

# **CdLS Quinquennale Architettura UE**

**LABORATORIO DI PROGETTAZIONE  
URBANISTICA**

**Modulo**

**VALUTAZIONE ECONOMICA  
DEI PROGETTI**

# VERIFICA INVESTIMENTI PUBBLICI

## Riforma della finanza pubblica

(legge 196/2009, articolo 30, commi 8-10)

- a) *introduzione della **valutazione** nella fase di pianificazione delle opere al fine di consentire procedure di confronto e selezione dei progetti e definizione delle priorità,*
- b) *predisposizione di **linee guida** obbligatorie e standardizzate per la valutazione degli investimenti;*
- c) *garanzia di indipendenza e professionalità dei **valutatori**;*
- d) *potenziamento e sistematicità della **valutazione ex post**, rendendo pubblici gli scostamenti rispetto alle **valutazioni ex ante**;*
- e) *separazione del **finanziamento dei progetti** da quello delle opere attraverso la costituzione di due appositi fondi*

# Finalità

Individuare e valutare gli  
**effetti delle scelte di investimento**  
(spesa pubblica in conto capitale)  
finalizzate alla  
realizzazione di opere e servizi pubblici,  
e - simmetricamente - i  
**condizionamenti urbanistici**  
alle scelte di investimento

# Contenuti

Individuare le condizioni di  
**efficienza ed efficacia**  
nell'uso della spesa pubblica per investimenti  
e - in particolare -  
della **spesa pubblica aggiuntiva**  
finalizzata al  
**riequilibrio economico e sociale**  
dei **divari territoriali**

# Obiettivo

Individuare i meccanismi di ausilio  
ai **processi decisionali**  
che offrano  
la capacità di valutare  
gli **effetti delle scelte**

# Quadro di riferimento

**La politica regionale di sviluppo  
comunitaria (fondi strutturali)  
e nazionale (fondo aree sottoutilizzate)  
in connessione con  
le politiche settoriali**

# Contesto di riferimento

## Priorità nella programmazione risorse finanziarie (addizionali/aggiuntive)

1. Avanzamento procedurale
2. Coerenza programmatica
3. Premialità

# ESERCITAZIONE

## Criteria e metodi

# SIMULAZIONE

**Individuazione**  
all'interno del **master plan**  
di un **progetto** da realizzare con **priorità**  
**valutando ex ante** le condizioni di **efficacia** e di  
**efficienza** della sua realizzazione  
riferite ai **benefici attesi**  
ed alla **fattibilità procedurale** tecnico-economica

# SCHEDA PROGETTO

PIANO D'AREA - AMBITO TERRITORIALE N°...

TITOLO INTERVENTO (es. Incremento della rete dei sentieri)

## DESCRIZIONE TECNICA

### 1. Quadro conoscitivo generale e obiettivi dell'intervento

- In questo paragrafo vanno sinteticamente descritti:
- il contesto (territoriale, socio-economico, istituzionale, normativo, programmatico, ecc.) nel quale si inserisce il progetto;
  - le finalità dirette ed indirette del progetto;
  - le possibili connessioni con altri interventi ed opere;
  - gli elementi utili per valutare la compatibilità dell'opera con gli indirizzi di programmazione regionale.

Si ricorda che lo studio deve riguardare un "progetto organico" ovvero un "lotto con una propria autonomia funzionale", cioè un'opera capace di generare benefici anche in assenza della realizzazione delle altre componenti dell'intervento più vasto.

### 2. Analisi della domanda e dell'offerta

La finalità di questo paragrafo è di argomentare le necessità e/o utilità dell'opera che si propone di realizzare.

A tal fine deve essere individuato il "fabbisogno" di beni e/o servizi che dovrebbe essere soddisfatto direttamente dalla realizzazione dell'opera proposta.

Occorre descrivere in termini quantitativi la "domanda" attuale di beni e servizi (che costituisce il fabbisogno) e la "offerta" disponibile, nonché la proiezione in un "orizzonte medio" di riferimento, valutando l'eventuale carenza o l'eventuale eccedenza di beni e servizi, nonché gli effetti economici e sociali di tale situazione.

L'arco temporale di riferimento deve essere esplicitamente motivato.

### 3. Modello di gestione dell'opera

L'indicazione del modello di gestione è finalizzata ad individuare il sistema più efficiente di gestione dell'opera da realizzare.

Indicare le modalità di gestione (gestione diretta in economia / affidamento in gestione) alla quale l'Amministrazione proponente intende ricorrere. La scelta deve risultare compatibile con la normativa di riferimento, e determinata dal conseguimento degli obiettivi ai quali l'intervento è finalizzato, nell'arco temporale di riferimento della vita utile media dell'opera.

In caso di gestione diretta in economia, indicare (nell'arco temporale di riferimento):

- i costi annuali da sostenere per la gestione, e la relativa copertura;
- il personale da impiegare, indicando se già in servizio e/o da assumere, individuandone la qualifica e il tipo di prestazione (a tempo pieno / a tempo parziale), e l'eventuale incremento/decremento nell'arco temporale di riferimento;
- il piano di manutenzione dell'opera nell'arco temporale di riferimento, i costi e la relativa copertura;
- gli eventuali ricentri finanziari per la vendita di beni e/o servizi prodotti con l'utilizzazione dell'opera.

In caso di affidamento in gestione, indicare (nell'arco temporale di riferimento):

- le modalità di affidamento tramite procedura di evidenza pubblica;
- l'eventuale canone d'uso (e/o rientro tariffario) ovvero il contributo finanziario annuo in conto gestione concesso dall'Amministrazione proponente;
- il personale da impiegare, indicando se già in servizio e/o da assumere, individuandone la qualifica e il tipo di prestazione (a tempo pieno / a tempo parziale), e l'eventuale incremento/decremento nell'arco temporale di riferimento;
- il piano di manutenzione dell'opera nell'arco temporale di riferimento, i costi e la relativa copertura.

### 4. Fattibilità tecnica

Deve essere dimostrata la capacità dell'opera di soddisfare i requisiti che hanno determinato le scelte, individuando le funzioni da insediare in relazione ai beni e/o servizi da realizzare, e individuando:

- la localizzazione dell'opera, e l'adeguatezza dell'area ad accogliere le funzioni da insediare;
- le caratteristiche tecnico-funzionali dell'opera da realizzare;
- le caratteristiche dimensionali dell'opera da realizzare.

Nella calendarizzazione delle iniziative da intraprendere e delle attività da compiere per la realizzazione dell'opera (individuata nell'apposita tabella "Cronoprogramma"), vanno evidenziate quelle ritenute "critiche".

### 5. Compatibilità ambientale

L'opera ricade/non ricade nel campo di applicazione delle procedure di VIA. L'opera insiste/non insiste su un'area soggetta a particolare autorizzazione ambientale e/o paesistica (se ricorre, specificare natura e tipo del vincolo).

Vanno descritte sinteticamente le principali modificazioni previste dall'opera all'ambiente a seguito della realizzazione dell'opera, e gli accorgimenti da adottare in relazione alla conservazione dell'ambiente, in particolare in relazione alla progettazione, nella realizzazione e nella gestione dell'intervento.

### 6. Sostenibilità finanziaria

In questo paragrafo vanno indicati i componenti che concorrono alla copertura delle tabelle dei costi e dei ricentri finanziari.

L'analisi della sostenibilità finanziaria dell'opera deve riguardare sia la fase di realizzazione dell'opera sia la fase di esercizio.

Per la fase di realizzazione dell'opera vanno individuati i "costi di investimento" (costi da sostenere per la realizzazione dell'opera e costi di manutenzione straordinaria nella vita utile di esercizio) e le risorse che concorrono al finanziamento dell'investimento. Qualora sia previsto il ricorso a finanziamenti privati, essi vanno giustificati con le condizioni di mercato e/o da esperienze similari.

Per la fase di esercizio vanno individuati i costi di gestione e di manutenzione dell'opera ed i possibili ricentri finanziari di qualunque natura (riscossione tariffe, canoni, vendita di beni e servizi, sovvenzioni pubbliche, ecc.) che possono concorrere alla copertura delle uscite. Qualora le uscite preventivate non trovino copertura totale o parziale, nei prevedibili ricentri finanziari, si tratterà di programmare la copertura del deficit di esercizio, individuandone la competenza, la titolarità e le modalità.

I "costi di esercizio" sono determinati in funzione dell'ipotesi gestionale e comprendono i costi di manutenzione ordinaria.

I "ricentri finanziari" sono determinati in funzione dell'ipotesi gestionale e comprendono il valore residuo dell'opera alla fine dell'arco temporale di riferimento.

### 7. Verifica procedurale

La verifica è finalizzata ad identificare ed analizzare gli adempimenti tecnici, amministrativi e procedurali richiesti per la realizzazione dell'opera, ed individuare le soluzioni da adottare per realizzare le condizioni minime di fattibilità procedurale del progetto.

Viene sinteticamente illustrata compilando l'apposita tabella "Fasi amministrative e iter procedurali", la cui colonna di destra serve a verificare l'andamento dell'avanzamento progettuale.

In questo paragrafo, oltre lo stato di avanzamento, occorre individuare le interferenze con altri enti, gli eventuali partners, e le necessarie competenze tecniche e gestionali.

Provincia di NOME PROVINCIA

SOGGETTO ATTUATORE

SCHEMA PROGETTUALE

Elaborato grafico sintetico dal quale siano desumibili facilmente le caratteristiche dell'opera,  
in relazione agli obiettivi funzionali ed alle dimensioni fisiche indicate nella descrizione tecnica.

# FOGLIO 2



FASI	CRONOGRAMMA																							
	TEMPI																							
	1° Anno (bimestri)						2° Anno (bimestri)						3° Anno (bimestri)						4° Anno (bimestri)					
	1	2	3	4	5	6	1	2	3	4	5	6	1	2	3	4	5	6	1	2	3	4	5	6
1) Approvazione schema di avviso pubblico per incarico di progettazione																								
2) Pubblicazione avviso pubblico per incarico di progettazione																								
3) Affidamento incarico - Stipula convenzione con professionisti																								
4) Redazione progetto preliminare																								
5) Approvazione progetto preliminare																								
6) Variante urbanistica: Adozione																								
7) Variante urbanistica: pubblicazione e raccolta osservazioni/opposizioni																								
8) Variante urbanistica: redazione/ approvazione delle controdeduzioni																								
9) Variante urbanistica: Conferenza di Servizi preliminare																								
10) Redazione progetto definitivo																								
11) Approvazione progetto definitivo e																								
12) Conferenza di Servizi definitiva																								
13) Variante urbanistica: ratifica Accordo di Programma																								
14) Acquisizione pareri/avviso nulla osta (se in procedura ordinaria)																								
15) Procedura espropriativa																								
16) Redazione progetto esecutivo																								
17) Approvazione progetto esecutivo e																								
18) Richiesta ottenimento mutuo Cassa Depositi e Prestiti																								
19) Redazione e pubblicazione bando di gara																								
20) Espletamento gara di appalto																								
21) Applicazione																								
22) Realizzazione delle opere edili																								
23) Realizzazione degli impianti																								
24) Messa in opera delle attrezzature/arnesi (se previsti)																								
25) Realizzazione altre opere (specificare)																								
26) Collaudo e consegna opere compiute																								
27) Avvio gestione																								

ANALISI PROCEDURALE		
ANALISI ESTERNA	ANALISI INTERNA	
	Punti di forza	Punti di debolezza
Opportunità	Sviluppare azioni in grado di sfruttare i punti di forza	Eliminare le debolezze per attivare nuove opportunità
Criticità	Sfruttare i punti di forza per difendersi dalle minacce	Individuare piani di difesa per evitare che le minacce esterne acuiscono i punti di debolezza

INDIVIDUAZIONE PLANIMETRICA (C.T.R. FOGLIO

SCALA 1:10.000 (1:50.000)

FOGLIO 3

INC... (Nella...)  
 cal... (Nella...)  
 cronoprogramma evidenziano le criticità, con particolare attenzione alla disciplina urbanistica)

**TITOLO PROGRAMMA** (es: Piano d'Area - Ambito 9)

**TITOLO INTERVENTO** (es: Incremento della rete dei sentieri)

COSTI DI REALIZZAZIONE	Importo totale (Euro)	Anni			
		1°	2°	3°	4°
1 Opere edili					
2 Impianti					
3 Attrezzature/forniture (ove previsto)					
4 Altro (specificare)					
Totale opere a base d'asta	€ 0,00				
5 Imprevisti					
6 Espropri-acquisto/acquisizione immobili o aree					
7 Spese generali tecniche					
8 Coordinatori di sicurezza					
9 Spese di gara					
10 Spese per controlli e collaudi					
11 IVA sui lavori (aliquota di legge)					
12 IVA sulle spese tecniche (20%)					
Totale somme a disposizione	€ 0,00				
<b>TOTALE COSTO DI REALIZZAZIONE</b>	<b>€ 0,00</b>				

COSTI DI MANUTENZIONE	Importo totale (Euro)	Anni																			
		1°	2°	3°	4°	5°	6°	7°	8°	9°	10°	11°	12°	13°	14°	15°	16°	17°	18°	19°	20°
1 Aggiornamento Opere edili																					
2 Aggiornamento Impianti																					
3 Aggiornamento Attrezzature/forniture																					
4 Collaudi e verifiche di legge																					
5 Altro (specificare)																					
TOTALE COSTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA	€ 0,00																				

PIANO DI COPERTURA FINANZIARIA		Importo totale (Euro)	Realizzazione (anni)				Gestione (anni)																				
VOCI			1°	2°	3°	4°	5°	6°	7°	8°	9°	10°	11°	12°	13°	14°	15°	16°	17°	18°	19°	20°	21°	22°	23°	24°	
<b>A</b>	<b>Investimento</b>																										
	1 Costi di realizzazione																										
	2 Costi di manutenzione																										
<b>A.1</b>	<b>Totale fabbisogno</b>	<b>€ 0,00</b>																									
	3 Risorse proprie																										
	4 Contributi pubblici																										
	5 Mutuo																										
	6 Capitali privati																										
	7 Altro (_____)																										
<b>A.2</b>	<b>Totale copertura</b>	<b>€ 0,00</b>																									
	Differenza <b>A.1 - A.2</b>	€ 0,00																									
<b>B</b>	<b>Gestione</b>																										
	8 Costi di funzionamento																										
	9 Manutenzione ordinaria																										
	10 Rimborso quota capitale																										
	11 Interessi passivi																										
<b>B.1</b>	<b>Totale fabbisogno</b>	<b>€ 0,00</b>																									
	12 Rientri tariffari																										
	13 Canoni																										
	14 Vendita beni e servizi																										
	15 Sovvenzioni pubbliche																										
	16 Altri rientri (_____)																										
	17 Risorse proprie																										
	18 Valore residuo bene																										
	19 Altro (_____)																										
<b>B.2</b>	<b>Totale copertura</b>	<b>€ 0,00</b>																									
	Differenza <b>B.1 - B.2</b>	€ 0,00																									
<b>C</b>	<b>Saldi</b>																										
	20 Totale fabbisogno																										
	21 Totale copertura																										
	Saldo (20-21)	€ 0,00																									

Eventuali note:

**FOGLIO 4**

Provincia di **NOME PROVINCIA**

**SOGGETTO ATTUATORE**

# MANUALI

- Roberto Gallia, ***La regola dell'arte. Manuale di legislazione urbanistica ed edilizia***, Legislazione Tecnica, Roma 2010<sup>3</sup>
- Roberto Gallia, ***Il progetto economico e finanziario***, Legislazione Tecnica, Roma 2009

# **INFORMAZIONI E APPROFONDIMENTI**

**[www.robertogallia.it](http://www.robertogallia.it)**