

Le possibili forme di gestione e commercializzazione dei crediti edilizi

*Convegno Ance Veneto
Padova, 14 luglio 2006*

Riccardo De Lisa



Università di Cagliari



*Forum FIN-USE
Commissione Europea
Dg Mercato Interno*

...I crediti edilizi....?




Euro

Crediti

...Metri cubi=Euro....?

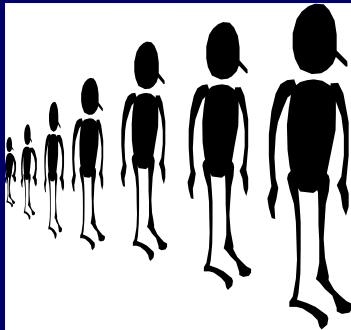
**Crediti edilizi=
Euro**

- 
- 1. Quanto valgono?**
 - 2. Il valore è credibile?**
 - 3. Chi ha stabilito il valore?**
 - 4. Il valore si trasforma in prezzo?**
 - 5. Chi lo compra?**
 - 6. Quando lo compra?**

...Domanda?

Ma esistono dei modi per
“rendere liquidi”
questi crediti edilizi?

I circuiti "diretti" (di mercato)

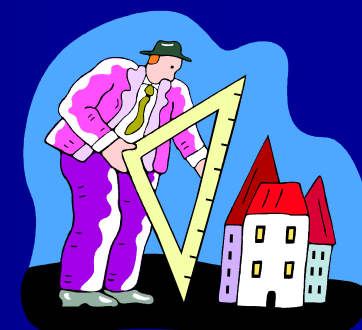
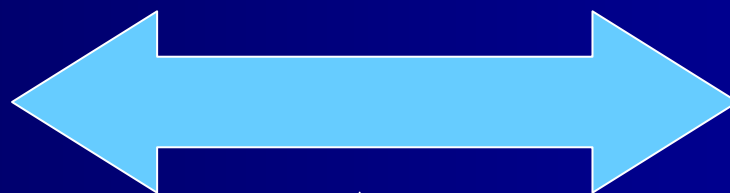
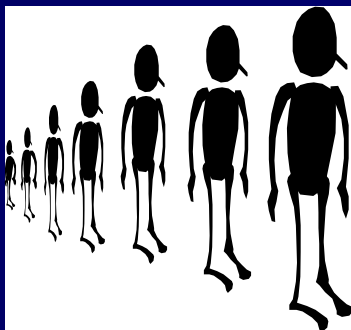


Prezzo=Cash

Quando il circuito diretto “funziona bene”?

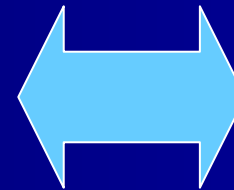
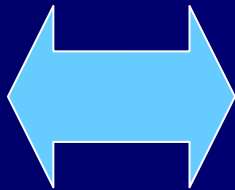
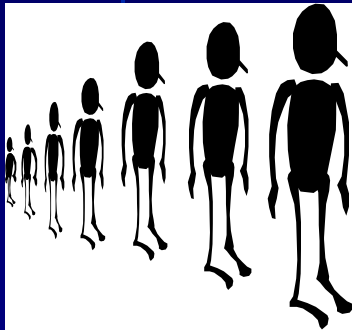
1. Numerosità operatori
2. Numerosità “beni”
3. Numerosità/Volume delle transazioni

I circuiti "indiretti"



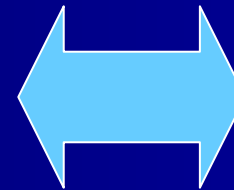
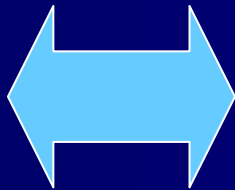
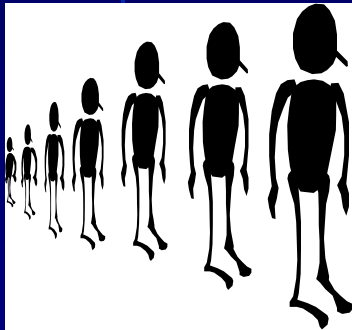
- Assistere
- Intermediare

I circuiti "indiretti" (segue)



- Assume i rischi
- E' remunerato per i rischi

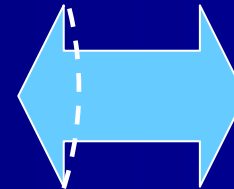
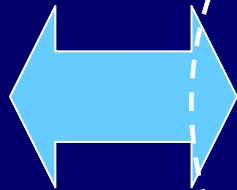
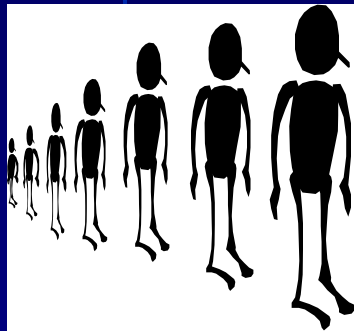
...Funziona bene?



EFFICIENZA?

EFFICACIA?

...“Dosato” intervento del “Pubblico”



Trade off tra efficienza/efficacia... Facilitare, Pricing, Controllare

...Criticità

- Attenzione non eccessiva alla “finanziarizzazione”
- I circuiti “indiretti” sono preferibili
- Determinazione valore e pricing di riferimento deve essere realizzata da entità indipendenti e di elevato standing
- Determinazione dei prezzi deve tenere conto di valori oggettivi e delle pressioni della domanda e dell’offerta
- Tendere verso un ottimale trade-off tra efficienza/efficacia operatori
- Privilegiare modelli pilota/esplorativi

Molte grazie....

■ *delisa@unica.it*