



Fondo Novello
Budget 2019–21, aggiornamento *Business Plan* a vita intera



FABRICA IMMOBILIARE

Dicembre 2019

Sezione	
Premessa	3
Sottoscrittori e struttura del Fondo	10
Il progetto	13
Il mercato di riferimento	29
<i>Il mix commerciale</i>	36
Il piano economico finanziario	44
Scenario alternativo	55

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:

- a) 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;
- b) 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;
- c) 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
sgr

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 Riqualficazione 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

Parallelamente, con il Comune di Cesena e l'ausilio di Fondazione Housing Sociale, è stato avviato nel mese di giugno l'iter per la definizione del testo della Convenzione Edilizia; convenzione che qualificherà l'intervento come social housing, nel cui testo saranno definiti: 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 saranno indicati anche i criteri minimi che dovranno avere gli assegnatari degli alloggi e le caratteristiche degli stessi, il tutto meglio dettagliato nelle successive slide.

Il testo della Convenzione Edilizia è stato definito ed è pronto per essere sottoscritto.



Sottoscrittori e struttura del Fondo

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.

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 31 dicembre 2018 per effetto dei richiami intervenuti, risultano emesse un totale di n. 407 quote di classe A, n. 284,896 quote di classe B1 e n. 3,339 quote di classe B2, per un valore raccolto pari a € 17.675.000. Pertanto, il valore delle quote sottoscritte, ma ancora non richiamate ammonta ad € 35.700.000

Classi di quote		Sottoscrizioni	Quote emesse	Da richiamare
B1	 liquidità	€ 42.700.000	€ 7.413.107,28	€ 35.286.892,72
B2		 € 500.000	€ 86.892,72	€ 413.107,28
A	 Apporto Porzione Comparto 1A NOVELLO	€ 10.175.000	€ 10.175.000,00	€ -
Totale		€ 53.375.000	€ 17.765.000,00	€ 35.700.000



Il progetto

L'intervento

Il Programma di riqualificazione urbana PRU Novello, di cui il Comparto 1 A è la prima porzione a dover essere sviluppata, riguarda un'area di circa 27 ettari nel quadrante Nord-Ovest del territorio comunale, caratterizzata da un insieme disorganico di vuoti, di edifici produttivi, di margini residenziali e di infrastrutture di trasporto.

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), termine prolungato fino al 3 gennaio 2025.

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 saranno 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 ciclopedonale 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.

Evoluzione del costo per le urbanizzazioni

La stima dei costi di urbanizzazione di Jacobs nel precedente Business Plan del 2015 era stata redatta sulla base delle tabelle allegata alla relazione illustrativa della variante del PRU Novello del 2014.

Il costo previsto per le urbanizzazioni era pari a 9,5 milioni di euro al netto di spese tecniche, oneri per la sicurezza e spazi privati ad uso pubblico.

La variante del PRU adottata, senza tener conto dell'Accordo di Programma tra Comune e Regione per la realizzazione del Parco Urbano Novello, riporta costi per le urbanizzazioni pari a 10,6 milioni di euro con un incremento di costi di ca. 1,17 milioni di euro.

All'esito della gara di appalto dei lavori, si è riscontrato un differente onere per il Fondo dovuto alla progettazione esecutiva che ha definito in maniera puntuale le lavorazioni necessarie (a riguardo, si segnala, rispetto alla versione del Business Plan di marzo 2019, un risparmio di ca. 400 mila euro dovuti al minor costo delle urbanizzazioni per la gestione delle acque reflue) e dall'aggiornamento dei costi da prezziario, oneri compensati dallo sconto effettuato dall'impresa in sede di gara.

L'Accordo di Programma tra Comune e Regione, a fronte della realizzazione del Parco Urbano Novello da parte del Comune, ha comportato un minor costo per il Fondo di ca. 1,7 milioni di euro a fronte di una riduzione sui canoni e - dell'UMI 1 - sui prezzi degli appartamenti e quindi dei ricavi del Fondo.

Dettaglio variazione Oneri Urbanizzazione UMI 1 - 2 - 3 - 4	BP 2015	Var '15-18	BP 2019
OO.UU.	9.448.721		
Conferenza servizi e approvazione variante		1.140.611	10.614.021
Altre variazioni (variazioni da progettazione esecutiva, variazione prezziario, sconto da Gara, etc.)		24.688	
sub-totale OOUU	9.448.721	1.165.299	10.614.021
Accordo Regione-Comune Parco Novello	-	(1.736.525)	(1.736.525)
Contributi Comune su OO.UU	(658.000)	14.640	(643.360)
Totale OOUU netto contr. Comune	8.790.721	(556.586)	8.234.136
Contributo costo di costruzione	240.394	76.188	316.582
Totale OOUU + contributi	9.031.115	(480.397)	8.550.718

Tempi e fasi della progettazione

Jacobs è 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): **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

Sulla base della progettazione esecutiva il costo dell'intervento veniva così rideterminato:

- UMI 1 (comprese opere di urbanizzazione): 24.707.766 euro
- UMI 2 (comprese opere di urbanizzazione): 21.685.954 euro
- UMI 3 (comprese opere di urbanizzazione): 22.754.166 euro

Per un totale di euro 69.120.877 da progettazione esecutiva e pre-gara.

La gara d'appalto

Contemporaneamente all'iter amministrativo-autorizzativo, la SGR ha portato avanti l'attività di selezione dell'impresa esecutrice, scegliendo una procedura che garantisca i seguenti obiettivi:

- Offerta economicamente vantaggiosa al fine di permettere alle imprese di ottimizzare i costi di costruzione anche sulla base delle loro competenze tecniche e di accesso al mercato di prodotti e componenti edilizi;
- Apertura degli inviti a soggetti dotati di organizzazione aziendali differenti: Società Cooperative, singole imprese S.p.a. che avrebbero svolto il ruolo di coordinatori di ditte sub-appaltatrici, imprese organizzate in RT;
- Suddivisione dell'intervento in due macro fasi:
 - o Demolizioni e bonifica del sito;
 - o Costruzione delle UMI.

La procedura è stata organizzata in due fasi:

- in data 27.02.2018 si è concluso un market test/preselezione sulla base di inviti estesi a n. 7 imprese nazionali (di cui 3 aventi sede della Regione Emilia Romagna);
- in data 14.11.2018 si è conclusa la gara di appalto sulla base di inviti estesi alle prime 5 imprese classificate nel market test (di cui 2 aventi sede della Regione Emilia Romagna).

Gli esiti della gara, anche a fronte di un'ulteriore ottimizzazione dei costi di costruzione con l'impresa selezionata (il Raggruppamento Temporaneo Ricci Spa – Altintech Spa) hanno prodotto un riduzione rispetto a quanto prospettato sulla base della progettazione esecutiva (pari a ca. 69 milioni di euro) di ca. il 25%, portando il costo di costruzione dell'intervento (comprensivo delle opere di urbanizzazione) pari a ca. 51,7 milioni di euro.

Risultati finali

Di seguito si riportano i costi (costruzione + OO.UU) per le UMI 1-2-3 divisi per la superficie vendibili (pari a ca. 35 mila mq) da cui si evince che il costo di costruzione per gli edifici è pari a circa 1.250 €/mq, mentre per le urbanizzazioni complessivamente risultano circa 240 €/mq, per un valore complessivo di circa 1.490 €/mq.

Voci di costo (UMI 1-2-3)	Progettazione esecutiva	BP *	€/mq su SV
OOUU + costruzione + CCC	69.120.877	51.741.530	1.487

(*) Valore che comprende esiti della gara per le UMI 1-2 e la stima per l'UMI 3

Variazione del costo di costruzione

Il delta economico rispetto al budget approvato con il BP del 2015 (pari a circa 37,7 milioni di euro) per le UMI 1-2-3-4 ha sofferto dei seguenti incrementi:

- extra costi dovuti alle nuove analisi geotecniche eseguite durante la fase di progettazione definitiva che hanno comportato la riprogettazione delle strutture portanti per un aggravio pari ad 3,7 milioni di euro;
- modifica del sistema di riscaldamento, dal precedente previsto di tipologia «teleriscaldamento» ad un sistema integrato di centrali termiche e pompe di calore, per un costo aggiuntivo di ca. 820 mila euro;
- extra costi dovuti all'adeguamento prezzi rilevabile dal 2015 ad oggi e quantificabile in un 3% pari ad euro 1,4 milioni di euro;

Altri extra economici relativi ad aspetti tecnico progettuali, sono costituiti dal:

- difficoltà legate all'adattamento di progetto urbanistico concepito per l'edilizia libera, successivamente trasformato in Social Housing;
- maggiori costi dovuti alla prima stima eseguita su una progettazione su scala urbana, rispetto al livello di progettazione esecutiva.

Si segnala che rispetto alla versione del Business Plan di marzo 2019, un risparmio di costi a seguito di un'ottimizzazione delle fondazioni per ca. 1,0 milione di euro

Dettaglio variazione opere UMI 1 - 2 - 3 - 4	BP 2015	Var '15-19	BP 2019
UMI 1-3	34.042.003		43.445.997
Riprogettazione strutture portanti		3.717.000	
Implementazione sistema di riscaldamento		818.600	
Adeguamento costo di costruzione (ISTAT)		1.394.222	
Adattamento del progetto di edilizia libera a <i>social housing</i>		3.474.172	
Extra costi da progettazione esecutiva			
UMI4	3.641.350	(26.228)	3.615.122
Totale opere	37.683.353	9.377.765	47.061.119

Contributi europei e regionali

Il piano economico finanziario prevede l'introduzione di contributi comunitari per la realizzazione di progetti per miglioramento ambiente, qualità, sicurezza e per l'inclusione sociale ("Strategia Europa 2020") e sono stati ipotizzati in quanto il progetto Novello rientra nelle categorie potenzialmente finanziabili. L'opzione di accedere ai contributi a fondo perduto è stata proposta dall'impresa in sede di gara, all'interno della sua offerta. L'accesso ai bandi avverrà nell'arco dei 4 anni in concomitanza con lo sviluppo delle singole UMI.

Di seguito un dettaglio dei contributi a cui potrà accedere il Fondo Novello per l'anno 2019:

Ricerca fondi presso Regione - Comunità Europea		
	AMBITO	ATTIVITA'
uso a fini sociali del costruito	1 Cooperazione sociale (SMART TIME BANK)	<i>promozione e costituzione di un sistema cooperativo volontario di aggregazione, inclusione e servizio sociale (BANCA DEL TEMPO) tra gli abitanti in cui le persone scambiano reciprocamente attività, servizi e saperi.</i>
	2 Alloggi dedicati per categorie protette e speciali (SMART INCLUSIVITY):	<i>destinazione, tramite affitto sociale, di un numero congruo di alloggi a persone e nuclei sfavoriti/speciali</i>
	3 Spazi ad uso sociale (SMART EMPOWERMENT)	<i>destinazione, tramite assegnazione gratuita, di spazi e locali per l'integrazione sociale e la tutela della salute</i>
Sviluppo dei progetti		
	AMBITO	ATTIVITA'
progettazione per miglioramenti ambiente, qualità, sicurezza	4 Qualità certificata del costruito (SMART NZEB)	<i>Il combinato NZEB+LEED garantisce la qualità del costruito</i>
	5 Sistemi di monitoraggio del benessere ambientale e dei consumi energetici (SMART DOMOTICS):	<i>dotazione in tutte le unità immobiliari di sistemi digitali installabili in modo non invasivo atti al monitoraggio dei principali parametri di benessere ambientale</i>
	6 Dotazioni per la mobilità e l'illuminazione green (SMART SUSTAINABILITY):	<i>installazione di e-station per veicoli elettrici ad accesso libero e/o riservato</i>
	7 Innovazione nella progettazione ed esecuzione dei lavori (SMART BIM):	<i>progettazione esecutiva e particolari costruttivi redatti attraverso l'introduzione del Building Information Modeling</i>

Compatibilmente con l'approvazione del presente *business plan*, verrà avviato l'iter per l'adesione ai sopracitati fondi in base alla capienza residua e verificate la fattibilità di aderire a nuovi contributi in fase di pubblicazione.

Di seguito un Quadro Tecnico Economico, in cui sono evidenziati gli importi descritti precedentemente, con un confronto con quanto previsto nel *business plan* approvato nel 2015

Complessivamente, il progetto prevede costi aggiuntivi per € 10,1 mln, parzialmente assorbiti dalla previsione di accedere ai contributi europei; tale aggravio è da imputarsi principalmente all'incremento degli Hard Costs delle UMI 1-3, nella misura di circa 270 €/mq/SV.

Il valore dell' investimento relativo all'UMI4 è stato determinato in maniera parametrica sulla base di operazioni in social housing, di dimensioni simili, realizzate in aree già urbanizzate.

Quadro Tecnico Economico	UMI1-3	UMI4	(A) - Totale	BP 2015	BP 2015	(B) - BP	delta	delta
				UMI1-3	UMI4	2015	UMI1-3	(A - B)
Superficie costruita	110.000	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Numero di alloggi / unità	329	47	376	342	44	386	(13)	(10)
Dimensioni alloggio medio	94	79	92	105	87	103	(10)	(10)
Superficie vendibile (SV)	34.790	4.253	39.043	35.834	3.833	39.667	(1.044)	(624)
<i>in €/mq SV</i>	293	100	272	284	-	257	9	15
Valore di conferimento/acquisto immobile/area	10.179.600	425.308	10.604.908	10.175.000	-	10.175.000	4.600	429.908
<i>in €/mq SV</i>	238	60	219	233	180	228	6	(9)
OOUU - Hard Costs	8.295.533	255.185	8.550.718	8.340.954	690.161	9.031.115	(45.421)	(480.397)
<i>€/mq SV</i>	1.249	850	1.205	950	950	950	299	255
Costo di costruzione - Hard costs	43.445.997	3.615.122	47.061.119	34.042.003	3.641.350	37.683.353	9.403.994	9.377.765
<i>in % costo cost.ne+OOUU</i>	10,4%	10,9%	10,5%	10,4%	10,4%	10,4%	0,0%	0,0%
Soft Costs	5.398.385	422.482	5.820.867	4.427.310	452.468	4.879.778	971.076	941.090
<i>in % costo cost.ne</i>	3,4%	3,0%	3,4%	5,0%	5,0%	5,0%	-1,6%	-1,6%
Imprevisti su costo costr.	1.468.505	108.454	1.576.959	1.702.100	182.068	1.884.168	(233.595)	(307.209)
<i>in % costo acquisto</i>	3,4%	3,5%	3,4%	3,3%	0,0%	3,3%	0,1%	0,1%
Imposte e spese notarili	346.784	14.886	361.670	333.778	-	333.778	13.006	27.892
<i>in % costo cost.ne</i>	3,0%	2,8%	3,0%	3,4%	3,4%	3,4%	-0,4%	-0,5%
Altri investimenti (Development fee, Start up)	1.299.317	100.127	1.399.444	1.169.091	125.053	1.294.144	130.226	105.300
Totale	70.434.122	4.941.564	75.375.686	60.190.236	5.091.100	65.281.336	10.243.886	10.094.350
(Meno) eventuali contributi in c/capitale	(2.600.000)	-	(2.600.000)	-	-	-	(2.600.000)	(2.600.000)
Investimento complessivo	67.834.122	4.941.564	72.775.686	60.190.236	5.091.100	65.281.336	7.643.886	7.494.350
Valori unitario (€/mq SV)	1.950	1.162	1.864	1.680	1.328	1.646	270	218
Totale.excl. Altri investimenti e contributi	69.134.805	4.841.437	73.976.242	59.021.145	4.966.047	63.987.192	10.113.660	9.989.050
Valori unitario (€/mq SV)	1.987	1.138	1.895	1.647	1.296	1.613	340	282
Hard costs + soft costs	57.139.915	4.292.789	61.432.704	46.810.267	4.783.980	51.594.246	10.329.648	9.838.458
Valori unitario (€/mq SV)	1.642	1.009	1.573	1.306	1.248	1.301	336	273

Di seguito un dettaglio delle variazioni del Quadro Tecnico Economico, rappresentato nel formato del Business Plan 2015, con evidenziati gli scostamenti e le relative motivazioni rispetto a quanto previsto nel *Business Plan* approvato nel 2015.

Quadro Tecnico Economico	UMI 1 - 2 - 3 - 4			Note UMI 1-2-3-4
	BP 2019	BP 2015	Delta	
Numero di alloggi / unità	376	386	(10)	Il numero degli alloggi e la superficie risultano variati a seguito della progettazione esecutiva
Superficie vendibile (SV)	39.043	39.667	(624)	
Dimensioni alloggio medio (mq SV)	104	103	1	
Valore area	10.604.908	10.175.000	429.908	La differenza è dovuta alla previsione di acquisto oneroso del terreno per lo sviluppo della UMI 4
in €/mq SV	272	257	15	
Contributo costo di costruzione	316.582	240.394	76.188	Lo scostamento è dovuto dalla definizione del Contributo al Costo di Costruzione in sede di Conferenza dei Servizi (CdS)
in €/mq SV	8	6	2	
Opere d'urbanizzazione	8.234.136	8.790.721	(556.586)	Il delta è così composto: - Aumento dovuto a inserimento gestione acque reflue: 0,83 €/mln; - Aumento dovuto a implementazione barriere antirumore: 0,27 €/mln; - Riduzione per Accordo di Programma Parco Urbano Novello: (1,7 €/mln); - Altre variazioni di cui progettazione esecutiva, aumento prezzario costi di costruzione al netto dello sconto di gara: 0,03 €/mln
in €/mq SV	211	222	(11)	
€/mq SV	1.205	950	255	
Costo di costruzione	47.061.119	37.683.353	9.377.765	Aumento dovuto a: - riprogettazione strutture portanti: 3,7 €/mln; - implementazione sistema di riscaldamento: 0,82 €/mln; - adeguamento del costo di costruzione dal 2015 al 2019: 1,4 €/mln; - extracosti per progettazione esecutiva e adattamento progetto a social housing: € 3,5 €/mln
in % costo cost.ne+urbanizzazioni	1,3%	1,5%	-0,2%	
Project management	693.947	697.111	(3.164)	
Spese tecniche e complementari	5.126.920	4.182.667	944.253	L'ammontare complessivo dei soft costi riflette l'incremento del costo di costruzione; in termini % di incidenza, complessivamente risulta allineato al precedente business plan, pari a 10,5%
in % costo cost.ne	3,4%	5,0%	-1,6%	
Imprevisti (varianti, penali, contenziosi..)	1.576.959	1.884.168	(307.209)	A seguito della progettazione esecutiva, è stato ridotto l'importo degli imprevisti
in % Capex	1,7%	1,7%	0,0%	
Development fee SGR	1.070.016	897.282	172.734	L'ammontare complessivo della voce di costo riflette l'incremento delle capex
in % costo cost.ne	0,7%	1,1%	-0,4%	
Start up sociale	329.428	396.862	(67.434)	Importo rivisto a seguito di evidenze di mercato per operazioni simili
TOTALE	75.014.016	64.947.558	10.066.457	
Imposte e spese notarili	361.670	333.778	27.892	Importo rivisto sulla base di quanto effettivamente speso
(Meno) eventuali contributi in c/capitale	(2.600.000)	-	(2.600.000)	
Investimento complessivo	72.775.686	65.281.336	7.494.350	Previsione di accesso a contributi comunitari in base alla qualità dell'iniziativa
Valori unitario (€/mq SV)	1.864	1.637	227	

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
- supporto nell'individuazione di eventuali altre forme di finanziamento rientranti nell'ambito delle provviste di organismi regionali e/o sovranazionali

Start up

- assistenza nella definizione giuridica e amministrativa 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 saranno coordinate le migliori risorse locali e del mondo cooperativo per costituire un consorzio a cui assegnare il ruolo di Gestore Sociale degli interventi, accompagnandone la fase di strutturazione. Il Gestore Sociale - da selezionare - si occuperà delle attività di Property, Facility & Community Management

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



Viste di dettaglio UMI 1 - 2 - 3

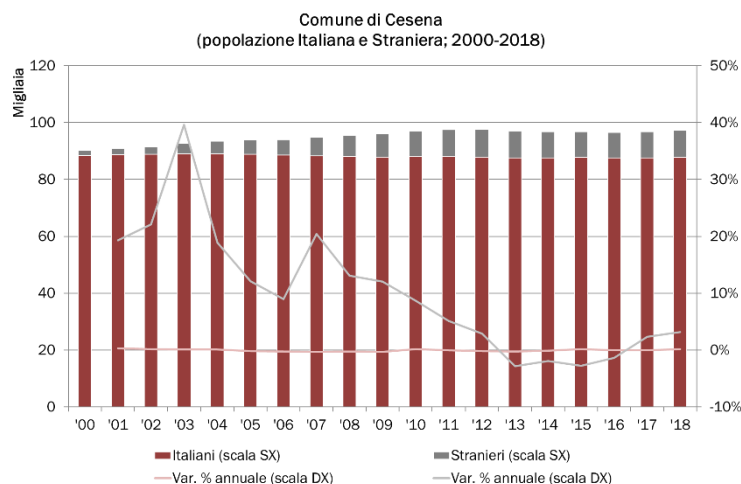




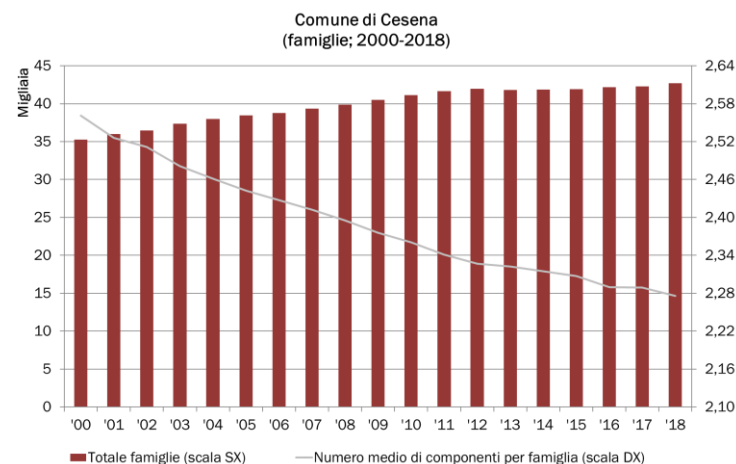
Il mercato di riferimento

ASPETTI SOCIO-DEMOGRAFICI

- Nel periodo 2000-2018 la popolazione nel Comune di Cesena è cresciuta di circa il 7,6% complessivamente (+0,4% di media all'anno)
- La crescita della popolazione è però dovuta unicamente alla crescita della popolazione straniera: mentre gli italiani residenti nel Comune di Cesena sono rimasti sostanzialmente stabili, gli stranieri sono cresciuti da 1.800 circa ad oltre 9.400 (quasi il 10% dell'intera popolazione residente nel Comune al 2018). Il *trend* di crescita della popolazione straniera si è invertito negli anni 2013 / 2016, quando si sono verificate delle lievi diminuzioni di residenti stranieri, per poi tornare a crescere dal 2017
- Nel periodo 2000-2018, il numero delle famiglie è però aumentato in maniera costante (+21% complessivo nel periodo e +1,1% di media all'anno) con lieve rallentamento a partire dal 2013
- L'aumento più che proporzionale del numero di nuclei familiari rispetto alla popolazione residente, ha determinato una progressiva riduzione del numero medio dei componenti per famiglia



[Fonte: elaborazioni Fabrica su dati ufficio statistica Comune di Cesena]

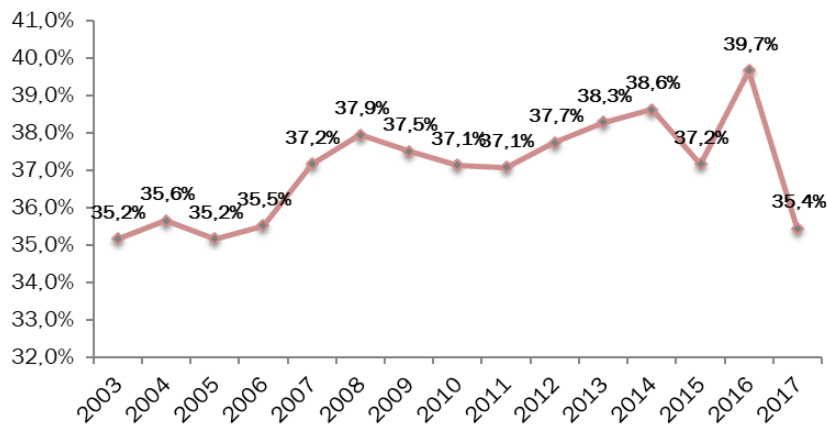


[Fonte: elaborazioni Fabrica su dati ufficio statistica Comune di Cesena]

ASPETTI ECONOMICI E CONDIZIONE ABITATIVA

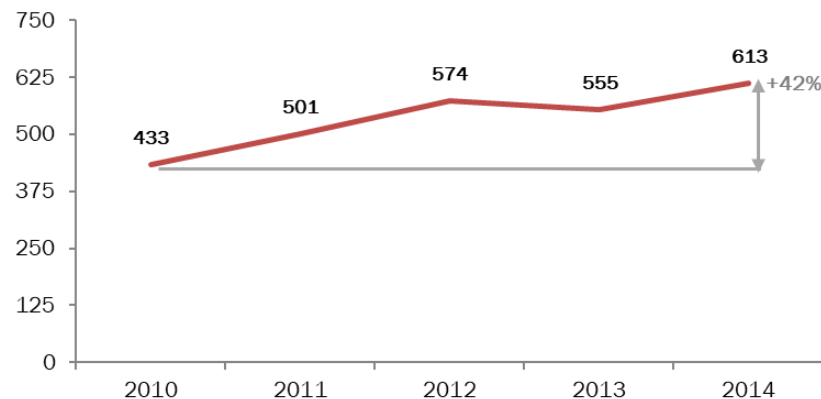
- La provincia di Forlì-Cesena presenta, al 2016, un livello di ricchezza superiore di circa il 20% rispetto alla media italiana (fonte: ISTAT)
- Le crisi del 2008-2009 e del 2012 hanno colpito questo territorio abbastanza duramente, con una rilevante diminuzione del reddito medio e con un tasso di disoccupazione aumentato fino a raggiungere un picco di oltre l'8% nel 2013 (6,5% al 2017)
- Tessuto economico caratterizzato da un'importante presenza di piccole e medie imprese ma anche da alcune aziende di grandi dimensioni, sviluppatesi anche grazie ad un diffuso fenomeno di associazionismo cooperativistico
- *Trend* ascendente delle spese per l'abitazione sul bilancio familiare
- Difficoltà delle famiglie ad acquistare un'abitazione (a causa della difficoltà di accesso al credito) e a sostenere il costo dell'affitto; dal 2010 al 2014 il numero dei provvedimenti di sfratto (quasi esclusivamente per causa di morosità) è aumentato di oltre il 40%

Incidenza % delle spese per l'abitazione in Emilia Romagna



[Fonte: ISTAT]

Serie storica dei provvedimenti di sfratto emessi nella provincia di Forlì-Cesena



[Fonte: Osservatorio Regionale del Sistema Abitativo, 2015]

QUADRO DI SINTESI DEL CONTESTO SOCIO-ECONOMICO DEL TERRITORIO CESENATE

- Livello di benessere complessivo medio-alto;
- tessuto imprenditoriale diffuso di piccole e medie imprese con alcune importanti realtà di grandi dimensioni;
- aumento delle categorie sociali “disagiate” che, a fronte di condizioni economiche di livello medio-basso, esprimono una domanda di *welfare* corrispondentemente superiore;
- aumento della presenza di nuclei familiari di ridotte dimensioni;
- progressiva difficoltà delle famiglie ad ottenere un alloggio ad un costo sostenibile, date le condizioni economiche dei lavoratori e le condizioni di accesso al credito.

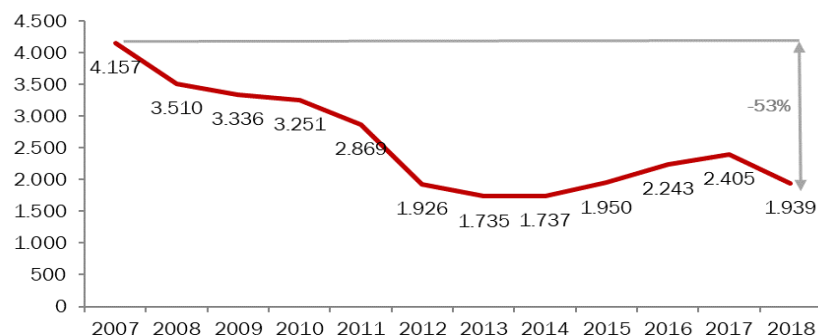
IL MERCATO IMMOBILIARE IN SINTESI

- Il debole contesto macroeconomico si riflette anche sul mercato immobiliare, il cui numero di transazioni è diminuito di oltre il 50% nel periodo 2007-2018 (fonte: OMI), nonostante il recupero manifestato a partire dal 2013;
- al 2011 lo stock immobiliare esistente è costituito per quasi il 60% da abitazioni superiori ai 90 mq (fonte: O.R.S.A.);
- secondo i dati dell’Agenzia del Territorio i valori del residenziale di buona qualità, in zone comparabili con gli ambiti oggetto dell’intervento, sono compresi fra 2.100 e 2.500 €/mq; i valori per le locazioni sono compresi fra 7,3 e 9,1€/mq/mese;
- in merito al Fondo, il valore di vendita massimo per il residenziale in *housing* sociale, calcolato per omogeneità sulla superficie vendibile, è pari a 2.190 €/mq SV e per la locazione 5,7 €/mq SV/mese;
- per quanto attiene ai valori riscontrati per le destinazioni ad uso commerciale, secondo i dati dell’Agenzia del Territorio della zona di riferimento, sono compresi fra 2.000 e 2.650 €/mq per la vendita e sono compresi fra 8,8 e 11,3 €/mq/mese per le locazioni.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max	Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1.700	2.100	6,3	7,7
Abitazioni civili	OTTIMO	2.100	2.500	7,3	9,1
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1.450	1.700	5,2	6,3
Box	NORMALE	980	1.250	4,0	5,2
Negozi	NORMALE	2.000	2.650	8,8	11,3
Terziario	NORMALE	1.700	2.050	7,1	9,1

[Fonte: Agenzia del Territorio, I sem. 2018 - Zona B2]

Transazioni residenziali normalizzate - Prov. Cesena (esclusa Forlì)



[Fonte: OMI]

La tabella seguente illustra i redditi IRPEF 2016 a livello comunale, regionale e nazionale. Il reddito IRPEF medio dei ca. 72,8 mila dichiaranti del Comune è pari a circa € 22,1 mila a fronte di una media regionale di € 23,1 mila e nazionale di € 21 mila. Considerando l'intera provincia di Forlì-Cesena, il reddito medio si attesta a ca. € 20,8 mila a fronte di una media regionale di € 23,1 mila e nazionale di € 21 mila.

Fasce di reddito IRPEF 2016												
Fascia di reddito (€)	Cesena			Provincia di Forlì-Cesena			Emilia Romagna			ITALIA		
	Nr contribuenti	%	Reddito medio (€)	Nr contribuenti	%	Reddito medio (€)	Nr contribuenti	%	Reddito medio (€)	Nr contribuenti	%	Reddito medio (€)
< 10.000	17.164	24%	5.012	74.415	25%	4.931	749.558	23%	4.884	11.908.204	30%	4.765
10.000 - 15.000	10.774	15%	12.583	45.617	15%	12.573	450.684	14%	12.561	5.689.963	14%	12.451
15.000 - 26.000	26.091	36%	20.208	107.794	36%	20.115	1.135.423	35%	20.311	12.265.344	31%	20.286
26.000 - 55.000	15.346	21%	34.428	57.456	19%	34.185	780.310	24%	34.528	8.468.218	21%	34.454
55.000 - 75.000	1.612	2%	63.805	5.588	2%	63.699	82.198	3%	63.627	861.638	2%	63.704
75.000 - 120.000	1.178	2%	91.699	3.851	1%	91.703	57.794	2%	91.648	624.772	2%	91.502
> 120.000	595	1%	205.222	1.865	1%	208.542	27.942	1%	217.919	285.876	1%	221.526
Totale	72.760	100%	22.130	296.586	100%	20.806	3.283.909	100%	23.126	40.104.015	100%	21.034

Fonte: elaborazione FHS su dati del Ministero dell'Economia e delle Finanze



Fasce di reddito interessate alla locazione di un alloggio in social housing

L'analisi che segue ha lo scopo di identificare le fasce di reddito IRPEF potenzialmente interessate all'*housing* sociale. L'ipotesi su cui si basa l'analisi è la seguente: famiglia di 3-4 componenti composta da una coppia con uno o due figli e un canone di locazione per l'alloggio di 600 €/mese equivalente a un valore complessivo di € 7,2 mila annui (IVA inclusa e spese escluse).

Reddito IRPEF minimo

Applicando un rapporto reddito netto/canone di locazione di 3, per i nuclei familiari di 3-4 componenti, il reddito netto del nucleo familiare dovrà superare €21,6 mila che, convertiti in reddito lordo imponibile⁽⁴⁾, corrispondono a ca. €28,9 mila.

Fasce di reddito IRPEF 2016						
Fascia di reddito (€)	Cesena		Reddito medio (€)	Provincia di Forlì-Cesena		Reddito medio (€)
	Nr contribuenti	%		Nr contribuenti	%	
< 10.000	17.164	24%	5.012	74.415	25%	4.931
10.000 - 15.000	10.774	15%	12.583	45.617	15%	12.573
15.000 - 26.000	26.091	36%	20.208	107.794	36%	20.115
26.000 - 55.000	15.346	21%	34.428	57.456	19%	34.185
55.000 - 75.000	1.612	2%	63.805	5.588	2%	63.699
75.000 - 120.000	1.178	2%	91.699	3.851	1%	91.703
> 120.000	595	1%	205.222	1.865	1%	208.542
Totale	72.760	100%	22.130	296.586	100%	20.806

Fonte: elaborazione FHS su dati del Ministero dell'Economia e delle Finanze

Reddito minimo secondo l'ipotesi iniziale
 Reddito IRPEF minimo: **€28,9 mila**
 Target potenziali inquilini

Fascia idonea in caso di doppio stipendio

Potenziali fasce idonee all'Edilizia Residenziale Pubblica

Le prime due fasce “<15.000 €” potrebbero avere i requisiti necessari per accedere all'Edilizia Residenziale Pubblica e non sembra in grado di sostenere i canoni richiesti dall'housing sociale anche in presenza di due stipendi.

Potenziali fasce idonee all'housing sociale (Provincia: 55% dei contribuenti – Comune: 57% dei contribuenti)

La terza fascia “15.000 - 26.000 €” avendo un reddito lordo medio di ca. € 20 mila, potrebbe risultare idonea a un progetto di housing sociale solo nel caso di un doppio stipendio del nucleo familiare. La quarta fascia “26.000 - 55.000 €” ha un reddito medio di ca. € 34 mila e costituisce il target dei potenziali inquilini.

Fascia più ricca della popolazione

La quinta, sesta e settima fascia “>55.000 €” rappresentano la parte più ricca della popolazione non idonea a social housing.

⁽⁴⁾ La stima del reddito lordo imponibile è stata realizzata usando le aliquote IRPEF 2017 non considerando le eventuali detrazioni

Fasce di reddito interessate all'acquisto di un alloggio in social housing

L'analisi che segue ha lo scopo di identificare le fasce di reddito IRPEF potenzialmente interessate all'acquisto di un alloggio di *housing* sociale. L'ipotesi su cui si basa l'analisi è la seguente: prezzo dell'immobile di € 200 mila, accensione di un mutuo a 20 anni pari all'80% del valore dell'immobile. Considerate queste ipotesi, viene stimata una rata del mutuo di ca. € 9,5 mila annui.

Applicando, anche in questo caso, la soglia di 3 per i nuclei familiari di 3-4 componenti, il reddito netto del nucleo familiare dovrà superare € 28,5 mila che, convertiti in reddito lordo imponibile⁽¹⁾, corrispondono a ca. € 39,9 mila.

Fasce di reddito IRPEF 2016							
	Cesena			Provincia di Forlì-Cesena			
Fascia di reddito (€)	Nr contribuenti	%	Reddito medio (€)	Nr contribuenti	%	Reddito medio (€)	
< 10.000	17.164	24%	5.012	74.415	25%	4.931	
10.000 - 15.000	10.774	15%	12.583	45.617	15%	12.573	
15.000 - 26.000	26.091	36%	20.208	107.794	36%	20.115	
26.000 - 55.000	15.346	21%	34.428	57.456	19%	34.185	
55.000 - 75.000	1.612	2%	63.805	5.588	2%	63.699	
75.000 - 120.000	1.178	2%	91.699	3.851	1%	91.703	
> 120.000	595	1%	205.222	1.865	1%	208.542	
Totale	72.760	100%	22.130	296.586	100%	20.806	

Reddito minimo secondo l'ipotesi iniziale

Reddito IRPEF minimo: €39,9 mila

Target potenziali acquirenti

Fonte: elaborazione FHS su dati del Ministero dell'Economia e delle Finanze

Fascia idonea all'acquisto di un alloggio di housing sociale (Provincia: 19% dei contribuenti – Comune: 21% dei contribuenti)

La quarta fascia “26.000 - 55.000 €” ha un reddito medio di ca. € 34 mila, inferiore al minimo necessario. È possibile evidenziare che, in presenza di doppio stipendio, tutta la fascia risulterebbe idonea all'acquisto di un alloggio di housing sociale. In presenza di un unico stipendio, la parte inferiore della fascia (contribuenti con reddito < € 39,9 mila) non risulterebbe idonea, perché non in grado di sostenere la rata del mutuo ipotizzata.

⁽¹⁾ La stima del reddito lordo imponibile è stata realizzata usando le aliquote IRPEF 2017 non considerando le eventuali detrazioni



Il mix 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, in corso di individuazione, 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 vetusta 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.

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 Parcheggi), 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 parcheggi: autorimesse e posti macchina comprensivi degli spazi di manovra.

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 Estesio»). 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 è 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 una tabella che sintetizza il mix commerciale individuato, con un dettaglio della componente in SH e un confronto con quanto previsto dal *business plan* approvato nel corso del 2015; nella *slide* successiva si riporta un dettaglio delle ipotesi di commercializzazione effettuate.

▪ **338 alloggi in social housing**, per un totale di circa 31.300 mq di superficie vendibile (**80% superfici vendibile complessiva**), così suddivisi:

- 66 (20% del SH) in vendita convenzionata
- 63 (19% dal SH) in affitto/riscatto;
- 209 (62% del SH) circa in locazione medio/lungo termine, di cui: 89 in locazione 15 anni; 120 in locazione 10 anni

▪ 4.230 mq di superfici destinate ad esercizi commerciali (12%); 2.500 mq di superfici destinate ad edilizia residenziale libera (7% tot, previste nell' UMI3)

Dal confronto con quanto previsto nel 2015 si evidenzia una sostanziale conferma del «peso» della componente Social Housing, con la sola revisione all'interno del mix tipologico, con un incremento dell'affitto/riscatto e locazione a discapito della componente in vendita immediata. 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 comunque verificata con gli uffici comunali.

	UMI1	UMI2	UMI3	UMI4	Totale	Totale (%)	BP '15	BP 2015 (%)	delta	delta (%)
Superficie vendibile (mq)	13.213	11.315	10.262	4.253	39.043	100%	39.667	100%	(624)	-
% su totale	34%	29%	26%	11%	100%					
di cui:										
Social Housing	9.167	10.906	6.991	4.253	31.317	80%	32.798	83%	(1.481)	(2%)
Commerciale	3.823	409	643		4.875	12%	6.868	17%	(1.994)	(5%)
Residenziale libero			2.549		2.549	7%	-	-	+2.549	+7%
Altro	223		79		302	1%	-	-	+302	+1%
Numero unità/alloggi (unità)	114	123	92	47	376	100%	386	100%	(10)	-
di cui:										
Social Housing	102	119	70	47	338	90%	342	89%	(4)	+1%
Commerciale	11	4	1		16	4%	44	11%	(28)	(7%)
Residenziale libero			20		20	5%	-	-	+20	+5%
Altro	1		1		2	1%	-	-	+2	+1%
Social Housing										
Numero unità/alloggi (unità)	102	119	70	47	338	100%	342	100%	(4)	-
% su totale	30%	35%	21%	14%	100%		100%			
di cui:										
Vendita convenzionata	20	32	-	14	66	20%	125	37%	(59)	(17%)
Locazione 15 anni	34	34	21		89	26%	91	27%	(2)	(0%)
Locazione 10 anni	42	46	8	24	120	36%	99	29%	+21	+7%
Affitto/Riscatto 8 anni	6	7	41	9	63	19%	27	8%	+36	+11%

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 ad un valore **inferiore del -15%** rispetto al valore previsto dal nuovo accordo territoriale del Comune di Cesena siglato il 19 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.

Si evidenzia come, nella redazione del *business plan* approvato nel 2015, erano state considerate le uniche superfici disponibili, ovvero le superfici del progetto definitivo; a seguito di redazione del progetto esecutivo, le stesse sono state aggiornate ed è stata calcolata puntualmente **la superficie complessiva (SC) della componente Social Housing, sulla quale vengono stabiliti da convenzione i valori di vendita e locazione** (*).

Pertanto, le differenze nei valori di vendita/locazione con riferimento alla superficie vendibile (SV), sono imputabili anche alla differente metodologia di determinazione della superficie su cui sono stati riparametrati i valori di locazione/vendita convenzionati(*). In ogni caso, i valori così considerati sono coerenti con i dati rilevati dal mercato (dati OMI), in considerazione della tipologia di unità realizzate.

Per la componente non SH (Residenziale libero e commerciale) sono stati utilizzati valori ricompresi all'interno del range fornito dall'OMI.

Di seguito un dettaglio delle ipotesi di locazione/vendita(**), con un confronto con quanto previsto nel *business plan*

► superfici destinate a **Social Housing**:

▪ 66 unità in vendita convenzionata:

- **UMI1**: vendita a circa **1.630 €/mq/SC** corrispondente ad un valore di 1.925 €/mq/SV;
- **UMI 2-3-4**: vendita a circa **1.770 €/mq/SC**, corrispondente ad un valore di 2.190 €/mq/SV;

▪ 63 unità in affitto/riscatto:

- **UMI1**: vendita a circa **1.630 €/mq/SC** corrispondente ad un valore medio di 1.990 €/mq/SV;
- **UMI 2-3-4**: vendita a circa **1.770 €/mq/SC**, corrispondente ad un valore medio di 2.170 €/mq/SV;
- **Tutte le UMI**: canone mensile pari a circa **3,1 €/mq/SC** pari ad un valore medio di 3,7 €/mq/SV con una quota di riscatto pari a 3,6 €/mq/SV e un acconto iniziale pari al 10%;

▪ 209 unità in locazione medio/lungo termine (tutte le UMI):

- vendita a circa **1.770 €/mq/SC**, corrispondente ad un valore medio di 2.100 €/mq/SV;
- canone mensile pari a circa **4,1 €/mq/SC**, corrispondente ad un valore medio di 4,9 €/mq/SV;

SH - vendita €/mq	SC	SV	BP '15
Vendita conv.	1.718	2.094	1.950
UMI1	1.628	1.925	
Altre UMI	1.768	2.190	
Loc10/15 anni	1.768	2.097	1.750
A/R 8 anni	1.752	2.150	1.800
UMI1	1.628	1.990	
Altre UMI	1.768	2.170	
Valore OMI (I sem '19)		2.100 - 2.450	

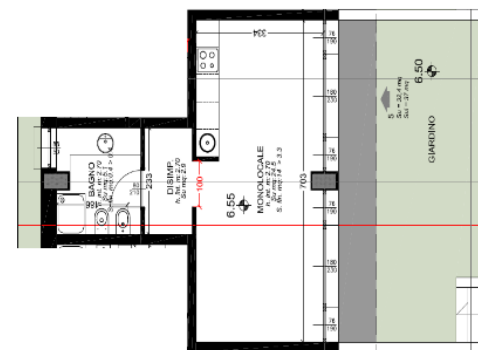
SH - loc. €/mq/m.	SC	SV	BP '15
Loc10/15 anni	4,1	4,9	5,7
A/R 8 anni	3,1	3,7	4,0
Valore OMI (I sem '19)		7,3 - 9,0	

(*) 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 la 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*:

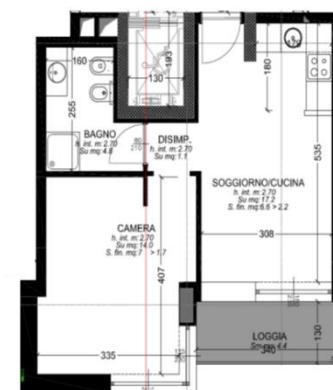
MONOLOCALE CON POSTO AUTO COPERTO

- 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

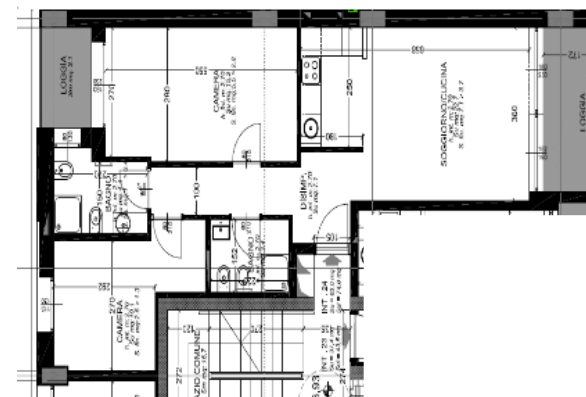
- Descrizione: Soggiorno con angolo cottura, camera da letto, bagno, loggia, cantina e posto auto coperto
- Superficie Vendibile (incl. pertinenze): 58,1 mq
- Superficie Complessiva (incl. pertinenze): 70,5 mq
- Prezzo di Acquisto: € 124.490*
- Canone mensile: € 290*



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

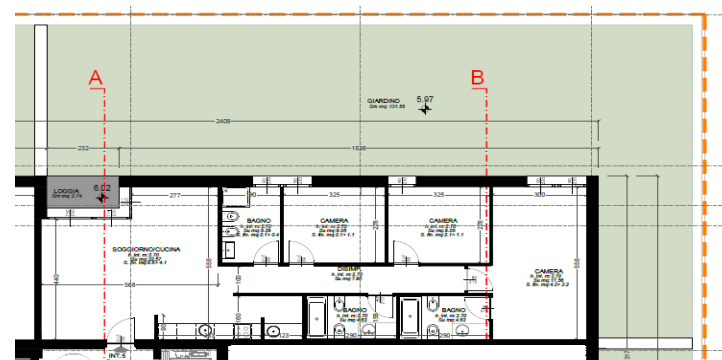
TRILOCALE CON CANTINA E BOX AUTO

- 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 superficie **1.400 €/mq/SV**

► superfici destinate ad edilizia **residenziale libera**:

- valore di vendita medio pari a **2.450 €/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 € 63,4 mln, cui aggiungere il valore del terreno apportato (€ 10,2 mln) e le altre uscite finanziarie relative allo sviluppo dell'iniziativa (altri investimenti *no capex*, es *development fee*), cui sottrarre gli importi dei contributi comunitari in conto capitale.

Complessivamente, l'**investimento netto è pari a € 72,8 mln**, pari a circa 661 €/mq su superficie costruita (SL)

Il piano investimenti prevede la conclusione dello **sviluppo delle UMI nel periodo 2021-2025**.

Le tempistiche di avvio dei lavori delle singole UMI saranno determinate anche sulla base della risposta del mercato nelle precedenti fasi. Il piano investimenti contenuto nel presente documento prevede lo sviluppo dell'UMI successiva al completamento dell'UMI precedente.

Si stima che ogni UMI potrà essere realizzata in 18/24 mesi.

Tempi di costruzione (% cumulata)	dic-18 giu-19 dic-19 giu-20 dic-20 giu-21 dic-21 giu-22 dic-22 giu-23 dic-23 giu-24 dic-24 giu-25 dic-25														
	UMI1	2%	3%	5%	30%	65%	100%								
UMI2						10%	35%	65%	100%						
UMI3									20%	55%	100%				
UMI4												30%	70%	100%	
Totale	1%	1%	2%	10%	22%	37%	44%	53%	68%	77%	89%	92%	97%	100%	

Il Fondo finanzia le iniziative esclusivamente con *equity*, non sono previsti, invece, finanziamenti bancari. Coerentemente con il Regolamento di gestione, si prevede il richiamo integrale degli impegni residui entro la fine del 2020.

La tabella seguente evidenzia l'ammontare complessivo degli impieghi con le relative fonti di finanziamento; si evidenzia come nella fase di investimento sarà necessario finanziario, 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 sarà 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
Acquisti cash (UMI4)	430	43.200	Equity cash
Costi capitalizzati	63.371	2.600	Contributi
Costi Operativi (*)	7.612	25.613	Autofinanziamento
Totale	81.588	81.588	Totale

(*) include gli altri investimenti no capex (es. development fee) e le uscite di gestione immobiliare e del gestione fondo nel periodo di realizzazione (es. IMU, comm. SGR, Advisor sociale, EI, Revisione, etc..)

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

- l'UMI 1 sarà realizzata con l'*equity* residuo ancora non richiamato
- l'UMI 2 sarà finalizzata quasi esclusivamente con le risorse attualmente disponibili e, solo parzialmente, con autofinanziamento (per un valore complessivo di ca € 3,0 mln)
- le successive UMI 3-4 saranno completate interamente in autofinanziamento (rispettivamente ca € 17,0 mln e ca € 6,0 mln)

Sintesi QTE	€ Mln	€/mq SV	€/mq SL
A - Valore di conferimento/acquisto	10,6	272	96
Opere d'urbanizzazione (*)	8,6	219	78
Costo di costruzione (**)	47,1	1.205	428
PM,CM, proget, DL - 8,1% cost. costr.	3,8	98	35
Altre spese tecn. - 4,3% cost. costr.	2,0	51	18
Imprevisti - 3,4% cost. costr.	1,6	40	14
Imposte e spese notarili	0,4	9	3
B - Costi capitalizzati	63,4	1.623	576
Development fee SGR - 1,7% capex	1,1	27	10
Start up sociale	0,3	8	3
C - altri investimenti no capex	1,4	36	13
D - contributi	(2,6)	(67)	(24)
Totale (A+B+C+D)	72,8	1.864	662

(*) Incl. contributo al costo di costruzione sulle porzioni non residenziali (€320k); al netto del rimborso di (€40k) da parte del Comune al completamento delle UMI 1 e 2, come previsto da convenzione urbanistica

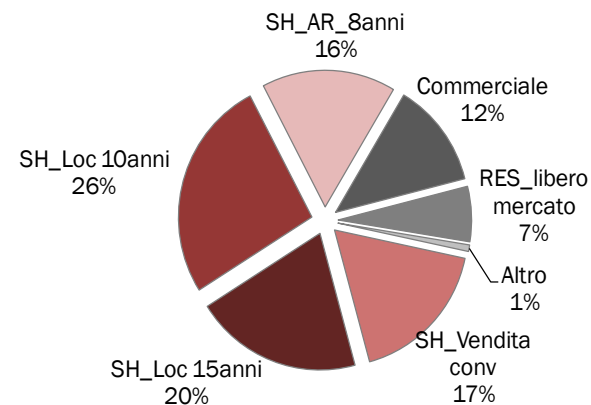
(**) Incl. Costi di strip-out (€475k) già realizzati

In sintesi, le principali ipotesi di sviluppo del progetto prevedono per le UMI 1-2-3-4 la costruzione di **376 unità**:

- 209 unità SH in locazione con durata 15 anni (89 unità) e 10 anni (120 unità);
- 66 unità SH cedute ad un prezzo convenzionato;
- 63 unità SH in affitto riscatto 8 anni;
- 20 unità SH in vendita a libero mercato
- 15 unità commerciali ed 1 media superfice di vendita
- 2 unità da destinare a spazi sociali e pubblico esercizio

- **Valore di investimento netto:** € 72,8 mln; il costo delle UMI1-3 è determinato sulla base degli esiti di gara svolti a seguito della progettazione definitiva e considera gli OOUU derivanti dalla convenzione urbanistica; il costo dell'UMI4 è determinato in maniera parametrica sulla base di operazioni simili realizzate in aree già urbanizzate;
- **Tempi di realizzazione:** **5 anni** dall'avvio delle opere (2020-2025); in particolare, si prevede lo sviluppo di ogni singola UMI entro 18/24 mesi, con la conclusione dell' UMI1 nel 2021, dell'UMI2 nel 2022, dell'UMI3 nel 2023 e dell'UMI4 nel 2025;
- **Tempi di locazione:** si stima di poter raggiungere un livello di *occupancy* fisiologico pari al **95% entro 24 mesi** dal completamento delle opere di costruzione **della singola UMI**;
- **Tempi di cessione:** si stima di poter completare la cessione delle unità mediamente **entro 18/24 mesi** dal completamento delle opere di costruzione della singola UMI, nel caso della vendita immediata, o dal termine del periodo di locazione, per le unità in locazione o A/R (ovvero dopo 8/10/15 anni). Si ipotizza pertanto di **concludere la dismissione delle unità nel 2038**.

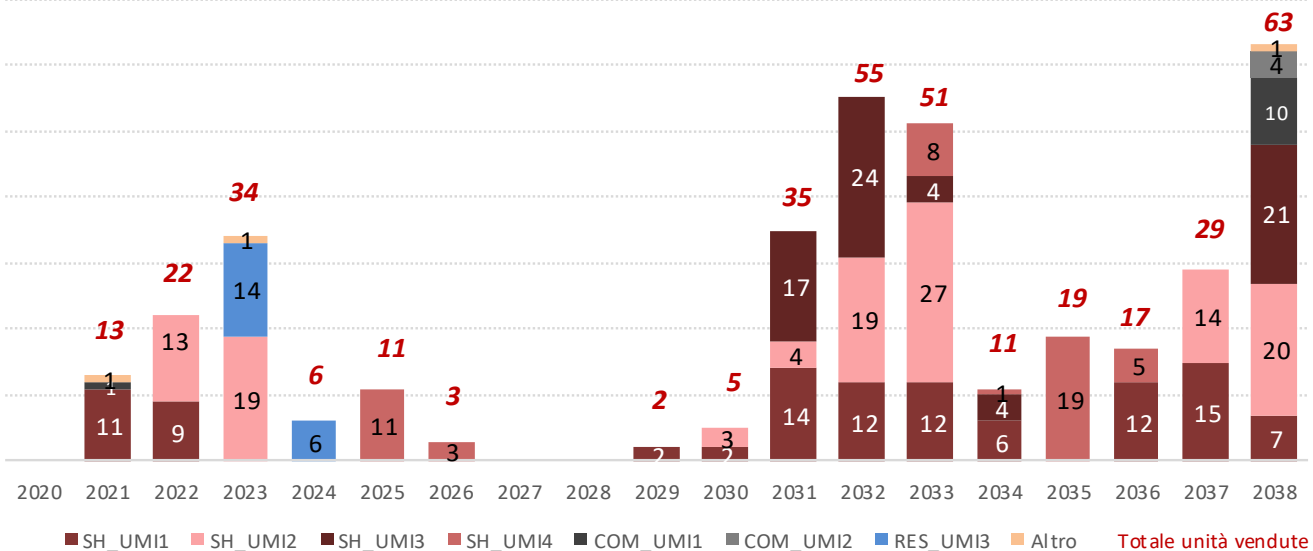
Breakdown su mq SV



Principali indicatori ⁽¹⁾

SV, in mq ⁽²⁾	39.043
Unità realizzate ⁽²⁾	376
Investimento ⁽³⁾	
€	72.775.686
€/mq	1.864
€/unità	193.552
Ricavi da cessione ⁽²⁾	
€	81.851.803
€/mq	2.096
€/unità	217.691
Locazione ⁽²⁾ , anno a regime	
€	1.609.001
Cap rate su costo storico	2,2%
IRR immobiliare ⁽⁴⁾	4,1%

Andamento vendite



(1) valori nominali al netto dell'inflazione; (2) incluso porzioni non residenziali; (3) incl: valore area + costi capex + altri investimenti no capex + contributi

(4) Calcolato sui soli flussi immobiliari dell'iniziativa; tale valore non riflette la dinamica dei flussi da/per i quotisti e l'esigenza di autofinanziamento

Conto economico, €	Forecast 2019	Budget 2020	Budget 2021
Ricavi da locazione	0	0	100.780
Ricavi da cessione	0	0	5.073.623
Costo del venduto	0	0	(3.174.214)
Ricavi	0	0	2.000.189
Costi costruzione /Manutenz. Straord.	(397.973)	(9.907.531)	(10.865.341)
Oneri urbanizzazione	(158.291)	(2.077.548)	(1.717.838)
Altri costi capitalizzabili	(133.476)	(1.027.316)	(1.355.339)
Costi capitalizzati	(689.740)	(13.012.395)	(13.938.518)
Costi capitalizzati	689.740	13.012.395	13.938.518
Costi operativi	(121.185)	(110.440)	(321.976)
Tasse di proprietà	(108.016)	(108.016)	(96.634)
Perdite su crediti	0	0	(1.512)
Premi assicurativi	0	0	(2.950)
P&F management	0	0	(16.892)
Costi Start-up gestore sociale, etc..	0	0	(57.794)
Commissione di vendita/acquisto	0	0	(120.106)
Commissione da locazione	0	0	(16.125)
Imposta di registro sui canoni di locazione	0	0	(504)
Altri costi non capitalizzati	(13.169)	(2.424)	(9.461)
Costi di gestione del fondo	(273.778)	(643.357)	(673.727)
Management fee	(176.245)	(316.795)	(329.646)
Development fee	(11.726)	(221.211)	(236.955)
Advisor Tecnico Sociale	(22.225)	(21.848)	(22.734)
Esperto indipendente	(7.475)	(12.903)	(13.084)
Società di revisione	(13.833)	(15.180)	(15.393)
Banca depositaria	0	0	0
Altri oneri di gestione	(27.366)	(35.180)	(35.393)
Spese legali	(14.909)	(20.240)	(20.523)
M.O.L.	(394.963)	(753.796)	1.004.485
Risultato della gestione della tesoreria	(318)	0	0
M.O.N.	(395.282)	(753.796)	1.004.485

Avvio dell'attività di locazione delle unità residenziali in locazione e affitto/riscatto dell'UMI1; si prevede il raggiungimento del regime (occ. 95%) entro 24 mesi

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

Spese per le attività di costituzione e oneri di urbanizzazione.

Il piano prevede il completamento dell'UMI1 entro la prima metà del 2021 e il contestuale avvio dell'UMI 2, da completarsi poi nel 2022

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

Stato Patrimoniale, €	Forecast 2019	Budget 2020	Budget 2021
Totale Beni Immobili	6.878.236	19.890.631	30.654.935
Altre attività	157.456	1.502.356	1.469.011
Liquidità	4.713.971	22.302.880	13.344.494
TOTALE ATTIVO	11.749.664	43.695.867	45.468.440
NAV anno precedente	12.199.417	11.402.632	43.348.835
Utile (perdita)	(3.796.785)	(753.796)	1.704.485
Versamenti in denaro	3.000.000	32.700.000	0
NAV	11.402.632	43.348.835	45.053.320
Altre passività	347.033	347.033	415.121
TOTALE PASSIVO	11.749.665	43.695.868	45.468.441

La variazione riflette:

- Le spese per le attività di costituzione ed oneri di urbanizzazione
- L'avvio dell'attività di dismissione

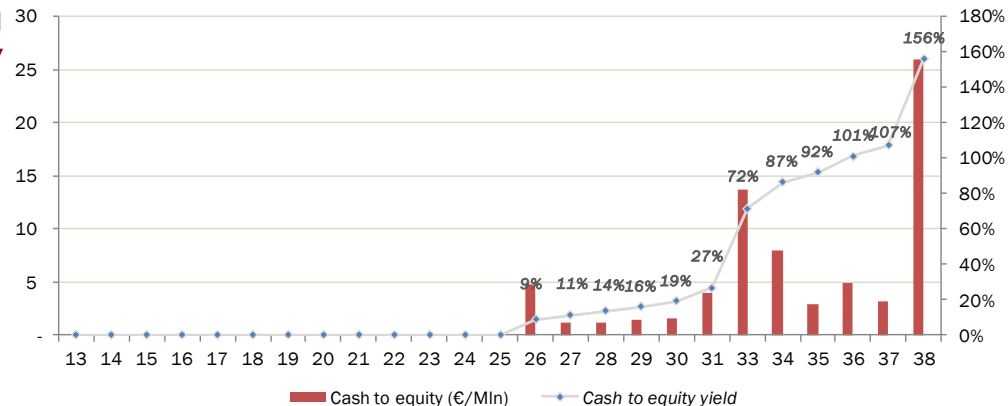
Il piano prevede il completamento dell'UMI1 entro la fine la prima metà del 2021 e il contestuale avvio dell'UMI 2

Richiamo della liquidità necessaria per finanziare le attività di costruzione. Coerentemente con il Regolamento di gestione, si prevede il completo richiamo degli impegni residui entro la fine del 2020

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.	cons.	cons.	cons.	bp	bp	bp	bp	bp	bp	bp	bp	bp	bp	bp	bp	bp	bp	bp	bp	bp		
STATO PATRIMONIALE (€/000)	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	→	31	32	33	34	35	36	37	38		
Totale Beni Immobili	10.490	11.492	12.060	9.590	6.878	19.891	30.655	42.003	48.585	50.276	50.490	50.219	→	43.252	33.648	28.841	24.239	22.304	19.996	15.236	-	-	
Altre attività	-	2	15	36	102	102	102	102	102	102	102	102	-	102	102	102	102	102	102	102	102	-	-
Credito IVA	50	31	-	-	56	1.401	1.367	1.403	1.030	228	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Liquidità	1.654	393	2.223	3.063	4.714	22.303	13.344	3.829	1.006	1.321	3.654	590	-	5.551	7.516	5.488	417	2.179	1.613	5.531	0	0	
TOTALE ATTIVO	12.194	11.917	14.298	12.689	11.750	43.696	45.468	47.336	50.723	51.927	54.246	50.911	→	48.905	41.266	31.430	24.758	24.585	21.710	20.869	0	0	
NAV anno precedente	-	11.446	11.191	14.025	12.199	11.403	43.349	45.053	46.773	49.575	50.393	52.238	-	47.640	46.894	40.642	31.047	24.411	24.238	21.363	20.522	-	
Utile (perdita)	(484)	(300)	(366)	(4.325)	(3.797)	(754)	1.704	1.719	2.802	818	1.845	1.216	-	3.252	4.062	4.113	1.288	2.690	2.066	2.398	5.497	-	
Apporto	10.130	45	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Versamenti in denaro	1.800	-	3.200	2.500	3.000	32.700	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Cash to equity	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.827)	-	(3.998)	(10.314)	(13.708)	(7.924)	(2.863)	(4.941)	(3.240)	(26.019)	-	
NAV	11.446	11.191	14.025	12.199	11.403	43.349	45.053	46.773	49.575	50.393	52.238	48.627	→	46.894	40.642	31.047	24.411	24.238	21.363	20.522	0	0	
Debiti per acconti versati	-	-	-	-	-	-	68	216	801	1.187	1.661	1.937	-	1.664	277	36	-	-	-	-	-	-	
Altre passività	748	727	273	489	347	347	347	347	347	347	347	347	-	347	347	347	347	347	347	347	347	-	
TOTALE PASSIVO	12.194	11.917	14.298	12.689	11.750	43.696	45.468	47.336	50.723	51.927	54.246	50.911	→	48.905	41.266	31.430	24.758	24.585	21.710	20.869	0	0	
CONTO ECONOMICO (€/000)	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	→	31	32	33	34	35	36	37	38		
Ricavi da locazione	-	-	-	-	-	-	101	516	944	1.237	1.495	1.599	→	1.701	1.523	1.238	1.027	981	884	810	265	-	
Ricavi da cessione	-	-	-	-	-	-	5.074	4.901	9.008	1.903	2.196	611	-	8.393	12.972	11.453	2.522	4.321	4.141	6.993	21.357	-	
Costo del venduto	-	-	-	-	-	-	(3.174)	(3.542)	(6.994)	(1.475)	(1.028)	(286)	-	(6.060)	(9.683)	(7.916)	(1.681)	(2.023)	(2.408)	(4.862)	(15.458)	-	
Plusvalenze da vendite	-	-	-	-	-	-	1.899	1.359	2.014	429	1.168	325	→	2.333	3.289	3.538	841	2.298	1.733	2.132	5.899	-	
Costi operativi	(0)	(114)	(113)	(119)	(121)	(110)	(322)	(358)	(452)	(304)	(290)	(236)	-	(328)	(339)	(256)	(148)	(153)	(140)	(151)	(387)	-	
Costi di gestione del fondo	(388)	(285)	(240)	(322)	(274)	(643)	(674)	(705)	(703)	(544)	(530)	(465)	-	(457)	(431)	(434)	(439)	(448)	(422)	(411)	(312)	-	
Gestione Finanziaria	-	(1)	(7)	(8)	(0)	-	-	8	(0)	1	2	(7)	-	1	20	27	7	12	11	18	32	-	
Contributi a fondo perduto	-	-	-	-	-	-	700	900	1.000	-	-	-	-	3.252	4.062	4.113	1.288	2.690	2.066	2.398	5.497	-	
Plusvalenze da valutazione	(97)	100	(6)	(3.876)	(3.402)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
RISULTATO NETTO	(484)	(300)	(366)	(4.325)	(3.797)	(754)	1.704	1.719	2.802	818	1.845	1.216	→	3.252	4.062	4.113	1.288	2.690	2.066	2.398	5.497	-	
CASH FLOW (€/000)	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	→	31	32	33	34	35	36	37	38		
Ricavi da locazione	-	-	-	-	-	-	101	516	944	1.237	1.495	1.599	→	1.701	1.523	1.238	1.027	981	884	810	265	-	
Entrate da rogiti	-	-	-	-	-	-	5.074	4.901	9.008	1.903	2.196	611	-	7.066	11.459	11.197	2.486	4.321	4.141	6.993	21.357	-	
Entrate da acconti & Contributi	-	-	-	-	-	-	768	1.048	1.583	382	467	264	-	249	117	13	0	0	0	0	0	-	
IVA a debito+rimborsi	-	-	-	-	-	56	1.614	1.615	1.857	1.230	466	184	-	506	671	582	204	271	254	361	881	-	
Totale entrate operative	-	-	-	-	0	56	7.556	8.080	13.992	4.752	4.623	2.659	→	9.522	13.770	13.030	3.716	5.573	5.279	8.164	22.503	-	
Acquisto aree edificabili	-	(5)	-	-	-	-	-	-	(425)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Costi di costruz./manutenz.straord.	(457)	(852)	(574)	(1.406)	(690)	(13.012)	(13.939)	(14.890)	(13.510)	(3.166)	(1.243)	(14)	-	(84)	(80)	(108)	(80)	(87)	(100)	(102)	(222)	-	
Costi operativi	(0)	(114)	(113)	(119)	(121)	(110)	(322)	(358)	(452)	(304)	(290)	(236)	-	(328)	(339)	(256)	(148)	(153)	(140)	(151)	(387)	-	
Iva a Credito	(50)	19	31	(42)	(1.377)	(1.557)	(1.626)	(1.460)	(403)	(185)	(37)	(27)	-	(78)	(82)	(76)	(46)	(50)	(52)	(56)	(151)	-	
Iva da versare	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(27)	(126)	-	(405)	(568)	(485)	(137)	(199)	(180)	(283)	(708)	-	
Variazione WC	748	(23)	(467)	195	(208)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(245)	-	
Totale uscite gestione immobili	241	(975)	(1.123)	(1.330)	(1.061)	(14.500)	(15.817)	(16.874)	(15.488)	(3.873)	(1.745)	(413)	→	(895)	(1.068)	(924)	(410)	(490)	(473)	(592)	(1.714)	-	
Totale uscite gestione del fondo	(388)	(285)	(240)	(322)	(288)	(667)	(697)	(729)	(727)	(569)	(556)	(486)	→	(479)	(453)	(455)	(460)	(469)	(443)	(432)	(333)	-	
OFCF	(146)	(1.260)	(1.363)	(1.652)	(1.348)	(15.111)	(8.958)	(9.524)	(2.823)	310	2.323	1.759	→	8.148	12.249	11.651	2.846	4.614	4.363	7.140	20.456	-	
interessi attivi	-	(1)	(7)	(8)	(0)	-	-	8	1	5	10	4	-	20	31	29	7	12	11	18	32	-	
OFCF al lordo delle operazioni sul NAV	(146)	(1.261)	(1.370)	(1.660)	(1.349)	(15.111)	(8.958)	(9.516)	(2.822)	314	2.333	1.764	→	8.168	12.280	11.680	2.853	4.626	4.374	7.158	20.488	-	
Versamenti in denaro	1.800	-	3.200	2.500	3.000	32.700	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Rimborso quote	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.827)	-	(2.025)	(6.514)	(9.260)	(4.947)	(1.174)	(2.332)	(1.793)	(18.844)	-	
Proventi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.973)	(3.800)	(4.449)	(2.977)	(1.689)	(2.609)	(1.447)	(7.175)	-	
FCFE	1.654	(1.261)	1.830	840	1.651	17.589	(8.958)	(9.516)	(2.822)	314	2.333	(3.064)	→	4.171	1.965	(2.028)	(5.071)	1.762	(566)	3.918	(5.531)	0	
FLUSSI QUOTISTI (€/000)	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	→	31	32	33	34	35	36	37	38		
Quote classe B1 - FIA	(1.779)	-	(3.163)	(2.471)	(2.965)	(32.322)	-	-	-	-	-	-	-	4.771	3.951	10.195	13.550	7.832	2.830	4.883	2.306	20.026	
Quote classe B2 - Banca Cesena	(21)	-	(37)	(29)	(35)	(378)	-	-	-	-	-	-	-	56	46	119	159	92	33	57	27	235	
Quote classe A - Comune Cesena	(10.130)	(45)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(0)	(0)	0	-	-	-	-	-	6.665	
Totale	(11.930)	(45)	(3.200)	(2.500)																			

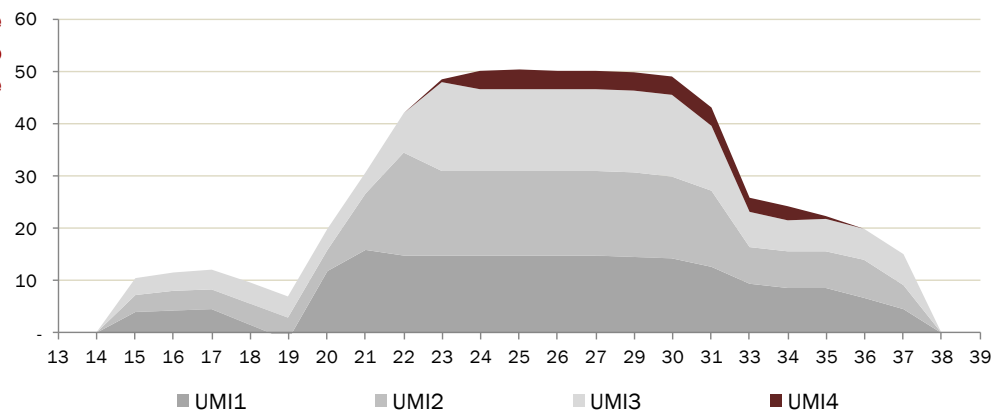
Andamento del cash to equity



Il grafico evidenzia l'andamento del *cash to equity*. La liquidità ed i proventi generati dal fondo saranno disponibili per i Partecipanti solo alla fine del periodo di investimento.

Il completo rimborso dell'*equity* investita sarà completato negli ultimi 3/4 anni di vita del Fondo. Si ricorda come, per effetto del meccanismo di antergazione dei redimenti, alla liquidazione finale è garantito in via anticipata il raggiungimento del target di rendimento delle quote B1 - B2

Evoluzione dell'attivo immobiliare



Il grafico evidenzia l'andamento dell'attivo immobiliare suddivise tra le differenti UMI. La dinamica di crescita negli anni fino al 2025 evidenzia il periodo di investimento; a partire dal completamento dei lavori si evidenzia la riduzione dell'attivo per effetto delle vendite

Principali indicatori di performance

IRR Fondo	2,95%
IRR Classe B1	4,18%
IRR Classe B2	4,18%
IRR Classe A	-1,85%
NAV sottoscritto €M	53
Distribuzione proventi €M	30
Equity multiplo	1,6x

La tabella mostra i rendimenti attesi a vita intera, suddivisi per le differenti classi di quote. Si evidenzia il raggiungimento del *target* di rendimento previsto per le classi di quote B1 - B2 (2,5% + inflazione media di periodo). Relativamente alle quote A, sulla base delle ipotesi formulate, si prevede un rimborso complessivo pari a circa il -35% rispetto al valore di apporto del terreno.

IPOTESI MACRO-ECONOMICHE

- Tasso di inflazione: 1,2% nel 2020, 1,4% nel 2021, 1,6% nel 2022-2024; 2% nel lungo periodo (fonte: «The ECB Survey of Professional Forecasters -4st quarter 19»);
Inflazione media attesa a vita intera: 1,70% circa
- Tasso di interesse attivo: 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: 0,05% 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 20.000 anno
- Altre Spese: *contingency* pari a € 15.000 anno; durante la fase di costruzione, la voce comprende ulteriori € 20.000 annui di costi per fidejussioni

IPOTESI SULLE LOCAZIONI

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

DISTRIBUZIONE PROVENTI/RIMBORSO QUOTE

- Distribuzione proventi: a partire dalla fine dell'attività di costruzione distribuzione non inferiore all'100% 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: € 350.000 circa a vita intera
- *Property, facility, community management*: € 300/annui ad unità
- *Agency* di vendita: 0,75% del prezzo di vendita per le unità SH in locazione; 1,5% per le unità SH in vendita conv.; 3% 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
- Altri costi non capitalizzabili: *contingency* pari a € 25.000 anno a regime
- Manutenzione straordinaria: *contingency* di € 5 mq annuo a regime durante la vita di gestione del Fondo
- *Capex* alla vendita: pari allo 0,5% del valore di vendita per le cessioni effettuate dopo i primi 10 anni e 2% per quelle successive al 15 anno
Complessivamente, le manutenzioni straordinarie e le capex alla vendita sono pari, a vita intera, all'1,5% del valore dell'investimento

Di seguito un dettaglio dei costi di costruzione e per i professionisti connessi al progetto, oltre ad un dettaglio dei costi connessi all'attività di investimento e di avvio della gestione sociale del progetto

Quadro Tecnico Economico		UMI1	UMI2	UMI3	UMI4	(A) - Totale
	Numero di alloggi / unità	114	123	92	47	376
	Dimensioni alloggio medio	104	80	101	79	92
	Superficie vendibile (SV)	13.213	11.315	10.262	4.253	39.043
	Dimensioni alloggio medio (mq SV)	116	92	112	90	104
	<i>in €/mq SV</i>	293	293	293	100	272
1	Valore di conferimento/acquisto immobile/area	3.866.079	3.310.742	3.002.779	425.308	10.604.908
	<i>in €/mq SV</i>	242	203	273	60	219
2	Opere d'urbanizzazione	3.196.227	2.295.931	2.803.375	255.185	8.550.718
	<i>€/mq SV</i>	1.250	1.268	1.227	850	1.205
3	Costo di costruzione / ristrutturazione	16.512.551	14.345.517	12.587.929	3.615.122	47.061.119
	<i>in % costo cost.ne+urbanizzazioni</i>	6,9%	6,3%	7,3%	7,3%	6,9%
4	PM,CM, progettazione, sicurezza, DL (Jacobs)	1.365.823	1.053.281	1.117.783	283.151	3.820.038
	<i>in % costo cost.ne+urbanizzazioni</i>	3,6%	3,6%	3,6%	3,6%	3,6%
5	Altre spese tecniche	709.515	597.898	554.086	139.331	2.000.830
	<i>in % costo cost.ne</i>	4,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,4%
6	Imprevisti su costo costr.	660.502	430.366	377.638	108.454	1.576.959
	<i>in % costo acquisto</i>	3,4%	3,4%	3,4%	3,5%	3,4%
7	Imposte e spese notarili	132.660	112.285	101.840	14.886	361.670
	<i>in % Capex</i>	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	1,70%
8	Development fee SGR	373.916	322.573	298.706	74.821	1.070.016
	<i>in % costo cost.ne</i>	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%
9	Start up sociale	115.588	100.419	88.116	25.306	329.428
	Totale	26.932.860	22.569.011	20.932.251	4.941.564	75.375.686
	(Meno) eventuali contributi in c/capitale	(700.000)	(900.000)	(1.000.000)		(2.600.000)
10	Investimento complessivo	26.232.860	21.669.011	19.932.251	4.941.564	72.775.686
(1-7)	Invest.excl. Sgr, start-up sociale e	26.443.356	22.146.019	20.545.430	4.841.437	73.976.242
	Valori unitario (€/mq SV)	2.001	1.957	2.002	1.138	1.895
(2-3)	Hard costs	19.708.778	16.641.448	15.391.304	3.870.307	55.611.837
	Valori unitario (€/mq SV)	1.492	1.471	1.500	910	1.424
(4-5)	Soft costs	2.075.337	1.651.179	1.671.868	422.482	5.820.867
	Valori unitario (€/mq SV)	157	146	163	99	149
(2-5)	Hard costs + soft costs	21.784.116	18.292.627	17.063.172	4.292.789	61.432.704
	Valori unitario (€/mq SV)	1.649	1.617	1.663	1.009	1.573

Di seguito un dettaglio della dinamica finanziaria ipotizzata, con evidenza delle uscite connesse all'attività di investimento e gestione del Fondo, e delle entrate connesse al richiamo degli impegni e all'attività di dismissione/locazione

Capex (€/000)	dic-15	glu-16	dic-16	glu-17	dic-17	glu-18	dic-18	glu-19	dic-19	glu-20	dic-20	glu-21	dic-21	glu-22	dic-22	glu-23	dic-23	glu-24	dic-24	glu-25	dic-25	TOTALE	TOTALE progr.
UMI1	4.022	173	175	174	47	335	430	312	378	5.520	7.492	7.384	-	-	-	-	-	-	-	-	-	26.443	26.443
UMI2	3.437	135	135	135	36	259	52	-	-	-	-	1.873	4.682	5.618	5.784	-	-	-	-	-	-	22.146	48.589
UMI3	3.128	141	143	143	39	274	55	-	-	-	-	-	-	-	3.488	6.104	7.031	-	-	-	-	20.545	69.135
UMI4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	440	1.349	1.817	1.235	-	-	4.841	73.976
A) Totale capex	10.587	449	453	452	122	868	538	312	378	5.520	7.492	9.257	4.682	5.618	9.272	6.104	7.471	1.349	1.817	1.235	-	73.976	73.976
Totale cumulato	10.587	11.035	11.489	11.940	12.062	12.930	13.469	13.780	14.158	19.678	27.171	36.428	41.109	46.727	56.000	62.104	69.575	70.924	72.741	73.976	73.976	73.976	73.976

B1) Richiami (€/000)	dic-15	glu-16	dic-16	glu-17	dic-17	glu-18	dic-18	glu-19	dic-19	glu-20	dic-20	glu-21	dic-21	glu-22	dic-22	glu-23	dic-23	glu-24	dic-24	glu-25	dic-25	TOTALE	TOTALE
	11.930	45	-	1.000	2.200	-	2.500	-	3.000	2.750	29.950	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	53.375	53.375
<i>di cui:</i>																							
Cdp - B1	1.779	-	-	988	2.175	-	2.471	-	2.965	2.718	29.603	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	42.700	
Banca di Cesena - B2	21	-	-	12	25	-	29	-	35	32	347	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	500	
Comune di Cesena - A	10.130	45	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10.175	

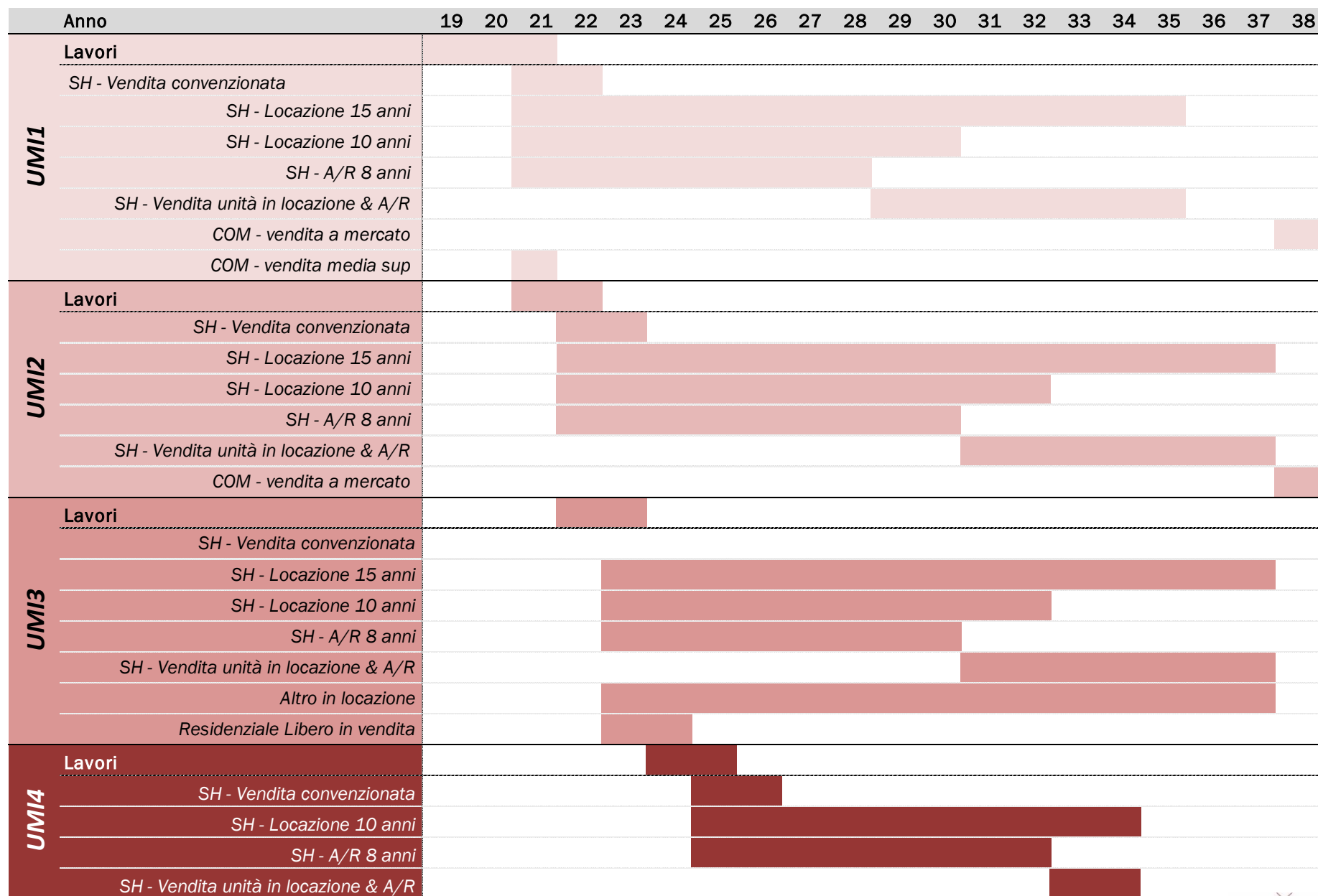
B2) Contributi	dic-15	glu-16	dic-16	glu-17	dic-17	glu-18	dic-18	glu-19	dic-19	glu-20	dic-20	glu-21	dic-21	glu-22	dic-22	glu-23	dic-23	glu-24	dic-24	glu-25	dic-25	TOTALE
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	700	-	-	900	-	1.000	-	-	-	-	2.600

Vendite (€/000)	dic-15	glu-16	dic-16	glu-17	dic-17	glu-18	dic-18	glu-19	dic-19	glu-20	dic-20	glu-21	dic-21	glu-22	dic-22	glu-23	dic-23	glu-24	dic-24	glu-25	dic-25	TOTALE	TOTALE progressivo
UMI1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.167	3.906	988	791	-	-	-	-	-	-	6.853	6.853
UMI2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.122	2.928	1.708	-	-	-	-	7.759	14.611
UMI3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.371	1.903	-	-	-	6.275	20.886
UMI4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.198	998	2.196	23.082
C) Totale vendite	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.167	3.906	988	3.913	2.928	6.079	1.903	-	1.198	998	22.084	23.082

Locazioni (€/000)	dic-15	glu-16	dic-16	glu-17	dic-17	glu-18	dic-18	glu-19	dic-19	glu-20	dic-20	glu-21	dic-21	glu-22	dic-22	glu-23	dic-23	glu-24	dic-24	glu-25	dic-25	TOTALE	TOTALE progressivo
UMI1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	101	185	215	282	282	285	285	290	290	2.216	2.216
UMI2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	115	117	159	194	225	229	229	1.268	3.484
UMI3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	104	105	141	171	205	727	4.211	
UMI4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	41	41	81	4.292
D) Totale locazioni	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	101	185	331	398	545	585	652	731	765	4.292	4.292

E) Costi (Imm+Fondo)	dic-15	glu-16	dic-16	glu-17	dic-17	glu-18	dic-18	glu-19	dic-19	glu-20	dic-20	glu-21	dic-21	glu-22	dic-22	glu-23	dic-23	glu-24	dic-24	glu-25	dic-25	TOTALE
	388	123	276	175	178	223	218	219	176	307	446	476	519	442	621	498	657	447	401	431	389	7.612

cash in/out	dic-15	glu-16	dic-16	glu-17	dic-17	glu-18	dic-18	glu-19	dic-19	glu-20	dic-20	glu-21	dic-21	glu-22	dic-22	glu-23	dic-23	glu-24	dic-24	glu-25	dic-25	TOTALE
A) (Investimenti)	(10.587)	(449)	(453)	(452)	(122)	(868)	(538)	(312)	(378)	(5.520)	(7.492)	(9.257)	(4.682)	(5.618)	(9.272)	(6.104)	(7.471)	(1.349)	(1.817)	(1.235)	-	(73.976)
E) (Uscite per gestione op.)	(388)	(123)	(276)	(175)	(178)	(223)	(218)	(219)	(176)	(307)	(446)	(476)	(519)	(442)	(621)	(498)	(657)	(447)	(401)	(431)	(389)	(7.612)
B1) Richiami	11.930	45	-	1.000	2.200	-	2.500	-	3.000	2.750	29.950	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	53.375
B2) Contributi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	700	-	-	900	-	1.000	-	-	-	-	2.600
Avanzo/disavanzo da richiami	956	(527)	(729)	373	1.900	(1.091)	1.744	(530)	2.446	(3.077)	22.011	(9.033)	(5.201)	(6.060)	(8.994)	(6.602)	(7.128)	(1.796)	(2.218)	(1.667)	(389)	(25.613)
Avanzo/disavanzo cum.	956	429	(300)	73	1.973	882	2.626	2.095	4.541	1.464	23.475	14.442	9.241	3.181	(5.813)	(12.415)	(19.543)	(21.339)	(23.557)	(25.224)	(25.613)	(25.613)
C)+D) Ricavi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.167	4.007	1.173	4.244	3.327	6.625	2.488	652	1.928	1.763	26.376
Avanzo/disavanzo con ricavi	956	(527)	(729)	373	1.900	(1.091)	1.744	(530)	2.446	(3.077)	22.011	(7.866)	(1.194)	(4.886)	(4.750)	(3.276)	(504)	692	(1.566)	261	1.374	763





Scenario alternativo

Lo scenario alternativo illustrato prevede un livello di canoni da locazione in Social Housing pari al valore massimo previsto dai Patti Territoriali (pari a ca 4,8 €/mq/annui)

Relativamente al mix commerciale, al valore di investimento netto contribuiti, alle tempistiche di realizzazione, alle tempistiche di locazione/cessione, alle ipotesi relative all' UMI4, lo scenario **non prevede nessuna modifica**.

Ciò comporta un miglioramento del rendimento immobiliare⁽⁴⁾ dell'iniziativa

Principali indicatori ⁽¹⁾

SV, in mq ⁽²⁾	39.043
Unità realizzate ⁽²⁾	376
Investimento ⁽³⁾	
€	72.775.686
€/mq	1.864
€/unità	193.552
Ricavi da cessione ⁽²⁾	
€	81.851.803
€/mq	2.096
€/unità	217.691
Locazione ⁽²⁾ , anno a regime	
€	1.844.417
Cap rate su costo storico	2,5%
IRR immobiliare ⁽⁴⁾	4,4%

scenario alternativo				scenario base		delta (€)	
SH - vendita €/mq	SC	SV	BP '15	SC	SV	SC	SV
Vendita conv.	1.718	2.094	1.950	1.718	2.094	-	-
UMI1	1.628	1.925		1.628	1.925	-	-
Altre UMI	1.768	2.190		1.768	2.190	-	-
Loc10/15 anni	1.768	2.097	1.750	1.768	2.097	-	-
A/R 8 anni	1.752	2.150	1.800	1.752	2.150	-	-
UMI1	1.628	1.990		1.628	1.990	-	-
Altre UMI	1.768	2.170		1.768	2.170	-	-
Valore OMI (I sem '19)		2.100 - 2.450					
SH - loc. €/mq/m.	SC	SV	BP '15	SC	SV	SC	SV
Loc10/15 anni	4,8	5,7	5,7	4,1	4,9	0,7	0,8
A/R 8 anni	3,6	4,4	4,0	3,1	3,7	0,5	0,7

Sintesi QTE	€ Mln	€/mq SV	€/mq SL
A -Valore di conferimento/acquisto	10,6	272	96
Opere d'urbanizzazione (*)	8,6	219	78
Costo di costruzione (**)	47,1	1.205	428
PM,CM, proget, DL - 8,1% cost. costr.	3,8	98	35
Altre spese tecn. - 4,3% cost. costr.	2,0	51	18
Imprevisti - 3,4% cost. costr.	1,6	40	14
Imposte e spese notarili	0,4	9	3
B - Costi capitalizzati	63,4	1.623	576
Development fee SGR - 1,7% capex	1,1	27	10
Start up sociale	0,3	8	3
C - altri investimenti no capex	1,4	36	13
D - contributi	(2,6)	(67)	(24)
Totale (A+B+C+D)	72,8	1.864	662

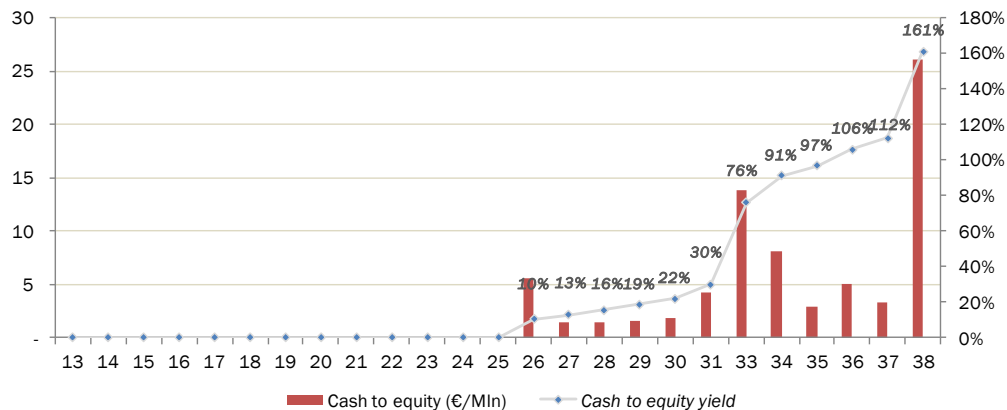
(*) Incl. contributo al costo di costruzione sulle porzioni non residenziali (€320k); al netto del rimborso di (€40k) da parte del Comune al completamento delle UMI 1 e 2, come previsto da convenzione urbanistica

(**) Incl. Costi di strip-out (€475k) già realizzati

(1) valori nominali al netto dell'inflazione; (2) incluso porzioni non residenziali; (3) incl: valore area + costi capex + altri investimenti no capex + contributi

(4) Calcolato sui soli flussi immobiliari dell'iniziativa; tale valore non riflette la dinamica dei flussi da/per i quotisti e l'esigenza di autofinanziamento

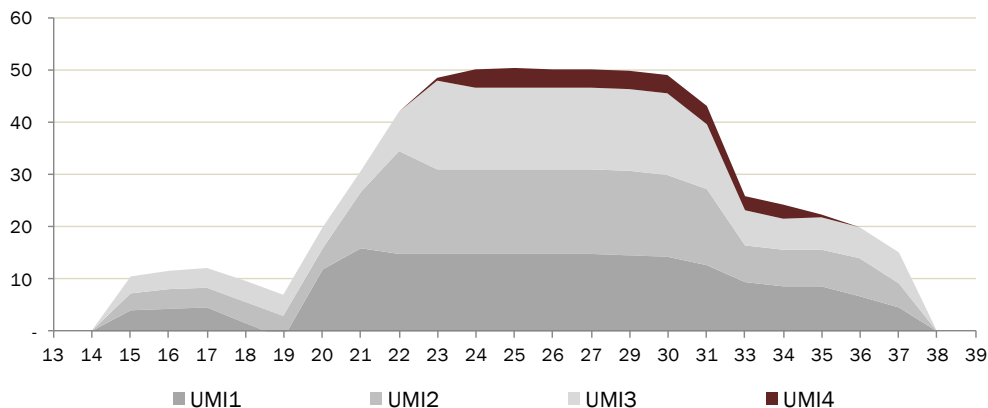
Andamento del cash to equity



Il grafico evidenzia l'andamento del *cash to equity* Con lo scopo di ridurre il profilo di rischio dell'iniziativa, per i primi anni la liquidità ed i proventi generati dal fondo non sono distribuiti ai quotisti.

Si ricorda come, per effetto del meccanismo di antergazione dei redimenti, alla liquidazione finale è garantito in via anticipata il raggiungimento del target di rendimento delle quote B1 - B2

Evoluzione dell'attivo immobiliare



Il grafico evidenzia l'andamento dell'attivo immobiliare suddivise tra le differenti UMI.

La dinamica di crescita fino al 2026 evidenzia il periodo di investimento; a partire dal completamento dei lavori si evidenzia la riduzione dell'attivo per effetto delle vendite

Principali indicatori di performance

IRR Fondo	3,21%
IRR Classe B1	4,21%
IRR Classe B2	4,21%
IRR Classe A	0,01%
NAV sottoscritto €M	53
Distribuzione proventi €M	33
Equity multiplo	1,6x

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

Si evidenzia il raggiungimento del *target* di rendimento previsto per le classi di quote B1 - B2 (2,5% + inflazione media di periodo) e quote A (quote infruttifere, con il completo rimborso del valore di apporto del terreno)

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.	cons.	cons.	cons.	bp	bp	bp	bp	bp	bp	bp	bp	bp	bp	bp	bp	bp	bp	bp	bp		
	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	→	31	32	33	34	35	36	37	38	
STATO PATRIMONIALE (€/000)	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	→	31	32	33	34	35	36	37	38	
Totale Beni Immobili	10.490	11.492	12.060	9.590	6.878	19.891	30.655	42.003	48.585	50.276	50.490	50.219	→	43.252	33.648	25.841	24.239	22.304	19.996	15.236	-	
Altre attività	-	2	15	36	102	102	102	102	102	102	102	102		102	102	102	102	102	102	102	102	-
Credito IVA	50	31	-	-	56	1.401	1.366	1.396	1.017	211	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Liquidità	1.654	393	2.223	3.063	4.714	22.303	13.361	3.921	1.229	1.718	4.241	704		5.667	7.615	5.560	473	2.231	1.655	5.567	0	
TOTALE ATTIVO	12.194	11.917	14.298	12.689	11.750	43.696	45.484	47.422	50.933	52.307	54.833	51.024	→	49.021	41.365	31.502	24.815	24.637	21.752	20.905	0	
NAV anno precedente	-	11.446	11.191	14.025	12.199	11.403	43.349	45.069	46.859	49.786	50.773	52.825		47.761	47.010	40.741	31.119	24.467	24.290	21.405	20.558	
Utile (perdita)	(484)	(300)	(366)	(4.325)	(3.797)	(754)	1.720	1.790	2.927	988	2.051	1.440		3.488	4.269	4.270	1.406	2.799	2.156	2.474	5.535	
Apporto	10.130	45	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	
Versamenti in denaro	1.800	-	3.200	2.500	3.000	32.700	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	
Cash to equity	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5.525)		(4.239)	(10.538)	(13.892)	(8.057)	(2.976)	(5.041)	(3.321)	(26.093)	
NAV	11.446	11.191	14.025	12.199	11.403	43.349	45.069	46.859	49.786	50.773	52.825	48.740	→	47.010	40.741	31.119	24.467	24.290	21.405	20.558	0	
Debiti per accounti versati	-	-	-	-	-	-	68	216	801	1.187	1.661	1.937		1.664	277	36	-	-	-	-	-	
Altre passività	748	727	273	489	347	347	347	347	347	347	347	347		347	347	347	347	347	347	347	347	
TOTALE PASSIVO	12.194	11.917	14.298	12.689	11.750	43.696	45.484	47.422	50.933	52.307	54.833	51.024	→	49.021	41.365	31.502	24.815	24.637	21.752	20.905	0	
CONTO ECONOMICO (€/000)	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	→	31	32	33	34	35	36	37	38	
Ricavi da locazione	-	-	-	-	-	-	120	593	1.076	1.414	1.711	1.829	→	1.944	1.733	1.398	1.147	1.092	977	888	304	
Ricavi da cessione	-	-	-	-	-	-	5.074	4.901	9.008	1.903	2.196	611		8.393	12.972	11.453	2.522	4.321	4.141	6.993	21.357	
Costo del venduto	-	-	-	-	-	-	(3.174)	(3.542)	(6.994)	(1.475)	(1.028)	(286)		(6.060)	(9.683)	(7.916)	(1.681)	(2.023)	(2.408)	(4.862)	(15.458)	
Plusvalenze da vendite	-	-	-	-	-	-	1.899	1.359	2.014	429	1.168	325	→	3.333	3.289	3.538	841	2.298	1.733	2.132	5.899	
Costi operativi	(0)	(114)	(113)	(119)	(121)	(110)	(325)	(364)	(459)	(310)	(297)	(242)		(333)	(344)	(259)	(150)	(155)	(142)	(152)	(388)	
Costi di gestione del fondo	(388)	(285)	(240)	(322)	(274)	(643)	(674)	(706)	(705)	(547)	(535)	(466)		(457)	(431)	(434)	(439)	(448)	(423)	(411)	(312)	
Gestione Finanziaria	-	(1)	(7)	(8)	(0)	-	-	8	0	1	5	(7)		2	21	28	7	12	11	18	32	
Contributi a fondo perduto	-	-	-	-	-	-	700	900	1.000	-	-	-		3.488	4.269	4.270	1.406	2.799	2.156	2.474	5.535	
Plusvalenze da valutazione	(97)	100	(6)	(3.876)	(3.402)	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	
RISULTATO NETTO	(484)	(300)	(366)	(4.325)	(3.797)	(754)	1.720	1.790	2.927	988	2.051	1.440	→	3.488	4.269	4.270	1.406	2.799	2.156	2.474	5.535	
CASH FLOW (€/000)	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	→	31	32	33	34	35	36	37	38	
Ricavi da locazione	-	-	-	-	-	-	120	593	1.076	1.414	1.711	1.829	→	1.944	1.733	1.398	1.147	1.092	977	888	304	
Entrate da rogiti	-	-	-	-	-	-	5.074	4.901	9.008	1.903	2.196	611		7.066	11.459	11.197	2.486	4.321	4.141	6.993	21.357	
Entrate da accounti & Contributi	-	-	-	-	-	-	768	1.048	1.583	382	467	264		249	117	13	0	0	0	0	0	
IVA a debito+rimborsi	-	-	-	-	-	56	1.616	1.622	1.864	1.235	470	207		530	692	598	216	282	263	369	885	
Totale entrate operative	-	-	-	-	0	56	7.577	8.164	13.531	4.935	4.844	2.912	→	9.789	14.002	13.206	3.848	5.695	5.381	8.250	22.546	
Acquisto aree edificabili	-	(5)	-	-	-	-	-	-	-	(425)	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	
Costi di costruz./manutenz.straord.	(457)	(852)	(574)	(1.406)	(690)	(13.012)	(13.939)	(14.890)	(13.150)	(3.166)	(1.243)	(14)		(84)	(80)	(108)	(80)	(87)	(100)	(102)	(222)	
Costi operativi	(0)	(114)	(113)	(119)	(121)	(110)	(325)	(364)	(459)	(310)	(297)	(242)		(333)	(344)	(259)	(150)	(155)	(142)	(152)	(388)	
Iva a Credito	(50)	19	31	-	(42)	(1.377)	(1.557)	(1.627)	(1.461)	(404)	(186)	(37)		(78)	(82)	(76)	(46)	(50)	(52)	(56)	(152)	
Iva da versare	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(48)	(149)		(429)	(588)	(501)	(149)	(210)	(190)	(291)	(712)	
Variazione WC	748	(23)	(467)	195	(208)	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	(245)	
Totale uscite gestione Immobili	241	(975)	(1.123)	(1.330)	(1.061)	(14.500)	(15.821)	(16.882)	(15.495)	(3.880)	(1.773)	(442)	→	(925)	(1.094)	(944)	(425)	(504)	(484)	(601)	(1.719)	
Totale uscite gestione del fondo	(388)	(285)	(240)	(322)	(288)	(667)	(697)	(730)	(729)	(572)	(560)	(487)	→	(480)	(453)	(455)	(460)	(469)	(444)	(433)	(334)	
OFCE	(146)	(1.260)	(1.363)	(1.652)	(1.348)	(15.111)	(8.942)	(9.448)	(2.693)	483	2.510	1.983	→	8.384	12.455	11.807	2.963	4.722	4.453	7.216	20.493	
interessi attivi	-	(1)	(7)	(8)	(0)	-	-	8	1	5	12	5		21	31	30	7	12	11	18	32	
OFCE al lordo delle operazioni sul NAV	(146)	(1.261)	(1.370)	(1.660)	(1.349)	(15.111)	(8.942)	(9.440)	(2.692)	489	2.523	1.988	→	8.405	12.486	11.836	2.971	4.734	4.464	7.234	20.526	
Versamenti in denaro	1.800	-	3.200	2.500	3.000	32.700	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	
Rimborso quote	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5.206)		(2.025)	(6.514)	(9.260)	(4.947)	(1.174)	(2.332)	(1.793)	(18.844)	
Proventi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(319)		(2.214)	(4.024)	(4.632)	(3.110)	(1.802)	(2.709)	(1.529)	(7.249)	
FCFE	1.654	(1.261)	1.830	840	1.651	17.589	(8.942)	(9.440)	(2.692)	489	2.523	(3.537)	→	4.166	1.948	(2.055)	(5.086)	1.758	(576)	3.912	(5.567)	
FLUSSI QUOTISTI (€/000)	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	→	31	32	33	34	35	36	37	38	
Quote classe B1 - FIA	(1.779)	-	(3.163)	(2.471)	(2.965)	(32.322)	-	-	-	-	-	5.461		4.190	10.416	13.731	7.964	2.942	4.982	3.283	15.702	
Quote classe B2 - Banca Cesena	(21)	-	(37)	(29)	(35)	(378)	-	-	-	-	-	64		49	122	161	93	34	58	38	214	
Quote classe A - Comune Cesena	(10.130)	(45)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(0)		(0)	(0)	0	-	-	-	-	10.177	
Totale	(11.930)	(45)	(3.200)	(2.500)	(3.000)	(32.700)	0	0	0	0	0	5.525	→	4.239	10.538							