

---

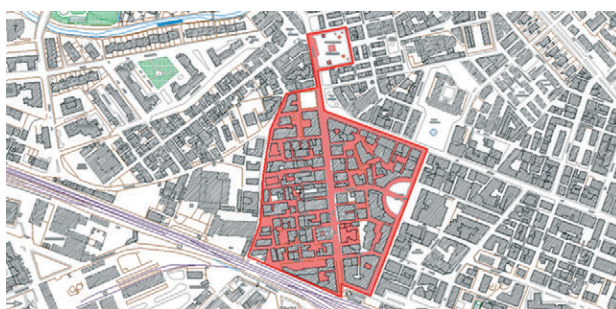
# LA VALUTAZIONE FINANZIARIA DI PROGETTI PER IL RILANCIO DEL TERRITORIO

---

**Applicazioni a casi reali**

Presentazione di Vito Cardone  
Premessa di Antonio Lombardi

---



## Informazioni per il lettore

Questo file PDF è una versione gratuita di sole 20 pagine ed è leggibile con **Adobe Acrobat Reader**



La versione completa dell'e-book (a pagamento) è leggibile **con Adobe Digital Editions**.

Per tutte le informazioni sulle condizioni dei nostri e-book (con quali dispositivi leggerli e quali funzioni sono consentite) consulta [cliccando qui](#) le nostre F.A.Q.

I lettori che desiderano informarsi sui libri e le riviste da noi pubblicati possono consultare il nostro sito Internet: [www.francoangeli.it](http://www.francoangeli.it) e iscriversi nella home page al servizio “Informatemi” per ricevere via e.mail le segnalazioni delle novità.

A cura di GIANLUIGI DE MARE, ANTONIO NESTICÒ,  
ROSA MARIA CAPRINO

# LA VALUTAZIONE FINANZIARIA DI PROGETTI PER IL RILANCIO DEL TERRITORIO

**Applicazioni a casi reali**

Presentazione di Vito Cardone  
Premessa di Antonio Lombardi

FRANCOANGELI

Il volume è stato pubblicato con il contributo dell'Associazione Nazionale Costruttori Edili (ANCE) di Salerno.

Copyright © 2012 by FrancoAngeli s.r.l., Milano, Italy.

L'opera, comprese tutte le sue parti, è tutelata dalla legge sul diritto d'autore. L'Utente nel momento in cui effettua il download dell'opera accetta tutte le condizioni della licenza d'uso dell'opera previste e comunicate sul sito [www.francoangeli.it](http://www.francoangeli.it).

## *Indice*

<b>Presentazione. La valutazione dei progetti nella formazione degli ingegneri, di Vito Cardone</b>	pag.	9
<b>Premessa. Nel nome di Genovesi alcune ipotesi di sviluppo territoriale, di Antonio Lombardi</b>	»	13
<b>Genesi di un concorso, di Gianluigi De Mare</b>	»	15
<b>Prima parte</b> <b>Contributi introduttivi</b>		
<b>Valutare in prospettiva, di Nicola Morano</b>	»	19
<b>La disciplina delle valutazioni per la scelta dei progetti, di Antonio Nesticò</b>	»	21
<b>Modalità sinergiche per la valorizzazione delle energie locali, di Rosa Maria Caprino</b>	»	26

**Seconda parte**  
**Casi di studio**

- 1. Centro integrato di interscambio modale per il trasporto delle persone (Battipaglia, SA),** di *Susanna Cariello, Alessandro Coscia, Umberto D'Apuzzo, Giuseppe Di Popolo, Lucia Ferrara* pag. 31
- 2. Sistema di illuminazione a risparmio energetico (Battipaglia, SA),** di *Domenico Beatrice, Francesco Formisano, Angela Fraiese, Antonio Lepre, Marco Limongiello* » 81
- 3. Riqualificazione ambientale, valorizzazione e restauro conservativo del Castello di S.Adiutore (Cava de' Tirreni, SA),** di *Giuseppe Claudio Castorino, Marco Cioffi, Brigida Mannara, Elena Salsano, Mara Sorrentino* » 115
- 4. Produzione di energia elettrica a pannelli fotovoltaici a servizio del Tribunale di Vallo della Lucania (SA),** di *Ada Amendola, Mariella De Piano, Giovanna Germanò, Sara Parisi, Francesca Russo* » 149
- 5. Recupero dell'area dismessa del depuratore, realizzazione parcheggio di interscambio e area verde (Sarno, SA),** di *Angelo Esposito, Mariagiovanna Moscariello, Maria Nacchia Crescenzo, Anna Ruggiero* » 186
- 6. Riqualificazione dell'ex area mercato e campo sportivo (Palma Campania, NA),** di *Roberta Anzalone, Rossella Giordano, Giuseppina Iervolino* » 214
- 7. Tutela, recupero, restauro e valorizzazione del patrimonio paesaggistico-ambientale del complesso delle Grotte di San Michele nel Parco Regionale dei Monti Picentini (Olevano sul Tusciano, SA),** di *Alessia Ciancio, Raffaella Rosa Cappuccio, Immacolata Tortorella, Valentina Villari, Gisella Grandone* » 232

- 8. Recupero e ampliamento del Cimitero comunale (Sant'Egidio del Monte Albino, SA),** di *Mario Cascone, Aniello Crescenzo, Cosimo D'Andrea, Antonio Della Sala, Gian Maria Vessa* pag. 270
- 9. Technological and Environmental Multimedia Centre European Planetarium S. Pietro (Montecorvino Rovella, SA),** di *Chiara Giannattasio, Federica Frana, Ilaria Nati, Valentina Di Canto* » 297
- 10. Riqualificazione di Piazza Libertà e realizzazione parcheggio multipiano interrato (Avellino),** di *Luigi Rubicondo, Marco Lamberti, Francesco Schiano di Cola, Gabriella Scannapieco* » 317
- 11. Completamento del Parco archeologico Antica Abellinum (Atripalda, AV),** di *Sabino Iandoli, Pietro Guglielmetti, Silvio Memoli* » 337
- 12. Terme Acqua Fetente (Montecorvino Pugliano, SA),** di *Marialaura Bancheri, Valentina De Rosa, Marco Galante, Francesco Mitidieri, Agostina Orefice* » 364
- 13. Realizzazione di un cinema multisala (Vico Equense, NA),** di *Marco Barletta, Riccardo D'Alessandro, Alberto Genova, Fabio Carmine Pierro* » 386





# *Presentazione*

## *La valutazione dei progetti nella formazione degli ingegneri*

di *Vito Cardone*\*

Gli studi di progettazione, le imprese di costruzione, gli enti locali, i ministeri e le organizzazioni competenti, sono pieni di progetti ben fatti, talvolta splendidi, rimasti tali per l'impossibilità di perfezionare adeguati finanziamenti per la loro realizzazione. Peccato per chi li ha redatti, spesso senza essere stato pagato; peggio ancora, per la collettività, se invece i progettisti sono stati invece pagati, com'è loro diritto.

Né mancano opere rimaste invece incompiute, per insormontabili problemi di gestione del processo di realizzazione, avviato solo sulla base delle corrette previsioni di carattere tecnico e del finanziamento stimato necessario.

Il mondo intero, però, è pieno anche di opere che sono state invece realizzate, con costi tanto esorbitanti per la collettività quanto più magnifica la loro concezione progettuale, e giacciono inutilizzate: cattedrali nel deserto o vuoti scheletri urbani, a testimonianza di un'imprevidenza sconfinata nell'irresponsabilità.

Così come sempre più numerose sono le imponenti costruzioni che, edificate in occasione di una qualche evento di eccezionale rilievo internazionale – dalle olimpiadi estive o invernali ai campionati europei o mondiali di calcio, da un ciclo di storiche regate a un'expo o a un forum di qualche cosa –, tradizionalmente occasione di rigenerazione urbana delle aree interessate, passata la kermesse si mostrano in breve sovradimensionate per la vita ordinaria del luogo e, non di rado, sono poi demolite o ridimensionate e riconvertite ad altra destinazione d'uso: con costi complessivi, di ogni tipo, ingiustificabili e intollerabili per la collettività.

Questo stato di cose – che non trova alcuna giustificazione nelle legittime ambizioni delle popolazioni e dei loro amministratori, né nell'esigenza

\* Preside della Facoltà di Ingegneria dell'Università degli Studi di Salerno.

di creare occasioni di lavoro e di lubrificare il tradizionale volano costituito dalle opere pubbliche – sta assumendo caratteristiche quasi fisiologiche, travalicando la patologia derivante dalla megalomania di molti amministratori, locali e nazionali, e la colpevole disponibilità dei progettisti, a cominciare dagli esponenti dello star system. Si configura, ormai, non solo come un insostenibile spreco di risorse ma rappresenta uno dei maggiori elementi che testimoniano il deterioramento delle società cosiddette avanzate.

Ciò non può più sfuggire a coloro che sono deputati alla formazione dei tecnici delle costruzioni, che non possono più eludere una domanda secca.

Può, oggi, una scuola di ingegneria che voglia essere veramente tale limitarsi a formare ingegneri scientificamente e tecnicamente preparati, in grado di progettare e seguire la realizzazione di opere le più complesse, senza avere idea alcuna della loro concreta fattibilità, intesa non solo dal punto di vista economico-finanziario, bensì pure per l'effettiva rispondenza alle esigenze sociali che – è bene non dimenticarlo mai – sono la ragion d'essere dell'architettura e di tutte le opere di ingegneria civile e ambientale?

Per effetto anche dell'eccezionale livello raggiunto dalla ricerca scientifica e tecnologica in ambito ingegneristico e per la qualità dei docenti, paradossalmente, il pericolo di accentuare la formazione di professionisti del virtuosismo tecnologico, una volta fine a se stesso ma oggi deleterio se non devastante, è sempre in agguato, nonostante l'introduzione del titolo di primo ciclo (quello triennale), destinato a formare tecnici dal profilo più basso e concretamente operativo.

Va invece perseguito con convinzione e decisione un obiettivo formativo equilibrato e adeguato ai difficili tempi che viviamo e, ancora di più, vivranno le generazioni future: centrato su figure professionali che siano nel contempo sensibili dal punto di vista etico, coscienti dei limiti delle risorse e, quindi, dello sviluppo incessante e incontrollato. Di tutte le risorse, comprese quelle finanziarie che, quale che sia la loro origine (pubbliche, private, miste), vanno incanalate verso opere effettivamente utili e utilizzabili.

Si tratta di un obiettivo ambizioso che, per quanto ci riguarda da vicino, capovolge il tradizionale paradigma della formazione degli ingegneri e richiede una rivoluzione non solo e non tanto nei programmi di insegnamento, quanto piuttosto nell'approccio globale e trasversale che deve caratterizzare il percorso formativo, con ampie aperture su questioni di carattere economico-sociale finora estranee negli orizzonti degli studenti di ingegneria e dei loro docenti.

In tale ambito va collocata la rinnovata attenzione per la valutazione dei progetti; valutazione economica in senso ampio, non solo computo metrico estimativo o analisi costi-benefici; valutazione dell'impatto, non solo ambientale, ma anche politico e sociale e non più riducibile, come il più delle volte finora è stato, alla costruzione del consenso (magari intorno a operazioni giustificabili solo per una malintesa e circoscritta redditività del capitale o per malintese ragioni occupazionali).

Per tale motivo ho accolto con grande soddisfazione l'idea del «Premio Antonio Genovesi», che vede protagonisti gli studenti ma coinvolge direttamente anche organizzazioni imprenditoriali, amministratori pubblici e politici.

Gli esiti, come testimonia questa pubblicazione, sono stati più che lusinghieri, grazie alla lungimirante impostazione e all'impegno dei colleghi del settore di Estimo della Facoltà. L'augurio è che l'iniziativa continui, si potenzi e possa contribuire a sensibilizzare tutte le componenti verso la realizzazione del nuovo obiettivo formativo: ingegneri scientificamente e tecnicamente competenti ed eticamente sensibili che, non a caso, la Conferenza dei Presidi delle Facoltà di Ingegneria, che ho l'onore di presiedere, ha voluto inserire nel suo nuovo Statuto.



# *Premessa*

## *Nel nome di Genovesi alcune ipotesi di sviluppo territoriale*

di *Antonio Lombardi*\*

Il Premio Genovesi nasce dall'idea di creare una sorta di marchio di identità per le eccellenze della progettualità e della ricerca salernitane, attraverso un iter selettivo attento in particolare alla valutazione economica dei piani finanziari per una più ponderata e realistica strategia di sviluppo del territorio.

È stato attivato grazie alla sinergia dell'Ance Salerno con l'Università degli Studi di Salerno ed il fattivo coinvolgimento di un importante istituto di credito locale. È riservato agli studenti dei Corsi di Laurea Magistrale, Specialistica e quinquennale della Facoltà di Ingegneria dell'Università degli Studi di Salerno, e mira a conseguire un ulteriore obiettivo, non secondario: consolidare e implementare i rapporti tra il mondo accademico, le imprese e le pubbliche amministrazioni, nell'ottica di formare *expertise* utili al rilancio economico dei territori locali: un obiettivo ambizioso ma che ripropone, oggi più che mai, la necessità di strategie ed azioni sinergiche nella definizione dei piani di sviluppo, tanto in più in quegli strumenti di compartecipazione come il project financing in cui tale sinergia deve imprescindibilmente sostanziarsi e concretizzarsi.

Il Premio Genovesi ha quindi premiato già nella prima edizione – ed intende mantenere questa filosofia nel tempo – le idee più brillanti, più innovative, ma anche quelle effettivamente realizzabili, che valorizzano l'ingegno e il “saper fare” all'interno però di rigorose analisi e verifiche di convenienza di carattere economico e finanziario. Significativo in tal senso è la sinergia con l'Area dell'Estimo e delle Valutazioni dell'Ateneo salernitano: è difatti importante – oserei dire fondamentale – incentivare la propensione di studenti e laureandi verso la creatività e l'innovazione mante-

\* Presidente dell'ANCE Salerno.

nendo però alta l'attenzione anche sugli aspetti della sostenibilità economica e finanziaria degli investimenti.

Un premio insomma per la creatività, l'estro e la fantasia ma anche per le attività di ricerca e di analisi sottese all'idea progettuale, spesso poco considerate o trascurate, ma assolutamente fondamentali per il successo di qualsiasi iniziativa d'impresa.

Il Premio Genovesi quindi, intende individuare e promuovere “grandi idee”, ma soprattutto interventi fattibili e cantierabili, in grado di garantire una ricaduta di carattere sovra territoriale. Idee che costituiscano un punto di riferimento per l'aggregazione delle comunità locali, per muovere interessi più ampi e coinvolgere in maniera integrata e compartecipe gli enti su obiettivi strategici comuni e condivisi.

Un premio che vuol essere quindi anche motivo di stimolo a far bene, a migliorare il proprio bagaglio di conoscenze nell'ottica di una rispondenza meritocratica all'impegno profuso nel proprio *cursus studiorum*.

## *Genesi di un concorso*

di *Gianluigi De Mare*\*

Quando tra le molte attività che la docenza universitaria comporta, con notevole gratificazione culturale e professionale, ho iniziato a riflettere sulla possibilità di organizzare un concorso di idee tra studenti, sui temi della valutazione economica dei progetti, la proposta ha subito trovato sponda fertile tra i soggetti che ordinariamente sono implicati nelle azioni di sviluppo del territorio.

Com'è ovvio, l'iniziativa doveva avere la funzione di attivare rapporti e implementare cooperazioni tra gli attori del sistema socio-economico locale, provando – a livello di area provinciale – a rendere più dirette le relazioni tra politica, società, impresa e università, per una concreta *chance* di rilancio dello sviluppo territoriale.

Le parti coinvolte hanno risposto con interesse e partecipazione, dai Sindaci e tecnici degli Enti locali contattati, agli imprenditori rappresentati collettivamente dall'Associazione Nazionale Costruttori Edili di Salerno (cito per tutti il Presidente dott. Antonio Lombardi e il Direttore ing. Giovanni Veneri), al Gruppo di lavoro dell'Area dell'Estimo e della Valutazione economica dei progetti dell'Ateneo salernitano, al Rettore prof. Raimondo Pasquino, al Preside della Facoltà di Ingegneria prof. Vito Cardone.

Il riferimento ad Antonio Genovesi, insigne economista del '700 nato a *Castiglione* (SA) poi detto appunto *del Genovesi*, antesignano dell'economia politica (sua è la prima cattedra in Italia presso l'Università di Napoli), è stato naturale visto che all'iniziativa intendevo dare una spiccata accezione locale, al fine di concretizzare gli sforzi didattici e formativi in un prodotto immediatamente spendibile sul mercato.

Sicché questo libro nasce grazie all'idea del *Premio Genovesi – Ricerca, Impresa, Etica, Formazione* e si modella sull'opzione didattica volta a

\* Professore Associato di Estimo nella Facoltà di Ingegneria dell'Università degli Studi di Salerno.



“portare sul campo” gli studenti, impegnandoli con le problematiche valutative emerse dal confronto diretto con un Ente pubblico.

Di come tale obiettivo sia stato perseguito dice approfonditamente l'ing. Antonio Nesticò nella sua presentazione dei lavori collazionati nel testo, essendo d'altronde l'artefice materiale, con la preziosa collaborazione della dott.ssa Rosa Maria Caprino della Soconer Grandi Lavori di Battipaglia, dell'intenso Insegnamento di *Valutazione economica dei Progetti* tenuto nella primavera di ogni anno presso i Corsi di Laurea Magistrale in *Ingegneria Civile* e in *Ingegneria per l'Ambiente e il Territorio* dell'Ateneo locale.

A me, invece, preme qui sottolineare il clima di cooperazione che si è creato nell'attuazione dell'iniziativa, rappresentativo della piena condivisione di interessi espressa dai soggetti partecipanti. Ma anche il livello degli elaborati, esplicativi della complessità di analisi ed elaborazioni disciplinari che qualunque azione mirata allo sviluppo del territorio oggi richiede.

In una fase qual è quella attuale, in cui sono i problemi di finanziamento e gestione del progetto e non la sua materiale redazione ad assumere un ruolo determinante, il lavoro rappresenta un primo piccolo passo perché gli ingegneri di domani possano affrontare in modo consapevole e maturo le sfide professionali e culturali che li attendono.

Infine, in prospettiva, credo che la manifestazione debba ora consolidarsi, provando a soddisfare negli anni a venire con efficienza crescente le richieste di implementazione progettuale e analisi economico-finanziaria provenienti dagli Enti locali e dagli imprenditori impegnati anche nel territorio dell'area vasta.

*Prima parte*

*Contributi introduttivi*



## *Valutare in prospettiva*

di *Nicola Morano* \*

Ciclicamente i temi della valutazione economica tornano di gran moda.

In auge in America negli anni della grande crisi grazie a Keynes e a Roosevelt, l'approccio razionale dell'analisi costi-benefici si trasferisce ben presto oltre oceano, ove nel secondo dopoguerra viene adeguato alla cultura europea permeando le strategie di crescita della neonata Comunità continentale. In Italia non pochi sono i politici formati presso gli istituti di ricerca (Svimez, Iri, Isveimer), in grado di trapiantare i principi disciplinari nell'azione governativa.

Fino alla fine degli anni '60, quando con il conflitto arabo-israeliano, il mondo prende coscienza della limitatezza delle risorse naturali. La scienza affianca all'approccio monetario quello ambientale, sviluppando modelli quali-quantitativi per l'allocazione dei capitali.

Negli anni '80 il quadro si amplia con l'inserimento delle questioni sociali, sicché il rapporto Brundtland (1987) nel definire il concetto di *Sviluppo sostenibile* tempera la necessità di approcci prospettici nelle scelte di crescita, atti a salvaguardare gli interessi delle generazioni a venire.

L'esplosione della *neteconomy* negli anni '90 e l'introduzione di strumenti per la finanziarizzazione dell'economia reale, illudono i mercati dell'esistenza di orizzonti praticamente infiniti per la domanda, in piena coerenza con il principio di fondo per cui il sistema capitalistico genera bisogni oltre che soddisfarli.

Il nuovo secolo vede invece una costante regressione economica, ad oggi in grado di travolgere i sistemi politici che non sono più capaci di indirizzare i mercati a causa del basso profilo culturale del management e della notevole perdita di credibilità di fronte all'opinione pubblica.

La ristrettezza delle risorse per lo sviluppo ripropone, in maniera cogente, la prevalenza delle tematiche economiche su gli altri due profili (am-

\* Professore Emerito di Estimo nell'Università degli Studi di Salerno.

bientale e sociale), che inevitabilmente passano in secondo piano quando la produzione rallenta minacciando la capacità del sistema di garantire la soddisfazione dei bisogni primari.

Inoltre, la necessità di coinvolgere i privati nelle azioni legate al rilancio della crescita determina la necessità di adottare modelli di valutazione rigorosamente finanziari, anche per le azioni pubbliche.

Rispetto a tale scenario il sistema risulta impreparato, in quanto privo di *expertise* diffuse nel campo delle stime e delle valutazioni che, in presenza di risorse copiose, erano sempre state ad appannaggio di professionalità generiche.

È compito dell'ambito accademico rispondere in tempi brevi a questa esigenza invertendo la deriva in atto e permeando i percorsi formativi con insegnamenti inerenti ai concetti di valore, di reddito, di convenienza, di profittabilità, di perequazione e di distribuzione. Talché i giovani laureati siano personalmente preparati ad affrontare le sfide attuali in una ottica coerente con il momento storico. Infatti, se negli ultimi trenta anni il livello di consumo ha superato le disponibilità, oggi tale capacità va ricostituita.

Alternativa non vi è, proprio per quella citata ciclicità dei fenomeni economici in base alla quale non tutte le generazioni sono ugualmente fortunate, ma tutte hanno le proprie opportunità.