

## **Gli Studi di Fattibilità nella valutazione dei grandi progetti: il caso dello stabilimento Fiat-Lingotto a Torino**

di Antonio Talarico

Relatore: Marina Bravi

Gli anni novanta sono stati caratterizzati da una flessione dei flussi di spesa destinati a investimenti pubblici sul territorio. Verso la fine del decennio questo fenomeno si è interrotto e l'ammontare della spesa ha iniziato a dare segni di ripresa.

Per consolidare questa inversione di tendenza sono state necessarie opportune azioni di sostegno che non si sono concretizzate nel solo aumento degli investimenti finanziari. La reintroduzione nel ciclo del progetto degli Studi di Fattibilità (S.d.F.), promossa dalla Legge Quadro sui Lavori Pubblici, dai successivi Regolamenti e Circolari attuative e dalla Legge 144/99, ha contribuito a una più trasparente e attenta selezione delle opzioni di investimento. Questo al fine di evitare la dispersione delle capacità progettuali e delle risorse finanziarie pubbliche. Questo studio, partendo da una definizione generale, si propone di analizzare compiutamente lo strumento dello S.d.F., e attraverso la scelta di un caso studio, cerca di stabilirne la reale efficacia e capacità previsionale nel campo della valutazione della redditività di un investimento.

La vicenda della trasformazione dello stabilimento FIAT-Lingotto a Torino pone rilevanti interrogativi, non solo sull'operazione in questione, ma anche sui processi di riqualificazione e sviluppo immobiliare di grandi strutture o di grandi aree strategiche urbane.



Galleria commerciale - Immagine tratta dal sito: [www.8gallery.com](http://www.8gallery.com)

Ciò che emerge dall'analisi della trasformazione e dal confronto con lo S.d.F. approvato per l'area in esame, è che i rilevanti margini di redditività, non solo finanziaria, ma anche economica, ipotizzati per questo intervento, nella realtà non si sono mai verificati. Oggi, a trasformazione ormai avvenuta, ci si rende conto di avere recuperato e valorizzato un'area urbana di grande valenza simbolica, ma a quale costo? Non certo a quello inizialmente preventivato, anche se è possibile riconoscere, quale attenuante, il fatto che alcune funzioni, inizialmente previste, non siano mai state avviate e siano state poi sostituite da altre.

Per contro, si deve riconoscere che, per quella parte di funzioni validamente individuate dallo S.d.F. come utili per l'area ed effettivamente insediate, non si sono registrate nemmeno le previsioni di redditività minime. Specialmente per il Centro fieristico, che doveva essere il *"motore trainante della trasformazione"*, in grado di generare flussi di reddito così alti, da poter essere utilizzati per la realizzazione delle altre funzioni, le indicazioni dello S.d.F., forzatamente ottimistiche, sono state disattese in pieno.

Inoltre la Società di gestione pubblico-privata che secondo le previsioni, doveva essere costituita con la precipua finalità della gestione, nella realtà trova enormi difficoltà nell'avviare le fasi della trasformazione e nel gestire successivamente le funzioni insediate. Questo a causa di una partecipazione che potremmo definire *latente* e contraddittoria della componente pubblica – corrispondente principalmente all'Amministrazione cittadina – che pretenderà ingenti investimenti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione; ma anche a causa di una generale leggerezza nel sovrastimare il *payback-period*, in altre parole, nel considerare recuperabili in pochi anni gli ingenti investimenti effettuati. Non a caso, la Società di gestione, con una fragile struttura interna dal punto di vista finanziario, per far fronte agli impegni presi, ricorrerà all'uso sistematico e ingente di prestiti presso Istituti di credito, che si rivarranno, in definitiva, sulle singole funzioni insediate.



Pinacoteca - Immagine tratta dal libro *"Il Lingotto Storia e guida. Dalla fabbrica di automobili allo Scrigno di Renzo Piano"*



Bolla - Immagine tratta dal sito: [www.lemeridien-lingotto.it](http://www.lemeridien-lingotto.it)

Quindi lo S.d.F. elaborato per la ristrutturazione dello stabilimento FIAT-Lingotto, da valido strumento di analisi e di indirizzo delle scelte progettuali, si è trasformato in un'esercitazione retorica non applicabile nella realtà, perché troppo legata all'elaborazione di "dati teorici" e poco interessata alla specificità del caso. Lo studio è diventato uno strumento inutilizzabile, incapace di indicare e gestire già da subito, dalla realizzazione della prima funzione, la strada da seguire per la valorizzazione dell'investimento ormai in corso di attuazione.

Oggi dal punto di vista normativo, con l'introduzione degli S.d.F. nel ciclo del progetto, è stato fatto un notevole passo in avanti per diffondere la cultura della valutazione. Occorre ora migliorare la qualità degli S.d.F. per la valutazione della redditività di un progetto. Per il Lingotto le previsioni elaborate sono state disattese e nonostante siano ormai passati più di vent'anni, le stesse problematiche sono presenti ancora oggi. Sicuramente queste difficoltà di analisi sono dovute a una reale incapacità degli strumenti di analisi di fattibilità economica e finanziaria, di valutare tutte le componenti che possono influenzare la redditività di un investimento. A queste difficoltà si aggiunge una scarsa attitudine nel nostro Paese ad attenersi alle previsioni degli strumenti di analisi, utilizzati spesso per *"giustificare"* investimenti, portati avanti a colpi di maggioranza dalle Pubbliche Amministrazioni, e non per *"giudicare"* l'effettiva utilità e convenienza.

Per ulteriori informazioni, e-mail:

Antonio Talarico: [talarico.antonio@libero.it](mailto:talarico.antonio@libero.it)