEL RUCERCATORE
- (è l'intervistatore ha percezione di come va l'intervista e può decidere se e quali domande fare).

M → COSTOSA

M → SUBISCE L'INFLUENZA DELL'INTERVISTATORE

M → È IMP. AVERE INTERVISTATORI QUALIFICATI E INFORMATI

▷ TELEFONICHE

- MINORE ATTENDIBILITÀ DELLE RISPOSTE
- BASSO TASSO DI RISPONSA
- DISCRETO CONTROLLO AMBIENTALE

M → PROCEDURA COSTOSA

M → DOTA MRE CHUVE CN PORE ALTERNATIVE

M → INFLUENZA OPERATORE

▷ A DISTANZA

- poco costoso
- inserimento di domande spia.

- M → nessun controllo sull'ambiente
- M → tempi di restituzione lunghi
- M → basso tasso di restituzione

→ pre-test
 (NB) IL CAMPIONE VIENE TESTATO SU 1 CAMPIONE DI CONVENIENZA X CERCARE di STANDARDIZZARLO.

→ POI INDAGINE PILOTA (x verificare la completezza del materiale necessario, Validità questionario etc.)

VALUTAZIONE MONETARIA

$$\frac{\text{MEDIA DELLE D.A.P. ESPRESSE}}{\text{D.A.P.}} = \frac{\text{TOT D.A.P.}}{\text{n. QUESTIONARI CONSIDERATI}} = \text{D.A.P.}$$

$$\overline{DAP} \cdot \left(\text{TOT. POPOLAZIONE RESIDENTE NEL BACINO CONSIDERATO} \right) = \text{VALORE COMPLESSIVO DELLA RISORSA.}$$

QUESTIONARIO

Intervistatore (inquadramento generale, verbalizzazione, test del campione)
 Proietti di mercato (motivazioni, valutazione della DAP)
 Dati regionali (condizioni socio-economiche) → x copie in buste sigillate del campione da intervistare.

LE DOMANDE POSSONO ESSERE:

- 1) OPEN ENDED (aperte)
- 2) INDICATIVE - GUIDING LINE
- 3) PAYMENT CARD
- 4) CLOSED ENDED

IL PROBLEMA È CHE LA D.A.P. È REGISTRA BENE SOLTANTO IN CASI PARTICOLARI.
 INCORAGGIO ALLA CIRCA INIZIARE

FASI PROCEDURALI DELL'ACB

- ① DEFINIZIONE DEI COSTI E DEI BENEFICI (DIRETTI O INDIRETTI)
- ② VALUTAZIONE / MONETIZZAZIONE dei C e B [misurare in termini monetari i costi e benefici]
- ③ CONTRONTO TRA C e B

① - DEFINIZIONE DEI C - B

• COSTI DIRETTI

- competono al soggetto che realizza l'opera / lo gestisce
- valore di beni e servizi impiegati x la costruzione, manutenzione ed esercizio delle opere

• COSTI INDIRETTI [ESTERNALITÀ NEGATIVE]

- competono a soggetti \neq da quello che realizza o gestisce l'opera.
- valore di beni / servizi che l'attuazione dell'opera ha reso necessari o possibili.

• BENEFICI DIRETTI

- competono al sott. che gestisce l'opera
- incremento di valore del bene / o riduzione di costi, derivanti dallo realizzazione dell'intervento.

• BENEFICI INDIRETTI [ESTERNALITÀ POSITIVE]

- maggior reddito indotto dal processo di realizzazione del progetto.

⇒ BENEFICI E I COSTI INTANGIBILI; COSTI DEFINITI POICHE NON VALUTABILI, ALMENO DIRETTAMENTE, IN FONTO MONETARIA.
(es. gli effetti dell'ambiente)

► INDIVIDUAZIONE DEGLI EFFETTI DELL'INTERVENTO

- (NOW)
- X VALUTARE GLI EFFETTI DELL'INTERVENTO, È STATO INTRODOLTA L'IPOTESI DI VALUTARE LA SITUAZIONE CON O SENZA PROGETTO. (PRIMA O DOPO L'INTERVENTO)
- (→ 1 BENEFICIO PRIMA dell'INT. ⇒ diventa 1 COSTO nello SITUA. DOPO L'INT.)
- 1 COSTO PRIMA " ⇒ " " 1 BENEF. " " DOPO L'INT.)

INDICATORI DI REDDITIVITÀ

→ LA SERIE DI TUTTI I BENEFICI E I ~~ALTRA~~ COSTI, DI CIASCUN ANNO DI VITA del PROGETTO, ANDRANNO AGGREGATI IN 1 VALORE FINALE, CHE DEVE NECESSARIAMENTE ESSERE ATTUALIZZATO.

(è difficile capire quale tasso di attualizzazione usare!)

- 1) VAN - Net Present Value
- 2) TIR - Tasso interno di rendimento.
- IL SIGNIFICATO DI VAN E TIR È ≠ DA ACQ, XK IN QUELLO CASO COMPENDEMO I COSTI E B. INDIRETTI, CHE SONO VALORE VIRTUALI, NON SONO INCASSI VERI E PROPRI.

- 3) RBCA (Rapporto B. e C. attualizzati)

$$RBCA = \frac{\sum \text{benefici (attualizzati)}}{\sum \text{costi (attualizzati)}} > 1 \Rightarrow \text{convenienza.}$$

- 4) PAY BACK PERIOD - (Tempo di ritorno del capitale)

(→ si usa soprattutto in sede informazionale → mi dice in quanto tempo si rientra del capitale investito).

→ È IL N. DI ANNI IL CUI VAN SI ABBERA.

→ È + IMP. del TIR (che è + usato nel privato XK indicò redditività) XK ALLA COLLETTIVITÀ SERVE CAPIRE IN QNT TEMPO SI RIENTRA DELL'INVESTITO

→ IN BASE A CN SU DISTRIBUITI I C e B, IL PBP VARIA (non è detto che ad 1 valore di TIR ↑ corrisponda 1 PBP ↓ (minore)).

INDICATORI - ESEMPIO DI 1 CONFRONTO

ESEMPIO

HO 4 INVESTIMENTI E VUOL CONFRONTARE LA CONVENIENZA

→ A LIVELLO INTERNAZIONALE, X POTER CONFRONTARE LE VALUTAZIONI:

1) SI FISSA IL TASSO DI ATTUALIZZAZIONE ($r_{PI} = 5\%$)

2) " " LA DURATA DELL'INVESTIMENTO (25 anni)

REGOLE GENERALI

ben > costi (xk ho 1 redditività)

- SE $VAN < 0$
- SE $VAN > 0 \Rightarrow TIR >$ soglia di attualizzazione $\Rightarrow RBCA > 1$
- SE $VAN = 0 \rightarrow TIR = S.A. \rightarrow RBCA = 1 \rightarrow PBP = 25$ anni
- SE $TIR_1 > TIR_2 \Rightarrow RBCA_1 > RBCA_2$ (SEGUE IL TIR XK SE HO 1 RENDIMENTO VOL DINE CHE $B >> C$)
- PBP → NON SEGUE NE LE VAN NE IL TIR
→ dipende solo da cm sn distribuiti costi e benefici

- SE $VAN > 0 \rightarrow TIR >$ SAGGIO AT. $\rightarrow RBCA > 1$ (xk $B > C \Rightarrow \frac{B}{C} > 1$)
- SE $VAN = 0 \rightarrow TIR = S.A. \rightarrow RBCA = 1 \rightarrow PBP = DURATA INV.$
- SE $VAN < 0 \rightarrow TIR < S.A. \rightarrow RBCA < 1 \rightarrow$ PBP INDETERMINATO NON ESISTE XK IL VAN NON SI AZZERA MAI, IL PBP prob. è + lungo dello durata dell'inv.
- SE $TIR_1 > TIR_2 \Rightarrow RBCA_1 > RBCA_2$
- PBP NON SEGUE NE LE VAN NE IL TIR → dipende solo da cm sn distribuiti i costi e i benefici

1) PUO' SUCCEDERE CHE IL VAN + ALTO NON CORRISPONDA AL TIR + ALTO XK DIPENDE DAL LIVELLO DEL CAPITALE INVESTITO. (se ho investito 1 capitale + basso, anche se il TIR è alto, magari ho guadagnato di +)

2) QUAL'È IL MIGLIOR INDICATORE

RBCA : VUOL DINE SCEGLIERE L'INVESTIMENTO CHE DA LA > CONVENIENZA PUBBLICA. XO PUO' SIGNIFICARE PENALIZZARE GLI INVESTIMENTI CON 1 PBP CORTO. (scelgo quello che ha redditività + alta ma senza considerare la durata, quindi magari blocco gli investim. x 1 tot. di anni)

PBP : PRIVILEGIO QUELLO CON TEMPI DI RITORNO MINORE → PUO' SIGNIFICARE CHE XO PENALIZZO LA REDDITIVITÀ (XK MAGARI HA 1 TIR ALTO)
→ VANTAGGIO → nello stesso durata dell'altro investimento, posso fare + investimenti.

LIMITI DELL'ACB

1) DIFFICOLTÀ DI TRADURRE IN MONETA ALCUNE ESTERNALITÀ (SOPRAH. IMPATTO AMBIENTALE → normalmente viene sottovalutato o si usa D.A.P)

2) BISOGNA SEMPRE TUFERIRE LA CONVENIENZA PUBBLICA AL BENEFERIE COLLETTIVO

→ COSA SI INTENDE X VANTAGGIO COLLETTIVO

→ LA COLLETTIVITÀ È NAZIONALE O LOCALE

In generale il vantaggio collettivo è considerato la CONDIVISIONE DI SVILUPPO, ma ora gli OGGETTIVI della CONVENIENZA PUBBLICA non sono UNIVERSALMENTE condivisi → alcune collettività in s'n d'accordo.

↓
BISOGNA STABILIRE A PRORI LA COLLETTIVITÀ DI RIFERIMENTO
(sono state introdotte delle condizioni all'ACB :)

- PLANNING BALANCE SHEET

- ANALISI COSTI EFFICACIA

SI INDIVIDUANO LE COLLETTIVITÀ CHE COESISTONO IN 1 TERRITORIO E CHE SONO PORTATORI DI VALORI ≠

↓
SI FANNO ACB ≠ A SECONDA dello COLLETTIVITÀ

↓
POI SI CONTRASTA

↓
SI OTTIENE 1 BILANCIO DELL'INTERVENTO, E L'INVESTITORE VAUTA.

←
LA RENDITIVITÀ CHE NE RISULTA È ALTISSIMA

X ES. IN 1 PAESE IN MONTAGNA C'È 1 INVESTIMENTO X 1 PARCO.

X VAUTARE L'AUMENTO DEL VALORE IMMOBILIARE DI TUTTE LE CASE PRESENTI NEL PAESE, MOLTIPLICO LA S. TUALE DI INCREMENTO X TUTTE LE CASE → 1 TO 1 RENDITIVITÀ ↑↑ ALTISSIMA.

⇒ È 1 FORZATURA! NON È CORRETTO XK MAGARI ~~È~~ IL BENEFERIE L'INCREMENTO SINGOLO È MIT BASSO, MA XK IE PRON NUMERO DI SOGG. COINVOLTI VIENE 1 BENEFICIO ALTISSIMO. indiretto.

VANTAGGI DI QST MECCANISMO

- 1) GARANTINE QU SPIN-OFF → x mette alle aziende in crisi di cedere
CONSERVARE beni immobili ^{del fondo} e pndi si tiro fuori dallo stato di crisi xk ho solo le costo di affitto.
- 2) PERMETTE A TUTTI DI INVESTIRE : puo' essere
 - 1) RETAIL → aperti alle famiglie
 - 2) NN RETAIL → aperti a soli operatori funzionali
 - 1) APERTO → puo' si fare la sottoscrizione, si possono fare operazioni di banca.
 - 2) CHUSO → l'ammontare tot. del capitale da sottoscrivere e le n. delle quote sn stabili al mom. della costituzione.

NET ASSET VALUE - NAV

→ E' IL VALORE ~~PER~~ DEGLI INVESTIMENTI FATTI FINO AL MOM. DELLA VALUTAZIONE DAL FONDO IMMOBILIARE, VALUTATO DA ESPERTI INDIPENDENTI.

↳ SE GLI ESPERTI VALUTANO CHE IL NAV STA \uparrow , LA LEGGE XMETTE DI POTER AUMENTARE IL RENDIMENTO, CIOE' IL SOVRAPPID PUO' ESSERE RESTITUITO AI SOTTOSCRITTORI X RUPAGARE LE QUOTE CHE HANNO VERSATO SOTTO FORMA DI AUMENTO DI REDDITIVITA' → E IL VALORE DELLE QUOTE DEL FONDO AUMENTA.

⇒ E' IMP. LA VALUTAZIONE PERME DEL NAV.

→ SE IO SOVRASTIMO IL NAV, ARRIVO A FINE FONDO (EXIT DEL FONDO) E DEVO AVERE SOLDI X RESTITUIRLI AI SOTTOSCRITTORI, XO SE X TUTTA LA DURATA DEL FONDO HO DATO LA REDDITIVITA' \uparrow XK AVEVO LA NAV \uparrow , → ALLO FINE RESTITUISCO IL CAPITALE MINORE A QUELLO INVESTITO.

↳ LA RESPONSABILITA' E' DELL'SGR E CHI DECIDE E' LO COA (Consiglio di amministratori).

FONDO ABITARE SOSTENIBILE PIEMONTE (LOCALI → area intervento = Piemonte)

→ COSTITUITO DA 9 ISTITUZIONI BANCARIE PIEMONTESI A CUI SI È UFFICIALMENTE UNITA ANCHE LA REGIONE PIEMONTE.

FONDO DEI FONDI PIA

LA NORMA HA STABILITO CHE SI DEVE ISTITUIRE 1 FONDO DEI FONDI, CIOÈ 1 FONDO CENTRALE IMMOBILIARE CHE INVESTE IN 1 SIST. DI FONDI IMM. LOCALI

→ HA COME OBIETTIVO 1 RENDIM. ETICO DEL 2-3%

→ I SOTTO SCRUTOMI IN ENTI FORMALMENTE PRIVATI, MA IN REALTÀ ~~SONO~~ INTERESSATI allo SVILUPPO ECONOMICO SOCIALE DI 1 CERTA AREA quindi INVESTONO.

→ IL FONDO PIA INTERVIENE NEI FONDI LOCALI CON IL 60% DEL TOT. DEL FONDO → DIVENTA SOLO SCRUTTORE

(→ lo stesso è solo votante e ora può intervenire fino al 60%.)

TIPOLOGIE di INTERVENTI nel SOCIAL HOUSING

- Residenze temporanee → date al max x 18 mesi x situa di crisi del nucleo familiare

- ALBERGO SOCIALE → permanenza di 3 mesi

- COHOUSING → convivenza di + soggetti in 1 abitazione

- POLITICHE URBANISTICHE → alcuni comuni dicono che 1 punto degli investim. deve essere dedicato alle HOUSING. SOCIALE.

PARAMETRI DEL METODO

$$\forall a \in A \Rightarrow g(a) \in E$$

• AZIONI → sono le alternative di scelta (1 candidato e 1 azione)

→ INSIEME delle AZIONI (a_1, \dots, a_n)

- STABILE e FINITO
- EVOLUTIVO (viene interpretato nel tempo da altre azioni)

• FAMIGLIA di CRITERI (g_1, \dots, g_n)

"g" ⇒ UN CRITERIO È 1 FUNZIONE CHE CI FA PASSARE DALL' INSIEME A delle azioni potenziali ad 1 INSIEME TOTALMENTE ORDINATO E detto Scala di VALUTAZIONE:

I criteri devono essere $\forall a \in A \Rightarrow g(a) \in E$

→ SIGNIFICATIVO (senso)

→ ESAUSTIVO

→ COMUNE A TUTTE LE ALTERNATIVE

→ NON PRE-REQUISITI

(se 1 criterio è cost imp. tale che la soluz. deve essere fatta o vero, allora

→ ADATTO A RAPPRESENTARE LE DIFFERENZE

REQUISITO
È 1 CRITERIO GIÀ X

LA SELEZIONE delle AZIONI

→ NON CONSIDERO AZIONI che non hanno quel pre-requisito.

• Scala di VALUTAZIONE

→ ORDINALE (mettono in ordine crescente)

→ CARDINALE

mettono in ordine ma danno valore allo scarto numerico (cioè non buono e ottimo ci sono lo stesso scarto che non suff e buono)

• STEP-PROCEDURALI

1) CONFRONTO A COPPIE delle AZIONI su ogni criterio

2) AD OGNI CRITERIO ASSOCIO 1 PESO ($\sum \text{pesi}_i = 1$) in funzione dell'imp. relativo di ciascun criterio nella scelta.

3) SURCLASSAMENTO a S a' SE \exists RAGIONI SUFFICIENTI x RITENERE che a

• SIA ALMENO ALTRETTANTO BUONA DI a1 (verifico concordanza)

• E NON CI SIANO BUONE RAGIONI x rifiutar tale affermazione (verifico di un discordanza)

• SURCLASSAMENTO DEFINITO grado di credibilità
 se $a \succ a'$ e $a' \not\prec a \Rightarrow \delta = 1$

• SFUMATO
 se $a \succ a'$ e $a' \not\prec a$ con $0 < \delta < 1$ (es. se i decisori su molteplici si possono avere + valutazioni in base al decisore.
 → il grado di credibilità è legato anche al grado di informazione

• INDIFFERENZA
 se $a \succ a'$ e $a' \succ a \Rightarrow a = a'$

METODOLOGIA ELEUTRE

- 1) una catena veri
- 2) surclassamento definito $\delta = 1$
- 3) TEST di CONCORDANZA e NON CONCORDANZA
- 4) ORDINAMENTO
- 5) RISULTATO APPRESENTATO da 1 profo

① x CIASCUN CRITERIO focuo IE CONF. A COPPIE $y+ \ a \succ a'$
 x CIASCUNA COPPIA 2a' focuo 3 sottoinsiemi $J = \ a = a'$
 $J- \ a \prec a'$

VERIFICA di CONCORDANZA $\frac{\sum P(J+eJ-)}{r}$ indice di concordanza → soglia di concord.
 • $P+ \geq P-$
 $\sum P(J+) \geq \sum P(J-)$
 \rightarrow SE SI \rightarrow $(P+ + P-)$

↓
 su pst sommo Valuto > soglia di \hat{w} concordamento

~~VERIFICA di CONCORDANZA $\frac{J+ + J-}{J+ + J- + J}$ → SOGLIA~~

$$\frac{(-1) + (-1) = -2}{\text{...}}$$

$$\frac{2}{1} = 2$$

SCELTA DI 1 CANDIDATO X LA SCELTA DI 1 LAVORO

CRITERI	1	2	3	4	5
PESI	0,2	0,28	0,04	0,2	0,28
esperienza precedente	NO	SUFFICIENTE	flessibilità	titolo di studio	conoscenze linguistiche
a ₁	SI	OTTIMO	BASSA	DIPLOMA	4
a ₂	SI	INSUFFICIENTE	BASSA	LAUREA	3
a ₃	SI	BUONO	ALTA	LAUREA	2
a ₄	SI		ALTA	LAUREA	1

VEETO

	J ⁺	J ⁻	J	P ⁺ ≥ P ⁻	P ⁺ + P ⁻	VEETO	S
a1 a2	5	3	4,2,4	NO			
a1 a3	2,5		4,3,4	SI	0,56		
a1 a4	5		4,2,3,4	NO			
a2 a1	4,2,4	3	5	SI	0,72		a ₂ S a ₁
a2 a3	2,5	1,4	3	SI	0,96		a ₂ S a ₃
a2 a4	2,5	1,4	3	SI	0,96		a ₂ S a ₄
a3 a1	1,3,4		2,5	NO			
a3 a2	3	1,4	2,5	NO			
a3 a4	5	1,3,4	2	SI	0,72		a ₃ S a ₄
a4 a1	1,2,3,4		5	SI	0,72	SI	X
a4 a2	3	1,4	2,5	NO			
a4 a3	2	1,3,4	5	SI	0,72		a ₄ S a ₃

$a_1 < a_2$
 $f(5+) > f(1-)$

con preferenza
 → stratta

con pref. stratta

con pref. stratta.

cioè A₄ non può
 sollecitare A₁

$\sum pesi J^+ \geq \sum pesi J^-$

→ soglia di successo. forte = $\frac{3}{4} = 0,72$

(1,4)

La SE3 a₁ migliora f_{a₁} x ciascun criterio ma lo scarto x questo criterio è > 1,4 ⇒ non si considera.
 In 4 confronti a coppie a₁ è migliore di a₂ x criterio 1,2,3,4 ma x il criterio 5 vince a₂ e lo scarto fra i 2 è > 1,4 ⇒ non lo considero.

