




RELAZIONE SULLA FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICA

R1

IPOTESI DI REALIZZAZIONE DEI ALLOGGI
PER STUDENTI
PROGETTO FRANCESCO DI ROCCO ARCHITETTO

PAVIA
VIA LUNGOTICINO SFORZA 50

inhome

AVVISO PUBBLICO ESPLORATIVO PER PROPOSTE DI PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO (PPP) ex art. 193, del D.Lgs n. 36 /2023 PER LA GESTIONE DEGLI IMMOBILI IN PAVIA VIALE LUNGO TICINO SFORZA 50/52 - VIA CARDANO 82, 90 E VIA PORTA CALCINARA, 11 APPARTENENTI AL PATRIMONIO DI ALER PAVIA-LODI NEL COMUNE DI PAVIA, DA DESTINARE AD ALLOGGI O RESIDENZE UNIVERSITARIE PER STUDENTI.

PROPONENTE: IM HOME SRL - Milano, Via Leopardi n. 8 - Codice Fiscale e Partita IVA n. 13034251002 – REA n. MI-2649925 - Amministratore Unico Sig. Israilovici Raffaele

PROGETTISTA ARCH. FRANCESCO DI ROCCO - Via Martiri della Resistenza, n. 78, Termoli (CB) – Iscritto all’Ordine degli Architetti della Provincia di Campobasso al n. 772.

ASSEVERATORE DOTT. GIORGIO DI STEFANO – Piazzale Giovanni delle Bande Nere, n. 9 – Dottore Commercialista e Revisore dei Conti.

COORDINATORE ARCH. MARTINO CANONICO - Via Garibaldi, n. 7, Monteforte Irpino (AV) – Iscritto all’Ordine degli Architetti della Provincia di Avellino al n. 766.

PROGETTO DI FATTIBILITA’ TECNICO ECONOMICA

PREMESSE

Le valutazioni, le analisi e la documentazione elaborata per la presentazione di una proposta di presente proposta di Partenariato Pubblico-Privato (Ppp) Ex Art. 193, del D.Lgs N. 36 /2023 per la Gestione degli Immobili in Pavia oggetto dell’avviso pubblico del 12 novembre 2024, sono state elaborate sulla scorta della documentazione tecnico/amministrativa e grafico/descrittiva messa a disposizione dall’Ente, insieme alle misurazioni a campione e le riprese fotografiche eseguite nel corso del Sopralluogo presso gli immobili effettuato in data 27 novembre 2024.

Obiettivo del lavoro è dare riscontro alla richiesta dell’Ente di ricevere proposte di PPP rivolte alla gestione di tutti i lavori, i servizi, le attività accessorie e progettuali necessarie per la riqualificazione degli immobili al fine di rendere, per quanto possibile, garantire elevati standard di sostenibilità edilizia - nel rispetto del carattere architettonico e tipologico esistente - urbanistica, ambientale e abitativa e sociale finalizzato al miglioramento della qualità della vita negli immobili in questione.

Particolare rilievo è dato alle performance energetiche, alla riduzione del costo dell’energia elettrica e alla previsione di alloggiare gli studenti in appartamenti di piccole/medie dimensioni raggruppati in zone di distribuzione.

Ogni appartamento sarà destinato ad uno o al massimo a tre utenti. Ogni appartamento sarà autonomo e dotato di zona cottura, un servizio igienico, un’ampia zona soggiorno, e una zona notte, differenziata con spazi di filtro, costituita da una percentuale di posti in camere singole pari al 72% del totale.

Per determinare i posti letto complessivi si è valutata un’ipotesi che considera i contenuti del D.M. 481 del 26 febbraio 2024, e succ. mod. e int. relativamente agli standard minimi dimensionali delle residenze universitarie.

Per valutare i termini della concessione oggetto della convenzione, con gli stessi presupposti, sono stati stimati, anche con riferimento all’art. 179 del codice degli appalti:

- a) il costo dell’intervento di riqualificazione, elaborato sulla base di prezzi medi di mercato;
- b) la valutazione costi/ricavi del proponente/gestore degli Alloggi per Studenti.
- c) il valore delle sovvenzioni stimate sulla base delle indicazioni fornite dal MUR con il DM n.481 del 26/02/2024 e s. m. e i. per l’assegnazione del cofinanziamento in conto gestione di interventi volti alla realizzazione di posti letto per studenti universitari da erogarsi nell’ambito della Missione 4, Componente 1, Riforma 1.7 del PNRR;
- d) il valore della concessione oggetto della convenzione.

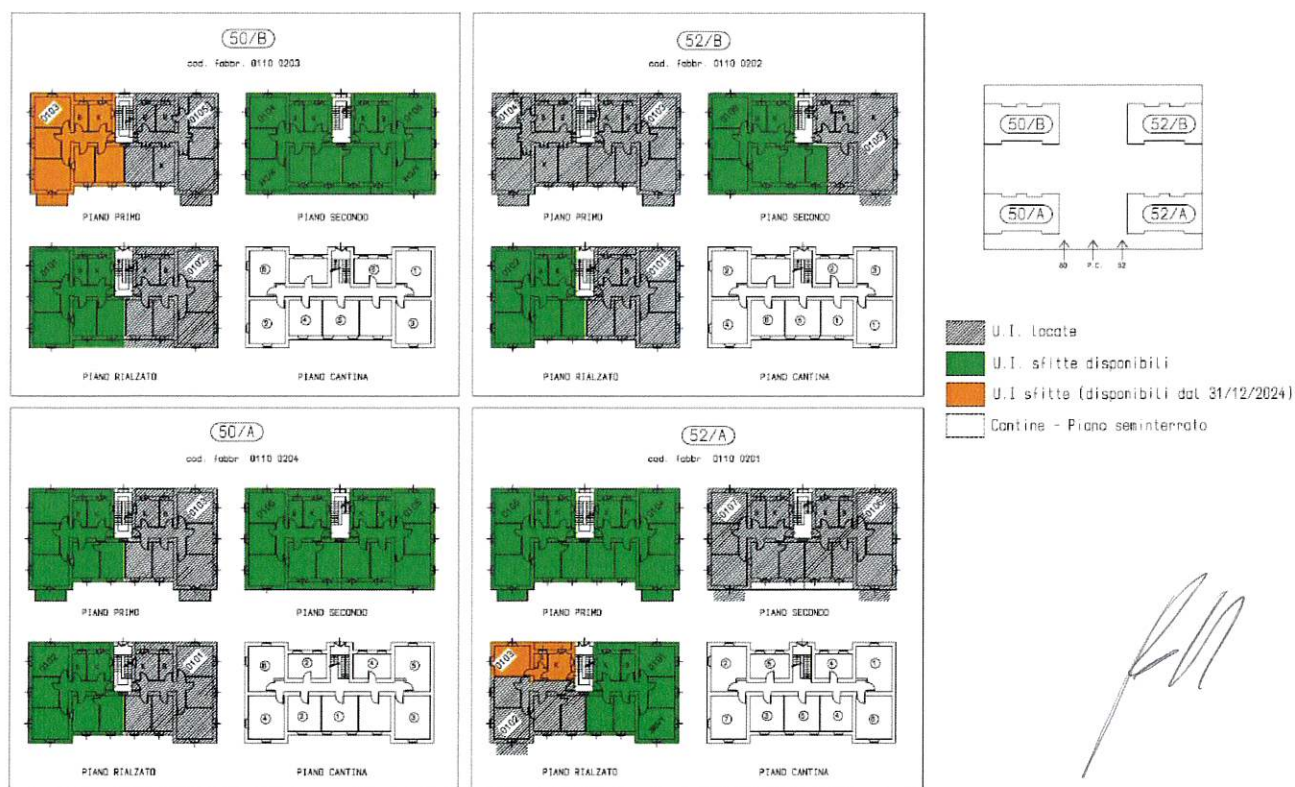
A) GLI IMMOBILI: LO STATO DI FATTO

A.1) VIALE LUNGO TICINO SFORZA 50/52 (AMBITO 1)

I quattro edifici a blocco ubicati in Viale Lungo Ticino Sforza ai civici 50 e 52 sono stati edificati negli anni '20 del secolo scorso e sono articolati in 3 piani fuori terra rispetto al piano stradale e di un piano seminterrato in cui sono ubicate le cantine di pertinenza degli alloggi. Le Unità immobiliari ad uso residenziale disponibili dal 01 gennaio 2025 sono quattordici, le caratteristiche sono riportate nella Tav.1.

Indirizzo	Codice U.I.	Cod. alternativo U.I.	Piano	Superficie netta mq	Vani n°	Camere n°	Soggiorno n°	Cucine n°	Bagni n°	Impianto di riscaldamento autonomo	% Posti letto Singoli	Posti letto in Camere Singole n°	Posti letto in Camere Doppie n°	Posti letto Totali n°
V.le Lungo Ticino Sforza 50A	26868	PV.01100204.0102	terra	111,06	5	3	1	1	1	SI		3		3
V.le Lungo Ticino Sforza 50A	26865	PV.01100204.0104	primo	111,06	5	3	1	1	1	NO		3		3
V.le Lungo Ticino Sforza 50A	26864	PV.01100204.0105	secondo	111,06	5	3	1	1	1	NO		3		3
V.le Lungo Ticino Sforza 50A	26867	PV.01100204.0106	secondo	111,06	5	3	1	1	1	SI		3		3
V.le Lungo Ticino Sforza 50B	26874	PV.01100203.0101	terra	111,06	5	3	1	1	1	SI		3		3
V.le Lungo Ticino Sforza 50B	26870	PV.01100203.0104	secondo	124,55	6	3	1	1	1	SI		3		3
V.le Lungo Ticino Sforza 50B	26873	PV.01100203.0105	primo	111,06	5	3	1	1	1	SI		3		3
V.le Lungo Ticino Sforza 50B	26875	PV.01100203.0106	secondo	97,93	4	3	1	1	1	SI		3		3
V.le Lungo Ticino Sforza 52A	26886	PV.01100201.0101	terra	89,62	5	3	1	1	1	NO		3		3
V.le Lungo Ticino Sforza 52A	26884	PV.01100201.0103	terra	33,47	1	1	1	1	1	SI		custode		custode
V.le Lungo Ticino Sforza 52A	26882	PV.01100201.0104	primo	111,06	5	3	1	1	1	NO		3		3
V.le Lungo Ticino Sforza 52A	26883	PV.01100201.0105	primo	111,06	5	3	1	1	1	NO		3		3
V.le Lungo Ticino Sforza 52B	26880	PV.01100202.0102	terra	111,06	5	3	1	1	1	SI		3		3
V.le Lungo Ticino Sforza 52B	26879	PV.01100202.0106	secondo	124,55	6	3	1	1	1	SI		3		3
A) TOTALE Lungo Ticino Sforza	14			1.470	67	40	14	14	14			39	0	39

Tav. 1 elenco e caratteristiche delle Unità Immobiliari disponibili



Tav. 2 individuazione delle Unità Immobiliari disponibili dell'Ambito 1

A.1.2 Stato di Fatto e Considerazioni sullo Stato Manutentivo delle Parti Comuni degli Edifici

Dalla relazione illustrativa redatta a cura di Aler:

"Si tratta di alloggi aventi metrature variabili da 90 a 124 mq di superficie netta calpestabile, oltre a balconi e cantine di pertinenza. Le altezze interne dei locali sono di 3,80 m. Il solo alloggio con codice 26884 ubicato al piano rialzato del civico 52A ha una superficie inferiore rispetto agli altri (33,50 mq).

A seconda delle metrature, gli alloggi hanno da tre a sei ambienti oltre ad un bagno ed una cucina cui si accede tramite un corridoio centrale.

Lo stato conservativo degli alloggi è prevalentemente scadente, tale da non consentirne un immediato riutilizzo se non in presenza di lavori di manutenzione.

Alcuni alloggi sono già dotati di impianto di riscaldamento autonomo con corpi scaldanti in ghisa.

Non sono tuttavia disponibili documenti di progetto impiantistici e/o certificazioni di conformità relative ad impianti termici ed elettrici. I contatori del gas metano sono ubicati all'esterno ed accorpati in varie batterie al piano cortile. I contatori dell'energia elettrica sono ubicati nel piano seminterrato nel corridoio comuni di accesso alle cantine. . . .

I quattro edifici non hanno beneficiato di interventi manutentivi di rilievo; le principali criticità sono:

- *Intonaci delle facciate in precario stato manutentivo, con diffuse situazioni di distacchi di porzioni varie cui si è rimediato in modo localizzato nel corso degli ultimi anni;*
- *Sottotetti interessati dalla presenza di guano di piccione causato dalla presenza di numerosi pertugi in falda e in corrispondenza delle gronde;*
- *Stato conservativo dei canali di gronda;*
- *Portoni di ingresso degli edifici vetusti;*
- *Finestre del vano scala vetuste;*
- *Assenza di citofoni sulla recinzione del fronte stradale;*
- *Cancelletti pedonali vetusti con alcuni problemi di chiusura ed impossibilità di tenerli chiusi a chiave per il motivo di cui al punto precedente;*

Possibile presenza di colonne di scarico in cemento amianto.

SERRAMENTI ESTERNI

I quattro edifici hanno beneficiato circa 20 anni fa della sostituzione delle persiane scorrevoli di tutte le unità immobiliari; le stesse abbisognano però diffusamente di verifica dei sistemi di scorrimento che paiono per lo più malfunzionanti. Le finestre sono nella maggior parte dei casi quelle originali.

STATO MANUTENTIVO DEL CORTILE

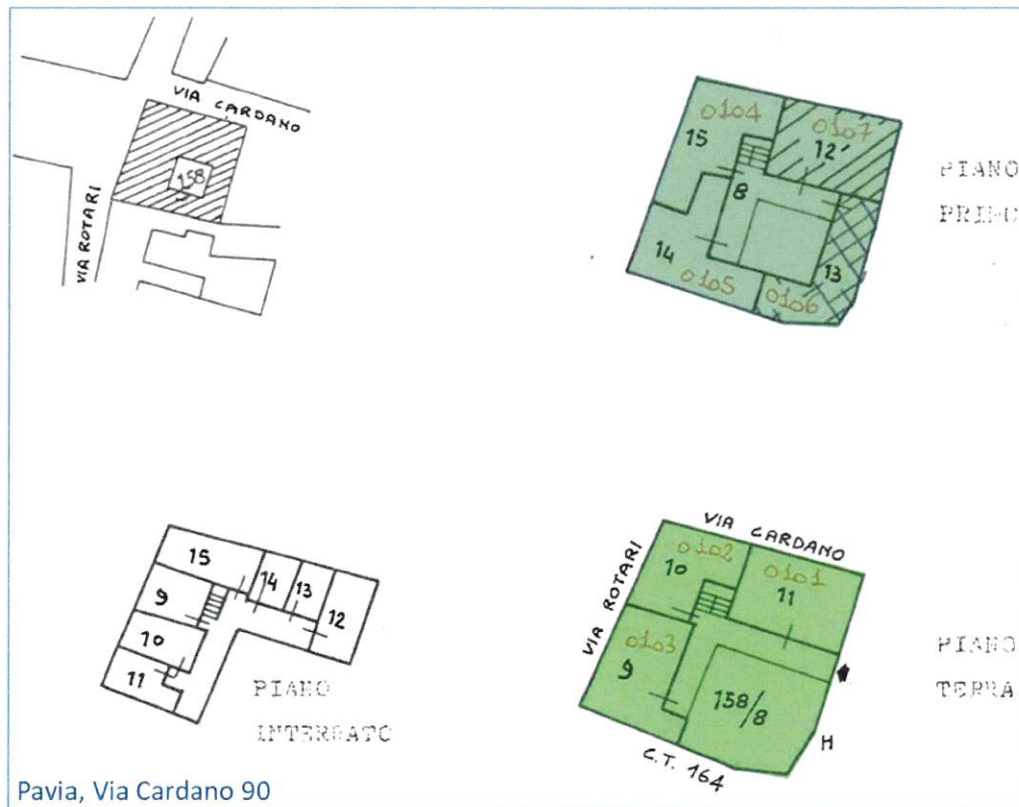
Il cortile comune è costituito da un'ampia zona centrale inghiaia e da due spazi a verde ubicati tra gli edifici del civico 50/a - 50/b e tra gli edifici del civico 52/a - 52/b; l'area risulta essere in discreto stato manutentivo. La cura degli spazi a verde, in particolare, è curata dai residenti."

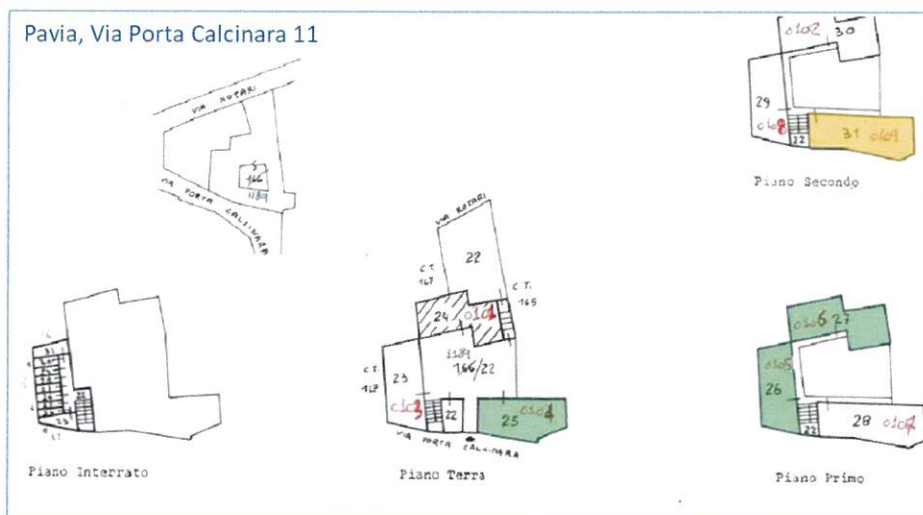
A.2) VIA CARDANO 82, 90 E VIA PORTA CALCINARA, 11 (AMBITO 2)

Gli edifici sono stati edificati nei primi anni del secolo scorso e sono articolati in 3 piani fuori terra rispetto al piano stradale e di un piano seminterrato in cui sono ubicate le cantine di pertinenza degli alloggi. Complessivamente le Unità immobiliari ad uso residenziale disponibili dal 01 gennaio 2025 sono 22, le caratteristiche sono riportate nella Tav.3.

Indirizzo	Codice U.I.	Cod. alternativo U.I.	Piano	Superficie netta mq	Vani n°	Camere n°	Soggiorno n°	Cucine n°	Bagni n°	Impianto di riscaldamento autonomo	Posti letto in Camere Singole n°	Posti letto in Camere Doppie n°	Posti letto Totali n°
Via Cardano, 82	24926	PV.01104001.0102	terra	48,53	2	1	1	1	1	SI		2	2
Via Cardano, 82	24925	PV.01104001.0106	secondo	49,95	2	1	1	1	1	SI		2	2
Via Cardano, 82	24924	PV.01104001.0101	terra	29,82	1	1	1	1	1	SI	1		1
Via Cardano, 82	24923	PV.01104001.0104	primo	49,95	2	1	1	1	1	SI		2	2
Via Cardano, 82	24922	PV.01104001.0105	secondo	48,42	2	1	1	1	1	SI	1		1
Via Cardano, 82	24921	PV.01104001.0103	primo	48,26	2	1	1	1	1	SI	1		1
B) TOTALE Via Cardano 82				6		275	11	6	6	6	3	6	9
Via Cardano, 90	27230	PV.01100079.0105	primo	54,05	2	1	1	1	1	SI	1		1
Via Cardano, 90	27229	PV.01100079.0104	primo	49,05	2	1	1	1	1	SI		2	2
Via Cardano, 90	27228	PV.01100079.0106	primo	41,04	2	2	1	1	1	SI	2		2
Via Cardano, 90	27227	PV.01100079.0101	terra	53,05	3	2	1	1	1	SI	1	2	3
Via Cardano, 90	27226	PV.01100079.0107	primo	53,05	3	1	1	1	1	SI		2	2
Via Cardano, 90	27225	PV.01100079.0102	terra	37,04	1	1	1	1	1	SI		2	2
Via Cardano, 90	27224	PV.01100079.0103	terra	48,05	2	1	1	1	1	SI		2	2
C) TOTALE Via Cardano 90				7		335	15	9	7	7	4	10	14
Via Porta Calcinara, 11	27199	PV.01100081.0104	terra	40,80	2	1	1	1	1	SI	1		1
Via Porta Calcinara, 11	27198	PV.01100081.0105	primo	63,31	3	2	1	1	1	SI	2		2
Via Porta Calcinara, 11	27206	PV.01100081.0106	primo	69,93	3	2	1	1	1	SI	1	2	3
Via Porta Calcinara, 11	27201	PV.01100081.0109	secondo	75,53	3	2	1	1	1	SI	1	2	3
D) TOTALE Via Cardano 90				4		250	11	7	4	4	5	4	9
TOTALE B+C+D				17		860	37	22	17	17	12	20	32

Tav. 3 elenco e caratteristiche delle Unità Immobiliari disponibili





Tav. 4 individuazione delle Unità Immobiliari disponibili dell'Ambito 2

A.2.2 Stato di Fatto e Considerazioni sullo Stato Manutentivo delle Parti Comuni degli Edifici

Dalla relazione illustrativa redatta a cura di Aler:

"Si tratta di alloggi aventi metrature variabili da 30 a 82 mq di superficie netta calpestabile, oltre a balconi e cantine di pertinenza. Le altezze interne dei locali sono di 2,70 m.

A seconda delle metrature, gli alloggi hanno da due a quattro ambienti oltre ad un bagno ed una cucina.

Lo stato conservativo degli alloggi è, tale da richiedere alcuni interventi manutentivi per il successivo riutilizzo.

Gli alloggi sono dotati di impianto di riscaldamento autonomo con corpi scaldanti in ghisa risalente agli anni '80.

Non sono tuttavia disponibili documenti di progetto impiantistici e/o certificazioni di conformità relative ad impianti termici ed elettrici. I contatori del gas metano sono prevalentemente ubicati all'esterno ed accorpati in varie batterie al piano cortile; in alcune u.i. sono posizionati nel locale cucina. I contatori dell'energia elettrica sono ubicati nel piano terra o seminterrato.

Tra gli alloggi sfitti risultano ristrutturati in anni recenti i seguenti tre: Via Cardano, 82: U.I. 24926 (anno 2012), U.I. 24925 (anno 2012), U.I. 24924 (anno 2012)

Gli edifici non hanno beneficiato di interventi manutentivi dagli anni '80 quando gli stessi furono interessati da un intervento sostanziale di manutenzione straordinaria che ha riguardato gli interi corpi di fabbrica.

Si evidenziano le principali criticità emerse in questi ultimi anni.

- *Le facciate del civico 82 hanno intonaci in precario stato manutentivo, con diffuse situazioni di distacchi di porzioni di intonaco cui si è rimediato in modo localizzato nel corso degli ultimi anni;*
- *Le murature perimetrali dei tre edifici sono parzialmente interessate da umidità di risalita;*
- *Stato conservativo dei canali di gronda parzialmente deteriorati;*
- *Portoni di ingresso da risanare;*

Serramenti esterni

Gli edifici hanno beneficiato negli anni '80 fa della sostituzione delle persiane di tutte le unità immobiliari; le stesse abbisognano però di sostituzione a causa del deterioramento. Le finestre sono in legno con doppio vetro, anch'esse risalenti agli anni '80 e versano in discreto stato manutentivo.

Stato manutentivo del cortile

Via Cardano, 82: Cortile ad uso privato con porticato per ricovero biciclette e ballatoio coperto per l'accesso agli appartamenti. Necessita di sgombero da masserizie la scala di accesso alle cantine.

Via Cardano, 90: Cortile interno ad uso privato con porticati per ricovero biciclette e ballatoi coperti per l'accesso agli appartamenti.

Via Porta Calcinara, 11: Cortili interni ad uso privato con porticati per ricovero biciclette e ballatoi coperti per l'accesso agli appartamenti"

B) GLI IMMOBILI: L'INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE

B1. Contenuti

L'intervento di riqualificazione interesserà gli Ambiti 1 e 2, per complessive n.31 Unità Immobiliari a destinazione residenziale con una superficie totale netta di mq 2.329, n. 104 Vani, n. 52 Camere, n. 31 spazi di soggiorno, n.31 cucine, n. 31 Bagni per complessivi 71 posti letto, dei quali n. 51 in camere singole pari al 72% dei posti letto totali.

Come già chiarito in premessa l'individuazione degli interventi e la tipologia delle lavorazioni ipotizzate non sono stati elaborati analiticamente ma stimati sulla base del materiale documentale di base ricevuto e delle informazioni assunte con il sopralluogo durante il quale, a campione, sono state visitate le unità immobiliari accessibili.

Sulla base di tali premesse gli interventi di riqualificazione stimate riguardano:

- Ristrutturazione di n. 31 Bagni completa di impianto idrico/sanitario, pavimentazione e rivestimento con nuovi sanitari e doccia.

- Revisione dei rivestimenti di n. 31 Cucine con sostituzione del paraschizzi.
- Rifacimento Impianto elettrico con Q.E. e salvavita.
- Sostituzione e efficientamento n.26 Caldaie per riscaldamento e produzione di acqua calda.
- Realizzazione di n. 26 Impianti di CDZ con unità SPLIT interna per produzione di aria fredda e n.5 Impianti di CDZ per la produzione di aria calda e fredda.
- Sistemazione di pavimentazione interna ove necessario per porzioni funzionali.
- Sostituzione infissi esterni con finestre in pvc a taglio termico e vetri termici.
- Tinteggiatura dei locali interni con due mani di idropittura bianca.
- Rifacimento Impianto elettrico scale - cancelli e parti comuni.
- Interventi puntuali di bonifica.
- A.1 Allestimento Alloggi: mobili per soggiorno - cucina - bagno – camere

QUADRO ECONOMICO RIEPILOGATIVO

A. TOTALE LAVORI UNITA' IMMOBILIARI	€ 1.127.857,16
A.1 ALLESTIMENTO DEGLI ALLOGGI	€ 208.000,00
SPESE TECNICHE	€ 78.950,00
TOTALE INTERVENTO	€ 1.414.807,16

N.B. il costo dell'intervento di riqualificazione è stato elaborato sulla base di prezzi medi di mercato.

B.2 Principali obiettivi

- **STANDARD MINIMI DIMENSIONALI E QUALITATIVI DM n. 481 del 26-02-2024 - All. C:**

Previsione del l'alloggiamento degli studenti in veri e propri appartamenti di piccole dimensioni raggruppati intorno a zone di distribuzione. Ogni appartamento è autonomo in quanto dotato di zona cottura, servizio igienico ed eventuale zona giorno;

Gli Alloggi possono essere in grado di ospitare differenti tipi di utenti (studenti, borsisti, studenti sposati, ecc.), al fine di garantire ed incentivare i processi di socializzazione e integrazione sociale.

Gli edifici oggetto del progetto di fattibilità sono integrati nel contesto cittadino al fine di costituire un continuum nel tessuto sociale e dei servizi:

distanza dalle sedi universitarie: Ambito 1: 700 m. Ambito 2: 250 m.

distanza da hub di trasporto pubblico: Ambito 1: 100 m. Ambito 2: 400 m.

Requisiti dimensionali minimi di superficie netta progettati:

Camera singola (posto letto, posto studio) ≥ 9,3 mq; camera doppia (due posti letto, posto studio) ≥ 13,6 mq. Non sono presenti camere con più di due posti.

In ogni alloggio è presente un servizio igienico (lavabo, doccia, wc, bidet), condiviso fino ad un massimo di tre posti letto ≥ 2,6 mq.

- **PIANO DELLE MANUTENZIONI:** in dieci anni sono stimati interventi di manutenzione per € 656.983 che interesseranno anche gli spazi comuni
- **PROGRAMMA DEI LAVORI E INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA IMPIANTISTICA E DELLE AREE VERDI PERTINENZIALI:** gli interventi interesseranno in via prioritaria il recupero e la rifunzionalizzazione delle unità immobiliari.
- **CONTO ECONOMICO DELLA GESTIONE E SUA SOSTENIBILITÀ:** si prevede

- **EVENTUALI PREVISIONI FAVOREVOLI ALL'UTENZA DI ALER:** la percentuale di posti letto con tariffa agevolata sono stati portati al 50% del totale
- **TIPOLOGIE DEGLI INTERVENTI EDILIZI VOLTI ALLA RIQUALIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI SIA NELLE PARTI COMUNI CHE ESCLUSIVE,**
- **QUALITÀ DEGLI IMPIANTI ANCHE SOTTO L'ASPETTO TECNOLOGICO;** si prevede il rifacimento degli impianti elettrici – adeguamento impianto di riscaldamento e condizionamento
- **ADEGUAMENTO NORMATIVO DEGLI IMPIANTI E INTERVENTI DI MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA:** gli interventi di sostituzione delle caldaie e degli infissi esterni potranno produrre un miglioramento della prestazione energetica di due classi
- **TEMPI DI ESECUZIONE DEI LAVORI E DEGLI INTERVENTI PER LA RESTITUZIONE DEGLI EDIFICI AD USO ESCLUSIVO:** si prevede la realizzazione degli interventi nell'arco di 12 mesi dall'inizio dei lavori

Aler Pavia - Alloggi per Studenti - Lungoticino Sforza 50 - Cardano 82/90 - Calcinara 11

Consistenze e caratteristiche delle Unità Immobiliari post operam

Indirizzo	Codice U.I.	Cod. alternativo U.I.	Piano	Superficie netta mq	Vani n°	Camere n°	Soggiorno n°	Cucine n°	Bagni n°	Impianto di riscaldamento autonomo	% Posti letto Singoli	Posti letto in Camere Singole n°	Posti letto in Camere Doppie n°	Posti letto Totali n°
V.le Lungo Ticino Sforza 50A	26868	PV.01100204.0102	terra	111,06	5	3	1	1	1	SI		3		3
V.le Lungo Ticino Sforza 50A	26865	PV.01100204.0104	primo	111,06	5	3	1	1	1	SI		3		3
V.le Lungo Ticino Sforza 50A	26864	PV.01100204.0105	secondo	111,06	5	3	1	1	1	SI		3		3
V.le Lungo Ticino Sforza 50A	26867	PV.01100204.0106	secondo	111,06	5	3	1	1	1	SI		3		3
V.le Lungo Ticino Sforza 50B	26874	PV.01100203.0101	terra	111,06	5	3	1	1	1	SI		3		3
V.le Lungo Ticino Sforza 50B	26870	PV.01100203.0104	secondo	124,55	6	3	1	1	1	SI		3		3
V.le Lungo Ticino Sforza 50B	26873	PV.01100203.0105	primo	111,06	5	3	1	1	1	SI		3		3
V.le Lungo Ticino Sforza 50B	26875	PV.01100203.0106	secondo	97,93	4	3	1	1	1	SI		3		3
V.le Lungo Ticino Sforza 52A	26886	PV.01100201.0101	terra	89,62	5	3	1	1	1	SI		3		3
V.le Lungo Ticino Sforza 52A	26884	PV.01100201.0103	terra	33,47	1	1	1	1	1	SI		custode		custode
V.le Lungo Ticino Sforza 52A	26882	PV.01100201.0104	primo	111,06	5	3	1	1	1	SI		3		3
V.le Lungo Ticino Sforza 52A	26883	PV.01100201.0105	primo	111,06	5	3	1	1	1	SI		3		3
V.le Lungo Ticino Sforza 52B	26880	PV.01100202.0102	terra	111,06	5	3	1	1	1	SI		3		3
V.le Lungo Ticino Sforza 52B	26879	PV.01100202.0106	secondo	124,55	6	3	1	1	1	SI		3		3
A) TOTALE Lungo Ticino Sforza				14	1.470	67	40	14	14	14		39	0	39
Via Cardano, 82	24926	PV.01104001.0102	terra	48,53	2	1	1	1	1	SI			2	2
Via Cardano, 82	24925	PV.01104001.0106	secondo	49,95	2	1	1	1	1	SI			2	2
Via Cardano, 82	24924	PV.01104001.0101	terra	29,82	1	1	1	1	1	SI		1		1
Via Cardano, 82	24923	PV.01104001.0104	primo	49,95	2	1	1	1	1	SI			2	2
Via Cardano, 82	24922	PV.01104001.0105	secondo	48,42	2	1	1	1	1	SI		1		1
Via Cardano, 82	24921	PV.01104001.0103	primo	48,26	2	1	1	1	1	SI		1		1
B) TOTALE Via Cardano 82				6	275	11	6	6	6	6		3	6	9
Via Cardano, 90	27230	PV.01100079.0105	primo	54,05	2	1	1	1	1	SI		1		1
Via Cardano, 90	27229	PV.01100079.0104	primo	49,05	2	1	1	1	1	SI			2	2
Via Cardano, 90	27228	PV.01100079.0106	primo	41,04	2	2	1	1	1	SI		2		2
Via Cardano, 90	27227	PV.01100079.0101	terra	53,05	3	2	1	1	1	SI		1	2	3
Via Cardano, 90	27226	PV.01100079.0107	primo	53,05	3	1	1	1	1	SI			2	2
Via Cardano, 90	27225	PV.01100079.0102	terra	37,04	1	1	1	1	1	SI			2	2
Via Cardano, 90	27224	PV.01100079.0103	terra	48,05	2	1	1	1	1	SI			2	2
C) TOTALE Via Cardano 90				7	335	15	9	7	7	7		4	10	14
Via Porta Calcinara, 11	27199	PV.01100081.0104	terra	40,80	2	1	1	1	1	SI		1		1
Via Porta Calcinara, 11	27198	PV.01100081.0105	primo	63,31	3	2	1	1	1	SI		2		2
Via Porta Calcinara, 11	27206	PV.01100081.0106	primo	69,93	3	2	1	1	1	SI		1	2	3
Via Porta Calcinara, 11	27201	PV.01100081.0109	secondo	75,53	3	2	1	1	1	SI		1	2	3
D) TOTALE Via Cardano 90				4	250	11	7	4	4	4		5	4	9
TOTALE B+C+D				17	860	37	22	17	17	17		12	20	32
TOTALE A+B+C+D				31	2.329	104	62	31	31	31	72%	51	20	71

Tav. 5 Consistenze e caratteristiche delle Unità Immobiliari post operam

C) FATTIBILITA' ECONOMICA: LA GESTIONE DEGLI ALLOGGI UNIVERSITARI

C.1 Canone agevolato e di mercato (Tariffa media e ridotta)

Dai risultati elaborati con il supporto del simulatore del portale di CDP di cui al D.M. n.481 del 26/02/2024 e riportati a cura di Aler nella relazione di accompagnamento all'avviso pubblico esplorativo si evidenzia una Tariffa media di 700€/mese e una Tariffa media ridotta di €595.

Il Piano Finanziario è stato elaborato conservativamente applicando ai valori elaborati dal simulatore uno sconto del 10% con il risultato di una Tariffa media di 630 €/mese applicata al 50% dei posti letto e una Tariffa media ridotta di € 536, applicata al 50% dei posti letto totali superiore al 30% di quella stabilita dal D.M. n. 481 per consentire di ampliare la diponibilità per utenti parenti del personale ALER, con il risultato di una tariffa medio/mese/posto letto di € 583, un canone mensile massimo di € 41.375 e un canone annuo massimo di € 496.503

C.2 Livello complessivo dei servizi offerti (LCS)

Wi-Fi: Presente

Aria Condizionata: Presente

Pulizia Della Camera Settimanale: Presente

Parcheggio Bici E Monopattini: Presente

Reception, Portineria: Presente

Custodia, Sorveglianza: Presente

C.3 Risultati Economici di Gestione (proiezione decennale)

Occupazione progressiva dal 70% al 85%

RICAVI

AFFITTI € 4.289.276,16

COSTI

LAVANDERIA – PULIZIE – SERVIZI € 409.071,71

ENERGIA E MANUTENZIONI € 957.232,59

PERSONALE € 578.853,30

TASSE E ASSICURAZIONE € 171.571,05

CORRISPETTIVO DI GESTORE € 128.678,28

ALTRI COSTI € 131.396,65

MARGINE OPERATIVO LORDO € 1.912.473

in Convenzione si propone di corrispondere ad ALER il 40% pari a € 764.989

C.4 il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR)

L'Importo del Coofinanziamento in conto gestione di interventi volti alla realizzazione di posti letto per studenti universitari da erogarsi nell'ambito della Missione 4, Componente 1, Riforma 1.7 del PNRR è stato stimato come segue:

STIMA CONTRIBUTO (PNRR)	
POSTI LETTO	71
STIMA CONTRIBUTO PNRR euro/pl	19.966,66
STIMA CONTRIBUTO PNRR euro	1.417.632,86

C.5 Piano Finanziario e Risultati Economici del Progetto di fattibilità per la Riqualificazione e la Gestione degli Ambiti 1 e 2 (proiezione decennale)

Si riepilogano di seguito i risultati economici:

Quadro economico finanziario	
Aler Pavia - Alloggi per Studenti - Lungoticino Sforza 50 - Cardano 82/90 - Calcinara 11	
1. Dati Sallenti	
Modalità di Intervento	Intervento di riqualificazione
Destinazione	Abitazioni per Studenti
Durata dell'investimento	132 mesi
Asset	Numero di posti letto
V.le Lungo Ticino Sforza 50A	39
Via Cardano, 82	9
Via Cardano, 90	14
Via Porta Calcinara, 11	9
Totale	71

3. Piano Finanziario *Valori netti da IVA*

3.0 Asset		Valori complessivi	
A cura del Gestore			
Finanziamento PNRR (quota parte a copertura dei capex)	€		1.527.992
Totale Ricavi	€		1.527.992

3.1 Ricavi		Valori complessivi	
A cura del Gestore			
Canoni da Convenzione (% Reddito Operati 30%)	€		764.989
Totale Ricavi	€		764.989

3.2 Costi	costi	
IMU+TASI stimata ac	€	200.000
Intervento di ristrutturazione e cambio d'uso in Studentato	€	1.127.857
Allestimento (euro x p.l.)	€	208.000
Spese Tecniche	€	78.950
Costo dell'investimento	€	1.614.807

EBITDA	€	678.174
---------------	---	----------------

3.3 Oneri Finanziari (stimati)		
Upfront Fee 1,0%	€	14.148
Oneri Finanziari B 7,0%	€	99.037
Totale Oneri Finanziari	€	113.185

EBT	€	564.989
------------	---	----------------

3.4 Imposte (stimate)		
17% base EBITDA	€	116.625

UTILE NETTO (stimato)	€	448.364
------------------------------	---	----------------

LIQUIDITA' INVESTITA	(113.185)
LIQUIDITA' RICEVUTA	561.549
SALDO ATTIVO	448.364
MULTIPLO DELL'INVESTIMENTO	5,0

N.B. l'individuazione degli interventi e la tipologia delle lavorazioni ipotizzate e i risultati economici ottenuti sono stati stimati sulla base del materiale documentale di base ricevuto e delle informazioni assunte con il sopralluogo, fermo restando le linee guida del progetto di fattibilità, la società si riserva di rimodulare quantità e tipologia delle lavorazioni in considerazione degli approfondimenti analitici necessari per redigere il progetto esecutivo anche in considerazione di limitare i consumi di energia, regolando il funzionamento dei sistemi energetici utilizzati, privilegiando e sostenendo l'utilizzo di materiali a basso impatto ambientale, orientati possibilmente nell'ottica del riciclo e del riutilizzo, così come indicati nei Criteri Ambientali Minimi (CAM) di cui l'articolo 34 del D.lgs. 18 aprile 2016, n. 50, ce succ. mod e int.

INDICE**PREMESSE****A.1) GLI IMMOBILI: LO STATO DI FATTO****A.1) VIALE LUNGO TICINO SFORZA 50/52 (AMBITO 1)****A.1.2 Stato di Fatto e Considerazioni sullo Stato Manutentivo delle Parti Comuni degli Edifici****A.2) VIA CARDANO 82, 90 E VIA PORTA CALCINARA, 11 (AMBITO 2)****A.2.2 Stato di Fatto e Considerazioni sullo Stato Manutentivo delle Parti Comuni degli Edifici****B) GLI IMMOBILI: L'INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE****B.1 Contenuti****B.2 Principali obiettivi****C) FATTIBILITA' ECONOMICA: LA GESTIONE DEGLI ALLOGGI UNIVERSITARI****C.1 Canone agevolato e di mercato (Tariffa media e ridotta)****C.2 Livello complessivo dei servizi offerti (LCS)****C.3 Risultati Economici di Gestione (proiezione decennale)****C.4 Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR)****C.5 Piano Finanziario e Risultati Economici del Progetto di Fattibilità per la Riqualificazione e la Gestione degli Ambiti 1 e 2 (proiezione decennale)****ALLEGATI:***R1 Relazione sulla fattibilità tecnico economica**R2 Stima del costo degli interventi**R3 Piano finanziario di gestione**R4 Piano finanziario e risultati economici del progetto di fattibilità**Tav 1 Planimetrie Viale Lungo Ticino Sforza**Tav 2 Planimetrie Via Cardano 90**Tav 3 Planimetrie Via Cardano 82**Tav 4 Planimetrie Via Porta Calcinara 11**Dichiarazione sostitutiva ai sensi del DPR n. 445/2000**Schema di Contratto PPP**Visura Camerale***Milano 19 dicembre 2024****IM HOME SRL**
Raffaele Israilovici
Amministratore Unico