



Studio di fattibilità
Valorizzazione del
Quadrilatero
di proprietà di
ASP Città di Bologna

Sostenibilità
economico-finanziaria

OBIETTIVI DEL PROGETTO

**OFFRIRE NUOVE
FUNZIONI UTILI
ALLA CITTÀ E AL
QUARTIERE**

- RESIDENZE IN LOCAZIONE
- SPAZI DI CO-WORKING
- SERVIZI ACCESSORI

**ATTRAVERSO IL
COINVOLGIMENTO
DEGLI OPERATORI
PRIVATI**

- INVESTITORI (Investitori istituzionali e Fondi immobiliari)
- GESTORI (Gestori professionali che garantiscano redditività locativa agli investitori)

**CONSERVANDO IL
«PIENO
CONTROLLO»
DELL'OPERAZIONE**

- NO VENDITA
- SÌ LOCAZIONE DI LUNGO TERMINE / CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE

**I
N
T
R
O
D
U
Z
I
O
N
E**

LE ASSET CLASS DA PROMUOVERE

I
M
A
C
R
O
T
R
E
N
D
D
E
L
C
E
N
T
R
O
S
T
O
R
I
C
O

A
N
A
L
I
S
I
D
I
C
O
N
T
E
S
T
O

	RESIDENZIALE	OSPITALITÀ	TERZIARIO	COMMERCIALE
<p>Sharing economy_ <i>Attrarre la componente giovane della popolazione che gravita in zona (Cavaticcio e Mambo)</i></p>	Componente servizi alla residenza	Componente servizi degli alberghi	Componente servizi degli spazi di coworking	GAS
<p>Urbanizzazione_ <i>Il Centro è attrattivo per i residenti. Erosione dello stock abitativo disponibile per le famiglie a seguito dell'utilizzo per affitti brevi</i></p>	Mix residenziale per target differenziati di domanda abitativa	Hotel con mix funzionali per creare «connessioni» con la città	Coworking e Fab-lab per la manifattura urbana	City market (150-400 mq) Negozi di vicinato (<150 mq)
<p>Invecchiamento popolazione_ <i>Elevata presenza di popolazione over 65 anni in Centro città</i></p>	Assisted living (all'interno del mix residenziale)	Aparthotel	-	Negozi di vicinato (<150 mq)

Rapporto con la città

Il Quadrilatero come **infrastruttura sociale** e nuova identità dell'asset per la città.

Rapporto con il quartiere

La casa e il quartiere: una **socialità allargata** nell'ambiente più prossimo all'abitazione con spazi polifunzionali aperti alle comunità e un **abitare flessibile negli usi**.

Abitare

Nuove forme di abitare, fondate sulla solidarietà, pratiche di sostenibilità e di cura del bene comune anche attraverso il **co-living** e, in ambito professionale, l'offerta di spazi di **coworking**, formazione, incontro e scambio di competenze.

Investire sostenibile

Investimenti ad impatto per generare ricadute sociali positive senza rinunciare a produrre un ritorno reddituale per l'investitore allineato ai **rendimenti di mercato**.

PUG

***Abitabilità
E
Inclusione***

SCENARIO 1

Residenziale in locazione
(CO-LIVING) + funzioni
aperte alla città e di servizio per
il quartiere al PT e S1

SCENARIO 2

- **CAPEX** necessarie per circa 15-18 milioni di Euro;
- **LAVORI** per circa 24 mesi + ulteriori 24 mesi per la messa a regime gestionale

STUDENTATO + funzioni
aperte alla città e di servizio
per il quartiere al PT e S1

STRUTTURA DELL'OPERAZIONE

L'ingente entità degli investimenti, rende necessaria la concessione di valorizzazione del fabbricato unitamente al **diritto di superficie a lungo termine** ad investitori istituzionali che si occuperanno della sua riqualificazione con conseguente messa a reddito delle varie unità o porzioni di esso.

La «semplice» concessione in locazione di lungo termine non interessa agli investitori e non è appetibile per i gestori visti gli investimenti richiesti che nessun operatore privato programma su strutture NON di proprietà.

Al contrario, se ASP si facesse carico dei lavori di ristrutturazione dell'edificio, certamente potrebbe poi attrarre operatori privati gestori interessati a prendere in locazione l'edificio.