

Valutazioni per la realizzazione della nuova sede della Provincia di Roma

SERVIZI DI ADVISORY

Trasformazione Urbana, Valorizzazione immobiliare e Sviluppo Locale

Pubbliche Amministrazioni



 AREA
Roma

 ANNO
Dal 2010 al 2011

 CLIENTE
Provincia di Roma

 INVESTIMENTO COMPLESSIVO
230 milioni di euro

 IN BREVE
Valutazione economico finanziaria e procedurale relativa alla realizzazione della nuova sede della Provincia di Roma mediante acquisto di un nuovo immobile.

ESIGENZA DEL CLIENTE

La Provincia di Roma ha inteso verificare le condizioni di sostenibilità economica e finanziaria dell'utilizzo di una SPA immobiliare partecipata al 100% dalla Provincia stessa, quale veicolo con cui sviluppare l'operazione dell'acquisto di un immobile da destinare a nuova sede istituzionale ed operativa. L'investimento associato alla nuova sede ammonta, compresi gli oneri accessori, a circa 230 milioni di euro. La strategia di base prevede di regolare la compravendita prevalentemente per mezzo dei proventi derivanti dalla cessione/conferimento ad un Fondo immobiliare di beni immobiliari di proprietà della Provincia, che verranno successivamente ceduti sotto forma di quote ad altri investitori, e la restante parte per mezzo di un finanziamento bancario, la cui copertura si ipotizza sia garantita dai canoni di locazione che essa riceve da altri immobili di sua proprietà.

La Provincia ha conferito un incarico di advisory a Sinloc per la valutazione delle principali implicazioni di carattere economico, finanziario e fiscale dell'operazione.

RISULTATI DELL'INTERVENTO

- Facilitare la Provincia nella decisione di costituire o meno una società strumentale per lo sviluppo dell'operazione, identificando la convenienza relativa (risparmio generato) tra gli scenari analizzati;
- identificare le condizioni per la sostenibilità dell'acquisto della nuova sede da parte della nuova società strumentale;
- individuare la coerenza dell'operazione e delle ipotesi sottostanti ad essa con l'attivazione di un finanziamento presso un'importante istituzione finanziaria.

CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO

- Inquadramento dell'operazione di acquisto della nuova sede e delle relative ipotesi gestionali;
- analisi delle ipotesi di finanziamento e supporto alla Provincia nella valutazione di convenienza di eventuali finanziamenti attivabili presso un'importante istituzione finanziaria;
- sviluppo di un modello economico-finanziario ed identificazione della struttura fiscale dell'operazione con particolare attenzione alla tematica reverse charge;
- analisi dei rischi associati a ciascuno scenario di sviluppo.