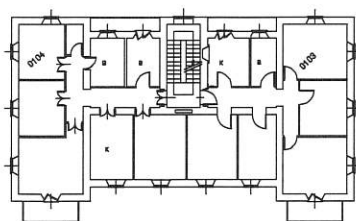


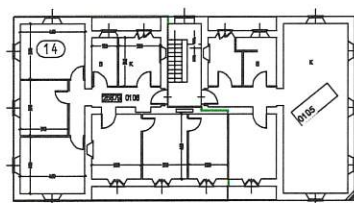
52/B

Trial

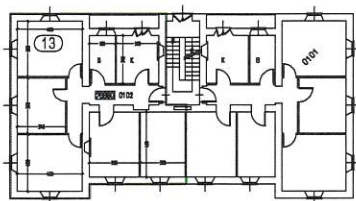
cod. fabbr. 0110 0202



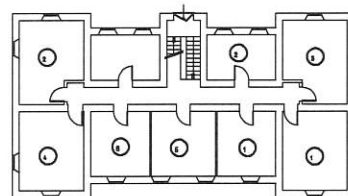
PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO REALZATO



PIANO CANTINA



PUBLIC SECTOR COMPARATOR (PSC)

R6

IPOTESI DI REALIZZAZIONE DI ALLOGGI
PER STUDENTI
PROGETTO FRANCESCO DI ROCCO ARCH-TETTO

PAVIA
VIA LUNGOTICINO SFORZA 50

inhome

PUBLIC SECTOR COMPARATOR (PSC)

Oggetto: Analisi comparativa delle proposte di Partenariato Pubblico-Privato (PPP) per la gestione degli Ambiti 1 e 2 – Pavia

1. Finalità del PSC

Il presente PSC è volto a valutare la convenienza economica e gestionale delle proposte di Partenariato Pubblico-Privato (PPP) presentate da IM HOME S.R.L. per la gestione di alloggi universitari, rispetto all'alternativa di gestione interamente pubblica da parte di ALER, al fine di identificare la soluzione più vantaggiosa per l'Ente pubblico.

2. Scenari a Confronto

Scenario A – Gestione unitaria Ambiti 1 e 2

- Posti letto: 71 (72% in camera singola)
- Finanziamento PNRR: € 1.527.992
- Costo e gestione dell'intervento a carico Promotore: € 1.614.807
- EBITDA 10 anni: € 1.912.473 (60% al Promotore, 40% ad ALER)
- VAN: € 1.415.861,75
- EBITDA netto Promotore: € 678.178
- Efficientamento energetico: Incluso

Scenario B – Solo Ambito 1

- Posti letto: 39 (100% in camera singola)
- Finanziamento PNRR: € 778.700
- Costo e gestione dell'intervento a carico del Promotore: € 868.983
- EBITDA 10 anni: € 1.073.660 (60% al Promotore, 40% ad ALER)
- VAN: € 795.218,09
- EBITDA netto Promotore: € 273.662
- Efficientamento energetico: Incluso

Scenario C – Solo Ambito 2

- Posti letto: 32 (38% in camera singola)
- Finanziamento PNRR: € 0,00
- Costo e gestione dell'intervento a carico ALER: € 813.907
- EBITDA 10 anni: € 1.017.384 (80% ad ALER, 20% a Promotore ipotetico)
- EBITDA netto ALER: € 257.401
- Efficientamento energetico: Escluso



3. Analisi Comparativa

Scenari	Posti letto n.	Quota posti letto singoli %	Costi a carico ALER €	EBTDA ALER €	Efficientamento Energetico
Scenario A (PPP Ambiti 1+2)	71	72%	0	764.989	incluso
Scenario B (PPP Ambito 1)	39	100%	0	429.464	incluso
Scenario C (Gestione Pubblica Ambito 2)	32	38%	813.907	257.401	escluso

4. Conclusioni

L'analisi del PSC evidenzia come:

Lo **Scenario A (gestione unitaria in PPP)** rappresenta la soluzione più efficiente e sostenibile, sia per il minor impatto economico per ALER (nessun costo diretto), sia per il maggior ritorno economico netto e la possibilità di valorizzare maggiormente gli immobili tramite efficientamento energetico.

Lo **Scenario B**, pur più limitato in termini di capienza, mantiene un buon equilibrio tra investimento privato e benefici per ALER.

Lo Scenario C appare meno conveniente, sia per l'assenza di finanziamenti PNRR sia per l'onere economico interamente a carico di ALER, senza benefici di efficientamento. In particolare, questo scenario - che prevede il totale accollo dei costi a carico di ALER - nonostante la partecipazione diretta ai ricavi generati dall'attività, comporta un maggiore livello di rischio iniziale a causa del costo di ristrutturazione. Inoltre, come già detto, le entrate complessive risultano in termini di valore attuale netto inferiori rispetto a quello dello scenario di concessione a ETR.

5. Raccomandazione e conclusioni

Alla luce dei dati tecnici ed economici, si raccomanda l'adesione al Partenariato Pubblico-Privato per la gestione unitaria degli Ambiti 1 e 2, in quanto rappresenta la soluzione più vantaggiosa sotto il profilo finanziario, gestionale

Milano 11 maggio 2025

IM HOME SRL


Raffaele Israilovici
Amministratore Unico

Aler Pavia - Alloggi per Studenti - Lungoticino Sforza 50

A. STIMA LAVORI UNITA' IMMOBILIARI DISPONIBILI														
Indirizzo	Codice U.I.	Ged. alternativo U.I.	Piano	Ristrutturazione Bagno completa di impianto idrico/sanitario, pavimentazione e rivestimento con nuovi	Revisione Rivestimenti Cucina con sostituzione dei parasciizzi	Rifacimento Impianto elettrico con Q.E. e Salvavita	Sostituzione e efficientamento Caldaie per riscaldamento e produzione acqua	Impianto di C.D.U. con unità SPLIT interna (* caldo/freddo)	Sistemazione pavimento ove necessario per porzioni funzionali	Sostituzione infissi esterni con finestre in pvc a taglio termico e vetri termici.	Tuteggiatura dei locali interni con due mani di idropittura bianca	Rifacimento Impianto elettrico scale - cancelli e parti comuni	Interventi puntuali di bonifica	A.1 Allattamento Alloggi: mobili per soggiorno - cucina - bagno - camere
				n° €/m² €	n° €/m² €	n° €/m² €	n° €/m² €	m² €/m² €	m² €/mq	m² €/mq	m² €/mq	m €/m €/m €/	m €/m €/m €/	n €/n €/n €/
V.le Lungo Ticino Sforza 50A	26868	PV.01100204.0102	terra	1 5.000 5.000	1 800 800	1 5.100 5.100	1 2.000 2.000	1 2.500 2.500	33,32 80 2.665	20,1 1.000 20.120	444 15 6.664	1 1.000 1.000	1 1.000 1.000	5 2.000 10.000
V.le Lungo Ticino Sforza 50A	26865	PV.01100204.0104	primo	1 5.000 5.000	1 800 800	1 5.100 5.100	1 0 0	1 4.500 4500*	33,32 80 2.665	20,1 1.000 20.120	444 15 6.664	1 1.000 1.000	1 1.000 1.000	5 2.000 10.000
V.le Lungo Ticino Sforza 50A	26864	PV.01100204.0105	secondo	1 5.000 5.000	1 800 800	1 5.100 5.100	1 0 0	1 4.500 4500*	33,32 80 2.665	20,1 1.000 20.120	444 15 6.664	1 1.000 1.000	1 1.000 1.000	5 2.000 10.000
V.le Lungo Ticino Sforza 50A	26867	PV.01100204.0106	secondo	1 5.000 5.000	1 800 800	1 5.100 5.100	1 2.000 2.000	1 2.500 2.500	33,32 80 2.665	20,1 1.000 20.120	444 15 6.664	1 1.000 1.000	1 1.000 1.000	5 2.000 10.000
V.le Lungo Ticino Sforza 50B	26874	PV.01100205.0101	terra	1 5.000 5.000	1 800 800	1 5.100 5.100	1 2.000 2.000	1 2.500 2.500	33,32 80 2.665	20,1 1.000 20.120	444 15 6.664	1 1.000 1.000	1 1.000 1.000	5 2.000 10.000
V.le Lungo Ticino Sforza 50B	26870	PV.01100205.0104	secondo	1 5.000 5.000	1 800 800	1 5.100 5.100	1 2.000 2.000	1 2.500 2.500	37,37 80 2.989	22,3 1.000 22.260	498 15 7.473	1 1.000 1.000	1 1.000 1.000	6 2.000 12.000
V.le Lungo Ticino Sforza 50B	26873	PV.01100205.0105	primo	1 5.000 5.000	1 800 800	1 5.100 5.100	1 2.000 2.000	1 2.500 2.500	33,32 80 2.665	20,1 1.000 20.120	444 15 6.664	1 1.000 1.000	1 1.000 1.000	5 2.000 10.000
V.le Lungo Ticino Sforza 50B	26875	PV.01100205.0106	secondo	1 5.000 5.000	1 800 800	1 5.100 5.100	1 2.000 2.000	1 2.500 2.500	29,38 80 2.350	18,0 1.000 17.980	392 15 5.876	1 1.000 1.000	1 1.000 1.000	4 2.000 8.000
V.le Lungo Ticino Sforza 52A	26886	PV.01100201.0101	terra	1 5.000 5.000	1 800 800	1 5.100 5.100	1 0 0	1 4.500 4500*	26,89 80 2.151	20,1 1.000 20.120	358 15 5.377	1 1.000 1.000	1 1.000 1.000	5 2.000 10.000
V.le Lungo Ticino Sforza 52A	26884	PV.01100201.0103	terra	1 5.000 5.000	1 800 800	1 5.100 5.100	1 2.000 2.000	1 2.500 2.500	10,04 80 803	9,4 1.000 9.420	134 15 2.098	1 1.000 1.000	1 1.000 1.000	1 2.000 2.000
V.le Lungo Ticino Sforza 52A	26882	PV.01100201.0104	primo	1 5.000 5.000	1 800 800	1 5.100 5.100	1 0 0	1 4.500 4500*	33,32 80 2.665	20,1 1.000 20.120	444 15 6.664	1 1.000 1.000	1 1.000 1.000	5 2.000 10.000
V.le Lungo Ticino Sforza 52A	26883	PV.01100201.0105	primo	1 5.000 5.000	1 800 800	1 5.100 5.100	1 0 0	1 4.500 4500*	33,32 80 2.665	20,1 1.000 20.120	444 15 6.664	1 1.000 1.000	1 1.000 1.000	5 2.000 10.000
V.le Lungo Ticino Sforza 52B	26880	PV.01100202.0102	terra	1 5.000 5.000	1 800 800	1 5.100 5.100	1 2.000 2.000	1 2.500 2.500	33,32 80 2.665	20,1 1.000 20.120	444 15 6.664	1 1.000 1.000	1 1.000 1.000	5 2.000 10.000
V.le Lungo Ticino Sforza 52B	26879	PV.01100202.0106	secondo	1 5.000 5.000	1 800 800	1 5.100 5.100	1 2.000 2.000	1 2.500 2.500	37,37 80 2.989	22,3 1.000 22.260	498 15 7.473	1 1.000 1.000	1 1.000 1.000	6 2.000 12.000
14			Totale	76.000	11.200	71.400	18.000	45.000	35.272	273.120	88.180	14.000	14.000	134.000

QUADRO ECONOMICO RIEPILOGATIVO	
A. TOTALE LAVORI UNITA' IMMOBILIARI	646.171,44
A.1 ALLESTIMENTO DEI MINIALLOGGI	134.000,00
SPESSE TECNICHE	44.812,00
TOTALE INTERVENTO	818.983,44

7%