

**CONCORSO INTERNAZIONALE DI PROGETTAZIONE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA
E FUNZIONALE DEL COMPARTO DI PIAZZA DELLA REPUBBLICA
VARESE**

STIMA SOMMARIA DEI LAVORI

CONCORSO INTERNAZIONALE DI PROGETTAZIONE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA E
FUNZIONALE DEL COMPARTO DI PIAZZA DELLA REPUBBLICA
VARESE

STIMA SOMMARIA DEI LAVORI

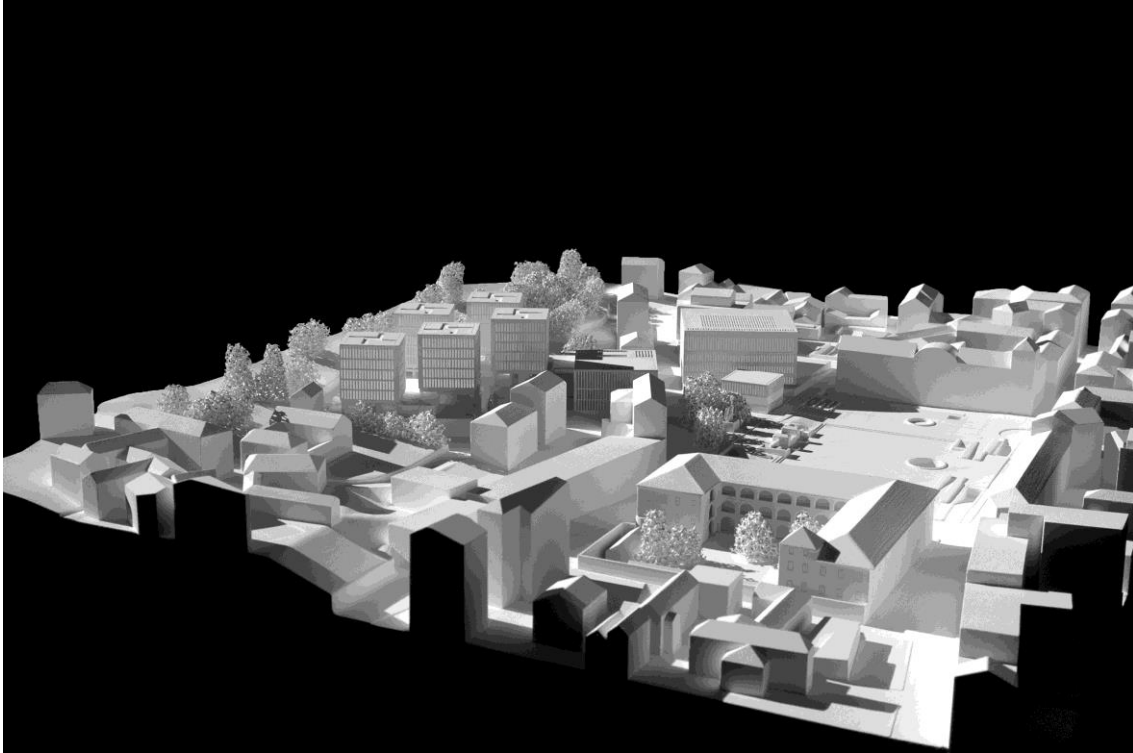
1. TEATRO

Destinazione	Superficie (mq)	Opere edili ed affini (€/mq)	Impianti termofluidici (€/mq)	Impianti elettrici (€/mq)	Costo complessivo (€/mq)	Costo lavori (parziale)	Costo lavori (per destinazione)	Costo lavori (complessivo)
LAVORI STANDARD:								
Sala teatro e ambiti principali	9.073,00	1.270,00	265,00	220,00	1.755,00	€	15.923.115,00	
Corpi scala ed ascensori	870,00	950,00	150,00	160,00	1.260,00	€	1.096.200,00	
Locali impianti	1.616,00	600,00	70,00	90,00	760,00	€	1.228.160,00	
					Totale costo lavori standard		€	18.247.475,00
LAVORI PARTICOLARI:								
Opere edili ed affini					Demolizione vecchio teatro	€	230.000,00	
					Impianti ascensore	€	350.000,00	
					Rete fognaria	€	40.000,00	
					Sistemazioni esterne	€	150.000,00	
					Elementi particolari e di prevenzione incendi per torre di scena	€	630.000,00	
					Incidenza copertura sala	€	380.000,00	
					Incidenza copertura per torre di scena	€	220.000,00	
					Incidenza schermatura perimetrale	€	280.000,00	
					Totale lavori particolari – opere edili		€	2.280.000,00
LAVORI PARTICOLARI:								
Impianti termofluidici					Impianto idrico antincendio	€	84.000,00	
					Anello antincendio esterno	€	65.000,00	
					Vasca antincendio e gruppo pressurizzazione	€	86.000,00	
					Programmazione impianti	€	18.000,00	
					Impianto solare termico	€	34.000,00	
					Scarichi	€	24.000,00	
					Trattamento acqua	€	20.000,00	
					Totale lavori particolari – impianti termofluidici		€	331.000,00
LAVORI PARTICOLARI:								
Impianti elettrici e speciali					Impianto fotovoltaico potenza 65 KW	€	130.000,00	
					Asservimento elettrico degli impianti meccanici	€	25.000,00	
					Impianto elettrico esterno	€	95.000,00	
					Totale lavori particolari – impianti elettrici		€	250.000,00
ARREDI:								
					Poltroncine sala, gallerie e palchetti teatro	€	700.000,00	
					Restanti arredi per teatro	€	160.000,00	
					Totale costo arredi		€	860.000,00
							Totale costo lavori	€
								21.968.475,00
							Costi della sicurezza	€
								310.000,00
							Totale costo lavori + sicurezza per teatro	€
								22.278.475,00

CONCORSO INTERNAZIONALE DI PROGETTAZIONE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA E
FUNZIONALE DEL COMPARTO DI PIAZZA DELLA REPUBBLICA
VARESE

2. COMPLESSO DI VIA RAVASI

Destinazione	Superficie (mq)	Opere edili (€/mq)	Impianti termofluididici (€/mq)	Impianti elettrici (€/mq)	Costo complessivo (€/mq)	Costo lavori (parziale)	Costo lavori (per destinazione)	Costo lavori (complessivo)
RESIDENZE:								
Alloggi	7.657,50	910,00	155,00	110,00	1.175,00	€	8.997.563,00	
Portico privato	451,00	690,00		50,00	740,00	€	333.740,00	
Vestibolo accesso alloggi	175,00	740,00		50,00	790,00	€	138.250,00	
Locali direzionali/commerciali	218,50	890,00	125,00	100,00	1.115,00	€	243.628,00	
					Totale residenze		€ 9.713.181,00	
TERZIARIO-DIREZIONALE								
TERZIARIO ASL	1.345,50	810,00	125,00	110,00	1.045,00	€	1.406.047,50	
TERZIARIO-DIREZIONALE PRIVATO	1.345,50	810,00	125,00	110,00	1.045,00	€	1.406.047,50	
					Totale terziario-direzionale		€ 2.812.095,00	
COMMERCIALE								
	1.340,75	890,00	135,00	100,00	1.125,00		€ 1.508.344,00	
SPAZIO POLIFUNZIONALE - (UNIVERSITA')								
	515,20	690,00	110,00	90,00	890,00		€ 458.528,00	
SISTEMAZIONI ESTERNE								
						Fognatura	€ 50.000,00	
						Pavimentazioni e sistemazioni esterne	€ 280.000,00	
					Totale sistemazioni esterne		€ 330.000,00	
AUTORIMESSE								
	8.319,10	320,00	15,00	10,00	345,00		€ 2.870.090,00	
							Totale costo lavori	€ 17.692.238,00
							Costi della sicurezza	€ 250.000,00
							Totale costo lavori + sicurezza per complesso di via Ravasi	€ 17.942.238,00



**CONCORSO INTERNAZIONALE DI PROGETTAZIONE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA E
FUNZIONALE DEL COMPARTO DI PIAZZA DELLA REPUBBLICA
VARESE**

QUADRI ECONOMICI DI PROGETTO

**CONCORSO INTERNAZIONALE DI PROGETTAZIONE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA E
FUNZIONALE DEL COMPARTO DI PIAZZA DELLA REPUBBLICA
VARESE****QUADRI ECONOMICI DI PROGETTO PRELIMINARE****1. TEATRO**

A) IMPORTO LAVORI:	
- per lavori di costruzione: opere edili e impianti	€ 21.108.475,00
- per arredi	€ 860.000,00
Totale lavori e arredi a base d'asta	€ 21.968.475,00
Costi della sicurezza	€ 310.000,00
IMPORTO TOTALE LAVORI	€ 22.278.475,00
B) SOMME A DISPOSIZIONE:	
- per spese di concorso	€ 450.000,00
- per spese tecniche di progettazione, direzione lavori, coordinamento sicurezza, collaudi (compresi oneri di previdenza)	€ 1.040.000,00
- per oneri di allacciamenti e interferenze sottoservizi	€ 150.000,00
- per economie, imprevisti e arrotondamento	€ 531.525,00
IMPORTO TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE	€ 2.171.525,00
IMPORTO COMPLESSIVO A) + B) per TEATRO	€ 24.450.000,00

Nota: Importo di quadro economico IVA esclusa, come indicato al punto 1 del Bando di Concorso (IVA 10% sui lavori e 22% su spese tecniche pari a € 2.456.647,50)

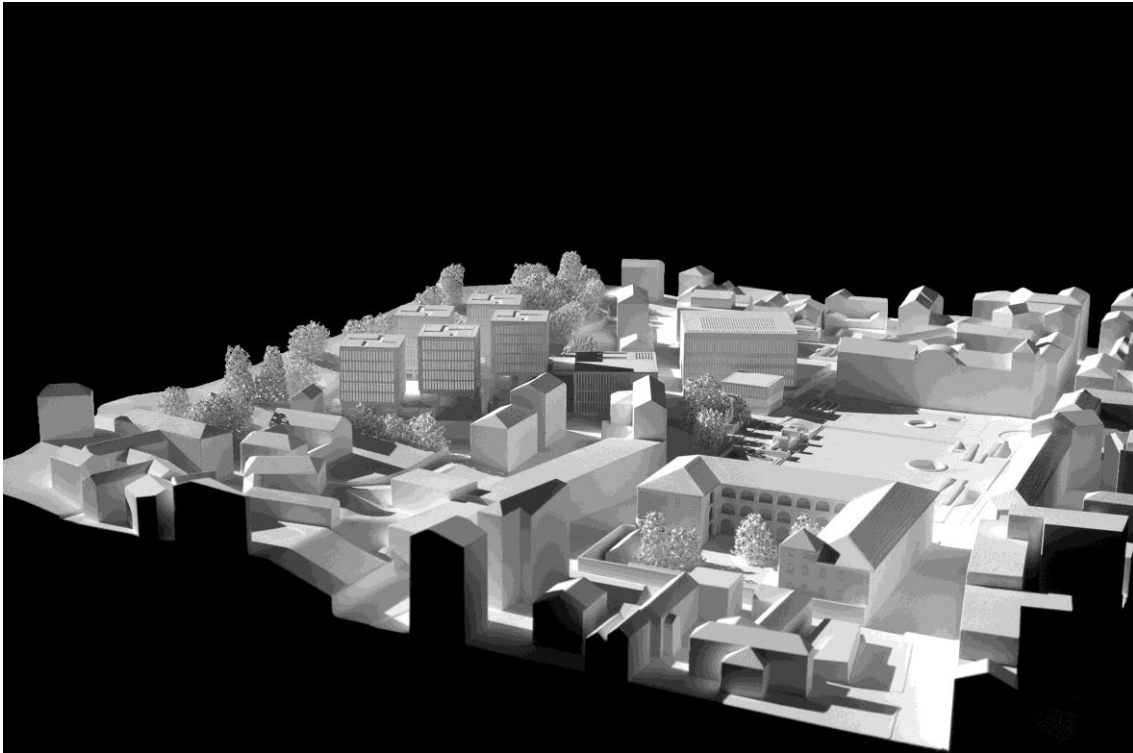
2. COMPLESSO DI VIA RAVASI

A) IMPORTO LAVORI:	
- per lavori di costruzione: opere edili e impianti	€ 17.692.238,00
Totale lavori a base d'asta	€ 17.692.238,00
Costi della sicurezza	€ 250.000,00
IMPORTO TOTALE LAVORI	€ 17.942.238,00
B) SOMME A DISPOSIZIONE:	
- per spese tecniche di progettazione, direzione lavori, coordinamento sicurezza, collaudi (compresi oneri di previdenza)	€ 800.000,00
- per oneri di allacciamenti, economie, imprevisti e arrotondamento	€ 117.762,00
IMPORTO TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE	€ 917.762,00
IMPORTO COMPLESSIVO A) + B) per VIA RAVASI	€ 18.860.000,00

Nota: Importo di quadro economico IVA esclusa, come indicato al punto 1 del Bando di Concorso (IVA 22% sui lavori e su spese tecniche pari a € 4.123.292,36)
Importo di quadro economico ESCLUSO costi per acquisto terreno, demolizioni fabbricati e oneri di urbanizzazione.

89PN885B

SUB AMBITO 2
NUOVO TEATRO E COMPLESSO DI VIA RAVASI
FASE 2
1/13



**CONCORSO INTERNAZIONALE DI PROGETTAZIONE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA E
FUNZIONALE DEL COMPARTO DI PIAZZA DELLA REPUBBLICA
VARESE**

**STUDIO DI FATTIBILITA' ECONOMICO FINANZIARIO DI
MASSIMA PER LA REALIZZAZIONE E GESTIONE
DELL'INTERVENTO**

STUDIO DI FATTIBILITA' ECONOMICO FINANZIARIO DI MASSIMA PER LA REALIZZAZIONE E GESTIONE DELL'INTERVENTO

PREMESSA

Obiettivo del presente Studio è verificare la fattibilità e sostenibilità economico finanziaria degli interventi oggetto dell'operazione "Adp piazza Repubblica", con particolare riferimento ai due ambiti della stessa in cui è richiesto l'intervento dell'investitore privato.

Il primo ambito di interazione tra pubblico e privato, in ordine temporale, vede il partner privato rivestire un ruolo primario nella acquisizione delle aree di Via Ravasi, attualmente di proprietà della Provincia di Varese, e nella successiva realizzazione e vendita dell'importante progetto immobiliare finalizzato alla riqualificazione urbana del comparto

Il secondo ambito, successivo alla realizzazione delle opere di Via Ravasi, è rappresentato dalla realizzazione del nuovo Teatro, in relazione al quale è stata prevista la strutturazione di una operazione di Project Financing che vede il decisore pubblico iniettare un importante finanziamento pubblico, affiancato da un partner privato che, dopo aver contribuito preliminarmente all'investimento necessario alla costruzione del Teatro, gestirà successivamente il teatro attraverso una concessione di lungo termine (30 anni).

Gli ulteriori due ambiti di intervento – costituiti rispettivamente dal rifacimento della Piazza e dal recupero dell'ex Caserma come polo culturale – prevedono l'intervento esclusivo del settore pubblico nel finanziamento legato alla realizzazione delle relative opere.

Risulta indispensabile, nelle operazioni di Project Financing, che il soggetto privato, nella sua veste di concessionario, consegua i proventi derivanti dalla gestione, che sono strumentali alla copertura dei costi di realizzazione dell'infrastruttura e di gestione della stessa ed alla remunerazione dell'attività svolta.

La Pubblica Amministrazione partecipa finanziariamente all'operazione, attraverso la corresponsione di una quota di prezzo, per garantire il raggiungimento dell'equilibrio economico e finanziario dell'investimento.

L'analisi economica e finanziaria delle operazioni di Project Financing assume caratteristiche diverse in funzione della sua collocazione nell'ambito del processo di definizione e valutazione delle alternative di investimento nelle infrastrutture. Essa ha lo scopo di fornire, in particolare, indicazioni quantitative necessarie alla valutazione della convenienza economica e della sostenibilità finanziaria del progetto di investimento sia per il soggetto privato che per il soggetto pubblico.

Nell'attuale fase – seconda – in cui si trova il Concorso, la valutazione economico finanziaria dell'iniziativa, nell'ottica del potenziale generico investitore, non può che essere caratterizzata da forti elementi di astrazione.

Infatti, la valutazione da parte del Concorrente delle condizioni di redditività dell'investimento sono il frutto di elaborazioni tratte dal ricorso a dati macroeconomici, dinamiche della domanda e del costo dei fattori produttivi limitate a dati medi di comparto in termini di struttura dei costi industriali e di prezzi di vendita. In altri termini, in questa fase, viene effettuata una valutazione della **potenziale esistenza** di condizioni economiche di scenario e di comparto che possano favorire l'interesse di imprese private all'impegno di capitali nell'iniziativa.

Del resto, appare assai difficile in tale fase opportunamente valutare la reale convenienza per l'impresa privata che deve valutare l'iniziativa in ragione di numerosi fattori in parte dipendenti da condizioni di scenario, ma in parte assai importante dipendenti dalla propria organizzazione di business.

Sarà pertanto il soggetto privato, nella sua veste di promotore, a predisporre il Piano Economico e Finanziario e, di conseguenza, a valutare la convenienza e fattibilità dell'iniziativa in termini di capacità di creare effettivo valore per i propri azionisti. Infatti, tale valutazione non può che essere eseguita nell'ottica della specifica impresa, che potrà soppesare i propri punti di forza e di debolezza rispetto allo scenario di riferimento in termini di dinamiche competitive che interessano il comparto.

Alla luce di quanto premesso, il presente Studio si basa sulle ipotesi, sulle stime e sulle assunzioni presenti nel documento "30. Studio di fattibilità economico finanziario per l'Accordo di Programma" contenuto nella documentazione fornita dall'Ente banditore, che sono considerate sostenibili e in linea con gli attuali indici di mercato; sono stati aggiornati tuttavia i valori economici legati alla costruzione del Teatro e del comparto di Via Ravasi al fine di adeguarli alla specificità del Progetto proposto.

QUADRO ECONOMICO COMPLESSIVO E QUADRO ECONOMICO DEL TEATRO

Il Quadro Economico Complessivo dell'accordo è stato aggiornato sulla base del costo stimato per la costruzione del Teatro, ed è stato costruito rispettando il parametro fondamentale costituito dallo stanziamento massimo messo a disposizione dai Promotori AdP, pari ad Euro 24,5 milioni.

Si precisa che l'aggiornamento ha riguardato esclusivamente il valore di costruzione del Nuovo Teatro, non essendo il rifacimento della Piazza e la ristrutturazione della ex Caserma oggetto del presente Concorso; per tale motivo i relativi dati sono stati mantenuti invariati senza alcuna verifica specifica di merito ed esclusivamente al fine di fornire, appunto, una visione economica complessiva dell'operazione.

QUADRO ECONOMICO COMPLESSIVO ADP	BANDO	PROGETTO
<i>COSTI (€) - Valore degli interventi</i>		
Nuovo Teatro	24.000.000	24.000.000
Costo concorsi e progettazione nuovo teatro	450.000	450.000
Rifacimento piazza + rampa e viabilità piazza	1.980.000	1.980.000
Ristrutturazione ex caserma	4.900.000	4.900.000
Costi concorso e progettazione Piazza e Caserma	265.000	265.000
Costi totali (valore complessivo degli interventi)	31.595.000	31.595.000
<i>RISORSE (€) - Valore degli apporti finanziari</i>		
Risorse pubbliche da sviluppo privato via Ravasi	4.100.000	4.100.000
Risorse pubbliche stanziare per Adp	24.500.000	24.500.000
Risorse private da Project financing - 11% del costo del nuovo teatro	3.000.000	3.000.000
Risorse totali (valore complessivo degli apporti)	31.600.000	31.600.000
SALDO	5.000	5.000

Il Quadro Economico complessivo aggiornato conferma essenzialmente i valori previsti nello “Studio di fattibilità economico finanziario” allegato alla documentazione di gara, e prevede quindi un contributo diretto in termini di risorse finanziarie da parte del partner privato pari ad Euro 3 milioni per la costruzione del nuovo Teatro.

La corresponsione del contributo da parte dell'investitore privato può risultare favorita dalle tempistiche cronologicamente previste per la realizzazione delle opere, che, prevedendo dapprima l'avvio dei lavori nel comparto di Via Ravasi e successivamente, seppur di pochi mesi, l'avvio dei lavori di costruzione del Teatro, permettono potenzialmente al privato di elargire il contributo sotto forma di parziale reinvestimento dei margini conseguiti dalla vendita degli spazi residenziali, terziari e commerciali.

Tale cronologia degli interventi si rende necessaria anche in relazione alle risorse pubbliche derivanti dalla cessione del terreno di Via Ravasi e “girate” dall'operatore pubblico nella costruzione del Teatro (Euro 4,1 milioni).

Passando al dettaglio del Quadro Economico complessivo rappresentato dagli oneri di costruzione del nuovo Teatro e dalle relative fonti di finanziamento, si riporta di seguito il prospetto aggiornato degli investimenti.

QUADRO ECONOMICO PROJECT FINANCING TEATRO	BANDO	PROGETTO
<i>COSTI (€) - Valore degli interventi</i>		
Nuovo Teatro	24.000.000	24.000.000 dett. A
Costo concorsi e progettazione nuovo teatro	450.000	450.000
Costi totali PF Teatro (valore complessivo degli interventi)	24.450.000	24.450.000
<i>RISORSE (€) - Valore degli apporti finanziari</i>		
Risorse pubbliche da sviluppo privato via Ravasi	4.100.000	4.100.000
Risorse pubbliche stanziare Adp per Teatro	17.580.000	17.580.000
Risorse private da Project financing - 12,5% del costo del nuovo teatro	3.000.000	3.000.000
Risorse totali PF Teatro (valore complessivo degli apporti)	24.680.000	24.680.000

Il dettaglio del costo di realizzazione del Teatro evidenzia come la stima effettuata in sede di “Studio di fattibilità economico finanziario per l'Accordo di Programma” sia in linea con il costo unitario emergente dal rapporto tra costo effettivo di sviluppo del Teatro e numero effettivo delle poltrone previsti a Progetto.

QUADRO ECONOMICO DI PROGETTO PRELIMINARE	Euro
A) IMPORTO LAVORI:	
- per lavori di costruzione: opere edili e impianti	21.108.475
- per arredi	860.000
Totale lavori e arredi a base d'asta	21.968.475
Costi della sicurezza	310.000
IMPORTO TOTALE LAVORI	22.278.475
B) SOMME A DISPOSIZIONE:	
- per spese di concorso	450.000
- per spese tecniche di progettazione, direzione lavori, coord. sicurezza, collaudi (compresi oneri di previdenza)	1.040.000
- per oneri di allacciamenti e interferenze sottoservizi	150.000
- per economie, imprevisti e arrotondamento	531.525
IMPORTO TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE	2.171.525
IMPORTO COMPLESSIVO A) + B) per TEATRO	24.450.000

Dett. A - Costi Teatro	BANDO	PROGETTO
Costo complessivo di sviluppo del nuovo teatro	24.003.540	24.000.000
Costi unitari di sviluppo del nuovo teatro (€ per posto a sedere)	16.002	15.635
Posti a sedere (n.)	1.500	1.535
Costi di sviluppo a carico del settore pubblico (€)	16.903.098	16.900.000
Costi di sviluppo a carico del settore pubblico da via Ravasi (€)	4.100.000	4.100.000
Costi di sviluppo a carico dell'operatore privato (€) (12,5% del totale)	3.000.443	3.000.000
COSTI DI SVILUPPO TOTALI (€)	24.003.540	24.000.000

STUDIO DI FATTIBILITA' DEL NUOVO TEATRO

Il Teatro rappresenta il fulcro del Progetto in quanto, oltre a rappresentare il centro ideale della trasformazione urbana, innesca a livello economico e finanziario gli importanti interventi pubblici di Regione, Provincia e Comune, che a loro volta dovrebbero favorire l'attrattività per gli investitori privati. Le principali ipotesi previste dallo "Studio di fattibilità economico finanziario" allegato alla documentazione di gara al fine di verificare la sostenibilità economico finanziaria dell'investimento da parte del privato oltre che una soddisfacente redditività e che, sulla base di quanto dichiarato in premessa, sono state mantenute invariate nel presente documento, risultano essere le seguenti:

Investimento iniziale da parte dell'investitore privato

Capitale preso a prestito (€)	2.250.332	2.250.000	75,00%
Capitale proprio (€)	750.111	750.000	25,00%
Capitale totale (€)	3.000.443	3.000.000	100,00%

Struttura finanziaria dell'investitore privato

STRUTTURA FINANZIARIA OPERATORE PRIVATO	BANDO	PROGETTO
Tasso di sconto - Debito	8,00%	8,00%
Tasso di sconto - Equity	15,00%	15,00%
% Debito	75,00%	75,00%
% Equity	25,00%	25,00%
WACC	9,75%	9,75%

Per quanto riguarda la "leva finanziaria", intesa come il rapporto tra debito finanziario e capitale proprio, (mantenuta pari al 75% del capitale complessivamente conferito nell'operazione), si ritiene che la stessa possa essere accettabile in quanto il maggiore ricorso al debito ottiene l'effetto di contenere il costo medio ponderato del capitale, il quale, in condizioni di adeguata redditività degli investimenti, consente di innalzare il valore del progetto per gli azionisti.

E' evidente che i livelli di leva finanziaria debbono essere accettati e condivisi dai creditori che, in caso contrario, innalzerebbero il costo del debito per il maggiore rischio percepito con ciò ottenendo l'effetto opposto a quello auspicato, cioè di aumentare il costo medio ponderato del capitale.

Rispetto ad una iniziativa privata, come per esempio, la creazione di una nuova impresa o lo sviluppo di un nuovo business, ove si richiede un importante apporto di equity, nelle iniziative in Project finance, grazie alla struttura societaria della SPV – Special Purpose Vehicle –, la leva finanziaria può essere particolarmente spinta: la realizzazione dell'intervento, infatti, è posta in carico ad una cosiddetta società veicolo contenente nel proprio patrimonio soltanto il progetto e, pertanto, l'erogazione del finanziamento, pur non prescindendo da idonei requisiti economico-finanziari dell'impresa, si basa sulla capacità del progetto in questione di generare flussi di cassa sufficienti al rimborso del debito ed alla remunerazione dell'investimento. Le garanzie prestate agli istituti di credito, infatti, non sono di natura reale ma essenzialmente risiedono nella bontà del progetto.

Piano finanziario dell'investitore privato

Il Piano finanziario dei flussi di cassa, fortemente semplificato sulla base delle ipotesi deducibili dallo "Studio di fattibilità economico finanziario per l'Accordo di Programma", potrebbe prevedere un *decalage* temporale dell'investimento rispettivamente pari ad Euro 2 milioni nell'Anno 4 ed Euro 1 milione nell'Anno 5 – coerentemente con quanto previsto dal Cronoprogramma previsto – per poi avviare l'attività operativa all'inizio dell'Anno 6, con un incremento prudenziale del 5% su base annua del fatturato per i primi 3 anni e mantenimento costante dei Costi operativi.

Gli Oneri Finanziari e le rate di rimborso del debito finanziario sono stati calcolati in ipotesi di finanziamento bancario della durata di 10 anni, al tasso del 8% annuo, rata semestrale.

Euro	Anno 4	Anno 5	Anno 6	Anno 7	Anno 8	Anno 9	Anno 10
Investimenti	-2.000.000	-1.000.000					
Finanziamento bancario	1.750.000	500.000	-155.316	-167.742	-181.161	-195.654	-211.306
IVA	-440.000	-220.000	110.000	62.370	71.264	71.264	71.264
Ricavi da biglietteria			770.000	808.500	848.925	848.925	848.925
Ricavi da contributi			230.000	230.000	230.000	230.000	230.000
Costi operativi			-500.000	-525.000	-525.000	-525.000	-525.000
Oneri finanziari			-180.000	-167.575	-154.155	-139.662	-124.010
Imposte			-68.200	-76.237	-92.929	-97.421	-102.274
Saldo	-690.000	-720.000	206.484	164.317	196.944	192.451	187.599

Euro	Anno 11	Anno 12	Anno 13	Anno 14	Anno 15	Anno 16-35
Investimenti						
Finanziamento bancario	-228.211	-246.468	-266.185	-287.480	-310.478	0
IVA	71.264	71.264	71.264	71.264	0	0
Ricavi da biglietteria	848.925	848.925	848.925	848.925	848.925	848.925
Ricavi da contributi	230.000	230.000	230.000	230.000	230.000	230.000
Costi operativi	-525.000	-525.000	-525.000	-525.000	-525.000	-525.000
Oneri finanziari	-107.106	-88.849	-69.131	-47.837	-24.838	
Imposte	-107.514	-113.174	-119.286	-125.887	-133.017	-140.717
Saldo	182.358	176.699	170.586	163.985	85.592	413.208

Si specifica che tale Piano Economico Finanziario non risulta confrontabile con i valori indicati dallo "Studio di fattibilità economico finanziario per l'Accordo di Programma", in quanto lo stesso non esplicita e descrive al proprio interno tutte le ipotesi effettuate per la costruzione del Conto Economico e dello Stato Patrimoniale dell'Investitore privato, dai quali sono stati poi calcolati ed attualizzati i flussi di cassa futuri. Sulla base quindi delle ipotesi semplificate effettuate, gli indicatori di fattibilità confermano sostanzialmente la sostenibilità economico finanziaria dell'operazione.

INDICATORI DI FATTIBILITA' DEL NUOVO TEATRO**BANDO PROGETTO**

NPV@WACC

1.101.880

863.848

IRR

14,66%

15,24%

Si ritiene, in particolare, che la stima annua di ricavi pari ad Euro 1 milione possa essere raggiungibile anche alla luce delle caratteristiche dei materiali e delle logiche costruttive previste dal Progetto, che permetteranno lo svolgimento di concerti (gli studi acustici evidenziano una buona resa del Teatro) nonché la possibilità di utilizzo per convegni, conferenze ed eventi organizzati da terzi.

STUDIO DI FATTIBILITA' DEL PROGETTO IMMOBILIARE DI VIA RAVASI

L'intervento oggetto del presente capitolo risulta essere sostanzialmente a carico dell'operatore immobiliare privato: lo sviluppo del comparto di Via Ravasi è costituito infatti da una operazione di acquisizione dell'area di attuale proprietà pubblica (Provincia di Varese), dalla successiva realizzazione immobiliare da parte del capitale privato, finalizzata alla successiva commercializzazione.

Pur essendo, come detto, una operazione prettamente privata, il Comune di Varese e quindi l'operatore pubblico trae dalla stessa le risorse derivanti dalla cessione del terreno (circa Euro 6 milioni) nonché le risorse scaturenti dall'applicazione degli oneri di urbanizzazione.

Tali risorse vengono utilizzate in parte per l'acquisto diretto delle aree immobiliari ASL e Sala Polifunzionale, ed in parte trasferite al fine di finanziare la costruzione del nuovo Teatro.

Nel Progetto proposto, l'intervento immobiliare in oggetto è caratterizzato, nel rispetto delle metrature previste dal Concorso, dal sistema misto di funzioni pubbliche e private quali spazi commerciali, direzionali, terziario pubblico (ASL e UNIVERSITA') e la residenza.

Di seguito vengono esposte le ipotesi assunte a base di calcolo per la stima di sostenibilità del Progetto:

PARAMETRI DIMENSIONALI	BANDO	PROGETTO
Superficie sedime area Ravasi (mq)	8.385	8.385
SLP Residenze alta qualità (mq)	8.500	8.502
SLP Terziario Direzionale (mq)	1.350	1.346
SLP Terziario Direzionale ASL (mq)	1.350	1.346
SLP Spazio polifunzionale (mq)	500	515
SLP commerciale di vicinato (mq)	1.350	1.341
SLP TOTALE	13.050	13.049
Box/posti auto residenze n.	140	143
Box/posti auto terziario n.	45	47
Box/posti auto terziario ASL n.	25	25
BOX/posti auto TOTALE n. (su tre piani interrati)	210	215

Le superfici indicate nella seconda colonna denominata "Progetto", corrispondono alle metrature derivanti dal calcolo delle aree inserite nel Progetto stesso; in particolare si segnala l'incremento dei posti auto previsto a Progetto da 210 a 215.

PARAMETRI DI VENDITA	BANDO	PROGETTO
Prezzo vendita Residenze alta qualità (€/mq)	3.000	3.000
Prezzo vendita Terziario Direzionale (€/mq)	2.800	2.800
Prezzo vendita Spazio polifunzionale (€/mq)	2.000	2.000
Prezzo vendita commerciale di vicinato (€/mq)	3.000	3.000
Prezzo vendita Box/posti auto residenze (€/cad.)	25.000	25.000
Commissione di vendita agenzie (% vendite Residenze AQ)	2,50%	2,50%

I parametri di vendita, come esplicitato in premessa, sono stati mantenuti in linea con quelli indicati dallo "Studio di fattibilità economico finanziario per l'Accordo di Programma", in quanto non è stata effettuata, in tale fase, una specifica indagine di mercato volta ad individuare le specificità e le caratteristiche commerciali del mercato immobiliare della zona di Varese, da effettuarsi specificamente attraverso l'analisi di transazioni comparabili.

PARAMETRI DI COSTO COSTRUZIONE	BANDO	PROGETTO
Costo costruzione Residenze alta qualità (€/mq)	1.300	1.142
Costo costruzione Terziario Direzionale (€/mq)	1.200	1.045
Costo costruzione Spazio polifunzionale (€/mq)	800	890
Costo costruzione Box/posti auto residenze (€/cad.)	1.300	1.125
Costo costruzione Box/posti auto residenze (€/cad.)	15.000	13.349
Sistemazioni esterne (fognatura e pavimentazione) (€ tot.)	0	330.000
Costi della sicurezza (€ tot.)	0	250.000
Somme a disposizione - punto B) del Quadro Economico di Progetto Preliminare (€ tot.)		917.762
Costo di costruzione complessivo	19.595.000	18.860.000

Per quanto riguarda i parametri di costruzione, uniformemente a quanto effettuato per i Parametri dimensionali, si è proceduto ad aggiornare i dati dello "Studio di fattibilità economico finanziario per l'Accordo di Programma" al fine di renderli confrontabili con quanto stimato dal Quadro Economico di Progetto Preliminare.

Si segnala in particolare che i costi dei lavori di sistemazione degli impianti fognari e delle pavimentazioni esterne, oltre gli oneri per la sicurezza, non sono stati attribuiti ai singoli costi unitari di costruzione ma sono stati indicati al valore complessivo stimato, e mantenuti quindi in specifiche voci di costo.

La voce "Somme a disposizione", infine, è stata stanziata prudenzialmente in ragione del 5% circa del costo di costruzione complessivo.

Tali integrazioni, doverose al fine di fornire un quadro economico completo, non permettono pertanto di rendere immediatamente confrontabile il costo di costruzione al metro quadro previsto dallo Studio di fattibilità con i costi di costruzione unitari stimati dal Quadro Economico di Progetto Preliminare; tuttavia consentono comunque di giungere alla valorizzazione di un costo complessivo di costruzione omogeneo rispetto a quello indicato dallo Studio di fattibilità medesimo.

Il costo di costruzione complessivo risulta inferiore a quello stimato dal Concorso, comunque mantenendo e migliorando, ove possibile, i livelli di qualità e richiesti dal Concorso.

PARAMETRI DI COSTO TERRENO E INDICATORI	BANDO	PROGETTO
Costo del terreno stima "ex post" (€)	5.994.329	5.994.329
Valore dell'operazione (€)	43.360.000	43.468.450
Rapporto Costo terreno/Valore operazione (%)	13,82%	13,79%
Rapporto Costo terreno per mq di SLP (€ per mq)	459,34	459,37
Costo del terreno a mq (€)	714,89	714,89

In riferimento al costo del terreno, si è ritenuta coerente la stima dell'importo fissato in sede di Concorso in quanto stimato – pur nell'ambito di parametri di mercato sostenibili – con la finalità di consentire agli Enti Pubblici promotori dei lavori di bilanciare, con le risorse generate (in parte appunto dalla vendita del terreno al privato) gli impegni di trasferimento dei corrispondenti fondi sulla base di accordi già vigenti.

Il "Valore dell'operazione" rappresenta il ricavo complessivo dell'operatore privato generato dalla vendita della totalità delle aree costruite e dei box auto: l'incremento dell'importo complessivo che si individua tra Progetto e Concorso è da attribuire a n. 5 box auto (da 210 a 215) aggiuntivi previsti dal Progetto, che valorizzati al prezzo di vendita unitario di Euro 25.000 assommano ad Euro 125.000.

ALTRI COSTI	BANDO	PROGETTO
Oneri di urbanizzazione - Residenziale	1.904.935	1.904.935
Oneri di urbanizzazione - Terziario	1.255.465	1.255.465
Oneri di urbanizzazione - Commerciale	350.271	350.271
TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE (€)	3.510.671	3.510.671
Costo di demolizione edifici esistenti (€)	1.000.000	1.000.000
COSTO TOTALE URBANIZZAZIONE + DEMOLIZIONE	4.510.671	4.510.671
Project Management + architecture (% costi costruzione totali)	8,00%	8,00%
Marketing (% vendite residenze AQ)	1,50%	1,50%
Aliquota fiscale	33,00%	33,00%

Anche con riferimento agli "Altri costi" si è ritenuto opportuno utilizzare i parametri indicati dallo "Studio di fattibilità economico finanziario per l'Accordo di Programma".

In particolare la stima degli Oneri di urbanizzazione deriva da una quantificazione preliminare indicata direttamente dal Comune di Varese, e per tale motivo invariante; i costi di PM, di Marketing e l'aliquota teorica fiscale sono ritenuti coerenti con i valori di settore.

STRUTTURA FINANZIARIA	BANDO	PROGETTO
Tasso di sconto - Debito	8,00%	8,00%
Tasso di sconto - Equity	25,00%	25,00%
% Debito	70,00%	70,00%
% Equity	30,00%	30,00%
WACC	13,10%	13,10%

In relazione alla struttura finanziaria dell'operazione, un focus specifico deve essere dedicato alla "Leva finanziaria", per precisare che la quota di investimento finanziata dagli istituti di credito è stata individuata in Euro 13 milioni, pari al 70% del costo di costruzione così come indicato nella Tabella "Parametri di costo costruzione" (Euro 18.860.000).

Lo strumento finanziario applicato potrebbe essere rappresentato dal cosiddetto "finanziamento per costruzione", che prevede da parte dell'istituto bancario una serie di erogazioni correlate allo stato avanzamento dei lavori (s.a.l.) e il successivo frazionamento del finanziamento in quote associate alle singole unità immobiliari realizzate e destinate alla vendita, che verrebbe rimborsato dal Privato sulla base delle vendite, entro parametri di tempi e di condizioni stabilite contrattualmente.

Alla luce delle ipotesi e delle stime sopra descritte, si è proceduto pertanto alla costruzione di un Conto Economico complessivo dell'iniziativa, che può essere riassunto nel seguente schema:

CONTO ECONOMICO	BANDO	PROGETTO
Ricavi di Vendita		
Residenze alta qualità	25.500.000	25.506.000
Terziario Direzionale	7.560.000	7.534.800
Spazio polifunzionale (€/mq)	1.000.000	1.009.792
commerciale di vicinato (€/mq)	4.050.000	4.022.250
Box/posti auto residenze	5.250.000	5.375.000
TOTALE RICAVI DI VENDITA	43.360.000	43.447.842
Costi di Acquisizione e Costruzione		
Acquisto terreno	-5.994.329	-5.994.329
Demolizione edifici esistenti	-1.000.000	-1.000.000
Residenze alta qualità	-11.050.000	-9.713.181
Terziario Direzionale	-3.240.000	-2.812.095
Spazio polifunzionale (€/mq)	-400.000	-458.528
commerciale di vicinato (€/mq)	-1.755.000	-1.508.344
Box/posti auto residenze	-3.150.000	-2.870.090
Sistemazioni esterne	0	-330.000
Costi della sicurezza	0	-250.000
Somme a disposizione	0	-917.762
TOTALE COSTI DI COSTRUZIONE	-26.589.329	-25.854.329

Altri costi

Commissione di vendita agenzie (% vendite Residenze AQ)	-637.500	-637.650
Oneri di urbanizzazione - Residenziale	-1.904.935	-1.904.935
Oneri di urbanizzazione - Terziario	-1.255.465	-1.255.465
Oneri di urbanizzazione - Commerciale	-350.271	-350.271
Project Management + architecture (% costi costruzione totali)	-1.567.600	-1.508.800
Marketing (% vendite residenze AQ)	-382.500	-382.590
TOTALE ALTRI COSTI	-6.098.271	-6.039.711

MARGINE DI CONTRIBUZIONE	10.672.400	11.553.802
	24,61%	26,59%

Il Conto Economico sopra riportato rappresenta la quantificazione dei ricavi e dei costi diretti a carico del Privato derivanti dall'operazione complessiva di costruzione e vendita del complesso immobiliare di Via Ravasi, della durata di diversi anni.

Il Margine di Contribuzione, inteso come differenza tra Ricavi di vendita e Costi diretti di costruzione e Altri costi, ammonta da Progetto ad Euro 11,6 milioni, rispetto ad Euro 10,7 milioni calcolati sulla base dello "Studio di fattibilità economico finanziario per l'Accordo di Programma".

L'incremento di redditività è da ricercare in parte nel valore dei ricavi di Vendita e principalmente nella stima dei costi di costruzione.

Dai valori indicati si evince che il presente Progetto è in grado di garantire, migliorandole, le performance previste dallo "Studio di fattibilità economico finanziario per l'Accordo di Programma".

A parità di condizioni, infatti, ed in particolare in ipotesi di:

- costi generali, oneri finanziari ed imposte uguali a quelle previste dallo "Studio di fattibilità economico finanziario per l'Accordo di Programma";
- struttura finanziaria dell'operazione identica a quella ipotizzata dallo Studio, in termini di tempistica delle vendite immobiliari e del contestuale rientro del finanziamento;
- dinamica del Capitale Circolante Netto (CCN) espressa attraverso la definizione di ipotesi sui tempi medi di incasso e tempi medi di pagamento medesimi rispetto allo Studio;

la marginalità aggiuntiva garantita dal Progetto non solo conferma, ma sicuramente migliora il "Net Present Value" dell'investimento e il relativo Tasso di Rendimento Interno (IRR) per l'operatore privato.

La metodologia di calcolo utilizzata per la valutazione della convenienza dell'operazione, è basata infatti su un valore (Net Present Value) determinato come somma algebrica dei flussi di cassa operativi attesi dalla realizzazione dell'intervento, scontati al tasso corrispondente al costo stimato del capitale investito: a parità di tutte le altre condizioni, pertanto, se i flussi di cassa operativi sono maggiori rispetto a quelli stimati inizialmente, il Net Present Value, cioè il valore attuale netto dell'investimento non potrà che essere superiore.

INDICATORI DI FATTIBILITA' DEL COMPARTO VIA RAVASI	BANDO	PROGETTO
NPV@WACC	958.931	> 958.931
IRR	16,30%	> 16,30%

Per quanto riguarda, infine, il punto di vista dell'AdP, il Progetto conferma altresì la disponibilità delle risorse generate dal Comparto di Via Ravasi.

RISORSE GENERATE DA COMPARTO VIA RAVASI	BANDO	PROGETTO
Oneri di urbanizzazione	3.510.671	3.510.671
Costo del terreno	5.994.329	5.994.329
TOTALE COSTO DEL TERRENO + ONERI	9.505.000	9.505.000
Risorse verso ADP	4.100.000	4.100.000
Risorse verso Provincia (spazi ASL, sala polifunzionale e box)	5.405.000	5.405.000
TOTALE RISORSE	9.505.000	9.505.000