

Santa Marta, Venezia

SERVIZI DI ADVISORY

Formazione e Ricerca

Non Profit



AREA

Venezia

ANNO

2010 – 2011 e 2014

CLIENTE

Fondazione Venezia a favore dell'Università Cà Foscari e Università IUAV di Venezia (2010-2011) Cà Foscari (2014)

INVESTIMENTO COMPLESSIVO

Circa 45 milioni di euro

IN BREVE

Realizzazione di una cittadella universitaria nell'area di Santa Marta comprendente residenzialità studentesca ed altre funzionalità collegate per circa 19 mila mq con un volume edificato di circa 60 mila mc. Le strutture ospiteranno circa 650 studenti e dovrebbero essere inaugurate entro fine 2018.

ESIGENZA DEL CLIENTE

Le Università in una logica di competitività e attrattività del sistema universitario veneziano, alla luce della carenze strutturale di posti letto che caratterizzano Venezia avevano le seguenti necessità:

- individuare delle aree disponibili in cui sviluppare progetti di residenzialità universitaria e identificare gli iter tecnico urbanistici necessari per realizzare il progetto; (2010-2011)
- definire progetti sia dal punto di vista dimensionale che funzionale coerenti con le esigenze del territorio; (2010-2011)
- definire le modalità procedurali attraverso cui sviluppare l'operazione; (2010-2011)
- determinare il fabbisogno finanziario dell'iniziativa con particolare riferimento anche al valore delle aree oggetto di intervento e la convenienza a cedere piuttosto che a concedere temporaneamente diritti reali sulle stesse; (2010-2011)
- verificare le condizioni di sostenibilità economico finanziaria nei vari scenari progettuali e procedurali; (2010-2011)
- identificare i principali rischi dell'operazione, valutare possibili forme di mitigazione; (2010-2011)
- sviluppare il business plan del progetto allegato alla documentazione di gara che i singoli offerenti dovevano utilizzare per la presentazione dell'offerta; (incarico 2014)
- identificare i parametri quantitativi di offerta, con particolare riferimento al valore minimo e alla durata massima del diritto di superficie dell'area e i relativi pesi previsti dal disciplinare di gara; (incarico 2014)

RISULTATI DELL'INTERVENTO

Il lavoro ha consentito di individuare gli scenari progettuali identificandone i rispettivi costi, rischi ed opportunità e verificando la sostenibilità economico finanziaria degli stessi. È stato identificato lo strumento procedurale adatto per la tipologia dell'intervento e coincidente con lo sviluppo di un Fondo Immobiliare di tipo etico. Ciò ha consentito all'Università di proseguire il percorso pubblicando un bando di gara per la ricerca di una SGR che sviluppasse l'operazione. Nel 2015 è stata selezionata Fabrica SGR che attraverso il proprio Fondo Erasmo, in cui ha coinvestito anche CDP con il Fondo FIA, svilupperà l'intervento. Il gestore del progetto è stato individuato dal Fondo Erasmo nella Fondazione Falciola. La struttura dovrebbe essere inaugurata entro fine 2018.

CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO

- Supporto nell'identificazione delle priorità strategiche e nella definizione dell'iniziativa target; (2010-2011)
- analisi di mercato; (2010-2011)
- analisi dei rischi e definizione delle strategie di allocazione e mitigazione dei rischi; (2010-2011)
- verifica dei profili di sostenibilità e bancabilità dell'iniziativa; (2010-2011)
- supporto nella definizione delle procedure attuative e degli assetti di governance ottimali; (2010-2011)
- assistenza tecnica nell'attuazione delle procedure attuative identificate (procedure di gara, closing contrattuali, ecc.); (2014)

