



## **La sostenibilità economica e la fattibilità degli interventi nel progetto urbano**

**Cremona City Hub - Seminario d'avvio  
2 Febbraio 2012**



**Cremona**  
COMUNE DI CREMONA  
Settore Gestione Territorio



# Approccio alla valutazione economico finanziaria

Approccio alla valutazione economico finanziaria
Modularità dell'intervento - Identificazione dei lotti
<i>Assumptions</i> di riferimento
Conto Economico Ricavi
Conto Economico Costi
Conto Economico Esempio
Cash Flow Esempio

Al fine di formulare una valutazione economico finanziaria del progetto che giustifichi l'attuazione dell'intervento, si è ritenuto opportuno adottare il seguente approccio:

- identificare alcune *assumptions* di riferimento per una normalizzazione dei dati forniti su variabili considerate non chiave in questa fase;
- concentrare la valutazione sugli aspetti necessariamente differenziali;
- individuare le informazioni essenziali e la struttura minima di presentazione delle stesse;
- richiedere una specifica concretezza alle ipotesi assunte cioè segnali concreti, individuati e dettagliati di interesse da parte di operatori economici.



# Modularità dell'intervento - Identificazione dei lotti

Approccio alla valutazione economico finanziaria
<b>Modularità dell'intervento - Identificazione dei lotti</b>
<i>Assumption</i> di riferimento
Conto Economico Ricavi
Conto Economico Costi
Conto Economico Esempio
Cash Flow Esempio

Gli elementi chiave che si ritiene siano alla base della fattibilità del progetto sono:

- modularità dell'intervento che consenta di garantire la realizzazione in tempi differenti del progetto;
- identificazione di lotti funzionali capaci di vita autonoma.

Conseguentemente si richiede che:

- le dinamiche temporali delle grandezze economiche e finanziarie siano esplicitate mediante una rappresentazione non solo a vita intera ma anche su base per lo meno annuale (Business Plan costituito da Conto Economico e Cash Flow a vita intera e annuale);
- le specifiche e i dati forniti siano disaggregati nei vari lotti e comparti individuati (Conto Economico e Cash Flow per lotti);



# Assumptions di riferimento

Approccio alla valutazione economico finanziaria
Modularità dell'intervento - Identificazione dei lotti
<b>Assumption di riferimento</b>
Conto Economico Ricavi
Conto Economico Costi
Conto Economico Esempio
Cash Flow Esempio

*Assumptions* di riferimento per la modellizzazione del Business Plan (Conto Economico e Cash Flow):

- IVA a regime ordinario sull'area e sugli altri costi;
- leva finanziaria del 50% sull'acquisto dell'area (comprensivo di IVA), sugli oneri di urbanizzazione e altri costi capex (costi di costruzione, progettazione);
- costo del debito *blended* dell'8% (senza considerare *up front fee*);
- *cash sweep* all'70% sui valori di rogito;
- risultato ante imposte;



# Conto Economico - Ricavi

Approccio alla valutazione economico finanziaria
Modularità dell'intervento - Identificazione dei lotti
<i>Assumption</i> di riferimento
<b>Conto Economico Ricavi</b>
Conto Economico Costi
Conto Economico Esempio
Cash Flow Esempio

Dovranno essere descritti e dettagliati i criteri di determinazione delle voci di ricavo:

- efficace commistione funzionale;
- individuazione del mix funzionale per lotto;
- indicazione dei valori di uscita in ottica di trading di medio periodo (superfici commerciali suddivise per tipologia);

Sarà privilegiata la concretezza delle proposte.

A titolo puramente esemplificativo: realizzazione di un complesso completamente da locare ad uno specifico operatore e per il quale, in considerazione del prospettato rendimento stabile, ha manifestato interesse un investitore istituzionale (canone di locazione, CAP rate).



# Conto Economico - Costi

Approccio alla valutazione economico finanziaria
Modularità dell'intervento - Identificazione dei lotti
<i>Assumption</i> di riferimento
Conto Economico Ricavi
<b>Conto Economico Costi</b>
Conto Economico Esempio
Cash Flow Esempio

Dovranno essere illustrati i criteri di determinazione delle principali voci di costo:

- costi di costruzione, demolizione;
- identificazione opere urbanizzative previste (primaria, secondaria);
- costi per opere pubbliche indicando le modalità di realizzazione a carico di operatori privati, o a scomputo degli oneri di urbanizzazione o come standard qualitativo; attribuzione ai differenti lotti;
- costi di progettazione, direzione lavori acquisti e appalti, sicurezza gestione varianti clienti, assistenza al collaudo;
- oneri fidejussori



# Conto Economico - Esempio

	Vita intera	2013	2014	2015	2016
<b>Ricavi da vendita</b>	-	-	-	-	-
Costi capitalizzati	-	-	-	-	-
Costo del venduto	-	-	-	-	-
<b>Variazione rimanenze</b>	-	-	-	-	-
Acquisto area	-	-	-	-	-
Oneri di urbanizzazione	-	-	-	-	-
Costo di demolizione/smaltimento	-	-	-	-	-
Costi di costruzione	-	-	-	-	-
Costi di progettazione/costi tecnici	-	-	-	-	-
Costi di project management	-	-	-	-	-
Assicurazioni	-	-	-	-	-
Spese legali e amministrazione	-	-	-	-	-
Pubblicità e marketing	-	-	-	-	-
Costi di agenzia	-	-	-	-	-
Altre imposte	-	-	-	-	-
Altri costi (consulenze, utenze, etc)	-	-	-	-	-
<b>Totale costi</b>	-	-	-	-	-
<b>PBIT</b>	-	-	-	-	-
Oneri finanziari	-	-	-	-	-
Oneri fidejussori	-	-	-	-	-
<b>PBT</b>	-	-	-	-	-



# Cash Flow - Esempio

	Vita intera	2013	2014	2015	2016
Incassi da vendita	-	-	-	-	-
Acquisto area	-	-	-	-	-
Oneri di urbanizzazioni	-	-	-	-	-
Costo di demolizione/smaltimento	-	-	-	-	-
Costi di costruzione	-	-	-	-	-
Costi di progettazione/tecnici	-	-	-	-	-
Costi di project management	-	-	-	-	-
Assicurazione	-	-	-	-	-
Spese legali e amministrazione	-	-	-	-	-
Pubblicità e marketing	-	-	-	-	-
Costi di agenzia	-	-	-	-	-
Altre imposte	-	-	-	-	-
Altri costi (consulenze, utenze, etc)	-	-	-	-	-
IVA	-	-	-	-	-
<b>Cash flow operativo</b>	-	-	-	-	-
Oneri finanziari e fidejussori	-	-	-	-	-
Debiti bancari - tiraggi	-	-	-	-	-
Debiti bancari - rimborso	-	-	-	-	-
<b>Net Cash flow</b>	-	-	-	-	-
Equity	-	-	-	-	-
Distribuzioni	-	-	-	-	-
<b>Cash flow progressivo</b>	-	-	-	-	-

