

# Valorizzazione Ex Manifattura Tabacchi, Lucca

SERVIZI DI ADVISORY

Trasformazione Urbana, Valorizzazione immobiliare e Sviluppo Locale

Pubbliche Amministrazioni



## AREA

Comune di Lucca

## ANNO

2013

## CLIENTE

Comune di Lucca

## INVESTIMENTO COMPLESSIVO

Circa 50 milioni di euro

## IN BREVE

Riqualificazione e valorizzazione del complesso immobiliare ex manifattura tabacchi, della Caserma Lorenzini e Cavallerizza, con una superficie Lorda (SLP) circa 56 mila mq per un volume complessivo di circa 214 mila mc, attraverso il ricorso a procedure di Partenariato Pubblico Privato

## ESIGENZA DEL CLIENTE

Il comune di Lucca, alla luce del mutato complesso di mercato, aveva la necessità di:

- verificare la coerenza delle ipotesi di mix funzionali sviluppate proponendo eventuali soluzioni di riequilibrio dello stesso, in un ottica di miglioramento del profilo di sostenibilità dell'iniziativa;
- identificare gli stralci funzionali/lotti coerenti e sostenibili in coerenza con le necessità degli operatori di mercato interessati a gestire/acquisire gli spazi;
- sviluppare per ciascuno stralcio funzionale/lotto identificato una dettagliata analisi dei rischi e delle strategie di mitigazione attivabili e un piano operativo da seguire.

## RISULTATI DELL'INTERVENTO

Il lavoro ha consentito al Comune di Lucca di individuare le aree di miglioramento e le criticità del progetto. In particolare il piano delle azioni ha permesso un confronto con i diversi stakeholder del territorio tra i quali l'autorità di gestione della Regione e l'attuale gestore della sosta pubblica di Lucca. Inoltre il Comune ha potuto individuare tra le diverse soluzioni mappate quale fosse la procedura/modalità di valorizzazione più adeguata da percorrere per cogliere al meglio le opportunità e gestire in modo più opportuno i rischi e le incertezze del progetto.

## 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.

