
Progetto DOMINO, la casa possibile
primo workshop, 23 aprile 05 – BOLOGNA

*Elementi per una analisi
economico finanziaria*

Istituto per la Ricerca Sociale

Gabriele Rabaiotti, Francesca Santaniello

grabaiotti@hsn.it

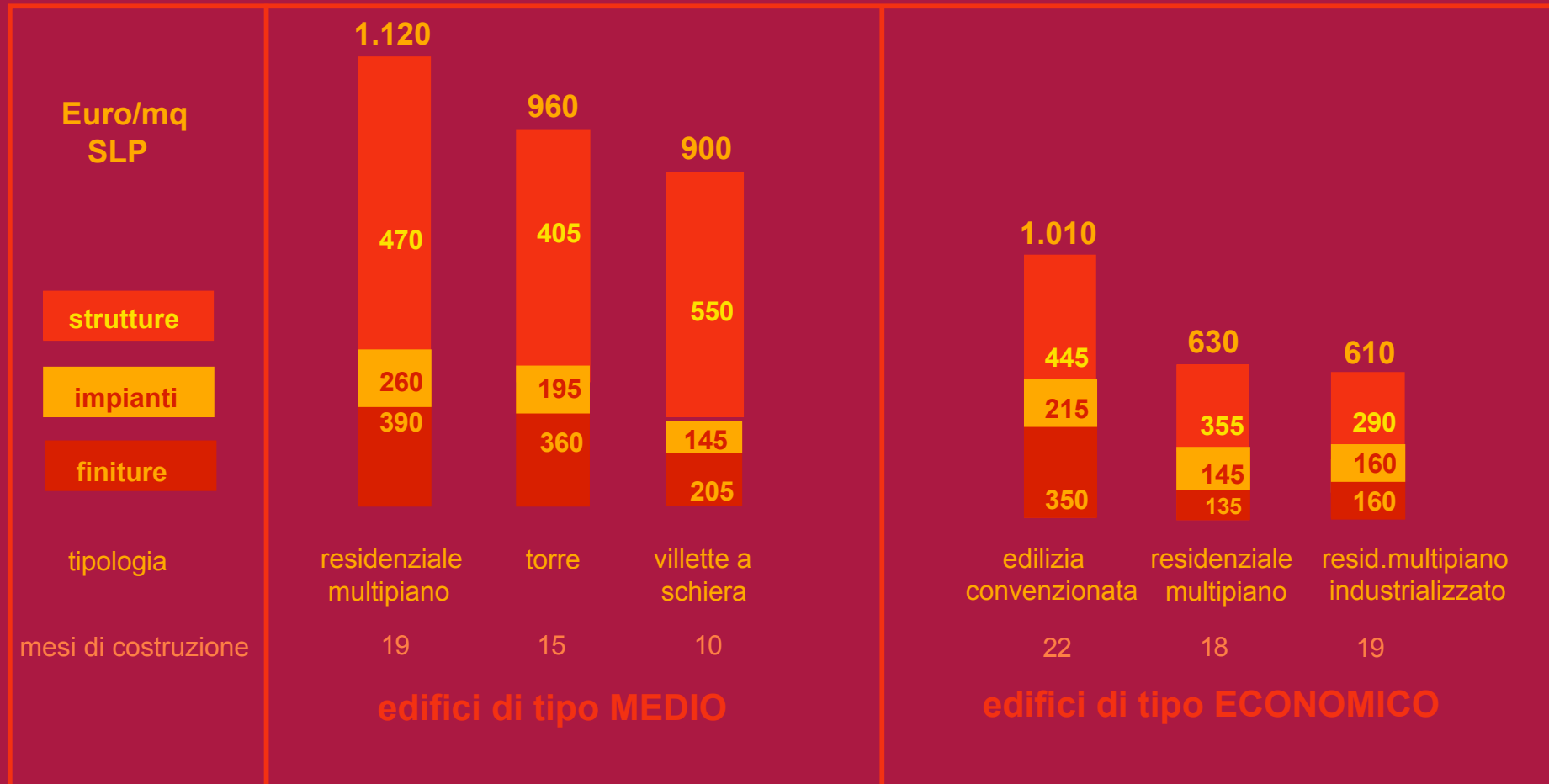
fsantaniello@hsn.it

le fasi del ciclo di intervento nel campo delle politiche abitative

7. coordinamento del progetto [process management]

1.	costruzione dell'idea ___ Azione di riordino delle conoscenze a partire dai vincoli [ambientali, tecnici, politici,...] al fine di disegnare un 'campo di possibilità e alcuni possibili elementi di risposta. Riguarda la capacità di mobilitare interessi e di sensibilizzare. Può essere svolto da uno come da una molteplicità di attori.	
2.	promozione dell'intervento ___ Coinvolgimento di soggetti di natura diversa [pubblici: Comune, Regione; privati: promotori e operatori immobiliari; soggetti del privato sociale: associazioni e realtà del terzo settore coinvolti in progetti di 'estensione' del campo tradizionale con la finalità di pianificare, organizzare e coordinare le risorse esistenti e attivare operativamente gli interessi suscitati nella costruzione di idee.	
3.	reperimento fondi ___ Reclutamento di risorse economiche, presso: istituti di credito, altri enti [Fondazioni, Camera di Commercio, sponsor,...] professionali e strumentali per raggiungere lo scopo.	incidenza % sul costo area 20 % oneri urbanizzaz. 8 %
4.	progettazione tecnica e appalti ___ Traduzione tecnica dell'azione definita precedentemente: riguarda la compatibilità urbanistica, il taglio degli alloggi, la loro tipologia,.... Coinvolge solitamente agenzie di professionisti [cooperative, studi, strutture tecniche delle amministrazioni locali, istituti di ricerca, università,...]	consulenze, direzione lavori, oneri di progettazione 8 - 10 %
5.	realizzazione ___ Prevede l'attuazione del progetto orientata a favorire il prodotto corrispondente alle indicazioni progettuali. Coinvolge: imprese attive nel settore delle costruzioni [nuova edificazione e/o ristrutturazione] o possibilità di attivare [su iniziative pilota e in contesti territoriali particolari] gruppi di 'autocostruzione' e 'autorecupero'.	costruzione 50 - 55% margini lordo operazione 7 - 14 %
6.	gestione ___ Attività che si articola in aree differenti anche se combinate: gestione degli immobili [riscossione dei canoni, gestione dei rapporti di locazione, manutenzione e riparazioni] e gestione 'sociale', in cui è necessario ricorrere a strutture in grado di operare attraverso modelli integrati di accompagnamento sociale: ad esempio l'intermediazione immobiliare, generale (mission sul territorio) o puntuale (accompagnamento all'inserimento ed eventualmente all'uscita)].	pubblico privato

analisi preliminare dei costi di costruzione



**Costo medio di realizzazione
dimensione media per alloggio**

Costo medio per alloggio

Canone medio mensile

Costi annui di gestione e amministrazione

[al decimo anno di locazione è rientrato 1/3 dell'investimento]

**1.200/1.300 euro al mq.
70 mq.**

84.000/91.000 unitario

315 euro (4,50 euro/mq)

11 euro

ipotesi di procedura per lo sviluppo immobiliare



I percorsi lungo i quali procedere nella progettazione

1. individuazione di fonti di finanziamento (pubbliche e private) e di eventuali strumenti di raccolta/investimento di risorse

2. definizione di attività di promozione del progetto

3. individuazione di modalità attraverso le quali ridurre i costi di realizzazione (costo dell'area/immobile, riduzione oneri, forniture, progettazione, costruzione, ...)

4. individuazione di modalità attraverso le quali ridurre i costi di gestione