



Accedi all'area riservata per visualizzare lo streaming dell'evento



# LA SCELTA DEL SAGGIO DI SCONTO NELLE VALUTAZIONI PRIVATE E PUBBLICHE. RISCHIO, TEMPO, VALORE NELLE SFIDE DELLO SVILUPPO URBANO

## Prima sessione. Il tasso di sconto privato

**Marta Bottero**, Politecnico di Torino, **Chiara D'Alpaos**, Università di Padova, **Benedetto Manganeli**, Università della Basilicata, **Paolo Rosato**, Università di Trieste, **Francesca Abastante**, Politecnico di Torino

Il saggio di sconto nelle valutazioni di immobili e di progetti basate sulla capacità di generare flussi finanziari/economici in ambito sia privato che pubblico, è il parametro, contemporaneamente, più importante e più problematico da definire. In campo privato, tempo, inflazione, mercati finanziari, politica monetaria, rendimenti di investimenti alternativi sono variabili essenziali da considerare nella scelta del saggio. In ambito pubblico, la scelta del saggio di sconto nella valutazione di progetti di investimento – specie se di lungo periodo e dalle rilevanti implicazioni sociali ed ambientali – sconta ulteriori problematiche, confrontandosi con questioni di carattere politico ed etico, come l'equità distributiva intra ed intergenerazionale, la precisione della stima degli effetti extra mercantili, le previsioni nei tassi di sviluppo e di innovazione tecnologica e digitalizzazione, e molti altri ancora.

Il convegno si propone di approfondire la relazione tra rischio e incertezza, tempo e valore nelle valutazioni private e pubbliche nei diversi approcci metodologici.

Il convegno si articola in due sessioni.

La prima sessione sarà dedicata agli aspetti teorici ed operativi relativi alla scelta del saggio nella stima di immobili mediante la capitalizzazione dei redditi e nella valutazione di investimenti immobiliari mediante lo sconto all'attualità dei flussi di cassa.

La seconda sessione si concentra sulla valutazione degli investimenti dalle rilevanti implicazioni sociali e ambientali e ospita approfondimenti e riflessioni sugli approcci metodologici relativi alla scelta del tasso di sconto sociale nell'Analisi Costi Benefici e nell'Analisi Costi Efficacia, e su come i fattori tempo e incertezza si possono includere nelle procedure di analisi Multicriterio.

Ore 14:00 Ingresso in sala

Ore 14:30 Inizio dei lavori

### PROGRAMMA

Introduzione e saluti iniziali

**Paolo Rosato**, Università degli studi di Trieste, Presidente SIEV

## **Prima Sessione: Il tasso di sconto privato**

Moderatore

**Antonio Nesticò**, Università degli studi di Salerno

Relazione introduttiva

“Le operazioni di sconto nelle stime immobiliari. Peculiarità e criticità nella scelta del tasso”

**Benedetto Manganelli**, Università degli studi della Basilicata, e **Alberto Maria Lunghini**, Presidente Reddy's Group srl

Presentazione dei contributi

“Potential of the real options theory and decision tree analysis in coping with investment risks and uncertainty”

**Chiara D'Alpaos**, **Paolo Rosato**, **Alexis Tsoukias**

“La DCFA regressa e le evidenze delle nuove costruzioni residenziali a Roma”

**Maurizio D'Amato**, **Mauro Iacobini**

“Determinazione dei differenziali di rischio nel saggio di rendimento dei capitali industriali tramite Analytic Hierarchy Process ed Expert Analysis”

**Fabrizio Battisti**, **Orazio Campo**

“La ricerca del saggio di capitalizzazione per la stima di immobili storici. Il caso di un Convento del '600”

**Sebastiano Carbonara**, **Lucia Della Spina**, **Davide Stefano**

“Un'analisi delle relazioni funzionali tra i fattori di rischio immobiliare ed il saggio di capitalizzazione per il settore residenziale della città di Roma”

**Benedetto Manganelli**, **Debora Anelli**, **Francesco Tajani**, **Pierluigi Morano**

“Il saggio di sconto nella valutazione di progetti di investimento pubblico realizzati in PPP: un modello analitico impostato su dati di sistema sperimentati”

**Maria Rosaria Guarini**, **Pierluigi Morano**, **Alessandro Micheli**

“Un approccio deduttivo per la stima del discount rate applicato alle stime immobiliari mediante la Discounted Cash Flow Analysis”

**Marco Locurcio**, **Francesco Tajani**, **Pierluigi Morano**, **Rossana Ranieri**

“L'impatto dei criteri ESG nell'investimento immobiliare: il caso di un'impresa produttiva”

**Sandro Danesi**

“Il rendimento dell'investimento immobiliare residenziale a cavallo del millennio: saggi di rendimento interno e capital asset pricing model”

**Paolo Rosato**, **Chiara D'Alpaos**, **Raul Berto**

Chiusura della prima sessione

---

Comitato scientifico-organizzativo del seminario:

**Marta Bottero**, **Chiara D'Alpaos**, **Patrizia Lombardi**, **Alberto Maria Lunghini**, **Benedetto Manganelli**, **Pierluigi Morano**, **Alessandra Oppio**, **Paolo Rosato**, **Stefano Stanghellini**

Read in: [English](#)