

Master Universitario di II livello in:
“Real Estate: pianificazione territoriale e mercato immobiliare”
A.A. 2010/2011

Titolo tesi:

**LA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE DELL'AREA EX INDUSTRIALE CEMAR.
APPLICAZIONE DI UN'ACR PER LA VALUTAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA.**

Autore: Gianmarco Bazzani

ABSTRACT

Italiano

Il progetto di trasformazione urbana sull'area ex industriale della ceramica Cemar sito in Via Crociale a Maranello (MO), prevede la realizzazione, su una Superficie Territoriale di circa 60.000 mq, di 11.000 mq di Superficie Complessiva a destinazione esclusivamente residenziale, per un totale di circa 140 alloggi.

Il lungo percorso di confronto tra Privati Proprietari dell'area e Amministrazione Comunale, iniziato nel 2009 dopo il mancato inserimento nel Piano Operativo Comunale (POC) dell'Ambito AR.2f Cemar previsto dal Piano Strutturale Comunale (PSC), si è concluso nel Dicembre 2011 con la sottoscrizione di un Accordo ai sensi dell'Art.18 della L.R. Emilia Romagna 20/2000 e ss.mm.ii., che regola definitivamente gli obiettivi, le strategie e le prescrizioni urbanistiche inerenti la riqualificazione del comparto urbanistico.

Il nuovo insediamento previsto si caratterizzerà per un'elevata qualità dell'abitare, garantita da soluzioni tecniche ed impiantistiche improntate sull'efficienza e sul risparmio energetico, e da soluzioni architettonico-progettuali contemporanee ma attente alla tradizione locale. I nuovi spazi verdi, declinati in tre diverse tipologie (verde pubblico, privato condominiale e privato di pertinenza) e considerati come una delle componenti principali del nuovo insediamento, offriranno a tutti i fruitori nuove possibilità di aggregazione e socializzazione all'aria aperta, in aree che attualmente, pur essendo vicine al centro cittadino, risultano oggetto di degrado.

La fattibilità economico-finanziaria di tale intervento di *brownfield development*, riferita solamente al primo lotto che verrà edificato e non all'intera operazione, è stata valutata con l'Analisi Costi-Ricavi (ACR) basata sui flussi di cassa attualizzati (*discounted cash-flow analysis*). La scelta di utilizzare questa tecnica ed i relativi indicatori di redditività quali il Valore Attuale Netto (VAN) e il Tasso Interno di Rendimento (TIR), è basata sulla convinzione che *“in sede preventiva, e nel caso di investimenti immobiliari, tali indicatori siano più efficaci nel supportare le decisioni relative alla bontà dell'investimento”* (Prizzon Franco, *“Gli investimenti immobiliari”*).

Inoltre si vuole anche dimostrare la validità del modello di ACR utilizzato, replicabile per gli altri lotti edificabili previsti e, con i dovuti accorgimenti, anche per altre operazioni di valorizzazione immobiliare.

English

The real estate development plan on the former factory tiles “Cemar”, located in Via Crociale, Maranello (MO), provides for the building of 11,000 square metres of exclusively residential Superficie Complessiva for 140 dwellings, on a land area of 60,000 square metres.

In 2009, owing to the non-inclusion of the Area AR.2f Cemar in the Piano Operativo Comunale (POC), a decision which failed to apply what provided by the Piano Strutturale Comunale (PSC), long negotiations began between the private owners of the area and the City Council. They came to an end in December 2011 with the signature of an agreement, according to the Art.18 of the Emilia Romagna Regional Law 20/2000 and subsequent amendments, which regulates definitively the objectives, strategies and town planning regulations related to the redevelopment of the urban sector.

The new housing complex will feature a high quality of living thanks to its technical and engineering solutions based on efficiency and energy saving and to its contemporary architectural design, but respectful of the local tradition. The new public, condominiumal and private green spaces which represent one of the main elements of the new complex will offer all new users the opportunity to meet and socialize outdoors, in places which, although close to the city centre, are at present degraded.

The economic and financial feasibility of this intervention of *brownfield development*, referred only to the first plot that will be built and not to the whole complex, was assessed through the Cost-Revenue Analysis (CRA) based on the discounted cash flows. The choice of this technique and of the related profitability indicators as the Net Present Value (NPV) and the Internal Rate of Return (IRR), is based on the idea that *“when estimating the cost, and in real estate investments, these indicators are more effective in supporting decisions related to the goodness of the investment”* (as Prizzon Franco supports in his book *“Gli Investimenti immobiliari”*).

It is also possible to show the effectiveness of the CRA model for the remaining building plots, and with the due adjustments (se intendi correttivi è meglio il secondo), for other real estate developments.