



---

# PROJECT MONITORING

# PROJECT MONITORING

Ogni progetto necessita di un esame critico del contesto generale e degli aspetti rilevanti, al fine di evidenziare gli eventuali rischi associati e facilitare il raggiungimento degli obiettivi del cliente.

Grazie ad un team fortemente specializzato e all'elevata esperienza nella gestione di progetti di elevato standing, RINA Prime Value Services è in grado di intervenire mediante un approccio integrato di Risk Advisoring, proteggendo gli interessi del cliente.



**MONITORARE  
IL PROGETTO**

**PROTEGGERE  
IL FINANZIAMENTO**

**ANTICIPARE  
LE SOLUZIONI**

RINA Prime Value Services è il partner tecnico ideale, che dispone di una struttura specializzata e costantemente coordinata, in grado di garantire la massima efficacia delle attività, anche grazie ad un approccio tailor-made.

I professionisti RINA Prime Value Services assistono i clienti come Technical Advisory customizzando il servizio a seconda delle esigenze e fino a fornire supporto alle negoziazioni e al risk management.

L'indipendenza e la trasparenza delle analisi, insieme all'affidabilità del supporto sono per RINA Prime Value Services un obiettivo quotidiano, grazie al quale siamo benevisi dai principali istituti di credito italiani e dai più importanti developers, anche internazionali.

Il servizio di Project Monitoring consiste nell'**esaminare criticamente** tutte le componenti di un progetto, ai fini di **evidenziare rischi e minacce** che ne ostacolano la conclusione.

Consente di monitorare il progetto per **proteggere gli interessi e per facilitare le azioni correttive**.

Il Project Monitoring trova applicazione prevalentemente in **contesto di finanziamento bancario**, laddove le banche richiedono la figura di un Project Monitor indipendente che fornisca un terzo occhio tecnico sui progetti di sviluppo, garantendo, sia al developer che alla banca, l'informazione necessaria al fine della gestione dei rischi tecnici ed economici.

Il servizio di Project Monitoring di RINA Prime Value Services è caratterizzato da un approccio specialistico integrato di **Risk Advisoring**.



### Una garanzia per il Cliente

Il Project Monitor rappresenta una figura chiave che protegge gli interessi del cliente monitorando la performance del developer e del suo team (e più in generale dello sviluppo) ed informando il cliente sugli eventuali rischi riscontrati.

### Gli obiettivi

Verificare che il progetto sia realizzato in accordo con:

- gli **elaborati progettuali approvati** e con le loro specifiche tecniche con la **normativa**
- con il **budget** ed il **cronoprogramma** lavori sviluppato da progettisti e **appaltatori competenti**.

## PRINCIPALI AMBITI DI ANALISI

PROGETTAZIONE

URBANISTICA

EDILIZIA  
PERMESSI E AUTORIZZAZIONI

CONTRATTI

PIANIFICAZIONE  
CRONOPROGRAMMI

VALIDAZIONE  
COSTI

RISPETTO  
DEL BUDGET

BUSINESS  
PLAN

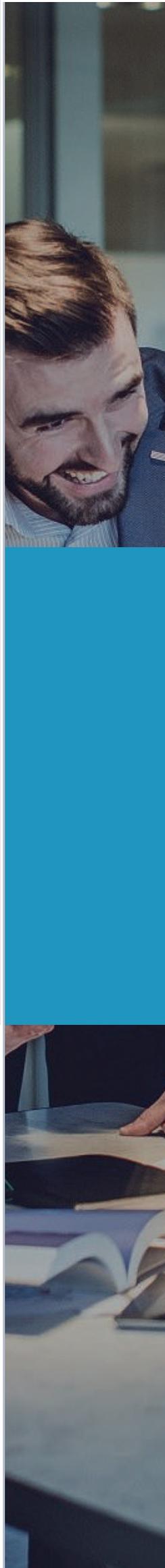
# Servizi Project Monitoring RINA Prime Value Services

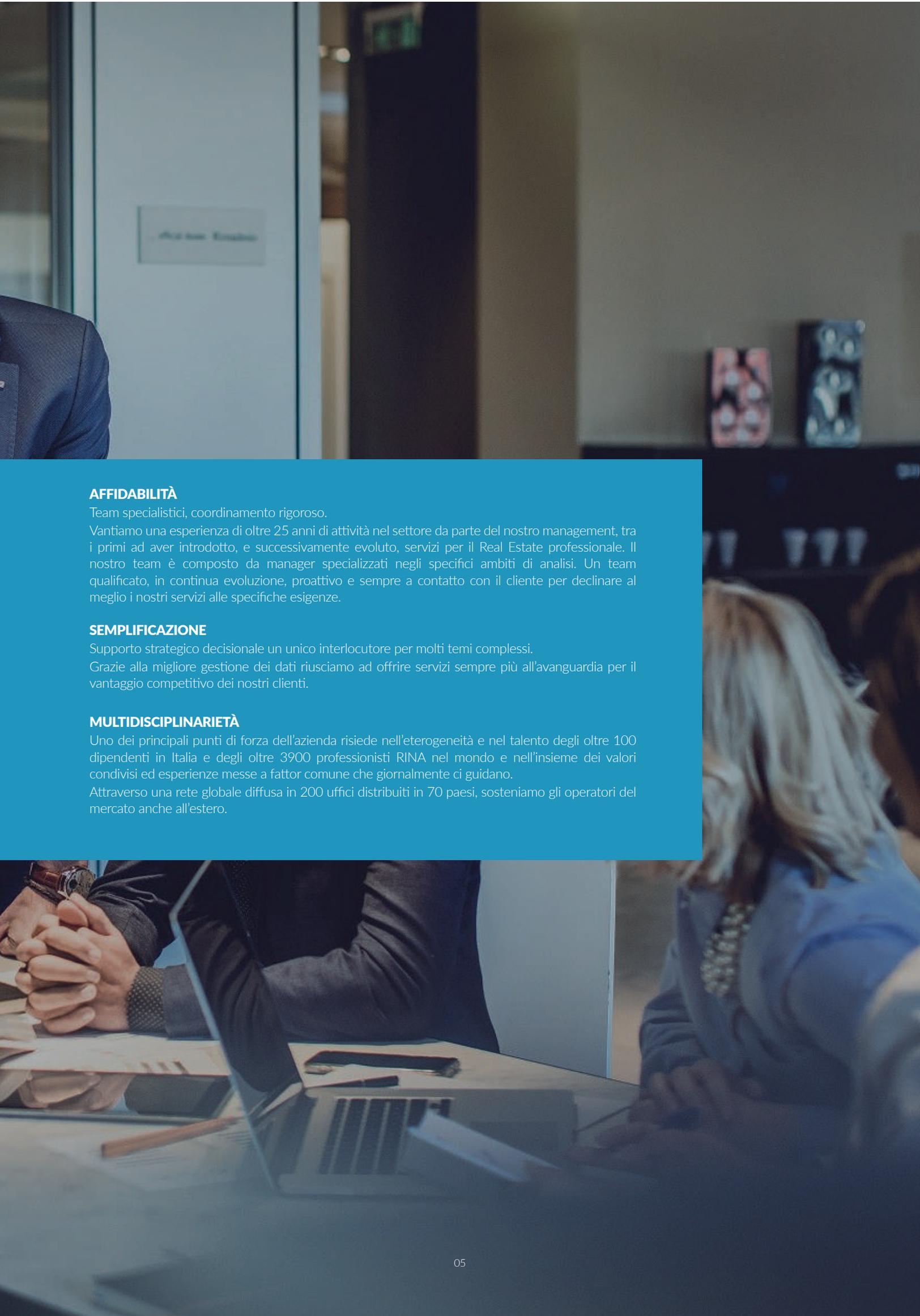
TECHNICAL DUE DILIGENCE DURANTE L'ITER DI FINANZIAMENTO

ANALISI TECNICO ECONOMICA DEL PROGETTO

PROJECT MONITORING DELLO SVILUPPO E CERTIFICAZIONE SAL

MONITORAGGIO DELLA COMMERCIALIZZAZIONE





### **AFFIDABILITÀ**

Team specialistici, coordinamento rigoroso.

Vantiamo una esperienza di oltre 25 anni di attività nel settore da parte del nostro management, tra i primi ad aver introdotto, e successivamente evoluto, servizi per il Real Estate professionale. Il nostro team è composto da manager specializzati negli specifici ambiti di analisi. Un team qualificato, in continua evoluzione, proattivo e sempre a contatto con il cliente per declinare al meglio i nostri servizi alle specifiche esigenze.

### **SEMPLIFICAZIONE**

Supporto strategico decisionale un unico interlocutore per molti temi complessi.

Grazie alla migliore gestione dei dati riusciamo ad offrire servizi sempre più all'avanguardia per il vantaggio competitivo dei nostri clienti.

### **MULTIDISCIPLINARIETÀ**

Uno dei principali punti di forza dell'azienda risiede nell'eterogeneità e nel talento degli oltre 100 dipendenti in Italia e degli oltre 3900 professionisti RINA nel mondo e nell'insieme dei valori condivisi ed esperienze messe a fattor comune che giornalmente ci guidano.

Attraverso una rete globale diffusa in 200 uffici distribuiti in 70 paesi, sosteniamo gli operatori del mercato anche all'estero.

# Technical Due Diligence durante l'iter di finanziamento

Le attività di ricognizione del progetto sono da considerarsi propedeutiche all'avvio delle attività di monitoraggio e funzionali a definire la matrice dei rischi di tipo tecnico, amministrativo e contrattuale che possono avere impatto sui tempi e sui costi assunti a base del business plan.

- Verifica kick-off con il cliente
- Acquisizione documentale e informativa
- Eventuale site visit
- Descrizione del progetto e del programma lavori
- Analisi del quadro catastale, urbanistico, ambientale, edilizio e autorizzativo
- Esame della congruità dei tempi previsti di realizzazione lavori ed eventuali opere/lavorazioni che costituiscono un percorso critico
- Analisi del business plan e verifica delle relativi principali assumptions tecniche
- Analisi dei contratti di progetto
- Analisi quadro della commercializzazione



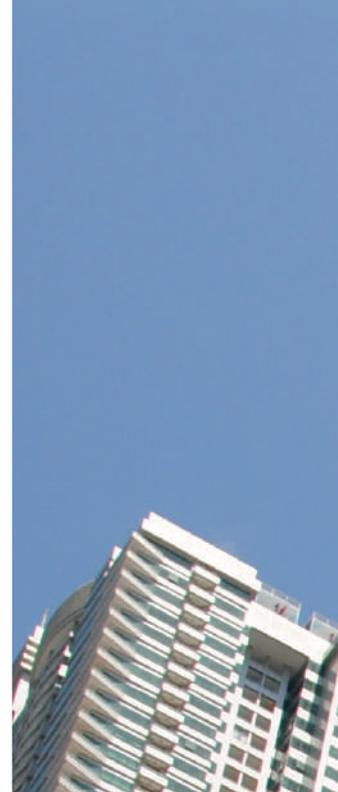


# Project monitoring dello sviluppo e certificazione SAL

L'attività di monitoraggio condotta da RINA Prime Value Services si basa sull'effettuazione di sopralluoghi sul sito, oltre che, ove necessario, su incontri con i soggetti rilevanti per l'iniziativa (società promotrice, contractors, banche, ecc.) al fine di consentire approfondimenti ed analisi di natura progettuale, contrattuale ed autorizzativa.

Il servizio di certificazione SAL RINA Prime Value Services comprende le seguenti attività:

- verifica dello stato d'avanzamento dei lavori in relazione alla progettazione approvata e ai tempi di completamento
- verifica delle autorizzazioni necessarie per l'esecuzione dei lavori ivi compresa la conformità alla normativa ambientale
- verifica e valutazione della struttura organizzativa dell'appaltatore
- verifica dell'adozione in cantiere di misure organizzative e di controllo idonee a garantire il rispetto delle disposizioni di legge in tema di sicurezza sul lavoro
- verifica dei contratti di appalto e dell'eventuale impatto sul business plan
- verifica che i lavori oggetto di SAL siano completati nei modi e nei tempi stabiliti
- verifica che i lavori oggetto di SAL siano conformi agli standards prestazionali definiti a contratto
- analisi degli scostamenti, se presenti, tra quanto riportato nel piano di costruzione approvato e cronoprogramma opere in costruzione, con valutazione delle possibilità di recupero
- analisi e verifica delle procedure relative a collaudi tecnici e funzionali
- riesame degli input tecnici e conseguente eventuale aggiornamento del business plan
- verifica delle criticità (pagamenti, riserve, ecc.) al fine di evitare eventuali contenziosi tra le parti
- verifica dell'andamento delle vendite e dei preliminari



Controllo della produzione.



Massima attenzione al dettaglio.



Senza perdere la visione d'insieme.

# Monitoraggio della commercializzazione

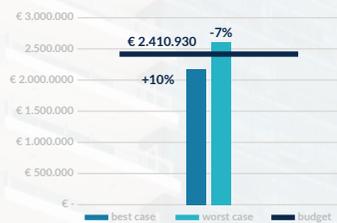
Il monitoraggio della commercializzazione verifica la corrispondenza tra i contratti preliminari firmati ed il piano di commercializzazione.

## Obiettivo

Verificare il rispetto delle previsioni del piano di commercializzazione. In funzione degli scostamenti evidenzia i rischi associati a ritardi delle vendite.

## ANALISI CONGRUITÀ COSTI

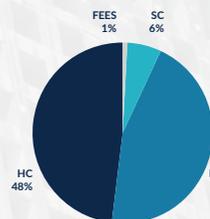
L'importo stimato dello sviluppatore risulta sostanzialmente allineato rispetto ai valori parametrici dei benchmark di riferimento evidenziando uno scostamento pari a circa il 10% nello scenario best case e pari a circa il -7% nello scenario worst case.



## BUDGET - BUSINESS PLAN

Il quadro economico individua l'importo complessivo (acquisto terreno, costi di costruzione, oneri urbanizzazione e oneri professionali) pari a € 5.050.000 di cui:

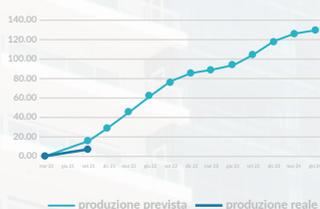
- Land purchase € 2.250.000
- HC € 2.410.930
- Administrative. Fees € 75.000
- SC € 314.070



## ANALISI SCOSTAMENTI CAPEX PLAN

L'importo di avanzamento dei costi alla data di riferimento presenta i seguenti scostamenti rispetto alle previsioni di Capex Plan:

- 9,54 Mio EUR (-61,2%) delta trimestre
- 9,54 Mio EUR (-61,2%) delta progressivo



## AVANZAMENTO COSTI

L'ammontare dei costi di sviluppo (importo imponibile) al 30/06/2021 è di € 2.216.000 pari a circa il 43,9% dell'importo complessivo dei costi di sviluppo di € 5.050.000 individuato nell'ambito del contratto di finanziamento.



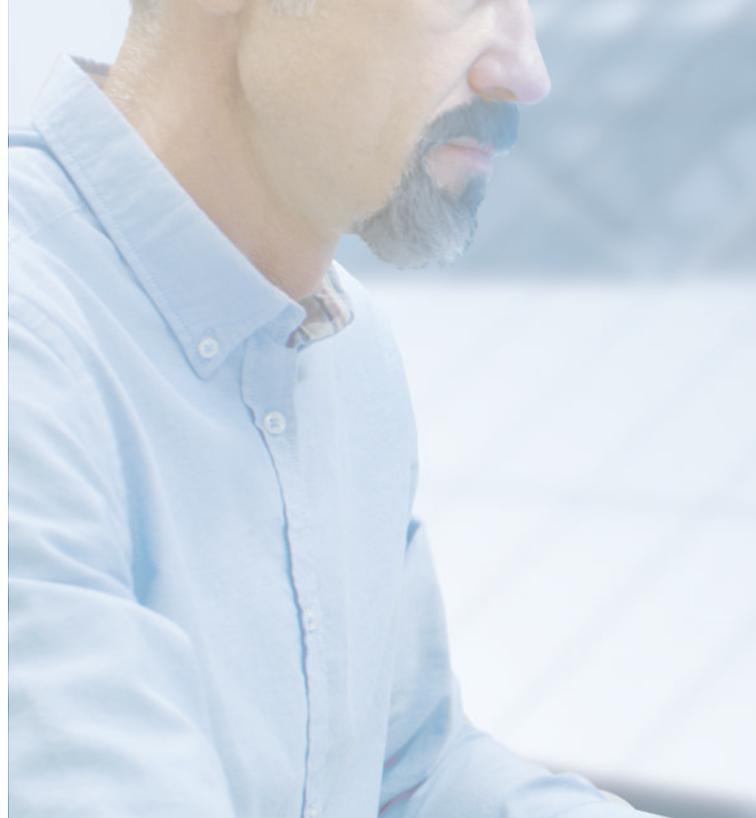
# Smart Inspection

*Le soluzioni HI-TECH che consentono di visitare immobili e cantieri in realtà virtuali.*

Sopralluoghi e technical survey **a distanza** in un **ambito guidato, protetto e georeferenziato**.

- Riduzione al minimo dei rischi e protezione della sicurezza individuale
- Garanzia di continuità operativa
- Tempi di evasione più competitivi
- Archiviazione automatica dei dati
- Sistemi semplici e sicuri

*Anche il cliente può partecipare in **real time**.*



## SMART APPRAISAL PRIME

Sopralluoghi in remoto con smartphone e tablet.

## REMOTE APP INTERFACE

- Perizie bancarie
- Valutazioni/appraisal
- Sopralluoghi con elevata numerosità di immobili





## WEB APPLICATION KIBER

## WEB APPLICATION KIBER

## ISPEZIONI CON DRONI

Sopralluoghi in remoto in modalità real time con smartphone e tablet.

Sopralluoghi in remoto in modalità real time con elmetto dotato di telecamera, microfono, cuffie, torcia e termocamera.

Sopralluoghi con l'ausilio di droni per ispezioni aeree su cantieri complessi. Ispezione e controllo di aree sensibili e/o a rischio.

## REAL TIME HUMAN GUIDED

## REAL TIME HUMAN GUIDED

## HUMAN GUIDED

- Project Monitoring
- Controlli tecnici
- Alta sorveglianza
- Due Diligence
- Ispezioni

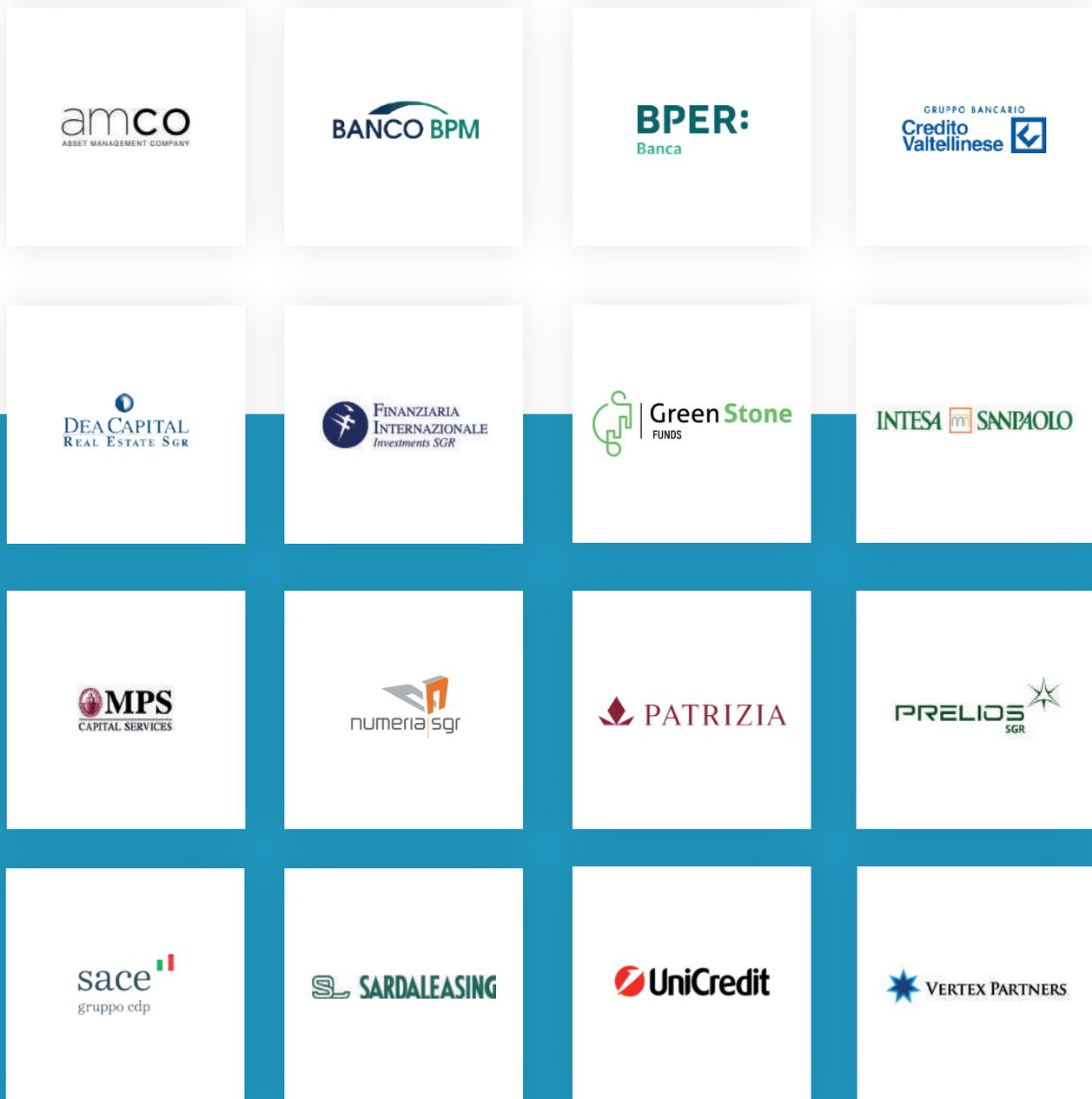
- Project Monitoring
- Controlli tecnici
- Alta sorveglianza
- Due Diligence
- Ispezioni

- Ispezioni su infrastrutture complesse

# Track Record

I più importanti Developers, SGR, SIQ, Banche ed Aziende Corporate, si affidano a RINA Prime Value Services come Project Monitor a garanzia dei propri investimenti, a conferma dell'elevato livello di servizio offerto.

<b>+ 450</b> REPORT DUE DILIGENCE	<b>+ 100</b> INCARICHI PROJECT MONITORING
<b>+ 60</b> INCARICHI TECHICAL ADVISORY LEED E BREEAM	<b>+ 500.000</b> <sup>MQ</sup> EDIFICI SOSTENIBILI ISPEZIONATI





**Milano Santa Giulia SpA**  
Sviluppo della Variante al  
PII Montecity - Rogoredo (MI)



**Milanosesto SpA**  
Bonifica e riqualificazione delle Aree  
Ex Falck a Sesto San Giovanni (MI)



**GSD Real Estate Srl**  
Realizzazione del nuovo ospedale  
Galeazzi di Milano



**Manifattura tabacchi SpA**  
Riqualificazione e rigenerazione urbana  
della Ex Manifattura Tabacchi a Firenze



**Torre SGR - Patrizia SGR**  
Riqualificazione degli Ex Magazzini  
Generali a Verona



**Prelios SGR SpA - Fondo Niche**  
Sviluppo misto residenziale  
ricettivo a Milano



**Roseto Srl**  
Realizzazione di un complesso  
residenziale a Madonna di Campiglio (TN)



**Greenstone Sicaf SpA**  
Ristrutturazione di complesso  
terziario a Roma



**Abitare Abruzzo Consorzio Soc. Cop.**  
Realizzazione di un complesso residenziale  
e turistico-ricettivo a Giulianova (TE)

RINA Prime Value Services opera nei Real Estate Services con una elevata focalizzazione nell'ambito della valutazione immobiliare, nei servizi tecnici, nella certificazione tecnico immobiliare, con un particolare focus in ambito innovazione tecnologica e sostenibilità.

RINA Prime Value Services supporta gli operatori del mercato pubblico e privato attraverso servizi in grado di proteggere e di incrementare nel tempo il valore del capitale immobiliare in ogni fase dell'investimento, dal concept/fattibilità all'elaborazione progettuale, dalla fase di costruzione alla fase di gestione e dismissione.

RINA Prime Value Services è la Legal Entity di RINA operante in ambito Real Estate, controllata da RINA al 50% e per il restante 50% dai soci fondatori di AxiA.RE che, grazie ad una struttura specializzata, supporta gli operatori del mercato pubblico e privato.



### Una multinazionale al tuo servizio

Con oltre 150 anni di esperienza in una vasta gamma di settori industriali, RINA è una multinazionale che aiuta i clienti a costruire business forti e di successo.

RINA fornisce un'ampia gamma di servizi nei settori:

**Real Estate e Infrastructure**  
**Energia e Mobilità**

**Marine**  
**Certificazione**

**Industry**



**3.900 professionisti**

**200 uffici**

**70 paesi**

LEVEL OF RINA PRESENCE



LOW

14 HIGH



Il nostro team è composto da manager specializzati negli specifici ambiti di analisi (controllo dell'andamento di progetto, controllo costi e validazione SAL, analisi economico-finanziaria e delle condizioni di financing, iter autorizzativo, analisi catastale, urbanistica, edilizia, impianti, ambiente, sostenibilità, ecc.).

Un team qualificato, in continua evoluzione, proattivo e sempre a contatto con il cliente per declinare al meglio i nostri servizi alle specifiche esigenze.

Uno dei principali punti di forza dell'azienda risiede nell'eterogeneità e nel talento degli oltre 100 dipendenti in Italia e degli oltre 3900 professionisti RINA nel mondo, e nell'insieme dei valori condivisi ed esperienze messe a fattor comune che giornalmente ci guidano.

Attraverso una rete globale diffusa in 200 uffici distribuiti in 70 paesi, sosteniamo gli operatori del mercato anche all'estero.



**Struttura specializzata  
e costantemente coordinata**

**Indipendenza e  
trasparenza delle analisi**

**Affidabilità  
del supporto**

**Esperienza di oltre  
25 anni di attività**

**Background  
internazionale**

**Digitalizzazione  
dei servizi**





---

Milano

Genova

Roma

[www.rinaprime.com](http://www.rinaprime.com)