

Master universitario di II livello in:

Real Estate: Pianificazione Territoriale e Mercato Immobiliare

XV Edizione - Anno Accademico 2009-10

Titolo della tesi: **Analisi di fattibilità economico - finanziaria nelle scelte immobiliari. Caso studio: sviluppo misto con edilizia privata sociale**

Autrice: Valeria Serra

Abstract

ITALIANO

La tesi proposta ha per oggetto la presentazione di un'operazione di *project financing* (sviluppo immobiliare misto) studiata durante lo stage sostenuto presso Europrogetti & Finanza srl (EPF), una società di *asset management* e consulenza nel campo immobiliare con sede a Milano.

Il committente dell'operazione ha affidato a un gruppo di progettazione e a uno di consulenza finanziaria (EPF) un'analisi preliminare del progetto stesso comprendente lo studio di mercato per le funzioni residenziali, commerciali e di servizi pubblici e sociali, e un progetto di massima per definire le dimensioni e i costi di costruzione.

Una prima ipotesi formulata, nonostante un progetto architettonico valido, ha evidenziato un *business plan* negativo che rendeva l'operazione del tutto sconsigliata. In una seconda ipotesi sono stati quindi rivisti l'ambito progettuale ed economico al fine di ottenere un *business plan* positivo.

I risultati delle elaborazioni di progetto e del *business plan* (potenziali flussi di cassa futuri) sono stati quindi tradotti in documenti propri del *project financing* per essere presentati al Comune.

La tesi evidenzia come sia necessario valutare simultaneamente l'aspetto architettonico e quello economico per garantire la buona riuscita delle operazioni immobiliari.

ENGLISH

The thesis is about a project financing case (mixed real estate development) studied during an internship at Europrogetti & Finanza srl (EPF), a real estate asset management and advisory firm based in Milan.

The analysis of the project, sustained by a team promoter, was committed to an architectural firm and to EPF. The task included a market analysis for residential, retail, social and public services as well as a preliminary project in order to define the dimensions and the construction costs of the development.

The first hypothesis developed had a worthwhile architectural project, but the negative results of the business plan suggested not to prosecute in that direction. In the second hypothesis done, the architectonics and the economic and financial inputs were partially reviewed in order to obtain a positive business plan.

The results of this second hypothesis were translated into documents that were presented to the involved municipality.

The thesis aims to underline how important is to simultaneously value both the architecture and the economics of a project in order to grant the success of real estate developments.