Riqualificazione dell'area ex Ospedale Campo di Marte

SERVIZI DI ADVISORY

Trasformazione Urbana, Valorizzazione immobiliare e Sviluppo Locale

Pubbliche Amministrazioni



AREA

Comune di Lucca

ANNO

2014

CLIENTE

Comune di Lucca

INVESTIMENTO COMPLESSIVO

Circa 60 milioni di euro

IN BREVE

Riqualificazione e trasformazione urbana dell'area dell'Ex Ospedale Campo di Marte plesso ospedaliero rientrante all'interno del Project Financing cosi detto degli "ospedali toscani". L'area di intervento presenta una superficie di circa 8 ettari all'interno della quale sono dislocati circa 16 edifici di proprietà dell' USL 2 di Lucca per una superficie coperta di 20 mila mq ed un volume pari a circa 210 mila mc.

ESIGENZA DEL CLIENTE

Il comune di Lucca sta valutando le modalità operative e finanziarie con cui attuare un processo di valorizzazione del complesso ospedaliero Campo di Marte situato nella zona est di Lucca. L'intervento è caratterizzato dall'esigenza di coniugare il reperimento delle risorse finanziare immediate, e necessarie anche secondo gli accordi presi con la regione per la realizzazione del nuovo plesso ospedaliero di San Filippo, e il recupero e trasformazione di un importante compendio immobiliare, parte integrante di un tessuto periurbano, non distante dal centro storico, con funzionalità coerenti con gli obiettivi del Comune.
In particolare l'operazione di riqualificazione e ri funzionalizzazione doveva essere:

- sviluppata in sinergia con immobili di proprietà degli enti locali presenti nel centro storico le cui funzioni potrebbero essere delocalizzate in maniera efficiente
- sull'area attualmente occupata dall' complesso ospedaliero;
- perseguita, sulla base delle analisi di contesto, tramite il mantenimento di funzioni sanitarie e assistenziali, potenziando le funzioni socio sanitarie;
- pensata in relazioni ad eventuali difficoltà sulla sostenibilità attraverso l'inserimento di compendi immobiliari liberati in seguito allo spostamento delle loro funzioni all'interno dell'area ex campo di Marte.

RISULTATI DELL'INTERVENTO

L'Ente Locale attraverso il supporto di Sinloc è riuscito ad analizzare sotto i profili funzionali, immobiliari, gestionali ed economico finanziari più scenari coerenti con le caratteristiche dei settori di riferimento e con gli obiettivi del Comune. Allo stesso tempo sono state definite le potenziali opzioni procedurali percorribili, oltre alla mappatura delle modalità di strutturazione finanziaria maggiormente coerenti con l'iniziativa; inoltre il comune ha potuto riscontrare la sostenibilità economico finanziaria dello scenario base coerentemente con le analisi di mercato sviluppate.
Lo studio realizzato ha consentito un confronto con tutti gli stakeholders del territorio.

CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO

- Supporto nell'identificazione delle priorità strategiche e nella definizione dell'iniziativa target;
- analisi di mercato;
- analisi dei rischi e definizione delle strategie di allocazione e mitigazione degli stessi;
- verifica dei profili di sostenibilità e bancabilità dell'iniziativa;
- supporto nella definizione delle procedure attuative e degli assetti di governance ottimali;
- redazione degli elaborati previsti: Studio di Fattibilità, Piano Economico Finanziario.