

**“ESTIMO: TEMI E QUESTIONI CONTEMPORANEE 4.0”**

***Bari, 11 luglio 2018***

---

Il Partenariato Pubblico Privato per la valorizzazione degli immobili pubblici inutilizzati.

**Un Conto Economico sperimentale per la valutazione della fattibilità degli interventi**



**Francesco Calabrò<sup>(1)</sup>, Lucia Della Spina<sup>(1)</sup>,**

*<sup>(1)</sup>Dipartimento PAU - Patrimonio, Architettura, Urbanistica, Università Mediterranea di Reggio Calabria*

# Il Modello SOSTEC

---

## SEZIONE A



### INDAGINI CONOSCITIVE



- A.1 Inquadramento territoriale
- A.2 Il contesto territoriale
- A.3 Censimento patrimonio culturale materiale e immateriale
- A.4 Il sistema infrastrutturale e della mobilità
- A.5 Descrizione bene da valorizzare
- A.6 Ricognizione dei progetti già realizzati
- A.7 Il punto di vista degli stakeholders (attori)
- A.8 Individuazione di Best Practices
- A.9 Individuazione problemi e vocazioni

## SEZIONE B



### IPOTESI DI RIUSO



- B.1 Idea forza del progetto
- B.2 Obiettivi del progetto
- B.3 Ipotesi d'intervento
- B.4 Schemi funzionali e consistenza

## SEZIONE C



### PIANO ECONOMICO FINANZIARIO



- C.1. Stima dei Costi di investimento
- C.2 Stima dei Ricavi
- C.2. Stima dei Costi di gestione
- C.3. Conto Economico di Progetto

Tabella III.5 Costi di investimento

5 Costi di Investimento (euro)		
+	Opere civili	6.000.000
+	Impianti e Macchinari	3.000.000
+	Espropri (<10% spese ammissibili)	1.000.000
+	Manodopera	500.000
+	Progettazione	100.000
+	Altro (spese generali)	500.000
=	Sub-totale investimento iniziale	11.100.000
	<i>Imprevisti (quota percentuale, 5%-10%)</i>	<i>7,0%</i>
+	Imprevisti	777.000
+	Investimento non ammissibile al contributo pubblico	100.000
+	Manutenzioni straordinarie negli anni di esercizio	200.000
=	Costo totale investimento	12.177.000
	di cui Spese ammissibili	11.877.000

Fonte: applicativo UVAL/DPS - IRPET

# **Ruolo dei soggetti privati**

## nel PPP per la valorizzazione degli immobili

---

- Partecipazione all'investimento e successiva gestione
- Mera gestione dell'immobile

# Ripartizione dei costi di investimento e gestione tra soggetti pubblici e privati

	Costi di investimento	Costi di gestione
<i>Fascia A</i>		
Fascia A.1 Redditività elevata		
Fascia A.2 Redditività medio-alta	1 - $\mu$	$\mu$
<i>Fascia B</i>		
Fascia B.1 Redditività media		
Fascia B.2 Redditività medio-bassa		
Fascia B.3 Redditività bassa		1 - $\epsilon$
Fascia C.1 Redditività nulla		

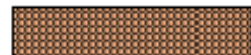
$\mu$  = aliquota dei costi di investimento iniziali coperta dai ricavi attualizzati

$\epsilon$  = aliquota dei costi di gestione coperta dai ricavi attualizzati

Privato profit

Privato no profit Attività no Profit

Pubblico



# Relazione tra livelli di redditività, scopi della valutazione e tecniche

---

*Redditività*

*Scopo della valutazione*

*Tecnica*

Fascia A

**Verifica della redditività**, cioè della capacità nel tempo di remunerare adeguatamente i capitali investiti

Discounted Cash Flow Analysis – DCFA o Analisi dei Flussi di Cassa Attualizzati;  
orizzonte temporale: **ciclo di vita del progetto**

Fascia B

**Verifica dell'equilibrio gestionale**, cioè della capacità, di garantire la mera sostenibilità nel tempo delle funzioni previste

Cash Flow Analysis – CFA o Analisi dei Flussi di Cassa;  
orizzonte temporale: **anno di esercizio a regime**

Fascia C

**Verifica dell'utilità sociale** del progetto

Cost Benefit Analysis – CBA o Analisi Costi Benefici;  
orizzonte temporale: **ciclo di vita del progetto**

---

**Un Conto Economico rivisitato  
per l'Analisi dei flussi di cassa**

*Il bilancio delle aziende nel Codice Civile italiano:  
il Conto Economico (art. 2425)*

---

**A) Valore della produzione**

**B) Costi della produzione**

**C) Proventi e oneri finanziari**

**D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie**

**Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D)**

**Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate**

**Utile (perdite) dell'esercizio.**



## *A. Valore della produzione*

---

- 1) ricavi delle vendite e delle prestazioni;**
- 2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti;**
- 3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione;**
- 4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni;**
- 5) altri ricavi e proventi**

**Totale A**

---

## ***B. Costi della produzione***

---

6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci;

7) per servizi;

8) per godimento di beni di terzi;

9) per il personale:

a) salari e stipendi; b) oneri sociali; c) trattamento di fine rapporto; d) trattamento di quiescenza e simili; e) altri costi;

**Totale B1**

Differenza tra valore e costi operativi (A – B1) Margine Operativo Lordo (MOL) o EBITDA

10) ammortamenti e svalutazioni:

a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali; b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali; c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni; d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide;

11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci;

12) accantonamenti per rischi;

13) altri accantonamenti;

14) oneri diversi di gestione.

**Totale B**

Differenza tra valore e costi d. produzione (A - B) ~~Reddito Operativo (RO) o (MON) o EBIT~~

## *C. Proventi e oneri finanziari*

---

**15) proventi da partecipazioni;**

**16) altri proventi finanziari:**

a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni; b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni; c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni; d) proventi diversi dai precedenti;

**17) interessi e altri oneri finanziari;**

**17-bis) utili e perdite su cambi.**

**Totale C**

---

## *D. Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie*

---

### **18) rivalutazioni:**

a) di partecipazioni; b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni; c) di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni; d) di strumenti finanziari derivati;

### **19) svalutazioni:**

a) di partecipazioni; b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni; c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni; d) di strumenti finanziari derivati;

**Totale D**

---

---

**IL CONTO ECONOMICO DI PROGETTO PER LA  
VALUTAZIONE DELLA FATTIBILITA' ECONOMICA DI  
PROGETTI DI VALORIZZAZIONE DI  
IMMOBILI PUBBLICI INUTILIZZATI  
MEDIANTE LA DISCOUNTED CASH FLOW ANALYSIS**

## A) Valore della produzione:

---

### Anni

0 (investim) 1 2 <sup>3</sup>  
(regime) n TOT

1) ricavi delle vendite

5) altri ricavi e proventi: **valore residuo dell'immobile alla fine del ciclo di vita considerato**

5) altri ricavi e proventi: **Investimento: Quota cofinanziamento pubblico - Contributo in conto capitale**

**Totale A - Valore della produzione**

## B) Costi della produzione:

---

Anni				
0 (investim)	1	2	3 (regime)	n

TOT

- 6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci;
- 7) per servizi (utenze; riparazioni; pulizie; altri servizi di manutenzione ordinaria);
- 8) per godimento di beni di terzi;
- 9) per il personale:
  - a) salari e stipendi; b) oneri sociali; c) trattamento di fine rapporto; d) trattamento di quiescenza e simili;
  - e) altri costi;
- 10) ammortamenti/ quote di integrazione dei capitali a fecondità ripetuta (quota capitale proprio investimento iniziale)
- 12) accantonamenti per rischi;
- 13) accantonamenti per manutenzione straordinaria;
- 14) oneri diversi di gestione.

**Totale B - Costi della produzione**

**Differenza tra valore e costi della produzione (A – B)**

## C) Proventi e oneri finanziari:

---

Anni				
0	1	2	3	n
(investim)			(regime)	
				TOT

**17) interessi e altri oneri finanziari; rata mutuo**

**Totale C - Proventi e oneri finanziari**





	<b>Anni</b>					
	0	1	2	3	n	TOT
	(investim)			(regime)		
<b>Totale A - Valore della produzione</b>						
<b>Totale B - Costi della produzione</b>						
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A – B)</b>						
<b>Totale C - Proventi e oneri finanziari</b>						
<b>Risultato prima delle imposte (A-B-C)</b>						
<b>20) imposte sul reddito operativo</b>						
<b>21) utili (perdite) del progetto nell'esercizio</b>						
<b>21b) utili (perdite) attualizzati del progetto nell'esercizio (VAN)</b>						

TIR



---

# **IL CONTO ECONOMICO DI PROGETTO PER LA CASH FLOW ANALYSIS**

## A) Valore della produzione:

---

**Anno a regime**

**1) ricavi delle vendite e delle prestazioni previsti dal progetto**

**5) altri ricavi e proventi (contributi pubblici, raccolta fondi, quote associative, altri contributi privati ecc.)**

**Totale A**

## B) Costi della produzione:

---

Anno a regime

**6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci;**

**7) per servizi** (utenze; riparazioni; pulizie; altri servizi di manutenzione ordinaria);

**8) per godimento di beni di terzi;**

**9) per il personale:**

a) salari e stipendi; b) oneri sociali; c) trattamento di fine rapporto; d) trattamento di quiescenza e simili; e) altri costi;

**10) ammortamenti/ quote di integrazione dei capitali a fecondità ripetuta**

a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali; b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali;

**12) accantonamenti per rischi;**

**13) accantonamenti per manutenzione straordinaria;**

**14) oneri diversi di gestione.**

---

**Totale B**

---

**Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)**

**Risultato prima delle imposte sul reddito operativo del progetto  
(attività profit)**

**Accantonamento da utilizzare per finalità coerenti con gli scopi del  
gestore (no profit)**

# Il Modello SOSTEC

---

## SEZIONE A



### INDAGINI CONOSCITIVE



- A.1 Inquadramento territoriale
- A.2 Il contesto territoriale
- A.3 Censimento patrimonio culturale materiale e immateriale
- A.4 Il sistema infrastrutturale e della mobilità
- A.5 Descrizione bene da valorizzare
- A.6 Ricognizione dei progetti già realizzati
- A.7 Il punto di vista degli stakeholders (attori)
- A.8 Individuazione di Best Practices
- A.9 Individuazione problemi e vocazioni

## SEZIONE B



### IPOTESI DI RIUSO



- B.1 Idea forza del progetto
- B.2 Obiettivi del progetto
- B.3 Ipotesi d'intervento
- B.4 Schemi funzionali e consistenza

## SEZIONE C



### PIANO ECONOMICO FINANZIARIO



- C.1. Stima dei Costi di investimento
- C.2 Stima dei Ricavi
- C.2. Stima dei Costi di gestione
- C.3. Conto Economico di Progetto

## Obiettivi del lavoro

---

- Elaborare uno strumento ad hoc per la valutazione economica dei progetti di valorizzazione in PPP degli immobili pubblici inutilizzati a destinazione non residenziale
- Omogeneizzare i linguaggi con altri approcci
- Evidenziare il contributo della disciplina estimativa

---

## **Linguaggi e approcci utilizzati:**

- Aziendalista
- Economico-estimativo



# Il Piano Economico Finanziario (PEF) del progetto

---

Il PEF può essere articolato in 4 fasi:

- 1. Stima dei Costi di investimento**
- 2. Stima dei Ricavi**
- 3. Stima dei Costi di gestione**
- 4. Analisi dei flussi di cassa**