



**CONCORSO INTERNAZIONALE DI IDEE PER LA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO  
INSEDIAMENTO NELL'AREA EX-CASERMA "LUPI DI TOSCANA"**

Piano economico finanziario semplificato – fase di selezione

## Indice

0. Introduzione	p. 3
1. Intervento del fondo SGR	p. 4
2. Intervento dello sviluppatore privato	p. 5

## 0. Introduzione

Il Piano economico finanziario semplificato parte da alcune ipotesi relative agli operatori che possono acquisire la proprietà dell'area pubblica e privata e sviluppare le funzioni così come proposte nel presente progetto.

Si ipotizza che l'operazione possa essere guidata da un fondo di gestione del risparmio (sgr) specializzato in *Housing sociale*. Questo fondo può creare un RTI insieme ad uno sviluppatore privato che si impegna ad acquisire i lotti dell'area privata e a sviluppare le funzioni destinate al mercato libero.

Tutto l'intervento del fondo sgr ha le caratteristiche di una operazione con finalità sociali: quindi non solo le funzioni residenziali ma anche quelle per il commercio (commercio di vicinato) e per il terziario (coworking, spazi per start-up, ecc. ) godono di canoni di locazione in linea con quelli previsti per una operazione di *Housing sociale*.

L'area complessiva considerata ha una SUL complessiva di 53.000 mq di cui 33.000 mq nell'area di proprietà pubblica e 20.000 mq nell'area di proprietà privata.

L'operazione di Housing sociale del fondo sgr interviene su una SUL di 33.500 mq così suddivisa:

### *Intervento del fondo sgr*

3

<b>Funzioni</b>	<b>SUL</b>
Housing sociale su area pubblica	18.000
Commercio con finalità sociali su area pubblica	6.500
Terziario sanitario con finalità sociali su area pubblica	5.000
Housing sociale su area privata	4.000

*Tabella 1. Ripartizione funzionale a carico del fondo SGR.*

L'operazione dello sviluppatore privato interviene su una SUL di 19.500 mq così suddivisa:

### *Intervento dello sviluppatore privato*

<b>Funzioni</b>	<b>SUL</b>
Residenze mercato libero su area privata	8.000
Commercio mercato libero su area privata	2.500
Terziario sanitario mercato libero su area privata	5.500
Residenze mercato libero su area pubblica	3.500

*Tabella 2. Ripartizione funzionale a carico dello sviluppatore..*

Il Piano illustrato di seguito prevede che il periodo di costruzione del fondo sgr duri tre anni con una progressione del costruito (10% il primo anno, 50% entro la fine del secondo, 100% alla fine del terzo).

Si può ipotizzare per semplicità che lo sviluppatore privato completi il proprio progetto nello stesso arco di tempo e con le stesse tempistiche. Il Piano economico finanziario semplificato del progetto sull'area privata prevede parametri di costi, ricavi e rendimento (il tasso di sconto utilizzato per attualizzare i flussi netti di cassa) diversi da quelli ipotizzabili per l'intervento sull'area pubblica. E' preferibile quindi non accorpare i due piani economici.

## 1. Intervento del fondo sgr

Le ipotesi di costo dell'intervento del fondo sgr prevedono una SUL di 33.500 mq ed un costo di costruzione di €1.000 al mq. per tutte le funzioni.

Il periodo di locazione del complesso di funzioni realizzate dal fondo sgr dura 15 anni. Alla fine di questo periodo il fondo sgr vende ai locatari che esercitano l'opzione di riscatto, liquidando quindi tutto il patrimonio messo in locazione.

Le ipotesi relative ai ricavi prevedono entrate lorde da canone mensile agevolato per la locazione pari a circa €9 al mq. Al netto dei costi operativi sostenuti (onnicomprensivi di tasse, property management, costi immobiliari e spese generali) questo canone si traduce per il Fondo Sgr in ricavi netti pari a circa €5 al mq al mese (€238.000 all'anno per 15 anni senza considerare sfritto e morosità).

Il prezzo di vendita fissato al momento della liquidazione del patrimonio è pari a € 2.000 al mq al netto.

Per semplicità il modello di attualizzazione di flussi non contiene il tasso di inflazione e l'IVA. Sono state applicate tipiche esenzioni concesse alle operazioni di Housing Sociale come il dimezzamento degli oneri di urbanizzazione secondari, l'annullamento del contributo al costo di costruzione, le agevolazioni sulla fiscalità. Non sono stati ipotizzati contributi pubblici all'operazione.

Il fondo Sgr opera senza debito bancario (solo equity) e si aspetta dall'operazione un rendimento obiettivo del 3%. Il fondo sgr opera senza inserire nel modello gli ammortamenti sull'investimento. Poichè nel modello non è stato introdotto il tasso di inflazione (e la rivalutazione dei canoni) anche il rendimento considerato è al netto dell'inflazione.

4

*Costi, ricavi e rendimento dell'intervento di housing sociale del fondo sgr*

Costo totale di costruzione	€33.500.000
Oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria)	€4.850.000
Ricavi annuali da locazione	€234.500
Ricavi totali da locazione	€3.517.500
Ricavi da liquidazione del patrimonio	€60.300.000
<b>IRR</b>	<b>3,38%</b>

*Tabella 3. modello economico per il fondo DGR.*

Sotto le ipotesi utilizzate, il tasso interno di rendimento (IRR) del 3,38% è superiore al WACC e l'intervento garantisce al Fondo Sgr il rendimento atteso.

## 2. Intervento dello sviluppatore privato

*Costi, ricavi e rendimento dell'intervento dello sviluppatore privato*

Costo totale di costruzione	€25.350.000
Oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria) e contributo al costo di costruzione	8.545.000
Ricavi annuali da locazione	7.800.000
Terminal value	€39.000.000
<b>IRR</b>	<b>12%</b>
<b>NPV@10,8</b>	<b>€2.890.000</b>

Tabella 4. modello economico per il fondo DGR.

Le ipotesi di costo dell'intervento dello sviluppatore privato sono parametriche e prevedono una SUL di 19.500 mq ed un costo di costruzione di €1.300 al mq. per tutte le funzioni.

Si ipotizza che l'investitore privato segua un intervento di sviluppo finalizzato alla locazione. Viene stimato nel modello un *terminal value* al 15esimo anno pari a €39.000.000.

Le ipotesi relative ai ricavi prevedono a regime entrate lorde annuali dalla locazione pari a €400 al mq. Per semplicità si ipotizza che le tre funzioni realizzate (residenza, commercio e terziario) generino lo stesso canone.

Per semplicità il modello di attualizzazione di flussi non contiene il tasso di inflazione e l'IVA. Sono stati stimati costi pieni da oneri di urbanizzazione secondari e da contributo al costo di costruzione.

Lo sviluppatore privato opera con un mix di debito bancario ed *equity* (rispettivamente 60% e 40%). Il tasso sul debito bancario ammonta al 9% e il tasso di sconto sull'*equity* è fissato dall'investitore al 12%. Il WACC è quindi pari al 10,80%.

Il costo di acquisizione del terreno viene stimato pari a €6.000.000. Nel modello finanziario dello sviluppatore privato sono stati inseriti gli ammortamenti sull'investimento realizzato e costi di project management, di marketing e di progettazione ingegneristica e architettonica.

Sotto le ipotesi utilizzate, il valore attuale netto dell'operazione (VAN@10,8) è positivo e pari a €2.890.000; il tasso interno di rendimento (IRR) del 12,38% è superiore al WACC e l'intervento garantisce allo sviluppatore privato il rendimento atteso.