

Titolo della tesi: **Analisi ex-post ed ipotesi migliorative per un project financing in Provincia di Pisa.**

Autore: Carlo Modica

Abstract

ITALIANO

L'obbiettivo dello stage e della relativa tesi, concordato con la LEONARDO Srl (società nata all'interno dello studio professionale dell'Architetto Salvatore Re e che opera a Pisa fin dai primi anni '90 in vari ambiti anche grazie ad una struttura flessibile di collaborazione consolidata e proficua con altre realtà professionali ed imprenditoriali del settore), è stato quello di integrare le competenze interne della società per poter sfruttare al meglio le opportunità legate in generale alle operazioni di sviluppo immobiliare in cui era coinvolta ed in particolare agli interventi intrapresi ispirati alle metodologie legate al partenariato pubblico privato (PPP).

L'interiorizzazione di tali competenze è stata finalizzata a progettare l'ottimizzazione dell'iter di approccio, gestione e presentazione di tali interventi soprattutto attraverso l'anticipazione e l'integrazione con la progettazione tecnico-architettonica delle fasi di pianificazione economica ritenute in grado di indirizzare verso specifiche scelte progettuali e tecniche e per questo in grado di condizionare la riuscita del progetto.

Per verificare la necessità e la potenzialità di questa interiorizzazione si è deciso, dopo una analisi dei vari casi studio possibili, di procedere ad una approfondita analisi ex-post di un project financing al momento bloccato in modo da verificarne lo svolgimento in maniera puntuale, analizzarne le problematiche procedurali e ripensarne la pianificazione economica anche alla luce delle mutate condizioni al contorno.

Allo stesso tempo l'obiettivo era quello, anche attraverso analisi swot mirate e realizzate con la collaborazione di tutte le figure coinvolte nel processo, di costruire un processo virtuoso, robusto, flessibile ed affidabile in grado di minimizzare i rischi di insuccesso. Tale processo è stato pensato per il caso studio ma anche per essere riproposto in interventi similari a quello analizzato in modo da aiutare, sia le realtà

ENGLISH

The stage period, and the consequent final dissertation work, arranged with Arch. Salvatore Re, chief of Leonardo srl, had the aim of improve the company skills in order to exploit, achieving the best qualitative and economic results, the opportunities linked to estate development operations in which this company is used to be involved; lots of the interventions undertaken were related to private public partnership methodologies and procedures.

The goal of bringing inside such skills is the optimization of the procedure's phases, from the approach and project definition to the management and submission of the planned intervention, through the anticipation and the integration of architectural and technological decisions with economical planning, that represent the core issue able to lead the design choices and to determine project's success.

In order to test the potentialities of this kind of know how, and to measure its effectiveness inside the company has been executed a careful ex post analysis of a PPP intervention that, due to various reasons, is now frozen. This PPP has been a great occasion for studying the procedural items and the financial planning, in order to comprehend it better, also exploiting the changed external condition to focus what was partially wrong, and where this project would have been improved.

At the same time, using decision tools such as SWOT analysis, interviewing a large part of the stakeholders involved in the design process, I've tried to build up a virtuous process, that, being robust, reliable and flexible, could be an effective guide to reduce failure risks, introducing reaction management tools.

The process has been designed around the case study, but it contains some cues that can be easily proposed in similar interventions, or, with few focused changes, could represent a useful tool for a wide range

professionali ed imprenditoriali, sia le amministrazioni pubbliche.

In special modo l'interesse di questa analisi è rivolto alle strutture pubbliche e private di dimensioni tali da non poter affrontare con le proprie risorse umane e tecniche le necessità che emergono nelle diverse fasi di un progetto in partenariato con i privati che può rivelarsi gestionalmente, tecnicamente ed economicamente molto complesso.

of professionals, companies and public administrations.

The peculiarity of this study and its results is the individuation of users to which it is addressed: small public and private organizations unable to face, with its human and technical resources, the complexity due to the integration of different actors involved, business planning and management approaches that a private public project requires.