

**MASTER UNIVERSITARIO IN
“REAL ESTATE: PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E MERCATO IMMOBILIARE”
A.A. 2009 – 2010**

Titolo della tesi:

Valorizzazione di un'area commerciale in un centro storico sottoposto a riqualificazione urbana come da Variante al PRGC

Autrice: **Laura Rita Iudice**

Abstract

Italiano

Il caso studio riguarda un asset immobiliare a destinazione commerciale, in condizioni di degrado, ricadente all'interno di un centro storico sottoposto a riqualificazione urbana prevista dalla Variante al Piano Regolatore Generale Comunale.

L'obiettivo della tesi è quello di valutare la migliore modalità di valorizzazione dell'area commerciale considerando due ipotesi:

1. Mantenimento e ristrutturazione della struttura commerciale esistente;
2. Demolizione e ricostruzione *ex-novo* secondo un nuovo progetto più ampio che, sulla base di accordi tra il privato e la Pubblica Amministrazione, prevede una nuova struttura commerciale di alta qualità architettonica con circa il doppio della capacità edificatoria, a condizione di costruire servizi pubblici in un suolo di proprietà comunale. L'azione è prevista dalla Variante al PRGC ed attuabile attraverso il Protocollo di Intesa e lo Strumento Urbanistico Esecutivo, specificatamente per strutture commerciali, secondo il Piano per gli Insediamenti Produttivi.

A seguito dell'analisi SWOT, è stato determinato il valore di trasformazione dell'area in entrambi i casi secondo il criterio dell'*High and Best Use*, ossia il miglior impiego e utilizzo di un asset, equivalente alla massima valorizzazione immobiliare che può essere effettuata, che sia legalmente ammissibile, fisicamente realizzabile, finanziariamente fattibile e che dia la massima produttività, quindi il massimo profitto per uno sviluppatore.

E' stato utilizzato il metodo del *Financial Approach*, basato sul *Discounted Cash Flow Analysis* e del *Sales Comparison Approach*, ossia il confronto del bene immobiliare con altri beni *simili*, recentemente compravenduti o attualmente offerti sul mercato, con gli eventuali aggiustamenti sulle variabili, riguardanti fattori come la location, lo standard qualitativo e stato di conservazione.

English

The present case study concerns a deteriorating commercial real estate asset placed within an old town subject to urban renewal according to the amendment to the general city plan (*PRGC*).

The thesis is aimed to identify the most effective way to develop such a commercial area; two different options can be considered:

1. Preserving and refurbishing the existing commercial complex;
2. Demolition and reconstruction *ex-novo* of the complex by virtue of a new enhanced project involving collaboration between private and public stakeholders. The creation of determined public infrastructures on public land would be part of the agreement that would allow a high architectural quality commercial complex to be built. This manoeuvre is provided by last amendment to the general city plan and made possible for commercial complex mentioned by the *Piano per gli Insediamenti Produttivi* via the *Strumento Urbanistico Esecutivo*.

Following the SWOT analysis, the market transformation value of area for both options has been obtained via the High and Best Use analysis. This methodology aims to identify the best feasible way (in legal, physical and financial terms) to exploit a real estate asset which will maximise productivity, i.e. generate maximum profit for a developer.

For the purposes of this study, the methods of the Financial Approach and of the Sales Comparison Approach have been adopted. While the former involves on the Discounted Cash Flow Analysis, the latter is based on comparison between the considered real estate asset with similar assets available (or recently available) on the market taking into account due to factors such as location, quality standard and state of preservation.