



ALL. A

AVVISO ESPLORATIVO PER MANIFESTAZIONE DI PUBBLICO INTERESSE

PER LA RICERCA DI UNA SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO (SGR) INTERESSATA ALLA COSTITUZIONE DI UN FONDO IMMOBILIARE AD APPORTO O DI ALTRO OPERATORE ECONOMICO PER L'AFFIDAMENTO DI PROGETTAZIONE DEFINITIVO-ESECUTIVA, REALIZZAZIONE E GESTIONE FUTURA DEGLI IMMOBILI NELL'AMBITO DELLA RIQUALIFICAZIONE DEL COMPLESSO INDUSTRIALE DISMESSO "EX FORNACI PICCI" DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA, AI SENSI DEL D.LGS N. 36/2023 E SS.MM.II.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELL'INTERVENTO

1. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Il progetto, inserito nell'ambito del Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare (PINQuA), prevede la riqualificazione e la rifunzionalizzazione degli edifici e delle aree circostanti del complesso industriale dismesso "Ex Fornaci Picci", integrando nuove attività al servizio della collettività.

Il compendio immobiliare è composto da terreni e fabbricati, identificato nel Catasto terreni e fabbricati al Foglio 7, particella 2923, sub 3-4-5-6-7-8-9, nel Comune di Quartu Sant'Elena e Foglio 9 particella 813, sub 3 nel Comune di Quartucciu.

L'intervento complessivo sarà finanziato dal PINQuA con risorse a valere sul PNRR per quanto riguarda gli edifici esistenti destinati a spazi pubblici/sociali e museali (edifici B, C, D, E, G e H, come da allegato grafico) e dell'area parco esterna; a carico di un partner privato sarà invece affidata la progettazione definitiva/esecutiva, la realizzazione e la gestione del Social Housing (edificio I) e degli spazi per funzioni pubbliche e co-working (edifici A ed F).

Gli edifici I ospiteranno gli alloggi di Social Housing nelle stecche esterne, mentre quella centrale verrà adibita a spazio di connessione pubblico.

2. FINALITA' DELL'INTERVENTO

L'obiettivo è quello di restituire al centro urbano un luogo che, prima della sua dismissione, era un riferimento economico per la città, situato in un punto strategico e di snodo per il territorio. Il raggiungimento di tale obiettivo è da attuarsi tramite:



- Il “rafforzamento dell’efficienza amministrativa e del dialogo tra istituzioni, cittadini e stakeholder (interazioni con gli attori del territorio, etc);”
- potenziamento del sistema delle infrastrutture di connessione e di collegamento;
- lo “sviluppo di una comunità resiliente ed integrata (riduzione delle disuguaglianze e promozione del benessere”, creazione di forme di aggregazione sociale)
- il “presidio dell’ambiente naturale e costruito e delle sue trasformazioni (salvaguardia e miglioramento del patrimonio naturale e dei tessuti urbano e peri-urbano)”
- incremento dell’efficienza e della competitività nel segno della trasformazione digitale”

In particolare, le risorse pubbliche sono programmate per la ristrutturazione della parte di edifici da destinare a finalità sociali e quindi a fornire servizi dedicati alla socializzazione, all’associazionismo, alla cultura e all’educazione, nonché servizi per il mondo imprenditoriale. Con la seconda linea di attività, in partnership con operatori privati, si intende invece dotare il Comune di alloggi destinati al social housing.

Nel dettaglio, l’intervento prevede:

- la realizzazione di nuove 75 unità abitative – “Social Housing”;
- la realizzazione delle aree esterne di pertinenza al complesso residenziale;
- la riqualificazione delle aree esterne di pubblica fruizione;
- la riqualificazione di edifici destinati a servizi pubblici/sociali/associazioni;
- il restauro dell’edificio forno, destinato ad ospitare spazi culturali ed espositivi;
- la realizzazione di spazi coworking

3. ESTRATTO DEL PEF

Si allega per opportuna conoscenza la bozza del PEF prodotto dai progettisti del quale verrà inserito in questa sezione un estratto.



A) SOMME a BASE D'APPALTO	
A.1) IMPORTO A BASE DI GARA	
1) Importo dei lavori Social Housing	11.566.405
2) oneri sicurezza non soggetti a ribasso	202.780
3) Importo dei lavori restauro edifici	1.955.757
4) oneri sicurezza non soggetti a ribasso restauro edifici	33.002
Totale parziale per lavori	13.757.945
2) Progettazione, D.L., collaudo, verifiche	
2.a) Progettazione definitiva ed esecutiva - CSP	965.065
Totale parziale quadro A	14.723.010
B) SOMME a DISPOSIZIONE	
B.1) SPESE TECNICHE	
Totale B.1)	1.203.409
B.2) Imprevisti/Accantonamenti/Spese generali	
Totale B.2)	187.537
Altro	86.739
TOTALE GENERALE INTERVENTO (ante IVA)	16.200.696
Costo di costruzione ipotizzato (ribasso 20%)	13.007.713

I ricavi di gestione derivano dalla locazione delle unità immobiliari al mercato, secondo i seguenti parametri:

- Alloggi di **social housing**: prezzo di locazione medio pari a €94/mq/anno. Il valore è stato determinato a partire da quello individuato nell'*Accordo Territoriale sulle locazioni abitative agevolate per la città di Quartu Sant'Elena*, pari a 84 €/mq/anno per la zona in cui ricadono gli interventi, e rivalutato annualmente nella misura del 75% della variazione del costo della vita accertato dall'ISTAT (art. 13 dell'Accordo);
- Locali a destinazione **ufficio**: calcolato considerando il valore minimo OMI di locazione per la categoria terziario;
- Spazi di **coworking**: calcolato considerando il valore medio OMI di locazione per la categoria terziario;

I ricavi di gestione si sviluppano a partire dal terzo anno di piano, ovvero a seguito del completamento dei lavori di costruzione. Per i canoni di locazione, in analogia a quanto 10 generalmente avviene sul mercato, è previsto un adeguamento inflattivo annuale calcolato come il 75% dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo (FOI), ipotizzato nel piano pari all'1,50%.



La struttura dei costi dell'operazione è costituita da due principali categorie:

- **Costi immobiliari**, relativi alla gestione immobiliare degli edifici, dettagliati nella tabella seguente:

COSTI DI	GESTIONE IMMOBILIARE	Parametro	Valore
IMU	Spese per l'Imposta Municipale Unica e per la Tassa sui rifiuti (escl. Social Housing)	% <i>Capex</i>	0,30%
Manutenzione Ordinaria	Spese per interventi di riparazione, rinnovamento e sostituzione di finiture e di mantenimento in efficienza gli impianti tecnologici esistenti	€/mq	10
Manutenzione Straordinaria	Spese per opere di rinnovamento e sostituzione di parti, anche strutturali degli edifici	% <i>Capex</i>	0,05%
Assicurazioni	Spese per la copertura assicurativa degli immobili	% <i>Capex</i>	0,04%
Imposta di registro	Tributo dovuto per la registrazione dei contratti di locazione	€/unità	33,5
Agency locativa (5% rilocalizzazioni annue)	Spese di agenzia per collocare sul mercato gli alloggi	% <i>Canone</i>	5,00%
Gestione sociale	Spese per le attività e i servizi forniti dal gestore sociale	€/unità/anno	100
Perdite su crediti (morosità)	Costi relativi a ritardati o mancati pagamenti dei canoni	% <i>Canoni</i>	1,50%



Costi del fondo, relativi alla struttura e al funzionamento del fondo stesso, dettagliati nella tabella seguente:

COSTI DI STRUTTURA DEL FONDO		Parametro	Valore
Management fee SGR	Corrispettivo da corrispondere annualmente alla SGR che gestisce il fondo immobiliare	% <i>Capex</i>	0,50%
Development fee SGR	Corrispettivo un tantum a copertura dei costi di sviluppo dell'investimento, inserito in quote annuali in conto economico	% <i>Capex</i>	1,50%
Banca Depositaria	Corrispettivo per la banca presso cui transitano i flussi finanziari del fondo immobiliare	% <i>Capex</i>	0,03%
Esperti indipendenti	Corrispettivo per gli esperti indipendenti individuati dalla SGR per specifiche valutazioni sull'investimento	% <i>Mkt value</i>	0,02%
Revisori	Quota parte del costo dei revisori dei conti del fondo imputabile al progetto	€	5.000
Altri costi generali	Costi generali e amministrativi	€	5.000

Legenda:

- Capex: costo dell'investimento iniziale per la costruzione;
- Mkt Value: Valore di mercato degli immobili.



Il valore di ciascuna componente di costo è stato indicato in via parametrica sulla base di operazioni simili svolte da fondi immobiliari. Dato che diversi fondi potrebbero avere una diversa struttura di costi, è possibile che gli operatori di mercato possano definire voci diverse o con valori diversi rispetto a quelle ipotizzate.

Tutti i costi di gestione si sviluppano a partire dal terzo anno di piano, ovvero a seguito del completamento dei lavori di costruzione. Per tutti i costi è prevista un'indicizzazione annuale in funzione delle variazioni percentuali dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo (FOI), ipotizzato nel piano pari all'1,50%.

Sulla base delle suddette stime di ricavo e costo annuo, si ottiene un **Margine Operativo Lordo** di circa **461 mila Euro/anno a regime**.

Come da prassi per i fondi immobiliari, anche per la natura dei beni gestiti, il costo dell'investimento non viene ammortizzato nel tempo in quanto si assume che l'immobile non perda valore, anzi subisca una rivalutazione in funzione di una sua rivendita al termine del periodo di gestione. Il valore di dismissione finale dell'immobile, infatti, è fondamentale per rientrare del costo di costruzione iniziale e remunerare l'investimento.

Nel caso specifico, al termine del periodo di gestione, si ipotizza di rivendere sul mercato l'immobile ad un prezzo determinato sulla base del valore di mercato al momento dell'investimento, rivalutato nel tempo ad un tasso pari a quello ipotizzato per l'inflazione.

Il **prezzo di mercato di riferimento** è stato quantificato in **1.900 €/m²**, superiore al valore più alto dei parametri OMI per la Zona D1 del Comune di Quartu Sant'Elena (1.800 €/m²), valido sia per immobili ad uso residenziale che terziario, ma in linea con i valori medi di mercato attuali. La scelta di utilizzare tale valore, più alto dei parametri OMI e allineato ai valori di mercato, deriva dal fatto che gli immobili in costruzione saranno nuovi e con classe energetica A4, secondo le più recenti normative e tecnologie di costruzione, quindi di qualità più elevata rispetto alla media disponibile sul mercato e con maggior tenuta del valore nel tempo.

Partendo quindi da un **valore di mercato iniziale dell'immobile** pari a **€ 13.832.000**, il **valore nominale finale** di rivendita è ipotizzato pari a **€ 18.092.135**.

Si considera l'applicazione del regime fiscale dei fondi di investimento immobiliari, che prevede un'esenzione dall'imposizione diretta IRES-IRAP.

4. REQUISITI DI ACCESSO AL SOCIAL HOUSING

Il Social Housing, o edilizia residenziale sociale, a differenza dell'edilizia popolare, è destinato a nuclei familiari con un reddito superiore alla fascia bassa (indicativamente tra i 15000 e i 30000 euro annui), ma comunque non sufficiente a sostenere un canone di locazione nel mercato libero.