



Palazzo Italia





Palazzo Italia è un progetto per la definizione di un prodotto di lusso nel settore residenziale ed alberghiero.

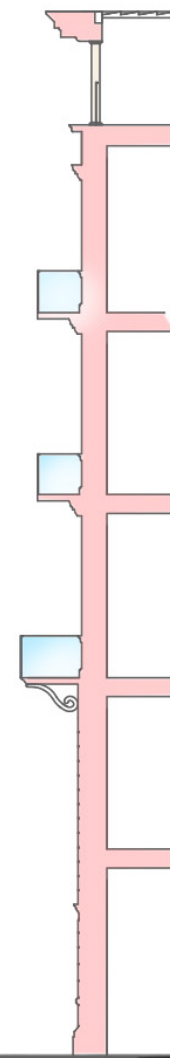
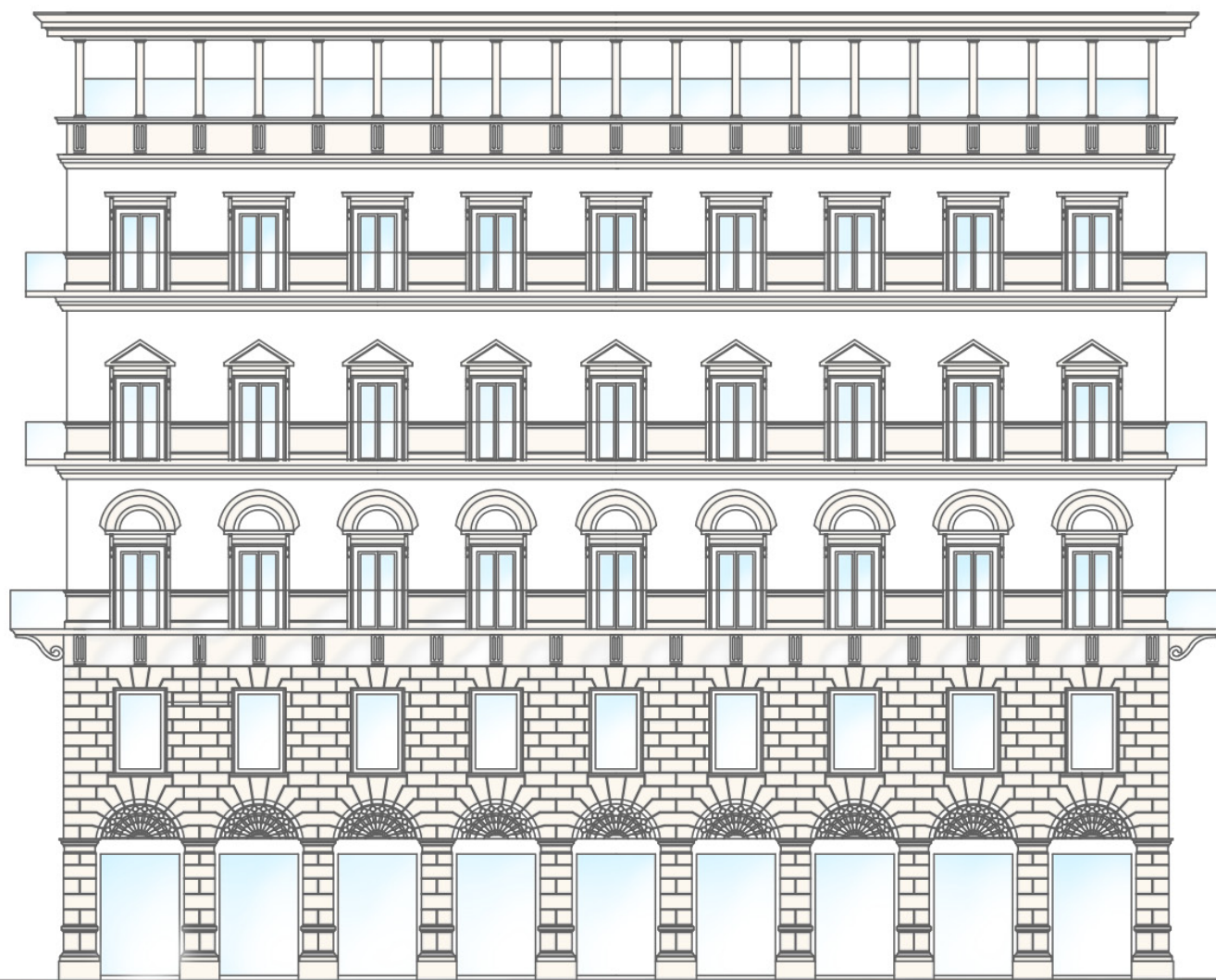
Il progetto si rivolge principalmente ai mercati dei paesi slavi che sono già in una fase di forte crescita dopo la crisi del 2008/2009.

La generazione nata nei paesi slavi alla fine degli anni 50 del secolo scorso, è cresciuta nei grandi condomini funzionalisti, costruiti dai regimi sovietici a partire dalla morte di Stalin nel 1953.

Una buona percentuale degli appartenenti a questa generazione ha raggiunto un potere d'acquisto sopra la media ed è alla ricerca di una dimora che ne rappresenti lo status: un edificio che si differenzi dallo stile minimale dei grandi edifici in cemento armato che riempiono il panorama delle periferie di tutte le città dell'Est Europa.

Palazzo Italia offre a questa clientela target un prodotto di lusso che si distingue nettamente dal resto del mercato: un edificio classico ad alto contenuto tecnologico.

Palazzo Italia non è un edificio in stile o una replica hollywoodiana ma è il prodotto di una tradizione ininterrotta che si è tramandata di generazione in generazione. E' un edificio di lusso che viene proposto da un gruppo di costruttori che ha ereditato e custodisce la padronanza delle tecniche e dello stile dell'architettura classica italiana, integrata con materiali innovativi e tecnologie domotiche per la migliore efficienza energetica ed il massimo confort.



Palazzo Italia



impianto FV di tipo al silicio policristallino installato sulla pensilina ombreggiante SNAIL sistema innovativo brevettato dalla Umberto Alesi s.r.l. che permette di realizzare pensiline a basso costo, di peso contenuto e con una limitata resistenza al vento grazie ad una particolare sovrapposizione delle singole lamelle, il sistema si presta alla realizzazione di spazi coperti garantendo l'impermeabilità degli stessi e contemporaneamente la massima ventilazione naturale che massimizza anche il rendimento delle celle

Impianto di Climatizzazione con sistema a pompa di calore, distribuzione a 3 tubi con modalità caldo/freddo simultaneo, recupero di calore per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria ad integrazione dell'impianto solare termico



Palazzo Italia





Il progetto **Palazzo Italia** prevede la costituzione di una rete di imprese.

Il contratto di rete permette un'aggregazione di PMI in grado di amplificare le potenzialità complessive evitando, al contempo, la costituzione di un nuovo soggetto giuridico con le relative rigidità.

La rete **Palazzo Italia** sarà proprietaria del relativo marchio e del progetto prototipo di edificio classico ad alto contenuto tecnologico e si occuperà della promozione dell'iniziativa nei paesi target.

Ogni volta che verrà individuata una location che soddisfi i requisiti di mercato prestabiliti, verrà costituita una società veicolo per la realizzazione dell'operazione immobiliare: progettazione esecutiva, realizzazione e commercializzazione dell'edificio **“Palazzo Italia”**.

Alle società veicolo sono invitate a partecipare di diritto tutte le aziende aderenti alla rete di imprese, tuttavia ciascuna potrà decidere, di volta in volta in base alle proprie esigenze interne, se aderirvi o meno; questa formula lascia ampia libertà a ciascuna impresa di sviluppare le opportunità che la rete promuoverà in funzione delle specifiche esigenze e caratteristiche imprenditoriali.

Le società veicolo saranno obbligate a corrispondere una royalty per ciascun edificio realizzato, in questo modo la rete di impresa sostiene nel tempo la propria attività di promozione internazionale del progetto **Palazzo Italia**.



Confronto dati di mercato Paesi Slavi / Italia

fonte: CIA The World Factbook 2012

	Popolazione	Età media	Pil (milioni \$)	Pil% 2011	Pil% 2009	Avanzo	Debito/Pil	Infl.
Macedonia	2.082.370	35,8	10.300,00	3,00%	-0,90%	30,90%	26,10%	4,40%
Serbia	7.276.604	41,3	43.900,00	2,30%	-3,50%	-4,50%	41,00%	11,30%
Montenegro	657.394	37,8	4.200,00	4,20%	-5,70%	-4,80%	40,00%	11,30%
Bosnia e H.	4.622.292	40,7	18.300,00	2,20%	-2,90%	-3,10%	44,00%	3,80%
Bulgaria	7.037.935	41,9	54.300,00	2,20%	-5,60%	-2,90%	17,50%	4,00%
Ucraina	44.854.065	39,9	162.900,00	4,70%	-14,50%	-4,00%	44,80%	9,00%
Bielorussia	9.542.883	39	57.500,00	5,00%	0,20%			
Kazakhstan	17.522.010	30,2	180.100,00	6,50%	1,20%	-2,30%	16,00%	8,30%
Moldova	3.656.843	35,4	7.200,00	7,00%	-6,00%	-2,00%	19,30%	7,70%
Russia	138.082.178	38,7	1.885.000,00	4,30%	-7,80%	0,40%	8,70%	8,90%
Totale Paesi Slavi	235.334.574	38,07	2.423.700,00	4,14%	-4,55%	0,86%	28,60%	7,63%
Italia	61.261.254	43,5	2.246.000,00	0,40%	-5,20%	-3,60%	120,00%	2,30%



Per la sperimentazione e la realizzazione dell'edificio protitipo è stato scelto il mercato immobiliare della città di Skopje, capitale della Repubblica di Macedonia.

La Macedonia è un paese in crescita con una buona stabilità politica, la disponibilità di personale scolarizzato e professionalmente qualificato rende il paese un naturale avamposto dell'Italia verso il più ampio mercato dei paesi slavi.

L'analisi del mercato immobiliare di Skopje ha messo in evidenza un ottimo livello di scambi, in genere non c'è presenza di immobili invenduti nelle le location di pregio; d'altro canto esiste un fenomeno di unità vendute ma non locate, questo può essere interpretato come indice di un mercato immobiliare che fa da rifugio per i grandi e piccoli risparmiatori che in esso vedono una tutela dalla possibilità di erosione del patrimonio dall'inflazione.

Diffusa è la prassi della permuta immobiliare, che si può realizzare sia con il proprietario dell'area edificabile che con alcuni sub-fornitori, anche la vendita su progetto è una consuetudine accettata e praticata.

Normalmente i pagamenti sono articolati con caparra confirmatoria del 20/30% alla firma del contratto di vendita, vari acconti sugli stati di avanzamento dei lavori e saldo al rogito notarile.





Palazzo Italia

(A) COSTI		100%					€ 3.427.410,00
		% sul tot.	mq	costi unitari	prodotti	parziali	totali
1 Spese Tecniche		6,6%					€ 225.000,00
	Progettazione					€ 110.000,00	
	direzione lavori					€ 90.000,00	
	assistenza legale					€ 10.000,00	
	assistenza fiscale					€ 15.000,00	
2 Oneri Comunali		14,0%		€ 120,00			€ 480.000,00
3 Lavori di Costruzione		65,0%					€ 2.228.000,00
	costi macedoni standard elevato		4.000,00	€ 400,00	€ 1.600.000,00		
	sovracosti apparato decorativo		4.000,00	€ 32,00	€ 128.000,00		
	impianto fotovoltaico (150kwhp)		4.000,00	€ 75,00	€ 300.000,00		
	impianto solare termico ACS		4.000,00	€ 12,50	€ 50.000,00		
	impianto di domotica		4.000,00	€ 12,50	€ 50.000,00		
	impianto VMC		4.000,00	€ 25,00	€ 100.000,00		
	costo totale al mq		4.000,00	€ 727,00			
	(costo permuta area edificabile)		1.000,00	€ 727,00		€ 727.000,00	
4 Imprevisti		3,8%					€ 130.000,00
5 Oneri Finanziari (12 mesi su 1, 2, 3, 4)		6,3%		7%	€ 3.063.000,00	€ 214.410,00	€ 214.410,00
6 Costi di commercializzazione		1,5%					€ 50.000,00
7 Royalties		2,9%					€ 100.000,00
(B) RICA VI		100,0%					€ 4.972.500,00
		% sul tot.	mq	prezzi unitari	prodotti	parziali	totali
8 Vendita unità immobiliari (sup. netta)		100%	2.550,00	€ 1.950,00			€ 4.972.500,00
(C) MARGINE OPERATIVO LORDO (B-A)		45 %	sui costi				€ 1.545.090,00