

**Titolo della tesi: Il metodo dell'analisi costi-ricavi per la valutazione della redditività di un investimento. Il caso-studio: Carmagnola**

Autrice: Ilenia Ferratino

**Abstract**

**Italiano**

Il caso studio presentato nella tesi è stato affrontato durante il periodo di stage svolto in azienda (Acclay Real Estate S.r.l.).

Il caso studio riguarda l'attuazione di un progetto per la realizzazione di tre edifici commerciali e l'alternativa della realizzazione di una struttura alberghiera su un lotto di terreno sito nel Comune di Carmagnola.

La fase preliminare è consistita nell'acquisizione dei dati, mediante rilevazioni desunte dai sopralluoghi sulla Proprietà per rilevare, in aggiunta alle informazioni fornite dal Cliente, tutti gli elementi necessari all'impostazione dell'analisi costi-ricavi.

Nella predisposizione dell'analisi costi-ricavi sono stati valutati i vari costi suddivisi per tipologia: spese tecniche, generali e di commercializzazione, oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, oneri connessi al costo di costruzione, i costi per la realizzazione dei parcheggi a raso, della viabilità interna e del verde pubblico.

In particolare per i costi di costruzione sono stati utilizzati i costi ricavati per comparazione con interventi simili, mentre i prezzi di vendita delle varie tipologie edilizie sono stati

determinati utilizzando i dati forniti dall'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) e dalla Fimaa (Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari).

Lo sviluppo dell'ACR ha permesso di analizzare cinque differenti scenari con valori di rendimento (VAN e TIR) molto diversi tra loro e facendo emergere che sono numerose le variabili che influenzano il processo: alcune, come gli oneri e i costi di costruzione, sono ben definite e controllabili; altre, come l'arco temporale in cui si distribuiranno le vendite, non sono certe, bensì possono essere solo ipotizzate e dipendono, inevitabilmente, dall'andamento del mercato e, più in generale, dalla congiuntura economica del momento in cui si effettua l'investimento.

**English**

The case study presented in the thesis was addressed during the training period took place in Acclay Real Estate S.r.l.

The case study concerns the implementation of a project for the construction of three commercial buildings and the alternative of creating a hotel on a plot of land in the town of Carmagnola.

The preliminary phase consisted in the acquisition of data through surveys taken from surveys on the property to detect, in addition to information supplied by the customer, all the necessary elements of the DCF.

In the preparation of the DCF were evaluated the various costs broken down by type: technical costs, general and marketing, primary and secondary charges, charges related to the cost of construction, costs for the construction of car parks, roads and internal public parks.

In particular the cost of construction were used the costs obtained for comparison with similar operations, while the selling prices of various building types were determined using data provided by the OMI and the Fimaa

The development has allowed the DCF to analyze five different scenarios with efficiency values (NPV and IRR) is very different from each other and making clear that there are many variables that influence the process: some, such as burdens and costs of construction are well defined and controlled, others, like the time frame in which it will distribute the sales are not certain, but can only be hypothesized and depend, inevitably, changes in the market and, more generally, the economic environment of the investment moment.