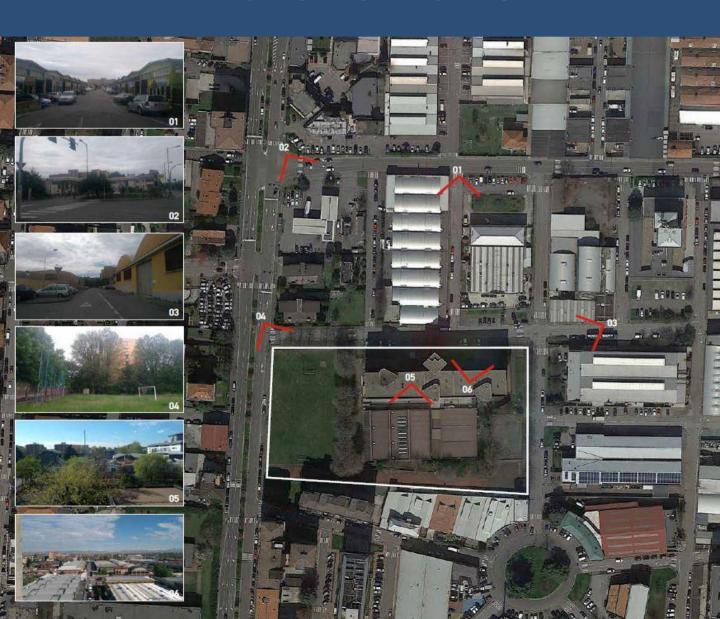




RIFUNZIONALIZZAZIONE DELL'EX ISTITUTO PEANO DI CINISELLO BALSAMO



INDICE

PREMESSE	p. 3
1. UNO SCENARIO DI RIFUNZIONALIZZAZIONE DELL'EX PEANO A CINISELLO BALSAMO)
CONTESTO TERRITORIALE	p. 4
CONSISTENZE IMMOBILIARI	p. 6
INDIRIZZO STRATEGICO	p. 7
CASI STUDIO	p. 10
2. LA SOLUZIONE PROPOSTA: FUNZIONI E TIPOLOGIA DI OFFERTA PREVISTE	
TARGET E SOLUZIONI ABITATIVE	p. 17
LAYOUT FUNZIONALE E TIPOLOGIA DI OFFERTA	p. 18
CO-LIVING	p. 20
OSTELLO SOCIALE	p. 22
HOUSING SOCIALE	p. 24
SECONDA ACCOGLIENZA EMERGENZA ABITATIVA	p. 26
SPAZI DI COMUNITÀ:	p. 28
Mobility Community Hub - BlueHub	p. 29
Work Community Hub	p. 31
Sport Community Hub	p. 33
Health Community Hub	p. 35
Youth Community Hub	p. 37
Food Community Hub	p. 38
3. MODELLO ECONOMICO GESTIONALE	
CONSISTENZE IMMOBILIARI PER TIPOLOGIA DI OFFERTA (DATI DI INPUT)	p. 40
ANALISI DEI CANONI (DATI DI INPUT)	p. 44
ANALISI DEI RICAVI POTENZIALI	p. 46
ANALISI DEI COSTI	p. 47
STRUTTURA FINANZIARIA	p. 49
BUSINESS PLAN	p. 50

PREMESSE

Il presente documento è redatto sulla base delle risultanze di un lavoro condotto nell'ambito del servizio specialistico di supporto all'attivazione dei progetti del Piano strategico Metropolitano in tema di rigenerazione territoriale, affidato dalla Direzione di Progetto Welfare metropolitano e rigenerazione urbana" di Città Metropolitana di Milano a KCity - Rigenerazione urbana srl e successivamente sviluppato su incarico del PIM nell'ambito del Programma di collaborazione tra Città metropolitana di Milano e Centro Studi PIM per l'anno 2020.

Il documento si articola in tre sezioni:

- nella prima sezione viene inquadrato lo scenario di rifunzionalizzazione;
- nella seconda sezione viene presentata la proposta di layout funzionale e le tipologie di offerta previste;
- nella terza sezione viene infine presentato il modello economico e gestionale.

1. UNO SCENARIO DI RIFUNZIONALIZZAZIONE DELL'EX PEANO A CINISELLO BALSAMO

CONTESTO TERRITORIALE

L'ex istituto scolastico Peano è un immobile di proprietà di Città Metropolitana di Milano, situato in via Cinisello Andrea Doria nel Comune di Balsamo ed inserito in un contesto residenziale/commerciale/artigianale, in prossimità di via A. Lincoln, asse viabilistico di primaria importanza che si immette su Viale Fulvio Testi, una delle principali vie d'accesso alla città di Milano dal quadrante Nord.

L'area è caratterizzata da un'ottima accessibilità veicolare privata, garantita dal sistema viabilistico ordinario e dalla immediata vicinanza alla rete autostradale (uscita Cinisello/Sesto SG dell'A-4 – Torino-Venezia – e uscita Sesto San Giovanni della A-52 – Tangenziale Nord Milano). La stazione ferroviaria di Sesto San Giovanni, capolinea della Linea Rossa della Metropolitana e la stazione di Milano Bignami della Linea Lilla distano rispettivamente 2,5 km e 5,5 km dall'immobile. La già buona accessibilità al sistema metro-ferroviario milanese verrà ulteriormente potenziata nei prossimi anni grazie alla realizzazione delle future stazioni di Bettola (prolungamento Linea Rossa), posta a soli 1,3 km dall'immobile e di Cinisello Doria (prolungamento della Linea Lilla) previsto a pochi metri dall'edificio. L'immobile dista soli 12 km dal centro di Milano e 6 km da quello di Monza.

Il Comune di Cinisello Balsamo, con i suoi 75.659 abitanti rappresenta il terzo Comune metropolitano più popoloso, collocato nella zona omogenea del "Nord Milano", territorio storicamente segnato da una rilevante quantità di edilizia residenziale pubblica e privata, cresciuta e consolidatasi tra gli anni 70 e 80 per rispondere ai bisogni abitativi dei lavoratori provenienti da tutta Italia e occupati nelle grandi fabbriche localizzate nei dintorni.

Questo"territorio accogliente" e ben infrastrutturato costituisce ancora oggi un fattore di forte attrattività per gli abitanti dell'area metropolitana per via della maggiore accessibilità economica delle abitazioni rispetto al capoluogo regionale e della sua vicinanza e buona connessione a Milano,garantita anche dal sistema del trasporto pubblico locale con la presenza della Metrotramvia - Linea 31 (Milano-Cinisello) ein via di ulteriore potenziamento con la realizzazione della nuova stazione di interscambio Bettola (linee metropolitane M1 ed M5) e del prolungamento della linea metropolitana M5¹.

E' in ragione della forte capacità attrattiva esercitata da questo particolare ambito metropolitano e dell'aumentata sua accessibilità al capoluogo derivante dai citati progetti infrastrutturali che nasce il progetto di recupero e rifunzionalizzazione di un ex istituto scolastico superiore di proprietà di Città

¹13 chilometri di tracciato sotterraneo e 12nuove stazioni. La nuova linea si attesterà nella prima parte lungo l'asse di viale Fulvio Testi con tre stazioni (Testi-Gorky, Rondinella-Crocetta e Lincoln) per poi proseguire verso il nodo M1-M5 di Bettola e deviare verso Monza attraversandola con 7 stazioni.

Metropolitana, un tempo intitolato a "Giuseppe Peano" e oggi dismesso (Ex Peano), posto in prossimità della futura stazione "Lincoln" della linea M5².

L'Ex Peano si inserisce in una porzione di territorio segnata dalla presenza di ampi comparti dismessi, prevalentemente di tipo produttivo, in relazione ai quali, da diversi anni, si stanno sedimentando molteplici interessi e attenzioni, pubblici e privati, verso una loro possibile riconfigurazione e riconversione funzionale. Si tratta di una porzione urbana rispetto alla quale sono maturate molteplici istanze di rigenerazione tali da configurarla come uno degli ambiti strategici di sviluppo della città attraverso il quale collegare fisicamente la città consolidata, posta più ad ovest, con il sistema delle polarità infrastrutturali e terziario direzionali posti più ad est (il nodo viario SS36, A4 e A52, il futuro Hub di interscambio MM1/MM5 di Bettola e il nuovo centro commercialeMilanord2).

A nord di questa fascia si localizza **il più importante distretto produttivo di Cinisello Balsamo** all'interno del quale hanno sede e operano alcune tra le più significative eccellenze produttive del territorio comunale e metropolitano.

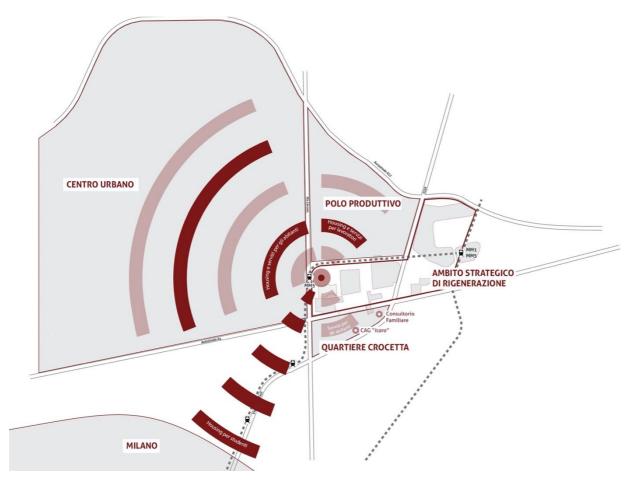


Fig. 1Localizzazione

²La realizzazione della linea M5 è prevista all'interno di in un'area costituente ex pertinenza dell'ex istituto la cui proprietà è stata oggi già trasferita da Città Metropolitana a Metropolitane Milanesi SpA per consentire la progettazione e realizzazione della stazione.

A Sud, oltre l'Autostrada A4 Milano-Venezia, racchiuso tra questa, viale Fulvio Testi (SS 36) e via Stalingrado (prosecuzione di Via Lincoln), si localizza **il quartiere Crocetta**, densamente abitato e costituito da grandi complessi residenziali, quasi esclusivamente privati, realizzati tra gli anni sessanta e settanta.

CONSISTENZE IMMOBILIARI

L'edificio è stato realizzato nel 1975 con l'obiettivo di destinarlo a residence per anziani ma poi mai utilizzato con questa funzione.

L'immobile consta di una superficie lorda di 15.257,94 mq ed è stato recentemente qualificato dall'Amministrazione Comunale³ come "immobile dismesso da oltre cinque anni che causa particolari criticità" ai sensi dell'art. 40bis "disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità" della L.R. 12/2005, così come introdotto dalla L.R. 18/2019, attestando l'interesse pubblico al suo recupero e rifunzionalizzazione.

L'Ex Peano è un immobile cielo-terra che si sviluppa su sette piani fuori terra di circa 8.400 mq di Superficie Lorda di Pavimento (SLP), oltre ad un piano seminterrato di 1.800 mq ed uno interrato di 825 mq, per una SLP Totale di circa 11.000 mq.

L'edificio ha una conformazione planimetrica rettangolare che si ripete per tutti i livelli, con quattro corpi scala serviti da 3 ascensori; il piano seminterrato ospitava gli spazi laboratorio, il refettorio e la palestra dell'ex polo scolastico. L'edificio dispone di un'ampia area pertinenziale esterna adibita a verde e aree/attrezzature sportive outdoor, per una superficie di 13.210 m² (la superficie territoriale complessiva è pari a circa 15.000 mq). Per la sua dimensione e conformazione l'edificio si presta per ospitare funzioni residenziali e ricettive.

_

³ Deliberazione di Consiglio Comunale n. 51 del 23/12/2020 "Individuazione degli immobili dismessi che causano particolari criticità ai sensi della L.R. 12/2005 Art. 40-bis".

INDIRIZZO STRATEGICO

In un contesto territoriale caratterizzato da una peculiare vivacità e dinamicità economica come quello del Nord Milano, all'interno del quale spiccano per eccellenza un tessuto produttivo fortemente orientato all'innovazione e alla responsabilità sociale, istituzioni accademiche e formative in ambito tecnico e professionale di alto livello e una consolidata tradizione all'accoglienza sociale, lo sviluppo di servizi innovativi nei campi della ricettività e dell'ospitalità – residenziale e lavorativa – per giovani ricercatori, innovatori e start-upper costituisce un ambito di intervento polivalente, in grado di intercettare interessi provenienti da parte delle imprese e delle istituzioni locali (amministrative, accademiche e scolastiche) e un fattore di attrattività – anche in ragione dell'immediata vicinanza al capoluogo milanese e di una maggiore accessibilità economica relativa – e competitività territoriale.

Tale indirizzo si pone in stretta continuità con la strategia elaborata da Città Metropolitana di Milano nell'ambito del **Programma nazionale periferie**, volta a innescare e sostenere, secondo un approccio concertativo con i Comuni interessati, progetti caratterizzati oltre che dalla **rigenerazione di spazi ed edifici degradati, anche da alcuni elementi come la compresenza di funzioni abitative intergenerazionali integrate a funzioni di servizio, con una particolare attenzione ad una agevole e ampia accessibilità dei luoghi di progetto, alla qualità edilizia, e all'impatto sull'ambiente urbano.**

La proposta di intervento risulta finalizzata a incrementare lo stock di Servizi Abitativi Sociali (SAS) integrati a servizi per l'abitare e per il territorio, contribuendo a dare risposta al fabbisogno abitativo espresso da una molteplicità di target e focalizzandosi prioritariamente sulla domanda proveniente dalla popolazione giovanile.

La mancanza di un'offerta abitativa temporanea a basso costo, adeguata a dare risposta al fabbisogno generato in particolar modo dal sistema universitario milanese, costituisce uno tra i principali ostacoli e limiti alla capacità del territorio milanese di attrarre, accogliere e servire coloro i quali, per motivi di studio, formazione, ricerca o lavoro gravitano temporaneamente sul territorio metropolitano.

Il bisogno abitativo che insiste sull'area metropolitana milanese e che proviene dalle giovani generazioni risulta prevalentemente alimentato dalla domanda degli studenti iscritti alle Università milanesi: più di 50.000 giovani tra fuori sede e pendolari, molti dei quali sarebbero interessati a risiedere a Milano ma sono impossibilitati ad affrontare i canoni di affitto a libero mercato.

Secondo i dati pubblicati da una recente ricerca intitolata "Milano inclusiva. La produzione di case in locazione a costi accessibili" elaborata da Nomisma, tra il 2010 e il 2019, le "residenze convenzionate per studenti universitari a Milano hanno generato 2.178 posti letto". L'offerta complessiva presente in città (12.500 posti letto in strutture istituzionali), risponde al 15% del fabbisogno espresso dagli studenti fuori sede che frequentano le 7 Università di Milano. "La quota convenzionata in questi ultimi 10 anni rappresenta il 17,4% dei posti letto disponibili in città degli studentati convenzionati."

Si tratta di un **fabbisogno che** il solo Comune di Milano riesce quindi a soddisfare in minima parte e che **potrebbe invece trovare efficace risposta alla scala metropolitana**, guardando in particolar modo a quei Comuni ad esso geograficamente più prossimi e ben connessi.

In tale contesto la proposta di intervento si inquadra all'interno degli obiettivi prioritari dell'azione del Governo regionale⁴ che mirano alla "promozione di un sistema universitario di eccellenza, all'innalzamento della percentuale di popolazione laureata e al rafforzamento dell'attrattività del modello universitario lombardo attraverso la realizzazione dei servizi per gli studenti e l'incremento dei posti letto a favore di studenti, ricercatori e docenti provenienti dalle altre regioni e dagli altri Paesi".

In relazione a questo specifico target la proposta muove e propone di integrarsi al **progetto "Milano 2035"**⁵, iniziativa promossa da un'ampia rete di soggetti pubblici e privati (con la collaborazione, tra gli altri, di Regione Lombardia e Comune di Cinisello Balsamo) che sostiene il diritto alla casa per i giovani abbinato a pratiche di scambio e collaborazione con il territorio ospitante, secondo un modello di intervento noto con il concetto di "Abitare Collaborativo" che si fonda su principi e approcci di condivisione e solidarietà tra vicini di casa e abitanti del territorio in cui si è inseriti.

Le esperienze in corso dimostrano come l'Abitare Collaborativo possa costituire una risorsa importante non solo per i giovani a cui si indirizza l'offerta abitativa ma anche per lo sviluppo e la coesione dei territori entro cui si colloca tale offerta perché costituisce un efficace dispositivo di innesco e rafforzamento delle occasioni di mutuo incontro e relazione tra soggetti e target sociali differenti.

In un contesto territoriale in cui la domanda di Servizi Abitativi Pubblici è storicamente acuta (il Comune è considerato ad **Alta Tensione Abitativa**⁶), la proposta integra soluzioni orientate a rispondere alla domanda di servizi abitativi espressa dai giovani studenti a soluzioni abitative complementari, rivolte anche alle persone e ai nuclei in stato di fragilità economica che faticano a trovare una soluzione abitativa nel mercato degli affitti e della vendita e che allo stesso tempo non hanno i requisiti per fare richiesta di un alloggio popolare (la cd "fascia grigia" di beneficiari). Si integrano così soluzioni abitative rivolte ad un insieme eterogeneo di categorie di cittadini non ritenuti in emergenza abitativa, che l'Osservatorio Regionale per la Condizione Abitativa identifica però come **nuovo segmento di bisogno in forte crescita**, che si associa ai profili socio-economici tipici delle categorie più esposte ai (nuovi) rischi della precarietà.

La difficoltà a soddisfare la domanda di casa sul mercato discende dalla aumentata sperequazione tra l'incidenza sempre più marcata di fasce di popolazione esposte alla precarietà del mercato del lavoro e soggette a dinamiche di impoverimento e l'aumento dei valori degli affitti.

I dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate⁷, per il periodo 2006-2017, evidenziano a Cinisello Balsamo una generale crescita dei valori di locazione per le diverse

⁴Programma Regionale di Sviluppo (PRS) dell'XI[^] legislatura regionale, approvato con DCR del 1° luglio 2018, n. 64

⁵https://milano2035.it/il-progetto

⁶Cinisello Balsamo, in base ai dati PRERP, è il quinto comune sull'interoterritorio regionale(capoluoghi esclusi) per fabbisogno abitativo critico. Cfr. Osservatorio Regionale sulla Condizione Abitativa – Rapporto 2018

⁷ Mercato Immobiliare, I profili di Cinisello Balsamo, Elaborazione Osservatorio Casa su dati OMI/Agenzia delle Entrate

categorie di immobili considerati. In particolare, si possono riscontrare performance notevoli in relazione agli alloggi in normale stato di conservazione, che crescono del 17,8% in zona centrale e del 20,2% in zona periferica. Tra questi, il trend appare positivo in particolare per le abitazioni di tipo economico, che vedono un aumento del valore di locazione del 10,5% tanto in zona centrale quanto in quella periferica.

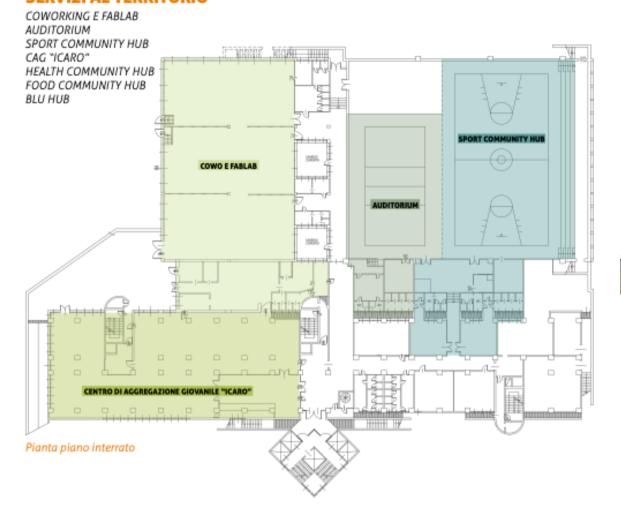
La tendenza del mercato della locazione mostra le difficoltà a cui fanno fronte i nuclei della cosiddetta fascia grigia, poiché i segmenti del mercato che crescono di più sono le abitazioni economiche e in normale stato di conservazione, ovvero i beni verso cui si rivolge solitamente la domanda di queste fasce di popolazione.

Le componenti di servizio abitativo complementari previste dal progetto intendono dunque dare risposta a questo specifico tipo di bisogno, attenuando *la pressione della domanda primaria sul canale dei servizi abitativi pubblici*⁸.

⁸Linee di indirizzo per la definizione dei programmi regionali di intervento finalizzati al recupero, alla riqualificazione ed alla rigenerazione del patrimonio residenziale destinato a servizi abitativi pubblici e sociali.

CASI STUDIO

SERVIZI AL TERRITORIO



1 💬 COWO/INCUBATORE/ACCELERATORE (PICUFFICI PER START-UP) + SALE RIUNI(

CIRCA 247 MQ DISPONIBILI

A. TALENT GARDENEUROPA

B. H-FARM RONCADE (TV)

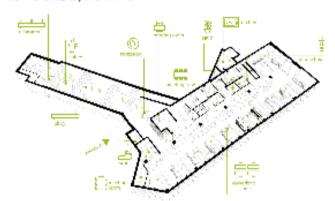


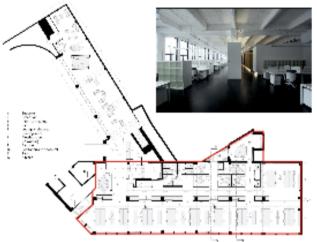


LCOWO OPEN SPACE (POSTAZIONI LAV + SALE RIUNION

CIRCA 252 MQ DISPONIBILI

A. TOOLBOXTORINO

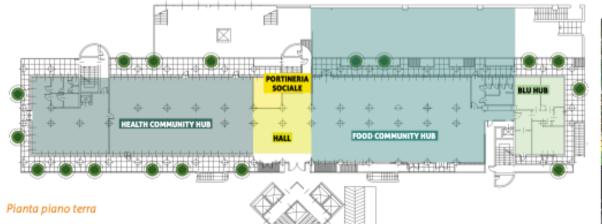




B. QF COWORKING & COBABNIANO





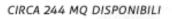


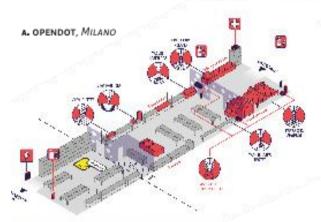


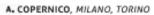


MAKER LAB + SALE RIUNIONI CIRCA 244 MQ DISPONIBILI



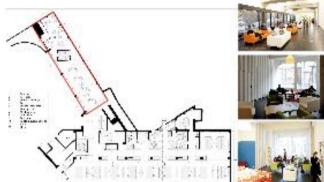




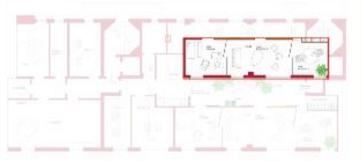




B. TOOLBOX, TORINO



C. PIANO C, MILANO



CIRCA 23 MQ DISPONIBILI

A. PORTINERIA 14, MILANO



B. BASE PORTINERIA, MILANO







SPORT E BENESSERE CIRCA 1500 MQ DISPONIBILI

A. EDEN PARK (@DUMBO), BOLOGNA





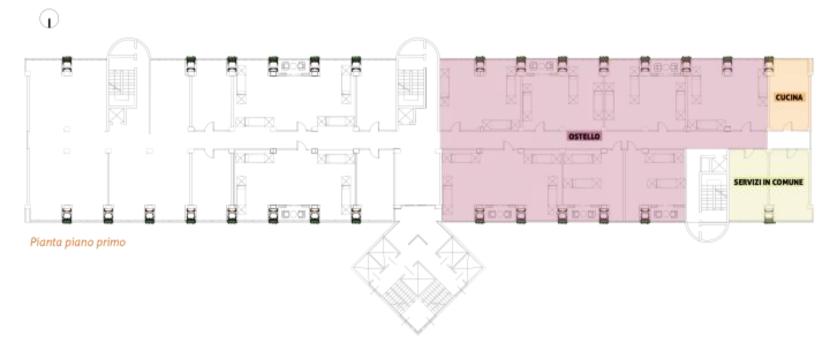


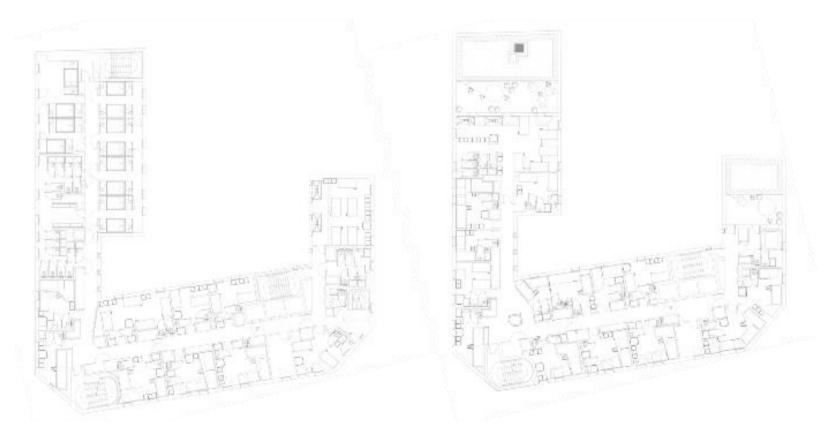
B. TOTAL NATURAL TRAINING, MILANO



OSTELLO

SPAZI PRIVATI: CAMERE DA 4, 6, 8 POSTI LETTO SPAZI COMUNI: SERVIZI, CUCINA, SALA COMUNE





A. MOXIMALPENSA













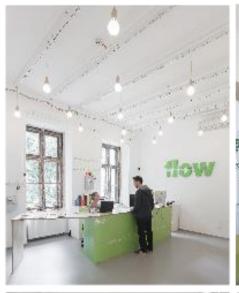








A. FLOW-HOSTEL, BUDAPEST



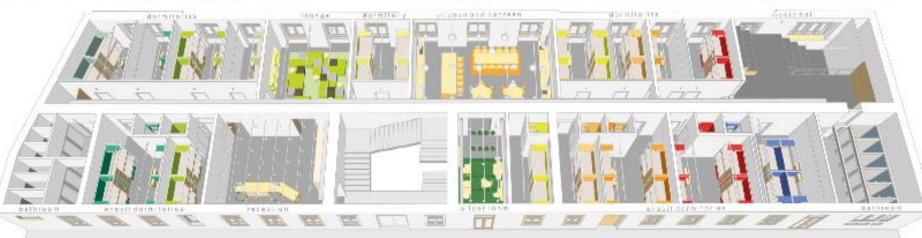












B. JO&JOE PARIS

CAMERA | 6 POSTI LETTO

CAMERA | 8 POSTI LETTO







CO-LIVING

SPAZI PRIVATI: CAMERE CON BAGNO DA 1, 2, 3 POSTI LETTO SPAZI COMUNI: CUCINA, SPAZIO RELAX/LETTURA/LAVORO, SPAZIO GIOCO, LAVANDERIA



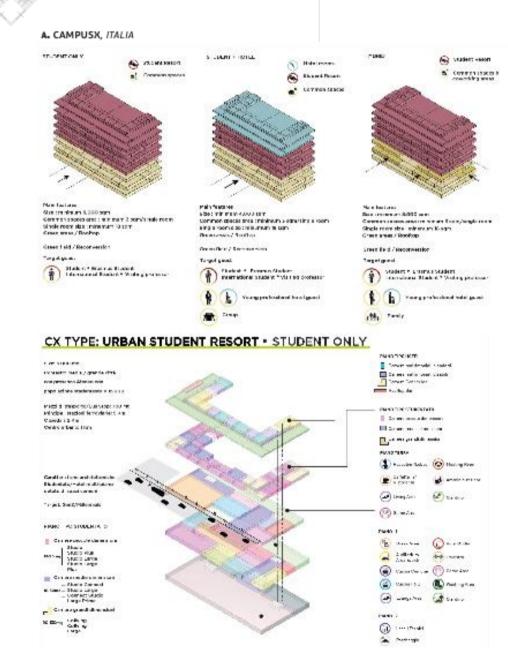


Pianta piano secondo-terzo-quarto-quinto









A. KLEINE BERGSTRASSE, AMIK/RGO VINTER DI TIPOLOGIE DI ALCOCCI



L'edificio conta 55 appartamenti suddivisi in quattro ambiti e su quattro livelli,

- Learning conta 55 appartamenti suddivisi in quattro ambiti è su quattro livelli, corrispondenti a diversi target e diversi gestori. In particolare

 > 13 appartamenti per donne senior sole, appartamenti alla cooperativa Arche Nara, tra 48 e 57 mg.

 > 17 appartamenti per "gruppi intergenerazionali" (famiglie, copple, single con figli) per membri della cooperativa Neuhaus, da 1 a 6 voni:

 > 24 appartamenti in affitto a prezzi calmierati per i membri della cooperativa Altoba, tra 57 a 119 mg.

 > one comunità alloggio per persone con disabilità cognitive, con 10 stanze singole e spazi comuni, circa 380 mg.

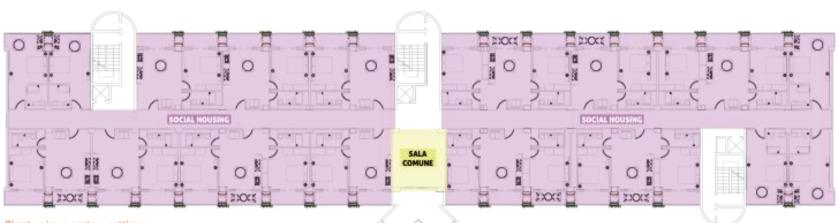
PIANTA DELLA COMUNITÀ ALLOGGIO PER PERSONE CON DISABILITÀ PSICHICHE.



SOCIAL HOUSING

SPAZI PRIVATI: ALLOGGI A PREZZI CALMIERATI SPAZI CONDIVISI: SALA COMUNE



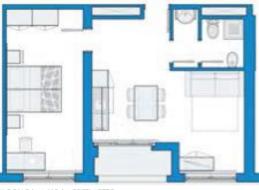


Pianta piano sesto e settimo

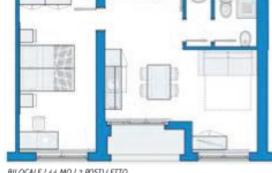
A. SHARINGTOR/WO



OFFERTA ABITATIVA 122 ALLOGGI (MONO, BI. TRILOCALI) +58 CAMERE HOTEL 3 STELLE

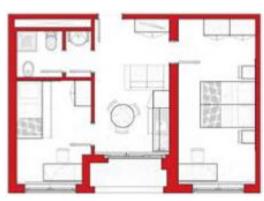


BILOCALE | 44 MQ | 2 POSTI LETTO CAMERA DOPPIA, SOGGIORNO, CUCINA A VISTA





MONOLOCALE | 25 MQ | 2 ROSTI LETTO CON CAMERA MATRIMONIALE, CUCINA A VISTA MONOLOCALE | 19 MQ | 1 POSTO LETTO CON CAMERA SINGOLA, CUCINA A VISTA



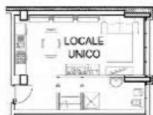
TRILOCALE | 44 MQ | 3 POSTI LETTO CON CAMERA DOPPIA, CAMERA SINGOLA CON ULTEIORE LETTO AGGIUNTIVO PER MINIORI DI 12 ANNI, SOGGIORNO CON CUINA

CANAZZA COMMUNITY CENTERCNANO SCENARIO DI WEETVENTO









BILOCALE J 44 MQ J 2 POSTI LETTO CAMERA DOPPIA, SOGGIORNO, CUCINA A VISTA



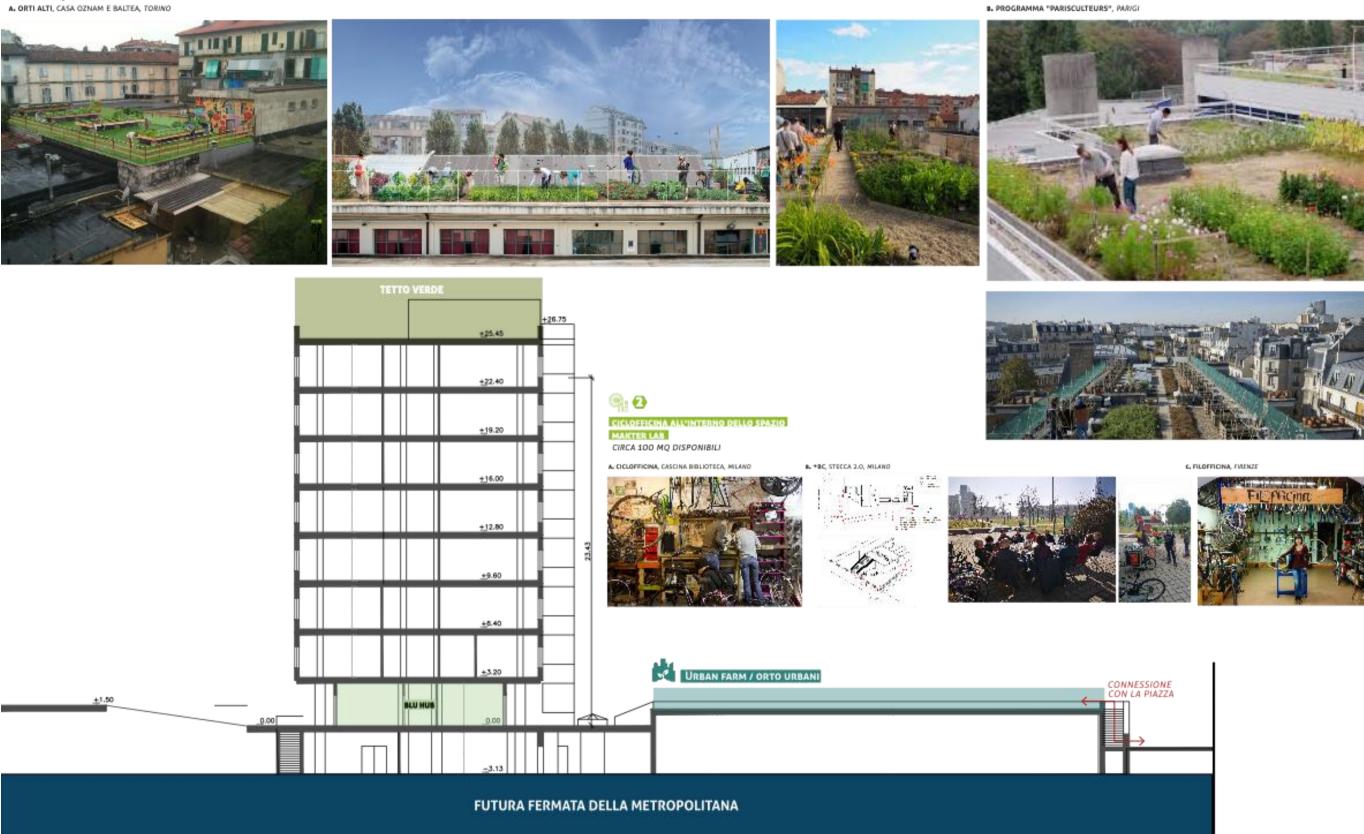
SERVIZI AL TERRITORIO

NUOVA FERMATA DELLA METROPOLITANA ORTI URBANI BLU HUB

40 URBAN FARM / ORTI URBANI SUI TETTI DELLA PALESTRA E DEGLI SPAZI LABORATORIALI

CIRCA 800 MQ DISPONIBILI

A. ORTI ALTI, CASA OZNAM E BALTEA, TORINO



2. LA SOLUZIONE PROPOSTA: FUNZIONI E TIPOLOGIA DI OFFERTA PREVISTE

TARGET E SOLUZIONI ABITATIVE

Il progetto punta alla realizzazione di un intervento di servizi abitativi sociali a Cinisello Balsamo, ponendo particolare attenzione allo sviluppo di un'offerta legata prevalentemente alla locazione temporanea a prezzi contenuti integrata al territorio (sul modello dell'abitare sostenibile e collaborativo).

Il target prioritario di riferimento dell'intervento proposto è quello dei **giovani 18-35 anni**: studenti o neolaureati nella fase di avvio della propria carriera lavorativa, spesso caratterizzata da forme di precarietà e di incertezza lavorativa, che rendono difficoltoso l'accesso all'alloggio/posto letto, soprattutto in un contesto come quello milanese caratterizzato da tariffe e canoni di locazione medio alti, e che faticano anche per questo a mantenersi e ad affrancarsi dalla propria famiglia di appartenenza.

Al nucleo orientato a rispondere alla domanda di servizi abitativi espressa dai giovani studenti o neolaureati si accompagnano, nella prospettiva della costruzione di un modello innovativo di Abitare
Collaborativo improntato alla mixitè sociale, soluzioni abitative complementari, rivolte anche ai meno
giovani che esprimono una domanda di alloggio temporaneo di breve e/o medio termine (da qualche
mese a 12/24 mesi), giovani lavoratori periodici o con contratto di lavoro a termine, docenti fuori sede,
parenti di degenti ospedalieri, lavoratori e liberi professionisti (con particolare attenzione alla domanda
indotta dal comparto produttivo posto più a Nord, nelle immediate vicinanze dell'immobile oggetto di
intervento), popolazione straniera di passaggio occasionale o stagionale a Milano e soluzioni di più lungo
periodo rivolte in modo particolare alle persone e ai nuclei in stato di fragilità economica quali nuclei
monoparentali⁹ (mamme e padri con figli, persone separate con e senza figli), famiglie di nuova
formazione¹⁰ impegnate nell'avvio di percorsi di autonomia abitativa (specie se prive di reti familiari ed
economiche in grado di supportarli sul mercato privato della casa) e famiglie monoreddito che faticano a
trovare una soluzione abitativa nel mercato degli affitti e della vendita e che allo stesso tempo non hanno i
requisiti per fare richiesta per un alloggio popolare (la cd "fascia grigia" di beneficiari).

In linea con le più recenti e innovative iniziative di housing sociale, la presente proposta funzionale associa la dimensione abitativa sociale con quella dei servizi integrati all'abitare e aperti al territorio, con l'obiettivo di comporre un mix funzionale che possa essere generativo di una molteplicità e ricchezza di occasioni di relazione tra gli abitanti della struttura e le comunità locali nella prospettiva della costruzione di un hub comunitario integrato.

Programma Regionale di Sviluppo (PRS) dell'XI^ legislatura regionale, approvato con DCR del 1° luglio 2018, n. 64

¹⁰https://milano2035.it/il-progetto

¹⁰ Osservatorio Regionale sulla Condizione Abitativa – Rapporto 2018

¹⁰ Mercato Immobiliare, I profili di Cinisello Balsamo, Elaborazione Osservatorio Casa su dati OMI/Agenzia delle Entrate

¹⁰Linee di indirizzo per la definizione dei programmi regionali di intervento finalizzati al recupero, alla riqualificazione ed alla rigenerazione del patrimonio residenziale destinato a servizi abitativi pubblici e sociali.

LAYOUT FUNZIONALE E TIPOLOGIA DI OFFERTA



Fig. 2Concept del progetto

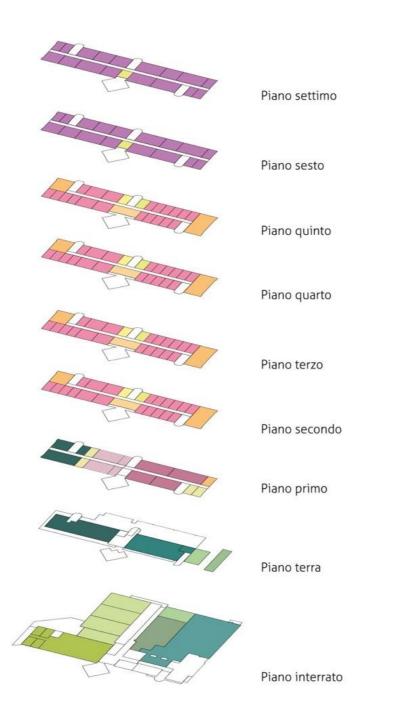


Fig. 3 Layout funzionale





CO-LIVING

La proposta di riqualificazione dell'immobile riserva il 40% della superficie lorda complessiva a Servizi Abitativi Sociali per l'affitto temporaneo, rivolti in modo specifico ma non esclusivo a studenti delle università milanesi secondo un modello di intervento denominato "Co-living" che abbina, ad ogni piano, stanze singole, doppie e triple, di varia metratura e dotate di bagno privato, a spazi in condivisione quali la cucina con relativa zona pranzo, spazi gioco e relax, spazi studio/lavoro e una lavanderia. Con l'obiettivo di massimizzare le occasioni di scambio e di relazione sociale tra gli utenti, il layout propone una disponibilità di spazi comuni e in condivisione molto ampia. La tipologia degli alloggi qualificati come Co-living ben si presterebbe per essere indirizzata anche a forme di sostegno abitativo rivolte a particolari categorie sociali svantaggiate che vivono in situazione di solitudine e marginalità sociale quali persone sole (tra cui anche anziani), famiglie monoparentali (genitori soli con figli), genitori soli senza figli o persone che attraversano situazioni di precarietà familiare e lavorativa e che esprimono un bisogno temporaneo di alloggio a basso costo, che possa supportarli nelle fasi iniziali di ricerca di una maggiore stabilità familiare e autonomia economica e abitativa.

NUMERI

Piano: secondo, terzo, quarto e quinto Tipologie camere: Singola, Doppia, Tripla

Numero Camere: 80 Numero Posti letto: 140

Zone cucina/pranzo: 8 (due per piano)
Zone relax/gioco: 4 (una per piano)

Zone studio: 4 (una per piano)

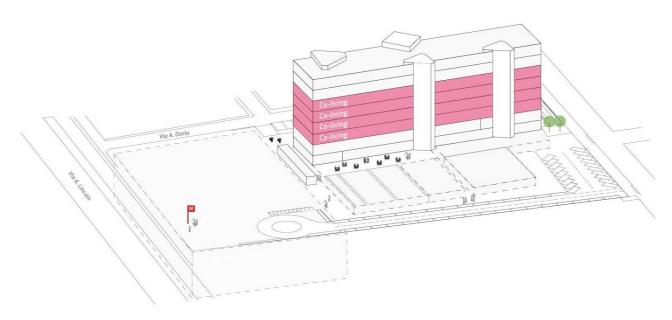


Fig. 4 Assonometria con localizzazione del Co-living

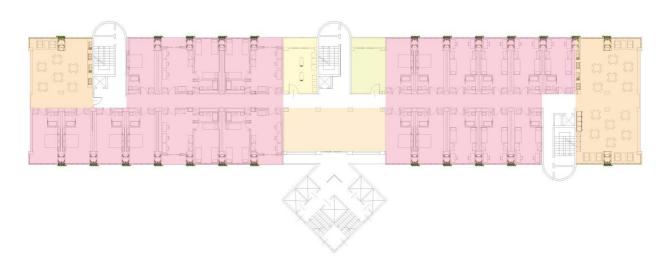


Fig. 5 Pianta piano tipo – Co-living

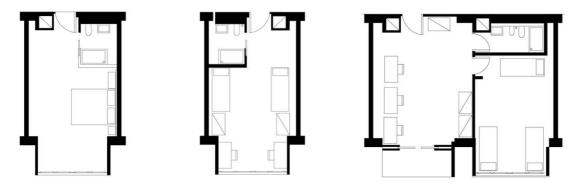


Fig. 6Piante tipologie alloggi (stanza singola/stanza doppia/stanza tripla)

OSTELLO SOCIALE

L'offerta abitativa temporanea si completa con l'implementazione di un servizio ricettivo a prezzi calmierati che viene qualificato come "ostello sociale" che, in linea con la strategia definita, si rivolge in particolare a una clientela giovane di city users, "bagpackers", turisti e visitatori dell'area metropolitana milanese, disponibili a formule di pernottamento all'interno di stanze in condivisone a fronte di tariffe di accesso al servizio che si pongono a livelli molto più bassi rispetto a quelli di mercato.

NUMERI

Tipologie camere: quattro, sei e otto letti (senza bagno)

Numero Camere: 9
Numero Posti letto: 80

Servizi al piano: Bagni e Cucina condivisi

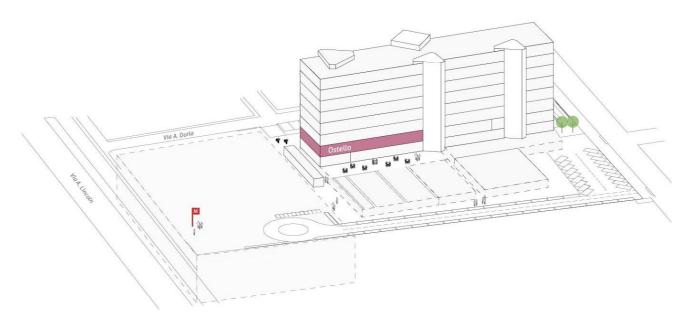


Fig. 7 Assonometria con localizzazione ostello sociale

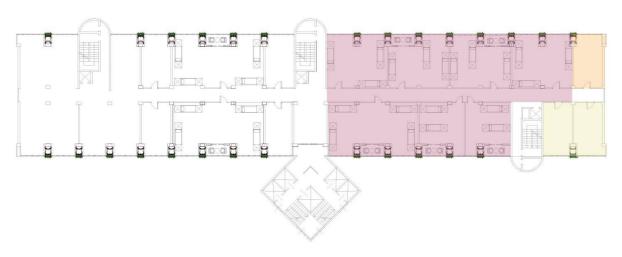


Fig. 8 Pianta piano primo - Ostello

HOUSING SOCIALE

Con l'obiettivo di favorire la compresenza di un variegato e integrato mix di abitanti e di concorrere a una più efficace sostenibilità economica del modello gestionale, l'intervento propone di collocare agli ultimi due piani dell'immobile 32 alloggi residenziali autosufficienti, da porre interamente in affitto a canoni differenziati.

Pur mantenendo un buon grado di flessibilità rispetto ai target a cui si rivolgeranno questi servizi abitativi sociali, particolare attenzione verrà posta nella definizione di criteri di selezione dell'utenza volti a favorire la compresenza di situazioni di agio a situazioni di fragilità economico e/o sociale.

In base al modello economico e gestionale delineato nella terza sezione del documento si sono individuate due tipologie di soluzioni:

- 1. Allo scopo di rispondere a forme di disagio abitativo meno emergenziali, espresse da individui e famiglie appartenenti alla cosiddetta "fascia grigia" che, per ragioni economiche o per l'assenza di un'offerta adeguata, non riesce a soddisfare sul mercato il proprio bisogno abitativo, si prevede di destinare una superficie pari a circa 935 mq, corrispondente al 6% delle superfici complessive dell'intervento, per un'offerta abitativa a canone sociale (canoni inferiori rispetto ai valori definiti nell'ambito degli accordi locali relativi ai canoni concordati), articolata in un numero pari a 12 alloggi tra monolocali (4), bilocali (4) e trilocali (4) di differente metratura (da 31 mq a 95 mq).
- 2. Una superficie pari a circa 1.329 mq, corrispondente al 9% delle superfici complessive, articolata in 20 alloggi tra monolocali (4), bilocali (10) e trilocali (6) di differente metratura (da 31 mq a 95 mq) viene destinata a Servizi Abitativi Sociali a **canone agevolato**, ovvero ad alloggi il cui corrispettivo per la locazione si colloca entro i valori minimi definiti nell'ambito dell'accordo locale sottoscritto dalle rappresentanze sindacali degli inquilini e dei proprietari ai sensi dell'art.2, comma 3, legge 9 dicembre 1998 n. 431 e del DM 5marzo 1999 e s.m.i.¹¹.

La proposta di intervento prevede inoltre di realizzare due "spazi jolly": uno spazio per piano che si propone di lasciare alla co-progettazione con gli abitanti e variamente destinabile ad usi condivisi (quali depositi, laboratori per il fai da te, sale riunioni e spazi di incontro, spazi gioco per bambini, biblioteca, palestra, ecc.), ad usi temporanei da parte dei residenti (ulteriore camera da letto prenotabile gratuitamente per ospiti in visita) e che, laddove non utilizzati come servizio per i residenti, possano essere affittati a terzi (destinando gli eventuali proventi per alimentare un fondo di solidarietà sociale atto a supportare gli eventuali inquilini in temporanea difficoltà economica, momentaneamente impossibilitati a sostenere le spese di affitto e/o condominiali.

NUMERI

Tipologie alloggi: monolocali, bilocali e trilocali

Numero alloggi: 32

Servizi al piano: Spazio Jolly

¹¹ In attesa della pubblicazione dei regolamenti attuativi della LR 16/2016 "Disciplina regionale dei serviziabitativi", ai fini di una corretto collocazione dell'intervento nel quadro dei Servizi Abitativi Sociali si è inteso fare riferimento a quanto recentemente finanziato da Regione Lombardia nell'ambito della sua "Manifestazione di interesse per interventi volti alla realizzazione di nuova edilizia residenziale sociale, il recupero e la destinazione a servizi abitativi sociali del patrimonio immobiliare pubblico e privato non utilizzato (sfitto invenduto) o sottoutilizzato" (DGR 3363 del 14/07/2020).

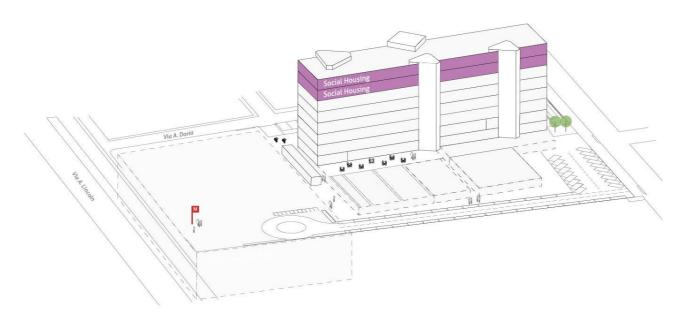


Fig. 9Assonometria con localizzazione delSocial housing

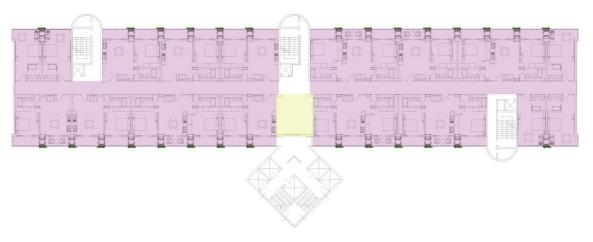


Fig. 10 Pianta piano tipo – Social housing



Fig. 11 Piante tipologie alloggi (monolocale/bilocale/trilocale)

SECONDA ACCOGLIENZA EMERGENZA ABITATIVA

L'interlocuzione intercorsa con il Settore politiche sociali ed educative del Comune di Cinisello Balsamo ha delineato la possibilità di collocare nell'edificio un servizio integrato di seconda accoglienza, da porre in rete con le strutture del Comune di Milano dedicate all'accoglienza notturna o temporanea di persone che versano in condizioni di marginalità estrema e senza fissa dimora (Stazioni di Sosta), rivolgendosi a quei nuclei e a quelle persone che avranno consolidato un proprio percorso di uscita dalla condizione di difficoltà estrema, ma che non hanno ancora raggiunto la condizione di piena autonomia. Il servizio, ove concordato con l'Amministrazione Comunale, potrà essere organizzato dal Comune di Cinisello Balsamo (soggetto attuatore) in collaborazione con le realtà del terzo settore locali, prevedendo l'inserimento di equipe multidisciplinari in grado di prendere in carico gli utenti secondo un approccio socio sanitario integrato, accompagnandoli verso la piena autonomia economica e abitativa. In tale prospettiva il servizio di seconda accoglienza potrebbe giovarsi e sviluppare azioni integrate con il Consultorio Familiare Integrato che il Settore politiche sociali ed educative ha proposto di trasferire all'interno dell'edificio.

Insieme alla realizzazione di Servizi Abitativi Sociali sono state previste funzioni e servizi di interesse collettivo che possano costituire elemento di supporto e sostegno alla quotidianità a garanzia di una maggiore qualità della vita e rivolti tanto agli ospiti dell'edificio, quanto agli abitanti e agli addetti dei quartieri ad esso più prossimi, divenendo luogo nevralgico di incontro intergenerazionale alla scala locale e metropolitana.

In tale prospettiva, con l'obiettivo di contribuire alle politiche e alle misure intersettoriali in corso di definizione da parte del Comune di Cinisello Balsamo, si propone inquadrare l'intervento sull'Ex Peano nell'ambito di una più ampia strategia di intervento che includa il limitrofo quartiere Crocetta, collocato nella parte meridionale del territorio Comunale, a breve distanza dall'immobile oggetto di intervento (a poco più cinque minuti a piedi), racchiuso all'interno di un triangolo infrastrutturale (Autostrada A4 Milano-Venezia, viale Fulvio Testi- S.S. 36 e via Stalingrado) che lo separa fisicamente dal resto della città generando una condizione di forte isolamento (fisico e sociale) rispetto alla quale il Comune è intervenuto negli anni sviluppando molteplici interventi e iniziative che si sono proposti di contrastare la marginalizzazione fisica e sociale del quartiere¹².

-

¹² Tra gli interventi di carattere fisico in via di implementazione vi è, per esempio, l'intervento collegato alla realizzazione della quarta corsia dinamica dell'autostrada A4 e della galleria fonica, che prevede la realizzazione da un'ampia piazza sopraelevata transitabile che scavalca l'autostrada e si pone l'obiettivo prioritario di ridurre l'effetto di isolamento fisico del quartiere collegandolo con la restante parte della città posta più a Nord (a pochi metri dall'immobile oggetto di intervento).

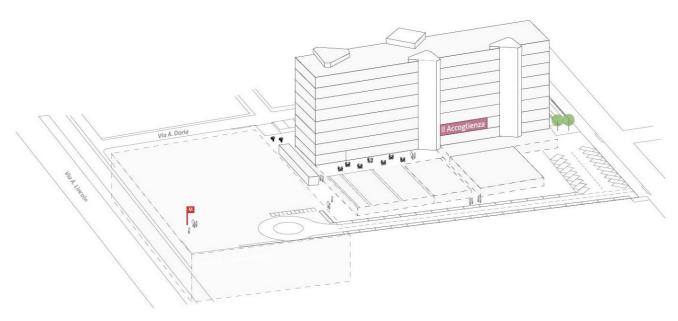


Fig. 12 Assonometria con localizzazione dello spazio dedicato all'accoglienza

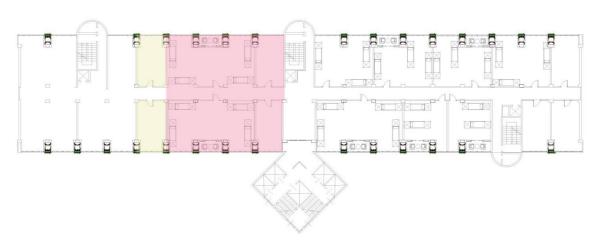


Fig. 13 Pianta piano primo – Seconda accoglienza

SPAZI DI COMUNITÀ

Sfruttando la posizione baricentrica dell'Ex Istituto Peano, all'intersezione tra la città consolidata posta poco più ad ovest, oltre la via Lincoln, e il quartiere Crocetta posto più a sud, oltre l'autostrada A4, l'edificio rifunzionalizzato costituirà un "nuovo corpo urbano" multifunzionale all'interno del quale si svilupperà un sistema articolato di servizi di utilità sociale fortemente attrattivo anche per l'abitante di Crocetta.

Crocetta è un quartiere di grandi complessi residenziali, realizzato tra gli anni sessanta e settanta, dove la densità abitativa è sei volte superiore alla media della città e la popolazione straniera rappresenta circa il 40% dell'intera popolazione residente¹⁴. Lo stock residenziale è quasi interamente privato ed è interessato da un forte ricambio della popolazione insediata, legato a una crescita costante di popolazione straniera che ha sostituito molti degli abitanti storici.

Nel corso dell'interlocuzione con il Settore politiche sociali ed educative del Comune di Cinisello Balsamo è emersa l'indicazione di decentrare alcuni servizi presenti nel quartiere Crocetta con l'obiettivo di stimolare e sostenere l'uscita dei residenti dal quartiere, favorendo l'incontro e la relazione con gli altri abitanti della città. Tale obiettivo si potrebbe conseguire con la realizzazione di nuovi servizi di interesse collettivo, integrati ad alcuni servizi esistenti, oggi collocati nel quartiere Crocetta e utilizzati in modo quasi esclusivo dai suoi abitanti che, spostati e potenziati all'interno dell'immobile oggetto di intervento, si aprirebbero a tutto il territorio comunale. Il decentramento dei servizi presenti nel quartiere Crocetta risponderebbe alla triplice finalità di mettere a disposizione dei loro gestori e fruitori spazi migliori, più ampi e adeguati ai fini dell'operatività dei servizi stessi, di ampliare il loro bacino di utenza agli abitanti dell'immobile e più in generale della città di Cinisello Balsamo, di stimolare e spronare l'abitante di Crocetta a muoversi e a uscire dal proprio quartiere per fruire di tali servizi anche come occasione di scambio e relazione con gli abitanti dei quartieri limitrofi.

La proposta legata ai servizi territoriali contempla la realizzazione di un Community Center articolato in sei hub tematici di comunità (luoghi destinati a favorire una molteplicità di occasioni di scambio e di relazione tra singoli e gruppi di utenti allo scopo di favorire la nascita, il consolidamento e lo sviluppo di comunità sociali e reti di prossimità) e in particolare:

- Uno spazio di comunità legato ai temi della mobilità sostenibile denominato "BluHub";
- Uno spazio di comunità legato ai temi del lavoro condiviso e collaborativo;
- Uno spazio di comunità legato al tema dello sport;
- Uno spazio di comunità legato al tema del cibo;
- Uno spazio di comunità socio-sanitario;
- Uno spazio di comunità rivolto ai giovani.

¹³ Ispirandosi ai cd NUB (new urban body) cui sono riconducibili le esperienze nazionali e internazionali presentate nell'ambito dell'omonima mostra: http://www.newurbanbody.it/

¹⁴ Su 5.000 residenti in Crocetta, 2.000 sono stranieri

MOBILITY COMMUNITY HUB: "BlueHub"

Il prolungamento della linea M5 della metropolitana milanese e la realizzazione della stazione Lincoln produrranno inevitabilmente una modifica degli attuali flussi di traffico a livello locale ed extra-locale, imponendo un ridisegno delle strategie e delle misure di intervento legate alla mobilità urbana. L'obiettivo sarà quello di contrastare gli impatti negativi che potranno generarsi in relazione all'attrazione sull'area di passeggeri pendolari su Milano provenienti dai Comuni posti più a nord, riducendo il traffico motorizzato privato attratto dalla nuova stazione ed incentivando modalità di spostamento più sostenibili da parte degli utenti della linea metropolitana.

Allo stesso tempo, con la realizzazione della nuova stazione, si creerà un nuovo spazio aperto pubblico (il

soprasuolo della stazione stessa) che dovrà essere pensato e organizzato funzionalmente per diventare, oltre che un punto nevralgico della mobilità sostenibile urbana (stazione di interscambio con il trasporto pubblico di superficie, taxi, biciclette e le varie forme di sharing mobility), un luogo centrale, interconnesso e vitale rispetto al quartiere e alla città, evitando il rischio che possa costituire un "non-luogo" scarsamente caratterizzato, possibile fonte di problematiche legate in primo luogo alla sicurezza urbana. Per questo il progetto prevede la realizzazione del BlueHub, immaginato non solo come luogo che accoglierà funzioni legate alla mobilità sostenibile (velostazione, ciclofficina, ecc.), ma che sarà arricchito anche da funzioni dalla forte componente sperimentale; un luogo dove poter immaginare e co-progettare la futura piazza della metropolitana e allo stesso tempo consolidare la comunità dei futuri abitanti del Peano, nello scambio di idee con tutti gli abitanti di Cinisello Balsamo. Durante tutta la durata dei lavori di realizzazione della fermata della metro, si prevede che gli spazi del BlueHub possano essere animati con workshop, eventi, mostre e conferenze al fine di raccogliere le idee dei cittadini. Si propone di costruire un calendario di azioni urbane volte a stimolare l'immaginazione degli abitanti e suggerire possibili usi della futura "piazza". Al fine di creare una comunità attiva e partecipante ed aumentare il senso di appartenenza verso un luogo ancora da realizzare, particolare rilievo dovrebbe essere dato al community engagement

_

locale, finalizzato al coinvolgimento degli studenti, dei principali stakeholders locali e della cittadinanza attiva a Cinisello, in modo tale da progettare una "piazza" che rappresenti le molteplici anime di quello che

si vorrebbe possa divenire un luogo cardine della vita cittadina. Per questo motivo gli eventi, le iniziative e i

workshop dovranno essere calibrati di volta in volta sui vari target di riferimento¹⁵.

¹⁵Il BlueHub trae ispirazione dal progetto DREAMHAMARHamar (Norvegia). Il progetto è un processo di partecipazione per lo spazio pubblico di Stortorget Square ad Hamar in Norvegia, proposto da Lluis Sabadell Artiga con Ecosistema Urbano. L'idea centrale alla base del progetto non è realizzare una statica e univoca piazza, ma raccontare attraverso un processo e uno spazio dinamico, la pluralità di culture che nella nostra società contribuiscono a dare la nuova e più reale forma alle piazze di tutto il mondo. I cittadini sono stati coinvolti in brainstorming collettivi, eventi, workshop, conferenze, azioni urbane, iniziative che hanno visto l'utilizzo di strumenti digitali, per la definizione della piazza e delle funzioni accolte in essa. Il progetto ha visto il coinvolgimento di diversi stakeholders che sono diventati parte della community di DreamHamar. Il progetto ruota intorno a sei dimensioni/luoghi con finalità e funzioni specifiche: LABORATORIO FISICO: un "ufficio pop up" dove si sono svolti workshop, conferenze e mostre; WORKSHOP IN SITU: workshop e conferenze guidate da personaggi e creativi locali finalizzate alla raccolta delle idee dei cittadini; AZIONI URBANE: una serie di azioni che hanno permesso ai cittadini di vivere lo spazio (la piazza futura) e immaginare possibili utilizzi futuri; DIGITAL LAB: una piattaforma web partecipativa collegata ai principali network, per seguire le novità settimanali, i workshop e gli eventi; ACADEMIC NETWORK: Dreamhamar è diventato un caso di studio del corso per le università legate a questo brainstorming partecipativo globale; CULTURAL RUCKSACK: un totale di 1292 studenti di 12 scuole locali hanno preso parte al processo partecipativo, condividendo le loro idee sul futuro di Piazza Stortorget, realizzando disegni e modelli e prendendo coscienza di questa trasformazione urbana e delle potenzialità di questo spazio pubblico. I risultati sono stati esposti nel laboratorio di fisica e nell'istituto culturale locale, il Kunstbanken.

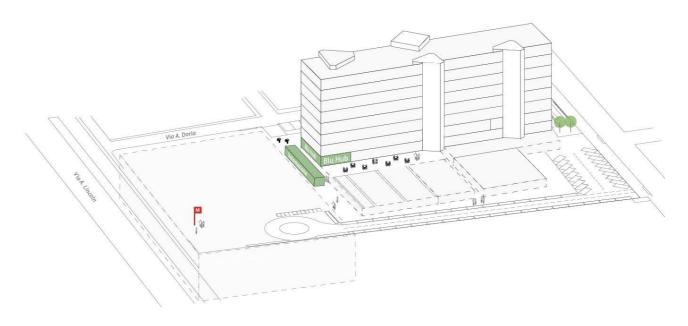


Fig. 14 Assonometria con localizzazione di BlueHub e Velostazione

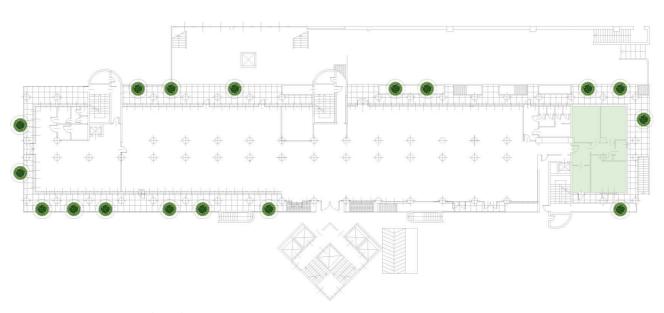


Fig. 15 Pianta piano terra – BlueHub

WORK COMMUNITY HUB

L'offerta abitativa, rivolta a coloro che gravitano temporaneamente sul territorio metropolitano per motivi di studio, formazione, ricerca o lavoro, si completa con la previsione di un hub comunitario destinato a offrire spazi di lavoro in condivisione, economicamente accessibili, rivolti agli abitanti dell'immobile ma anche a liberi professionisti, ricercatori, start-upper, "nomadi digitali" che non possono permettersi un proprio ufficio o che, sempre più frequentemente, ricercano spazi di lavoro all'esterno della propria abitazione che gli consentano di rompere l'isolamento che insorge quando si lavora da casa.

Al pari dell'offerta co-living, la condivisione di spazi lavoro (co-working) e di servizi ad essi complementari tra professionisti e studenti/ricercatori provenienti da settori diversi, dovrebbe essere implementata anche allo scopo di rafforzare le reti professionali e stimolare/favorire la nascita di nuove idee imprenditoriali.

Il Work Community Hub Peano potrà essere strutturato prevedendo l'offerta di postazioni lavoro (spazi scrivania), assegnate temporaneamente, anche solo per qualche ora o giornata (cosiddetti hot desks), postazioni lavoro e spazi ufficio per piccoli teams (dedicated desks e boxes) affittati per periodi più lunghi; sale comuni attrezzate per lo svolgimento di riunioni in team o per incontri con esterni (come partner, clienti e/o investitori) e un'ampia sala comune attrezzata per momenti di relax e/o per il consumo del pranzo o della cena.

Uno spazio potrà essere destinato a laboratorio per la fabbricazione digitale (Fablab) destinato ad ospitare banchi da lavoro, stampanti 3D e macchine a controllo numerico. Il laboratorio si propone possa essere implementato in stretta collaborazione con il Comune di Cinisello Balsamo e con il CSBNO - Culture Socialità Biblioteche Network Operativo (ex Consorzio Sistema Bibliotecario Nord Ovest) che, presso il Centro Pertini di Cinisello Balsamo ha attivato l'HubOut Makers Lab.

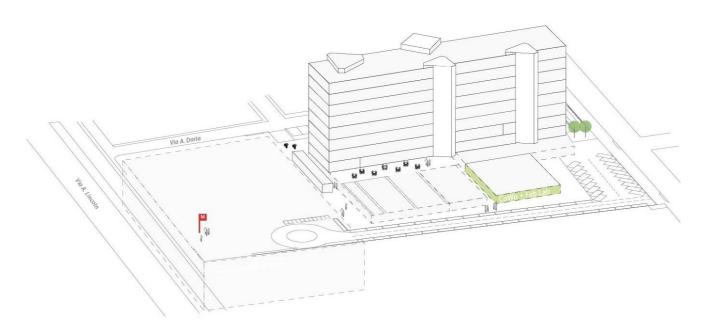


Fig. 16 Assonometria con localizzazione del Co-working e del Fablab

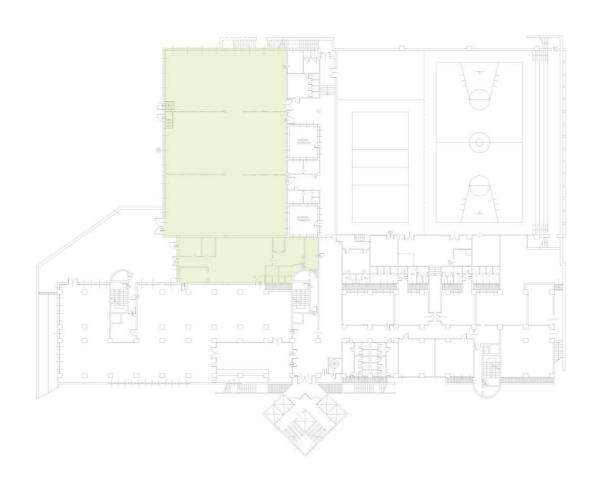


Fig. 17 Pianta piano interrato - Co-working e Fablab

SPORT COMMUNITY HUB

Le dotazioni di impianti sportivi esistenti all'interno dell'ex Istituto Peano (palestra, pista di atletica e campo basket esterno) e il forte fabbisogno di spazi da destinare allo sport espresso dalle realtà locali, hanno indotto a confermare la destinazione di spazi e attrezzature per le pratiche motorie, recuperando a tale scopo, parte delle attuali superfici esistenti. Quello della rigenerazione e gestione sostenibile degli spazi dedicati alle attività sportive rappresenta un tema centrale delle politiche urbane che vede impegnati molteplici soggetti, pubblici e privati, nella definizione di soluzioni innovative di utilizzo degli stessi. Il recente dibattito disciplinare evidenzia il rinnovato ruolo che lo sport e gli impianti ad esso dedicati possono giocare per favorire l'inclusione e l'integrazione sociale e divenire efficace strumento di contrasto alla marginalizzazione di soggetti e comunità locali in termini sociali, educativi e sanitari¹⁶. In tale prospettiva, la previsione di uno Sport Community Hub viene contemplata sia per favorire pratiche motorie da parte degli ospiti dell'immobile, sia per ampliare l'offerta di attrezzature sportive comunali al servizio di tutti i cittadini, sostenendo l'accesso delle comunità allo sviluppo di pratiche rivolte al benessere psico-fisico e all'invecchiamento attivo. La componente di servizio dedicata al gioco e allo sport è pensata per accrescere le possibilità di relazione offerte dall'intervento complessivamente considerato, attivando, anche grazie allo sport, iniziative di integrazione e di inclusione sociale di abilità. La gestione dei servizi per le attività sportive si integrerà a quella dei servizi culturali, sociali e di welfare previste dall'intervento, attraverso forme organizzative innovative costruite in forte relazione con il territorio e in stretta sinergia con altri soggetti che potranno venire coinvolti nel progetto.

.

¹⁶ Bozza del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza, capitolo dedicato alle "INFRASTRUTTURE SOCIALI, FAMIGLIE, COMUNI"

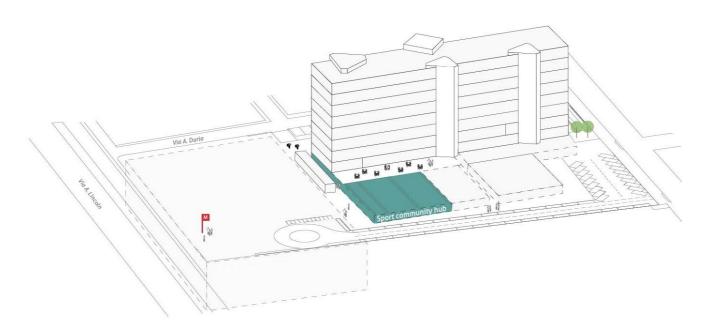


Fig. 18 Assonometria con localizzazione dello Sport Community Hub



Fig. 19Pianta piano interrato – Sport Community Hub

HEALTH COMMUNITY HUB

Come anticipato nel paragrafo relativo ai servizi per l'emergenza abitativa, la proposta di intervento raccoglie l'indicazione, fornita dal Settore politiche sociali ed educative del Comune di Cinisello Balsamo, del trasferimento del Consultorio Familiare Integrato di via Friuli¹⁷ presso gli spazi rinnovati dell'ex Peano. L'obiettivo è quello di dar corso alla sperimentazione di un processo di innovazione dell'offerta sociosanitaria locale, integrando alle funzioni più tipiche del consultorio familiare anche quelle di un presidio sanitario territoriale di prossimità (sul modello delle Case della Salute/Case della Comunità), urgenza emersa a seguito dell'emergenza epidemiologica COVID 19. L'intervento di trasferimento dovrà necessariamente realizzarsi in stretto coordinamento e collaborazione attiva con l'Azienda Socio Sanitaria Territoriale (ASST) Nord Milano e con il Comune di Cinisello Balsamo.

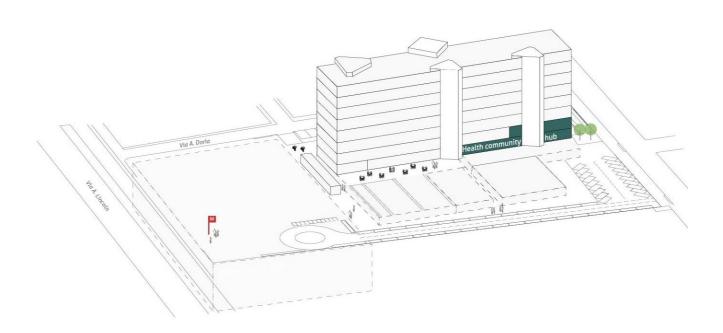


Fig. 20 Assonometria con localizzazione del Health Community Hub

35

¹⁷http://www.asst-nordmilano.it/cinisello-b-via-friuli-18

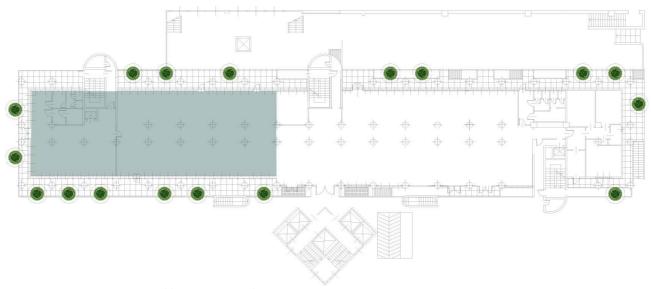


Fig. 21 Pianta piano terra – Health Community Hub

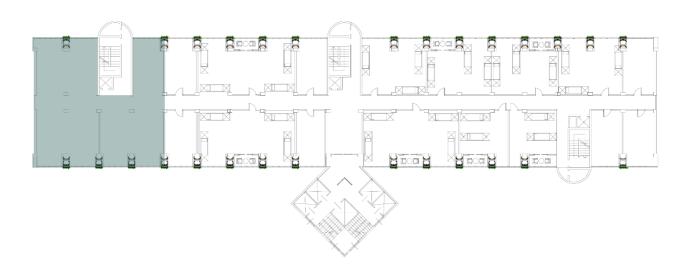


Fig. 22 Pianta piano primo– Health Community Hub

YOUTH COMMUNITY HUB

Insieme al Consultorio Familiare Integrato la proposta funzionale, scaturita anche in questo caso attraverso le interlocuzioni intervenute con il Settore politiche sociali ed educative del Comune, contempla il trasferimento e il potenziamento del Centro di Aggregazione Giovanile (CAG) "Icaro" di Viale Abruzzi, spazio comunale attualmente gestito dalla cooperativa sociale Il Torpedone, che offre gratuitamente a ragazze/ragazzi dagli 11 ai 21 anni attività diverse in relazione alla fascia di età, dal sostegno allo studio a laboratori tematici ad attività libere a momenti di incontro, anche serale, in presenza di educatori professionali ed animatori.

Obiettivo del CAG è quello di accompagnare e sostenere gli adolescenti nel processo di definizione della propria identità personale, coltivandone la dimensione affettiva, sociale, civica, culturale e ricreativa.

Il posizionamento del CAG all'interno dell'immobile consentirebbe di favorire l'uscita dei giovani dal quartiere Crocetta e permetterebbe di intensificare le relazioni tra lo spazio giovani e la limitrofa scuola "Lincoln", oggetto di ampliamento ai fini dell'introduzione di una scuola media.

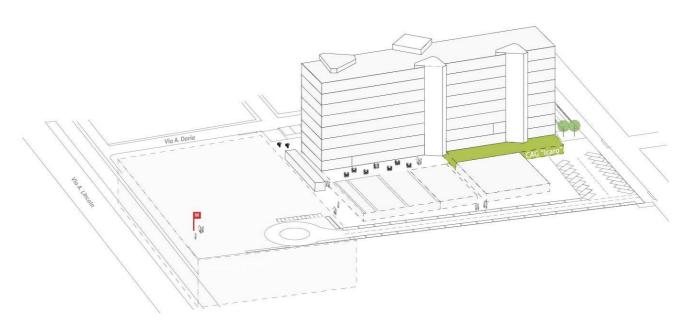


Fig. 23 Assonometria con localizzazione del CAG (Centro di Aggregazione Giovanile) "Icaro"

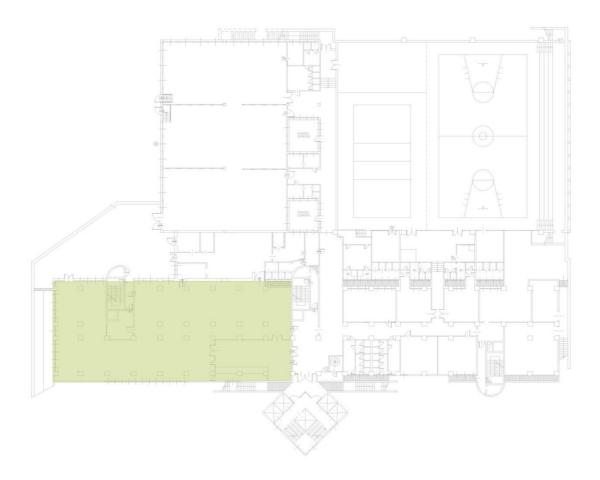


Fig. 24 Pianta piano interrato – CAG (Centro di Aggregazione Giovanile) "Icaro"

FOOD COMMUNITY HUB

Il Food Community Hub è stato pensato quale luogo di riferimento per l'organizzazione di iniziative ed eventi di aggregazione sociale costruiti attorno al tema del cibo e della cultura del bere e mangiare sano. Il progetto propone uno spazio polifunzionale in cui il tema universale del cibo possa essere declinato anche in un'offerta di laboratori, corsi, conferenze e momenti ricreativi. La gestione del punto ristoro, rivolta tanto agli utenti dell'edificio (residenti, coworkers, makers, sportivi, ecc. che ne frequenteranno gli spazi e le attrezzature previste) quanto a tutto il territorio (lavoratori del comparto produttivo, pendolari della futura stazione metropolitana, abitanti dei quartieri più prossimi) potrà puntare al coinvolgimento degli abitanti e dei cittadini nella produzione del cibo anche attraverso la realizzazione di un orto condiviso e l'approvvigionamento di prodotti a filiera corta. L'offerta alimentare del Food Community Hub dovrebbe mettere a punto formule in grado di garantire pasti nutrienti e sani a prezzi economicamente accessibili. Con il Comune e le associazioni del terzo settore del territorio si potranno mettere a punto offerte, iniziative e attività finalizzate al contrasto delle povertà alimentari.

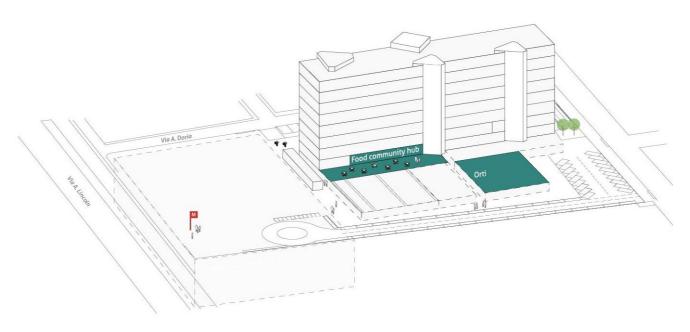


Fig. 25 Assonometria con localizzazione del Food Community Hub

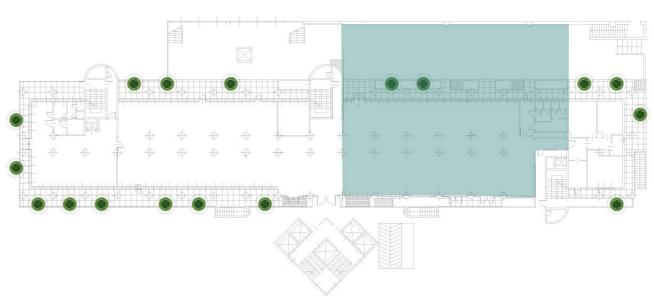


Fig. 26 Pianta piano terra – Food Community Hub

3. MODELLO ECONOMICO GESTIONALE

Il modello gestionale, configurato nella seguente proposta, si ispira al format "vivere collaborativo", richiamato nel capitolo iniziale e integra componenti innovative che riguardano le dimensioni di property e facility management tipiche delle gestioni immobiliari con quella del Community Management che riguarda la gestione sociale del progetto immobiliare.

CONSISTENZE IMMOBILIARI PER TIPOLOGIA DI OFFERTA (DATI DI INPUT)

Le tabelle che seguono rappresentano il dettaglio dell'articolazione funzionale delle superfici dell'immobile. Oltre alle tabelle distinte per piano è stata riportata una tabella di sintesi relativa a tutto l'immobile. I valori indicati nella tabella discendono dall'elaborazione del Progetto di Fattibilità Tecnico Economico che ha sviluppato il layout funzionale proposto nelle pagine precedenti. I valori delle superfici dei diversi vani sono stati pertanto ricavati dal progetto attraverso l'utilizzo di un CAD.

	PIANO INTERRATO		Spazi	Ca	pienza	MQ	Peso/Totale
	Superfici a servizi		•				20%
I-1-Cow-OS	Coworking (open space)		1	5	uffici	208,11	
I-2-Cow-Uf	Coworking (uffici)		1	26	postazioni	208,23	
I-3-ML-OS	Maker lab		1	26	postazioni	208,23	
I-10-Cow-Rel	Saletta relax/pranzi/bagni		1			94,43	
I-10-ML-Rel	Saletta relax/pranzi/bagni		1			47,22	
I-11-Cow-Ba	Bagni Cowo/ML		1			127,31	
I-11-ML-Ba	Bagni Cowo/ML		1			63,65	
l-4-Ser-CAG	CAG (Ristorante - sala)		1	151	coperti	603,97	
I-5-Ser-USG	Ufficio SG		1			121,00	
I-6-Ser-Aud	Auditorium		1	254		381,61	
I-7-Ser-Pal	Palestra (campo ovest)		1	_5,		937,52	
	Superfici comuni						69
-8-D-Sc	Distribuzione (scale)		1			276,13	
I-9-D-Cor	Distribuzione (corridoio)		1			266,49	
I-12-Com-Mag	Magazzini		1			254,10	
I-13-Com-LT	Locale tecnico		1			78,24	
I-14-Com-LT	Locale tecnico		1			58,26	
	TOTALE PIANO INTERRATO						269
	PIANO TERRA		Spazi	Ca	pienza	MQ	Peso/Totale
	Superfici a servizi					•	59
Γ-1-Ser-Port	Portineria di guartiere		1			19,31	3,
Γ-2-Ser-Bhub	BluHub		1			87,80	
Γ-3-Rist-Ca	Ristorante + caffetteria		1	218	posti	327,20	
Γ-4-Rist-Ba	Ristorante (bagni)		1		p = 0.0	29,64	
Γ-5-Ser-Cons	Consultorio familiare integrato		1			355,49	
Γ-6-Ser-Cons	Ristorante (terrazza esterna)		_	195	posti	3337.13	
					'		-00
							29
	Superfici comuni						
	Distribuzione (scale)		1			163,29	
T-7-D-Sc T-8-D-Cor			1 1			163,29 86,44	
	Distribuzione (scale)						7%
	Distribuzione (scale) Atrio TOTALE PIANO TERRA		1	Ca	nienza	86,44	79
	Dis t ribuzione (scale) Atrio			Ca	pienza		7% Peso/Totale
T-8-D-Cor	Distribuzione (scale) Atrio TOTALE PIANO TERRA PIANO PRIMO	Camerata 6	1	Ca	pienza p. letto	86,44	79 Peso/Totale
1-1-Ost-C6	Distribuzione (scale) Atrio TOTALE PIANO TERRA PIANO PRIMO Superfici residenziali	Camerata 6 Camerata 6	1 Spazi			86,44 MQ	79 Peso/Totale
1-1-Ost-C6 1-7-Ost-C6	Distribuzione (scale) Atrio TOTALE PIANO TERRA PIANO PRIMO Superfici residenziali Stanza con terrazzino		Spazi	6	p. letto	MQ 63,24	79 Peso/Totale
1-1-0st-C6 1-7-0st-C6 1-2-0st-C8	Distribuzione (scale) Atrio TOTALE PIANO TERRA PIANO PRIMO Superfici residenziali Stanza con terrazzino Stanza con terrazzino	Camerata 6	1 Spazi 1 1	6 6	p. letto p. letto	MQ 63,24 63,24	79 Peso/Totale
I-1-Ost-C6 I-7-Ost-C6 I-7-Ost-C8 I-3-Ost-C8	Distribuzione (scale) Atrio TOTALE PIANO TERRA PIANO PRIMO Superfici residenziali Stanza con terrazzino Stanza con terrazzino Stanza con terrazzino	Camerata 6 Camerata 8	1 Spazi 1 1 1	6 6 8	p. letto p. letto p. letto	MQ 63,24 63,24 93,29	79 Peso/Totale
1-1-Ost-C6 1-7-Ost-C6 1-2-Ost-C8 1-3-Ost-C6 1-8-Ost-C6	Distribuzione (scale) Atrio TOTALE PIANO TERRA PIANO PRIMO Superfici residenziali Stanza con terrazzino Stanza con terrazzino Stanza con terrazzino Stanza con terrazzino	Camerata 6 Camerata 8 Camerata 6	5pazi 1 1 1 1 1 1	6 6 8 6	p. letto p. letto p. letto p. letto	MQ 63,24 63,24 93,29 63,31	7º Peso/Totale
1-1-0st-C6 1-7-0st-C6 1-7-0st-C6 1-2-0st-C8 1-3-0st-C6 1-8-0st-C6	Distribuzione (scale) Atrio TOTALE PIANO TERRA PIANO PRIMO Superfici residenziali Stanza con terrazzino	Camerata 6 Camerata 8 Camerata 6 Camerata 6	5pazi 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	6 6 8 6 6	p. letto p. letto p. letto p. letto p. letto	MQ 63,24 63,24 93,29 63,31 63,31	7º Peso/Totale
I-1-Ost-C6 I-7-Ost-C6 I-2-Ost-C6 I-2-Ost-C8 I-3-Ost-C6 I-4-Ost-C4 I-9-Ost-C4	Distribuzione (scale) Atrio TOTALE PIANO TERRA PIANO PRIMO Superfici residenziali Stanza con terrazzino	Camerata 6 Camerata 8 Camerata 6 Camerata 6 Camerata 4	5pazi 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	6 6 8 6 6 4	p. letto p. letto p. letto p. letto p. letto p. letto	MQ 63,24 63,24 93,29 63,31 63,31 47,36	7º Peso/Totale
1-1-Ost-C6 1-7-Ost-C6 1-7-Ost-C6 1-2-Ost-C8 1-3-Ost-C6 1-8-Ost-C6 1-4-Ost-C4 1-9-Ost-C4 1-5-Ost-Ba	Distribuzione (scale) Atrio TOTALE PIANO TERRA PIANO PRIMO Superfici residenziali Stanza con terrazzino	Camerata 6 Camerata 8 Camerata 6 Camerata 6 Camerata 4	5pazi 1 1 1 1 1 1 1 1 1	6 6 8 6 6 4	p. letto	MQ 63,24 63,24 93,29 63,31 63,31 47,36 47,36	79 Peso/Totale
1-1-Ost-C6 1-7-Ost-C6 1-7-Ost-C6 1-2-Ost-C8 1-3-Ost-C6 1-8-Ost-C6 1-4-Ost-C4 1-9-Ost-C4 1-5-Ost-Ba	Distribuzione (scale) Atrio TOTALE PIANO TERRA PIANO PRIMO Superfici residenziali Stanza con terrazzino Bagni Bagni	Camerata 6 Camerata 8 Camerata 6 Camerata 6 Camerata 4	5pazi 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	6 6 8 6 6 4	p. letto	86,44 MQ 63,24 63,24 93,29 63,31 63,31 47,36 47,36 28,00	79 Peso/Totale 39
1-1-Ost-C6 1-7-Ost-C6 1-7-Ost-C6 1-2-Ost-C8 1-3-Ost-C6 1-8-Ost-C6 1-4-Ost-C4 1-9-Ost-C4 1-5-Ost-Ba 1-6-Ost-Ba	Distribuzione (scale) Atrio TOTALE PIANO TERRA PIANO PRIMO Superfici residenziati Stanza con terrazzino Bagni Bagni Superfici a servizi	Camerata 6 Camerata 8 Camerata 6 Camerata 6 Camerata 4	Spazi 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	6 6 8 6 6 4 4	p. letto	86,44 MQ 63,24 63,24 93,29 63,31 63,31 47,36 47,36 28,00 28,00	79 Peso/Totale 39
1-1-Ost-C6 1-7-Ost-C6 1-7-Ost-C6 1-3-Ost-C6 1-3-Ost-C6 1-8-Ost-C6 1-4-Ost-C4 1-9-Ost-C4 1-5-Ost-Ba 1-6-Ost-Ba	Distribuzione (scale) Atrio TOTALE PIANO TERRA PIANO PRIMO Superfici residenziali Stanza con terrazzino	Camerata 6 Camerata 8 Camerata 6 Camerata 6 Camerata 4	Spazi 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	6 6 8 6 6 4	p. letto	86,44 MQ 63,24 63,24 93,29 63,31 63,31 47,36 28,00 28,00 251,62	79 Peso/Totale 39
1-1-Ost-C6 1-7-Ost-C6 1-7-Ost-C6 1-2-Ost-C6 1-3-Ost-C6 1-8-Ost-C6 1-4-Ost-C4 1-9-Ost-C4 1-5-Ost-Ba 1-6-Ost-Ba	Distribuzione (scale) Atrio TOTALE PIANO TERRA PIANO PRIMO Superfici residenziali Stanza con terrazzino Bagni Bagni Superfici a servizi Consultorio familiare integrato Camera Assistente Sociale (Stanza di servizio 1)	Camerata 6 Camerata 8 Camerata 6 Camerata 6 Camerata 4	Spazi 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	6 6 8 6 6 4 4	p. letto	86,44 MQ 63,24 63,24 93,29 63,31 47,36 47,36 28,00 28,00 251,62 31,33	79 Peso/Totale 39
1-1-Ost-C6 1-7-Ost-C6 1-7-Ost-C6 1-2-Ost-C8 1-3-Ost-C6 1-8-Ost-C4 1-9-Ost-C4 1-5-Ost-Ba 1-10-Ser-Cons 1-11-Ser-Ass 1-Ser-Ass	Distribuzione (scale) Atrio TOTALE PIANO TERRA PIANO PRIMO Superfici residenziali Stanza con terrazzino Consultorio familiare integrato Camera Assistente Sociale (Stanza di servizio 1) Camera Assistente Sociale (Stanza di servizio 2)	Camerata 6 Camerata 8 Camerata 6 Camerata 6 Camerata 4 Camerata 4	Spazi 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	6 6 8 6 4 4 -	p. letto	MQ 63,24 63,24 93,29 63,31 47,36 47,36 28,00 28,00 251,62 31,33 29,44	79 Peso/Totale 39
1-1-Ost-C6 1-7-Ost-C6 1-7-Ost-C6 1-2-Ost-C8 1-3-Ost-C6 1-8-Ost-C4 1-9-Ost-C4 1-5-Ost-Ba 1-10-Ser-Cons 1-11-Ser-Ass 1-5er-Ass-12 1-13-Ser-Acc	Distribuzione (scale) Atrio TOTALE PIANO TERRA PIANO PRIMO Superfici residenziati Stanza con terrazzino Camara Assistente Sociale (Stanza di servizio 1) Camera Assistente Sociale (Stanza di servizio 2) Camera Seconda Accoglienza	Camerata 6 Camerata 8 Camerata 6 Camerata 6 Camerata 4 Camerata 4	Spazi 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	6 6 8 6 4 4 4 6	p. letto	86,44 MQ 63,24 63,24 93,29 63,31 47,36 47,36 28,00 28,00 251,62 31,33 29,44 95,04	79 Peso/Totale 39
1-1-Ost-C6 1-7-Ost-C6 1-7-Ost-C6 1-2-Ost-C8 1-3-Ost-C6 1-4-Ost-C4 1-9-Ost-C4 1-5-Ost-Ba 1-10-Ser-Cons 1-11-Ser-Ass 1-11-Ser-Ass 1-13-Ser-Acc	Distribuzione (scale) Atrio TOTALE PIANO TERRA PIANO PRIMO Superfici residenziali Stanza con terrazzino Canara Assistente Sociale (Stanza di servizio 1) Camera Assistente Sociale (Stanza di servizio 2) Camera Seconda Accoglienza Camera Seconda Accoglienza	Camerata 6 Camerata 8 Camerata 6 Camerata 4 Camerata 4 Camerata 4	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	6 6 8 6 4 4 -	p. letto	86,44 MQ 63,24 63,24 93,29 63,31 63,31 47,36 28,00 28,00 251,62 31,33 29,44 95,04 95,04	79 Peso/Totale 39
1-1-Ost-C6 1-7-Ost-C6 1-7-Ost-C6 1-2-Ost-C8 1-3-Ost-C6 1-8-Ost-C4 1-9-Ost-C4 1-5-Ost-Ba 1-10-Ser-Cons 1-11-Ser-Ass 1-5er-Ass-12 1-13-Ser-Acc 1-14-Ser-Acc	Distribuzione (scale) Atrio TOTALE PIANO TERRA PIANO PRIMO Superfici residenziali Stanza con terrazzino Bagni Superfici a servizi Consultorio familiare integrato Camera Assistente Sociale (Stanza di servizio 1) Camera Assistente Sociale (Stanza di servizio 2) Camera Seconda Accoglienza Bagni Seconda Accoglienza	Camerata 6 Camerata 6 Camerata 6 Camerata 4 Camerata 4 Camerata 8 Camerata 8 Budget hotel	1	6 6 8 6 4 4 4 6	p. letto	86,44 MQ 63,24 63,24 93,29 63,31 47,36 47,36 28,00 28,00 251,62 31,33 29,44 95,04 95,04 31,65	79 Peso/Totale 39
1-1-Ost-C6 1-7-Ost-C6 1-7-Ost-C6 1-2-Ost-C8 1-3-Ost-C6 1-8-Ost-C4 1-9-Ost-C4 1-5-Ost-Ba 1-10-Ser-Cons 1-11-Ser-Ass 1-5er-Ass-12 1-13-Ser-Acc 1-14-Ser-Acc	Distribuzione (scale) Atrio TOTALE PIANO TERRA PIANO PRIMO Superfici residenziali Stanza con terrazzino Canara Assistente Sociale (Stanza di servizio 1) Camera Assistente Sociale (Stanza di servizio 2) Camera Seconda Accoglienza Camera Seconda Accoglienza	Camerata 6 Camerata 8 Camerata 6 Camerata 4 Camerata 4 Camerata 4	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	6 6 8 6 4 4 4 6	p. letto	86,44 MQ 63,24 63,24 93,29 63,31 63,31 47,36 28,00 28,00 251,62 31,33 29,44 95,04 95,04	Peso/Totale 3°
1-1-Ost-C6 1-7-Ost-C6 1-7-Ost-C6 1-2-Ost-C8 1-3-Ost-C6 1-3-Ost-C4 1-9-Ost-C4 1-5-Ost-Ba 1-10-Ser-Cons 1-11-Ser-Ass 1-5er-Ass-12 1-13-Ser-Acc 1-14-Ser-Acc 1-14-Ser-Acc	Distribuzione (scale) Atrio TOTALE PIANO TERRA PIANO PRIMO Superfici residenziali Stanza con terrazzino Bagni Bagni Superfici a servizi Consultorio familiare integrato Camera Assistente Sociale (Stanza di servizio 1) Camera Assistente Sociale (Stanza di servizio 2) Camera Seconda Accoglienza Camera Seconda Accoglienza Bagni Seconda Accoglienza Bagni Seconda Accoglienza Bagni Seconda Accoglienza	Camerata 6 Camerata 6 Camerata 6 Camerata 4 Camerata 4 Camerata 8 Camerata 8 Budget hotel	1 Spazi 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	6 6 8 6 4 4 4 6	p. letto	86,44 MQ 63,24 63,24 93,29 63,31 47,36 47,36 28,00 28,00 251,62 31,33 29,44 95,04 95,04 31,65 31,65	Peso/Totale 3°
1-1-Ost-C6 1-7-Ost-C6 1-7-Ost-C6 1-2-Ost-C8 1-3-Ost-C6 1-8-Ost-C4 1-9-Ost-C4 1-5-Ost-Ba 1-10-Ser-Cons 1-11-Ser-Ass 1-Ser-Ass-12 1-13-Ser-Acc 1-14-Ser-Acc 1-15-Ser-Acc 1-16-Ser-Acc	Distribuzione (scale) Atrio TOTALE PIANO TERRA PIANO PRIMO Superfici residenziali Stanza con terrazzino Canera Stanza con terrazzino Bagni Bagni Superfici a servizi Consultorio familiare integrato Camera Assistente Sociale (Stanza di servizio 1) Camera Assistente Sociale (Stanza di servizio 2) Camera Seconda Accoglienza Camera Seconda Accoglienza Bagni Seconda Accoglienza Superfici comuni Distribuzione (scale)	Camerata 6 Camerata 6 Camerata 6 Camerata 4 Camerata 4 Camerata 8 Camerata 8 Budget hotel	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	6 6 8 6 4 4 4 6	p. letto	86,44 MQ 63,24 63,24 93,29 63,31 47,36 47,36 28,00 28,00 251,62 31,33 29,44 95,04 95,04 31,65 31,65	Peso/Totale 3°
I-1-Ost-C6 I-7-Ost-C6 I-7-Ost-C6 I-2-Ost-C8 I-3-Ost-C6 I-4-Ost-C4 I-9-Ost-C4 I-5-Ost-Ba I-10-Ser-Cons I-11-Ser-Ass I-Ser-Ass-12 I-13-Ser-Acc I-14-Ser-Acc I-15-Ser-Acc	Distribuzione (scale) Atrio TOTALE PIANO TERRA PIANO PRIMO Superfici residenziali Stanza con terrazzino Bagni Bagni Superfici a servizi Consultorio familiare integrato Camera Assistente Sociale (Stanza di servizio 1) Camera Assistente Sociale (Stanza di servizio 2) Camera Seconda Accoglienza Camera Seconda Accoglienza Bagni Seconda Accoglienza Bagni Seconda Accoglienza Bagni Seconda Accoglienza	Camerata 6 Camerata 6 Camerata 6 Camerata 4 Camerata 4 Camerata 8 Camerata 8 Budget hotel	1 Spazi 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	6 6 8 6 4 4 4 6	p. letto	86,44 MQ 63,24 63,24 93,29 63,31 47,36 47,36 28,00 28,00 251,62 31,33 29,44 95,04 95,04 31,65 31,65	Peso/Totale 3°
1-1-Ost-C6 1-7-Ost-C6 1-7-Ost-C6 1-3-Ost-C6 1-3-Ost-C6 1-3-Ost-C6 1-4-Ost-C4 1-9-Ost-C4 1-5-Ost-Ba 1-10-Ser-Cons 1-11-Ser-Ass 1-11-Ser-Ass 1-11-Ser-Acc 1-14-Ser-Acc 1-14-Ser-Acc 1-16-Ser-Acc	Distribuzione (scale) Atrio TOTALE PIANO TERRA PIANO PRIMO Superfici residenziali Stanza con terrazzino Canera Stanza con terrazzino Bagni Bagni Superfici a servizi Consultorio familiare integrato Camera Assistente Sociale (Stanza di servizio 1) Camera Assistente Sociale (Stanza di servizio 2) Camera Seconda Accoglienza Camera Seconda Accoglienza Bagni Seconda Accoglienza Superfici comuni Distribuzione (scale)	Camerata 6 Camerata 6 Camerata 6 Camerata 4 Camerata 4 Camerata 8 Camerata 8 Budget hotel	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	6 6 8 6 4 4 4 6	p. letto	86,44 MQ 63,24 63,24 93,29 63,31 47,36 47,36 28,00 28,00 251,62 31,33 29,44 95,04 95,04 31,65 31,65	Peso/Totale 3°
	Distribuzione (scale) Atrio TOTALE PIANO TERRA PIANO PRIMO Superfici residenziali Stanza con terrazzino Superfici a servizi Consultorio familiare integrato Camera Assistente Sociale (Stanza di servizio 1) Camera Assistente Sociale (Stanza di servizio 2) Camera Seconda Accoglienza Bagni Seconda Accoglienza Bagni Seconda Accoglienza Bagni Seconda Accoglienza Superfici comuni Distribuzione (scale) Distribuzione 1 (corridoio)	Camerata 6 Camerata 6 Camerata 6 Camerata 4 Camerata 4 Camerata 8 Camerata 8 Budget hotel	1 Spazi 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	6 6 8 6 4 4 4 6	p. letto	86,44 MQ 63,24 63,24 93,29 63,31 63,31 47,36 28,00 28,00 251,62 31,33 29,44 95,04 95,04 31,65 31,65 216,80 38,72	79 Peso/Totale 3%
1-1-Ost-C6 1-7-Ost-C6 1-7-Ost-C6 1-2-Ost-C8 1-3-Ost-C6 1-8-Ost-C4 1-9-Ost-C4 1-5-Ost-Ba 1-10-Ser-Ass 1-11-Ser-Ass 1-Ser-Asc 1-13-Ser-Acc 1-14-Ser-Acc 1-15-Ser-Acc 1-16-Ser-Acc	Distribuzione (scale) Atrio TOTALE PIANO TERRA PIANO PRIMO Superfici residenziali Stanza con terrazzino Superfici a servizi Consultorio familiare integrato Camera Assistente Sociale (Stanza di servizio 1) Camera Assistente Sociale (Stanza di servizio 2) Camera Seconda Accoglienza Bagni Seconda Accoglienza Bagni Seconda Accoglienza Bagni Seconda Accoglienza Superfici comuni Distribuzione (scale) Distribuzione 1 (corridoio) Distribuzione 2 (corridoio)	Camerata 6 Camerata 6 Camerata 6 Camerata 4 Camerata 4 Camerata 8 Camerata 8 Budget hotel	1 Spazi	6 6 8 6 4 4 4 6	p. letto	86,44 MQ 63,24 63,24 93,29 63,31 63,31 47,36 28,00 28,00 251,62 31,33 29,44 95,04 95,04 31,65 31,65 216,80 38,72 70,48	

2-1-Col-Si 2-2-Col-Si 2-3-Col-Si 2-4-Col-Si 2-5-Col-Si 2-6-Col-Si 2-7-Col-Si 2-8-Col-Do	Superfici residenziali Stanza singola Stanza singola Stanza singola Stanza singola	Singola Singola Singola	1	1	p. letto p. letto	31,67 31,41	5%
2-2-Col-Si 2-3-Col-Si 2-4-Col-Si 2-5-Col-Si 2-6-Col-Si 2-7-Col-Si 2-8-Col-Do	Stanza singola Stanza singola Stanza singola	Singola	1	1			
2-3-Col-Si 2-4-Col-Si 2-5-Col-Si 2-6-Col-Si 2-7-Col-Si 2-8-Col-Do	Stanza singola Stanza singola				p. tetto	31,41	
2-4-Col-Si 2-5-Col-Si 2-6-Col-Si 2-7-Col-Si 2-8-Col-Do	Stanza singola	Jiligota		1	p. letto	31,67	
2-5-Col-Si 2-6-Col-Si 2-7-Col-Si 2-8-Col-Do		Singola	1	1		28,61	
2-6-Col-Si 2-7-Col-Si 2-8-Col-Do		Singola	1	1	p. letto p. letto	28,61	
2-7-Col-Si 2-8-Col-Do	Stanza singola	Singola	1	1	p. letto	31,62	
2-8-Col-Do	Stanza singola	Singola	1	1	p. letto	31,62	
	Stanza doppia	Doppia	1	2	p. letto	31,62	
	Stanza doppia	Doppia	1	2	p. letto	31,62	
2-10-Col-Do	Stanza doppia	Doppia	1	2	p. letto	31,62	
2-11-Col-Do	Stanza doppia	Doppia	1	2	p. letto	31,62	
2-12-Col-Do	Stanza doppia	Doppia	1	2	p. letto	31,62	
2-13-Col-Do	Stanza doppia	Doppia	1	2	p. letto	31,37	
2-14-Col-Do	Stanza doppia	Doppia	1	2	p. letto	31,62	
2-15-Col-Tr	Stanza tripla	Tripla	1	3	p. letto	63,31	
2-16-Col-Tr	Stanza tripla	Tripla	1	3	p. letto	63,30	
2-17-Col-Tr	Stanza tripla	Tripla	1	3	p. letto	60,28	
2-17-Cot-11 2-18-Cot-Tr	Stanza tripla	Tripla	1	3	p. letto	60,27	
2-19-Col-Si	Stanza singola	Singola	1	1	p. letto	31,67	
2-20-Col-Si	Stanza singola	Singola	1	1	p. letto	31,23	
2-20-00(-3)	, and the second	Siligota	1	1	p. tetto	31,23	
2.24 D.C-	Superfici comuni					274.67	5%
2-21-D-Sc	Distribuzione (scale)		1			231,07	
2-22-D-Cor	Distribuzione (corridoio)		1			117,84	
2-23-Com-Cuc	Cucina comune		1			78,15	
2-24-Com-Cuc	Cucina comune		1			144,45	
2-25-Com-Stud	Spazio Studio/Lavoro		1			34,35	
2-26-Com-Lav	Lavanderia		1			34,43	
2-27-Com-Gam	Sala giochi		1			79,15	
	TOTALE PIANO SECONDO		20	35			10%
	PIANO TERZO		Spazi	Ca	pienza	MQ	Peso/Totale
	Superfici residenziali						5%
3-1-Col-Si	Stanza singola	Singola	1	1	p. letto	31,67	
3-2-Col-Si	Stanza singola	Singola	1	1	p. letto	31,41	
3-3-Col-Si	Stanza singola	Singola	1	1	p. letto	31,67	
3-4-Col-Si	Stanza singola	Singola	1	1	p. letto	28,61	
3-5-Col-Si	Stanza singola	Singola	1	1	p. letto	28,61	
3-6-Col-Si	Stanza singola	Singola	1	1	p. letto	31,62	
3-7-Col-Si	Stanza singola	Singola	1	1	p. letto	31,62	
3-8-Col-Do	Stanza doppia	Doppia	1	2	p. letto	31,62	
3-9-Col-Do	Stanza doppia	Doppia	1	2	p. letto	31,62	
3-10-Col-Do	Stanza doppia	Doppia	1	2	p. letto	31,62	
3-11-Col-Do	Stanza doppia	Doppia	1	2	p. letto	31,62	
3-12-Col-Do	Stanza doppia	Doppia	1	2	p. letto	31,62	
3-13-Col-Do	Stanza doppia	Doppia	1	2	p. letto	31,37	
3-14-Col-Do	Stanza doppia	Doppia	1	2	p. letto	31,62	
3-15-Col-Tr	Stanza tripla	Tripla	1	3	p. letto	63,31	
3-16-Col-Tr	Stanza tripla	Tripla	1	3	p. letto	63,30	
3-17-Col-Tr	Stanza tripla	Tripla	1	3	p. letto	60,28	
3-18-Col-Tr	Stanza tripla	Tripla	1	3	p. letto	60,27	
3-19-Col-Si	Stanza singola	Singola	1	1	p. letto	31,67	
3-20-Col-Si	Stanza singola	Singola	1	1	p. letto	31,23	
	Superfici comuni						5%
3-21-D-Sc	Distribuzione (scale)		1			231,07	
3-22-D-Cor	Distribuzione (corridoio)		1			117,84	
3-23-Com-Cuc	Cucina comune		1			78,15	
3-24-Com-Cuc	Cucina comune		1			144,45	
3-25-Com-Stud	Spazio Studio/Lavoro		1			34,35	
3-26-Com-Lav	Lavanderia		1			34,43	
	Sala giochi		1			79,15	
3-27-Com-Gam							

	PIANO QUARTO		Spazi	Capi	enza	MQ	Peso/Totale
4-1-Col-Si	Superfici residenziali Stanza singola	Singola	1	1	p. letto	31,67	5
4-2-Col-Si	Stanza singota Stanza singola	Singola	1	1	p. letto		
	9					31,41	
-3-Col-Si	Stanza singola	Singola	1	1	p. letto	31,67	
-4-Col-Si	Stanza singola	Singola	1	1	p. letto	28,61	
-5-Col-Si	Stanza singola	Singola	1	1	p. letto	28,61	
-6-Col-Si	Stanza singola	Singola	1	1	p. letto	31,62	
-7-Col-Si	Stanza singola	Singola	1	1	p. letto	31,62	
-8-Col-Do	Stanza doppia	Doppia	1	2	p. letto	31,62	
-9-Col-Do	Stanza doppia	Doppia	1	2	p. letto	31,62	
-10-Col-Do	Stanza doppia	Doppia	1	2	p. letto	31,62	
-11-Col-Do	Stanza doppia	Doppia	1	2	p. letto	31,62	
-12-Col-Do	Stanza doppia	Doppia	1	2	p. letto	31,62	
-12-Col-Do -13-Col-Do			1	2	p. letto		
	Stanza doppia	Doppia	1			31,37	
-14-Col-Do	Stanza doppia	Doppia		2	p. letto	31,62	
-15-Col-Tr	Stanza tripla	Tripla	1	3	p. letto	63,31	
-16-Col-Tr	Stanza tripla	Tripla	1	3	p. letto	63,30	
-17-Col-Tr	Stanza tripla	Tripla	1	3	p. letto	60,28	
-18-Col-Tr	Stanza tripla	Tripla	1	3	p. letto	60,27	
-19-Col-Si	Stanza singola	Singola	1	1	p. letto	31,67	
-20-Col-Si	Stanza singola	Singola	1	1	p. letto	31,23	
	· ·	8	_	_	F	5-,-5	
	Superfici comuni						5
-21-D-Sc	Distribuzione (scale)		1			231,07	
-22-D-Cor	Distribuzione (corridoio)		1			117,84	
-23-Com-Cuc	Cucina comune		1			78,15	
-24-Com-Cuc	Cucina comune		1			144,45	
-25-Com-Stud	Spazio lavoro		1			34,35	
-26-Com-Lav	Lavanderia		1			34,43	
-27-Com-Gam	Sala giochi		1			79,15	
-	Para Riocili		1			/9,15	
	TOTALE PIANO QUARTO		20	35			10
	PIANO QUINTO		Spazi	Capi	enza	MQ	Peso/Total
	Superfici residenziali		36921	сорі	CIIZO	, i.e.	1 250, 1010
-1-Coa-Si	Stanza singola	Singola	1	1	p. letto	31,67	
2-Coa-Si	Stanza singola	Singola	1	1	p. letto	31,41	
-3-Coa-Si	Stanza singola	Singola	1	1	p. letto	31,67	
-4-Coa-Si			1	1			
	Stanza singola	Singola			p. letto	28,61	
-5-Coa-Si	Stanza singola	Singola	1	1	p. letto	28,61	
-6-Coa-Si	Stanza singola	Singola	1	1	p. letto	31,62	
-7-Coa-Si	Stanza singola	Singola	1	1	p. letto	31,62	
-8-Coa-Do	Stanza doppia	Doppia	1	2	p. letto	31,62	
-9-Coa-Do	Stanza doppia	Doppia	1	2	p. letto	31,62	
-10-Col-Do	Stanza doppia	Doppia	1	2	p. letto	31,62	
-11-Col-Do	Stanza doppia	Doppia	1	2	p. letto	31,62	
-12-Col-Do	Stanza doppia	Doppia	1	2	p. letto	31,62	
-13-Col-Do	Stanza doppia	Doppia	1	2	p. letto	31,37	
-14-Col-Do	Stanza doppia	Doppia	1	2	p. letto	31,62	
-15-Col-Tr	Stanza tripla	Tripla	1	3	p. letto	63,31	
-16-Col-Tr	Stanza tripla	Tripla	1	3	p. letto	63,30	
-17-Col-Tr	Stanza tripla	Tripla	1	3	p. letto	60,28	
-18-Col-Tr	Stanza tripla	Tripla	1	3	p. letto	60,27	
-19-Col-Si	Stanza singola	Singola	1	1	p. letto	31,67	
-20-Col-Si	Stanza singola	Singola	1	1	p. letto	31,23	
	Superfici comuni						
21-D-Sc	Distribuzione (scale)		1			231,07	
22-D-Cor	Distribuzione (corridoio)		1			117,84	
23-Com-Cuc	Cucina comune		1			78,15	
24-Com-Cuc	Cucina comune		1			144,45	
25-Com-Stud	Spazio lavoro		1			34,35	
26-Com-Lav	Lavanderia		1			34,43	
27-Com-Gam	Sala giochi		1			79,15	
	TOTALE PIANO QUINTO		20	35			1
	PIANO SESTO		Spazi	Cani	enza	MQ	Peso/Tota
	Superfici residenziali		Shari	cabi	124	ng	Peso/Tota
2-Conc-Mo	Monolocale	Mono	1			31,36	
3-Conc-Mo	Monolocale	Mono	1			33,04	
4-Soc-Mo	Monolocale	Mono	1			31,11	
5-Soc-Mo	Monolocale	Mono	1			33,04	
6-Conc-Bi	Bilocale	Bilo					
			1			62,91	
7-Conc-Bi	Bilocale	Bilo	1			63,29	
8-Conc-Bi	Bilocale	Bilo	1			63,06	
	Bilocale	Bilo	1			63,07	
		Bilo	1			63,31	
10-Conc-Bi	Bilocale		1			59,89	
10-Conc-Bi	Bilocale Bilocale	Bilo				63,39	
10-Conc-Bi 11-Soc-Bi		Bilo Bilo	1				
10-Conc-Bi 11-Soc-Bi 12-Soc-Bi	Bilocale		1 1				
10-Conc-Bi 11-Soc-Bi 12-Soc-Bi 13-Conc-Tr	Bilocale Bilocale Bilocale	Bilo Trilo	1			94,95	
10-Conc-Bi 11-Soc-Bi 12-Soc-Bi 13-Conc-Tr 14-Conc-Tr	Bilocale Bilocale Bilocale Trilocale	Bilo Trilo Trilo	1 1			94,95 94,72	
10-Conc-Bi 11-Soc-Bi 12-Soc-Bi 13-Conc-Tr 14-Conc-Tr 15-Conc-Tr	Bilocale Bilocale Bilocale Trilocale Trilocale	Bilo Trilo Trilo Trilo	1 1 1			94,95 94,72 94,58	
9-Conc-Bi 10-Conc-Bi 11-Soc-Bi 12-Soc-Bi 13-Conc-Tr 14-Conc-Tr 15-Conc-Tr 16-Soc-Tr	Bilocale Bilocale Bilocale Trilocale Trilocale Trilocale	Bilo Trilo Trilo Trilo Trilo	1 1 1 1			94,95 94,72 94,58 90,87	
10-Conc-Bi 11-Soc-Bi 12-Soc-Bi 13-Conc-Tr 14-Conc-Tr 15-Conc-Tr 16-Soc-Tr	Bilocale Bilocale Bilocale Trilocale Trilocale	Bilo Trilo Trilo Trilo	1 1 1			94,95 94,72 94,58	
10-Conc-Bi 11-Soc-Bi 12-Soc-Bi 13-Conc-Tr 14-Conc-Tr 15-Conc-Tr 16-Soc-Tr 17-Soc-Tr	Bilocale Bilocale Bilocale Trilocale Trilocale Trilocale Trilocale Trilocale Trilocale	Bilo Trilo Trilo Trilo Trilo	1 1 1 1			94,95 94,72 94,58 90,87 94,72	
10-Conc-Bi 11-Soc-Bi 12-Soc-Bi 12-Socn-Tr 14-Conc-Tr 15-Conc-Tr 16-Soc-Tr 17-Soc-Tr	Bilocale Bilocale Bilocale Trilocale Trilocale Trilocale Trilocale Trilocale Trilotale Trilocale	Bilo Trilo Trilo Trilo Trilo	1 1 1 1 1			94,95 94,72 94,58 90,87 94,72	
10-Conc-Bi 11-Soc-Bi 11-Soc-Bi 13-Conc-Tr 14-Conc-Tr 15-Conc-Tr 16-Soc-Tr 17-Soc-Tr	Bilocale Bilocale Bilocale Trilocale Trilocale Trilocale Trilocale Tritocale Tritocale Distribuzione (scale) Distribuzione (corridoio)	Bilo Trilo Trilo Trilo Trilo	1 1 1 1			94,95 94,72 94,58 90,87 94,72 217,81 149,26	
10-Conc-Bi 11-Soc-Bi 12-Soc-Bi 13-Conc-Tr 14-Conc-Tr 15-Conc-Tr 16-Soc-Tr 17-Soc-Tr	Bilocale Bilocale Bilocale Trilocale Trilocale Trilocale Trilocale Trilocale Trilotale Trilocale	Bilo Trilo Trilo Trilo Trilo	1 1 1 1 1			94,95 94,72 94,58 90,87 94,72	
LO-Conc-Bi 1.1-Soc-Bi 1.2-Soc-Bi 1.3-Conc-Tr 1.4-Conc-Tr 1.5-Conc-Tr 1.6-Soc-Tr 1.7-Soc-Tr	Bilocale Bilocale Bilocale Trilocale Trilocale Trilocale Trilocale Tritocale Tritocale Distribuzione (scale) Distribuzione (corridoio)	Bilo Trilo Trilo Trilo Trilo	1 1 1 1 1			94,95 94,72 94,58 90,87 94,72 217,81 149,26	

	PIANO SETTIMO		Spazi	Capienza	MQ	Peso/Totale
	Superfici residenziali		·			7%
7-2-Conc-Mo	Monolocale	Mono	1		31,36	
7-3-Conc-Mo	Monolocale	Mono	1		33,04	
7-4-Soc-Mo	Monolocale	Mono	1		31,11	
7-5-Soc-Mo	Monolocale	Mono	1		33,04	
7-6-Conc-Bi	Bilocale	Bilo	1		62,91	
7-7-Conc-Bi	Bilocale	Bilo	1		63,29	
7-8-Conc-Bi	Bilocale	Bilo	1		63,06	
7-9-Conc-Bi	Bilocale	Bilo	1		63,07	
7-10-Conc-Bi	Bilocale	Bilo	1		63,31	
7-11-Soc-Bi	Bilocale	Bilo	1		59,89	
7-12-Soc-Bi	Bilocale	Bilo	1		63,39	
7-13-Conc-Tr	Bilocale	Trilo	1		94,95	
7-14-Conc-Tr	Trilocale	Trilo	1		94,72	
7-15-Conc-Tr	Trilocale	Trilo	1		94,58	
7-16-Soc-Tr	Trilocale	Trilo	1		90,87	
7-17-Soc-Tr	Trilocale	Trilo	1		94,72	
	Superfici comuni					3%
7-18-D-Sc	Distribuzione (scale)		1		217,81	
7-19-D-Cor	Distribuzione (corridoio)		1		149,26	
7-20-D-At	Distribuzione (atrio) (ex Area jolly 1)		1		30,59	
7-1-Com-Jol	Sala jolly (Monolocale)		1		31,26	
	TOTALE PIANO SETTIMO		16			10%

TOTALE PER FUNZIONI	GESTIONE	Spazi	Ca	pienza	МО	Peso/Totale
Spazi Comuni	320110112	- F		•		35%
Distribuzione	D	22			3.346,16	22%
Locali Tecnici	D	2			136,50	1%
Magazzini	D	1			254,10	2%
Aree Lavanderia	D	4			137,72	1%
Spazi Jolly	D	2			62,52	0%
Area Cucine/Pranzo	D	9			923,30	6%
Area Studio/Lavoro	D	4			137,40	1%
Area Gioco/Ricreazione	D	4			316,60	2%
Superfici ricettive						3%
Ostello	D	9	40	p. letto	497,09	3%
Superfici residenziali						33%
Coliving	D	71	129	p. letto	2.706,99	18%
Coabitazione Temporanea	D	9	11	p. letto	278,45	2%
Monolocale - Agevolato		4		·	128,80	1%
Monolocale - Sociale		4			128,30	1%
Bilocale - Agevolato		10			631,28	4%
Bilocale - Sociale		4			246,56	2%
Trilocale - Agevolato		6			568,50	4%
Trilocale - Sociale		4			371,18	2%
Superfici servizi e altre funzioni						29%
Portineria/Reception	D	1			19,31	0%
Uffici Soggetto Gestore	D	1			121,00	1%
Auditorium	D	1			381,61	3%
Centro di Aggregazione Giovanile		1			603,97	4%
BluHub		1			87,80	1%
Palestra		1			937,52	6%
Consultorio Familiare Integrato		2			607,11	4%
Seconda Accoglienza		4	16	p. letto	253,38	2%
Concierge Sociale		2		·	60,77	0%
Coworking		4			638,08	4%
Maker Lab Maker Lab		3			319,10	2%
Ristorante		2			356,84	2%
TOTALE IMMOBILE					25.213,76	100%

ANALISI DEI CANONI (DATI DI INPUT)

La tabella che segue ricostruisce i valori economici dei canoni di locazione impiegati per le stime dei ricavi operativi del business plan, distinte per tipologia di offerta/servizio (residenziale, ricettivo, produttivo laboratori, terziario uffici, commerciale magazzini). Per la definizione dei valori si è fatto riferimento (ove disponibili) ai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio. Per le funzioni ricettive, residenziali a carattere temporaneo e residenziali per l'emergenza abitativa (non rilevate dall'OMI) è stata effettuata un'analisi di mercato. La consultazione di alcuni operatori specializzati nella gestione dei servizi proposti (abitativi e non abitativi) ha indotto a considerare congrui i valori massimi definiti dall'OMI in relazione alle funzioni residenziali, mentre si è ritenuto opportuno adottare un approccio più prudenziale nella definizione dei canoni relativi alle funzioni non residenziali a servizio dell'abitare e del territorio per le quali sono stati assunti i valori minimi dell'OMI, ulteriormente scontati del 40%, con l'obiettivo di:

- favorire una maggiore accessibilità economica dei servizi previsti mediante l'applicazione di tariffe di utilizzo calmierate, convenzionabili con l'Amministrazione Comunale per soddisfare un interesse collettivo;
- richiedere alla cordata dei soggetti gestori dei servizi un "capitolato prestazionale" che possa contemplare l'erogazione di servizi, anche gratuiti, ad alto impatto e valore sociale da definire più puntualmente all'interno di un piano di "Community Management".

ANALISI CANONI/TARIFFE							
RESIDENZIALE							
Affitto a canone agevolato		al di sotto del valore	minimo definito	dall'Accordo Lo	ocale del Comune di Cinise	llo del 26 ottobre	
Accordo Locale del 26 ottobre 2018							
SUB 1					C.C.		
Minimo	1	46,00			€/mq		
Massimo	2	53,00			€/mq		
Media	3	49,50			€/mq		
SUB 2		5100			Č.		
Minimo	4	54,00			€/mq		
Massimo	5	63,00			€/mq		
Media	6	58,50			€/mq		
SUB 3 Minimo	7	64.00			C /		
Massimo	8	64,00 74,00			€/mq €/mq		
Media	9	69.00			€/mq		
Valore assunto dallo scenario	4	54,00	1		€/mq		
			_		ering		
Affitto a canone sociale	-10%	rispetto al valore defi	nito per il canone o	concordato			
Valore assunto dallo scenario		48,60	_		€/mq		
Affitto temporaneo (Coabitazione)							
Stanza singola		142,29	€/pl/mese	142,29	€/stanza/mese	54,00	€/mg/anno
Stanza doppia		71,15	€/pl/mese	142,29	€/stanza/mese	54,00	€/ma/anno
			•				,
Emergenza abitativa		5.00	E/al/aatta	152.00	E /n l /m a a a a	1 825 00	6/n1/ann
Seconda Accoglienza		5,00	€/pl/notte	152,08	€/pl/messe	1.825,00	€/pl/anno
Affitto temporaneo (Coliving)							
Stanza singola		300,00	€/pl/mese	300,00	€/stanza/mese	113,67	€/mq/anno
Stanza doppia		230,00	€/pl/mese	460,00	€/stanza/mese	174,57	€/mq/anno
Stanza tripla		200,00	€/pl/mese	600,00	€/stanza/mese	113,73	€/mq/anno
RICETTIVO							
Ostello							
Camera 4 pl		22,00	€/pl/notte	88,00	€/stanza/notte	22,30	€/mq
Camera 6 pl		20,00	€/pl/notte	120,00	€/stanza/notte	22,75	€/mq
Camera 8 pl		18,00	€/pl/notte	144,00	€/stanza/notte	18,52	€/mq
PRODUTTIVO LABORATORI							
Affitto convenzionato	-40%	risnetto ai valori reais	trati dall'Osservato	rio Mercato Imn	nobiliare dell'Agenzia dell'Ent	rate	
Minimo	1	45,60	€/ma		Toolia e dearigenza decimin		
Massimo	2	56,40	€/mq				
Media	3	51,00	€/mq				
Affitto OMI assunto a riferimento	=	45,60] €/mq				
Valore assunto dallo scenario	1	27,36	€/mq				
TERTIADIO LIFFICI			•				
TERZIARIO UFFICI Affitto convenzionato	-40%	ricaetto ai valori regis	trati dall'Ossarvata	rio Marcato Imn	nobiliare dell'Agenzia dell'Ent	rata	
Minimo	-40% 1	61,20	€/ma	no mercuto mini	Tobiliare dell'Agenzia dell'Em	race	
Massimo	2	74,40	€/mq				
Media	3	67,80	€/mq				
Affitto OMI assunto a riferimento	,	61,20] €/mq				
Valore assunto dallo scenario	1	36,72	€/mq				
	-	34,72					
COMMERCIALE NEGOZI					1.11		
Affitto convenzionato	-40%			ню mercato Imn	nobiliare dell'Agenzia dell'Ent	rare	
Minimo	1 2	43,20	€/mq €/ma				
Massimo Media		72,00 57,60	€/mq €/ma				
Affitto OMI assunto a riferimento	3	57,60 43,20	_ '				
Valore assunto dallo scenario	1	25,92	€/mq €/mq				
	1	43,92	1 5/1119				
COMMERCIALE MAGAZZINI							
Affitto convenzionato	-40%			rio Mercato Imn	nobiliare dell'Agenzia dell'Ent	rate	
Minimo	1	24,00	€/mq				
Massimo	2	33,60	€/mq				
Media	3	28,80	€/mq				
Affitto OMI assunto a riferimento		24,00	€/mq				
Valore assunto dallo scenario		14,40	€/mq				

ANALISI DEI RICAVI POTENZIALI

La tabella che segue riporta i ricavi potenziali, ricavati dall'applicazione delle tariffe e dei canoni di locazione definiti in relazione alle consistenze immobiliari del progetto architettonico. La stima è stata effettuata considerando livelli di vacancy e morosità quantificati in maniera differente per tipologia di servizio.

RICETTIVO	18						€/anno
Ostello	18 9			497,09			292. 292.000
Camerata 4	2	8,00	p. letto	94,72	€/pl		64.240
Camerata 6	4	24,00	p. letto	253,08	€/pl		175.200
Camerata 8	1	8,00	p. letto	93,29	€/pl		52.560
Bagni	2	16,00	p. letto	56,00	€/pl	-	55
RESIDENZIALE	224						362.
Co-living	71			2.706,99			214.56
Singola	29	29,00	Stanza	897,23	€/Stanza		104.40
Doppia	26	26,00	Stanza	821,12	€/Stanza		71.76
Tripla	16	16,00	Stanza	988,64	€/Stanza		38.40
Coabitazione	9			278,45	€/mq	278,45	39.62
Singola	7	7,00	Stanza	215,21	€/Stanza	-7-7.5	11.95
Doppia	, 2	2,00	Stanza	63,24	€/Stanza		1.70
Tripla	-	-	Stanza	-	€/Stanza		
Convenzionato				_	€/mq	_	
	20						
Agevolato	20			1.328,58	€/mq	1.328,58	71.74
Monolocale	4			128,80			
Bilocale	10			631,28			
Trilocale	6			568,50			
Sociale	12			746,04	€/mq	746,04	36.25
Monolocale	4			128,30			
Bilocale	4			246,56			
Trilocale	4			371,18			
TERZIARIO COMMERCIALE ARTIGIANALE	9						41.41
Coworking	4			638,08	€/mq	638,08	23.43
Maker Lab	3			319,10	€/mq	319,10	8.73
Ristorante	2			356,84	€/mq	356,84	9.24
SERVIZI	24						42.70
Portineria/Reception	1			19,31			
Uffici Soggetto Gestore	1			121,00			
Auditorium (conference hall)	1 1			381,61			
Centro di aggregazione giovanile Blu Hub	1			603,97 87,80			
Palestra	1			937,52	€/mq	937,52	13.50
Consultorio Familiare	2			607,11	€/IIIq	937,32	13.30
Seconda accoglienza	4	16,00	p. letto	253,38	€/pl		29.20
Concierge Sociale	2	10,00	p. tetto	60,77	€/pt		29.20
•				00,77			
SPAZI COMUNI	10						
TOTALE IMMOBILE							738.291
OCCUPANCY RATE A REGIME							€/ann
Ostello Co-living	40% 90%						116.80
Coabitazione	90%						193.10 35.65
Concordato	90%						64.56
	90%						
Sociale	90%						32.6 <u>3</u> 26.28
Seconda accoglienza Coworking	100%						23.43
Maker Lab	100%						8.73
Ristorante	100%						9.24
Palestra	100%						13.50
MOROSITA'							€/ann
Ostello	0%						116.80
Co-living	-5%						183.44
Coabitazione	-5%						33.87
Concordato	-5%						61.34
Sociale	-5%						31.00
Seconda accoglienza	-10%						23.65
	-5%						22.25
Coworking							0
Maker Lab	-5%						
Maker Lab Ristorante	-5%						8.78
Maker Lab							8.29 8.78 12.82

ANALISI DEI COSTI

La tabella che segue riporta i costi dell'intervento distinti in investimenti e costi operativi. La tabella indica anche i costi di costruzione (riqualificazione dell'immobile) che sono stati definiti in base al Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica. In relazione alla componente investimenti sono stati stimati i costi per l'attrezzamento degli spazi a gestione diretta del Soggetto Gestore. Per quanto riguarda le componenti relative ai costi operativi sono stati stimati i costi di Property, Facility e Community Management sostenuti dal Soggetto Gestore distinti in costi del personale, costi per la manutenzione e la pulizia, costi per le utenze e costi per il marketing e la comunicazione.

State Control Contro	A	Fotale Costo Area					
State Stat	Marca Marc	Totale Costi di Costruzione	14.250.000				14.250.000
Page		Totale costi diversi (investimento)					
Simbularione		Costi Arredamento					
Local Fernal	Second	Spazi Comuni					
		Distribuzione	- €/mq	22	3.346		-
Arec Lawnordeina	Lawanderia	Locali Tecnici	- €/mq	2	137		-
Span Jolly		Magazzini	- €/spazio	1	254		-
Airea GueinePennan 1000000 615 pario 9 923 9000 1000000 615 pario 9 923 9000 1000000 615 pario 4 137 8000 8000 1000000 615 pario 4 137 8000 8000 80000 8000000 800000000	Cacinemana 1000000 Cispazio 9 925 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000	Aree Lavanderia	€/spazio	4		a cura del Gestore del servizio	-
Airea GueinePennan 1000000 615 pario 9 923 9000 1000000 615 pario 9 923 9000 1000000 615 pario 4 137 8000 8000 1000000 615 pario 4 137 8000 8000 80000 8000000 800000000	Cacinemana 1000000 Cispazio 9 925 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000 9000	Spazi Jolly	3.000.00 €/spazio	2	63		6.000
Area Suloid-Davon 100000 100000 100000 100000 100000 100000 1000000 1000000 100000000	Stadian						90.000
Area Cisco Afficeacione 2000,000 6/spazio 4 317 318.000.000 108.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.000.000 109.0000.000 109.0000.0000 109.0000.000 109.0000.0000 109.0000.0000 109.0000.0000 10	Some						
108.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.	108.000, 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109.000 109						
	1900	Totale arredo spazi comuni	2.000,00	4	317		108.000,00
	1900	Ricettivo					
Comentato 6		Ostello					19.500
Separate	Second S		1.000,00 €/spazio	2	95		2.000
Sagan Sag		Camerata 6	2.500,00 €/spazio				10.000
		Camerata 8	3.500,00 €/spazio	1			3.50
19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.500, 19.	19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0 19.500,0	Bagni		2			
1.500.00	1,500,00	Totale arredo ricettivo					
Singo		Residenziale					
Singo		Co-living					122.50
Doppia 1,50,000 €/spazio 26 821 39.00 40.000 6/spazio 16 989 40.000 6/spazio 15.0000 6/spazio 7 215 10.550 50.000 6/spazio 2 63 30.000 6/spazio 2 74 74 74 74 74 74 74	1,500,00	Singola	1.500,00 €/spazio	29	897		43.50
Tripla	pla		1.500,00 €/spazio	26	821		
Coabitazione	1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00 1.500.00		2,500,00 €/spazio	16	989		
1,500,00	1,500,00	Coabitazione			-		
Doppin	1,500,00		1.500,00 €/spazio	7	215		
Autonomo							
Autonomo Concordato Sociale 1.500,000 €/spazio 20 1.329 cucina 30.000 Sociale 1.500,000 €/spazio 1.2 746 cucina 184,000 extriario Commerciale Coworking	## A Source of the content of the c						
Concordation		Autonomo	2.5.7,7.7				48 oc
Sociale	A curing 1 source		1.500.00 €/spazio	20	1.329	cucina	
Seconda accoglienza	e arredo residenza riro Commerciale orchign						
Cowoking Maker Lab €/spazio 4 638 a cura del Gestore del servizio - Ristorame 250,00000 €/spazio 3 319 a cura del Gestore del servizio 250,000 **Cita a cura del Gestore del servizio 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 25	-	Totale arredo residenza	21500,00		, 40		
Cowoking Maker Lab €/spazio 4 638 a cura del Gestore del servizio - Ristorame 250,00000 €/spazio 3 319 a cura del Gestore del servizio 250,000 **Cita a cura del Gestore del servizio 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 250,000 25	Conting Con	Ferziario Commerciale					
Ristorate 250.000.00 €/tot 2 357 cucina e arredi 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.00 250.	250,000,000	Coworking					-
Second according to the learned Terziario Commerciale	Searedo Terziario Commerciale	Maker Lab					-
Portine in Alexander Portine in Alexande	1	Ristorante	250.000,00 €/tot	2	357	cucina e arredi	
Dottheria/Reception 1.00,000 €/spazio 1 1.9 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1	1,000,00	otale arredo Terziario Commerciale					250.00
Uffice Cost Aredamenti 5,000,000 €/spazio 1 121 121 1382 15000 Auditorium (conference hall) 150,0000 €/stot 1 382 15000 Centro di oggregazione giovanile 1 604 a cura del Gestore del servizio - Blu Hub - 1 88 a cura del Comune - Palestra - 1 938 a cura del Gestore del servizio - Consultorio Familiare - 2 607 a cura di ASST 1.00 Seconda accoglienzo 1.000,000 €/spazio 4 253 a cura del Gestore del servizio - Concliege Sociale 1.500,000 €/spazio 2 607 a cura di ASST 1.00 Ostale arredo servizi 1 596 6/spazio 4 253 a cura del Gestore del servizio - Table Arredo servizi - 2 607 a cura di ASST 1.00 Ostale arredo servizi - 59azio 4 253 a cura del Gestore del servizio - Table Arredo servizi - 2 607 a cura di ASST 1.00 - Table Arredo servizi - 2 507 a cura di ASST 1.00 - Table Arredo servizi - 2 507 a cura di ASST - - - - -	Sogeth Gestore	iervizi					
Auditorium (conference hall) 150,000,000 €/tot 1 382 150,000 Centro di aggregazione giovanile - 1 604 a cura del Gestore del servizio - Blu Hub - 1 98 a cura del Gestore del servizio - Palestra 1 938 a cura del Gestore del servizio - Consultario Familiare 2 607 a cura di ASST 1.00 Seconda accoglienza 1.000,000 €/spazio 4 253 a cura di ASST 1.00 Concierge Sociale 1.500,000 €/spazio 2 61 3.00 tale Costi Arredamenti 721.500,000 721.500,000 previsti e Varianti 596 di investimenti 748.575,000	150,000,000						
Centro di aggregazione giovanile - 1 604 a cura del Gestore del servizio - Blu Hub - 1 88 a cura del Comune - Plaestra - 1 938 a cura del Costore del servizio - Consultorio Familiare - 2 607 a cura di ASST - Seconda accoglienza 1.000,000 €/spazio 4 253 s cura di ASST 1.00 Concierge Sociale 1.500,00 €/spazio 2 67 a cura del Costi AssT 3.00 stale arredo servizi - 5 pazio 2 507 a cura di ASST 1.00 stale arredo servizi - 5 pazio 2 507 a cura di ASST 1.00 stale arredo servizi - 5 pazio 2 507 a cura di ASST 1.00 stale arredo servizi - 5 pazio 2 507 a cura di ASST 72 stale arredo servizi - 5 pazio 2 507 2 50	1 604 a cura del Gestore del servizio						
Blu Hub	Hub		150.000,00 €/tot				150.00
Palestra - 1 938 a cura del Gestore del servizio - Consultorio Familiare - 2 607 a cura di ASST 1.00 Seconda accoglienza 1.000.00 €/spazio 4 253 1.00 3.00 Conciege Sociale 5 €/spazio 2 61 500 3.00 3.00 3.00 3.00 3.00 3.00 3.00 3.00 3.00 3.00 3.00 3.00 3.00 3.00 3.00 3.00 3.00 3.00 3.00 3.00 3.00 3.00 3.00 3.00 3.00 3.00 3.00 3.00 3.00 3.00 3.00 3.00 3.00 3.00 3.00 3.00 3.00 3.00 3.00 3.00 3.00 3.00 3.00 3.00 3.00 3.00 3.00 3.00 3.00 3.00 3.00 3.00 3.00 3.00 3.00 3.00 3.00 3.00 3.00 3.00 3.00 3.00 </td <td>stra - 1 938 a cura del Gestore del servizio - sultario Familiare - 2 607 a cura di ASST 1.00 cierge Sociale 1.500.00 €/spazio 2 61 3.00 a raredo servizi - 1500.00 €/spazio 2 61 3.00 Costi Arredamenti 721.500,0 4 investimenti 748.575,0</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>-</td>	stra - 1 938 a cura del Gestore del servizio - sultario Familiare - 2 607 a cura di ASST 1.00 cierge Sociale 1.500.00 €/spazio 2 61 3.00 a raredo servizi - 1500.00 €/spazio 2 61 3.00 Costi Arredamenti 721.500,0 4 investimenti 748.575,0						-
Consultorio Familiare - 2 607 a cura di ASST - Seconda accoglienza 1.000,000 €/ spazio 4 253 1.00 1.00 Concierge Sociale 1.500,001 €/ spazio 2 61 3.00 3.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00	sultorio Familiare - 2 607 a cura di ASST - noda occoglienza 1.000,000 €/spazio 4 253 1.00 3.00 cierge Sociale 2 61 3.00 3.00 160.00 160.00 160.00 160.00 172.1500,00 172.1500,00 172.1500,00 172.1500,00 172.1500,00 172.1500,00 172.1500,00 172.1500,00 172.1500,00 172.1500,00 172.1500,00 172.1500,00 172.1500,00 172.1500,00 172.1500,00 172.1500,00 172.1500,00 172.1500,00 172.1500,00 172.1500,00 172.1500,00 172.1500,00 172.1500,00 172.1500,00 172.1500,00 172.1500,00 172.1500,00 172.1500,00 172.1500,00 172.1500,00 172.1500,00 172.1500,00 172.1500,00 172.1500,00 172.1500,00 172.1500,00 172.1500,00 172.1500,00 172.1500,00 172.1500,00 172.1500,00 172.1500,00 172.1500,00 172.1500,00 172.1500,00 172.1500,00 172.1500,00 172.1500,00 172.1500,00 172.1500,00 172.15	Blu Hub	-				-
Seconda accoglienza 1.000.00 (2.5 pazio) 4 2.53 (2.5 pazio) 1.00 (2.5 pazio) 4 2.53 (2.5 pazio) 1.00 (2.5 pazio) 4 2.53 (2.5 pazio) 1.00 (2.5 pazio) 2 6.1 pazio 3.00 pazio 4 (2.5 pazio) 2 6.1 pazio 1.00 (2.5 pazio) 4 (2.	onda accoglienza 1.00,000 €/spazio 4 2.53 1.00 (e/spazio 2 6.1 3.00 (e/	Palestra	-				-
Concierge Sociale 1.500,00 €/spazio 2 61 3.00 stale arredo servizi 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00	cierge Sociale 1.500.00 €/ spazio 2 61 3.00 carredo servizi 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00	Consultorio Familiare		2	607	a cura di ASST	
Concierge Sociale 1.500,00 €/spazio 2 61 3.00 stale arredo servizi 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00	cierge Sociale 1.500.00 €/ spazio 2 61 3.00 carredo servizi 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00 160.00	Seconda accoglienza	1.000,00 €/spazio	4	253		1.00
tale Costi Arredamenti 721.500,1 previsti e Varianti 596 di investimenti 748.575,0	Parredo servizi 160.00 Costi Arredamenti 721.500, risti e Varianti 596 di investimenti 748.575,00	Concierge Sociale		2			3.00
previsti e Varianti 596 di investimenti 748.575,0	isti e Varianti 5% di investimenti 748.575,0	otale arredo servizi					
		otale Costi Arredamenti					721.500,0
		nprevisti e Varianti	5%	di in	vestimenti		748.575.0
	140.575,t	•					

Personale e consulenze specialistiche						
Personale						
Responsabile/Direttore (FTE)		60.000,00	€/anno		19.800,00	€
Coordinatore/Community manager (FTE)		30.000,00	€/anno		30.000,00	€
Amministrazione (FTE)		30.000,00	€/anno		7,500.00	€
Property e Facility manager (FTE)		18.000,00	€/anno		9.000.00	€
Concierge Sociale		18.000,00	€/anno		36.000,00	ē
Cuoco		70.000,00	€/anno	a cura del Gestore del servizio	-	€
Assistente cuoco		30.000,00	€/anno	a cura del Gestore del servizio	_	ě
Barista Cameriere		25.000,00	€/anno	a cura del Gestore del servizio	_	€
Overheads		10%	costi personale		10.230.00	ě
Consulenze Esterne		20.000,00	€/anno		6.600,00	€
Totale personale e consulenze specialistiche					119.130,00	€
Property e Facility					Anno 1	Da anno
Pulizie	D	7,00	€/ma		65.231,23	65.231,2
Manutenzione straodinaria (a partire da anno 5)		4,00	€/mq			61.031,7
Manutenzioni ordinarie (esclusi spazi in affitto a terzi)	D	2,50	€/mq		23.296,87	23.296,8
Totale property e facility					88.528,10	149.559,8
Utenze						
Energia Elettrica	D	6,00	€/mq		55.912,48	€
Acqua	D	0,50	€/mq		4.659,37	€
Gas	D	2,50	€/mq		23.296,87	€
Dati e Telefonia Fissa	D	2.000,00	€/utenza		2.000,00	€
Assicurazione	D	4,50	€/mq		41.934,36	€
Totale Utenze					127.803,08	€
Totale tasse e imposte					-	€
Marketing e comunicazione						
Primo anno					30.000,00	€
		50%		-	15.000,00	€
Secondo anno		0.00/			6.000,00	€
Secondo anno Anni successivi		20%	canone annuo		0.000,00	. *
		20%	canone annuo		30.000,00	€

STRUTTURA FINANZIARIA

La tabella che segue simula una possibile struttura finanziaria a supporto della sostenibilità del progetto gestionale. In particolare si immagina che l'intervento possa fare affidamento su risorse proprie del Soggetto Gestore per una quota pari al 30% del fabbisogno finanziario complessivo (pari agli investimenti al netto dei contributi ricevuti a co-finanziamento da bandi) e per la restante parte (70%) facendo ricorso a capitale di debito. Il tasso medio ponderato del capitale investito è stato stimato pari al 3,65% assumendo un tasso di interesse per la quota a debito pari al 2% e un tasso di remunerazione dell'equity pari al 8,8% (rendimento BTP 10 anni più premium risk del 7%).

GESTIONE ABITATIVA con AFFITTO SERVIZI INTEGRATI

STRUTTURA FINANZIARIA		
Durata Concessione	9,00	
Fabbisogno finanziario		
Investimenti	15.720.075,00	
Contributi a Co-finanziamento (Bandi)	15.000.000,00	
Fabbisogno	720.075,00	
Operatività anno 1	-	
Debito (D) €	504.052,50	
Debito (D) %	70,00%	
Costo debito (Kd)	2,00%	1,42% tasso medio gennaio 2020 - da rapporto mensile ABI Febbraio 2020
Durata Debito	9,00	
N. Rate/anno	1,00	1 per rata annuale; 2 per rate semestrali, 4 per rate trimestrali; 12 per rate mensili
Importo Rata/Anno	61.754,21	per rate trimestrati, 12 per rate mensit
Quota interessi / Anno (costante)	1.235,08	
Equity (E) €	216.022,50	
Equity (E) %	30,00%	
Rendimento equity (Ke)	8,80%	
BTP 10Y	1,80%	
BTP 20Y	2,00%	
BTP 30Y	2,50%	
Premium risk	7,00%	
WACC	3,65%	
Inflazione	2,00%	
ISTAT (per indicizzazione canoni)	75%	1,50%
Rivalutazione annua immobili	1,00%	
Tasso di attualizzazione	3,6%	
Aliquota fiscale gestione caratteristica	28,00%	
Aliquota ammortamento arredi e attrezzature	10,00%	
Aliquota ammortamento immobile	3,00%	

BUSINESS PLAN

Si riportano di seguito le due tabelle rispettivamente dedicate alla stima dei flussi di cassa operativi (FCFO) e a quella dei flussi di cassa attualizzati (DCF).

Come anticipato nei paragrafi precedenti, il modello è stato definito assumendo che il valore economico delle opere di costruzione/riqualificazione definito dal Progetto di Fattibilità Tecnico-Economica, al netto degli imprevisti, corrisponda al valore del finanziamento richiesto nell'ambito del Piano Urbano Integrato (riducendo di fatto gli investimenti ai soli costi di attrezzamento degli spazi destinati alle funzioni ricettive, residenziali e di servizio a gestione diretta del soggetto gestore).

Nei primi 5 anni di operatività la gestione immobiliare mostra margini operativi lordi a valori reali crescenti di anno in anno, determinati dalla stimata crescita dei livelli di *occupazione* delle funzioni ricettive (che passano dal 25% del primo anno al 40% del quarto anno, prevedendo una crescita pari al 5% annuo) e residenziali (le funzioni di co-living e co-abitazione passano dal 70% del primo anno al 90% del quinto anno mentre l'agevolato e il sociale passano dal 70% del primo anno al 90% del terzo anno).

A partire dal quinto anno di operatività i margini gestionali si riducono a causa dell'incremento dei costi connessi alle manutenzioni ordinarie (stimati parametricamente pari a 4,00€/mq).

La stima dei flussi di cassa attualizzati ad un tasso del 3,6% determina un tasso interno di rendimento pari all'5% e un periodo di ritorno del capitale investito (costi di attrezzamento) di 7 anni, evidenziando condizioni di redditività operativa che possono intercettare l'interesse di soggetti specializzati nella gestione immobiliare sociale.

Business Plan

GESTIONE ABITATIVA con AFFITTO SERVIZI INTEGRATI			Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6	Anno 7	Anno 8	Anno 9	Anno 10	Anno 15	Anno 20	Anno 25	Anno 30	TOTALE
(VALORI REALI)																	TOTALL
INVESTIMENTI INIZIALI																	
Totale Costo Area	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale Costi di Costruzione	14.250.000		14.250.000	-	•	•	-	-	-	-	•	-	-	-	-	•	14.250.000
Totale costi diversi (investimento)	-		•	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Arredi																	
Totale arredo ricettivo	19.500	0%	19.500	-	-	-	-	-	-	-	-	- 1	-	-	- I I	-	19.500
Totale arredo residenza	184.000	1%	184.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	184.000
Totale arredo servizi	160.000	1%	160.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	160.000
Totale arredo spazi comuni	108.000	1%	108.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	108.000
Totale Costi Arredamenti	452.000	3%	452.000	-	•	•	-	-	-	•	•	-	•	-	-	-	452.000
Imprevisti e Varianti Imprevisti e Varianti	5%		735.100	-	_	_		-		_	-	_	-	-	-	-	735.100
Totale Imprevisti	735.100	5%	735.100	-			-	-	-	-		-	-	-	-	-	735.100
TOTALE INVESTIMENTI	15.437.100		15.437.100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15.437.100
GESTIONE OPERATIVA RICAVI da AFFITTO																	
Ricavi da affitto ricettivo Ostello	292.000		25%	30%	35%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	
Totale affitto Ostello	292.000		73.000	87.600	102.200	116.800	116.800	116.800	116.800	116.800	116.800	-	-	-	-	-	
Totale ricavi da affitto ricettivo			73.000	87.600	102.200	116.800	116.800	116.800	116.800	116.800	116.800	-	-	-	-	-	963.600
Ricavi da affitto alloggi residenziali Coliving	214.560		70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
Totale affitto Co-living Coabitazione	70.624		150.192 70%	160.920	171.648	182.376	193.104	193.104	193.104	193.104	193.104	-	-	-	-	-	
Totale affitto Co-abitazione	39.621		27.734	75% 29.715	80% 31.697	85% 33.678	90% 35.659	90% 35.659	90% 35.659	90% 35.659	90% 35.659	90%	90% -	90%	90%	90%	
Agevolato	71.743		70%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
<u>Totale affitto alloggi canone concordato</u> Sociale	36.258		50.220 70%	60.982 85%	64.569 90%	64.569 90%	64.569 90%	64.569 90%	64.569 90%	64.569 90%	64.569 90%	90%	90%	90%	90%	90%	
Totale affitto alloggi canone sociale	20.200		25.380	30.819	32.632	32.632	32.632	32.632	32.632	32.632	32.632	-	-	-	-	4000/	
Seconda accoglienza Totale affitto seconda accoglienza	29.200		60% 17.520	23.360	100% 29.200	100% 29.200	100% 29.200	100% 29.200	100% 29.200	100% 29.200	100% 29.200	100%	100%	100%	100%	100%	
Morosità	-5%	-	12.676 -	14.122 -	15.027	- 15.663	- 16.298	- 16.298	- 16.298 -	- 16.298	- 16.298	-	-	-	-	-	
Totale ricavi da affitto alloggi residenziali			240.851	268.314	285.518	297.592	309.665	309.665	309.665	309.665	309.665	=	-	-	-	-	2.640.601
Ricavi da affitto spazi non residenziali																	
Coworking	23.430		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
Totale affitto Coworking Maker Lab	8.731		23.430 100%	23.430 100%	23.430 100%	23.430 100%	23.430 100%	23.430 100%	23.430 100%	23.430 100%	23.430 100%	100%	100%	100%	- 100%	100%	
Totale affitto Maker Lab	0.2/0		8.731	8.731	8.731	8.731	8.731	8.731	8.731	8.731	8.731	-	-	-	-	1000/	
Ristorante Totale affitto Ristorante	9.249		9.249	9.249	100% 9.249	100% 9.249	100% 9.249	100% 9.249	100% 9.249	100% 9.249	100% 9.249	100%	100%	100%	100%	100%	
Palestra	13.500		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
Totale affitto Palestra	50/		13.500	13.500	13.500	13.500	13.500	13.500	13.500	13.500	13.500	-	-	-	-	-	
Morosità	-5%		2.746 -	2.746 -	2.746			- 2.746	- 2.746 -		- 2.746	-	-	-	-	-	160 181
Totale ricavi da affitto spazi non residenziali			52.165	52.165	52.165	52.165	52.165	52.165	52.165	52.165	52.165	-	-			-	469.484
Totale ricavi			366.016	408.079	439.883	466.557	478.630	478.630	478.630	478.630	478.630	- !	-	-	-	•	4.073.685
COSTI GESTIONALI																	
Totale personale e consulenze specialistiche	119.130		119.130	119.130	119.130	119.130	119.130	119.130	119.130	119.130	119.130	-	-	-	-	-	1.072.170
Totale property e facility	88.528		32.616	65.231	88.528	88.528	88.528	149.560	149.560	149.560	149.560	-	-	-	-	-	961.671
Totale Utenze	127.803		127.803	127.803	127.803	127.803	127.803	127.803	127.803	127.803	127.803	-	-	-	-	-	1.150.228
Totale Marketing e comunicazione			30.000	15.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	-	-	-	-	-	87.000
Totale costi gestione caratteristica (affitto)			309.549	327.164	341.461	341.461	341.461	402.493	402.493	402.493	402.493	-	-	-	-		3.271.068
MARGINE OPERATIVO LORDO			56.467	80.915	98.422	125.095	137.169	76.137	76.137	76.137	76.137	-		-	-		802.617
			2		, 1			, 				I		<u> </u>	<u> </u>		

GESTIONE ABITATIVA + AFFITTO SERVIZI INTEGRATI (VALORI NOMINALI) INVESTIMENTI INIZIALI	96.507 VAN 5% IRR	Anno 1	Anno 2 0,02	Anno 3 0,02	Anno 4 0,02	Anno 5 0,02	Anno 6 0,02	Anno 7 0,02	Anno 8 0,02	Anno 9 0,02	Anno 10 0,02	Anno 15 0,02	Anno 20 0,02	Anno 25 0,02	Anno 30 0,02	TOTALE
Totale Costo Area Totale Costi di Costruzione	14.250.000	14.250.000	-	-	-	-	•				-	-	-	-	-	14.250.000
Totale costi diversi (investimento)	-	-	-	•		-			-		-	-	-	- 1		-
Arredi														1		
Totale arredo ricettivo	19.500	19.500		-	-		-	-	-	-	<u>-</u>	i			-	19.500
Totale arredo residenza	184.000	184.000	-	-	-	- !	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Totale arredo servizi	160.000	204.500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	204.500
Totale arredo spazi comuni	108.000	108.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	108.000
Totale Costi Arredamenti	471.500	516.000	•			-	•	•	•	•	-	-	-	-	-	516.000
Totale Imprevisti	736.075	738.300	-			-	-		•		-	-	-	-	-	738.300
TOTALE INVESTIMENTI	15.457.575	15.504.300	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15.504.300
GESTIONE OPERATIVA RICAVI da AFFITTO																
Ricavi da affitto ricettivo																
Ostello	292.000	25%	30%	35%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	
Totale affitto Ostello		73.000	88.914	105.289	122.135	123.967	125.827	127.714	129.630	131.574	-	-	-	-		
Totale ricavi da affitto ricettivo		73.000	88.914	105.289	122.135	123.967	125.827	127.714	129.630	131.574	-	-	-	-	-	1.028.051
Ricavi da affitto alloggi residenziali Coliving	214.560	70%	75%	80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
Totale affitto Co-living		150.192	163.334	176.836	190.707	204.954	208.028	211.148	214.315	217.530	-	-	-	-	-	
Coabitazione Totale affitto Co-abitazione	39.621	70% 27.73 4	75% 30.161	80% 32.655	85% 35.216	90% 37.847	90% 38.414	90% 38.991	90% 39.575	90% 40.169	90%	90%	90%	90%	90%	
Agevolato	71.743	70%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
Totale affitto alloggi canone concordato Sociale	36.258	50.220 70%	61.897 85%	66.521 90%	67.518 90%	68.531 90%	69.559 90%	70.603 90%	71.662 90%	72.736 90%	90%	90%	90%	90%	90%	
Totale affitto alloggi canone sociale		25.380	30.819	32.632	32.632	32.632	32.632	32.632	32.632	32.632						
Seconda accoglienza Totale affitto seconda accoglienza	29.200	60% 17.520	23.360	100% 29.200	100% 29.200	100% 29.200	100% 29.200	100% 29.200	100% 29.200	100% 29.200	100%	100%	100%	100%	100%	
Morosità	40%	- 12.676 -	14.334 -	15.481 -	16.378 -	17.298	- 17.558 -	17.821 -	18.088 -	18.360	-	-	-	-	-	
Totale ricavi da affitto alloggi residenziali		240.851	271.877	293.162	309.695	326.665	331.075	335.552	340.096	344.708	-	-	-	-	-	2.793.680
Ricavi da affitto spazi non residenziali																
Coworking Totale affitto Coworking	23.430	100% 23.430	100% 23.782	100% 24.138	100% 24.501	100% 24.868	100% 25.241	100% 25.620	100% 26.004	100% 26.394	100%	100%	100%	100%	100%	
Maker Lab	8.731	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
Totale affitto Maker Lab Ristorante	9.249	8.731 100%	8.862 100%	8.994 100%	9.129 100%	9.266 100%	9.405 100%	9.546 100%	9.690 100%	9.835 100%	100%	100%	100%	100%	100%	
Totale affitto Ristorante		9.249	9.388	9.529	9.672	9.817	9.964	10.114	10.265	10.419	-	-	-	-	-	
Palestra Totale affitto Palestra	13.500	100%	100% 13.703	100%	100% 14.117	100% 14.329	100% 14.544	100% 14.762	100%	100% 15.208	100%	100%	100%	100%	100%	
Morosità	-5%	- 2.746 -	2.787 -	2.829 -					3.047 -	3.093	-	-	-	- 1		
Totale ricavi da affitto spazi non residenziali		52.165	52.947	53.742	54.548	55.366	56.196	57.039	57.895	58.763	-	-	-	-	-	498.662
Totale ricavi		366.016	413.738	452.192	486.378	505.998	513.099	520.306	527.621	535.046	-	-	-	-	-	
COSTI GESTIONALI																
Totale personale e consulenze specialistiche	119.130	119.130	121.513	123.943	126.422	128.950	131.529	134.160	136.843	139.580	-	-	-	-	-	1.162.069
Totale property e facility	88.528	32.616	66.536	92.105	93.947	95.826	165.126	168.429	171.797	175.233	-	-	-	-	-	1.061.614
Totale Utenze	127.803	127.803	130.359	132.966	135.626	138.338	141.105	143.927	146.806	149.742	-	-	-	=	-	1.246.672
Totale Marketing e comunicazione		30.000	15.300	6.242	6.367	6.495	6.624	6.757	6.892	7.030	-	-	-	-	-	91.708
Totale costi gestione caratteristica (affitto)		309.549	333.708	355.256	362.361	369.609	444.385	453.272	462.338	471.585	-	-	-	-	-	3.562.062
MARGINE OPERATIVO LORDO		56.467	80.031	96.936	124.016	136.390	68.714	67.033	65.283	63.461	-	-	-	-	-	758.330
Contributi Bando		15.000.000,00										ļ			1	
Investimenti operativi	45.507.700	- 504.300,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	- 504.300
Ammortamenti Fiscalità virtuale	15.504.300 28%	- 63.038 -	63.038 - 4.758,08 -	63.038 - 9.491,56 -	63.038 - 17.074,03 -	63.038 20.538,59	- 63.038 - - 1.589,41 -	63.038 - 1.118,81 -	63.038 628,72 -	- 17.769,08	-	-	-	-	-	- 504.300
CASHFLOW OPERATIVO DOPO GLI INVESTIMENTI		- 447.833	75.273	87.444	106.942	115.851	67.125	65.914	64.654	45.692	-	-	-	-	-	181.062
CASHFLOW ATTUALIZZATO a tasso del	3,65%	- 447.833	72.623	81.397	96.043	100.382	56.115	53.164	50.312	34.305	-	-	-	-	-	96.507
Payback Period Tasso Interno di Rendimento Valore attuale Netto		7 5% ol 96.507	<													