



Fondo Novello

Budget 2023-25, aggiornamento *Business Plan* a vita intera



FABRICA IMMOBILIARE

Febbraio 2023

Sezione

Premessa	3
Sottoscrittori e struttura del Fondo	11
Il progetto	15
L'offerta commerciale	28
Il piano economico finanziario	36
Sensitivity scenario	43

Disclaimer

Le informazioni contenute nel presente documento sono state predisposte da Fabrica Immobiliare SGR S.p.A. a scopo esclusivamente informativo.

I dati e le elaborazioni contenute nel presente documento hanno una finalità esclusivamente gestionale, volta a rappresentare l'andamento della gestione e le stime circa gli esercizi futuri e sono pertanto suscettibili di variazioni.

Il presente documento non effettua stime circa le valutazioni dell'esperto indipendente per gli anni futuri.

Il presente documento viene distribuito, su base confidenziale, da Fabrica Immobiliare SGR S.p.A. ad un numero limitato di soggetti interessati e/o coinvolti all'investimento in un fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso riservato ad investitori qualificati ai sensi della normativa vigente, al fine di permettere agli stessi soggetti di valutare il loro eventuale interesse per il tipo di operazione qui descritta. Il presente documento deve intendersi destinato esclusivamente per uso interno da parte dei suddetti soggetti, i quali riconoscono il contenuto strettamente confidenziale delle informazioni ivi contenute, obbligandosi a non divulgare tali informazioni senza il preventivo consenso di Fabrica Immobiliare SGR S.p.A.

Il presente documento potrà essere soggetto a modifiche o revisioni e non contiene necessariamente tutte le informazioni che un investitore potrebbe considerare rilevanti. Fabrica Immobiliare SGR S.p.A., pur essendosi avvalsa di fonti comunemente giudicate affidabili, non assume alcuna responsabilità riguardo alla completezza o correttezza delle informazioni, delle previsioni e delle valutazioni contenute nel presente documento.



Premessa

Bando di Gara

Nel 2012 il Comune di Cesena, proprietario di circa l'80% dell'area del Comparto 1 A del PRU Novello, ha autorizzato la STU Novello, sottoposta alla direzione ed al coordinamento del Comune di Cesena in qualità di Unico Socio, a porre in essere le procedure di evidenza pubblica per la selezione di una Società di Gestione del Risparmio deputata alla costituzione e gestione di un fondo immobiliare chiuso riservato ad investitori qualificati da istituirsi ai sensi dell'art.12-bis del D.M. 24 maggio 1999 n.228 aventi le caratteristiche descritte dal Piano Nazionale di Edilizia Abitativa di cui all'art.11 del DPCM del 16 luglio 2009. Obiettivo prioritario del Fondo era quello di realizzare il programma di intervento del PRU Novello, finalizzato ad incrementare, tra l'altro, la disponibilità di Alloggi Sociali nel Comune di Cesena, intervento da attuare sia sui terreni di proprietà del Comune (80% circa del totale), sia sui terreni attualmente di proprietà di RFI e di Sapro.



Aggiudicazione

La procedura è stata aggiudicata a Fabrica. L'aggiudicazione definitiva è intervenuta in data 4 febbraio 2013. In particolare si fa presente come il conferimento del Comparto 1 A era comunque condizionato:

- all'acquisizione da parte del Comune dei terreni non di proprietà comunale, ossia di proprietà RFI, nelle Aree di trasformazione sottoposte a PUA di iniziativa privata;
- all'impegno vincolante alla sottoscrizione delle quote per cassa da parte del "FIA" (Fondo di investimento per l'Abitare) gestito dalla CDP Investimenti SGR e di altri investitori, quali ad esempio la Fondazione Cassa di Risparmio di Cesena, fino a concorrenza dell'*equity* necessaria alla sostenibilità economico-finanziaria dell'iniziativa;
- alla positiva istruttoria da parte di un Ente Creditizio per l'erogazione del capitale di debito, se necessario, Ente Creditizio preliminarmente individuato nel Cassa di Risparmio di Cesena e nelle banche locali ad essa collegate.

Contratto

Il contratto tra il Comune di Cesena e Fabrica è stato stipulato in data 19 febbraio 2013 e, data la proroga effettuata nel febbraio 2014, aveva scadenza il 18 febbraio 2015. Il Comune in data 18 febbraio 2015 ha deliberato di sospendere il termine per la costituzione del Fondo al fine di poter approfondire la documentazione presentata.

**Prima istanza
(novembre
2013)**

CDPI a dicembre 2013 ha deliberato la sottoscrizione del 60% delle quote del Fondo, in relazione all'istanza presentata da Fabrica a novembre 2013, istanza redatta in attuazione del bando di gara. Il parere favorevole era condizionato al verificarsi di alcuni eventi quali l'apporto di altri immobili, il reperimento di finanziamenti bancari e l'interesse di operatori specializzati nella gestione di una RSU da realizzare nel perimetro dell'operazione su un terreno (EX- Zuccherificio) attualmente di proprietà della medesima Fondazione.

**Eventi
successivi alla
prima istanza
che non hanno
permesso la
costituzione del
Fondo**

Dall'istanza 2013 i seguenti avvenimenti hanno reso impossibile la sua esecuzione:

- a) la Fondazione Cassa di Risparmio di Cesena, che doveva apportare l'edificio locato sito in Via Machiavelli, non ha confermato l'intenzione preliminarmente espressa;
- b) le banche locali, coordinate dalla Cassa di Risparmio di Cesena, non hanno confermato il pieno supporto all'iniziativa, offrendo meno della metà del finanziamento richiesto;
- c) gli operatori specializzati nella gestione delle RSU non hanno confermato il loro interesse all'operazione.

E' stato dunque necessario rivedere la struttura dell'intera operazione.

**Seconda istanza
(febbraio 2015)**

Fabrica a Febbraio 2015 ha presentato una nuova istanza a CDPI. Tale istanza presentava un perimetro del Fondo comprendente il Comparto 1 A, conferito dal Comune di Cesena, e il possibile conferimento da parte della Fondazione Cassa di Risparmio di Cesena con il terreno in Via Case Finali. Venivano inoltre presentati tutti gli approfondimenti fatti per l'affinamento delle ipotesi finanziarie e l'ottimizzazione dei costi.

**Eventi
successivi alla
seconda istanza**

Dall'istanza di Febbraio non è stato trovato un accordo con la Fondazione Cassa di Risparmio di Cesena. Inoltre CDPI ha comunicato che la presenza di un investitore terzo risultava indispensabile per la Sua partecipazione.

Tale investitore terzo è stato individuato nella **Banca di Cesena che ha manifestato, mediante comunicazione del 29/04/2015, il suo interesse a sottoscrivere quote per € 500.000.**

La banca ha inoltre manifestato interesse ad avere rapporto in esclusiva per l'erogazione di mutui agli acquirenti degli immobili residenziali attraverso la disponibilità di un plafond con possibilità di accedere a finanziamenti con durata fino a 30 anni. Ulteriore disponibilità è stata manifestata per la concessione di mutui agli acquirenti di immobili di tipo commerciale, con durata da valutarsi caso per caso.

Tale proposta, che potrebbe rendere più agevole la commercializzazione, sarà valutata e gestita in conformità alle procedure di Fabrica e alla normativa vigente, in particolare quella relativa ai potenziali conflitti d'interesse.

**Terza istanza
(maggio 2015)**

Le principali novità dell'istanza presentata da Fabrica a Maggio 2015 rispetto all'istanza del novembre 2013 con la quale Fabrica si è aggiudicata la gestione del Fondo Novello sono:

- a) **Revisione del perimetro:** E' stato escluso dal perimetro dell'operazione il conferimento del terreno in Via Case Finali da parte della Fondazione Cassa di Risparmio di Cesena, come sopra indicato. La partecipazione del Comune, effettuata tramite l'apporto del terreno Comparto 1 A Novello è rimasta invariata. La partecipazione della Fondazione Cassa di risparmio di Cesena, che doveva essere effettuata mediante l'apporto del terreno «Case Finali», è stata sostituita dalla sottoscrizione di € 500.000 per cassa da parte della Banca di Cesena.
- b) **Revisione della struttura finanziaria** E' stato escluso dal perimetro dell'operazione il conferimento del terreno in Via Case Finali da parte della Fondazione Cassa di Risparmio di Cesena, come sopra indicato. La partecipazione del Comune, effettuata tramite l'apporto del terreno Comparto 1 A Novello è rimasta invariata. La partecipazione della Fondazione Cassa di risparmio di Cesena, che doveva essere effettuata mediante l'apporto del terreno «Case Finali», è stata sostituita dalla sottoscrizione di € 500.000 per cassa da parte della Banca di Cesena.
- c) **Revisione del mix di commercializzazione** anche in relazione alla nuova struttura finanziaria, è stata aumentata la socialità dell'intervento eliminando dal mix di commercializzazione l'edilizia libera. Inoltre la locazione mensile media è stata abbassata da 6 €/mq previsti nel bando a 5,5 €/mq.
- d) **Stima valore di conferimento:** Si è ridotta la stima del valore di conferimento del Comparto 1 A da parte del Comune di circa € 2 milioni (quindi il valore scende a circa € 10 milioni).
- e) **Ottimizzazione dei costi:** Si sono ridotti vari costi, tra i quali la development fee (dall'1,85% all'1,70% delle capex) della SGR, il costo dell'advisor tecnico- sociale e le urbanizzazioni; inoltre sono stati ottimizzati i soft cost.

Tutti gli investitori hanno confermato la volontà di sottoscrivere quote del Fondo. In particolare:

28/04/2015
Delibera Banca
di Cesena

Il CdA della Banca di Cesena ha comunicato di aver deliberato, nella seduta del 28 aprile 2015, la partecipazione al fondo mediante sottoscrizione di una quota di Classe B, per un importo massimo di € 0,5 milioni. Ha inoltre manifestato l'interesse ad avere rapporto in esclusiva con la SGR per l'erogazione di mutui agli acquirenti degli immobili residenziali, attraverso la disponibilità di un plafond con possibilità di accedere a finanziamenti con durata fino a 30 anni, e per la concessione di mutui agli acquirenti di immobili di tipo commerciale.

09/07/2015
Delibera CDPI
SGR

Con delibera prot. 2295 del 9 luglio 2015, CDPI SGR, gestore del FIA, ha comunicato la disponibilità a sottoscrivere Quote di Classe B, sottoclasse B1, del Fondo Novello, entro un importo massimo di Euro 42,7 milioni e per un impegno complessivo del FIA comunque non eccedente l'80% dell'ammontare tempo per tempo sottoscritto del Fondo.

08/10/2015
Delibera
Comune di
Cesena

Nella seduta dell' 8 ottobre 2015 il Comune di Cesena ha deliberato di approvare la proposta progettuale predisposta da Fabrica Immobiliare SGR per il comparto 1A, il regolamento di gestione del Fondo e la sottoscrizione delle quote di classe A, che saranno assegnate al Comune sulla base del valore di conferimento stimato dall'Esperto Indipendente. Con medesima seduta ha deliberato di conferire al Fondo, oltre alle aree di proprietà comunale, le aree S.A.PRO. e RFI ricadenti nel comparto 1A e da acquisire da parte del Comune, antecedentemente al conferimento al Fondo, ai prezzi congruiti dall'Agenzia del Demanio.

26/11/2015
Delibera
cda Fabrica
sgl

Il Cda di Fabrica approva contestualmente l'operazione di apporto delle aree del Comparto 1 da parte del Comune di Cesena e il *business plan* a vita intera del Fondo, sostanzialmente linea con quanto presentato nella terza istanza, successivamente in data 16 febbraio 2016 il Business Plan del Fondo è stato sottoposto all'Advisory Committee del Fondo riscontrando parere positivo

Apporto e
sottoscrizioni

Le aree oggetto di intervento, ossia un terreno sito tra via Cavalcavia e via Ravennate precedentemente adibito a mercato ortofrutticolo, sono state apportate al Fondo nel mese di dicembre e con successivo atto integrativo del 16 febbraio 2016.

Apporto e sottoscrizioni

Le aree oggetto di intervento, ossia un terreno sito tra via Cavalcavia e via Ravennate precedentemente adibito a mercato ortofrutticolo, sono state apportate al Fondo ad un valore di € 10.175.000 nel mese di dicembre e con successivo atto integrativo del 16 febbraio 2016. Assieme ai terreni sono stati apportati anche dei diritti edificatori per ca. 3.700 mq di SUL.

Contestualmente all'Apporto, il Fondo Investimenti per l'Abitare gestito da CDP Investimenti SGR e la Banca di Cesena hanno effettuato la sottoscrizione in denaro di quote del Fondo, per un valore rispettivamente di € 42.700.000 e € 500.000.

Accordo di Programma Comune - Regione

La Regione Emilia Romagna e il Comune hanno sottoscritto un Accordo di Programma nei primi mesi del 2016, in forza del quale la Regione si è impegnata a destinare la somma di € 2.000.000,00 per la realizzazione del «Parco Urbano Novello», opera prevista a cura e spese del Fondo. L'opera - la cui stima dei costi in convenzione urbanistica è pari a 1,7 milioni al netto dell'IVA - di cui trattasi è stata terminata nel mese di febbraio 2019, a seguito di procedura di aggiudicazione espletata dal Comune. A fronte dell'erogazione di tale contributo e del minor impegno economico del Fondo, sono stati previsti degli sconti sia sui canoni di locazione delle unità abitative che sui prezzi di compravendita delle sole unità appartenenti alla 1° tranche dell'intervento (UMI 1).

**Iter Urbanistico**

Nel luglio 2008, il Comune di Cesena aveva costituito la Società di Trasformazione Urbana Novello allo scopo di svolgere le azioni necessarie per la progettazione e realizzazione del Programma di Riqualificazione Urbana del comparto «Novello».

Il PRU Novello contiene aspetti di interesse pubblico e si estrinseca negli impegni, posti a carico delle proprietà, di realizzazione di opere infrastrutturali e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale;

Il 18 marzo 2010, il Consiglio Comunale esprimeva l'assenso preliminare all'Accordo di Programma con la Provincia per l'approvazione del PRU Novello, in variante al PRG, e successivamente approvato, il 15 febbraio 2012, con Decreto del Presidente della Provincia.

Successivamente in data 5 novembre 2014 è stata approvata la variante al Programma di Riqualificazione Urbana per la suddivisione del comparto 1 in due sub-comparti autonomi, sulla base degli elaborati presentati dalla STU Novello, ricomprendendo gli interventi di edilizia sociale all'interno del Comparto 1 A; in data 24 novembre 2015 è stata approvata, su richiesta della STU Novello, individuata a suo tempo come soggetto attuatore, una variante alle norme di attuazione riguardante il sub comparto 1A relativa alla dotazione dei parcheggi pertinenziali per housing sociale;

Nel mese di aprile 2016 il Fondo ha avviato la progettazione definitiva sia del complesso immobiliare che delle opere di urbanizzazione, a seguire il 22 dicembre 2016 il Fondo ha presentato al Comune gli elaborati relativi alla variante al PRU Novello che prevedeva:

- Modifica della perimetrazione del sub comparto 1 A con l'esclusione delle aree di proprietà della C.I.L.S dichiaratasi non interessata alla realizzazione;
- Attribuire all'approvazione della variante al PRU il valore di titolo edilizio abilitativo.

A seguire si è tenuta la Conferenza dei Servizi nel periodo intercorrente tra il 12 settembre 2017 e l' 11 dicembre 2017, pertanto, in data 26 gennaio 2018, Fabrica Immobiliare ha trasmesso al Comune la documentazione necessaria ad adeguare il progetto alle prescrizioni contenute nei pareri degli Enti interessati in sede di Conferenza dei Servizi.

Convenzione Urbanistica

In data 24 aprile 2018 la Giunta del Comune, con delibera n. 115, ha adottato una variante al PRU Novello, tale variante è stata poi definitivamente approvata in data 4 settembre 2018 dalla Giunta del Comune, con delibera n. 237.

E' parte della Variante lo schema della *Convenzione per l'attuazione del P.R.U. e la realizzazione delle opere di Urbanizzazione Primaria e delle opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale*, tale convenzione dovrà essere stipulata entro il 30 marzo tra il Comune di Cesena e il Fondo Novello, proprietario delle aree e Soggetto Attuatore. All'interno della Convenzione Urbanistica è inoltre previsto l'obbligo di stipula della Convenzione Edilizia in cui definire quantità e condizioni degli alloggi destinati al social housing, prima dell'avvio dei lavori di realizzazione degli stessi.

La stipula della Convenzione Urbanistica, necessaria per l'avvio dei lavori di costruzione del complesso immobiliare e delle urbanizzazioni del comparto 1A, è avvenuta in data 29 marzo 2019.

Convenzione Edilizia

Successivamente, in data 25 marzo 2020, è stata sottoscritta tra il Fondo Novello e il Comune di Cesena la Convenzione Edilizia; tale convenzione ha qualificato l'intervento come social housing, definendo: il mix di commerciale (la destinazione degli alloggi sociali in patto di futura vendita, locazione e vendita), i prezzi di vendita in funzione del costo dell'intervento ed i canoni di locazione degli stessi. All'interno della Convenzione Edilizia sono indicati anche i criteri minimi che dovranno avere gli assegnatari degli alloggi e le caratteristiche degli stessi, il tutto meglio dettagliato nelle successive slide.

Modifica del PRU

Il 27 settembre 2021 è stato revisionato l'Accordo di Programma sottoscritto, prevedendo la rinuncia degli altri 4 operatori (pubblici e privati) facenti parte del PRU; pertanto dei 5 comparti originariamente previsti all'interno del PRU, il Comparto 1A del Fondo Novello rimane l'unico ad avviare le attività previste dal PRU.

Eventi imprevisti del 2020-2021

In esito alla procedura competitiva indetta per l'individuazione di un'impresa appaltatrice nel 2018 la migliore offerta è risultata quella della ATI Ricci Altintech. L'offerta dell'ATI è stata oggetto di modifiche e ottimizzazioni, richieste anche dai sottoscrittori, per contenere il costo complessivo di realizzazione.

In ultimo si ricorda la variazione del metodo di realizzazione delle fondazioni del complesso che avrebbe portato un risparmio di ca. 300 mila euro per singola UMI.

Con l'approvazione del Business Plan a dicembre 2019 veniva approvato il Budget che prevedeva per la UMI 1 un costo complessivo di realizzazione di € 18,7 mln.

Nel mese di giugno 2020 viste anche le emergenze legate alla pandemia sono stati avviati i lavori per le sole Opere di Urbanizzazione Primaria mediante la sottoscrizione di un contratto di appalto solo per tali opere dell'importo di 1,2 milioni di Euro.

Tra l'altro la stessa ATI nel mese di novembre 2020 comunicava la difficoltà nel reperimento dei risparmi previsti derivanti dall'accesso a contributi europei.

Nel corso dei mesi di novembre e dicembre 2020, invece di addivenire alla stipula di un contratto per le opere private per l'importo complessivo di € 17 mln (i 17,3 residui meno il risparmio atteso dei 300k) sono state avanzate delle richieste di aumento dei costi di realizzazione da parte dell'ATI per ca. 1,0 milioni di euro in più rispetto a quanto previsto.

Ciò posto il 5 marzo 2021, risultata vana ogni successiva interlocuzione con l'ATI, il Fondo ha esercitato il recesso dal contratto per le opere di urbanizzazione e, in data 15 marzo 2021, comunicato all'ATI la revoca dell'aggiudicazione provvisoria. Le aree di cantiere sono state riprese in consegna in data 22 marzo 2021, risultano effettuate lavorazioni per ca. 100 mila euro e attinenti a un parcheggio in via Ravennate angolo via Montecatini.

Infine, a luglio 2021, veniva inviata lettera di recesso a Jacobs dal contratto avente ad oggetto i servizi di Progettazione Esecutiva (già espletati), Direzione Lavori, Project management e Coordinamento della Sicurezza e venivano affidati i medesimi incarichi ad altre società.

Value Engineering e nuovo contratto d'appalto

Già nel corso del primo semestre 2020 il Fondo, per contenere i costi di realizzazione dell'intervento, aveva affidato un incarico di Value Engineering avente ad oggetto la realizzazione dell'UMI 2 (nel presupposto che l'UMI 1 venisse affidata all'ATI individuata ai prezzi concordati). Considerate le richieste di importi aggiuntivi dell'ATI per l'UMI 1, l'incarico di Value Engineering è stato esteso anche all'UMI 1 riportando dei risparmi utili al raggiungimento del contenimento dei costi senza modifiche al progetto. Sulla base dell'attività di Value Engineering svolta è stata organizzata nel mese di maggio 2021 una nuova gara di appalto per l'affidamento delle opere di realizzazione della UMI 1.

In data 23 luglio 2021, è stato sottoscritto il nuovo contratto di appalto con la società Petas – aggiudicataria su 14 imprese partecipanti - con un ribasso del 10% sul valore posto a gara.

Inizio lavori

Nel mese di luglio 2021, è stato quindi consegnato il cantiere e l'effettivo inizio dei lavori è avvenuto nel mese di settembre 2021.



Sottoscrittori e struttura del Fondo

Di seguito si rappresenta la composizione dei sottoscrittori del Fondo.

Si ricorda come nel mese di dicembre 2015 è stato effettuato un closing unitario per complessivi € 53.150.000, con:

- la sottoscrizione in natura da parte del Comune di Cesena di quote di classe A per € 10.130.000, mediante l'apporto del comparto 1 A
- la sottoscrizione in denaro di quote di classe B1 per € 42.520.000 da parte di Cassa Depositi e Prestiti Investimenti SGR per conto del Fondo Investimenti per l'Abitare
- la sottoscrizione in denaro di quote di classe B2 per € 500.000 da parte del Credito Cooperativo Romagnolo.

Un secondo gruppo di sottoscrizioni è stato effettuato nel mese di febbraio 2016, per un valore complessivo di € 225.000, mediante:

- la sottoscrizione in natura da parte del Comune di Cesena di quote di classe A per € 45.000 mediante l'apporto di un fabbricato, adiacente all'immobile già apportato nel 2015.
- la contestuale sottoscrizione in denaro di quote di classe B1 per € 180.000 da parte di CDPI

Al 30 giugno 2022, per effetto dei richiami intervenuti nel tempo, risultano emesse un totale di n. 407 quote di classe A, n. 1.928,672 quote di classe B1 e n. 17,644 quote di classe B2. Pertanto, non residuano quote sottoscritte ancora da richiamare.

Classi di quote		Sottoscrizioni	Quote emesse	Da richiamare
B1	 liquidità	€ 42.700.000	€ 42.700.000	€ -
B2		€ 500.000	€ 500.000	€ -
A	 Apporto Porzione Comparto 1A NOVELLO	€ 10.175.000	€ 10.175.000	€ -
Totale		€ 53.375.000	€ 53.375.000	€ -

**Riferimenti
normativi**

In linea con le previsioni del Regolamento del Fondo, gli investimenti sono volti ad incrementare la dotazione di alloggi sociali come definiti nel D.M. 22 aprile 2008 (gli “Alloggi Sociali”), in attuazione del Piano Nazionale di Edilizia Abitativa approvato con D.P.C.M. 16 luglio 2009, come modificato dal D.P.C.M. 10 luglio 2012 (pubblicato nella Gazz. Uff. 19 febbraio 2013, n. 42) nonché all'art. 10 del Decreto-Legge 28 marzo 2014, n. 47, come convertito con Legge di conversione 23 maggio 2014, n. 80, ed in coerenza con gli obiettivi e le strategie della L.R. Emilia Romagna n. 6 del 30 giugno 2011, secondo i termini e le condizioni di cui alla normativa di carattere primario e secondario in tema di *housing* sociale, nonché a valorizzare gli investimenti effettuati, attraverso la gestione professionale del patrimonio del Fondo da parte della SGR nell'interesse dei Sottoscrittori.

**Mix e strategie di
locazione e vendita**

Allo scopo di agevolare le classi sociali più deboli e allo stesso tempo di mitigare il rischio *way out* per il Fondo, Fabrica, in accordo con gli operatori del territorio, strutturerà forme di agevolazione alla locazione ed all'acquisto, come ad esempio il *rent to buy*

**Strategia
finanziaria e
Strumenti
alternativi di
finanziamento**

Il Fondo non attiverà finanziamenti bancari; finanzierà le iniziative esclusivamente con *equity*. Al contempo la SGR si attiverà per l'individuazione ovvero il subentro in forme di finanziamento alternative a quelle tradizionali del sistema bancario, quali contributi erogati da Enti Pubblici ovvero dalla Comunità Europea, al fine di consentire da un lato il raggiungimento dei livelli di redditività *target* del FIA e dall'altro di poter offrire agli utenti (acquirenti e conduttori) condizioni sostenibili e prodotti interessanti.

**Investimenti
futuri**

In linea con il Regolamento di Gestione del Fondo, potranno essere effettuati ulteriori investimenti nella Regione Emilia Romagna, con eventuale ingresso di nuovi investitori istituzionali. Le possibili nuove iniziative dovranno essere mirate alla tutela della dignità dell'uomo ed al miglioramento della qualità della vita sotto il profilo culturale, sanitario, lavorativo, ricreativo e sociale e dovranno essere orientate in via principale a finalità incrementative di Alloggi Sociali dotati di elevati livelli di prestazione energetica, di sicurezza e sostenibilità ambientale.

Area geografica

Gli investimenti del Fondo saranno effettuati nel territorio della Provincia di Cesena e Forlì, e comunque nel territorio della Regione Emilia Romagna, ed avranno ad oggetto, in via prioritaria, la riqualificazione delle aree comprese nel PRU Novello mediante la quale si contribuirà ad incrementare la dotazione di Alloggi Sociali.

**Approccio alla
sostenibilità**

Fabrica ha sempre prestato una particolare attenzione al tema della sostenibilità, convinta della necessità di coniugare l'approccio finanziario ad una serie di fattori *intangibile* in grado di creare valori condivisi e positive ricadute per la società e l'ambiente.

La SGR persegue un percorso concreto per rafforzare il proprio impegno in ambito di sostenibilità:

- integrando i principi ESG all'interno della cultura e degli obiettivi aziendali
- agevolando l'implementazione di attività propedeutiche alla valorizzazione degli aspetti ESG dei progetti in portafoglio.

Il Fondo dal 2021 partecipa al GRESB, nel 2022 è stato confermato il livello "Green Star" con il rating finale di 70/100 nella categoria *Development*.

**Gestione dei
fattori ESG**

Enviroment

IMPATTO AMBIENTALE

Agevolare iniziative tese a contenere i consumi tra le quali porsi l'obiettivo di realizzare strutture con classe energetica superiore a B

Social

IMPATTO SOCIALE

Sviluppare e gestire progetti social impact che contribuiscono ad aumentare il benessere dell'ecosistema dove si inseriscono (territorio, utenti finali, fornitori, ecc.) in tutte le fasi progettuali: scelta dell'intervento, localizzazione, gestione a regime, con l'obiettivo di offrire abitazioni a prezzi calmierati

Governance

IMPATTO ORGANIZZATIVO

Continuare nel percorso organizzativo con la progressiva inclusione nei processi interni delle tematiche ESG

Rating ESG

ESG Assessment - e attività propedeutiche - finalizzato ad ottenere un rating di sostenibilità del Fondo





Il progetto

L'intervento

Il Programma di riqualificazione urbana PRU Novello, di cui il Comparto 1A è l'unica porzione a essere sviluppata.

L'area denominata Comparto 1A del PRU, si insedia all'interno di una parte della città già urbanizzata, con degli insediamenti residenziali, e con i servizi di base già avviati da diversi anni.

L'ipotesi progettuale, in accordo con il progetto depositato in Comune, prevede di costruire fabbricati non più alti di 5 piani, con un piano interrato adibito a parcheggi privati e parcheggi pubblici all'esterno. L'area sarà totalmente pedonalizzata, con una strada commerciale che si affaccia su una delle due vie pedonali del comparto.

Il numero degli appartamenti e le superfici vendibili sono stati determinati sulla base di un progetto architettonico preliminare redatto nel corso del 2014 dallo studio GAP, vincitore del Concorso di idee Novello, successivamente rivisti con l'ausilio di Jacobs e FHS per ottimizzare il progetto e le caratteristiche degli appartamenti destinati al *social housing*.

Di seguito si riporta il dettaglio delle superfici vendibili, suddivise per UMI e per destinazione d'uso, derivanti dalla progettazione esecutiva. In particolare, si evidenzia che è stata ipotizzata una componente (7% delle superfici totali) di «residenziale libero» (Edificio E - UMI3), in luogo del direzionale in precedenza previsto; la possibilità del cambio di destinazione d'uso è stata verificata con gli uffici comunali.

	UMI1	UMI2	UMI3	UMI4	Totale	Totale (%)
Superficie vendibile (mq)	13.213	11.315	10.262	4.253	39.043	100%
% su totale	34%	29%	26%	11%	100%	
di cui:						
Social Housing	9.167	10.906	6.991	4.253	31.317	80%
Commerciale	3.823	409	643		4.875	12%
Residenziale libero			2.549		2.549	7%
Altro	223		79		302	1%
Numero unità/alloggi (unità)	114	123	92	47	376	100%
di cui:						
Social Housing	102	119	70	47	338	90%
Commerciale	11	4	1		16	4%
Residenziale libero			20		20	5%
Altro	1		1		2	1%

La superficie vendibile è stata determinata a partire dalle superfici lorde, applicando le seguenti ponderazioni:

- Superficie interna: 100%
- Logge: 50% - Balconi e Terrazzi: 30% (fino a mq. 25, 10% per la parte eccedente)
- Giardini: 10% (fino alla superficie dell'unità immobiliare, 2% per la parte eccedente)
- Parcheggi e box coperti: in media 55% - Cantine 25%

Ai fini dell'avvio delle opere di urbanizzazione primaria e per la realizzazione degli edifici compresi nel Comparto 1°, in data 29 marzo 2019, si è proceduto alla stipula della "Convenzione per l'attuazione del P.R.U. e la realizzazione delle opere di Urbanizzazione Primaria e delle opere di infrastrutturazione urbana e di interesse generale per la sostenibilità e la compensazione ambientale", relativa al Programma di Riqualificazione Urbana "Novello" (il "PRU Novello") - limitatamente al sub-comparto "1A" - tra il Comune di Cesena ed il Fondo.

Di seguito si riassumono le principali caratteristiche:

Oggetto

Le aree di proprietà del Fondo comprese nel sub-comparto 1A con capacità edificatoria complessiva di 31.020 mq di SUL, gli usi previsti sono residenziale, commerciale e direzionale, con possibilità di mutamento negli ambiti degli usi consentiti. Il Fondo inoltre si impegna, prima dell'inizio dei lavori, alla stipula di apposita convenzione ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/1971 riguardante gli alloggi sociali compresi nel sub-comparto 1A, per una SUL complessiva di mq 23.610, al fine di definire puntualmente quantità e condizioni delle tipologie di alloggi, la «convenzione edilizia», come rappresentata nelle successive slide.

Durata

La durata del PRU Novello è fissata in anni 10 decorrenti dalla approvazione (avvenuta il 4 gennaio 2012). Il termine, prolungato fino al 3 gennaio 2025, è stato da ultimo prorogato ex lege fino al 15 febbraio 2029.

Opere di urbanizzazione primaria

Il Fondo assumerà a proprio carico le spese per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria del sub-comparto 1A, comprese le opere complementari, quali sedi stradali comprensive di sottofondazioni e fondazioni, pavimentazioni e opere accessorie, parcheggi pubblici interrati e fuori terra, piazze e percorsi pedonali pavimentati, verde e piantumazioni, fognature, reti per utenze, impianti di illuminazione pubblica e spazi per la raccolta dei rifiuti.

Le opere di urbanizzazione saranno eseguite a cura e a spese del Fondo ai sensi del D.lgs. 50/2016, dell'art. 16, co. 2 bis, del DPR 380/2001 e delle disposizioni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la relativa cessione.

- Totale da convenzione per le opere di urbanizzazione primaria UMI 1-2-3: € 5.024.174

Opere di infrastrutturazione e di interesse generale

Inoltre è previsto che siano a carico del Fondo anche le opere di infrastrutturazione urbana relative ai collegamenti stradali e pedonali per accedere al sub-comparto 1A oltre all'esecuzione di opere di interesse generale quali: l'interramento di un elettrodotto insistente sul comparto, la riqualificazione di un sottopassaggio di collegamento con la vicina stazione ferroviaria, la realizzazione di una pista ciclopeditonale e del verde a corredo dei collegamenti stradali.

- Totale da convenzione per le opere di Infrastrutturazione urbana e di interesse generale UMI 1-2-3: € 3.974.780

Il Comune parteciperà a tali costi per l'importo di € 643.360, importo che verrà versato al Fondo, in quota parte, al termine delle opere relative alla UMI 1 e 2.

**Opere di
urbanizzazione
secondarie**

Infine, saranno altresì a carico del Fondo le OOUU secondarie mediante realizzazione di alcune opere già ricomprese all'interno delle Opere di infrastrutturazione e di interesse generale e tramite il pagamento del contributo sul costo di costruzione per quanto attiene gli usi terziario-direzionale, per un totale di ca. € 317.000 da corrispondere in 2 soluzioni.

Garanzie

A garanzia del buon esito degli impegni presi dal Fondo in occasione della stipula della convenzione urbanistica è stato richiesto il rilascio di un set di fidejussioni assicurative (8 totali) per un totale assicurato pari a 3,8 milioni di euro. Tali fidejussioni, principalmente relative alle opere di urbanizzazione primaria e alle infrastrutturazione e di interesse generale saranno svincolate, per singola UMI, via via che saranno completate.

Tempi e fasi della progettazione

Jacobs, società di ingegneria internazionale, era stata incaricata dalla SGR di eseguire un'analisi approfondita dei costi relativi alle urbanizzazioni e alla realizzazione dei fabbricati previsti per il Comparto 1A del il PRU Novello.

Il percorso progettuale finalizzato all'appalto delle opere ha seguito una strada parallela al percorso autorizzativo-amministrativo, anche al fine di poter recepirne eventuali modifiche ed integrazioni; ad aprile 2016 è stato avviato il kick-off tecnico e la definizione del Team di progetto, la progettazione definitiva delle UMI 1-2-3 è stata completata a fine 2016 a cui è seguita una prima fase di ottimizzazione progettuale (*value engineering*) nel mese di marzo 2017.

La progettazione esecutiva dell'UMI si è conclusa il 30 settembre 2017 mentre per le altre due UMI si è conclusa in data 2 aprile 2018.

Ad oggi, a progettazione esecutiva completata, per le UMI 1-2-3, si hanno le seguenti consistenze:
Superficie costruita (totale della superficie strutturale): **ca. 110.000 mq**



Totale superficie vendibile (UMI 1-2-3): 34.790 mq

- Superficie vendibile unità residenziali Social Housing (UMI 1-2-3): 27.064 mq
- Superficie vendibile unità commerciali (UMI 1-2-3): 4.875 mq
- Superficie vendibile unità direzionali (UMI 3): 2.549 mq
- Superficie vendibile unità servizi social housing e pubblico esercizio (UMI 1-3): 302 mq

Figure professionali

Nel mese di luglio 2021, è stato dato il recesso a Jacobs dal contratto per i servizi di Progettazione Esecutiva (già espletati), Direzione Lavori, Project management e Coordinamento della Sicurezza e venivano affidati i medesimi incarichi ad altre società. Contestualmente sono stati affidati i seguenti incarichi:

- SM Ingegneria S.r.l.:
 - Attività di Direzione lavori di legge e assistenza ai collaudi;
 - Attività di Responsabile lavori ai sensi del D.Lgs. 81/08;
 - Coordinatore alla sicurezza in fase di esecuzione ai sensi del D.Lgs. 81/08;
- SCI Value S.r.l. – Attività di Project Management.
- Strutture e Progetti Ingegneria – Collaudatore statico in corso d'opera e collaudo tecnico-amministrativo

La situazione a livello nazionale

La pandemia, dal 2020 ad oggi, ha fatto registrare nel settore delle costruzioni una marcata variazione dei prezzi per i principali materiali impiegati, quali acciaio, legno, alluminio, vetro, rame, ecc.

Dopo il *lockdown* dovuto all'emergenza epidemiologica, la ripresa delle attività lavorative ha determinato una domanda di beni che non ha trovato riscontro nell'offerta, causando una generale indisponibilità di molte materie prime e semilavorati, determinando, di conseguenza, una significativa variazione in aumento di prezzo per alcuni materiali da costruzione.

Tale variazione è riscontrabile peraltro nelle statistiche ufficiali relative ai dati economici e, addirittura, sui prezzi nazionali.

Con l'avvento della guerra in Ucraina, a febbraio 2022, in aggiunta ai problemi generati dalla pandemia, si è riscontrato un aumento dell'inflazione, causato dall'innalzamento dei costi di produzione dovuti all'incremento dei costi dell'energia e dalla sopracitata difficoltà di reperimento delle materie prime.

Tabella 1 - Gli aumenti dei prezzi delle materie prime

	Aumenti fino al 23 febbraio 2022 (media 1-23 febbraio 2022 / media gennaio 2020)	War shock (media 24 febbraio-9 marzo 2022 / 1-23 febbraio 2022)	Ultimo valore rispetto al pre Covid (9 marzo 2022 / media gennaio 2020)
Gas	579,6%	105,9%	1295,8%
Elettricità (ITA)*	332,8%	66,4%	717,9%
Frumento	36,2%	47,5%	114,4%
Nichel	72,7%	40,3%	259,3%
Petrolio (brent)	43,1%	22,2%	76,5%
Legno	179,4%	20,6%	230,5%
Acciaio	120,8%	16,6%	173,4%
Mais	63,0%	16,2%	92,5%
Alluminio	78,0%	14,7%	101,3%
Ferro	48,8%	7,3%	69,2%
Rame	60,4%	5,5%	67,8%

* Prezzo unico nazionale dell'energia elettrica in Italia
Fonte: Centro Studi Assolombarda su dati Pricepedia.it

Lo scenario attuale rimane instabile, incerto ed aggravato dalla crisi energetica. Dopo gli aumenti dei prezzi dei materiali per l'edilizia per cui sono state approntate dal Governo misure compensative in materia di appalti pubblici attraverso l'aggiornamento dei prezzi di riferimento, si è abbattuta sul mercato delle costruzioni la crisi energetica. Questa seconda crisi si innesta su un quadro che ha visto avviate le soluzioni, ma non ancora risolti, i problemi della prima crisi.

Le azioni poste in essere dall'SGR

Fabrica sta monitorando l'evolversi del quadro normativo in materia di appalti pubblici e del mercato delle costruzioni analizzando le ripercussioni che l'aumento dei prezzi potrà avere all'interno dei processi di sviluppo edilizio.

Per quanto riguarda gli appalti in corso che vedono il Fondo nel ruolo di stazione appaltante e/o di acquirente, la struttura di Project Management con l'ausilio dei professionisti esterni, ha instaurato una procedura tecnico-economica di valutazione di congruità degli incrementi dei costi con l'apertura di un tavolo negoziale con le imprese per poter cercare di minimizzare gli effetti economici negativi.

Variazione del costo e dei tempi di costruzione

A seguito della gara di appalto è stato sottoscritto un contratto di appalto con la società Petas Srl per un importo pari a € 16,6 mln, avente ad oggetto le opere civili e parte delle urbanizzazioni dell'UMI 1. Inoltre, nel corso dei lavori, sono state appurate varianti afferenti per la maggior parte a richieste degli Enti gestori delle utenze e imprevisti in corso, di cui:

- implementazione della dotazione di cabine elettriche e infrastrutture;
- realizzazione di impianti di rilancio delle acque reflue;
- adeguamento illuminazione pubblica;
- aumento del costo delle bonifiche belliche e di scavo per assistenza archeologica, a seguito di indagini approfondite.

Pertanto oneri aggiuntivi e imprevisti sono stati rispettivamente fattorizzati nei costi e nello slittamento dei tempi di costruzione del presente Business Plan.

Incremento prezzi dell'appalto

A seguito delle richieste di integrazione e revisione dei prezzi ricevute dall'appaltatore nel mese di aprile 2022, l'area PM con l'ausilio di consulenti esterni (SCI Value Srl e SM Ingegneria Srl) ha proceduto a verificare puntualmente, attraverso una procedura tecnico-economica di valutazione di congruità, le somme richieste. A valle di questa attività, sono stati definiti incrementi nell'ordine del +40%, come indicato nella tabella che segue.

OPERE CIVILI E URB.NI	PROGETTO	OFFERTE 2019 (BP 2019)	V.E. SCI VALUE 2020-21	STIMA AGG.TA CON CARO COSTRUZIONI
UMI 1	23.261.626	19.053.467	17.666.401	26.346.924
UMI 2	22.011.618	18.341.035	16.649.656	21.811.728
UMI 3	21.211.675	17.662.137	15.300.906	22.008.378
TOTALE UMI 1 - 2 - 3	66.484.920	55.056.639	49.616.963	70.167.031

N.B. importi al netto dei cd soft costs

Scenario attuale

Sulla base di quanto evidenziato il costo di realizzazione delle sole opere civili e di urbanizzazione delle UMI 1-2-3 del Comparto 1A risulterebbe essere di € 70,2 mln e, dunque, ben al di sopra delle disponibilità finanziarie del Fondo al 31 dicembre 2022 (€ 31,9 mln).

Nuovo scenario di realizzazione dell'intervento

A fronte degli incrementi richiesti e prospettati e degli imprevisti subiti, si rende pertanto necessario rivedere il Quadro Tecnico Economico dell'iniziativa per poter garantire lo sviluppo almeno parziale del Comparto 1A.

Sulla base dello scenario di contesto descritto in precedenza e delle disponibilità finanziarie del Fondo, allo stato, sarebbe possibile realizzare l'intera UMI 1, nonché previa revisione della Convenzione (cfr. infra), l'UMI 2. Con riferimento all'UMI 3 si potrebbe procedere all'urbanizzazione dell'area nel presupposto di poterla vendere ad operatori interessati alla sua successiva edificazione. Assieme all'UMI 3, è prevista la cessione anche i diritti edificatori, ca. 3.700 mq di SUL, oggetto dell'UMI 4.

Si rappresenta inoltre che, qualora sia confermato l'attuale contingenza di mercato, relativa al caro materiali, il prezzo di vendita dell'UMI 3 urbanizzata e dei diritti edificatori dell'UMI 4 potrebbero risultare potenzialmente inferiori al costo storico, in quanto diversamente potrebbe non esserci un profitto adeguato per il nuovo/i operatore/i.

Revisione delle opere di Infrastrutturazione e di Interesse Generale

Presupposto per la realizzazione dello scenario appena descritto è la revisione di alcune opere di infrastrutturazione generale a servizio del PRU Novello, in particolare è previsto di rivedere alcune opere di infrastrutturazione e di interesse generale propedeutiche allo sviluppo di altri comparti del PRU Novello. Tale scelta è stata presa anche in considerazione della rinuncia degli altri 4 comparti allo sviluppo del PRU Novello. Di seguito la tabella riepilogativa.

Tabella 1 – Ipotesti risparmi su opere di infrastrutturazione e interesse generale

UMI	TIPOLOGIA	DESCRIZIONE OPERE DA REVISIONARE	IMPORTO BASE	IMPORTO +40%
1/2/3	Infrastrutturaz.	Stima prudenziale delle opere in sostituzione (pista ciclopedonale Nord-Sud, predisposizioni futuro interrimento elettrodotto)	150.000	210.000
1	Infrastrutturaz.	Realizzazione nuova recinzione Sottostazione Elettrica Ferroviaria	(160.000)	(224.000)
1	Infrastrutturaz.	Realizzazione di pista ciclabile per connessione con quella Lungo il fiume Savio	(104.935)	(146.909)
2	Infrastrutturaz.	Riqualificazione del sottopasso ciclopedonale esistente in Via Ravennate	(235.855)	(330.197)
2	Infrastrutturaz.	porzione di interrimento elettrodotto da sottostazione ferroviaria a rotatoria via Cavalcavia	(942.500)	(1.319.500)
3	Infrastrutturaz.	porzione di interrimento elettrodotto da sottostazione ferroviaria a rotatoria via Cavalcavia	(652.500)	(913.500)
TOTALE UMI			(1.945.790)	(2.724.106)

La tabella (n. 1) a lato evidenzia i **possibili minimi risparmi** che si intende ottenere e che si stimano pari a ca. € 1,9 milioni (pari a € 2,7 mln con le stime aggiornate con il + 40%).

Le opere di infrastrutturazione e di interesse selezionate **non comportano impatti sullo sviluppo del Comparto 1°, in quanto trattasi di opere accessorie «extra-comparto».**

Per non compromettere la capacità edificatoria del Comparto, **non sono state ridotte le opere di urbanizzazione**; unicamente è stato previsto – a fronte di una riprogettazione degli interrati dell'UMI 2 – la realizzazione del parcheggio interrato di pertinenza dell'UMI 3 non più in concomitanza alla realizzazione dell'UMI 2, ma appunto in occasione della realizzazione dell'UMI 3 (tabella n. 2).

Tabella 2 – Ipotesti traslazione opere di urbanizzazione

UMI	TIPOLOGIA	DESCRIZIONE OPERE DA TRASLARE	IMPORTO BASE	IMPORTO +40%
2	Urbanizzazione	Parcheggio P2A e B (revisione Hp realizzazione solo Park UMI2 come da ricalssifica BP)	(1.061.202)	(1.485.683)
TOTALE UMI 2			(1.061.202)	(1.485.683)

Di seguito si riporta quindi la nuova stima del Quadro Tecnico Economico (QTE), in cui sono evidenziati gli importi descritti precedentemente, confrontati con quanto previsto nel *business plan* approvato nel 2019.

In particolare, il QTE del BP 2019 è limitato alle UMI da 1 a 3, in quanto non incorpora più le stime sull'UMI 4, fuori dal perimetro di sviluppo del presente aggiornamento.

PRU NOVELLO	Business Plan 2019				Business Plan 2022				DELTA con BP 2019
Quadro Tecnico Economico	UMI1	UMI2	UMI3	TOTALE UMI 1-3	UMI1	UMI2	UMI3	TOTALE UMI 1-3	
Numero di alloggi / unità	114	123	92	329	114	123	-	237	(92)
Dimensioni alloggio medio	104	80	101	94	104	80	-	92	ns
Superficie vendibile (SV)	13.213	11.315	10.262	34.790	13.213	11.315	-	24.528	(10.262)
Dimensioni alloggio medio (mq SV)	116	92	112	106	116	92	-	103	ns
<i>in €/mq SV</i>	293	293	293	293	293	293	-	ns	ns
1 Valore di conferimento/acquisto immobile/a	3.866.079	3.310.742	3.002.779	10.179.600	3.866.079	3.310.742	3.002.779	10.179.600	-
<i>in €/mq SV</i>	242	203	273	238	333	165	-	ns	ns
2 Opere d'urbanizzazione	3.196.227	2.295.931	2.803.375	8.295.533	4.393.918	1.870.645	5.689.460	11.954.023	3.658.490
<i>€/mq SV</i>	1.250	1.268	1.227	1.249	1.649	1.485	-	1.574	325
3 Costo di costruzione / ristrutturazione	16.512.551	14.345.517	12.587.929	43.445.997	21.792.098	16.805.703	-	38.597.801	(4.848.196)
<i>in % costo cost.ne+urbanizzazioni</i>	6,9%	6,3%	7,3%	6,8%	5,9%	9,5%	14,1%	8,2%	1,3%
4 PM,CM, progettazione, sicurezza, DL	1.365.823	1.053.281	1.117.783	3.536.886	1.539.136	1.779.465	801.399	4.120.000	583.114
<i>in % costo cost.ne+urbanizzazioni</i>	3,6%	3,6%	3,6%	3,6%	5,1%	8,0%	8,0%	6,5%	2,9%
5 Altre spese tecniche	709.515	597.898	554.086	1.861.499	1.323.398	1.498.812	455.931	3.278.141	1.416.642
<i>in % costo cost.ne</i>	4,0%	3,0%	3,0%	3,4%	5,2%	5,0%	0,0%	5,1%	1,8%
6 Imprevisti su costo costr.	660.502	430.366	377.638	1.468.505	1.144.078	840.285	-	1.984.363	515.858
<i>in % costo acquisto</i>	3,4%	3,4%	3,4%	3,4%	3,4%	3,4%	3,4%	3,4%	0,0%
7 Imposte e spese notarili	132.660	112.285	101.840	346.784	132.660	112.285	101.840	346.784	-
<i>in % Capex</i>	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	0,0%
8 Development fee SGR	373.916	322.573	298.706	995.195	505.668	392.041	120.027	1.017.735	22.540
<i>in % costo cost.ne</i>	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,4%	0,0%	0,0%	0,4%	-0,4%
9 Start up sociale	115.588	100.419	88.116	304.122	76.272	58.820	-	135.092	(169.030)
Totale	26.932.860	22.569.011	20.932.251	70.434.122	34.773.306	26.668.798	10.171.435	71.613.540	1.179.418
(Meno) eventuali contributi in c/capitale	(700.000)	(900.000)	(1.000.000)	(2.600.000)	-	-	-	-	2.600.000
10 Investimento complessivo	26.232.860	21.669.011	19.932.251	67.834.122	34.773.306	26.668.798	10.171.435	71.613.540	3.779.418
Valori unitario (€/mq SV)	1.985	1.915	1.942	1.950	2.632	2.357	ns	2.920	ns
Delta % su BP 2019					32,6%	23,1%	ns	49,7%	ns

Come si evince dalla tabella – nonostante la revisione della Convenzione prospettata nella slide che precede e la limitazione dello sviluppo da parte del Fondo dell'UMI 3 alle sole opere di urbanizzazione – l'investimento complessivo per il Fondo si è complessivamente innalzato di € 3,8 mln (€ 71,6 mln vs € 67,8 mln).

Scenario e tempistiche

L'ipotesi formulata prevede lo sviluppo a partire dalla UMI 1, contigua con l'attuale tessuto urbanizzato della città. In questo modo la UMI 1 potrà vivere come estensione della città già urbanizzata utilizzandone le centralità, le strutture ed i percorsi.

L'aggiornamento del presente Business Plan stima che l'UMI 1 possa essere realizzata entro il primo semestre 2024, mentre l'UMI 2, previo suo frazionamento progettuale e realizzativo, potrà essere sviluppata nel quadriennio 2024-2028, in base all'andamento dell'autofinanziamento del Fondo.

Sulla base di quanto descritto, la dinamica temporale di realizzazione del complesso potrebbe seguire il cronoprogramma in appresso riportato:

Tempi di Urbanizzazione (%)	dic-22	giu-23	dic-23	giu-24	dic-24	giu-25	dic-25	giu-26	dic-26	giu-27	dic-27	giu-28	dic-28	giu-29
UMI1		33%	33%	28%										
UMI2				40%	39%	20%								
UMI3													30%	69%

Tempi di costruzione (%)	dic-22	giu-23	dic-23	giu-24	dic-24	giu-25	dic-25	giu-26	dic-26	giu-27	dic-27	giu-28	dic-28	giu-29
UMI1	15%	33%	33%	12%										
UMI2						18%	14%	13%	16%	13%	18%	9%		

L'urbanizzazione dell'UMI 3 si ritiene possa essere realizzata a fronte di effettivi interessamenti da parte di altri sviluppatori all'acquisto dell'area e, sulla base, dei flussi di autofinanziamento tale attività potenziale potrà essere effettuata tra il 2028 e il 2029 in linea con l'autofinanziamento atteso dall'UMI 2, nel frattempo completata.

Parallelamente alle attività di costruzione verranno avviate, con il supporto del Gestore Sociale e di FHS, le attività di start-up sociale per iniziare a pubblicizzare l'iniziativa di social housing e ricevere le prime candidature attraverso uno o più avvisi pubblici.

In relazione alle unità commerciali è stato incaricato l'intermediario Coldwell Banker Commercial al fine di ricercare operatori interessati per le unità commerciali in corso di edificazione, a riguardo il Fondo ha già ricevuto degli interessi preliminari relativi alla media superficie di vendita.

(*) le percentuali a complemento del 100% attengono a fasi ed attività intercorse nei periodi antecedenti al II semestre 2022, dunque già consuntivate e non visualizzate nel cronoprogramma prospettico.

L'Advisor Tecnico Sociale

In considerazione della significatività dell'operazione sul territorio cesenate nonché dell'importanza di progettare e veicolare l'iniziativa verso i potenziali destinatari e verso gli *stakeholders* del territorio, il Fondo si avvale del contributo di Fondazione Housing Sociale al fine di gestire proattivamente le ricadute sociali degli interventi.

Strutturazione

- Verifica della coerenza tra il progetto sociale-immobiliare e i piani economico-finanziari sviluppati dalla SGR
- supporto nella definizione della concezione urbanistica di comparto, di quella generale (PRU) e degli schemi comunali attuativi per l'edilizia convenzionata in locazione e vendita

Start up

- assistenza nella definizione del modello di gestione e degli *standard* qualitativi minimi del Gestore Sociale secondo il modello di funzionamento cooperativo; promozione e/o individuazione sul territorio di uno o più strutture (Consorzio/ATI/NewCo) deputate alle attività di gestione sociale;
- coordinamento e accompagnamento del Gestore Sociale nella strutturazione delle attività di start-up della comunità
- attività di supporto all'avvio dell'operatività per l'arco di tempo necessario al consolidamento dell'attività di gestione sociale

Sviluppo sostenibile e monitoraggio

- supervisione della realizzazione del progetto sociale
- aggiornamento periodico, insieme al gestore, del progetto sociale per la verifica degli obiettivi
- monitoraggio periodico dell'adeguatezza del servizio in relazione agli sviluppi del settore

Il Gestore Sociale

Con il supporto dall'Advisor Tecnico Sociale sono stati scelti alcuni operatori privati, consorzi e enti del terzo settore da far partecipare ad un *beauty contest* per l'assegnazione del ruolo di Gestore Social, accompagnandone la fase di strutturazione. Il Gestore Sociale – in corso di selezione - si occuperà delle attività di Property, Facility & Community Management, in dettaglio:

Property

- adempimenti tecnici, amministrativi e fiscali
- gestione dei rapporti contrattuali con i conduttori e gli acquirenti, gestione e risoluzione della morosità assieme
- all'amministrazione condominiale tra cui l'elaborazione di regolamenti d'uso delle unità immobiliari e delle parti comuni

Facility

- Pianificazione e *budgeting delle spese manutentive*
- gestione degli interventi manutentivi

Community

- Promozione e comunicazione del progetto sociale in loco, la selezione e individuazione candidati mediante avvisi pubblici e verifica dei loro requisiti
- Attivazione sportello informativo in loco per assistere gli inquilini
- Start-up della comunità mediante incontri informativi rivolti alla comunità
- All'interno del progetto sono previsti, inoltre, circa 300 mq di locali da destinare a spazi sociali e servizi pubblici

Ante operam



Post operam



Vista d'insieme Comparto 1a e Parco Novello



Dettaglio UMI 1 con vista sul viale pedonale





L'offerta commerciale

Di concerto con le funzioni del Comune di Cesena e con il supporto di FHS è stato predisposto uno schema di convenzione edilizia in cui sono identificate le caratteristiche dell'iniziativa quali le caratteristiche costruttive degli alloggi, il mix tipologico i criteri per la determinazione dei valori di vendita / locazione e i requisiti soggettivi dei destinatari, in particolare:

Caratteristiche degli alloggi

Gli alloggi presenteranno un livello qualitativo medio-alto per lo standard del social housing, oltre ad essere al passo con la recente normativa antisismica, sarà prevista la predisposizione per il raffrescamento delle unità abitative, l'involucro esterno permetterà di raggiungere la classe energetica A, gli alloggi avranno una dimensione media di ca. 70 mq lordi al netto dei balconi/giardini e dei posti auto di competenza; le tipologie più diffuse saranno i trilocali, sono altresì presenti bilocali, quadrilocali ai piani bassi degli edifici e dei monolocali.

Mix tipologico

Rispetto al mix tipologico previsto nel precedente Business Plan è stato definito e rivisto il mix tipologico per singola UMI prevedendo un aumento della componente in «patto di futura vendita» e mantenendo sostanzialmente invariati il numero di appartamenti in locazione rispetto alle precedenti ipotesi.

Oltre il 60% sarà offerto in locazione a 10 e a 15 anni, ca. il 20% in modalità patto di futura vendita ed il residuo 20% in vendita convenzionata.

Lo schema di convenzione edilizia prevede comunque una flessibilità nel variare il mix tipologico permettendo in tal modo un adeguamento alla domanda del mercato di riferimento.

Destinatari

I soggetti/nuclei familiari destinatari delle unità dovranno possedere i seguenti requisiti:

- Cittadinanza Italiana, europea ovvero in regola con le normative sull'immigrazione
- residenza o attività lavorativa nel Comune di Cesena o nei comuni contermini e dell'Unione della Valle del Savio;
- presenza di differenti livelli di reddito, basati sull'ISEE, in funzione della tipologia degli alloggi, partendo da un massimo di reddito di € 25.000 per gli alloggi in locazione fino ad un massimo di reddito pari a € 41.000 per gli alloggi in vendita.

Per favorire l'attività di assegnazione degli alloggi è previsto di poter adeguare i livelli massimi di reddito in caso residuo degli alloggi.

E' comunque prevista la facoltà di verificare la sostenibilità del canone rispetto alla capacità reddituale dei potenziali inquilini.

Processo di selezione dei destinatari

Con l'ausilio del Gestore Sociale e dell'advisor tecnico sociale FHS, si procederà alla definizione di uno o più avvisi pubblici adeguatamente pubblicizzati sui principali mezzi di comunicazione locali, contenenti la disponibilità delle unità immobiliari, i dati dimensionali, i prezzi di cessione e i canoni degli stessi oltre alle indicazioni dei documenti da fornire per poter partecipare all'avviso.



A seguito della ricezione delle candidature, le stesse verranno analizzate restituendo una graduatoria per l'assegnazione degli alloggi a cui seguirà una serie di incontri volti a conoscere gli assegnatari e a porre le basi per la futura comunità di abitanti del quartiere.

L'*Advisory Committee* del Fondo, se richiesto, sarà chiamato ad esprimere uno specifico parere sulle procedure e criteri per l'assegnazione degli alloggi/unità immobiliari.

Criteri di determinazione dei valori

Per la determinazione dei valori di vendita delle unità abitative la convenzione edilizia si è basata sul Codice, dove sono previste le indicazioni per il calcolo del prezzo di cessione partendo dal costo del terreno, comprensivo delle urbanizzazioni, e dal costo di costruzione riferito all'indice ISTAT del semestre luglio/dicembre 2016, a cui vengono applicati dei modificatori in funzione delle previsioni antisismiche, della dimensione degli alloggi e della stima degli oneri finanziari.

Il prezzo di vendita previsto è quindi pari a € 1.768,95 per mq di Superficie Complessiva, tale prezzo è suscettibile di aggiustamento (sia in aumento, per un massimo del 10%, sia in diminuzione) per la componente relativa al costo delle opere di urbanizzazione.

I prezzi di vendita potranno saranno aggiornati in funzione dell'andamento dell'inflazione e in funzione della vetustà dell'alloggio, in tal ultimo caso prevedendo una riduzione dello 0,5% a decorrere dal 10° al 20° anno dall'ultimazione dei lavori di realizzazione.

Per quanto attiene al canone di locazione lo stesso è pari al 3,5% del prezzo di vendita, definito in seguito a 5 €/mq SC in funzione dell'Accordo di Programma tra Comune e Regione. Ad ogni modo è stato verificato che i canoni siano contenuti all'interno dei limiti previsti dai nuovi accordi territoriali siglati il 19 dicembre 2018, allineandoli quindi a ca 4,8€/mq/SC.

In aggiunta, il valore dei canoni in Social Housing, è stato ulteriormente ridotto ad un valore inferiore del -15% rispetto al valore previsto dal nuovo accordo territoriale del Comune di Cesena siglato il 19 dicembre 2018, attestando quindi il valore ad 4,1€/mq/SC.

Questa ulteriore riduzione, volta ad implementare la finalità sociale dell'intervento, è coperta mediante parte della quota di conferimento del Comune di Cesena, consistente nell'area su cui andrà ad insistere l'intervento, corrispondente al comparto 1A Novello.

Calcolo della Superficie Complessiva

La superficie utilizzata nella Convenzione Edilizia quale parametro del calcolo per la determinazione dei prezzi di vendita e dei canoni per gli alloggi è la Superficie Complessiva, come determinata nel «Codice di assegnazione delle aree produttive e polifunzionali nonché di aree edificabili nei comparti Peep e di aree per l'ERP nel PRG 2000» approvato con deliberazione consiliare n. 49 del 29/06/2017 e successive varianti (il "Codice"). La Superficie Complessiva è quindi definita come:

Superficie Complessiva (SC) = Superficie Utile (SU) + 60% (Superficie Non Residenziale + Superficie Parcheggio), dove:

S.U. = superficie utile abitabile. È la superficie di pavimento misurata al netto di muri, pilastri, soglie di passaggio, sguinci, scale interne;

S.N.R. = superficie non residenziale:

- a) di pertinenza degli alloggi: logge, balconi, cantine e soffitte;
- b) di pertinenza condominiale: ingressi, ballatoi, porticati, volumi tecnici, centrali termiche, ecc.. al netto dei muri.

S.P. = superficie parcheggio: autorimesse e posti macchina comprensivi degli spazi di manovra.



■ UMI 1 ■ UMI 2 ■ UMI 3

Calcolo della Superficie Vendibile

Per omogeneizzare i metodi di calcolo delle superfici residenziali e non ai parametri di mercato è stata calcolata la superficie vendibile sulla base del DPR 138/98, la norma che definisce le superfici catastali residenziali utilizzando per le superfici accessorie dei coefficienti di ponderazione (cd. «Criterio OMI Esteso»). Di seguito si sintetizza il metodo di calcolo:

- Alloggio: superficie lorda considerata al 100%;
- Terrazzi: superficie lorda considerata al 30% fino a 25 mq, per la quota eccedente considerata al 10%;
- Logge: superficie lorda considerata al 50%;
- Giardini: superficie lorda considerata al 10%, fino alla superficie dell'alloggio, il 2% per la superficie eccedente;
- Posti Auto Coperti (Box): superficie lorda considerati al 55%;
- Cantine: superficie lorda considerata al 25%;
- Parti Comuni (spazi interni comuni, di manovra e spazi esterni condominiali): non considerate ai fini del calcolo.

Sulla base delle superfici di progetto, per le unità abitative in *social housing* risultano quindi:

- Superficie complessiva UMI 1 -2 -3 pari a ca. 32.520 mq; UMI 4 pari a ca. 5.110 mq;
- Superficie vendibile UMI 1 -2 -3 pari a ca. 27.065 mq; UMI 4 pari a ca. 4.250 mq;

Con un rapporto di 0,8 tra Superficie Vendibile e Superficie Complessiva.

Il mix commerciale dell'iniziativa, già rappresentato nel BP del 2019, era stato definito sulla base di molteplici esigenze, quali quella di aumentare la componente in affitto/riscatto e garantire un equilibrio finanziario al progetto, oltre ad ottimizzare i rendimenti attesi.

Di seguito si rappresenta invece una tabella che sintetizza l'evoluzione del mix commerciale relativo alle sole UMI 1 e 2, con un dettaglio della componente in Social Housing ed un confronto con quanto previsto dal *business plan* approvato nel corso del 2019; nella *slide* successiva si riporta un dettaglio delle ipotesi di commercializzazione effettuate.

	BP 2019						BP 2022				delta	delta (%)
	UMI1	UMI2	UMI3	UMI4	Totale BP 2019	Totale (%)	UMI1	UMI2	Totale BP 2022	Totale (%)		
Superficie vendibile (mq)	13.213	11.315	10.262	4.253	39.043	100%	13.213	11.315	24.528	100%	(14.515)	(37%)
% su totale	34%	29%	26%	11%	100%		54%	46%	100%			
di cui:												
Social Housing	9.167	10.906	6.991	4.253	31.317	80%	9.167	10.906	20.073	82%	(11.245)	(36%)
Commerciale	3.823	409	643		4.875	12%	3.823	409	4.232	17%	(643)	(13%)
Residenziale libero			2.549		2.549	7%			-	0%	(2.549)	(100%)
Altro	223		79		302	1%	223	-	223	1%	(79)	(26%)
Numero unità/alloggi (unità)	114	123	92	47	376	100%	114	123	237	100%	(139)	(37%)
di cui:												
Social Housing	102	119	70	47	338	90%	102	119	221	93%	(117)	(35%)
Commerciale	11	4	1		16	4%	11	4	15	6%	(1)	(6%)
Residenziale libero			20		20	5%			-	0%	(20)	(100%)
Altro	1		1		2	1%	1	-	1	0%	(1)	(50%)

Social Housing	UMI1	UMI2	UMI3	UMI4	Totale	Totale (%)	UMI1	UMI2	Totale BP 2022	Totale (%)	delta	delta (%)
Numero unità/alloggi (unità)	102	119	70	47	338	100%	102	119	221	100%	(117)	(35%)
% su totale	30%	35%	21%	14%	100%							
di cui:												
Vendita convenzionata	20	32	57	14	123	36%	20	32	52	24%	(71)	(58%)
Locazione 15 anni	34	34	-		68	20%	34	34	68	31%	-	-
Locazione 10 anni	42	46	-	24	112	33%	42	46	88	40%	(24)	(21%)
Affitto/Riscatto 8 anni	6	7	13	9	35	10%	6	7	13	6%	(22)	(63%)

In particolare:

- dei **338 alloggi in social housing originali**, per un totale di oltre 31.300 mq di superficie vendibile, si prevede possano essere realizzati dal Fondo n. 221 (oltre il 65%) per una superficie complessiva vendibile di ca. 20.100 mq, così suddivisi:
 - 52 (24% del SH) in vendita convenzionata
 - 13 (6% dal SH) in affitto/riscatto;
 - 156 (70% del SH) circa in locazione medio/lungo termine, di cui: 68 in locazione 15 anni; 88 in locazione 10 anni
- delle altre destinazioni d'uso, si prevede possano essere realizzate ca. 4.200 mq di superfici destinate ad esercizi commerciali.

Ciò posto, è opportuno evidenziare che l'eventuale vendita delle aree UMI 2 e 3 urbanizzate ad un potenziale operatore potrà consentire di realizzare, in coerenza con la Convenzione sociale vigente, le ulteriori unità abitative previste in social housing.

L'importo dei valori di vendita della componente SH è stato definito sulla base delle modalità previste nel vigente regolamento comunale.

Il valore dei canoni in Social Housing, è stato ulteriormente **ridotto di oltre il -15%** rispetto al valore previsto dal nuovo accordo territoriale del Comune di Cesena siglato nel mese di dicembre 2018. Questa ulteriore riduzione, volta ad implementare la finalità sociale dell'intervento, è coperta mediante parte della quota di conferimento del Comune di Cesena, consistente nell'area su cui andrà ad insistere l'intervento, corrispondente al comparto 1A Novello.

La tabella sotto mostra i prezzi rapportati sulla **la superficie complessiva (SC) della componente Social Housing (la superfice sulla quale vengono stabiliti da convenzione i valori di vendita e locazione*)** e sulla superfice vendibile (SV). In ogni caso, i valori così considerati risulterebbero coerenti con i dati rilevati dal mercato (dati OMI), in considerazione della tipologia di unità realizzate.

Per la componente commerciale sono stati utilizzati valori ricompresi all'interno del range fornito dall'OMI.

Di seguito un dettaglio delle ipotesi di locazione/vendita** per la sola UMI 1, così previsto dal presente scenario; si rappresenta che, rispetto al precedente *business plan*, non è stato possibile applicare lo sconto previsto di ca. 140 euro/mq per gli alloggi in vendita ed in to di futura vendita, ciò è dovuto alla necessità di reperire un autofinanziamento per poter procedere con l'edificazione dell'UMI 2.

BP 2022

► superfici destinate a **Social Housing**:

- **156 unità in locazione medio/lungo termine:**
 - canone mensile pari a circa **4,1 €/mq/SC**,
corrispondente ad un valore medio di 4,8 €/mq/SV;
 - vendita a circa **1.769 €/mq/SC**, corrispondente ad un valore medio di 2.076 €/mq/SV;
- **52 unità in vendita convenzionata a circa 1.769 €/mq/SC**,
corrispondente ad un valore di 2.177 €/mq/SV;
- **13 unità in affitto/riscatto:**
 - canone mensile pari a circa **3,1 €/mq/SC**,
pari ad un valore medio di 3,8 €/mq/SV
 - vendita a circa **1.769 €/mq/SC** corrispondente ad un valore medio di 2.149 €/mq/SV;

SH - loc. €/mq/m.	SC	SV
Loc10/15 anni	4,1	4,8
A/R 8 anni	3,1	3,8

Valore medio di mercato*	10,46
--------------------------	-------

SH - vendita €/mq	SC	SV
Vendita conv.	1.769	2.177
Loc10/15 anni	1.769	2.076
A/R 8 anni	1.769	2.149

Valore medio di mercato*	2.200
--------------------------	-------

Valore max di mercato*	3.000
------------------------	-------

* Media dei valori rilevati sul territorio di riferimento estratti dall'Esperto Indipendente (Business Value) a luglio 2022

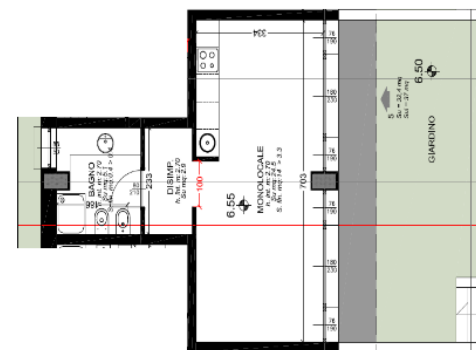
* il rapporto tra Superficie Vendibile e Superficie Complessiva è pari a circa 0,8; tale rapporto varia unità per unità, sulla base delle caratteristiche fisiche degli appartamenti e delle relative pertinenze; pertanto i differenti valori €/mq/SV riscontrabili tra le differenti tipologie all'interno del mix commerciale (es vendita immediata, loc 10 anni, etc..) riflettono anche il diverso rapporto di conversione SV/SC esistente tra le unità appartenenti al singolo cluster commerciale

** tutti i valori sono espressi al netto dell'inflazione stimata

Di seguito alcuni esempi di canoni di locazione e prezzi di vendita per alcune tipologie di alloggi in *social housing*:

MONOLOCALE CON POSTO AUTO COPERTO

- Descrizione: Monocale con angolo cottura, bagno, giardino e posto auto coperto
- Superficie Vendibile (incl. pertinenze): 46,4 mq
- Superficie Complessiva (incl. pertinenze): 52,4 mq
- Prezzo di Acquisto: € 92.580*
- Canone mensile: € 215*



BILOCALE CON CANTINA E POSTO AUTO COPERTO

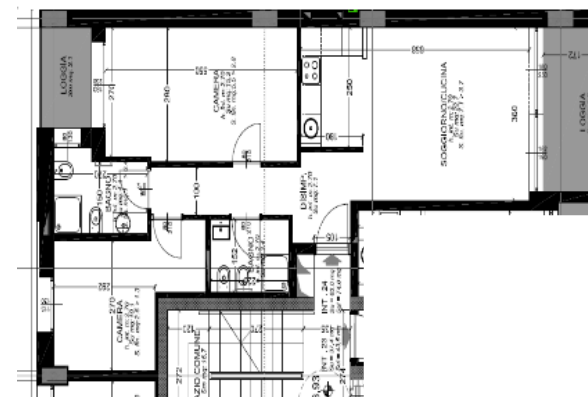
- Descrizione: Soggiorno con angolo cottura, camera da letto, bagno, loggia, cantina e posto auto coperto
- Superficie Vendibile (incl. pertinenze): 58,1 mq
- Superficie Complessiva (incl. pertinenze): 70,5 mq
- Prezzo di Acquisto: € 124.490*
- Canone mensile: € 290*



* I valori potrebbero subire modifiche in funzione delle caratteristiche dell'alloggio (ex. dimensioni, piano, esposizione, etc.)

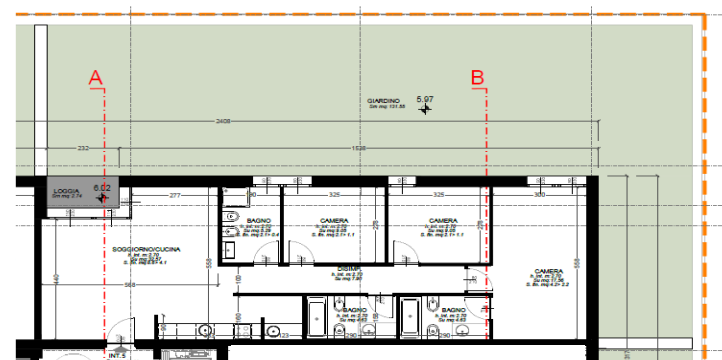
TRILOCALE CON CANTINA E BOX AUTO

- Descrizione: Soggiorno con angolo cottura, 2 camere da letto, 2 bagno, 2 logge, cantina e box auto
- Superficie Vendibile (incl. pertinenze): 95,4 mq
- Superficie Complessiva (incl. pertinenze): 110,6 mq
- Prezzo di Acquisto: € 195.460*
- Canone mensile: € 450*



QUADRILOCALI CON CANTINA E 2 POSTI AUTO COPERTI

- Descrizione: Soggiorno, cucina, 3 camere da letto, 3 bagni, loggia, giardino, cantina e 2 posti auto coperti
- Superficie Vendibile (incl. pertinenze): 140 mq
- Superficie Complessiva (incl. pertinenze): 150 mq
- Prezzo di Acquisto: € 264.210*
- Canone mensile: € 615*



► superfici destinate ad esercizi **commerciali**:

- locazione ad un canone mensile di **8,0 €/mq/SV**;
- valore di vendita medio ca **1.900 €/mq/SV**, di cui
il valore di vendita della media superfice **1.400 €/mq/SV**

* I valori potrebbero subire modifiche in funzione delle caratteristiche dell'alloggio (ex. dimensioni, piano, esposizione, etc.)



Il piano economico finanziario

Lo sviluppo del progetto prevede un investimento, in termini di *capex*, pari a € 60,3 mln, cui aggiungere il valore dei terreni (€ 10,6 mln) e le altre uscite finanziarie relative allo sviluppo dell'iniziativa (altri investimenti *no capex*, es *development fee*, pari ad € 1,2 mln).

Complessivamente, l'**investimento netto è stimato pari a € 72,0 mln.**

Il piano investimenti prevede la conclusione dello **sviluppo delle UMI nel periodo 2022-2028**. Rispetto al Business plan precedente, si evidenzia uno shift temporale, dovuto agli eventi già rappresentati e alla necessità di cumulare sufficiente autofinanziamento per la realizzazione dell'intera UMI 2 e delle opere di urbanizzazione attinenti all'UMI 3.

Sintesi QTE	€ Mln
A - Valore di conferimento/acquisto (*)	10,6
Opere d'urbanizzazione	12,0
Costo di costruzione	38,6
PM,CM, proget, DL - 10,7% cost. costr.	4,1
Altre spese tecn. - 8,5% cost. costr.	3,3
Imprevisti - 5,1% cost. costr.	2,0
Imposte e spese notarili	0,3
B - Costi capitalizzati	60,3
Development fee SGR - 1,7% capex	1,0
Start up sociale	0,1
C - altri investimenti no capex	1,2
D - contributi	-
Totale (A+B+C+D)	72,0

(*) il dato include € 425k connessi alla quota parte del conferimento iniziale afferente all'UMI 4, non esplicitata nel QTE delle UMI 1-2-3.

Il Fondo finanzia le iniziative esclusivamente con *equity*, interamente richiamato, e non sono previsti, invece, finanziamenti bancari.

La tabella seguente evidenzia la stima dell'ammontare complessivo degli impieghi con le relative fonti di finanziamento attese; si evidenzia come nella fase di investimento sarà necessario finanziare, oltre alle attività connesse alla costruzione, anche tutte le uscite connesse alla gestione immobiliare (es. P&F) e alla gestione fondo.

Come evidenziato, una parte degli investimenti potrà essere finanziata con i proventi derivanti dalla cessione/locazione delle unità che via via saranno realizzate (cd. autofinanziamento).

Impieghi	€/000	€/000	Fonti
Apporto Area	10.175	10.175	Equity in natura
Costi capitalizzati	60.281	43.200	Equity cash
Costi Operativi ^(*)	6.598	23.680	Autofinanziamento
Totale	77.055	77.055	Totale

Sulla base degli investimenti e delle tempistiche di realizzazione previste per le UMI, si stima che:

- l'UMI 1 sarà realizzata con l'*equity* richiamato e, dunque, con la cassa disponibile;
- l'UMI 2 e le opere di urbanizzazione dell'UMI 3 potranno essere sostenute – quest'ultima in ipotesi di cessione a terzi – esclusivamente ricorrendo all'autofinanziamento.

Conto economico, €	Budget 2023	Budget 2024	Budget 2025
Ricavi da locazione	0	142.357	443.104
Ricavi da cessione	0	4.729.409	4.251.879
Costo del venduto	0	(3.371.905)	(3.031.443)
Contributi a fondo perduto	0	0	0
Ricavi	0	1.499.861	1.663.540
Costi costruzione /Manutenz. Straord.	(14.382.784)	(2.693.009)	(5.271.014)
Oneri urbanizzazione	(2.856.046)	(2.693.764)	(374.129)
Altri costi capitalizzabili	(2.465.289)	(680.981)	(850.918)
Costi capitalizzati	(19.704.119)	(6.067.754)	(6.496.061)
Costi capitalizzati	19.704.119	6.067.754	6.496.061
Costi operativi	(111.287)	(255.355)	(252.816)
Tasse di proprietà	(108.048)	(79.342)	(78.688)
Perdite su crediti	0	(1.424)	(4.431)
Premi assicurativi	0	(4.154)	(7.752)
P&F management	0	(23.903)	(38.575)
Costi Start-up gestore sociale, etc..	0	(38.136)	(38.136)
Commissione di vendita/acquisto	0	(77.676)	(59.112)
Commissione da locazione	0	(22.777)	(13.905)
Imposta di registro sui canoni di locazione	0	(2.153)	(5.788)
Altri costi non capitalizzati	(3.239)	(5.791)	(6.429)
Costi di gestione del fondo	(745.441)	(523.440)	(540.016)
Management fee	(320.890)	(328.592)	(335.821)
Development fee	(334.970)	(103.152)	(110.433)
Advisor Tecnico Sociale	(18.985)	(19.406)	(19.882)
Esperto indipendente	(15.586)	(15.960)	(16.311)
Società di revisione	(18.337)	(18.777)	(19.190)
Banca depositaria	0	0	0
Altri oneri di gestione	(18.337)	(18.777)	(19.190)
Spese legali	(18.337)	(18.777)	(19.190)
M.O.L.	(856.728)	721.065	870.708
Risultato della gestione della tesoreria	20.476	19.114	29.617
Interessi su acconti	-	-	(385)
M.O.N.	(836.252)	740.180	899.939

Avvio dell' attività di locazione delle unità residenziali in locazione e affitto/riscatto dell' UMI 1; si prevede il raggiungimento del regime (occ. 95%) entro 24 mesi

Avvio delle attività di dismissione delle unità residenziali SH in vendita (20 unità circa) e della componente commerciale «media superficie» dell'UMI1

Spese per le attività di costituzione e oneri di urbanizzazione. Queste ultime opere, dovrebbero terminare nel 2024 per l'UMI 1 e ripartire nel II semestre 2025 per l'UMI 2, previo frazionamento e cumulo di autofinanziamento.

Imposte sulla proprietà dell'area; a regime si stima un costo relativo alla sola componente non in *social housing*

Costi connessi all' attività di gestione sociale dell'iniziativa, all'attività di *property, facility, community management*, oltre alla commercializzazione delle unità.

Contingency per costi ordinari non preventivabili

Costo a carico della SGR

Il costo comprende una *contingency* connessa a costi *una tantum* per contenziosi e relative spese legali

Stato Patrimoniale, €

	Budget 2023	Budget 2024	Budget 2025
Totale Beni Immobili	26.404.120	29.099.969	32.564.587
Altre attività	179.180	179.179	179.180
Liquidità	11.386.619	9.533.714	7.019.830
TOTALE ATTIVO	37.969.918	38.812.862	39.763.597
NAV anno precedente	37.062.575	36.226.323	36.966.503
Utile (perdita)	(836.252)	740.180	899.939
Versamenti in denaro	0	0	0
NAV	36.226.323	36.966.503	37.866.442
Altre passività	1.743.595	1.846.360	1.897.155
TOTALE PASSIVO	37.969.918	38.812.863	39.763.597

La variazione riflette:

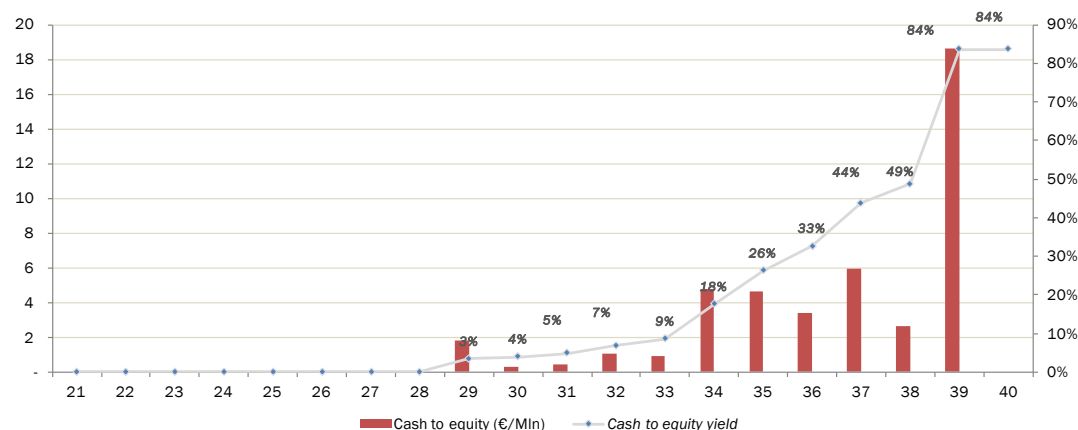
- le spese per le attività di costituzione ed oneri di urbanizzazione
- l'avvio dell'attività di dismissione a chiusura del cantiere dell'UMI 1.

Stato Patrimoniale, Conto Economico e Cash Flow a vita intera

Di seguito un dettaglio di Stato Patrimoniale, Conto economico e cash flow del Fondo a vita intera, con un dettaglio dei flussi riconosciuti alle singole classi di Quote

	cons.	bp	bp	bp	bp	bp	bp	bp	bp	bp	bp	bp	bp	bp	bp	bp	bp	bp
	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39
STATO PATRIMONIALE (€/000)	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39
Totale Beni Immobili	6.700	26.404	29.100	32.565	38.250	38.830	39.374	33.591	33.613	33.642	32.549	32.578	26.268	25.884	20.421	15.291	15.347	(0)
Altre attività	179	179	179	179	179	179	179	179	179	179	179	179	179	179	179	179	179	-
Credito IVA	0	0	-	0	0	0	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	-
Liquidità	30.510	11.387	9.534	7.020	1.362	1.363	1.274	1.141	1.160	1.214	1.777	1.170	5.533	1.458	3.980	3.616	1.021	0
TOTALE ATTIVO	38.806	37.970	38.813	39.764	39.791	40.372	40.827	34.911	34.951	35.035	34.505	33.928	31.981	27.521	24.580	19.086	16.547	(0)
NAV anno precedente	42.906	37.063	36.226	36.967	37.866	37.860	38.413	38.840	32.894	32.905	32.795	32.557	31.946	29.964	25.541	22.741	17.342	14.804
Utile (perdita)	(5.844)	(836)	740	900	(7)	553	427	(4.128)	326	355	805	343	2.791	194	635	578	104	3.835
Apporto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Versamenti in denaro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cash to equity	-	-	-	-	-	-	-	(1.817)	(315)	(465)	(1.042)	(955)	(4.773)	(4.617)	(3.435)	(5.976)	(2.643)	(18.639)
NAV	37.063	36.226	36.967	37.866	37.860	38.413	38.840	32.894	32.905	32.795	32.557	31.946	29.964	25.541	22.741	17.342	14.804	(0)
Debiti per acconti versati	-	-	103	154	187	215	244	273	303	497	204	239	273	236	95	-	-	-
Altre passività	1.744	1.744	1.744	1.744	1.744	1.744	1.744	1.744	1.744	1.744	1.744	1.744	1.744	1.744	1.744	1.744	1.744	-
TOTALE PASSIVO	38.806	37.970	38.813	39.764	39.791	40.372	40.827	34.911	34.951	35.035	34.505	33.928	31.981	27.521	24.580	19.086	16.547	(0)
CONTO ECONOMICO (€/000)	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39
Ricavi da locazione	-	-	142	443	722	884	904	918	933	976	988	981	941	787	754	619	526	337
Ricavi da cessione	-	-	4.729	4.252	-	5.833	3.283	5.726	-	-	1.573	-	8.908	462	6.019	5.658	-	19.448
Costo del venduto	-	-	(3.372)	(3.031)	-	(5.346)	(3.009)	(10.051)	-	-	(1.122)	-	(6.351)	(424)	(5.516)	(5.185)	-	(15.402)
Plusvalenze da vendite	-	-	1.358	1.220	-	487	274	(4.326)	-	-	452	-	2.557	39	503	473	-	4.046
Costi operativi	(130)	(111)	(255)	(253)	(207)	(275)	(240)	(193)	(139)	(145)	(152)	(143)	(225)	(120)	(166)	(143)	(74)	(277)
Costi di gestione del fondo	(456)	(745)	(523)	(540)	(535)	(549)	(517)	(535)	(472)	(481)	(490)	(499)	(508)	(515)	(473)	(390)	(352)	(299)
Gestione Finanziaria	(34)	20	19	29	13	5	5	8	4	4	7	4	26	4	18	19	5	29
Contributi a fondo perduto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	355	805	343	2.791	194	635	578	104	3.835
Plusvalenze da valutazione	(5.224)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RISULTATO NETTO	(5.844)	(836)	740	900	(7)	553	427	(4.128)	326	355	805	343	2.791	194	635	578	104	3.835
CASH FLOW (€/000)	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39
Ricavi da locazione	-	-	142	443	722	884	904	918	933	976	988	981	941	787	754	619	526	337
Entrate da rogiti	-	-	4.729	4.252	-	5.833	3.283	5.726	-	-	1.217	-	8.908	389	5.854	5.559	-	19.448
Entrate da acconti & Contributi	-	-	103	50	33	27	27	27	28	192	61	33	33	34	21	4	-	-
IVA a debito+rimborsi	487	2.171	795	775	673	714	447	536	93	98	162	98	450	97	316	288	53	812
Totale entrate operative	487	2.171	5.770	5.520	1.429	7.458	4.661	7.207	1.054	1.266	2.428	1.111	10.332	1.307	6.946	6.470	578	20.597
Acquisto aree edificabili	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costi di costruz./manutenz.straord.	(4.324)	(19.704)	(6.068)	(6.496)	(5.685)	(5.926)	(3.553)	(4.268)	(22)	(29)	(29)	(29)	(40)	(39)	(53)	(55)	(57)	(55)
Costi operativi	(130)	(111)	(255)	(253)	(207)	(275)	(240)	(193)	(139)	(145)	(152)	(143)	(225)	(120)	(166)	(143)	(74)	(277)
Iva a Credito	(463)	(2.151)	(704)	(754)	(652)	(692)	(425)	(494)	(27)	(30)	(31)	(30)	(52)	(30)	(45)	(42)	(29)	(75)
Iva da versare	-	-	(71)	-	-	-	-	(20)	(45)	(45)	(108)	(46)	(376)	(44)	(248)	(223)	(1)	(716)
Variazione WC	539	1.417	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.564)
Totale uscite gestione Immobili	(4.378)	(20.550)	(7.098)	(7.503)	(6.544)	(6.894)	(4.217)	(4.976)	(233)	(249)	(320)	(247)	(693)	(234)	(513)	(463)	(160)	(2.688)
Totale uscite gestione del fondo	(480)	(765)	(544)	(561)	(556)	(570)	(539)	(557)	(493)	(503)	(512)	(522)	(531)	(538)	(496)	(413)	(375)	(320)
OFCE	(4.371)	(19.144)	(1.872)	(2.544)	(5.672)	(6)	(95)	1.675	327	513	1.596	342	9.108	535	5.937	5.594	42	17.589
interessi attivi	(34)	20	19	30	14	7	7	10	6	6	9	6	28	6	20	19	5	29
OFCE al lordo delle operazioni sul NAV	(4.405)	(19.124)	(1.853)	(2.514)	(5.658)	0	(88)	1.684	333	520	1.605	348	9.136	542	5.957	5.613	47	17.618
Versamenti in denaro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rimborso quote	-	-	-	-	-	-	-	(1.817)	(315)	(465)	(1.042)	(955)	(4.773)	(4.617)	(3.435)	(5.976)	(2.643)	(18.639)
Proventi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-
FCFE	(4.405)	(19.124)	(1.853)	(2.514)	(5.658)	0	(88)	(133)	18	55	563	(607)	4.363	(4.076)	2.522	(364)	(2.595)	(1.021)
FLUSSI QUOTISTI (€/000)	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39
Quote classe B1 - FIA	-	-	-	-	-	-	-	1.796	311	460	1.030	944	4.717	4.564	3.395	5.907	2.612	18.423
Quote classe B2 - Banca Cesena	-	-	-	-	-	-	-	21	4	5	12	11	55	53	40	69	31	216
Quote classe A - Comune Cesena	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Totale	0	0	0	0	0	0	0	1.817	315	465	1.042	955	4.773	4.617	3.435	5.976	2.643	18.639

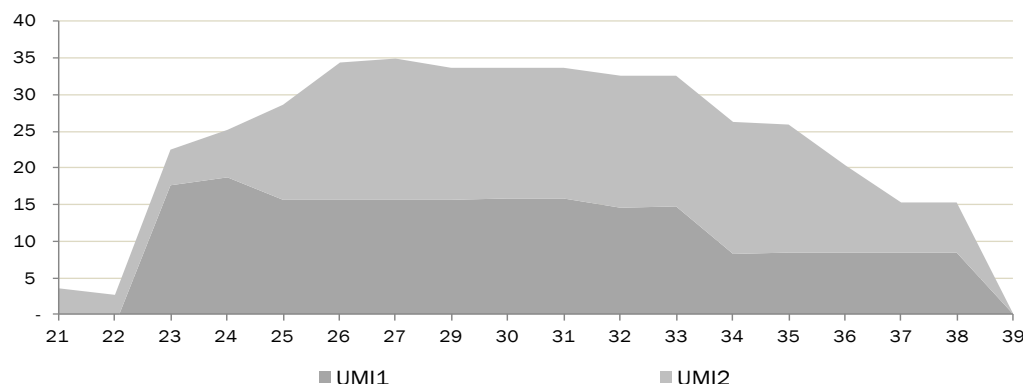
**Andamento del
cash to equity**



Il grafico evidenzia l'andamento del *cash to equity*.

Si ricorda come, per effetto del meccanismo di antergazione nei rimborsi parziali pro quota, detti flussi sono destinati in via anticipata al raggiungimento di un rimborso cumulato delle quote B1 e B2 del 95% delle relative quote emesse.

**Evoluzione
dell'attivo
immobiliare**



Il grafico evidenzia l'andamento dell'attivo immobiliare relativo alle UMI 1 e 2.

La dinamica di crescita evidenzia il periodo di investimento netto.

IRR Fondo	(1,0%)
IRR Classe B1	0,2%
IRR Classe B2	0,2%
IRR Classe A	(48,9%)
NAV rimborsato €M	44,68
Distribuzione proventi €M	()
Equity multiplo Fondo	0,84x
Equity multiplo Classe B1	1,03x
Equity multiplo Classe B2	1,03x
Equity multiplo Classe A	0,00x
LTV medio	0,00%

**Principali
indicatori di
performance**

La tabella mostra i rendimenti attesi a vita intera, suddivisi per le differenti classi di quote.

Si evidenzia il mancato raggiungimento del *target* di rendimento previsto per le classi di quote B1 – B2 (2,5% + inflazione media di periodo: 4,8%).

Relativamente alle quote A, sulla base dello scenario formulato, non si prevedono rimborsi a loro favore.

IPOTESI MACRO-ECONOMICHE

- Tasso di inflazione: 5,8% nel 2023, 2,4% nel 2024, 2,2% nel 2025-2027 e 2% nel lungo periodo (fonte: «The ECB Survey of Professional Forecasters -4st quarter 22»);
Inflazione media attesa a vita intera: 2,3% circa
- Tasso di interesse attivo: a partire da 25 bps annui
- Tasso di interesse passivo su Finanziamenti: non previsti
- Tasso di crescita del mercato immobiliare: non superiore all'inflazione

IPOTESI SUI COSTI DI GESTIONE DEL FONDO

- Commissione SGR annuale: 0,725% dell'Attivo
- Commissione per la gestione ed il coordinamento sviluppo: 1,70% delle capex
- Commissione di successo: 0,85% dell'*equity* sottoscritto escluse le Quote di classe B eccedenti il 40% del totale delle sottoscrizioni
- Commissione banca depositaria: compresa nella commissione SGR
- Advisor tecnico sociale: 0,35% annuo del valore dell'attivo immobiliare
- Società di Revisione: € 15.000 annui
- Comitato consultivo: non è prevista una retribuzione
- Esperto indipendente: € 13.000 annuo a regime (pari ad €750 ad edificio)
- Spese legali: *contingency* pari a € 15.000 anno
- Altre Spese: *contingency* pari a € 10.000 anno; durante la fase di costruzione, la voce comprende ulteriori € 20.000 annui di costi per fidejussioni; nei primi due anni è previsto inoltre un costo *una tantum* complessivo di € 70 k per costi rating ESG

IPOTESI SULLE LOCAZIONI

- Adeguamento ISTAT: 75% unità residenziali, 100% unità commerciali
- Vacancy a regime (SH): 5%
- Perdite su crediti: 1% del canone fatturato

DISTRIBUZIONE PROVENTI/RIMBORSO QUOTE

- Distribuzione proventi: a partire dalla fine dell'attività di costruzione, in linea con il Regolamento, distribuzione non inferiore all'80% dei proventi distribuibili, subordinata alle disponibilità di cassa
- Rimborso delle quote: a partire dalla fine dell'attività di costruzione ed a fronte dei disinvestimenti effettuati. In ogni caso subordinato alle disponibilità di cassa

IPOTESI SUI COSTI DI SVILUPPO E GESTIONE IMMOBILIARE

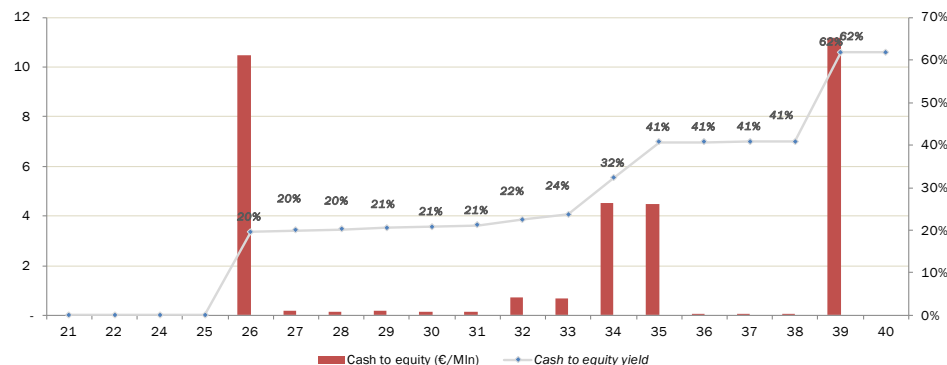
- Imposte sulla proprietà: durante le fase di costruzione IMU pari al valore a consuntivo sulla proprietà dell'area; successivamente la dinamica riflette una stima delle imposte sulla proprietà delle unità a destinazione non *social housing*
- Start up comunità sociale: € 70k circa a vita intera
- *Property, facility, community management*: € 350/annui ad unità
- *Agency* di vendita: 1,0% del prezzo di vendita per le unità SH in locazione e per le unità SH in vendita conv.; 2% per le altre unità
- *Agency* di locazione: 8% del canone annuo
- Premi Assicurativi: su immobili a reddito 0,06% del costo di ricostruzione a nuovo
- Imposte di registro: pari a 75 €/contratto residenziale e 0,5% del canone per contratti non residenziali
- Altri costi non capitalizzabili: *contingency* pari a € 10.000 anno a regime
- Manutenzione straordinaria: *contingency* di € 5 mq annuo a regime durante la vita di gestione del Fondo
- *Capex* alla vendita: pari allo 0,25% del valore di vendita per le cessioni effettuate dopo i primi 10 anni e 1,75% per quelle successive al 15 anno. Complessivamente, le manutenzioni straordinarie e le capex alla vendita sono pari, a vita intera, all' 1% del valore dell'investimento.



Sensitivity scenario

La sensitivity in parola assume le caratteristiche di un cd **worst case, nel quale** – *in assenza di un'effettiva revisione della Convenzione, come descritta dello scenario base* – il Fondo risulterebbe in grado – con le disponibilità finanziarie in essere e con un più contenuto ricorso all'autofinanziamento – di sviluppare per intero solo l'UMI 1 (oo.uu più edificazione) e di realizzare, in un ottica di dismissione, le opere di urbanizzazione delle aree afferenti alle UMI 2 e 3.

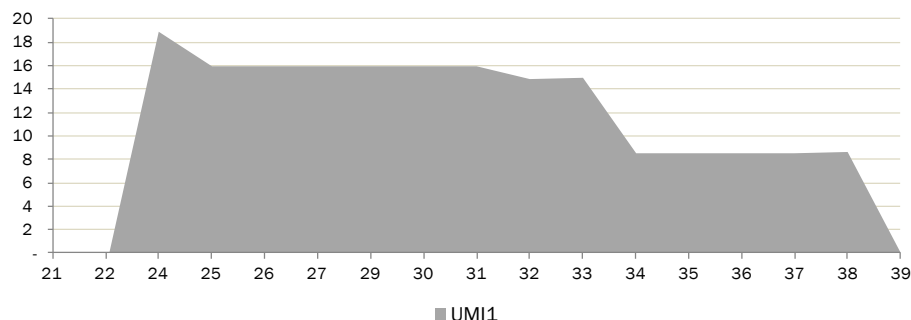
Andamento del cash to equity



Il grafico evidenzia l'andamento del cash to equity.

Si ricorda come, per effetto del meccanismo di antergazione nei rimborsi parziali pro quota, detti flussi sono destinati in via anticipata al raggiungimento di un rimborso cumulato delle quote B1 e B2 del 95% delle relative quote emesse.

Evoluzione dell'attivo immobiliare



Il grafico evidenzia l'andamento dell'attivo immobiliare relativo alla sola UMI 1; le UMI 2 e 3 non verrebbe realizzate dal Fondo, ma da eventuale altro Promotore da ricercarsi sul mercato.

Principali indicatori di performance

IRR Fondo	(3,3%)
Distribuzione proventi €M	()
Equity multiplo Fondo	0,62x
Equity multiplo Classe B1	0,76x
Equity multiplo Classe B2	0,76x
Equity multiplo Classe A	0,00x
LTV medio	0,00%

Rispetto ai risultati del BP, le classi di quote B1 e B2 – pur essendo privilegiate – non recupererebbero per intero il capitale investito.

Ciò posto, il risultato più rilevante del presente scenario attiene alla componente sociale del Progetto, in quanto non si potrebbe procedere alla costruzione anche dell'UMI 2, con un una riduzione di alloggi realizzati pari a 123 (dai n. 237 delle UMI 1 e 2 a n. 114 dell'UMI 1).