

Abstract - italiano

La tesi si basa su un caso-studio condotto nella struttura dell'Ufficio Tecnico del Comune di La Loggia situato nell'area metropolitana della Provincia di Torino, dove dal 2002 è stata avviata la procedura di revisione del piano regolatore generale.

Un'importante azienda operante nel campo industriale per mantenere il proprio radicamento nel territorio e gli attuali livelli occupazionali, ha richiesto di considerare una valorizzazione dei propri terreni attraverso un'operazione di sviluppo immobiliare che consentisse in contropartita di reperire gli spazi e le risorse necessari per la realizzazione di alcuni servizi pubblici a carattere sportivo che da tempo necessitano di un'ideale e definitiva collocazione.

Sono stati di conseguenza redatti uno studio di fattibilità ed una successiva variante in itinere al progetto di revisione del piano regolatore.

Sono stati raccolti i risultati di un nuovo studio che a completamento del lavoro già svolto, intendeva offrire al decisore alcune ipotesi alternative di sviluppo urbanistico conseguenti ad un'analisi economico-finanziaria redatta secondo gli elementi propri dell'attività didattica svolta nel corso dell'anno accademico quali l'analisi costi ricavi condotta attraverso tre successivi gradi di approfondimento dei flussi di cassa e corredata dagli indicatori di redditività come il valore attuale netto (VAN) ed il tasso interno di rendimento (TIR).

La valutazione di sostenibilità economica degli interventi previsti dalla variante, è stata condotta dal punto di vista di un ipotetico operatore privato unico, interessato a svolgere l'operazione di sviluppo immobiliare.

I risultati ottenuti hanno portato a considerare che l'intervento presenta sempre abbondanti margini di guadagno; l'ipotesi è stata formulata in modo corretto ed idoneo allo scopo di finanziare le opere pubbliche, rivelandosi sostenibile dall'operatore privato in misura tale da supportare ulteriori ragionevoli richieste in termine di opere pubbliche da parte del Comune senza ridurre l'appetibilità dell'operazione.

Abstract – English

The thesis is based on a conducted caso-studio in the municipality of La Loggia technical structure, located in the metropolitan area of the province of Turin, where since 2002 the General plan review process was initiated.

An important company operating in the industry to maintain its roots in the territory and current employment levels, requested to consider upgrading their land through a real estate development allowed in return for finding space and resources necessary for the achievement of some public services in sports that require an adequate and definitive location long operation.

They were accordingly prepared a feasibility study and a later variant ongoing draft revision of the plan.

A new study that completion of the work already done, wanted to offer some alternative urbanistic development hypothesis resulting from a second written financial analysis to the decision-maker results were collected their educational activity during the academic year which analysis costs items revenue conduct through three successive flows of cash and accompanied by indicators of profitability as the net present value (NPV) and internal (TIR) yield rate deepening degrees.

The economic sustainability of interventions provided by the instance, evaluation was conducted from the perspective of a hypothetical operator private single, concerned to carry out the operation of real estate development.

The results led to consider that intervention has always abundant profit margins; the hypothesis was properly and fit to finance public works proving sustainable operator private measure to support further reasonable requests in term of public works of the municipality without reducing the desirability of the operation.