

Rifunzionalizzazione Ex Convento di San Giorgio

SERVIZI DI ADVISORY

Trasformazione Urbana, Valorizzazione immobiliare e Sviluppo Locale
Non Profit



 AREA
Pistoia

 ANNO
2016

 CLIENTE

Fondazione Cassa di Risparmio di Pistoia e
Pescia

 INVESTIMENTO COMPLESSIVO

6,3 milioni di Euro (escluso valore
dell'immobile oggetto della trasformazione)

 IN BREVE

Riqualificazione dell'area del Convento di San Giorgio, di proprietà del Comune di Pistoia, per realizzare una struttura residenziale sociale, per persone anziane auto-sufficienti (co-housing). Lo scenario target prevede la realizzazione circa 2.400mq di superfici pari a circa 30 alloggi per una capienza di circa 55 residenti.

ESIGENZA DEL CLIENTE

Valutare e comprendere la modalità più opportuna di un eventuale investimento da parte della Fondazione, definendo i requisiti fondamentali per sviluppare l'iniziativa in un'ottica di sostenibilità di medio lungo periodo.

RISULTATI DELL' INTERVENTO DI SINLOC

Lo studio ha permesso alla Fondazione di comprendere la modalità più opportuna per realizzare l'investimento ed è stato identificato lo scenario funzionale e progettuale ottimale valutando informazioni come la complessità ed onerosità della riqualificazione, l'impatto socio economico dell'operazione, l'assorbimento di risorse finanziarie e le modalità di gestione attivabile.

La Fondazione è stata inoltre accompagnata in un percorso di dialogo con il Comune.

Il progetto non è stato poi sviluppato in quanto lo scenario identificato necessitava di una variante urbanistica per la sua attuazione, che non ha trovato la disponibilità de parte dell'ente pubblico locale.

CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO

- Analisi di mercato, con un chiaro riferimento alle situazioni di disagio abitativo dei possibili utenti della struttura e alle modalità per il contrasto al disagio e gli
- operatori attivi;
- identificazione delle principali caratteristiche dell'operazione di riqualificazione urbana, anche sulla base dei vincoli architettonici presenti sugli immobili e delle prescrizioni normative relative alle strutture di co-housing;
- identificazione delle priorità strategiche e nella definizione dell'iniziativa target;
- definizione e stima prospettica del modello di gestione operativo e del modello di gestione della struttura immobiliare;
- stima della dimensione economico finanziaria dell'operazione e delle possibili modalità di copertura del fabbisogno.