



Areale Bolzano - ABZ S.p.A.

27 Maggio 2019



KPMG Advisory S.p.A.
Via Vittor Pisani, 27
20124 MILANO MI
Telefono +39 02 67643.1
Email it-fmadvisory@kpmg.it
PEC kpmgadvisoryspa@pec.kpmg.it

Spettabile

Areale Bolzano - ABZ S.p.A.
Via Dante n. 11
39100, Bolzano

27 Maggio 2019

Egregi Signori,

in data 18 febbraio 2016, Areale Bolzano - ABZ S.p.A. (nel seguito "ABZ", la "Società" o il "Cliente") ha conferito al RTI composto da KPMG Advisory S.p.A., PricewaterhouseCoopers Advisory S.p.A., Proger S.p.A., McDermott Will & Emery Studio Legale Associato, e P&I – Studio Legale Guccione e Associati (di seguito "Advisor") un incarico di *advisory* di natura tecnico-urbanistica, immobiliare, economico-finanziaria, giuridico amministrativa, contrattuale, organizzativa, gestionale e di supporto tecnico specialistico finalizzato all'attuazione del *Masterplan* per il tramite della cessione di quote di partecipazioni al capitale della società ABZ da parte della Provincia e del Comune.

Il progetto di riqualificazione dell'Areale Ferroviario di Bolzano si configura come un'operazione di sviluppo mista infrastrutturale – trasportistica – immobiliare avente ad oggetto un'area di complessivi 48 ettari (nel seguito l' "Operazione" o l' "Intervento"), di cui:

- la parte infrastrutturale / trasportistica dell'Operazione prevede l'ammodernamento della stazione ferroviaria e lo spostamento del tracciato all'interno del centro abitato;
- la componente immobiliare dell'Intervento prevede la realizzazione di una serie di comparti polifunzionali a destinazione d'uso mista (in gran parte residenziale) realizzati prevalentemente sul vecchio tracciato;
- il percorso di trasformazione prevede la riqualificazione del centro urbano e l'edificazione di nuovi spazi e servizi per la città.

Attualmente l'assetto proprietario dell'Operazione risulta complesso, dal momento che alcune aree sono di proprietà del Gruppo FS, altre del Comune e della Provincia di Bolzano, altre ancora sono di proprietà di privati. Il piano di sviluppo prevede che ABZ rilevi le aree in oggetto per poi successivamente avviare il suddetto percorso di trasformazione.

Progetto ferroviario, interventi pubblici ed espropri, bonifiche e opere connesse

L'Operazione prevede la permuta delle aree di RFI, che saranno cedute ad ABZ per lo sviluppo immobiliare, con la nuova stazione ferroviaria che sarà realizzata da quest'ultima.

In particolare, il Progetto Ferroviario implicherà lo spostamento del tracciato più a sud rispetto all'attuale configurazione, mantenendo tuttavia fissi i punti di riconnessione alla linea storica (i.e. il ponte Isarco – radice Sud – e la zona Nord lungo il fiume Isarco dall'altro), prevedendo in particolare:

- il rifacimento dell'esistente stazione ferroviaria, con la riduzione dei binari da 24 a 7 e completi di itinerari di accesso, banchine e marciapiedi;
- la realizzazione del centro direzionale RFI composto da un fabbricato con uffici per il personale ferroviario e per gli impianti;
- la realizzazione dell'area tecnica nord.

Il costo diretto complessivo del Progetto Ferroviario ammonta a circa Euro 200 milioni.

Inoltre l'Operazione prevede anche interventi pubblici, espropri, bonifiche e opere connesse per un importo superiore ad Euro 200 milioni.

Opere Private

Il dimensionamento complessivo delle opere private che saranno realizzate sulle aree interessate dall'Intervento è pari a circa 1.260 mila m³ con un costo stimato pari a circa Euro 500 milioni funzionale allo sviluppo di tre Macrolobi:

- MLF 1: comparti residenziali, produttivi ed artigiani;
- MLF 2: i comparti relativi ai servizi ed al terziario;
- MLF 3: il residenziale ed i servizi.

Elementi di sintesi

Sulla base di quanto sopra riportato, l'Operazione prevede per ABZ costi complessivi, tenuto conto anche dei *soft cost*, superiori ad Euro 1 miliardo a fronte di una capacità edificatoria di circa 1.260 mila m³.

In relazione alle analisi effettuate e tenuto conto delle attuali condizioni di mercato, riteniamo che in relazione ai costi sopra esposti ed ai ricavi potenziali generabili dall'Intervento, un potenziale investitore possa realizzare dall'Operazione dei livelli di redditività allineati a quelli medi attesi dal mercato per progettualità analoghe. A tal proposito si evidenzia che il Market Test, così

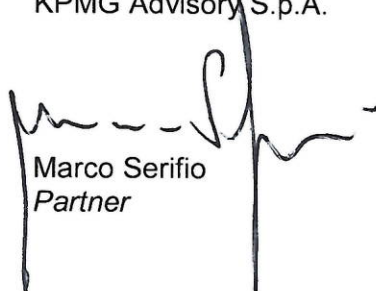


come previsto dall'Accordo di Programma con RFI, risulterà un elemento utile per poter confermare le conclusioni raggiunte.



Con l'occasione Vi inviamo i nostri migliori saluti.

KPMG Advisory S.p.A.



Marco Serifio
Partner