

Titolo della tesi: **L'analisi di pre-fattibilità per la trasformazione di un'area urbana**

Autore: Damiano Abele Arcari

Abstract

ITALIANO

Il lavoro, dopo l'introduzione di alcuni aspetti teorici, utilizza un caso studio reale per presentare il processo di analisi di pre-fattibilità finalizzato ad indagare le possibili ipotesi di trasformazione urbanistica di un'area, arrivando a determinare l'esclusione di alcune di esse per mancanza dei presupposti minimi e la verifica di sostenibilità economico-finanziaria per le altre alternative.

Il focus del lavoro è incentrato sull'analisi di pre-fattibilità, utilizzando il caso studio per presentare un esempio del processo scomposto nelle sue parti essenziali (analisi del contesto territoriale, concepi delle ipotesi, analisi dei benchmark, planning dell'operazione, analisi dei fattori di rischio, sviluppo del cash flow).

Nel caso in esame, lo scopo dell'analisi è di giungere ad un giudizio di convenienza economica circa l'opportunità di alienare un'area attualmente occupata da uno stabilimento produttivo e determinare il valore potenziale dell'area stessa al fine di ottenere una grandezza economica di riferimento.

Le ipotesi di trasformazione prese in esame riguardano un complesso ricettivo composto da albergo, residence e una parte di superficie commerciale, un intervento

ENGLISH

The text, after the introduction of some theoretical aspects, uses a real case study to introduce the process of pre-feasibility analysis finalized to inquire the possible hypotheses of urban planning transformation of an urban area, being arrived to determine the exclusion of some of them for lack of the presupposed minimums and the verification of economic-financial sustainability for the other alternatives.

The focus of the job is centralized on the pre-feasibility analysis, using the case study to introduce an example of the process decomposed in its essential things (analysis of the territorial context, concept of the hypotheses, analysis of the benchmark, planning of the operation, analysis of the risk factors, development of the cash flow).

In the case in examination, the scope of the analysis is to reach to a judgment of economic convenience approximately the opportunity to sell an area currently occupied by an industrial plant and to determine the potential value of the same area to the aim to obtain one economic reference.

The hypotheses of transformation considered regard a complex composed

completamente residenziale, e la realizzazione di un polo dedicato ai servizi dell'automobile.

L'esito dell'analisi permette di affermare che la configurazione più probabile della trasformazione sarà probabilmente un mix di funzioni in grado di soddisfare le aspettative del soggetto pubblico (realizzare opere di interesse collettivo) e quelle della proprietà (massimizzare il profitto dalla vendita dell'area).

Se da un lato la sostenibilità economico-finanziaria è un requisito essenziale per procedere ad analisi più approfondite, per poter procedere si rende necessario un confronto con la Pubblica Amministrazione e la costruzione del consenso attorno all'iniziativa.

from an hotel / residence, some residential buildings, and a pole dedicated to the car services.

The outcome of the analysis allows to assert that the more probable configuration of the transformation will be probably a mix of functions in a position to satisfying the expectations of the public subject (to realize public works) and those of the property (to maximize the profit from the sale of the area).

If on one side the economic-financial sustainability is a requirement essential in order to proceed more to deepened analysis, for being able to proceed a comparison with the Public Administration, the consensum building around the initiative becomes necessary.