

Progetti di trasformazione urbana: nuova prassi UNI per i piani finanziari

20 Ottobre 2014

L'Ente Italiano di Normazione (UNI), in collaborazione, tra l'altro, con l'Amministrazione di Roma Capitale, ha elaborato una Prassi di Riferimento denominata "Valutazione della qualità economica dei progetti di trasformazione urbana", volta a definire linee guida per la redazione dei piani economico-finanziari degli interventi complessi su scala urbana.

Gli obiettivi della Prassi di Riferimento, che nasce dalla volontà di implementare la metodologia di lavoro già introdotta da UNI per le opere edili, sono:

- garantire che la Pubblica Amministrazione non spenda tempo e risorse nell'esame di grandi progetti urbani che non possono trovare attuazione perché non sostenibili dal punto di vista economico-finanziario;
- verificare che i costi ed i ricavi indicati dal soggetto proponente siano in linea con la qualità complessiva dell'opera, così come prospettata alla P.A.;
- garantire la trasparenza necessaria alla corretta negoziazione tra le parti.

Fra i contenuti ed i requisiti minimi del Piano economico-finanziario vengono indicati:

- Analisi di mercato (localizzazione dell'intervento, analisi demografica, composizione e dinamiche del mercato immobiliare di riferimento, analisi della domanda, ecc.);
- Analisi dei costi (suddivisi in costi di gestione del progetto quali oneri fiscali, assicurazione sugli immobili e costi di progetto, quali costi di costruzione, contributo di costruzione ex art. 16 Dpr 380/2001, oneri professionali, ecc.);
- Cronoprogramma;
- Attualizzazione dei flussi di cassa;
- Relazione esplicativa (che dia conto delle assunzioni di base e cioè tasso di inflazione stimato, orizzonte temporale dell'analisi di mercato, tasso di sconto, ecc.).

Il progetto di Prassi è stato approvato il 15 luglio 2014, successivamente, al fine di raccogliere osservazioni da parte del mercato, è stato sottoposto ad una fase di consultazione pubblica terminata lo scorso 6 ottobre ed ora è in attesa dell'approvazione definitiva.

In allegato la Prassi di Riferimento UNI "Valutazione della qualità economica dei progetti di trasformazione urbana"

17937-Prassi di Riferimento UNI.pdf [Apri](#)