



Studio di fattibilità

Uno **studio di fattibilità** (formalmente *progetto di fattibilità tecnica ed economica*), nell'ambito della progettazione, consiste nell'analisi e nella valutazione sistematica delle caratteristiche, dei costi e dei possibili risultati di un progetto sulla base di una preliminare idea di massima. Comprende attività sia di natura tecnica che di natura economica relative alla fattibilità e alla sostenibilità economico-finanziaria-ambientale dell'investimento (pubblico o privato) che, in particolare per gli investimenti pubblici, implica una *analisi costi-benefici*. Lo studio si concretizza nella presentazione di un elaborato con grafici e prospetti, nonché nella stima dei costi di costruzione e di produzione edilizia correlati ai ricavi attesi (dalla commercializzazione o dalla gestione dell'opera nel lungo termine) finalizzato a dimostrare, come indicato dal Codice degli appalti, l'"equilibrio economico e finanziario" del progetto.

Descrizione

L'importanza strategica del *Progetto di fattibilità tecnica ed economica* (caratterizzato da un livello di approfondimento inferiore rispetto allo Studio di fattibilità, *inter alia* in considerazione del livello di dettaglio della progettazione posta alla base delle analisi valutative), è stata ribadita dal legislatore nazionale nella promulgazione del Codice dei contratti pubblici (D.lgs. 18 aprile 2016, n. 50, successivamente modificato dal D.lgs. 31 marzo 2023, n. 36)

Progetto di fattibilità tecnica ed economica

Il Codice dei contratti pubblici prevede, all'art. 41 (Livelli e contenuti della progettazione), comma 1, che la progettazione in materia di lavori pubblici sia articolata in due livelli di successivi approfondimenti tecnici: il *Progetto di fattibilità tecnica ed economica* e il *Progetto esecutivo*. In precedenza, nel *Regolamento di attuazione ed esecuzione* del previgente Codice dei contratti pubblici (o "Codice appalti"), di cui al Decreto del presidente della Repubblica n. 207/2010, all'art. 14 (*Studio di fattibilità*) definiva espressamente le caratteristiche dello Studio di fattibilità; in particolare, al comma 1, veniva indicata la struttura dello studio, costituita da una relazione illustrativa contenente:

- le caratteristiche funzionali, tecniche, gestionali, economico-finanziarie dei lavori da realizzare;
- l'analisi delle possibili alternative rispetto alla soluzione realizzativa individuata;
- la verifica della possibilità di realizzazione mediante i contratti di partenariato pubblico privato di cui all'art. 3, comma 15-ter, del Codice dei contratti pubblici;
- l'analisi dello stato di fatto, nelle sue eventuali componenti architettoniche, geologiche, socio-economiche, amministrative;
- la descrizione, ai fini della valutazione preventiva della sostenibilità ambientale e della compatibilità paesaggistica dell'intervento, dei requisiti dell'opera da progettare, delle caratteristiche e dei collegamenti con il contesto nel quale l'intervento si inserisce, con particolare riferimento alla verifica dei vincoli ambientali, storici, archeologici,

paesaggistici interferenti sulle aree o sugli immobili interessati dall'intervento, nonché l'individuazione delle misure idonee a salvaguardare la tutela ambientale e i valori culturali e paesaggistici.

Il Codice delle Valutazioni Immobiliari definisce in maniera esaustiva quali sono le macrofasi della valutazione economica dei progetti, i "vincoli del progetto", le caratteristiche quali-qualitative, nonché le modalità tecnico-scientifiche caratterizzanti le attività funzionali alla elaborazione e alla definizione dello Studio di fattibilità.

Studio di fattibilità che, di fatto, ricomprende il Progetto di fattibilità tecnica ed economica e, pertanto, anche ai fini della bancabilità dell'investimento, mira a dimostrarne la sussistenza della *contemporanea presenza delle condizioni di convenienza economica e di sostenibilità finanziaria dell'investimento in considerazione dei fattori ESG e del ciclo di vita dell'opera (Life-cycle assessment)*^[1]. In sintesi, lo Studio di fattibilità si basa su analisi e valutazioni, supportate da dati ed elementi certi ed univoci, per cui si devono adottare criteri chiari e trasparenti, finalizzati a garantire l'obiettività e la intelligibilità dello studio anche in un'ottica di Green Projects Evaluation, e quindi la condivisibilità dei suoi risultati (output). Il prodotto finale risulterà costituito da un insieme di analisi e valutazioni funzionali alla dimostrazione della fattibilità tecnica, la conformità urbanistico-edilizia, la convenienza economica e la sostenibilità finanziaria del progetto (o del programma), in considerazione delle tempistiche realizzative, eventualmente offrendo indicazioni utili a orientarne le priorità, le fasi e linee di azione, le lavorazioni (WBS).

Equilibrio economico e finanziario

Già la legge n. 415 del 14 novembre 1998 (abrogata dall'articolo 256 del D.lgs. 12 aprile 2006, n. 163, ossia la previgente versione del Codice dei contratti pubblici), aveva introdotto novità di rilievo nel ruolo attribuito nelle attività di programmazione delle opere pubbliche sia a soggetti pubblici, sia privati, diversi dall'amministrazione aggiudicatrice. Il privato poteva proporre alla pubblica amministrazione progetti tecnici o studi di fattibilità per opere che riteneva di pubblica utilità o di pubblico interesse (art. 37, c.2); la pubblica amministrazione non aveva alcun impegno al riguardo né di esame e valutazione preventiva ai fini della programmazione triennale, né *ex post* di riconoscere un compenso al proponente per i costi affondati dello studio e del progetto, nell'eventualità di un suo finanziamento e cantierizzazione. Attività ridefinite ed integrate successivamente dal D.lgs. 18 aprile 2016, n. 50, anche mediante la previsione del "Progetto di fattibilità tecnica ed economica" e dalla previsione della necessità di assicurare un «equilibrio economico e finanziario» dell'iniziativa, ossia "la contemporanea presenza delle condizioni di convenienza economica e sostenibilità finanziaria": *per convenienza economica si intende la capacità del progetto di creare valore nell'arco dell'efficacia del contratto e di generare un livello di redditività adeguato per il capitale investito; per sostenibilità finanziaria si intende la capacità del progetto di generare flussi di cassa sufficienti a garantire il rimborso del finanziamento* (v. Art. 3, comma 1, lettera fff).

Market scouting

Prima della riforma del 2006 nell'ordinamento italiano non era prevista un'attività di *market scouting*^[2] da parte della PA, vale a dire la possibilità del soggetto pubblico di chiedere informalmente la consulenza degli operatori di settore, avvalendosi del loro know-how per ottenere una stima di massima (oggi analitica) dei costi e la specifica dei requisiti tecnici e progettuali preliminari ai bandi di gara, in un regime di regolazione del conflitto di interessi anche potenziale.

Note

- ¹ [^] Giampiero Bambagioni, *Cap. 3 "Finanziamento e valutazione della sostenibilità dei progetti di investimento pubblici e privati (Green Projects Evaluation)"*, in *Sostenibilità del Valore nel finanziamento immobiliare*, 2021.
- ² [^] Gabriele Pasquini, *Il project financing e l'accordo bonario*, in *Giornale di diritto amministrativo*, n. 12, 2002.


Bibliografia

- *Codice delle Valutazioni Immobiliari*, | Italian Property Valuation Standard (quinta edizione, 2018) Roma, Tecnoborsa, [ISBN 978-88-943158-0-6](#)
- Bambagioni Giampiero, *Existing European Buildings and Cities: Economic Improvement and Evaluation of the Cost-Benefit Related to Lifecycle and Performance*, Journal of Civil Engineering and Architecture (USA), Issue 3, 2017 | DOI:10.17265/1934-7359/2017.03.006
- Bambagioni Giampiero, *Sulla valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico: la valutazione di programmi e progetti (studio di fattibilità)*, TECHNE | Journal of Technology for Architecture and Environment, 2012, ISSN 2239-0243 (online)

Voci correlate

- [Estimo](#)
- [Edilizia](#)
- [Progettazione](#)
- [Valutazione immobiliare](#)

Altri progetti

-  [Wikimedia Commons \(https://commons.wikimedia.org/wiki/?uselang=it\)](https://commons.wikimedia.org/wiki/?uselang=it) contiene immagini o altri file su **studio di fattibilità** (https://commons.wikimedia.org/wiki/Categoria:Feasibility_studies?uselang=it)

Collegamenti esterni

-
- (**EN**) *feasibility study*, su *Enciclopedia Britannica*, Encyclopædia Britannica, Inc.
- (**EN**) Denis Howe, *feasibility study*, in *Free On-line Dictionary of Computing*. Disponibile con licenza [GFDL](#)
- *Sulla valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico: la valutazione di programmi e progetti - Studio di fattibilità*, su *fupress.net*. URL consultato il 24 maggio 2014 (archiviato dall'url

originale il 25 maggio 2014).

- *Codice delle Valutazioni Immobiliari | 2018 (ed. Tecnoborsa)*, su tecnoborsa.com.
- *Autorità per la vigilanza sui contratti pubblici di lavori, servizi e forniture*, su avcp.it.
- *Biblioteca Centrale Facoltà di Architettura Sapienza Università di Roma - Codice delle Valutazioni Immobiliari |*, su opac.uniroma1.it.

**Controllo di
autorità**

Thesaurus BNCF 59152 (<https://thes.bncf.firenze.sbn.it/termine.php?id=59152>)



Portale Architettura



Portale Economia



Portale Ingegneria

Estratto da "https://it.wikipedia.org/w/index.php?title=Studio_di_fattibilità&oldid=143114504"