

**SECS-S/03 – Valutazione e fattibilità dei piani e dei progetti**  
Docente **Roberto Gallia**

**Note per la corretta compilazione dell'analisi finanziaria**

Il piano economico e finanziario è uno studio previsionale che prende in considerazione le diverse azioni che concorrono alla valutazione dell'investimento.

Ai tecnici che operano nel campo dell'architettura e dell'ingegneria non è – di norma – richiesto di saper definire un piano economico e finanziario e i relativi indici, ma è sicuramente richiesto di collaborare con lo specialista che tale piano ha il compito di redigere, fornendo gli *input* necessari (riferiti alle dimensioni quantitative e qualitative dell'opera da realizzare, alle manutenzioni e quant'altro prevedere in fase di gestione, ecc.).

Tradizionalmente, nella redazione di un progetto viene inserito il Quadro tecnico economico (QTE), che individua il costo di realizzazione dell'opera (il cd «importo a base d'asta») e delle connesse spese tecnico-amministrative-fiscali (le cd «somme a disposizione»), la cui somma definisce il fabbisogno di risorse necessarie per la realizzazione dell'opera, in una dimensione quantitativa statica riferita all'impegno di bilancio che deve assumere l'Amministrazione.

La progettazione economico-finanziaria richiede, in particolare, che l'impegno economico individuato nel QTE venga ripartito in una proiezione pluriennale delle somme che dovranno essere erogate per la realizzazione dell'investimento. Di norma questa proiezione non deve superare il limite dei 4 anni, tenendo presente la regola generale «N + 2» per l'uso dei finanziamenti in conto capitale (a partire dalle risorse aggiuntive comunitarie e nazionali), che prevede che le erogazioni debbano essere effettuate entro i due esercizi successivi all'anno in cui le somme sono state impegnate, pena il definanziamento dell'investimento. Quindi le somme imputate al primo anno di norma sono riferite alle spese per la progettazione e l'esecuzione delle attività propedeutiche alla allocazione delle risorse per il finanziamento della realizzazione dell'opera e/o del servizio.

La tabella esemplificativa che viene proposta di seguito, riporta una schematizzazione delle voci di costo per la realizzazione di un'opera; tabella che ovviamente deve essere adattata alla maggiore o minore complessità dell'opera progettata.

<b>COSTI DI REALIZZAZIONE</b>						
<b>VOCI</b>		<b>Importo totale (impegni)</b>	<b>Importi parziali (erogazioni)</b>			
			1°	2°	3°	4°
1	Opere edili	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
2	Impianti	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
3	Attrezzature/forniture (ove previsto)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
4	Altro (specificare)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Totale opere a base d'asta	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
5	Imprevisti	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
6	Acquisizione immobili o aree (esproprio e/o acquisto)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
7	Spese generali tecniche	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
8	Spese per la sicurezza	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
9	Spese di gara	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
10	Spese per controlli e collaudi	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
11	IVA sui lavori (aliquota di legge)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
12	IVA sulle spese tecniche (20%)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Totale somme a disposizione	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	<b>TOTALE COSTI DI REALIZZAZIONE</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 0,00</b>

Fanno parte dei costi di investimento le opere di manutenzione straordinaria programmata, a partire dall'entrata in esercizio e proiettate per l'intero arco temporale di vita utile dell'investimento; quelle opere cioè la cui mancata esecuzione pregiudica la funzionalità dell'opera realizzata e della connessa gestione, e che si prevede di dover eseguire al fine di mantenere i livelli quantitativi e qualitativi del servizio erogato.

La tabella esemplificativa, che viene proposta di seguito, analogamente alla precedente riporta una schematizzazione delle voci di costo; anche in questo caso le voci indicate devono essere adattate alla maggiore o minore complessità dell'opera progettata.

<b>COSTI DI MANUTENZIONE PROGRAMMATA</b>						
<b>VOCI</b>		<b>Importo totale (impegni)</b>	<b>Importi parziali (erogazioni)</b>			
			1°	...	...	N°
1	Aggiornamento Opere edili	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
2	Aggiornamento Impianti	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
3	Aggiornamento Attrezzature	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
4	Collaudi e verifiche tecniche	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
5	Altro (specificare)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	<b>TOTALE COSTI DI MANUTENZIONE</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 0,00</b>

L'anno di entrata in esercizio, che nella tabella sui costi di manutenzione programmata è indicato quale 1°, nella sequenza logica è successivo all'anno di conclusione della realizzazione. L'anno N° indica la fine del periodo di vita utile dell'opera, che è differenziato in relazione alla tipologia dell'opera.

I dati riportati nelle precedenti tabelle rappresentano gli *input* che il tecnico progettista (architetto e/o ingegnere) fornisce all'analista economico-finanziario, che non può autonomamente determinare i dati tecnici del progetto. I medesimi dati consentono di evidenziare all'Amministrazione committente la dimensione dell'impegno finanziario da assumere per realizzare l'opera e mantenere il servizio che si intende attivare per risponde ai bisogni che si vogliono soddisfare.

Definita la proiezione pluriennale dei costi da sostenere per la realizzazione e il mantenimento dell'opera progettata, si può procedere alla verifica della loro copertura finanziaria, elaborando le ipotesi di copertura dei costi (riferite sia all'investimento sia alla gestione dell'opera) che possono essere assunte a base della redazione di uno specifico piano economico finanziario (PEF), la cui elaborazione è normalmente di competenza di un esperto analista, e contemporaneamente possono suggerire all'Amministrazione committente le procedure di attuazione da adottare.

All'interno della definizione del progetto dell'opera, una prima e sommaria verifica dei costi di gestione e del livello del saldo - positivo (utile) o negativo (perdita) - che si stima di poter conseguire, risultano in grado di individuare le ipotesi alternative da sottoporre all'Amministrazione committente; che consistono prevalentemente nelle seguenti casistiche:

- a) qualora i costi stimati di gestione superino gli ipotizzabili ricavi, l'Amministrazione è posta in grado di conoscere la dimensione degli impegni pluriennali da assumere per garantire l'attivazione del relativo servizio, per il quale si intende avviare l'investimento;
- b) qualora i costi stimati di gestione equivalgano agli ipotizzabili ricavi, l'Amministrazione è posta in grado di concentrare l'attenzione sulle procedure di finanziamento dell'opera e di affidamento della realizzazione;
- c) qualora gli ipotizzabili ricavi risultino superiori alla stima dei costi di gestione, l'ipotizzata differenza positiva può consentire di stimare la percentuale (nell'intervallo da 1% a 100%) di copertura del mutuo da contrarre per la realizzazione dell'opera;
- d) qualora gli ipotizzabili ricavi, superiori alla stima dei costi di gestione, evidenzino una differenza positiva in misura superiore agli oneri derivabili dal rimborso del mutuo (relativi alla copertura sia della quota capitale sia dei relativi interessi), risulta sicuramente proponibile l'attivazione di una formula di partenariato pubblico privato (da individuare sulla base di ulteriori valutazioni, inerenti gli obiettivi gestionali, la ripartizione dei rischi, ecc.).

Per la verifica della copertura finanziaria dei costi viene di seguito suggerita una tabella schematica, riferita sia alla realizzazione dell'investimento sia alla gestione dell'opera e del servizio (e/o servizi) nel periodo di vita utile.

COPERTURA FINANZIARIA						
VOCI		Importo totale (fabbisogni - coperture)	Importi parziali (ricavi - costi)			
			1°	...	...	N°
<b>A</b>	<b>INVESTIMENTO</b>					
1	Costi di realizzazione	€ 0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00
2	Costi di manutenzione programmata	€ 0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00
<b>A.1</b>	<b>Totale fabbisogno investimento</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 0,00</b>
3	Risorse proprie	€ 0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00
4	Contributi pubblici	€ 0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00
5	Mutuo	€ 0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00
6	Capitali privati	€ 0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00
7	Altro ( _____ )	€ 0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00
<b>A.2</b>	<b>Totale copertura investimento</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 0,00</b>
	<u>Differenza A.1 - A.2</u>	€ 0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00
<b>B</b>	<b>GESTIONE</b>					
8	Costi di funzionamento	€ 0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00
9	Manutenzione ordinaria	€ 0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00
10	Rimborso quota capitale	€ 0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00
11	Interessi passivi	€ 0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00
<b>B.1</b>	<b>Totale fabbisogno gestione</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 0,00</b>
12	Rientri tariffari	€ 0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00
13	Canoni	€ 0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00
14	Vendita beni e servizi	€ 0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00
15	Sovvenzioni pubbliche	€ 0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00
16	Altri rientri ( _____ )	€ 0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00
17	Risorse proprie	€ 0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00
18	Valore residuo bene	€ 0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00
19	Altro ( _____ )	€ 0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00
<b>B.2</b>	<b>Totale copertura gestione</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 0,00</b>
	<u>Differenza B.1 - B.2</u>	€ 0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00
<b>C</b>	<b>SALDI</b>					
20	Totale fabbisogno	€ 0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00
21	Totale copertura	€ 0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00
	<b>Saldo totale (20-21)</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 0,00</b>

Le prime due voci della tabella (1 e 2) corrispondono ai totali delle due tabelle precedenti e rappresentano l'impegno economico pluriennale che l'Amministrazione appaltante dovrebbe assumere prima di avviare a realizzazione l'opera.

Alla copertura degli oneri stimati per la realizzazione dell'investimento concorrono:

- le *risorse proprie*, cioè i fondi del bilancio dell'Amministrazione appaltante;
- i *contributi pubblici*, cioè i trasferimenti in conto capitale dallo Stato e/o dalla Regione, ovvero, nel caso di una concessione, i contributi erogati in conto capitale, in conto finanziamento, ovvero sotto forma di beneficio fiscale;
- il *mutuo*, cioè il finanziamento concesso dalla Cassa Depositi e Prestiti o da un istituto di credito;
- i *capitali privati*, cioè i fondi apportati dal soggetto concessionario;
- *altre fonti*, quali le sponsorizzazioni ovvero le erogazioni liberali (quali, ad esempio, i contributi delle fondazioni bancarie).

La proiezione pluriennale delle previsioni rende comprensibile non solo "quanto" del fabbisogno risulti coperto per procedere all'investimento, ma anche "quando" la copertura si debba rendere disponibile.

La previsione dei conti di gestione, riferita ai costi da sostenere ed ai ricavi attesi, si divide anch'essa in fabbisogno e copertura. In prima approssimazione sono individuati i costi riferibili a:

- il *funzionamento*, riferito prevalentemente alle spese per il personale ed alla acquisizione dei beni e servizi per consentire il funzionamento dell'attività da realizzare;
- la *manutenzione ordinaria*, riferita ai costi di manutenzione fisica, delle pulizie, della guardiania, ecc.
- la *quota capitale* del rimborso del mutuo;
- gli *interessi passivi* del rimborso del mutuo.

La copertura del fabbisogno della gestione è individuata dai ricavi conseguibili per:

- i *rientri tariffari* per i prezzi corrisposti dagli utenti dei servizi (quali il costo orario di un parcheggio, ecc.);
- i *canoni* derivanti dall'affitto di locali commerciali e/o dall'affidamento in gestione di una attività commerciale;
- la *vendita di beni e servizi* (quali oggettistica, corsi di formazione, ecc.);
- le *sovvenzioni pubbliche* (quali contributi alle attività di natura culturale, sociale, ecc.);
- *altri rientri* (quali contributi di liberalità, sponsorizzazioni, ecc.);
- le *risorse proprie*, che il gestore (pubblico) immette nell'attività;
- il *valore residuo del bene* può essere riferito sia al valore dell'immobile alla fine della vita utile (che può coincidere con il valore fondiario dell'area ovvero con il valore immobiliare dell'opera) sia alla quota residua dell'ammortamento fiscale (che per un'opera fisica è del 3 per cento per anno);
- gli *altri proventi* che la specifica attività può produrre.

La proiezione pluriennale delle previsioni, così come per l'investimento, anche per la gestione rende comprensibile non solo "quanto" del fabbisogno risulti coperto, ma anche "quando" la copertura si possa rendere disponibile, e soprattutto se sia possibile individuare saldi attivi in grado di coprire – in tutto o in parte – gli oneri di realizzazione.

I *saldi*, sia della realizzazione sia della gestione, rappresentano la sostenibilità economica e finanziaria dell'investimento, da sottoporre in via preliminare all'Amministrazione committente per supportare le decisioni da assumere.