

# Executive Real Estate Finance

## La Figura del Developer

6 Novembre 2010 Ing. Mauro Mancini MaS Real Estate & Consulting

- Presentazione MaS Real Estate & Consulting e Mauro Mancini
  - La Figura del Developer
1. Lo Sviluppo
  2. Il Developer
  3. Gli stakeholders
  4. I Mixed Use Developments
  5. M.U.D. Case Studies: Progetti realizzati, in crisi, *in fieri* e di successo
  6. Workshop: Un caso concreto, “ Gara Pubblica per la riqualificazione del Polo Fieristico di Villa Potenza.

## La Figura del Developer

### 1. Lo Sviluppo

Lo Sviluppo Immobiliare è l'insieme delle attività di valorizzazione di un'area e/o di un immobile.

Tali attività, grazie alla ideazione di un progetto ponderato e finanziabile, alla positiva e qualitativa integrazione delle funzioni, devono mirare alla risoluzione delle richieste di tutti gli stakeholders, generando profitto.



Lo Sviluppo si articola in un percorso che dall'identificazione di un immobile e attraverso l'analisi delle sue potenzialità e della sua rispondenza alle esigenze del mercato e degli utenti conduce alla sua trasformazione, commercializzazione, gestione e vendita agli investitori.

## Site scouting - Feasibility

- individuazione/creazione di opportunità che il mercato (ancora) non offre; ovvero reperimento di opportunità offerte dal mercato e verifica tecnico-urbanistico-amministrativa;
- elaborazione di una *fattibilità tecnico-amministrativo-finanziaria*, che si articola in un progetto, in una previsione di costo ed un piano di commercializzazione (previsione di income). Questi, insieme alla fattibilità del finanziamento bancario e all'analisi dei costi finanziari, legali e indiretti, danno luogo al piano di fattibilità dell'investimento. Questo **Feasibility Plan** contiene l'indicazione del valore dell'immobile messo a reddito e del valore immobiliare di mercato.

### Concept Drawing:

È l'espressione della “conceptual vision” suggerita dal Developer.

Tale espressione contiene le indicazioni fondamentali su come l'immobile possa essere trasformato, in rapporto agli indici urbanistici, alle autorizzazioni, al numero e tipo di possibili affittuari e ai costi, all'offerta di servizi richiesta ecc.

Tutto ciò confluisce in un disegno (“il Concept Drawing”), che viene materialmente realizzato da un architetto specializzato, sulle indicazioni dello “Sviluppatore-Concettualizzatore”.



## Leasing

## Management

### Retail Park Pomezia

Strada Statale SS 148 Pontina - km 28,200  
Pomezia (RM)

#### Leasing - Corpo B

Superficie (GLA): 3.850 m<sup>2</sup>  
Superficie vendita: 2.500 m<sup>2</sup>

**Proprietà:** Fondo Mercurio Retail Properties  
gestito da CB Richard Ellis Investors SGR  
**Property Manager:** Natixis Capital Partners

#### LEASING CONTACTS

MaS Real Estate  
& Consulting S.r.l.  
Tel. +39 039-2268469  
Fax +39 039-2268468  
info@masrealestate.it  
www.masrealestate.it



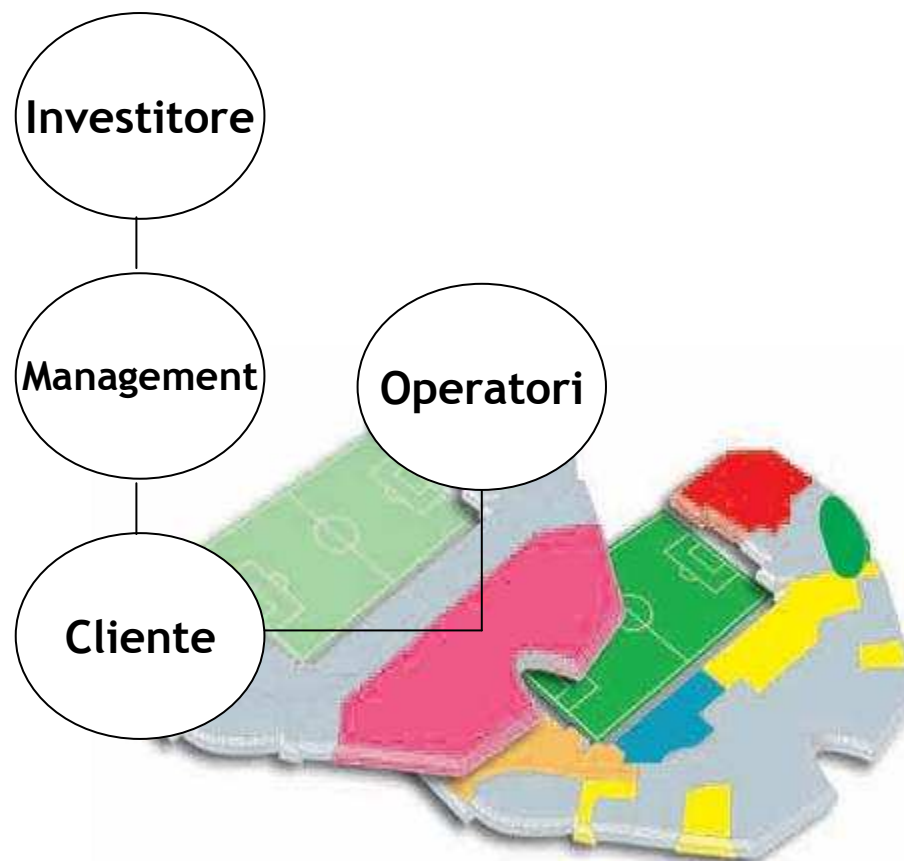
Il corpo B è inserito in un complesso immobiliare consistente in due strutture adiacenti, ma autonome. La struttura si estende su un unico livello.

Il progetto prevede il cambiamento di destinazione da industriale a commerciale, con l'inserimento di una superficie commerciale (food o non food) di almeno 2.500 m<sup>2</sup>. Le necessarie autorizzazioni edilizie sono già state ottenute.



Il presente è un documento non contrattuale e non costituisce offerta economica. Tutti i dati in esso contenuti hanno esclusivo utilizzo informativo. Non si assume alcuna responsabilità in merito all'accuratezza dei dati. Tutte le informazioni contenute in questo documento sono su licenza di modifica.

**mercurio** | retail



# La Figura del Developer

## 2. Il Developer

Lo Sviluppatore compone un mosaico di interessi contrastanti, sia privati che pubblici. Il suo compito è congegnare l'operazione nel suo complesso, evidenziandone i punti di forza e minimizzando i rischi, orientando i diversi interessi affinché concorrano verso un risultato economico e sociale di qualità e remunerativo per tutti.

Il Developer quindi si distingue dal Costruttore.

A volte il Costruttore agisce in modo simile allo Sviluppatore, allorquando assume il compito di promuovere un'operazione, che per complessità richieda la collaborazione di diversi centri d'interesse (credito, pubblico..), al fine di poterla costruire.

Per svolgere il proprio compito il Developer deve essere un “creativo efficace”, ovvero deve essere in grado di immaginare e congegnare lo schema più adatto a comporre gli interessi concreti coinvolti (di diversa natura ed importanza), in una soluzione, di qualità elevata, che massimizzi il risultato economico per gli operatori ed aggiunga valore al contesto sociale in cui si colloca.

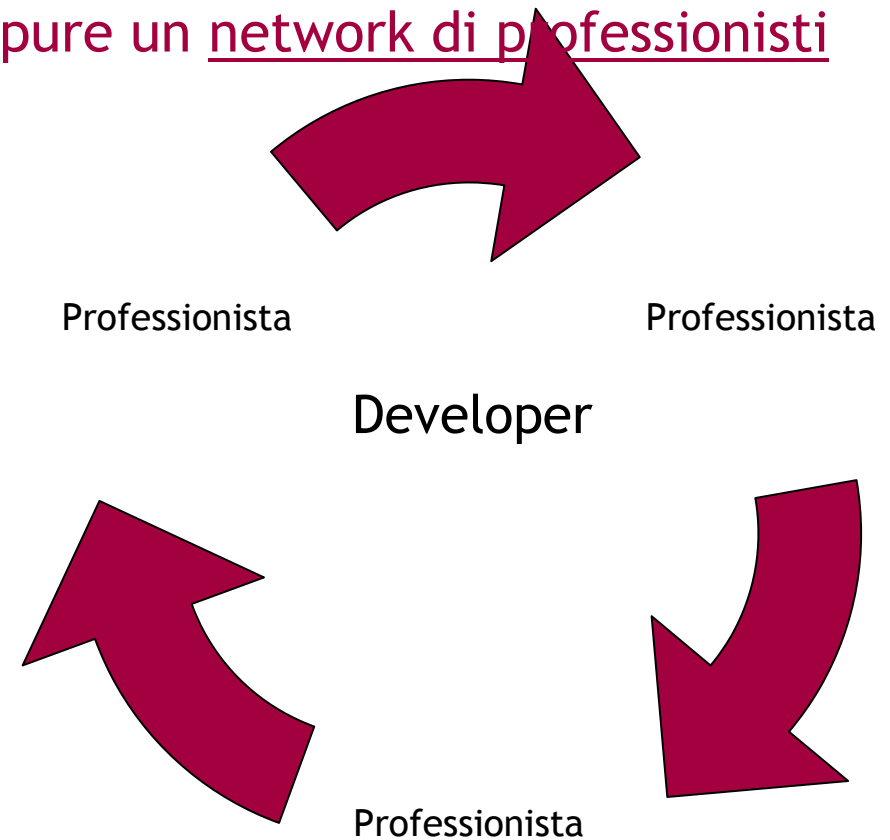
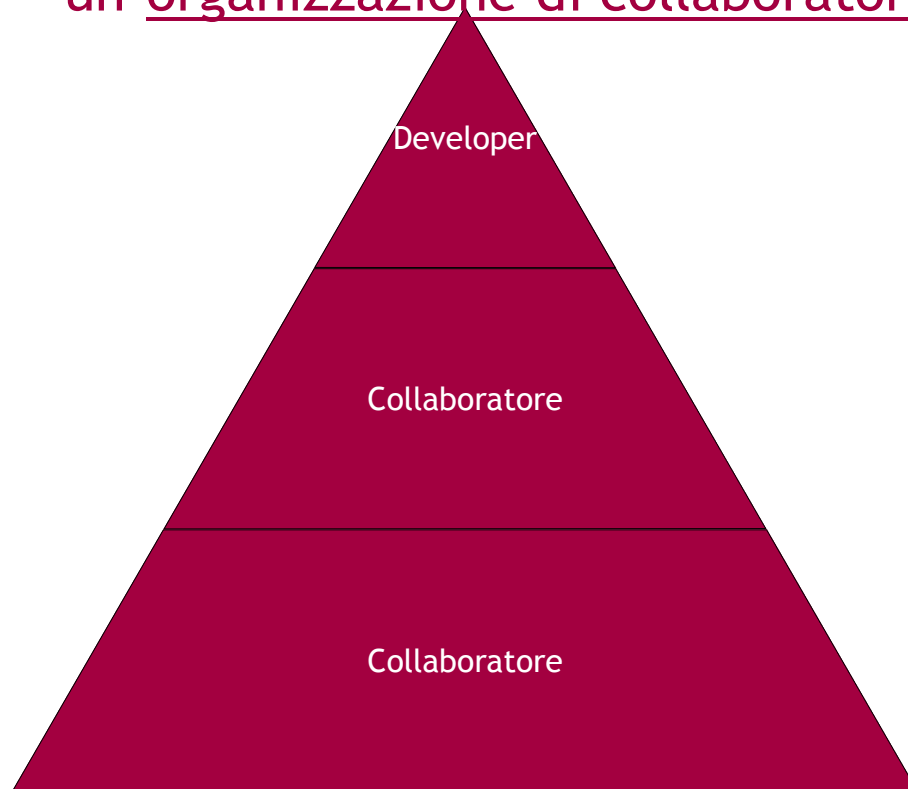
Pertanto il Developer deve avere delle caratteristiche professionali eterogenee ed interdisciplinari, che lo rendano capace di elaborare la giusta soluzione progettuale.

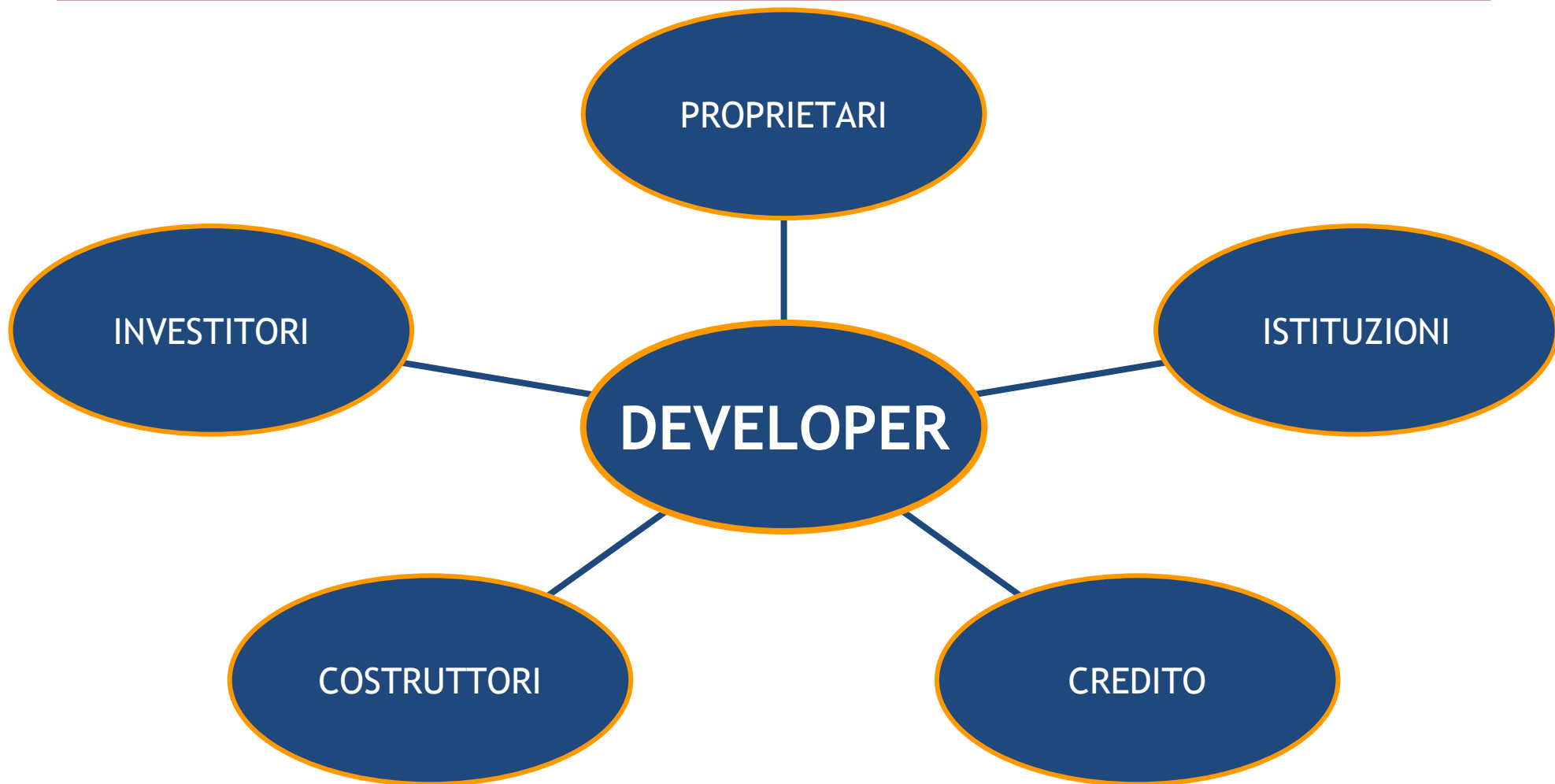
## **LBS** Il Developer: chi è? Le caratteristiche

---

1. è un profondo conoscitore dell'uomo e del comportamento sociale
2. è munito di una forte creatività intellettuale, supportato da una profonda cultura
3. Ha capacità innovative fuori misura
4. È esperto di urbanistica applicata, intesa come l'arte di far convivere le comunità e non come espressione di fabbricati iconici dei soliti archistar
5. Ha forti capacità di project management
6. Ha una spiccata capacità commerciale e di relazione con il mercato
7. Ha una profonda conoscenza delle problematiche della gestione
8. Ha un'elevata competenza contrattualistica e legale
9. Ha un'ottima capacità di relazione con il mondo finanziario

Queste caratteristiche assai difficilmente possono coesistere in una sola persona e quindi si devono prefigurare :  
un' organizzazione di collaboratori oppure un network di professionisti





## PROPRIETARI

Privati o amministrazioni, detengono i diritti sugli immobili oggetto di trasformazione. A volte partecipano all'operazione di Sviluppo, conferendo il bene stesso.

Possono costituire un problema quando ritengono di poter assimilare nel valore della proprietà non ancora pienamente trasformata la maggior parte del risultato della valorizzazione.

## ISTITUZIONI PUBBLICHE

Nazionali e locali

Amministrazione e Governo del Territorio - Urbanistica

Sono portatrici per definizione degli interessi della collettività.

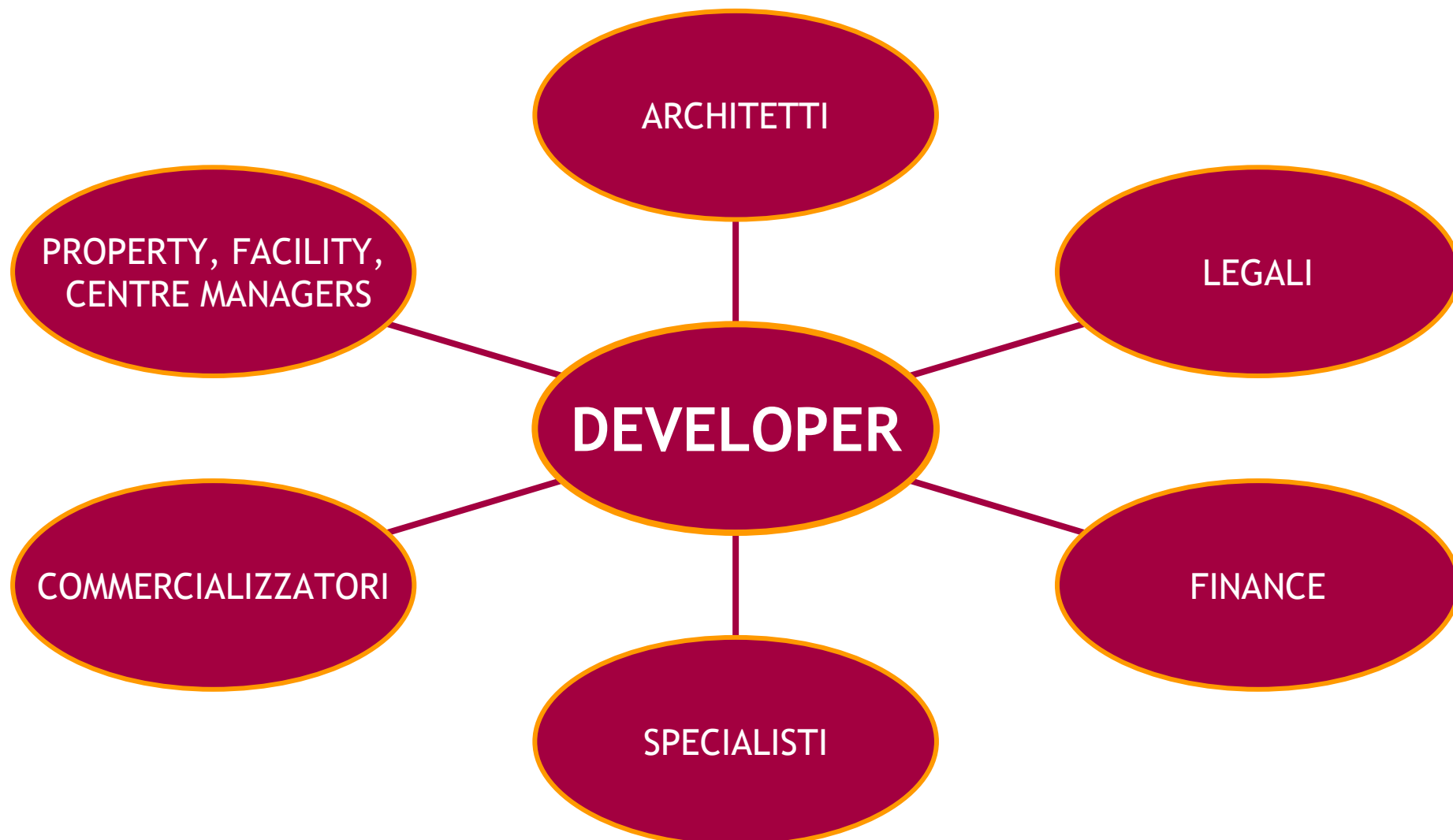
Spesso si rendono promotrici di grandi operazioni di sviluppo, tese ad ampliare l'offerta di servizi nel territorio di riferimento.

Possono essere determinanti nel successo di un'operazione quando interagiscono con il Developer, con un'azione semplificatrice degli iter procedurali, le cui lungaggini possono gravare fatalmente sui costi dell'intervento.

## ISTITUTI DI CREDITO

Sono essenziali, data la grandezza delle cifre solitamente necessarie ad un progetto.

Le condizioni di erogazione dei finanziamenti, sono determinanti per buon fine di un progetto, con particolare riferimento alla complessa tempistica di realizzazione.



# La Figura del Developer

## 3. Gli Stakeholders

Gli Stakeholders sono il riferimento dello Sviluppatore. Sono costituiti prevalentemente dagli utilizzatori finali del bene e dai sottoscrittori dei fondi d'investimento. La realizzazione di un progetto equilibrato redditizio e di qualità costituisce pertanto un requisito dell'azione del Developer e sua caratteristica distintiva dallo speculatore.

## La Figura del Developer

### 4. I Mixed Use Developments

## **LBS** Mixed Use Developments, la sfida più difficile

---

Si definiscono “**Mixed Use Developments**” i progetti di sviluppo immobiliare in cui più fabbricati, o porzioni di essi, dedicati ad assolvere ad una specifica funzione (ad es: terziario, commerciale, residenziale, sportivo.), sono integrati in unico complesso organizzato, capace di proporre agli utenti finali un’offerta articolata e bilanciata.



## **LBS** Mixed Use Developments, la sfida più difficile

---

I Mixed Use Developments costituiscono la sfida più difficile poiché in essi alla somma di tutte le difficoltà derivanti dalla realizzazione di ciascuno dei componenti del complesso, si aggiunge il difficile esercizio di ottimizzazione dell'incastro dei vari componenti in un insieme bilanciato e la sua rispondenza alle esigenze del territorio ed alla richiesta del mercato.

Pertanto questi progetti richiedono un'attenta valutazione delle singole componenti e delle loro possibilità e capacità di integrarsi individualmente l'una con l'altra ed al tempo stesso, come unica struttura, capace di massimizzare le potenzialità di tutte le componenti e di collocarsi armonicamente nel tessuto economico e sociale.

## **LBS** Mixed Use Developments, la sfida più difficile

---

Inoltre, ad accrescere esponenzialmente le difficoltà di realizzazione di questi progetti, si aggiungono le aspettative elevate degli stakeholders, in particolare quando il progetto include grandi impianti sportivi (stadi).

Infine, anche dal punto di vista gestionale, i M.U.D. implicano la necessità di affrontare problematiche complesse, quali per esempio i rapporti di “supercondominio”: si pensi alle difficoltà di armonizzare le aperture domenicali di un centro commerciale, l’organizzazione di un grande evento sportivo presso lo stadio adiacente con le esigenze delle aree residenziali contermini.

## La Figura del Developer

### 5. Mixed Use Developments, Case Studies: progetti realizzati, in crisi, *in fieri e di successo*

# **LBS** Mixed Use Developments, Progetti

---



Reggio Emilia  
Primo Stadio  
Commerciale in  
Italia



# **LBS** Mixed Use Developments, Progetti

---



# **LBS** Mixed Use Developments, Progetti

---

## Palermo Centro Commerciale con Multiplex e ristrutturazione di strutture preesistenti

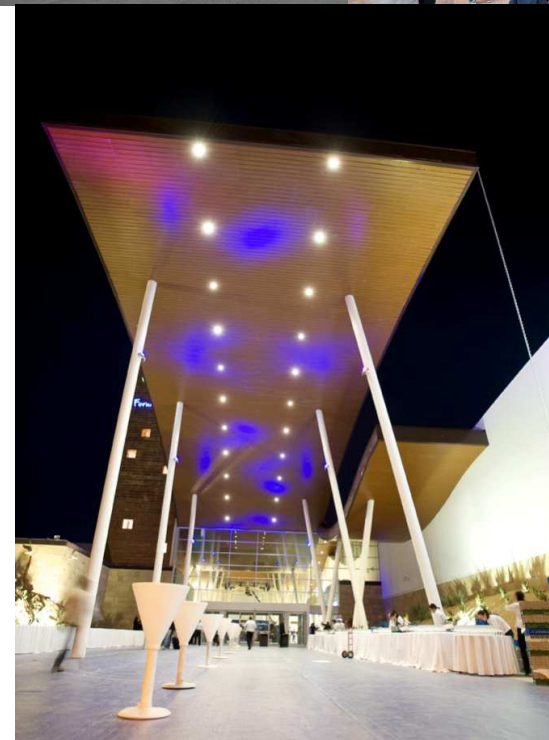


*Project by Multi Development*

# LBS Mixed Use Developments, Progetti



*Project by Multi Development*



# **LBS** Mixed Use Developments, Progetti

---

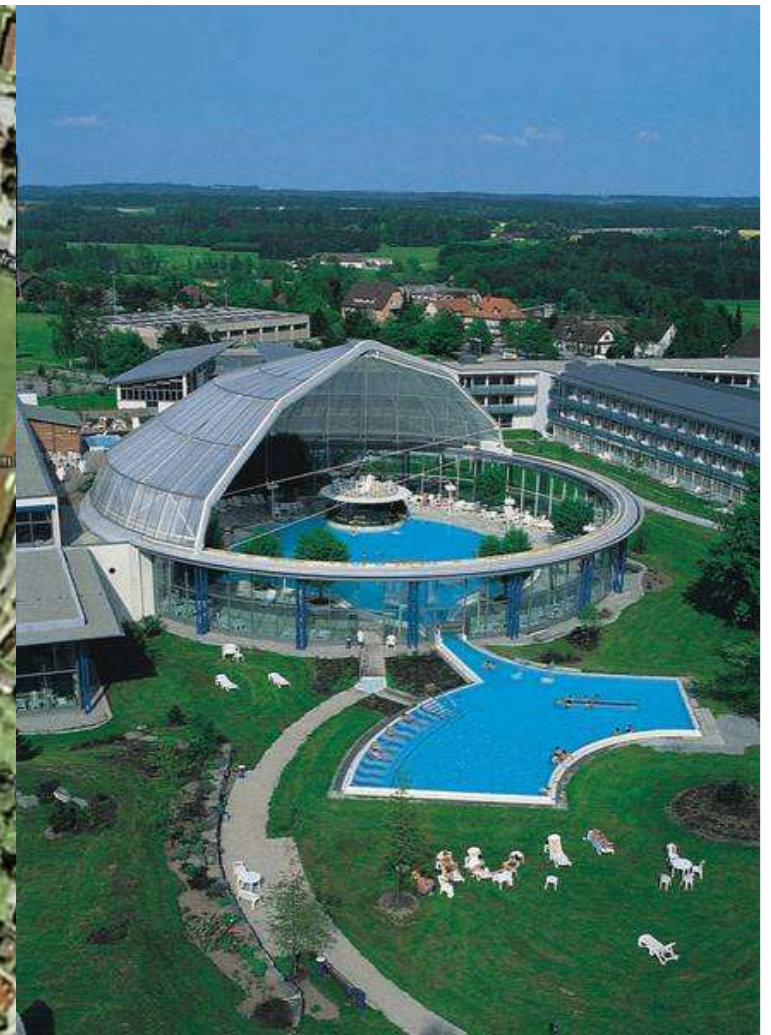


Water Parks



# LBS Mixed Use Developments, Progetti

---

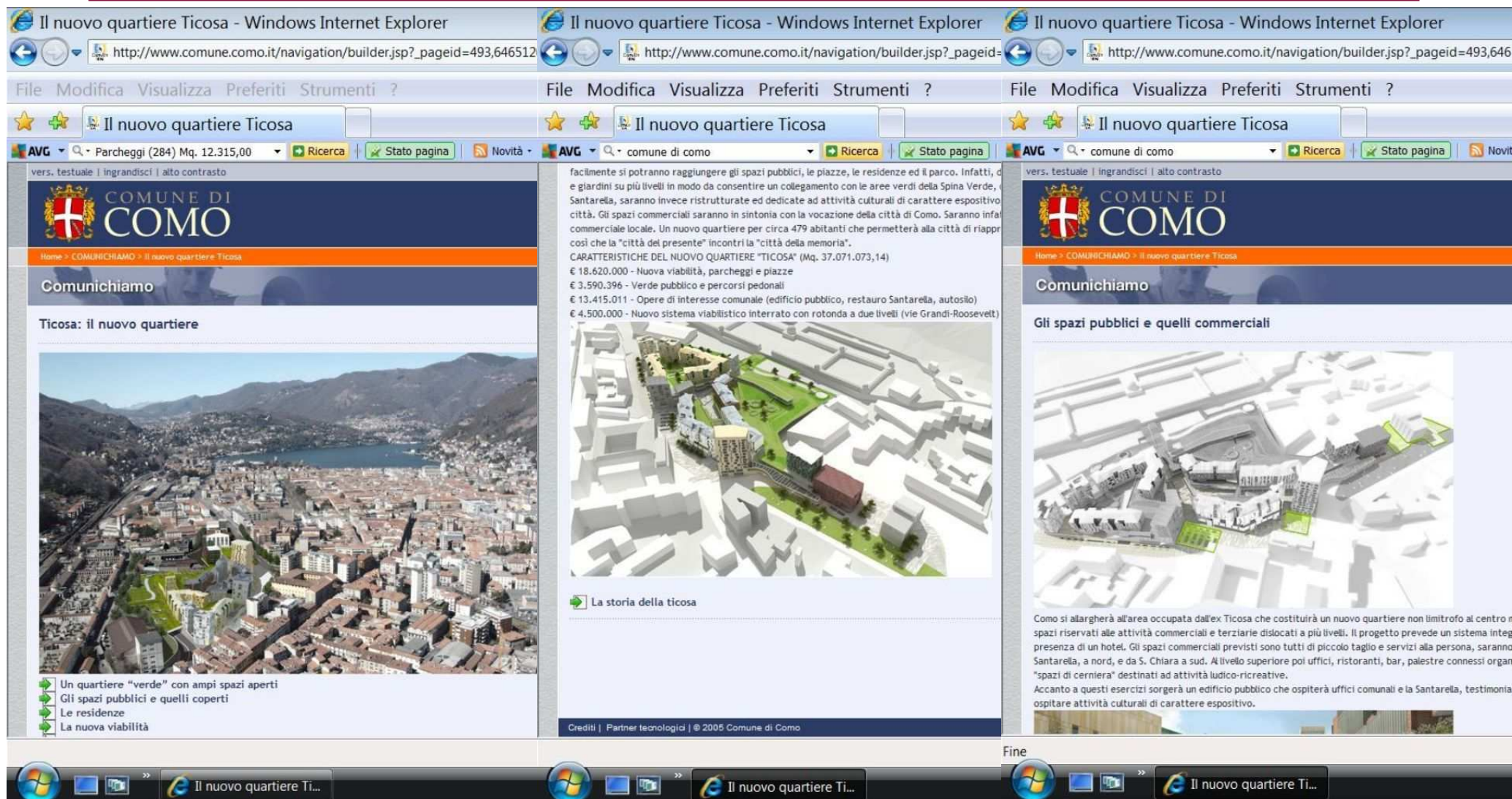


Aulendorf - Wellness Park

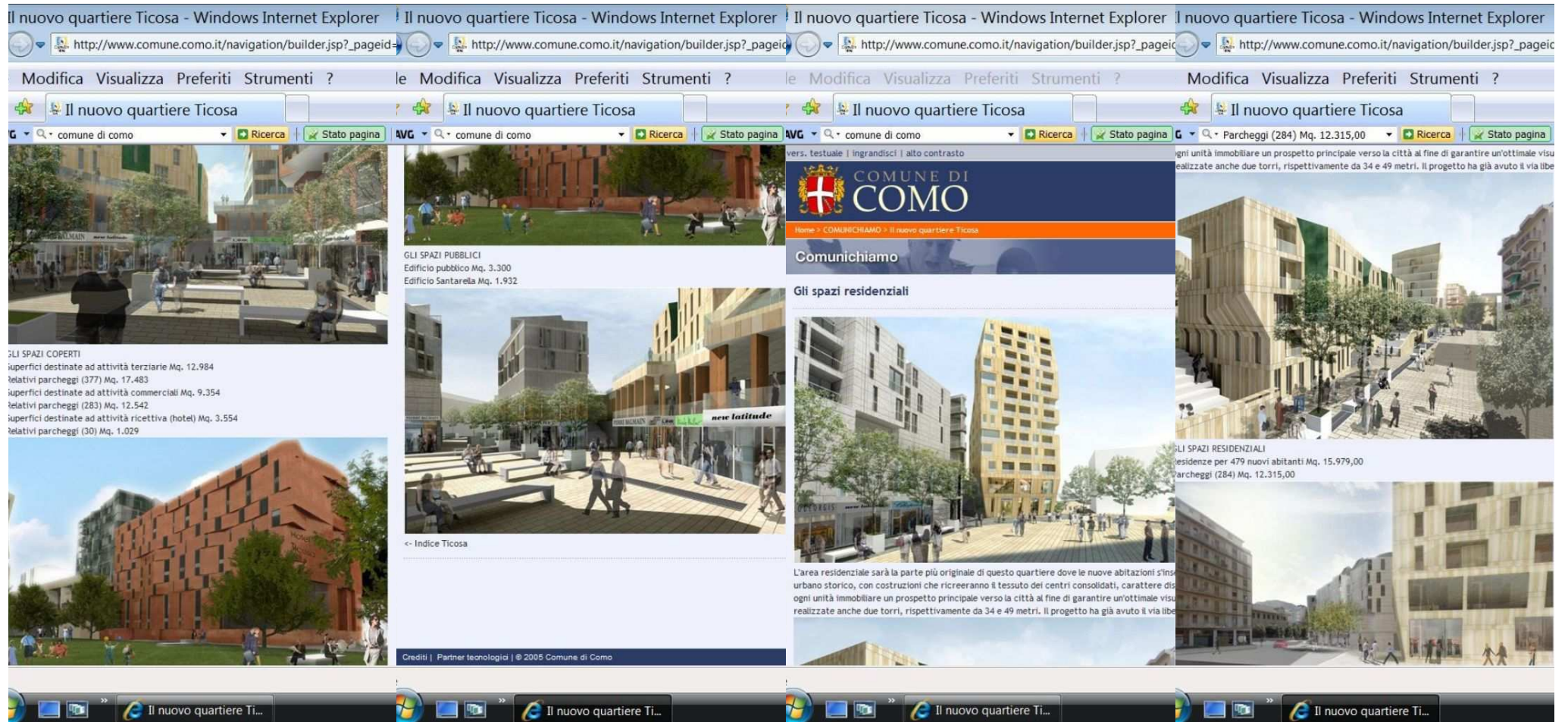
## La Figura del Developer

### 5.B Mixed Use Developments: progetti *in crisi*

# LBS Mixed Use Developments, Progetti



# LBS Mixed Use Developments, Progetti



# **LBS** Mixed Use Developments, Progetti

---



Milano Santa Giulia

# **LBS** Mixed Use Developments, Progetti

---



## La Figura del Developer

### 5.C Mixed Use Developments: progetti riusciti

# **LBS** Mixed Use Developments, Progetti

---



**CityLife - Milano**



# **LBS** Mixed Use Developments, Progetti

---



**Porta Nuova - Milano**

*FONTE: [www.porta-nuova.com](http://www.porta-nuova.com)*

## La Figura del Developer

### 5.D Mixed Use Developments: *progetti in fieri*

# LBS Mixed Use Developments, Progetti

---



Milano  
Affori

# **LBS** Mixed Use Developments, Progetti

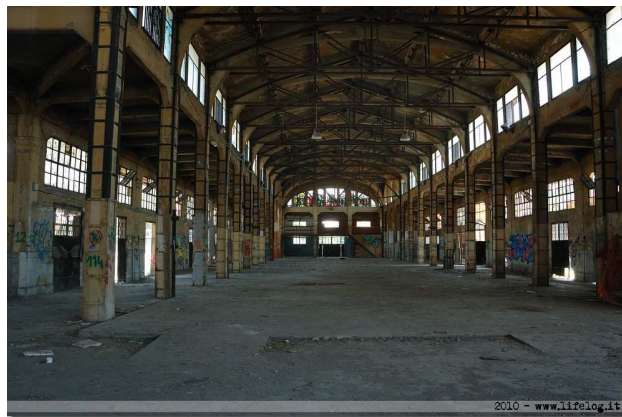


Mercati Generali - Roma



# LBS Mixed Use Developments, Progetti

---



# **LBS** Mixed Use Developments, Progetti

| AREA               | ACTICITIES              | SQMS             |
|--------------------|-------------------------|------------------|
| LEISURE            | MULTIPLEX 18 SCREEN     | 10.000,00        |
|                    | FITNESS/WELLNESS CENTER | 8.000,00         |
|                    | LIBRARY                 | 1.500,00         |
|                    | M-MEDIA STORE           | 3.000,00         |
|                    | AUDITORIUM/SONY CENTER  | 13.290,00        |
|                    | <b>TOTAL</b>            | <b>35.790,00</b> |
| COMMERCIAL         | SUPERSTORE/HYPER        | 6.500,00         |
|                    | ANCHORS                 | 11.000,00        |
|                    | MSU                     | 3.000,00         |
|                    | SHOPS/INCL. SEVICES     | 10.580,00        |
|                    | <b>TOTAL</b>            | <b>31.080,00</b> |
| RESTAURANT         | ITALIAN SPECIALITIES    | 5.000,00         |
|                    | RESTAURANT              | 5.000,00         |
|                    | BARS                    | 1.240,00         |
|                    | <b>TOTAL</b>            | <b>11.240,00</b> |
| OFFICES            | <b>TOTAL</b>            | <b>8.290,00</b>  |
| <b>GRAND TOTAL</b> |                         | <b>86.400,00</b> |

# LBS Mixed Use Developments, Progetti

---

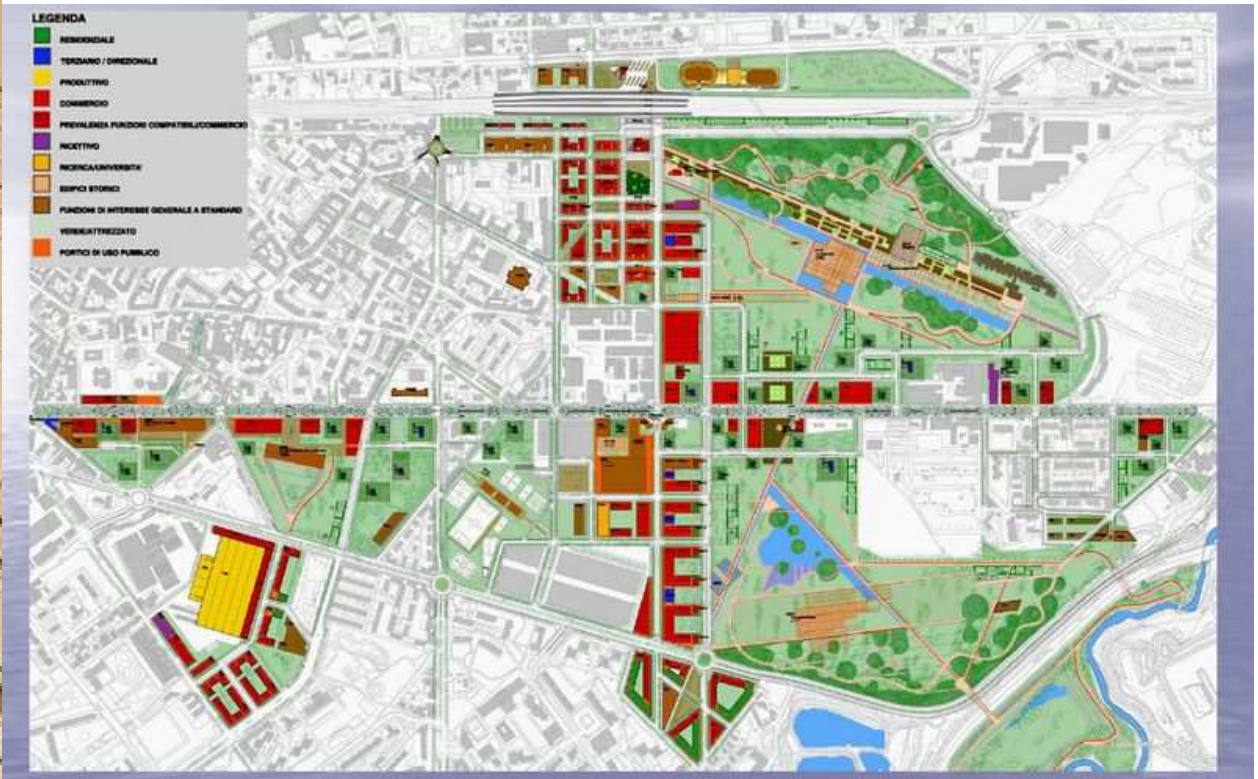


Sesto San Giovanni Area Falk



# LBS Mixed Use Developments, Progetti

---



Sesto San Giovanni Area Falk

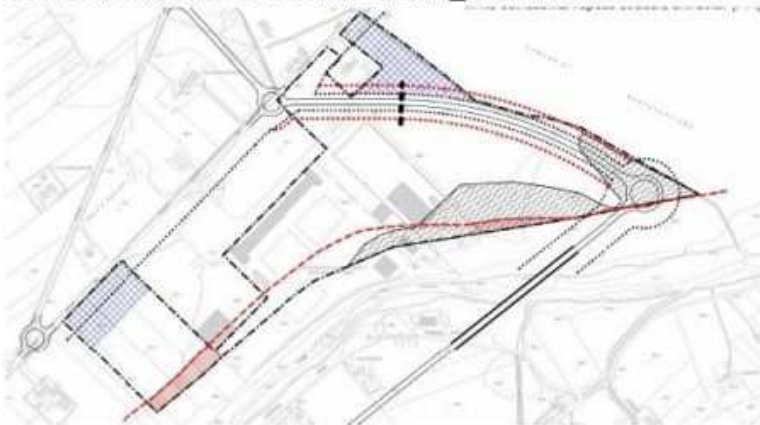
## La Figura del Developer

### 6. Workshop: un caso concreto Gara Pubblica per la riqualificazione del Polo Fieristico di Villa Potenza.

# **LBS** Mixed Use Developments, Workshop

Villa Potenza, Macerata – Bando di Gara per la realizzazione di un progetto polifunzionale.

Zone fieristiche e commerciali \_scala 1:1000



## **LEGENDA:**

### **ART. 23 TER - ZONE FIERISTICHE E COMMERCIALI Villa Potenza PPI**

-  limite intervento urbanistico PPI
-  area inedificabile per tutela artt. 7 e 8 del PAI e art. 27.1 del PTC
-  area inedificabile per tutela permanente corsi d'acqua art. 29 del PPAR
-  area a viabilità interna e parcheggio
-  collegamento tra le aree: sovrappasso o sottopasso
-  limite edificabilità rispetto fuviale art. 23ter (PPI) delle NN TT AA.
-  limite edificabilità rispetto stradale artt. 32 e 50 delle NN TT AA.
-  limite edificabilità rispetto stradale art. 23ter (PPI) delle NN TT AA.

P.R.G. \_scala 1:1000



## **LEGENDA:**

| Simbolo                                                                               | Descrizione                                                             | Simbolo                                                                               | Descrizione                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
|    | Limite intervento urbanistico PPI                                       |    | Area inedificabile per tutela artt. 7 e 8 del PAI e art. 27.1 del PTC   |
|    | Area inedificabile per tutela permanente corsi d'acqua art. 29 del PPAR |    | Area a viabilità interna e parcheggio                                   |
|    | Collegamento tra le aree: sovrappasso o sottopasso                      |  | Limite edificabilità rispetto fuviale art. 23ter (PPI) delle NN TT AA.  |
|  | Limite edificabilità rispetto stradale artt. 32 e 50 delle NN TT AA.    |  | Limite edificabilità rispetto stradale art. 23ter (PPI) delle NN TT AA. |

| Simbolo                                                                               | Descrizione                                                             | Simbolo                                                                               | Descrizione                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
|  | Limite intervento urbanistico PPI                                       |  | Area inedificabile per tutela artt. 7 e 8 del PAI e art. 27.1 del PTC   |
|  | Area inedificabile per tutela permanente corsi d'acqua art. 29 del PPAR |  | Area a viabilità interna e parcheggio                                   |
|  | Collegamento tra le aree: sovrappasso o sottopasso                      |  | Limite edificabilità rispetto fuviale art. 23ter (PPI) delle NN TT AA.  |
|  | Limite edificabilità rispetto stradale artt. 32 e 50 delle NN TT AA.    |  | Limite edificabilità rispetto stradale art. 23ter (PPI) delle NN TT AA. |

| Simbolo                                                                               | Descrizione                                                             | Simbolo                                                                               | Descrizione                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
|  | Limite intervento urbanistico PPI                                       |  | Area inedificabile per tutela artt. 7 e 8 del PAI e art. 27.1 del PTC   |
|  | Area inedificabile per tutela permanente corsi d'acqua art. 29 del PPAR |  | Area a viabilità interna e parcheggio                                   |
|  | Collegamento tra le aree: sovrappasso o sottopasso                      |  | Limite edificabilità rispetto fuviale art. 23ter (PPI) delle NN TT AA.  |
|  | Limite edificabilità rispetto stradale artt. 32 e 50 delle NN TT AA.    |  | Limite edificabilità rispetto stradale art. 23ter (PPI) delle NN TT AA. |

| Simbolo                                                                               | Descrizione                                                             | Simbolo                                                                               | Descrizione                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
|    | Limite intervento urbanistico PPI                                       |    | Area inedificabile per tutela artt. 7 e 8 del PAI e art. 27.1 del PTC   |
|    | Area inedificabile per tutela permanente corsi d'acqua art. 29 del PPAR |    | Area a viabilità interna e parcheggio                                   |
|    | Collegamento tra le aree: sovrappasso o sottopasso                      |  | Limite edificabilità rispetto fuviale art. 23ter (PPI) delle NN TT AA.  |
|  | Limite edificabilità rispetto stradale artt. 32 e 50 delle NN TT AA.    |  | Limite edificabilità rispetto stradale art. 23ter (PPI) delle NN TT AA. |



ogg.15.12.2009 **TAV.01**

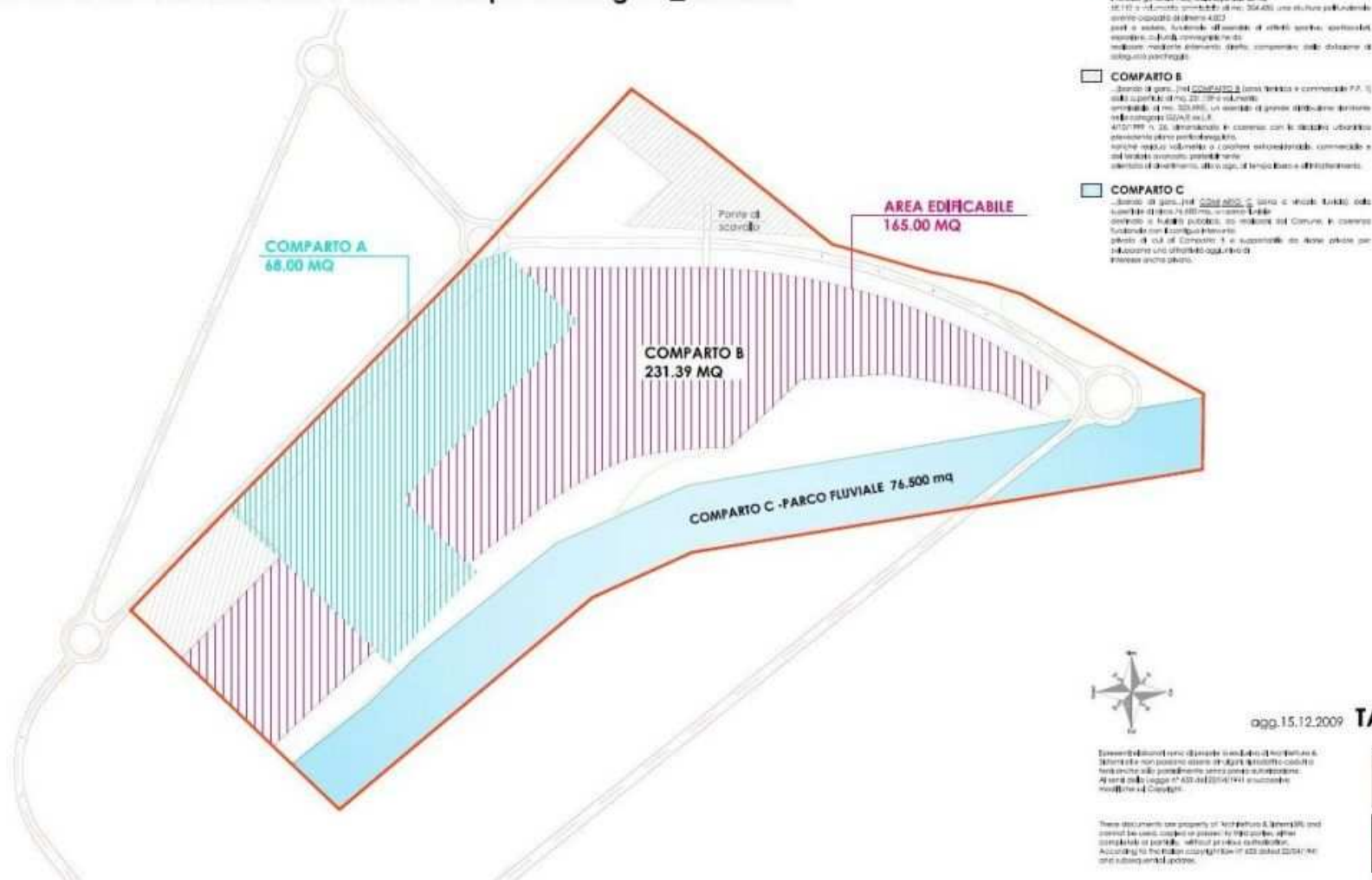
I presenti elaborati sono di proprietà esclusiva dell'Architettura S. L. e non possono essere divulgati, riprodotti o ristampati senza il permesso scritto dell'Architettura S. L. o del suo titolare. È vietata espressamente la ristampa o l'uso non autorizzato.

These documents are property of Architettura S. L. and cannot be used, copied or passed to third parties, either completely or partially, without previous authorization. According to the Italian Copyright Law (L. 633/1991) and subsequent updates.



## AREA - VILLA POTENZA\_MACERATA

Planimetria definizione aree come **Disciplinare di gara**\_scala 1:500



# **LBS Mixed Use Developments, Documentazione**

---

Alcuni documenti e informazioni fondamentali per approcciarsi allo Sviluppo sono:

1. Le leggi nazionali e regionali, sia in materia urbanistica che commerciale
2. Gli Strumenti Urbanistici e Commerciali in vigore a livello comunale e distretto/quartiere
3. Le statistiche nazionali e locali (ISTAT, internet..), relativamente alla popolazione (numero, età, censo, scolarità, composizione familiare, consumi e settori di consumo, occupazione, bilancio nascite/morte, tasso di ingresso/uscita popolazione annuale)
4. Le statistiche e informazioni relative ai settori e servizi d'interesse
5. Consultazione Camere di Commercio, CNA, Associazioni Industriali, Ascom .... Associazioni di categoria
6. Analisi del fabbisogno con le associazioni sindacali e i rappresentanti di categoria e il volontariato
7. Dotarsi di un sistema di geomarketing avanzato, con l'analisi territoriale delle informazioni suddette e dei competitors. Verifica territoriale tramite servizi di analisi del territorio dei providers di telefonia (es: Pagine Gialle)
8. Analisi del sistema del credito e verifica della disponibilità degli investimenti (bilanci, pianificazioni a breve e medio termine)
9. Verifica dei fondi d'investimento (verbali di Consiglio d'amministrazione, consultazioni specifiche con gli Investor Relator)
10. Consultazione continuativa delle riviste di settore/bollettini degli ordini e categorie

## LBS La Figura del Developer

---



"MAYBE WE SHOULD HAVE HAD A FEASIBILITY STUDY"  
FOR UNDERGROUND PARKING BY THE PIER