

Tesi di Master:

HIGHEST AND BEST USE.

CASO STUDIO: UN'AREA DI TRASFORMAZIONE IN PROVINCIA DI SALERNO.

AUTORE: **STEFANIA FIORE**

ABSTRACT

ITALIANO

Il caso studio presentato nella tesi è stato in parte affrontato durante il periodo di stage presso la Giugiaro Architettura srl, società di ingegneria per cui lavoro.

L'intervento oggetto di studio riguarda il progetto di trasformazione di un'area dismessa di proprietà comunale facente parte del Programma Integrato Urbano di una città della provincia di Salerno.

L'intenzione della PA è quella di destinare l'area prevalentemente a servizi per la collettività, finanziando con fondi PO Fesar 2008-2013 la parte destinata agli uffici comunali e cedendo e/o dando in concessione la restante parte a un promotore privato per la realizzazione di attività commerciali, attività turistico-ricettive, uffici privati e attività ludico-ricreative.

ENGLISH

The case history presented in this thesis has been partly developed during my stage at Giugiaro Architettura Srl, the engineering company for which I work.

The object is the development of the project for the transformation of an unused area, owned by the municipality and part of the Integrated Urban Program of a city in the province of Salerno, southern Italy.

The public administration's goal was to give the area a destination of use primarily focused on community services, financing the spaces dedicated to public offices with PO Gesar 2008-2013 funds and giving the remaining spaces to a private promoter for the development of commercial and/or touristic activities, private offices or recreational activities.

The research developed is based on the verification of the area's feasibility in terms

Il studio svolto riguarda la verifica della fattibilità dell'area di intervento in termini di High and Best Use con l'obiettivo di orientare la futura progettazione.

L'ottica con la quale è stato condotto lo studio è quella di una società di servizi chiamata dall'Amministrazione Pubblica a redigere uno strumento utile alla valutazione del "massimo migliore utilizzo" (High and Best Use) dell'area per raggiungere degli obiettivi contenuti all'interno del Programma Urbano Integrato PIU Europa, per indirizzare la progettazione definitiva dell'intervento e l'impostazione di un bando per il project financing dell'area.

La fase preliminare dello studio illustra e analizza il macro ambiente e il sistema competitivo dell'ambito di riferimento. Le informazioni riportate in questa sezione sono state acquisite dal Documento di Orientamento Strategico della città, riorganizzate e in parte integrate/aggiornate.

I dati raccolti in questa sezione sono stati organizzati all'interno di un'analisi SWOT specifica sull'area di intervento per effettuare la valutazione dei punti di forza (Strengths), dei punti di debolezza (Weaknesses), delle opportunità (Opportunities) e delle minacce (Threats) in relazione all'ambiente urbano, alla situazione ambientale, alla situazione socio-demografica, alla mobilità e

of High and Best Use, with the objective of orienting the future project development. In this perspective, the research has been conducted with the vision of a service company called by the public administration to develop a useful instrument to evaluate the "maximum and best use" (High and best use) of the area to reach objectives contained in the Integrated Urban Program PIU Europa, to address the definitive project development and to define a tender for the project financing of the area.

The preliminary phase of the research illustrates and analyzes the macro-environment and the competitive system of the reference setting. The information collected in this section has been acquired from the Document of Strategic Orientation of the city, re-organized and partly integrated/evolved.

The data of this section has been organized in a specific SWOT analysis of the area of intervention to evaluate the strengths and the weaknesses, the opportunities and the threats in relation to the urban environment, the climatic situation, the socio-demographic situation, mobility and accessibility of the setting, the economic situation and the real estate market. This to rationalize decisional processes at best.

Finally, a SWOT analysis has been

accessibilità dell'ambito, alla situazione economica e al mercato immobiliare al fine razionalizzazione dei processi decisionali.

In fine è stata elaborata un analisi SWOT per ciascuna destinazione d'uso prevista in progetto al fine facilitare la definizione del mix funzionale dei diversi scenari proposti e sottoposti alla verifica economico-finanziaria.

Attraverso lo strumento dell'Analisi Costi Ricavi:

- sono stati calcolati i principali indicatori economico/finanziari;
- è stata verificata la coerenza e l'equilibrio dei principali parametri di costo (acquisto dell'area e realizzazione) e di ricavo (vendita del costruito), rispetto ai benchmark di riferimento per operazioni di sviluppo immobiliari assimilabili a quella in esame;
- sono stati posti in evidenza i warning di cui l'Amministrazione Comunale dovrà 'tenere conto'.

E' stata riposta particolare attenzione all'equilibrio del mix funzionale in relazione alle esigenze del territorio e nell'individuazione dei principali parametri unitari di costo e di ricavo che possano rendere appetibile l'operazione immobiliare a un promotore privato; si tratta di parametri estremamente importanti per una corretta

developed for each destination of use foreseen in the project, in order to ease the definition of the functional mix of the different sceneries proposed and subject to economic/financial verification.

By using analysis of costs and revenues:

- The basic economic/financial indicators have been calculated;
- The coherence and the balance of the main cost parameters (purchase and development of the area) and return (sale of what has been developed) has been verified, in relation to the benchmark for real estate development operations similar to those examined;
- The warnings which the Municipality will have to carefully keep in mind have been outlined.

Particular attention has been given to the balance of the functional mix related to the necessities of the territory and to the search of the principal unitary cost and return parameters which could make the operation interesting for a private investor/promoter. These parameters are extremely important for the correct implementation of the analysis of costs and revenues and relevantly influence the synthetic indicators of profitability.

The indicators for the financial profitability

implementazione dell'ACR che influenzano in modo rilevante gli indicatori sintetici di redditività.

Gli indicatori della redditività finanziaria dell'investimento calcolati con l'ACR sono stati NPV – Net Present Value e il IRR - Internal Rate of Return che dal punto di vista dell'Amministrazione Pubblica aiutano a definire il valore del terreno e l'ipotesi-obiettivo del mix funzionale da insediare e del rendimento conseguibile attraverso l'operazione immobiliare da parte di privato.

Con riferimento alle caratteristiche/potenzialità dell'area, sono state definite tre ipotesi di 'lavoro' per ognuna delle quali è stata eseguita un'ACR; tra queste, è stata scelta l'ipotesi che per i criteri di scelta della società appariva maggiormente premiante rispetto alle altre.

Per l'ipotesi prescelta è stata quindi eseguita sui parametri principali (prezzo di acquisto dell'area, costo di realizzazione, prezzi di vendita) un'analisi di 'sensibilità' e di scenario.

of the investment calculated with the analysis of costs and revenues have been the NPV – Net Present Value and the IRR - Internal Rate of Return, which, from the Public Administration's point of view, help define the value of the terrain and the hypothesis-objective of the functional mix to implement, besides the performance obtainable in the real estate operation by the private investor.

With reference to the potential and characteristics of the area, three "work" hypotheses have been defined. For each one a analysis of costs and revenues has been developed. Between the three, the one which presented the best opportunities for the choice criteria of the company has been chosen.

For the selected hypothesis a scenario and "sensitivity" analysis has been developed on the main parameters (cost for purchase of the area, development cost, sale price).