

Titolo della tesi: Studio di fattibilità economico-finanziaria per la realizzazione in Parteneriato Pubblico-Privato del sottopasso di Corso Spezia - Corso Sebastopoli in Torino e riqualificazione urbanistica delle annesse aree ferroviarie dello scalo Lingotto

Autore: Riccardo Negro

Abstract

ITALIANO

All' interno dello stage presso la società FinProGest05 s.r.l. di Torino, è stato ideato uno studio di fattibilità economico-finanziaria, il cui cuore è un business plan elaborato in 10 fogli di calcolo.

Scopo della tesi vorrebbe essere quello di illustrare un possibile riassetto urbanistico volto ad una rifunzionalizzazione delle aree dello Scalo Lingotto (lato della ex fabbrica automobilistica), a seguito della dismissione delle suddette aree quale contropartita per la realizzazione del sottopasso viario di Corso Spezia – Corso Sebastopoli in Torino.

Fulcro della tesi è un piano economico-finanziario che va ad analizzare la fattibilità delle opere proposte, che comprendono, oltre al citato sottopasso viario, anche il Museo dell' Architettura e del Design (12.000 m²), Housing Sociale (6.000 m²) e locali per il Comune (3.000 m²) a fronte di superfici per lo sviluppo privato: Residenziale (60.000 m²), Commerciale (6.000 m²), Terziario (12.000 m²). Quello che si era intenzionati ad offrire era uno studio di fattibilità inteso come strumento decisionale preliminare, che coniughi le esigenze democraticamente espresse dalla cittadinanza, fatte proprie dalla Pubblica Amministrazione, con quelle di un possibile promotore privato dell' iniziativa. Partendo da una breve presentazione, si passa ad un inquadramento territoriale, ad un' analisi del Partenariato Pubblico Privato (PPP), in particolare del Project Financing, suo strumento principe, seguendo lo schema proposto dall' Unità Tecnica di Finanza di Progetto del Comitato Interministeriale di Programmazione Economica, e ad una illustrazione dello studio di fattibilità come strumento preliminare decisionale per la pubblica amministrazione.

Da una trattazione generale, si scende poi nello specifico prendendo in esame brevemente gli interventi urbanistici proposti, per poi soffermarsi dettagliatamente sul piano economico-finanziario.

ENGLISH

During my apprenticeship at FinProGest05 s.r.l. of Turin, i've built an economic & financial Feasibility study; the heart of this study is a 10 spreadsheets business plan. The aim of the thesis would be to show a possible urban reorganization in order to improve new functions in the abandoned Lingotto railway yard area (former automobilistic FIAT factory side) and mainly to build the underground car tunnel from Corso Spezia to Corso Sebastopoli in Turin, as a consequence of the divest of these zones by turning them into building areas for private investors.

Fulcrum of the study is an economic & financial plan that analyse the feasibility of the proposed building works, that included also: the Museum of Architecture and Design (12.000 m²), Social Housing Buildings (6.000 m²) and spaces for the City of Turin (3.000 m²) in view of gross floor surfaces for private development: Residential (60.000 m²), Commercial (6.000 m²), Tertiary/service (12.000 m²). We would like to offer a feasibility study as a decisional instrument, that could conjugate requirements democratically expressed by citizenship, adopt by the Public Administrations, with those of a possible private promoter.

Starting with a short introduction, the thesis passes from a description of the placement, through an analysis of the Public-Private Partnership (PPP), in particular of the Project Financing in Italy, by following the "Unità Tecnica di Finanza di Progetto del Comitato Interministeriale di Programmazione Economica" ("Unit of Project Financing of the Interdepartmental Committee of Economic Programming") criteria, to an illustration of the feasibility study as a preliminary decisional instrument for Public Administrations.

After that we came deeply into specific arguments, examining shortly the urban-planning proposed modifications and then

Da ultimo si stilano alcune brevi conclusioni, focalizzate sul concetto di flessibilità dello strumento dello studio di fattibilità. Si allegano infine la bibliografia e gli elaborati di calcolo del Piano Economico-Finanziario (PEF), vero cuore della tesi. Il processo di addivenire di un grande progetto di riqualificazione urbana in partenariato pubblico privato è caratterizzato da un costante iterare nella modellizzazione del progetto, pertanto, in conclusione, il partenariato pubblico-privato fonda il proprio successo sulla grande dinamicità delle soluzioni e la forte adattabilità ai desiderata del committente; una volta superata la verifica economico-finanziaria, si può avviare un costruttivo processo di concertazione che porti allo sviluppo finale del progetto.

dwell in detail on economic & financial plan. At the end we have drawn up some conclusions, focused on the concept of flexibility of the instrument of the feasibility study. In short we attached the bibliography and the spreadsheets of the economic & financial plan, real heart of the thesis. The coming to a process of a big project of urban reorganization with a public-private partnership is characterized by a constant iteration on modelling the project, and so at the end public-private partnership build his success upon the big dynamism, of the solutions and the strong adaptability to the desires of the purchaser; once you can overtake the economic and financial verify, then you can start a constructive process of planning that will lead to the final development of the project.