



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
02.12.2025

*Economia delle Aree
Edificabili e
Valutazioni dei
Rischi*

*Filippo
GULLO*

**RICADUTE
ECONOMICHE DEI
RISCHI
URBANISTICI,
PROGETTUALI,
EDILI**



*Ricadute Economiche dei rischi
Urbanistici, Progettuali, Edili*



PREGIA
ASSOCIAZIONE

RISCHIO IMMOBILIARE

Definizione

Per rischiosità in ambito immobiliare intendiamo la possibilità che un determinato asset possa garantire o meno nel tempo i flussi di cassa attesi.

Webinar
02.12.2025

*Economia delle
Aree Edificabili
e Valutazioni
dei Rischi*

Filippo
GULLO

**RICADUTE
ECONOMICHE DEI
RISCHI
URBANISTICI,
PROGETTUALI,
EDILI**



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
02.12.2025

*Economia delle
Aree Edificabili
e Valutazioni
dei Rischi*

Filippo
GULLO

**RICADUTE
ECONOMICHE DEI
RISCHI
URBANISTICI,
PROGETTUALI,
EDILI**

Classificazione dei Rischi Immobiliari

Nel settore immobiliare vi sono elementi di rischio comuni a tutte le asset class ed elementi connessi alla specificità dei beni immobili.

Con riferimento alle differenze immobiliari avremo tipologie di rischio legate a:

- *Immobili esistenti, a loro volta con parametri di rischio differenziati per destinazione d'uso;*
- *Operazioni di sviluppo (immobili da trasformare e suoli da edificare).*



PREGIA
ASSOCIAZIONE

I Rischi nelle Operazioni di Sviluppo dei Suoli Edificabili

Tralasciando gli aspetti di rischiosità legati al mercato, alla liquidità ed all'indebitamento, nel caso dei suoli suscettibili di edificazione, assumono una rilevante importanza i seguenti fattori di rischio:

- **Rischio Urbanistico;**
- **Rischio Progettuale;**
- **Rischio Edilizio.**

Webinar
02.12.2025

*Economia delle
Aree Edificabili e
Valutazioni dei
Rischi*

*Filippo
GULLO*

**RICADUTE
ECONOMICHE DEI
RISCHI
URBANISTICI,
PROGETTUALI,
EDILI**



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
02.12.2025

*Economia delle
Aree Edificabili e
Valutazioni dei
Rischi*

*Filippo
GULLO*

**RICADUTE
ECONOMICHE DEI
RISCHI
URBANISTICI,
PROGETTUALI,
EDILI**

RISCHI URBANISTICI:

- *Vincoli non rilevati (paesaggistici, ambientali, idrogeologici, etc.);*
- *Varianti urbanistiche IMPREVISTE con conseguenti possibili indici edificatori inferiori;*
- *Lungaggini autorizzative.*



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
02.12.2025

*Economia delle
Aree Edificabili e
Valutazioni dei
Rischi*

*Filippo
GULLO*

RICADUTE
ECONOMICHE DEI
RISCHI
URBANISTICI,
PROGETTUALI,
EDILI

RISCHI URBANISTICI

Conseguenze:

- *Blocco dell'intervento;*
- *Svalutazione o inutilizzabilità del terreno;*
- *Ricorsi e contenziosi amministrativi;*
- *Costi di riprogettazione con adeguamenti delle opere legati ai vari standard urbanistici/vincoli;*
- *Possibili riduzioni delle inizialmente previste volumetrie/superfici lorde;*
- *Aumento dei tempi di sviluppo con penali e ritardi sui ricavi e sulle previsioni iniziali del cash flow;*
- *Possibile riduzione del valore di mercato del prodotto finito.*



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
02.12.2025

*Economia delle
Aree Edificabili e
Valutazioni dei
Rischi*

*Filippo
GULLO*

**RICADUTE
ECONOMICHE DEI
RISCHI
URBANISTICI,
PROGETTUALI,
EDILI**

RISCHI URBANISTICI

Rimedi:

- *Verifiche preliminari con:*
 - a) *Due diligence urbanistica rigorosa ed accurata pianificazione;*
 - b) *Analisi puntuale del regime vincolistico sovraordinato.*
- *Consultazione preventiva con Comune ed enti competenti.*
- *Pianificazione flessibile capace di recepire varianti.*
- *Inserimento di clausole sospensive nei contratti di acquisto.*



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
02.12.2025

*Economia delle
Aree Edificabili e
Valutazioni dei
Rischi*

*Filippo
GULLO*

**RICADUTE
ECONOMICHE DEI
RISCHI
URBANISTICI,
PROGETTUALI,
EDILI**

RISCHI PROGETTUALI:

- *Errori di progettazione compresi i mancati approfondimenti di natura geologica ed ambientale;*
- *Progetti incompleti o non coordinati.*
- *Errori tecnici e sottostima costi.*
- *Incoerenza con normative urbanistiche o edilizie.*



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
02.12.2025

*Economia delle
Aree Edificabili e
Valutazioni dei
Rischi*

*Filippo
GULLO*

**RICADUTE
ECONOMICHE DEI
RISCHI
URBANISTICI,
PROGETTUALI,
EDILI**

RISCHI PROGETTUALI

Conseguenze:

- *Varianti in corso d'opera con maggiori oneri professionali;*
- *Eventuali sanzioni amministrative;*
- *Ritardi nella consegna dei lavori;*
- *Aumento imprevisto dei costi di costruzione;*
- *Contenziosi con imprese e professionisti;*
- *Riduzione del margine operativo.*



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
02.12.2025

*Economia delle
Aree Edificabili e
Valutazioni dei
Rischi*

*Filippo
GULLO*

**RICADUTE
ECONOMICHE DEI
RISCHI
URBANISTICI,
PROGETTUALI,
EDILI**

RISCHI PROGETTUALI

Rimedi:

- *Studio di fattibilità accurato e completo*
- *Progettazione integrata ben coordinata;*
- *Revisioni tecniche con validazioni indipendenti
(check progettuale e computi).*
- *Aggiornamento continuo alle normative vigenti.*
- *Coinvolgimento anticipato, qualora possibile,
dell'Impresa appaltatrice.*



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
02.12.2025

*Economia delle
Aree Edificabili e
Valutazioni dei
Rischi*

*Filippo
GULLO*

**RICADUTE
ECONOMICHE DEI
RISCHI
URBANISTICI,
PROGETTUALI,
EDILI**

RISCHI EDILI:

- *Errori esecutivi e difetti costruttivi.*
- *Ritardi dell'impresa.*
- *Aumenti dei costi dei materiali.*
- *Incidenti e fermi cantiere.*
- *Problemi metereologici e tecnici.*



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
02.12.2025

*Economia delle
Aree Edificabili e
Valutazioni dei
Rischi*

*Filippo
GULLO*

**RICADUTE
ECONOMICHE DEI
RISCHI
URBANISTICI,
PROGETTUALI,
EDILI**

RISCHI EDILI

Conseguenze:

- *Rifacimenti e riparazioni costosi;*
- *Aumento generale dei costi;*
- *Penali o contenziosi contrattuali;*
- *Peggioramento della qualità del prodotto finito;*
- *Ritardi nelle vendite o locazioni;*
- *Maggiore rischio finanziario;*
- *Peggioramento degli indici economici di convenienza dell'operazione (IRR/VAN e ROI);*
- *Possibilità potenziale di non completamento dell'operazione di sviluppo.*



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar

02.12.2025

*Economia delle
Aree Edificabili e
Valutazioni dei
Rischi*

*Filippo
GULLO*

**RICADUTE
ECONOMICHE DEI
RISCHI
URBANISTICI,
PROGETTUALI,
EDILI**

RISCHI EDILI

Rimedi:

- *Studio di fattibilità accurato e completo*
- *Controllo qualità e direzione lavori rigorosa.*
- *Scelta di imprese qualificate*
- *Contratti chiari con penali e cronoprogramma dettagliato.*
- *Monitoraggio prezzi materiali e aggiornamento del budget.*



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
02.12.2025

*Economia delle
Aree Edificabili e
Valutazioni dei
Rischi*

*Filippo
GULLO*

**RICADUTE
ECONOMICHE DEI
RISCHI
URBANISTICI,
PROGETTUALI,
EDILI**

RISCHI URBANISTICI - PROGETTUALI - EDILI - SINTESI ED IMPATTO SULLA DCFA -

Categoria di Rischio	Esempi Specifici	Impatto dei Rischi sulla DCFA ATTENZIONE AL «DOUBLE COUNTING»
Urbanistico	Variazioni del Piano Regolatore, ritardi nell'ottenimento dei permessi di costruire, vincoli paesaggistici o archeologici imprevisti, contenziosi con la pubblica amministrazione o i vicini.	Aumento del Discount Rate; Aumento Orizzonte temporale; Voce «Imprevisti» tra i costi Legato all'incertezza sulla fattibilità legale e temporale dell'intervento.
Progettuale	Errori o incompletezze progettuali, necessità di varianti in corso d'opera, non conformità alle normative tecniche (sismiche, energetiche).	Aumento del Discount Rate; Aumento Orizzonte temporale; Voce «Imprevisti» tra i costi Riflette la probabilità di costi aggiuntivi e ritardi dovuti a problemi tecnici.
Edile	Difficoltà impreviste in fase di costruzione (es. caratteristiche del terreno diverse dal previsto), aumento dei costi dei materiali, carenze nella gestione del cantiere.	Aumento del Discount Rate; Aumento Orizzonte temporale; Voce «Imprevisti» tra i costi Legato ai rischi operativi e di esecuzione fisica dell'opera.



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
02.12.2025

*Economia delle
Aree Edificabili e
Valutazioni dei
Rischi*

*Filippo
GULLO*

RICADUTE
ECONOMICHE DEI
RISCHI
URBANISTICI,
PROGETTUALI,
EDILI

CONCLUSIONI

I rischi analizzati generano risvolti economici negativi che impattano pesantemente sulle operazioni di sviluppo delle aree edificabili sintetizzabili come di seguito:

- Aumento costi + aumento tempi = erosione dei margini.
- Riduzione/Rallentamento della possibilità di ottenere finanziamenti da parte degli Istituti di Credito;
- Difficoltà nella commercializzazione;
- Peggioramento degli indicatori finanziari del progetto;
- Perdita di competitività;
- Rischio di fallimento dell'operazione immobiliare.

In ultimo, ma non per ordine di importanza, vi è un rischio di natura non tecnico/economico ma molto rilevante e strettamente connesso ai rischi evidenziati, che è il cosiddetto «*Rischio Reputazione*» che ingenera danni all'immagine dell'operazione con conseguenziale sfiducia da parte degli investitori e degli acquirenti influenzando anche sulle possibilità future dello sviluppatore/costruttore di attrarre investimenti futuri.



PREGIA
ASSOCIAZIONE

Webinar
02.12.2025

*Economia delle
Aree Edificabili e
Valutazioni dei
Rischi*

*Filippo
GULLO*

RICADUTE
ECONOMICHE DEI
RISCHI
URBANISTICI,
PROGETTUALI,
EDILI



www.pregia.org

<https://www.pregia.org/libreria/>