

Riconversione dell'ex Linificio Canapificio Nazionale di Fara Gera d'Adda (BG)



Executive Summary

Il progetto consiste nella riqualificazione integrata dell'ex complesso industriale storico **Linificio Canapificio Nazionale di Fara Gera d'Adda**, uno dei maggiori opifici tessili d'Europa (46.000 m² SLP attuale), situato lungo il canale del Parco Adda Nord.

L'intervento prevede la trasformazione in un **ecosistema urbano integrato**, a prevalente vocazione sanitaria, residenziale, sociale e culturale, in grado di **generare flussi diversificati e continuativi di utenza, valore immobiliare e impatto territoriale**.



OBIETTIVO DELL'INVESTIMENTO

Sviluppare un **ecosistema urbano integrato e multi-utenza**, capace di generare rendimenti stabili e anticiclici, grazie a:

- «long-term leases» (RSA, ambulatori, sport center, ricerca)
- ricettività e residenziale di nicchia (bike hotel, B&B, senior living)
- quota residenziale e uffici in vendita

Il modello punta a **massimizzare l'attrattività territoriale** attraverso servizi aperti, flussi permanenti e mix di funzioni ed evitare un single-user risk.



Asset Overview

Tipologia dell'immobile

Complesso industriale storico (fine '800) composto da capannoni industriali dismessi con potenziale di trasformazione in una nuova destinazione d'uso: **hub misto socio-sanitario, residenziale, culturale, ricreativo**



Localizzazione

Fara Gera d'Adda (BG) è localizzata al centro di un quadrante di grande dinamismo imprenditoriale e di alto reddito pro-capite, situato tra Milano, Monza, Bergamo e Lodi. L'asset è situato in un'area naturale lungo il fiume Adda, collegato a percorsi ciclopeditoni (Ecomuseo Leonardo, Ciclovia AIDA, Cammino S. Alessandro) e al centro storico con diversi accessi.

Stato attuale

- Ex Linificio e Canapificio Nazionale su area totale SLP di circa 46.000 mq, **conservazione discreta**, coperture in parte da rifare.
- Esiste **reparto storico di pregio architettonico** (asse canale-Via Ponti) capannoni più recenti su lato Ovest.

Vincoli

- **Tutela storico-architettonica** su porzioni del manufatto
- **Inquadramento paesaggistico** e naturalistico Parco Adda Nord

Elementi distintivi

- **Patrimonio identitario** lombardo-industriale di valore simbolico
- **Contesto paesaggistico** lungo il fiume
- Prossimità al **network** dell'area Milano, Monza, Bergamo, Lodi

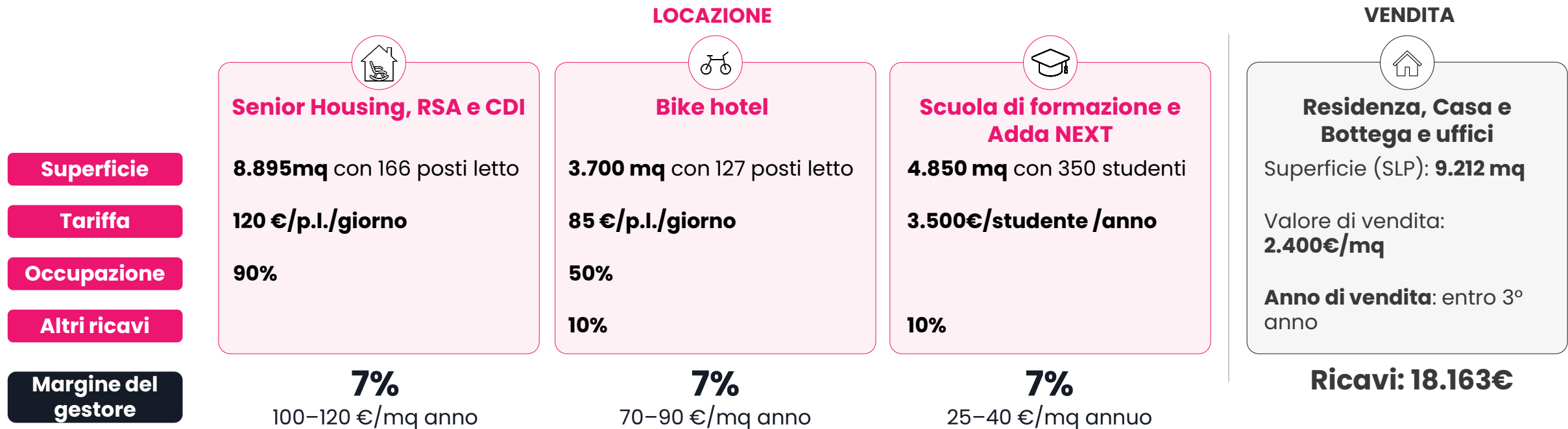


Strategia di valorizzazione 1/2

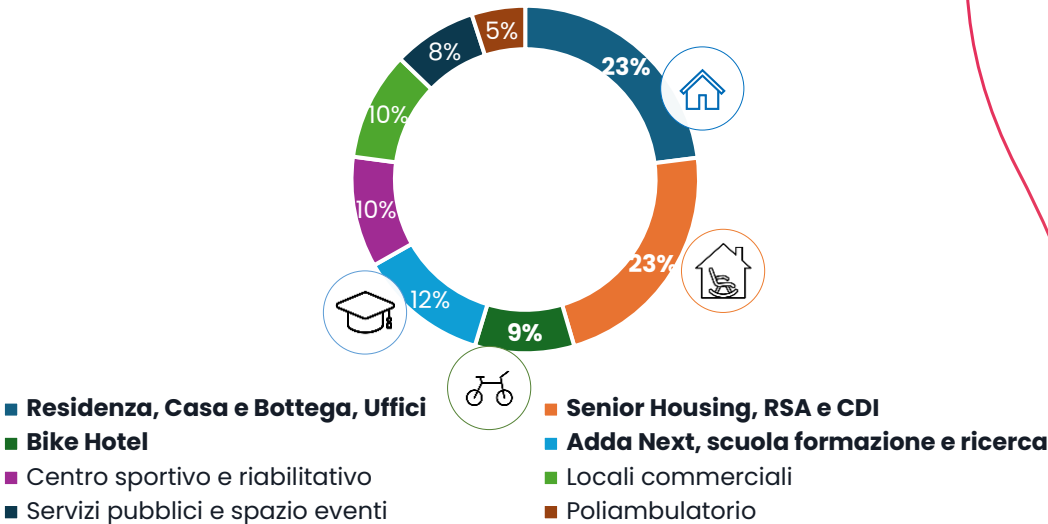
BUSINESS MODEL

Il modello di business per la valorizzazione dell'asset di 40.063 mq di SLP prevede un **mix di vendita residenziale e un portafoglio in locazione** per diverse funzioni con contratti a lungo termine. L'ottimizzazione del mix funzionale genera **flussi stabili, incremento di attrattività territoriale e attivazione continua dell'area**, massimizzando rendimento e valorizzazione nel tempo.

INQUADRAMENTO ECONOMICO PRINCIPALI FUNZIONI



Distribuzione degli spazi



Strategia di valorizzazione 2/2

ANNO 1

2026

Fasi dell'operazione

Acquisizione e Due Diligence

2026

Progettazione e bonifiche ambientali

2027

- **Riqualificazione e realizzazione funzioni**
- **Gestione affitto funzioni senior housing, bike hotel,...**

ANNO 3

2028

Vendita funzioni residenziali

ANNO 17

2042

Vendita immobili

Dettagli

- Verifica urbanistica
- Valutazione bonifiche
- Layout funzioni e mix
- Bonifiche ambientali
- Recupero strutture storiche
- Realizzazione strutture previste da layout
- Locazione funzioni
- Vendita funzioni Residenza, Casa e Bottega e uffici
- Locazione altre aree
- Vendita immobili: Senior Housing, RSA, CDI, Bike Hotel, Scuola formazione, ...

Struttura dell'operazione

L'operazione proposta prevede l'**acquisto dell'immobile**, con **intervento di ristrutturazione integrale** e **valorizzazione tramite locazione** a 15 anni dell'intero portafoglio e **vendita dell'area residenziale** al terzo anno, elemento che incrementa l'IRR complessivo. La **leva finanziaria al 40%** a tasso agevolato del costo totale amplifica il ritorno, passando da **5,46% IRR unlevered** a **6,56% IRR levered**.

Costo complessivo dell'opera

85,3M€

2.130 €/mq SLP

UNLEVERED

Equity

85,3M€

Funzione	IRR
Residenza, Casa e Bottega, Uffici	28,02%
Altre funzioni	2,5%-6,4%
Totale	5,46%

LEVERED

Equity

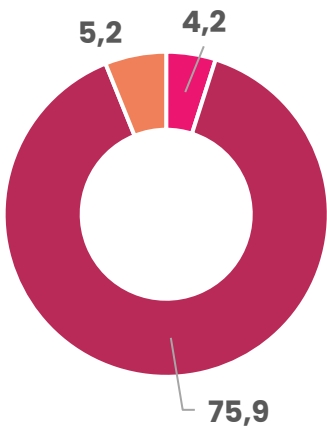
51,2M€

Debito

34,1M€

Funzione	IRR
Residenza, Casa e Bottega, Uffici	39,38%
Altre funzioni	2,4%-6,7%
Totale	6,56%

Distribuzione costi (M€)



- Costo di acquisto
- Costo delle opere
- Costi di demolizione e bonifica

Grazie dell'attenzione.