

**Linee guida per l'iter di finanziamento per le
costruzioni**
**Criteri e parametri omogenei di gestione economica-finanziaria
nei progetti**

UNI/TS 11453

SETTEMBRE 2012

Guidelines for financing procedures in construction works
Homogeneous criteria and parameters for economical and financial management
in design

La specifica tecnica definisce una metodologia di lavoro (processo di riferimento) che permette di raccogliere e riordinare le molte informazioni e dati di tipo tecnico-progettuale-finanziario all'interno di un "archivio unico e specialistico", secondo una precisa relazione tra Fasi Progettuali ed Iter del finanziamento; dall'iniziale raccolta di dati necessari alla verifica della Bancabilità del Progetto in relazione a quanto previsto in Fase di Studio di Fattibilità e del Piano Economico Finanziario del Progetto della Costruzione, per poi passare alle successive Fasi del progetto e della Costruzione fino alla sua conclusione, con l'obiettivo di garantire il rigoroso rispetto dei termini e patti contenuti nel Contratto di Finanziamento dell'Opera.

Si applica al Settore delle Costruzioni Italiane ed è rivolto a tutti gli Operatori del settore, in particolare agli Enti Pubblici in qualità di promotori delle iniziative di competenza pubblica, alle Imprese di Costruzione e/o Developer, per Iniziative Private e/o di tipo PPP – PF, agli Istituti di Credito come Soggetti preposti all'erogazione di finanziamenti ed all'emissione di garanzie nonché ai Professionisti e alle Università.

TESTO ITALIANO

ICS 91.010.20

PREMESSA

La specifica tecnica viene riesaminata ogni tre anni. Eventuali osservazioni sulla UNI/TS 11453 devono pervenire all'UNI entro settembre 2014.

La presente specifica tecnica è stata elaborata sotto la competenza della Commissione Tecnica UNI

Prodotti, processi e sistemi per l'organismo edilizio

La Commissione Centrale Tecnica dell'UNI ha dato la sua approvazione il 26 luglio 2012.

La presente specifica tecnica è stata ratificata dal Presidente dell'UNI ed è entrata a far parte del corpo normativo nazionale il 13 settembre 2012.

Le norme UNI sono elaborate cercando di tenere conto dei punti di vista di tutte le parti interessate e di conciliare ogni aspetto conflittuale, per rappresentare il reale stato dell'arte della materia ed il necessario grado di consenso.

Chiunque ritenesse, a seguito dell'applicazione di questa norma, di poter fornire suggerimenti per un suo miglioramento o per un suo adeguamento ad uno stato dell'arte in evoluzione è pregato di inviare i propri contributi all'UNI, Ente Nazionale Italiano di Unificazione, che li terrà in considerazione per l'eventuale revisione della norma stessa.

Le norme UNI sono revisionate, quando necessario, con la pubblicazione di nuove edizioni o di aggiornamenti.

È importante pertanto che gli utilizzatori delle stesse si accertino di essere in possesso dell'ultima edizione e degli eventuali aggiornamenti.

Si invitano inoltre gli utilizzatori a verificare l'esistenza di norme UNI corrispondenti alle norme EN o ISO ove citate nei riferimenti normativi.

INDICE

		INTRODUZIONE	1
	figura 1	Schema Generale.....	2
	figura 2	Relazione tra Soggetto (Bilancio) e Progetto.....	3
1		SCOPO E CAMPO DI APPLICAZIONE	4
2		RIFERIMENTI NORMATIVI	5
3		TERMINI E DEFINIZIONI	5
4		IL PROCESSO DI FINANZIAMENTO	7
4.1		La Struttura del Processo di Finanziamento	7
	figura 3	Rapporto tra Processi e Fasi di un Progetto di Costruzione.....	8
	prospetto 1	Sintesi delle Competenze	9
	figura 4	Processo P1_Bancabilità del Progetto.....	9
	figura 5	Processo P2_Predisposizione del Contratto di Finanziamento	10
	figura 6	Processo P3_Gestione del Contratto di Finanziamento.....	11
	figura 7	Processo P4_Chiusura del Contratto di Finanziamento (Closing).....	12
	figura 8	Schema tipo di lettura di un prospetto di un Processo: elementi di processo.....	13
4.2		P1_Bancabilità del progetto	14
	figura 9	Struttura ad Albero del Processo P1_Bancabilità.....	15
	prospetto 2	Liste di riferimento per l'Area "Bancabilità del Progetto" - A1 Soggetto Promotore.....	17
	prospetto 3	Liste di riferimento per l'Area "Bancabilità del Progetto" - A2 Progetto Tecnico (Fase di Fattibilità) - S1 Generalità	18
	prospetto 4	Liste di riferimento per l'Area "Bancabilità del Progetto" - A2 Progetto Tecnico (Fase di Fattibilità) - S2 Area Intervento	19
	prospetto 5	Liste di riferimento per l'Area "Bancabilità del Progetto" - A2 Progetto Tecnico (Fase di Fattibilità) - S3 Pre-requisiti di Progetto	20
4.3		P2_Predisposizione del Contratto di Finanziamento.....	21
	figura 10	Struttura ad Albero del Processo P2 - Predisposizione Contratto	22
	prospetto 6	Liste di riferimento per l'Area "Predisposizione del Contratto di Finanziamento" - A1 Soggetto Promotore	23
	prospetto 7	Liste di riferimento per l'Area "Predisposizione del Contratto di Finanziamento" - A2 Progetto Tecnico - S3 Requisiti del Progetto	25
	prospetto 8	Liste di riferimento per l'Area "Predisposizione del Contratto di Finanziamento" - A3 Contratto di Finanziamento.....	27
4.4		P3_Gestione del Contratto di Finanziamento.....	27
	figura 11	Struttura ad Albero del Processo P3_Gestione Contratto	28
	prospetto 9	Liste di riferimento per l'Area "Gestione del Contratto di Finanziamento" - A1 Soggetto Promotore Privato	29
	prospetto 10	Liste di riferimento per l'Area "Gestione del Contratto di Finanziamento" - A2 Progetto Tecnico (Fase Esecutiva - Costruzione)	30
	prospetto 11	Liste di riferimento per l'Area "Predisposizione del Contratto di Finanziamento" - A3 Contratto di Finanziamento.....	31
4.5		P4_Chiusura del Contratto di Finanziamento (Closing)	31
	figura 12	Struttura ad Albero del Processo P4_Chiusura Contratto	32
	prospetto 12	Liste di riferimento per l'Area "P4_Chiusura del Contratto di Finanziamento (Closing)" - A1 Soggetto Promotore Privato	33
	prospetto 13	Liste di riferimento per l'Area "P4_Chiusura del Contratto di Finanziamento (Closing)" - A2 Progetto Tecnico (Fase Fine Lavori - Collaudo)	34
	prospetto 14	Liste di riferimento per l'Area "P4_Chiusura del Contratto di Finanziamento (Closing)" - A3 Contratto di Finanziamento	35

5		DOCUMENTI DI PROCESSO	35
5.1		Generalità	35
	figura 13	Schema tipo di lettura di un prospetto di un Processo: tipologie di documenti	37
	prospetto 15	Schema di lettura di un Prospetto di Descrizione dei Documenti	38
5.2		Documenti del Processo P1_Bancabilità	38
	prospetto 16	P1_Bancabilità - Individuazione	39
	prospetto 17	P1_Bancabilità - Descrizione	41
5.3		Documenti del Processo P2_Predisposizione del Contratto di Finanziamento	47
	prospetto 18	P2_Predisposizione del contratto di finanziamento - Individuazione	47
	prospetto 19	P2_Predisposizione del contratto di finanziamento - Descrizione	49
5.4		Documenti del Processo P3_Gestione del Contratto di Finanziamento	53
	prospetto 20	P3_Gestione del contratto di finanziamento - Individuazione	53
	prospetto 21	P3_Gestione del contratto di finanziamento - Descrizione	55
5.5		Documenti del Processo P4_Chiusura del Contratto di Finanziamento (Closing)	61
	prospetto 22	P4_Chiusura del contratto di finanziamento (Closing) - Individuazione	61
	prospetto 23	P4_Chiusura del contratto di finanziamento (Closing) - Descrizione	62
6		STATISTICHE GENERALI DOCUMENTI	65
6.1		Generalità	65
	prospetto 24	Statistiche Generali	65
	figura 14	Il Peso delle Aree di Competenza nei 4 Processi	65
	figura 15	Il Peso delle Tipologie di Documenti nei Processi	66
	prospetto 25	Statistiche dei Documenti per Processo	67
	figura 16	Il Peso dei Processi	67
	figura 17	Documenti Obbligatori e Non obbligatori nei Processi	68
6.2		Statistiche documenti P1	68
	prospetto 26	Tipo documento	68
6.3		Statistiche documenti P2	69
	prospetto 27	Tipo documento	69
6.4		Statistiche documenti P3	70
	prospetto 28	Tipo documento	70
6.5		Statistiche documenti P4	71
	prospetto 29	Tipo documento	71
APPENDICE	A	CASI TIPO	72
(informativa)			
A.1		Generalità	72
A.2		Casi tipo P1_Bancabilità 72	
	prospetto A.1	Caso tipo P1/1	72
	prospetto A.2	Caso tipo P1/2	73
	prospetto A.3	Caso tipo P1/3	74
	prospetto A.4	Caso tipo P1/4	75
A.3		Casi tipo P2_Predisposizione del Contratto di Finanziamento	76
	prospetto A.5	Caso tipo P2/1	76
	prospetto A.6	Caso tipo P2/2	77
	prospetto A.7	Caso tipo P2/3	78
A.4		Casi tipo P3_Gestione del Contratto di finanziamento	79
	prospetto A.8	Caso tipo P3/1	79
	prospetto A.9	Caso tipo P3/2	80
	prospetto A.10	Caso tipo P3/3	81
A.5		Casi tipo P4_Chisure del contratto di finanziamento (closing)	82
	prospetto A.11	Caso tipo P4/1	82

prospetto A.12	Caso tipo P4/2	82
prospetto A.13	Caso tipo P4/3	83

BIBLIOGRAFIA	84
---------------------	----

INTRODUZIONE

L'importanza economica-finanziaria che genera il settore costruzioni è ben nota a molti; esso infatti origina una serie di indotti pari a un multiplo del valore del manufatto costruito.

È altresì noto che le attività attinenti al settore delle costruzioni si differenziano da altri campi ove il favorevole cash flow è garantito da consistenti anticipi; le succitate attività nell'area costruzioni sono retribuite infatti solo ad Opere avviate o peggio solo al termine delle medesime in ragione di stati di avanzamento lavori.

Da sempre il settore delle costruzioni necessita di un efficace intervento del credito finanziario al fine di garantire la copertura dei costi di realizzazione delle opere ed il correlato flusso finanziario bilanciato fra le entrate e le uscite.

Tutto ciò crea la necessità di introdurre un sistema di monitoraggio e controllo all'interno del rapporto Costruzione-Finanza allo scopo di ridurre il disagio, avvertito da tutti gli Operatori del Settore, che si riflette non solo sui costi del costruito ma soprattutto nelle attività indotte dal settore delle costruzioni.

La conseguente richiesta avanzata dagli Imprenditori e Developer Pubblici e Privati, verso il mondo bancario ha generato spesso difficoltà ed incomprensioni tra le parti, tanto che, a volte, le banche si sono trovate costrette ad interrompere le erogazioni dei finanziamenti in precedenza autorizzati con specifici ed articolati Contratti di Finanziamento, per la mancanza di precise informazioni oppure in presenza di irregolarità formali nella produzione degli stessi dati.

In particolare, in taluni casi, si sono generati gravi sofferenze per l'Imprenditore che, privo di copertura di cassa (cash flow), non sempre è stato in grado di portare a completamento il progetto di costruzione.

Ne consegue che l'ente erogatore del credito e l'impresa debbano trovare al di là delle vigenti leggi a tutela dell'acquirente/utilizzatore finale, nuove e più innovative opzioni preventive di verifica e controllo, per il buon fine dell'iniziativa.

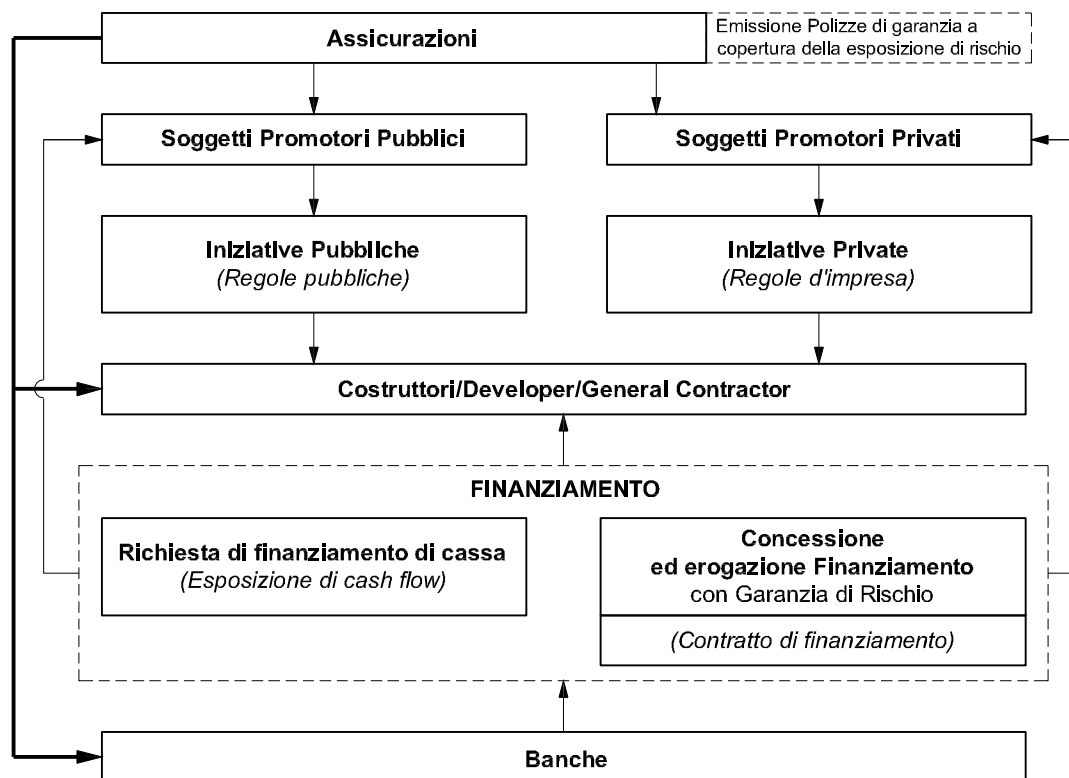
È opinione diffusa ritenere che queste rilevazioni saranno vincolanti in futuro per ottenere ulteriori e successivi finanziamenti da parte delle imprese che dovranno, allo scopo, meglio raccogliere, organizzare, gestire in forma aggiornata, le informazioni e i dati contenuti nei documenti di natura tecnico-cantieristici, amministrativi-contabili-fiscali, di controllo gestionale e di controllo finanziario (cash flow).

Si è quindi ritenuto opportuno sviluppare una Linea Guida come specifica tecnica che si propone come strumento di tipo procedurale e metodologico, di tipo generale, da applicarsi nel rapporto tra Costruzioni e Finanza, per le iniziative che richiedono finanziamenti o garanzie e che trova la propria naturale applicazione in tutte quelle Opere soggette a finanziamenti o garanzie per le quali vi è la necessità di produrre documenti di cui occorra verificare univocità e coerenza informativa (vedere figura 1).

figura

1

Schema Generale



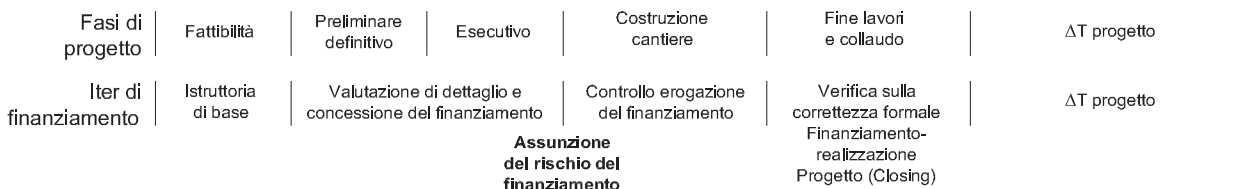
L'applicazione della presente specifica tecnica consente di conoscere con esattezza ed in tempo reale l'evoluzione dell'intervento di costruzione in relazione agli stanziamenti finanziari concessi, erogati ed erogandi, garantendo al tempo stesso:

- le *Imprese di Costruzioni, Developer e General Contractor*, come piattaforma di riferimento procedurale, anche come accrescimento del livello culturale, nelle fasi di richiesta ed erogazione del finanziamento;
- le *Società Immobiliari e gli Investitori* per una trasparente ed efficace garanzia del successo dell'operazione;
- gli *Istituti di Credito e i Garanti (Banche ed Assicurazioni)* come metodologia condivisa con le Imprese/Developer, Professionisti e P.A. in funzione della quale si potranno ottenere, convergenza unita alla trasparenza, oltre che semplificazione della documentazione tecnico-economica-contrattuale, con evidenti benefici in termini di costo di gestione e di tempi di consultazione e valutazione;
- i *Professionisti* che potranno disporre di una "piattaforma documentale di riferimento" inerente il rapporto tra le fasi progettuali (fattibilità, preliminare, definitivo, esecutivo-costruzione e fine lavori-collauda) e le tecniche contenute nel Contratto di Finanziamento;
- le *P.A.* nell'intento di "affiancare" la presente specifica tecnica (oltre a quelle emanate dall'UNI) alle norme cogenti del Settore delle Costruzioni (*armonizzazione normativa*) con la finalità di semplificare ed aumentare l'utilizzo dei nuovi strumenti di PPP- Partenariato Pubblico Privato e PF-Project Financing, ritenuti necessari per lo sviluppo delle Costruzioni ed Infrastrutture Pubbliche.

La specifica tecnica come *percorso metodologico* e come *piattaforma documentale di riferimento*, prevede inoltre di rendere disponibili i documenti contenenti dati ed informazioni per mezzo dei quali potranno essere calcolati in modo univoco, certo e più attuale, i parametri soggettivi per la *valutazione del rischio di finanziamento* alle Costruzioni.

A chiarimento, nella figura 2 viene presa in esame la relazione **Soggetto/Progetto** in materia di Finanziamento, ove il Soggetto è individuato per mezzo del solo **Bilancio civilistico**, documento, fino ad oggi, generalmente utilizzato dagli Istituti di Credito per valutare la solidità patrimoniale e la sostenibilità economica-finanziaria dell’Iniziativa del Promotore (Soggetto), ciò allo scopo di evidenziare l’importanza della correlazione dei dati e delle informazioni fra il Soggetto ed il Progetto; a tale proposito si precisa che nella presente specifica tecnica la qualificazione del Soggetto Promotore prevede altri e più specifici documenti oltre al Bilancio Civilistico (vedere punti 4 e 5).

figura	2
--------	---



Questa relazione è rappresentata in forma lineare, ove l'asse delle ordinate riporta la crescita della qualità dei dati mentre l'asse delle ascisse corrisponde alla modalità di analisi dei dati disponibili durante tutto il ciclo di vita del progetto finanziato, suddiviso per *Fasi di Progetto* ed *Iter di Finanziamento*.

Dalla schematizzazione si evince pertanto come l'attendibilità dei dati del Bilancio è dipendente dal livello di dettaglio del Progetto e grazie alla comparazione dei rispettivi dati ed informazioni, si tende a migliorare la capacità di valutazione del rischio di finanziamento dell'Iniziativa di Costruzione, fino al punto teorico di "*Rischio Controllato*" (Z).

La "*Linea attuale*" rappresenta l'andamento della relazione fra *Soggetto-Progetto* nella situazione odierna, nella quale non viene seguito un iter procedurale di riferimento generale, mentre la "*Linea obiettivo*" è da intendersi come previsione di miglioramento del livello qualitativo del rapporto Soggetto/Progetto a seguito dell'applicazione della presente specifica tecnica.

Nello specifico la "*Linea obiettivo*" a differenza della "*Linea attuale*" prevede un punto di partenza da un valore di ordinata medio, volendo indicare in tal senso la possibilità di valutare dati di Progetto, già in fase di Fattibilità, che hanno riflessi diretti nella predisposizione del Bilancio dell'iniziativa.

Con la Linea obiettivo gli Istituti di credito, al momento dell'assunzione del rischio di finanziamento (*) (vedere figura 2), possono disporre di un miglioramento informativo dal livello di ordinata basso a elevato.

Per mezzo della presente specifica tecnica, si introducono quindi mezzi relativi a precisi ed efficaci controlli, come essenziale supporto in tutto l'iter di finanziamento, per mezzo dei quali, si ribadisce, sarà possibile fornire le giuste garanzie agli Istituti di Credito (Banca erogatrice, Compagnie di Assicurazioni) sulla regolarità del generale andamento del Progetto e nello specifico, aiutare l'Imprenditore nell'iniziale richiesta del Finanziamento e nella conseguente erogazione delle rate di finanziamento.

In conclusione l'utilità della Linea Guida nelle sue varie parti (i Processi), trova applicazione nella severa e complessa metodologia adottata dalla medesima, grazie all'adozione di un percorso metodologico documentale organizzato.

1

SCOPO E CAMPO DI APPLICAZIONE

La presente specifica tecnica (concepita come "Linee Guida") definisce una metodologia di lavoro (processo di riferimento) che permette di raccogliere e riordinare le molte informazioni e dati di tipo tecnico-progettuale-finanziario all'interno di un "archivio unico e specialistico", secondo una precisa relazione tra *Fasi Progettuali* ed *Iter del finanziamento*; dall'iniziale raccolta di dati necessari alla verifica della Bancabilità del Progetto in relazione a quanto previsto in Fase di Studio di Fattibilità e del Piano Economico Finanziario del Progetto della Costruzione, per poi passare alle successive Fasi del progetto e della Costruzione fino alla sua conclusione, con l'obiettivo di garantire il rigoroso rispetto dei termini e patti contenuti nel Contratto di Finanziamento dell'Opera.

Si applica al Settore delle Costruzioni Italiane ed è rivolto a tutti gli Operatori del settore, in particolare agli Enti Pubblici in qualità di promotori delle iniziative di competenza pubblica, alle Imprese di Costruzione e/o Developer, per Iniziative Private e/o di tipo PPP - PF, agli Istituti di Credito come Soggetti preposti all'erogazione di finanziamenti ed all'emissione di garanzie nonché ai Professionisti e alle Università.

Essa si compone di una struttura base, il Processo Base, valida per tutte le tipologie di interventi e della conseguente individuazione dei documenti qualificanti il singolo evento di processo, applicabili alle diverse **Tipologie di Intervento** quali:

- interventi Edilizi (Real Estate);
- opere di urbanizzazione primaria (di importo significativo);
- infrastrutture (in prevalenza di natura Opera Pubblica, come le strade, ponti, ferrovie, scuole, ospedali, carceri, sottoservizi, ecc.);

e alle diverse **Tipologia di Contratto** quali:

- interventi ad uso proprio per iniziativa privata;
- PF- Project Financing;
- PPP - Partenariato Pubblico Privato (Leasing Finanziari - in Costruendo e Immobiliari, Concessioni e Convenzioni ed altre forme di contratto simili).

2

RIFERIMENTI NORMATIVI

Non applicabile.

3

TERMINI E DEFINIZIONI

Ai fini della presente specifica tecnica si applicano i termini e le definizioni seguenti:

3.1

business plan (BP): Insieme di documenti che permettono di presentare l'iniziativa di costruzione in una forma strutturata a tutti gli Interlocutori interessati e coinvolti nella realizzazione.

I soggetti interessati sono:

- il *Promotore dell'iniziativa*, in qualità di redattore ed ideatore che può essere di natura sia Pubblica sia Privata;
- gli *Istituti di Credito* in qualità di Finanziatori dell'intervento;
- gli *Enti Pubblici* in qualità di Enti Appaltanti delle Opere Pubbliche;
- in generale tutti coloro, *Privati e Società*, che hanno interesse alla corresponsabilità del contenuto del Business Plan in termini di realizzazione della Costruzione in oggetto.

Il **Business Plan (BP)** contiene i documenti che descrivono l'iniziativa nei rispettivi Processi riportati nella presente specifica tecnica e comunque tutti redatti per un periodo di tempo proprio della natura dell'Intervento.

3.2

costo della commessa: Costi propri dell'Opera di costruzione, sia essa di tipo Pubblico (Contratto di Appalto) sia di tipo Privato (Vendite dirette). Si dividono in Costi DIRETTI e INDIRETTI.

3.3

costi DIRETTI: Costi propri della costruzione.

3.4

costi INDIRETTI: Tutti quei costi, valutati a corpo o in percentuale sui costi Diretti, che sebbene non riguardino la realizzazione diretta dei manufatti dell'Opera, sono necessari per la loro realizzazione.

3.5

documento di calcolo (Tipo A): Documento che contiene elaborazioni di dati aziendali, redatto secondo un layout non standardizzato allo scopo di fornire informazioni aggiuntive alla controparte.

3.6

documento di autocertificazione (Tipo B): Documento redatto in base alla facoltà riconosciuta al Soggetto Promotore di presentare, in sostituzione ai tradizionali documenti ufficiali richiesti, elaborati personali sottoscritti dall'interessato, che si assume la responsabilità relativamente al contenuto dichiarato. Il layout di tali Documenti di Autocertificazione rimane a discrezione dei propri redattori.

Nota L'autocertificazione consente di sostituire i certificati con altri documenti senza che ci sia necessità di presentare successivamente il certificato vero e proprio.

3.7

documento ufficiale (Tipo C): Documento che presenta specifiche tipologie di contenuti predefiniti e regolati ai sensi della legislazione vigente, che non possono essere modificate né dal Soggetto Promotore, né dall'Istituto di Credito. La titolarità del Documento è in capo a chi lo emette.

3.8

diagramma di GANTT: Strumento di supporto alla gestione dei progetti. Il diagramma è costruito partendo da un asse orizzontale - a rappresentazione dell'arco temporale totale del progetto, eventualmente suddiviso in sottofasce (per esempio, giorni, settimane, mesi) - e da un asse verticale - a rappresentazione delle mansioni o attività che costituiscono il progetto. Barre orizzontali di lunghezza variabile rappresentano la durata di ogni singola attività del progetto (l'insieme di tutte le attività del progetto ne costituisce la Work Breakdown Structure). Queste barre possono sovrapporsi durante il medesimo arco temporale ad indicare la possibilità dello svolgimento in parallelo di alcune delle attività. Man mano che il progetto progredisce, delle barre secondarie, delle frecce o delle barre colorate possono essere aggiunte al diagramma, per indicare le attività sottostanti completate o una porzione completata di queste. Una linea verticale è utilizzata per indicare la data di riferimento. Il diagramma di GANTT non tiene conto dell'interdipendenza tra le attività. Ad ogni attività possono essere in generale associati una serie di attributi: durata (o data di inizio e fine), predecessori, risorsa, costo.

3.9

piano finanziario/cash flow (flusso di cassa): Ricostruzione dei flussi monetari (differenza tra tutte le entrate e le uscite monetarie) di un'azienda/progetto nell'arco del periodo di analisi.

Il *cash flow* rappresenta inoltre, una misura dell'autofinanziamento aziendale e può essere scomposto in due componenti:

- **cash flow operativo** (Unlevered Free Cash Flow), che è originato dalla gestione caratteristica di una azienda;
- **cash flow non operativo**, che tiene in considerazione tutte le altre operazioni di cassa (prestiti, dividendi, interessi, tasse non operative, tax shield, variazioni del capitale).

Nota Quando il flusso è positivo si definisce cash inflow, quando è negativo si definisce cash outflow.

3.10

referenze del promotore: Insieme dei seguenti dati ed informazioni:

- rapporti Bancari;
- centrale Rischi;
- affidamenti Bancari;
- referenze progetti (ultimi 5 anni) e personali.

3.11

soggetto promotore privato: Soggetto che avvia un'iniziativa privata (Developer).

3.12

soggetto promotore pubblico: Qualunque Ente di natura Pubblica e/o di interesse Pubblico, che si propone come Promotore dell'iniziativa di Costruzione ed oggetto del Finanziamento e la cui gestione prevede la redazione del Bilancio di Ente Pubblico ai sensi della legislazione vigente^{1) 2)}.

3.13

struttura analitica di progetto (Work Breakdown Structure - WBS): Albero gerarchico orientato al prodotto (o deliverable) che viene suddiviso nel materiale, nel software, nei servizi, nei dati e nelle attrezzature che lo compongono. L'albero viene strutturato in base all'ingegneria di sistema che è sviluppata nella fase iniziale dell'apertura del progetto. La WBS definisce il prodotto, o i prodotti, da sviluppare o da produrre. Essa mette in relazione con il prodotto finale e fra di loro gli elementi di lavoro che sono necessari alla sua realizzazione. La WBS può articolarsi in un numero qualsiasi di livelli.

1) Alla data di pubblicazione della presente specifica tecnica è in vigore il Decreto Legislativo n. 267/2000.

2) Il Project Management Institute (PMI), considera la WBS come un "raggruppamento degli elementi di progetto in base ai deliverable che organizza e definisce l'ambito totale dei lavori di progetto. Ciascun livello inferiore dello schema rappresenta una definizione sempre più dettagliata dei lavori di progetto". Il concetto è nel caso della presente specifica tecnica adattato ai differenti elementi che definiscono il rapporto Costruzione-Finanza.

3.14

studio di fattibilità: Documento che contiene informazioni utili a:

- delineare e descrivere l'ipotesi di intervento con un dettaglio sufficiente per permettere di sviluppare le successive fasi di fattibilità (in particolare quelle ambientali, finanziaria ed economica);
- descrivere la situazione patrimoniale del Soggetto Promotore;
- identificare le attività da insediare;
- descrivere le caratteristiche tecnico-funzionali e dimensionali delle opere;
- descrivere in termini quantitativi e qualitativi gli output (beni e servizi) previsti dell'opera.

3.15

SWOT ANALYSIS: Analisi di supporto alle scelte utilizzate per valutare scenari alternativi di sviluppo. L'analisi si fonda sulla raccolta di informazioni che vengono organizzate in:

- punti di FORZA (Strong);
- punti di DEBOLEZZA (Weakness);
- OPPORTUNITÀ (Opportunities);
- MINACCE (Threats).

Inoltre questi fattori si dividono in:

- INTERNI (Forza e Debolezza): sono tutte le variabili che fanno parte integrante del sistema, sulle quali è possibile intervenire in modo diretto;
- ESTERNI (Opportunità e Minacce): sono tutte le variabili che sono esterne al sistema, sulle quali non è possibile intervenire, ma semplicemente controllarle e sfruttare gli eventi positivi e prevenire i negativi.

4

IL PROCESSO DI FINANZIAMENTO

4.1

La Struttura del Processo di Finanziamento

La specifica tecnica è strutturata suddividendo l'iter di finanziamento di un Progetto di Costruzione in 4 differenti Processi:

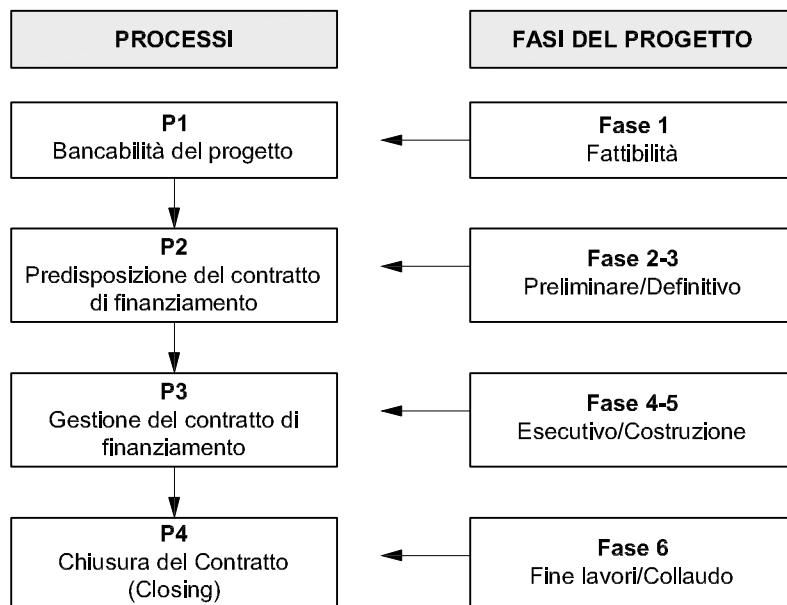
- **P1 Bancabilità del Progetto;**
- **P2 Predisposizione del Contratto di Finanziamento;**
- **P3 Gestione del Contratto di Finanziamento;**
- **P4 Chiusura del Contratto di Finanziamento (Closing).**

Ad ogni processo corrisponde, in particolare, una specifica fase del ciclo di vita del progetto:

- **Fase 1 Fattibilità;**
- **Fase 2 Preliminare;**
- **Fase 3 Definitivo;**
- **Fase 4 Esecutivo;**
- **Fase 5 Costruzione;**
- **Fase 6 Fine Lavori - Collaudo.**

Così come rappresentato nella figura 3 e nel prospetto 1.

Rapporto tra Processi e Fasi di un Progetto di Costruzione



Il testo della presente specifica tecnica si compone di due sezioni; la prima, *il Processo Base*, è di carattere espositivo in quanto descrive i singoli processi in forma generale, unitamente al dettaglio dei rispettivi elementi componenti il flusso dei processi; la seconda sezione, i *Documenti di Processo*, di carattere applicativo-pratico, riporta i singoli documenti qualificanti gli elementi di processo, con propria descrizione ed attributi assegnati (tipo e caratteristiche del documento).

Al fine di consentire la migliore lettura e comprensione dei contenuti della presente specifica tecnica, è stato adottato quanto segue:

- **Descrizione di Base:** ogni processo è descritto scomponendolo in sotto elementi secondo una struttura ad albero (sulla base della metodologia di WBS - Work Breakdown Structure, mutuata dalla disciplina di Project Management) e descrivendo sempre più nel dettaglio i singoli step procedurali che compongono la specifica tecnica. I singoli elementi di ogni processo, in particolare, sono raggruppati secondo 3 diverse "Aree di competenza":
 - A1 Soggetto Promotore;
 - A2 Progetto;
 - A3 Contratto di Finanziamento.
- **Descrizione di Dettaglio:** ad ogni *elemento (nodo)* dell'albero (WBS) di processo è associata una descrizione di dettaglio dei contenuti;
- **Documenti di Processo:** ad ogni *elemento (nodo)* dell'albero (WBS) sono associate le specifiche informazioni e i dati sotto forma di *documenti*, qualificanti le descrizioni di dettaglio del singolo elemento di processo; la raccolta ordinata di tutti i *Documenti di Processo* consente di generare un vero e proprio "Archivio documentale" dei processi costituenti l'iter di finanziamento (solo nella Sezione Documenti di Processo).

prospetto 1

Sintesi delle Competenze

Processi			Area 1		Area 2				Area 3	
			Soggetto		Fase				Contratto di Finanziamento	
			Pubblico	Privato	1	2 - 3	4-5	6		
1	BANCABILITÀ		X	X	X	X				
2	CONTRATTO DI FINANZIAMENTO	Predisposizione	X	X					X	
3		Gestione	(X)	X			X		X	
4		Chiusura	(X)	X				X	X	
(X) Solo negli Interventi di Costruzione ove il Soggetto Pubblico è sottoscrittore del Contratto di Finanziamento previsto dalla Legge Vigente (vedere PF, PPP).										

4.1.1

Descrizione Base dei singoli Processi

4.1.1.1

P1_Bancabilità del Progetto

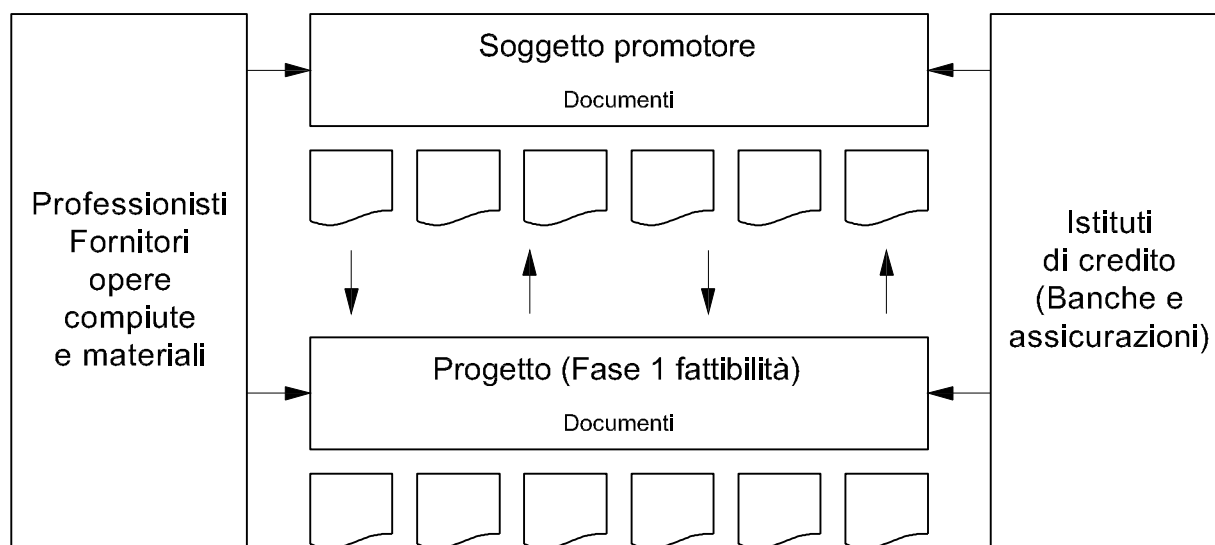
In **P1_Bancabilità** viene esaminata la predisposizione degli Istituti di Credito a finanziare uno specifico Progetto valutando il livello di “*qualità*” dell’Opera da realizzare ed all’affidabilità del Soggetto che la promuove.

Per compiere tali valutazioni è necessario che il Soggetto Promotore produca e presenti il progetto in **fase di Fattibilità**, unitamente alla propria situazione patrimoniale ed organizzativa; l’Istituto di Credito valuterà quindi la possibilità di erogazione del finanziamento, a seguito dell’analisi comparata di dettaglio Soggetto-Progetto.

Lo Schema riassuntivo del Processo è illustrato nella figura 4:

figura 4

Processo P1_Bancabilità del Progetto



I vantaggi derivanti dall'applicazione della specifica tecnica riportati con il Processo P1_Bancabilità - rispetto ad una situazione in cui non viene seguito un iter procedurale - riguardano:

- la generazione e la predisposizione di un ordine univoco della raccolta dei documenti (archiviazione) in fase di Fattibilità del Progetto;
- la garanzia della completezza della documentazione prodotta e resa disponibile per la concessione del Finanziamento;

- la possibilità per gli Istituti di Credito di valutare ed esaminare i documenti in forma ordinata, rapida e definita da una precisa struttura logica (il Processo);
- la semplificazione dell'interazione tra gli attori del processo, favorendo le modifiche progettuali anche da parte degli stessi Istituti di Credito e/o da competenze di parte terza.

4.1.1.2

P2_Predisposizione del Contratto di Finanziamento

Con il Processo **P2_Predisposizione del Contratto di Finanziamento** viene portata a definizione la reale possibilità di erogazione del finanziamento mediante la predisposizione e sottoscrizione dello specifico *Contratto*, contenente i documenti tecnico-economico-finanziari descrittivi il Progetto da finanziare, le garanzie del Soggetto Promotore, gli importi finanziabili e la tipologia e le modalità contrattuali con le quali la Banca, spesso con il coinvolgimento delle Assicurazioni, è disposta ad erogare il finanziamento.

Viene pertanto predisposto il Contratto di Finanziamento come “*contenitore*” dei documenti, sotto forma di allegati, ritenuti utili e necessari per consentire l'esatta individuazione del Progetto da finanziare e le sue caratteristiche progettuali, dettagliate in **Fase Preliminare e/o Definitivo**, oltre a tutti gli altri documenti qualificanti il Soggetto richiedente il finanziamento.

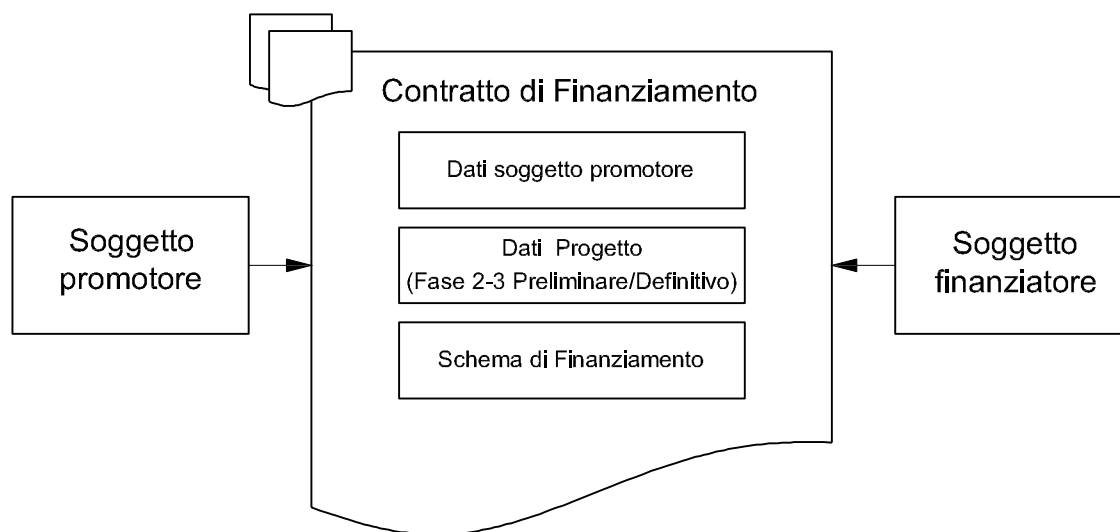
Così facendo gli Istituti di Credito, a loro volta, vengono facilitati nel proprio autonomo compito di deliberazione del finanziamento, potendo disporre in tutta trasparenza informativa dei dati e delle informazioni a loro necessari per la concessione del finanziamento in conformità alle proprie regole interne.

Lo Schema riassuntivo del Processo è illustrato nella figura 5.

figura

5

Processo P2_Predisposizione del Contratto di Finanziamento



I vantaggi derivanti dall'applicazione della specifica tecnica con il Processo P2_Predisposizione del Contratto di Finanziamento, rispetto ad una situazione in cui non viene seguito un iter procedurale, possono essere così riassunti:

- si adotta e si concepisce il “*Contratto di Finanziamento*” come “*contenitore dei Documenti*” catalogati ed ordinati per competenza del Soggetto e del Progetto (Aree di Competenza), oltre a prevedere le condizioni di contratto con le quali le Parti [Soggetto Finanziato (l'Impresa) e Soggetto Finanziatore (la Banca - l'Assicurazione)] si impegnano ad erogare il credito in denaro.
- quanto viene predisposto nel Contratto di Finanziamento è poi considerato Base di riferimento per gli altri due successivi Processi P3 e P4 ed è facilitata la verifica sulla regolare evoluzione del Progetto a garanzia dell'erogazione delle rate di Finanziamento.

4.1.1.3

P3_Gestione del Contratto di Finanziamento

Il Processo **P3_Gestione del Contratto di Finanziamento** prende in esame la realizzazione dell'Opera durante la Fase della Costruzione, in considerazione del progetto in fase Esecutiva.

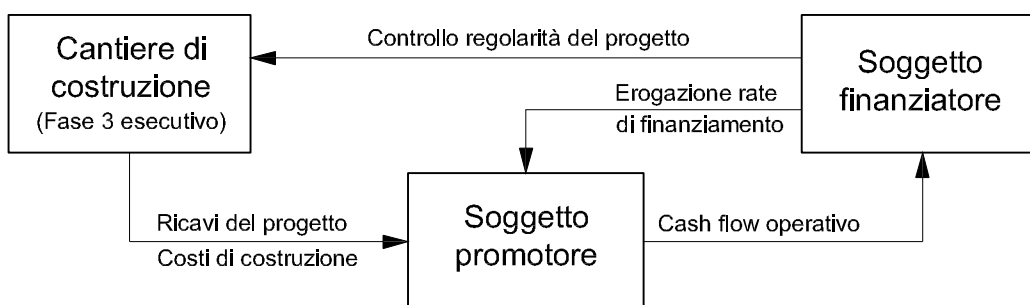
Il Soggetto Promotore e l'Istituto di Credito, con l'eventuale supporto di competenze di parte terza (per esempio, Professionisti e/o Società specializzate), verificano e controllano il corretto adempimento delle condizioni contrattuali, di natura tecnica ed economico-finanziarie sottoscritte, durante tutta la durata della costruzione (cantiere).

Sulla base del fabbisogno economico del Cantiere di costruzione, il Soggetto finanziatore (la Banca) eroga le rate del finanziamento, a seguito delle verifiche e controlli concordati e previsti nel Contratto di finanziamento, in base alle condizioni riportate nel precedente Processo "P2_Predisposizione del Contratto di Finanziamento".

Lo Schema riassuntivo del Processo è illustrato nella figura 6.

figura 6

Processo P3_Gestione del Contratto di Finanziamento



I vantaggi derivanti dall'applicazione della specifica tecnica nel Processo P3_Gestione del Contratto di Finanziamento, rispetto ad una situazione in cui non viene seguito un iter procedurale, riguardano:

- la possibilità di predisporre il Contratto di Finanziamento, come "contenitore" di documenti riguardanti il Soggetto ed il Progetto (archivio unico);
- aggiornare i dati e le informazioni patrimoniali ed organizzative proprie del Soggetto Finanziato;
- prevedere strumenti di verifica e controllo "integrato" nella gestione del Progetto, come insieme (somma) della:
 - **parte Tecnica:** gestione della Fase Esecutiva di Cantiere ed utilizzo di tecniche di Project Management per assicurare la corretta esecuzione della Costruzione;
 - **parte Economica-Finanziaria:** verifica che i Flussi Economici-Finanziari siano coerenti con il finanziamento previsto in contratto.

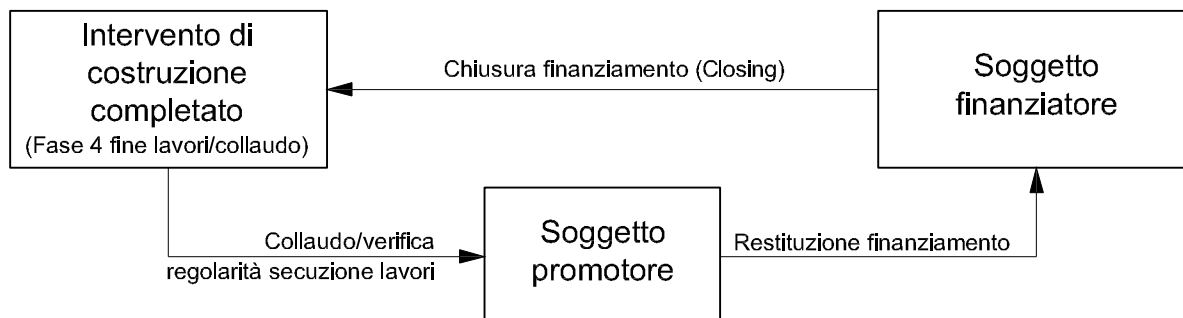
4.1.1.4

P4_Chiusura del Contratto di Finanziamento (Closing)

Con il Processo **P4_Chiusura del Contratto di Finanziamento**, l'Opera di costruzione oggetto del finanziamento è conclusa e il progetto viene esaminato nella fase di Fine Lavori/Collauda.

In tale contesto il *Soggetto Promotore* e il *Soggetto Finanziatore* verificano e controllano, insieme e con l'eventuale supporto di competenze di parte terza (per esempio Professionisti e/o Società specializzate), laddove ritenute necessarie, il corretto adempimento delle condizioni contrattuali tecniche ed economico-finanziarie sottoscritte e danno seguito alle obbligazioni di contratto, in particolare in relazione alla erogazione/restituzione del finanziamento secondo quanto pattuito nel Processo "P2_Predisposizione del Contratto di Finanziamento", dando luogo ad una attività "closing del contratto".

Lo Schema riassuntivo del Processo è illustrato nella figura 7.



I vantaggi derivanti dall'applicazione della presente specifica tecnica nel processo P4_Chiusura del Contratto di Finanziamento (closing), rispetto ad una situazione in cui non viene seguito un iter procedurale, riguardano:

- l'aggiornamento dei dati e delle informazioni patrimoniali e organizzative proprie del Soggetto Finanziato dopo l'ultimazione dell'Opera;
- l'accertamento sull'avvenuta regolarità della Costruzione in termini di conformità del Progetto finanziato, conduzione dei Lavori, in particolare nei confronti con Enti Pubblici autorizzativi e regolarità degli impegni sottoscritti fra Soggetto Promotore finanziato e Terze Parti (Fornitori e Professionisti), inerenti la realizzazione dell'Opera finanziata;
- la predisposizione del piano di ammortamento del finanziamento realmente erogato dagli Istituti di Credito, come previsto con il Contratto di finanziamento e successiva accensione delle garanzie patrimoniali e finanziarie in capo al Soggetto a favore degli Istituti di Credito (Banche ed Assicurazioni).

4.1.2

L'organizzazione dei processi (schema di lettura)

In questa fase della stesura della specifica tecnica si è provveduto a dettagliare le strutture ad albero (WBS) dei processi associando ad ogni elemento una sua descrizione dettagliata che ne chiarisca l'identità.

Inoltre è stato associato ad ogni nodo un codice identificatore allo scopo di organizzare e ordinare gli elementi di ciascun processo.

Si riporta di seguito (figura 8) un esempio di porzione di Processo, al fine di chiarire le modalità di lettura di tali prospetti.

figura 8

Schema tipo di lettura di un prospetto di un Processo: elementi di processo

PROCESSO	AREA DI COMPETENZA	CODICE IDENTIFICATIVO	DESCRIZIONE
Bancabilità Progetto	P1		La Bancabilità del Progetto è un'attività di analisi documentale collegata alla Fase 1 dello Studio di Fattibilità dei Progetti, inerente la possibilità di ottenimento di finanziamenti (o garanzie) emesse da Istituti di Credito per la realizzazione di una Costruzione. La raccolta dei dati necessari a valutare la Bancabilità di un Progetto coinvolge il Soggetto Promotore Privato e gli Istituti di Credito (Banche, Assicurazioni, Società di Leasing, ecc.). La valutazione sulla effettiva possibilità di Finanziamento è di esclusiva competenza degli Istituti di Credito interessati, che verrà effettuata a seguito dell'esame dei documenti inerenti due aree di competenza: Soggetto Promotore, Studio Tecnico del Progetto.
Soggetto Promotore Privato	P1_A1		È il Soggetto Promotore di tipo Privato che intende avviare l'iniziativa di Costruzione per cui richiedere un finanziamento. È un'Impresa di Costruzione o Developer, con propria capacità realizzativa ed organizzativa, in grado di potere assicurare la buona riuscita dell'Opera. A tale scopo deve pertanto produrre la necessaria documentazione indicata.
Dati Societari	P1_A1_1		Individuano univocamente il Soggetto Promotore in termini di anagrafica e di storia.
Bilancio IV Normativa CEE (minimo ultimi 2)	P1_A1_2		Produzione dei Bilanci Civilistici da parte della Società del Soggetto Privato redatti secondo le Direttive della IV Normativa CEE. Permettono di avviare una iniziale analisi sull'effettiva consistenza economico-patrimoniale del Promotore, consentendo una prima valutazione sulle proprie capacità (Soggetto Promotore) e sulla possibilità di ottenimento del finanziamento.
Riclassificazione del Bilancio ed indici di Bilancio	P1_A1_3		Riguardano i documenti prodotti per una eventuale riclassificazione del bilancio d'esercizio IV Normativa CEE con i quali si riorganizzano i valori dello Stato patrimoniale e del Conto economico in modo da renderli funzionali all'analisi. Gli Indici di Bilancio ritenuti di interesse sono: EBIT, EBITDA, MOL, ROE, ROI.
Referenze Società e Soci	P1_A1_4		Consentono di conoscere la storia del Promotore, con informazioni utili ad aiutare gli Istituti di Credito alla concessione del finanziamento. Sono previste acquisizioni delle informazioni delle Centrali Rischi (Banca d'Italia ed altre Banche Dati di Rischio) e l'analisi dei Mezzi Finanziari propri della Società Veicolo e destinataria del Finanziamento.
Certificazioni di Qualità ed Accredamenti	P1_A1_5		Sono ulteriori garanzie sulla capacità di realizzazione dell'Opera da parte del Soggetto Privato. Si cita la certificazione SOA documento obbligatorio per la realizzazione di Opere Pubbliche.
Studio del Progetto (Fase Fattibilità)	P1_A2		La Bancabilità di un Progetto deve tenere conto delle specifiche del Progetto Tecnico definite in fase di Studio di Fattibilità, mediante la raccolta e l'esame dei documenti inerenti gli aspetti Tecnici, Progettuali ed Economici disponibili, allo scopo di valutarne l'effettiva consistenza, le potenzialità di successo e il suo possibile finanziamento. La Fattibilità Tecnica del Progetto è articolata in tre sezioni applicative: Generalità, Area Intervento, Prerequisiti di progetto.
Generalità	P1_A2_1		Si espongono gli obiettivi generali che si intendono perseguire con la realizzazione dell'intervento, coerentemente con il quadro dei bisogni, derivandone informazioni funzionali alla progettazione, obiettivi specifici e strategie di azione, tenendo conto dello scenario complessivo. Vengono illustrati mediante relazioni e schemi, disegni, plastici, supporti multimediali e quant'altro può essere di utilità alla presentazione delle Opere oggetto della Costruzione.
Descrizione dell'Intervento, Obiettivi, Finalità e Aspetti dell'opera	P1_A2_1.1		Si espongono gli obiettivi generali che si intendono perseguire con la realizzazione dell'intervento, coerentemente con il quadro dei bisogni, derivandone informazioni funzionali alla progettazione, obiettivi specifici e strategie di azione, tenendo conto dello scenario complessivo. Vengono illustrati mediante relazioni e schemi, disegni, plastici, supporti multimediali e quant'altro può essere di utilità alla presentazione delle Opere oggetto della Costruzione.

4.2

P1_Bancabilità del progetto

La Bancabilità del Progetto è un'attività di analisi collegata alla Fase 1 di Progetto - Studio di Fattibilità, dovendo valutare la possibilità di ottenimento di un finanziamento (o garanzia) per una Costruzione da realizzare, in attesa del progetto tecnico finale.

La raccolta dei dati necessari a valutare la Bancabilità di un Progetto è svolta dal Soggetto Promotore sia esso Pubblico o Privato.

Per salvaguardare l'oggettività e la trasparenza del processo, è consigliabile che le attività di analisi e controlli siano effettuate da soggetti terzi specializzati e indipendenti.

La valutazione di bancabilità viene ovviamente compiuta liberamente da parte degli Istituti di Credito chiamati alla concessione del finanziamento o dei Soggetti cui si richiede il rilascio di garanzie.

La conoscenza da parte del Promotore delle analisi propedeutiche alla valutazione di Bancabilità permette di comprendere preventivamente la reale fattibilità dell'Opera e le sue capacità di successo, anticipando l'analisi di criticità altrimenti evidenziabile solo in fase esecutiva e costruttiva.

La valutazione di Bancabilità del Progetto da parte degli Istituti di Credito o di Soggetti garanti è attività necessaria per deliberare il Finanziamento dell'Opera o il rilascio di garanzie.

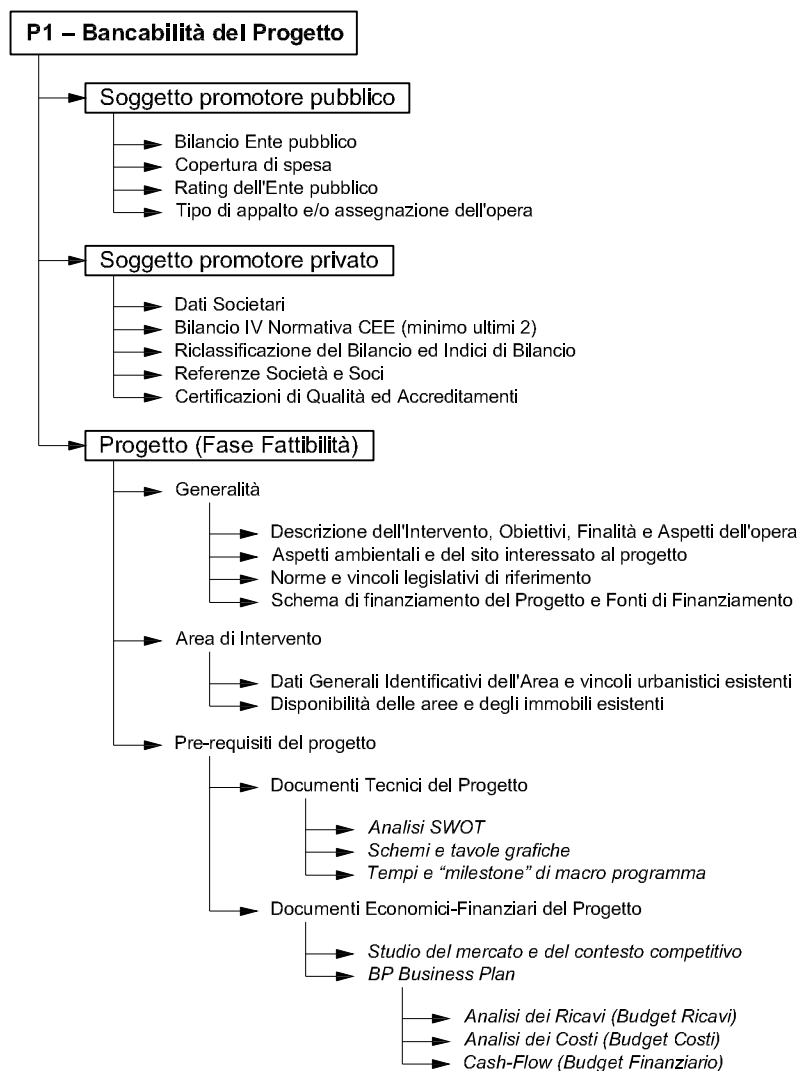
Spesso i Soggetti a cui viene richiesto il finanziamento o la garanzia devono esaminare documenti voluminosi contenenti dati di non facile comprensione.

Uno degli obiettivi della presente specifica tecnica è anche quello di definire controlli e passaggi valutativi intermedi (di natura tecnico-economica) che consentano una semplificazione del processo e un'accelerazione delle tempistiche decisionali.

La valutazione della Bancabilità del Progetto deve esaminare le seguenti aree di competenza (vedere figura 9):

- 1) A1 Soggetto Promotore.
- 2) A2 Progetto Tecnico (Studio del Progetto in Fase di Fattibilità).

Struttura ad Albero del Processo P1_Bancabilità



4.2.1

A1 Soggetto Promotore

Le Iniziative oggetto di finanziamento possono essere avviate da Soggetti Pubblici e Privati; le finalità sono ovviamente diverse come le modalità procedurali; il combinato - disposto poi tra le:

Tipologie di Intervento quali:

- interventi Edilizi (Real Estate);
- opere di urbanizzazione primaria (di importo significativo);
- infrastrutture (in prevalenza di natura Opera Pubblica, come strade, ponti, ferrovie, scuole, ospedali, carceri, sottoservizi, ecc.);

e **Tipologia di Contratto** quali:

- Interventi ad uso proprio per iniziativa privata;
- PF - Project Financing;
- PPP - Partenariato Pubblico Privato (Leasing Finanziari - in Costruendo ed Immobiliare - Convenzione e Concessione, ecc.);

comporta una grande differenziazione negli obblighi formali e procedurali tra il Soggetto Pubblico e quello Privato, che hanno un importante impatto sulla natura dei documenti che devono essere previsti in caso di Opere da realizzare mediante finanziamento da parte di Istituti di Credito.

Tuttavia è da ritenere che entrambi i Soggetti Promotori dell'Iniziativa, siano essi Pubblici che Privati, debbano assicurare in ogni caso e sempre, trasparenza e conoscenza della propria natura, obbligazione naturale per richiedere un finanziamento; per tali motivazioni occorre quindi produrre dati ed informazioni considerate di tipo “base” che devono trovare riscontro in specifici ed accessibili documenti, atti a qualificare il Soggetto Promotore dell'Opera, in termini di:

- individuazione delle caratteristiche del Soggetto Promotore (Ente Pubblico o Società Privata);
- competenza della proposizione dell'intervento (ad uso della collettività sociale o privato);
- capacità organizzativa e finanziaria.

Pertanto si è ritenuto necessario ed indispensabile suddividere l'esame del Soggetto Promotore, a seconda che sia Pubblico o Privato, con una raccolta e classificazione di documenti e dati ritenuti basilari.

Liste di riferimento per l'Area "Bancabilità del Progetto" - A1 Soggetto Promotore

1. Soggetto Promotore Pubblico	Il Soggetto Promotore Pubblico promuove ed avvia l'Iniziativa di costruzione, oggetto della richiesta di finanziamento secondo le esigenze e gli interessi della collettività. L'iniziativa Pubblica deve rientrare nelle disponibilità e possibilità dell'Ente Pubblico Promotore, esplicitando e valutando.	
1.1 Bilancio Ente Pubblico	Con il quale si dimostra l'effettiva capacità del Promotore di avviare l'iniziativa di costruzione e la presa in carico degli impegni economici derivanti dalla concessione del finanziamento.	
1.2 Copertura di Spesa	Vengono esposte le somme di denaro e la loro modalità di reperimento e disponibilità di cassa, con le quali il Soggetto Promotore Pubblico intende coprire i costi di propria competenza necessari alla realizzazione dell'Opera.	
1.3 Rating dell'Ente Pubblico	Consente di valutare la stabilità economica, finanziaria e patrimoniale del Promotore in relazione alle dimensioni e valori propri dell'Intervento di costruzione, valutando l'effettiva capacità di richiesta di finanziamento.	
1.4 Tipo di appalto e/o assegnazione dell'opera	Indicazione sulle modalità di realizzazione dell'Intervento di Costruzione di competenza Pubblica secondo "appalto Pubblico", regolamentato dalle proprie Leggi di Stato o Project Financing (PF) o schemi di Partenariato Pubblico- Privato (PPP). In questo ultimo caso l'adozione di uno fra gli strumenti previsti in PPP, (Leasing Finanziari Immobiliari, in Costruendo, Convenzione e Concessione, ecc.) costituiranno un'alternativa della concessione di lavori pubblici, segnatamente per la realizzazione delle opere destinate all'utilizzazione diretta della pubblica amministrazione (cosiddette "opere fredde") ed in particolare per la realizzazione di quelle opere in cui risulti assente o scarso l'aspetto gestionale o per le quali sia più complesso prevedere l'erogazione dei servizi a carico del privato (quali, per esempio, scuole, uffici pubblici, carceri).	
Soggetto Promotore Privato	P1_A1	È il Soggetto Promotore di tipo Privato che intende avviare l'iniziativa di Costruzione per cui richiedere un finanziamento. È una Impresa di Costruzione o Developer o General Contractor, con propria capacità organizzativa e patrimoniale, in grado di potere assicurare la buona riuscita dell'opera. A tale scopo deve pertanto produrre la necessaria documentazione qui di seguito esposta.
Dati Societari	P1_A1_1	Individuano univocamente il Soggetto Promotore in termini di anagrafica e di storia.
Bilancio IV Normativa CEE (minimo ultimi 2)	P1_A1_2	Produzione dei Bilanci Civilistici appartenenti alla Società del Soggetto Promotore, redatti secondo le Direttive della IV Normativa CEE. Permettono di avviare una iniziale analisi sull'effettiva consistenza economico-patrimoniale della Società promotrice (veicolo), consentendo una prima valutazione sulla possibilità di ottenimento del finanziamento.
Riclassificazione del Bilancio ed Indici di Bilancio	P1_A1_3	Con la riclassificazione del bilancio d'esercizio, si riorganizzano i valori dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico in modo da renderli funzionali all'analisi del Bilancio stesso. Tra i diversi indici di Bilancio ritenuti di interesse, si citano espressamente: EBIT, EBITDA, MOL, ROE, ROI.
Referenze Società e Soci	P1_A1_4	Consentono di conoscere la storia del Soggetto Promotore, con informazioni utili ad aiutare gli Istituti di Credito alla valutazione del Soggetto Promotore richiedente il finanziamento. A tale scopo è prevista l'acquisizione di informazioni e dati dalle Centrali Rischi ufficiali (Banca d'Italia ed altre Banche Dati di Rischio) proprie della Società, unitamente a quelle dei singoli soci che potranno concorrere alla costituzione della garanzia totale collegata al finanziamento.
Certificazioni di Qualità ed Accreditementi	P1_A1_5	Sono ulteriori attestazioni sulla capacità di realizzazione dell'Opera da parte del Soggetto Promotore Privato sotto forma di Certificazioni di qualità acquisite direttamente dal Soggetto Promotore e specifiche per il settore delle Costruzioni. Si cita fra le molte presenti sul mercato, la certificazione SOA, documento obbligatorio per la realizzazione di Opere Pubbliche.

4.2.2

A2 Progetto Tecnico (Fase di Fattibilità)

La Bancabilità di un Progetto deve tenere conto delle specifiche del Progetto definite in fase di Studio di Fattibilità, mediante la raccolta e l'esame di tutti gli aspetti tecnici, progettuali ed economici disponibili, allo scopo di valutarne l'effettiva consistenza, le potenzialità di successo e il suo possibile finanziamento.

L'Area A2 - Fattibilità Tecnica del Progetto è articolata in tre sezioni:

- **S1 Generalità;**
- **S2 Area Intervento;**
- **S3 Pre-requisiti di progetto.**

4.2.2.1

A2 Progetto Tecnico - S1 Generalità

L'esame delle **Generalità del Progetto** deve fornire una prima indicazione circa l'individuazione e la consistenza del Progetto da finanziare.

Si devono pertanto conoscere:

prospetto 3

Liste di riferimento per l'Area "Bancabilità del Progetto" - A2 Progetto Tecnico (Fase di Fattibilità) - S1 Generalità

Descrizione dell'intervento, Obiettivi, Finalità e Aspetti dell'opera	P1_A2_1.1	Si espongono gli obbiettivi generali che si intendono perseguire con la realizzazione dell'intervento, coerentemente con il quadro dei bisogni, derivandone informazioni funzionali alla progettazione, obbiettivi specifici e strategie di azione, tenendo conto dello scenario complessivo. Vengono illustrati mediante relazioni e schemi, disegni, plastici, supporti multimediali e quant'altro può essere di utilità alla presentazione delle opere oggetto della Costruzione.
Aspetti ambientali e del sito interessato al progetto	P1_A2_1.2	Sono relativi a tutti quei documenti, disponibili ed ottenibili, con i quali si possono fornire i primi elementi di valutazione circa l'impatto ambientale che il Progetto genererà nel territorio circostante, in base al quale si potrà conoscere il livello di salvaguardia dell'ambiente ed il controllo degli effetti desiderati.
Norme e vincoli legislativi di riferimento	P1_A2_1.3	Si elencano le norme e vincoli legislativi contestuali al Progetto, preferibilmente secondo una suddivisione per disposizioni Cogenti e norme Volontarie.
Schema di finanziamento del Progetto e Fonti di Finanziamento	P1_A2_1.4	Nel caso di Progetto promosso da un Soggetto Privato lo schema di finanziamento comprende, per la quota di "apporto personale e/o societario", le disponibilità finanziarie effettivamente "liquide". La quota mancante a copertura dell'investimento complessivo sarà richiesta agli Istituti di Credito, individuando le differenti linee di finanziamento attivabili nelle successive fasi dell'intervento e le eventuali correlazioni con le varie tipologie di costi e ricavi. Lo schema indica anche le eventuali garanzie che si possono mettere a disposizione del Soggetto erogante, quali per esempio titoli, proprietà asseverate, fidejussioni, ecc.

4.2.2.2

A2 Progetto Tecnico - S2 Area Intervento

L'esame della Bancabilità di un Progetto, nella sezione **Area Intervento**, verifica la disponibilità effettiva dell'area oggetto dell'intervento, unitamente a tutto quanto insiste in materia di autorizzazioni, vincoli e caratteristiche edificatorie.

È definibile *Area Intervento* quell'area ove **NON** sussistono elementi fisici ostativi alla realizzazione dell'Opera in oggetto descritto nello **Studio di fattibilità**.

Deve essere un'Area ove il Proponente, tramite adeguate documentazioni tecniche, dimostri di applicare tecnologie di bonifiche a costi sostenibili e l'inesistenza di impianti, edifici ed infrastrutture che potrebbero essere irrimediabilmente compromesse dall'esecuzione degli interventi di costruzione.

Nell'*Area Intervento* **NON** devono sussistere particolari condizioni di carattere geologico, geotecnico e di sicurezza che determinino pregiudiziale futura nella realizzazione ed utilizzo dell'Opera in oggetto.

Pertanto l'esame dell'Area Intervento esamina:

Liste di riferimento per l'Area "Bancabilità del Progetto" - A2 Progetto Tecnico (Fase di Fattibilità) - S2 Area Intervento

Dati Generali Identificativi dell'Area e vincoli urbanistici esistenti	P1_A2_2.1	È la documentazione che deve essere raccolta per descrivere nella forma più ampia e completa l'Area oggetto dell'intervento. I Documenti richiesti sono tutti quelli necessari e disponibili di tipo Urbanistico e territoriale.
Disponibilità delle aree e degli immobili esistenti	P1_A2_2.2	Sono tutti i Documenti in possesso del Soggetto Promotore relativo al regolare atto di proprietà, redatto da Pubblico Ufficiale rogante, comprovante la completa ed esaustiva disponibilità dell'Area di sua pertinenza. Al pari dell'Area di terreno sopra descritta, deve essere indicato l'immobile e/o il manufatto oggetto dell'intervento.

4.2.2.3

A2 Progetto Tecnico - S3 Pre-requisiti di progetto

Con la sezione **Pre-requisiti di Progetto** si intende la raccolta delle specifiche tecniche-economiche-finanziarie del Progetto secondo schemi, tempi ed importi che devono consentire di descrivere e valutare il progetto da finanziare, compatibilmente al livello di dettaglio della **FASE 1 Studio di Fattibilità**.

Quanto riportato in *Pre-requisiti di Progetto* è la base di riferimento per le altre Fasi del Processo di finanziamento.

Liste di riferimento per l'Area "Bancabilità del Progetto" - A2 Progetto Tecnico (Fase di Fattibilità) - S3 Pre-requisiti di Progetto

Pre-requisiti del progetto	P1_A2_3	Con Pre-requisiti di Progetto si intende raccogliere tutti i documenti inerenti le specifiche tecniche-economiche-finanziarie del Progetto secondo schemi, tempi ed importi che devono consentire di descrivere e valutare il progetto in questione compatibilmente al livello di dettaglio della FASE di Fattibilità. Quanto riportato in Pre-requisiti di Progetto è la successiva base di riferimento per le altre Fasi del Processo di finanziamento.
Documenti Tecnici del Progetto	P1_A2_3.1	Sono i documenti qualificanti il Progetto Tecnico in Fase di Fattibilità.
Analisi SWOT	P1_A2_3.1.1	Attraverso l'analisi SWOT è possibile mettere in luce: Punti di FORZA (Strenghts), Punti di DEBOLEZZA (Weaknesses), OPPORTUNITA' (Opportunities), MINACCE (Threats) del Progetto e valutare al tempo stesso gli scenari alternativi di sviluppo. Questa tecnica è stata estesa alle diagnosi territoriali ed i regolamenti comunitari ne richiedono l'applicazione.
Schemi e tavole grafiche	P1_A2_3.1.2	Sono schemi grafici ed in genere disegni di massima, che consentano di individuare le forme, la distribuzione plano-altimetrica e quant'altro si ritiene utile alla conoscenza pubblica del Progetto.
Tempi e "milestone" di macro programma	P1_A2_3.1.3	Per Tempi e Milestone di Macro Programma si intende il Programma Lavori dell'intervento, raffigurato mediante metodo GANTT, riportante: 1. le macro voci di lavorazione organizzate secondo metodo WBS (Work Breakdown Structure); 2. i periodi di lavorazione, espressi per "Unità di Tempo"; 3. il periodo di tempo totale dell'intervento previsto nella pianificazione della intera realizzazione dell'Opera; 4. gli eventi primari (Milestone) collegati alle Opere principali ritenute di riferimento.
Documenti Economici-Finanziari del Progetto	P1_A2_3.2	Sono i documenti qualificanti il Progetto Tecnico in Fase di Bancabilità relativamente agli aspetti di natura economica-finanziaria.
Studio del mercato e del contesto competitivo	P1_A2_3.2.1	È necessario per stimare i Ricavi da inserire nel PEF - Piano Economico Finanziario (BP) dell'iniziativa oggetto del finanziamento. Nel caso di interventi di Tipo IMMOBILIARE (Real Estate), per gli interventi immobiliari destinati alla VENDITA, si deve prevedere l'analisi di mercato per immobili finalizzati alla vendita a corpo e frazionata. Per gli Immobili destinati alla GESTIONE (LOCAZIONE) occorre verificare il contesto di mercato rilevando il fabbisogno di unità immobiliari in base alla reale domanda/offerta nell'area territoriale di competenza, attraverso studi ed indagini specialistiche. Per iniziative di project financing o "immobili azienda" (destinati ad ospitare attività imprenditoriali univocamente identificabili con l'immobile stesso) occorre svolgere una simulazione della gestione aziendale a regime. Per tutti gli altri tipi di interventi di Costruzione (principalmente Infrastrutture) occorre allargare lo studio del "contesto competitivo" all'intera area di competenza dell'intervento oggetto del finanziamento, tenendo conto dei servizi presenti e disponibili sul territorio e della loro influenza sui Ricavi.
BP Business Plan	P1_A2_3.2.2	Il BP Business Plan o PEF Piano Economico Finanziario, deve riportare importi (costi e ricavi, entrate e uscite) e tempistiche stimati oggettivamente, sulla base di analisi tecniche e di mercato univocamente dimostrabili, il tutto compatibilmente con il grado di sviluppo del progetto in fase di Fattibilità propria del processo P1_Bancabilità.
Analisi dei Ricavi	P1_A2_3.2.2.1	Consiste nell'analisi dei "Ricavi" in capo al Progetto ottenuta mediante applicazione di importi, indici e parametri riconducibili a valori oggettivi di mercato supportati da banche dati attendibili e realizzate da primarie aziende specializzate a loro volta in possesso di adeguate certificazioni di qualità (vedere Studio del mercato e del contesto competitivo).
Analisi dei Costi	P1_A2_3.2.2.2	Consiste nell'analisi dei "Costi del Progetto" genericamente riconducibili alle tecniche impiegate per la determinazione del "Costo di Commessa" proprie delle costruzioni (Project Management). Deve essere possibile ottenere il costo come sommatoria di singoli costi delle lavorazioni e manufatti di competenza del Progetto, applicando Costi Unitari attendibili e verificabili in relazione alla tipologia del Progetto, luogo di costruzione (Piazza) e quant'altro può essere ritenuto utile ed indispensabile per l'affidabilità del costo. Il Costo così ottenuto deve essere inteso come "impegno di spesa" da sostenere nel tempo previsto e pianificato.
Cash-Flow	P1_A_3.2.2.3	È la distribuzione delle Entrate e delle Uscite nel tempo di costruzione, calcolato in programma lavori, derivate dai Costi-Ricavi oggetto di analisi. Consente di calcolare il FABBISOGNO finanziario necessario per la costruzione e la conseguente copertura degli eventuali scostamenti negativi. In considerazione dell'evidente livello di approssimazione degli importi di progetto propri della Fase di Fattibilità prevista all'interno del processo P1_Bancabilità, si assumono le Entrate/Uscite come approssimazione dei Costi/Ricavi di Progetto. Si rimanda agli altri Processi (P2, P3) la determinazione di dettaglio degli importi di Entrate/Uscite.

P2_Predisposizione del Contratto di Finanziamento

La **Predisposizione del Contratto di Finanziamento** è un'attività di analisi che deriva dal precedente *Processo di Bancabilità* nel quale sono stati raccolti i documenti ritenuti utili e necessari per procedere alla primaria richiesta di Finanziamento ritenuto possibile. Tali documenti sono oggetto di approfondimento di dettaglio in relazione alle successive Fasi Progettuali, in base alla quale si deve procedere alla verifica della reale possibilità di dare luogo all'Intervento di Costruzione nonché procedere a trasformare la precedente "disponibilità" a finanziare da parte della Banca, con un formale impegno mediante la sottoscrizione dello specifico Contratto di Finanziamento.

La **Predisposizione del Contratto di Finanziamento** è pertanto ancora un'attività di tipo interlocutoria e propedeutica alla sottoscrizione vera e propria del Contratto di Finanziamento, in quanto consiste nella raccolta di quei documenti e del loro ulteriore esame, che costituiranno gli allegati del futuro Contratto di Finanziamento, ciò allo scopo di ottenere un'ulteriore garanzia di regolarità formale e sostanziale del Progetto di Costruzione e della sua reale finanziabilità.

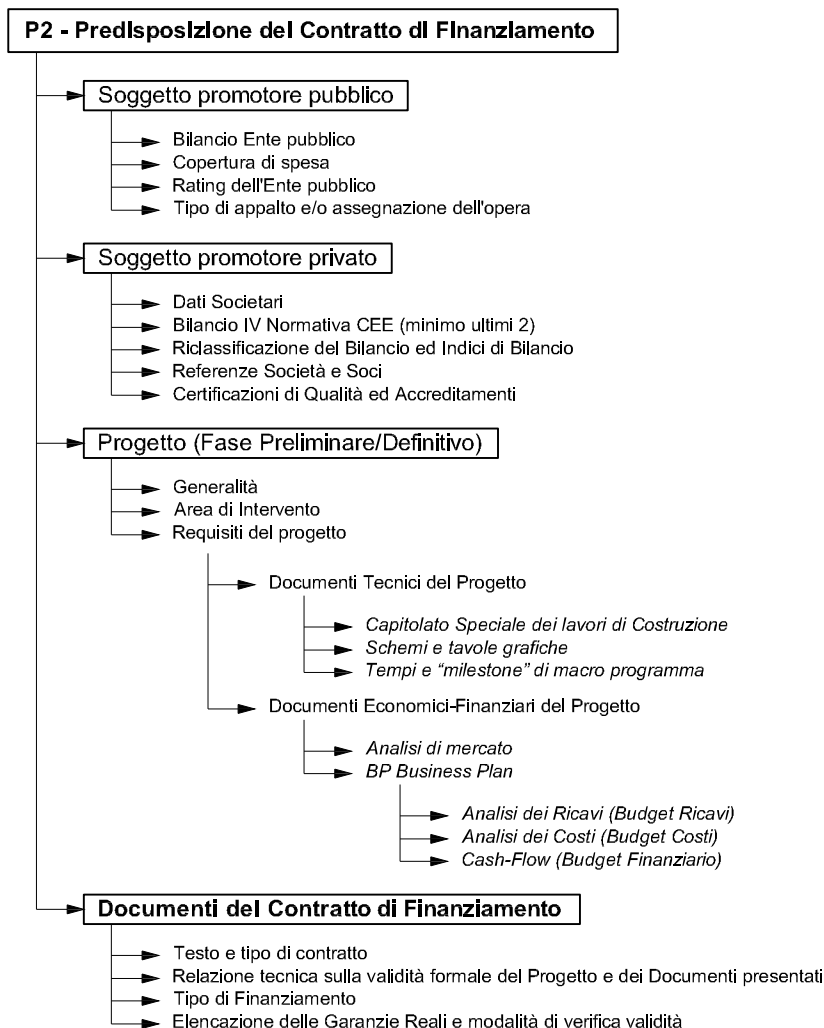
La valutazione della **Predisposizione del Contratto di Finanziamento** deve esaminare le seguenti aree di competenza (figura 10):

- 1) A1 Soggetto Promotore;
- 2) A2 Progetto Tecnico (Fase Preliminare-Definitivo);
- 3) A3 Contratto di Finanziamento.

Nel caso di Iniziative pubbliche da finanziare attraverso strumenti di PF o PPP, il Contratto di Finanziamento deve essere necessariamente predisposto secondo il rispetto delle regole proprie degli schemi contrattuali scelti e che si intendono adottare (Leasing in Costruendo, Contratto di disponibilità, ecc.).

In tali casi (PF/PPP), quanto previsto nella presente specifica tecnica e significativamente per il Processo P2_Predisposizione del Contratto di Finanziamento, può essere utilizzato come riferimento informativo di Base, quanto riportato nell'Area 2_Progetto Tecnico (Preliminare/Definitivo).

Struttura ad Albero del Processo P2 - Predisposizione Contratto



4.3.1

A1 Soggetto Promotore

Le attività previste nell'Area **Soggetto Promotore** nel Processo **P2_Predisposizione del Contratto di Finanziamento** sono simili a quelle previste nel Processo **P1_Bancabilità** sia esso di tipo Pubblico o Privato, in quanto entrambi interessati all'ottenimento del Finanziamento dell'Opera attraverso la successiva sottoscrizione del Contratto di Finanziamento.

Restano pertanto valide le valutazioni e considerazioni espresse in P1, nel ribadire la differente natura giuridica del Soggetto Promotore, Pubblico e Privato, che comporta un diverso grado di *responsabilità contrattuale* proprio del Contratto di Finanziamento.

Pertanto, si espongono qui di seguito gli elementi caratterizzanti il **Soggetto Promotore**, di tipo **Pubblico** e **Privato**, propri del Processo **P2_Predisposizione del Contratto di Finanziamento**.

Liste di riferimento per l'Area "Predisposizione del Contratto di Finanziamento" - A1 Soggetto Promotore

1. Soggetto Promotore Pubblico	Il Soggetto Promotore Pubblico promuove ed avvia l'iniziativa di costruzione, oggetto della richiesta di finanziamento secondo le esigenze e gli interessi della collettività. L'iniziativa Pubblica deve rientrare nelle disponibilità e possibilità dell'Ente Pubblico Promotore, esplicitando e valutando.	
1.1 Bilancio Ente Pubblico	Con il quale si dimostra l'effettiva capacità del Promotore di avviare l'iniziativa di costruzione e l'eventuale presa in carico degli impegni economici attraverso richiesta di finanziamento.	
1.2 Copertura di Spesa	Vengono esposte le somme di denaro e la loro modalità di reperimento e disponibilità di cassa, con le quali il Soggetto Promotore Pubblico intende coprire i costi di propria competenza necessari alla realizzazione dell'opera.	
1.3 Rating dell'Ente Pubblico	Consente di valutare la stabilità economica, finanziaria e patrimoniale del Promotore in relazione alle dimensioni e valori propri dell'Intervento di costruzione, valutando l'effettiva capacità di richiesta di finanziamento.	
1.4 Tipo di appalto e/o assegnazione dell'opera	Il Soggetto Pubblico indica lo strumento normativo che intende adottare per l'esecuzione dell'Opera ed il conseguente processo finanziario collegato. Nel caso di Appalto Pubblico, in applicazione delle Leggi di Stato italiane, il Soggetto Pubblico deve esporre e precisare la copertura di spesa necessaria al pagamento dell'Opera. Nel caso in cui il Soggetto Pubblico scelga invece di utilizzare strumenti di Finanza di Progetto e/o di PPP, gli adempimenti e responsabilità sono quelle previste dai regolamenti pubblici della legislazione vigente, ove viene definito il rapporto tra Pubblico e Privato in materia tecnico-progettuale ed economica-finanziaria.	
Soggetto Promotore Privato	P2_A1	Vengono verificate la disponibilità e l'attualità dei documenti presentati in P1 Bancabilità dal Soggetto Privato in previsione della sottoscrizione del Contratto di Finanziamento. Può essere aggiunta eventuale ed ulteriore documentazione di natura contabile-societaria che meglio identifica e qualifica il Soggetto da finanziare in particolare per quanto concerne la produzione degli indici di bilancio (Patrimoniale e Finanziario).
Dati Societari	P2_A1_1	Individuano univocamente il Soggetto Promotore in termini di anagrafica e di storia (vedere P1_Bancabilità).
Bilancio IV Normativa CEE (minimo ultimi 2)	P2_A1_2	Produzione dei Bilanci Civilistici da parte della Società del Soggetto Privato redatti secondo le Direttive della IV Normativa CEE. Permettono di avviare una iniziale analisi sull'effettiva consistenza economico-patrimoniale del Promotore, consentendo una prima valutazione sulle proprie capacità (Soggetto Promotore) e sulla possibilità di ottenimento del finanziamento (vedere P1_Bancabilità).
Riclassificazione del Bilancio ed Indici di Bilancio	P2_A1_3	Riguardano i documenti prodotti per una eventuale riclassificazione del bilancio d'esercizio IV Normativa CEE con i quali si riorganizzano i valori dello Stato patrimoniale e del Conto economico in modo da renderli funzionali all'analisi. Gli Indici di Bilancio ritenuti di interesse sono: EBIT, EBITDA, MOL, ROE, ROI (vedere P1_Bancabilità).
Referenze Società e Soci	P2_A1_4	Consentono di conoscere la storia del Promotore, con informazioni utili per aiutare gli Istituti di Credito alla concessione del finanziamento (vedere P1_Bancabilità).
Certificazioni di Qualità ed Accreditementi	P2_A1_5	Sono ulteriori garanzie sulla capacità di realizzazione dell'Opera. In particolare si cita la certificazione SOA documento obbligatorio per la realizzazione di Opere Pubbliche (vedere P1_Bancabilità P1_A1_5).

4.3.2

A2 Progetto Tecnico (Fase Preliminare - Definitivo)

L'Area **A2 Progetto Tecnico** deve potere raccogliere tutti i documenti di tipo "Tecnico" ritenuti utili per la predisposizione del *Contratto di Finanziamento*, allo scopo di potere fornire ulteriori e più sicuri dettagli sul livello di conoscenza dell'Opera da finanziare, che consentiranno agli istituti di Credito di deliberare il Finanziamento e al contempo valutare le diverse opzioni e costi di finanziamento.

Per mezzo di **A2 Progetto Tecnico** vengono approfonditi e riesaminati gli aspetti di carattere tecnico-economico-burocratico-autorizzativo e quant'altro è attribuibile all'intervento oggetto del Finanziamento e che è stato oggetto di prima presentazione ed analisi nella *Fase di Fattibilità Progettuale* inserita nel *Processo di Bancabilità dell'Opera*.

Siano essi Interventi promossi da Soggetti Pubblici o Privati, occorre riesaminare tutti gli elementi costituenti e rappresentativi dell'Opera da realizzare secondo un principio di trasparenza e di possibile allegazione al Contratto di Finanziamento.

Il *Progetto Tecnico* è quindi lo *strumento tecnico-progettuale* mediante il quale si descrivono, all'interno di una precisa Area di territorio, le seguenti caratteristiche:

- funzioni da insediare;
- tipo di strutture;
- servizi che si devono rendere fruibili (strade, piazze, impianti, linee di comunicazione, ecc.);
- vincoli normativi di Piano Particolareggiato e Generale;
- previsioni economiche-finanziarie del Progetto;
- ulteriori informazioni ritenute utili a descrivere compiutamente la esatta individuazione territoriale-normativa-tecnica-economica-finanziaria dell'Opera;

secondo un livello di dettaglio progettuale che verrà predisposto dal Soggetto Promotore in relazione al tipo di finanziamento che intende accendere, unitamente al livello di approfondimento che può essere richiesto dagli Istituti di Credito a supporto della propria autorizzazione a finanziare l'Opera in oggetto.

Per mezzo del *Progetto Tecnico* si intende quindi raccogliere la documentazione di tipo progettuale proprie delle Fasi di Progetto ritenute necessarie e sufficienti per la natura e tipo di Contratto di Finanziamento concordati con gli Istituti di Credito.

Pertanto le Fasi del *Progetto Tecnico* da prevedere all'interno del **Processo P2 di Predisposizione del Contratto di Finanziamento** possono essere diverse e scelte fra le seguenti:

FASE 2 Progetto Preliminare;

FASE 3 Progetto Definitivo.

La scelta della Fase di Progetto è altresì dipendente dal Soggetto Promotore sia esso Pubblico o Privato, i quali esaminata la tipologia dell'Opera e le finalità dell'Intervento individuano come più opportuno il dettaglio tecnico progettuale da sviluppare, così da predisporre gli allegati tecnici di Progetto al Contratto di Finanziamento, nella forma più esaustiva e compatibile alle proprie necessità finanziarie ed alle proprie scelte costruttive.

Liste di riferimento per l'Area "Predisposizione del Contratto di Finanziamento" - A2 Progetto Tecnico - S3 Requisiti del Progetto

Requisiti del Progetto	P2_A2_3	Sono i Documenti di Progetto suddivisi in Parte Tecnica e Parte Economica-Finanziaria inerenti l'Intervento di Costruzione oggetto di Finanziamento.
Documenti Tecnici del Progetto	P2_A2_3.1	Sono i Documenti Tecnici di Progetto inerenti l'Intervento di Costruzione oggetto di Finanziamento che definiscono ed individuano le lavorazioni, le modalità di esecuzione e di sicurezza e l'organizzazione del cantiere.
Capitolato Speciale dei lavori di Costruzione	P2_A2_3.1.1	Il Capitolato Speciale dei Lavori deve contenere le prescrizioni tecniche da applicare nella fase di costruzione dell'Opera. Consta di due parti: la prima parte, di descrizione delle lavorazioni, fornisce descrizioni atte a dare una compiuta definizione tecnica ed economica della lavorazione in appalto, qualora non siano deducibili dagli elaborati grafici; la seconda parte riguarda le prescrizioni di natura tecnica da adottare. Se le lavorazioni riguardano interventi complessi è contenuto l'obbligo di produrre un documento di qualità da sottoporre al Direttore dei Lavori e ad eventuali Organismi di Ispezione e di Validazione Progetti; a tal fine le lavorazioni sono suddivise in critiche, importanti e comuni. Una lavorazione è definita: critica se riguarda impianti o strutture collegate anche indirettamente alla sicurezza delle prestazioni fornite dall'opera durante il suo ciclo di vita utile; importante se riguarda impianti o strutture collegate anche indirettamente alla regolarità delle prestazioni fornite dall'opera durante il suo ciclo di vita utile o che siano di difficile sostituibilità o di costo rilevante; comune se non rientra nelle altre definizioni.
Schemi e tavole grafiche	P2_A2_3.1.2	Sono schemi grafici ed in genere Disegni propri della Fase di Progetto, che consentano di individuare le forme, la distribuzione plano-altimetrica e quant'altro si ritiene utile per la conoscenza pubblica del Progetto (vedere P1_Bancabilità). Possono essere utilmente integrati da relazioni di sintesi che attestino la correttezza del progetto e le sue eventuali criticità, anche in chiave preliminare all'eventuale rilascio futuro di polizze indennitarie postume.
Tempi e "Milestone" di macro programma	P2_A2_3.1.3	Per Tempi e Milestone di Macro Programma si intende il Programma Lavori dell'intervento, raffigurato mediante metodo GANTT, riportante: 1) le macro voci di lavorazione organizzate secondo metodo WBS (Work Breakdown Structure); 2) i periodi di lavorazione, espressi per "Unità di Tempo"; 3) il periodo di tempo totale dell'intervento previsto nella pianificazione della intera realizzazione dell'Opera; 4) gli eventi primari (Milestone) collegati alle Opere principali ritenute di riferimento (vedere P1_Bancabilità).
Documenti Economici-Finanziari del Progetto	P2_A2_3.2	Sono i Documenti economici-finanziari prodotti in P1_Bancabilità, aggiornati alla data della predisposizione del Contratto di Finanziamento. Fra questi i contratti ritenuti rilevanti in termini di valutazione dei costi/ricavi futuri e/o della riallocazione dei rischi fra i vari soggetti. Negli interventi privati di sviluppo residenziale, viene richiesto il contratto con soggetto idoneo per il rilascio delle fidejussioni sugli acconti degli acquirenti.
Analisi mercato	P2_A2_3.2.1	Vengono riproposte le valutazioni e considerazioni esposte in P1_Bancabilità, aggiornate al livello di dettaglio progettuale disponibile di Fase Preliminare e/o Definitivo. Scopo è di accertare la validità delle assunzioni in precedenza esposte in Bancabilità con riflesso diretto con i Ricavi previsti in BP e che pertanto deve essere oggetto di riverifica e di eventuale ricalcolo. Le eventuali modificazioni delle precedenti valutazioni che hanno determinato una significativa variazione dei valori dei ricavi e del BP, devono essere oggetto di specifica relazione esplicativa, a supporto della richiesta del finanziamento.

Liste di riferimento per l'Area "Predisposizione del Contratto di Finanziamento" - A2 Progetto Tecnico - S3 Requisiti del Progetto (Continua)

BP Business Plan	P2_A2_3.2.2	Il BP è il medesimo strumento di calcolo previsto in P1_Bancabilità, con la identica struttura logica e di calcolo. Tuttavia occorre prevedere l'aggiornamento alla fase di Progetto Preliminare e/o Definitivo, degli importi (costi e ricavi, entrate e uscite) e dei tempi in precedenza previsti, operando analisi tecniche e di mercato compatibilmente con il grado di sviluppo del progetto. Il maggiore dettaglio, sia dei COSTI che dei RICAVI, rispetto al BP redatto nella Fase 1 Fattibilità, deve essere esposto applicando la tecnica WBS (Work Breakdown Structure) utilizzata per la rappresentazione gerarchica delle Opere di Costruzione, predisponendo il CME (Computo Metrico Estimativo) tecnica rigorosa per il calcolo degli importi, dei Costi e dei Ricavi, distribuiti nella unità di tempo di Progetto. Nello specifico, il calcolo degli importi dei Costi e dei Ricavi, per mezzo del CME, può essere ottenuto attraverso applicazione di "unità di misura di stima" (SLP, SUP COMMERCIALE, SUP LORDA, ecc.) oppure con "misure reali" dei manufatti della Costruzione (m, m ² , m ³ , kg, ecc.), questi ultimi rilevabili da una adeguata scala grafica delle tavole di progetto (1:100, 1:50). In caso contrario i costi ed i ricavi devono essere valutati per mezzo di analisi di massima che consentano però una accettabile sicurezza ed affidabilità degli importi totali ottenuti. Per quanto concerne invece le Entrate e le Uscite, queste devono essere ottenute come conseguenza dei Costi e dei Ricavi, previsti nel calcolo del flusso di cassa proprio del progetto e del flusso di cassa non operativo, che tiene conto di tutti gli altri importi finanziari quali prestiti, dividendi, interessi, tasse non operative, altre tasse, variazioni del capitale, ecc.
Analisi dei Ricavi	P2_A2_3.2.2.1	Consiste nell'aggiornamento dell'analisi dei "Ricavi" in capo al Progetto calcolati in P1_Bancabilità (vedere documento P1_A2_3.2.2.1_13_21) mediante applicazione di importi, indici e parametri riconducibili a valori oggettivi di mercato supportati, eventualmente e non obbligatoriamente, da banche dati attendibili e realizzate da primarie aziende specializzate a loro volta in possesso di adeguate certificazioni di qualità (vedere Analisi di Mercato).
Analisi dei Costi	P2_A2_3.2.2.2	Consiste nell'aggiornamento dell'analisi dei "Costi" del Progetto calcolati in P1_Bancabilità (vedere documento P1_A2_3.2.2.2_14_22), riconducibili alle tecniche impiegate per la determinazione del "Costo di Commessa" proprie delle costruzioni (Project Management). Deve essere possibile ottenere il costo come sommatoria di singoli costi di lavorazioni e manufatti di competenza del Progetto, applicando Costi unitari attendibili e verificabili in relazione alla tipologia del Progetto, luogo di costruzione (Piazza) e quant'altro potrà essere ritenuto utile ed indispensabile per l'affidabilità del costo. L'importo di Costo così ottenuto deve essere inteso come "impegno di spesa" da sostenere nel tempo previsto e pianificato.
Cash-Flow	P2_A2_3.2.2.3	È l'aggiornamento, alla fase di progetto Preliminare e/o Definitivo, del calcolo delle Entrate e delle Uscite nel tempo di costruzione, attualizzate con il Programma Lavori (vedere documento P2_A2_3.1.3_05_29) ed in precedenza calcolate in P1_Bancabilità (vedere documento P1_A2_3.1.3_10_18). Consente di calcolare il FABBISOGNO finanziario, necessario per la costruzione, a copertura degli eventuali scostamenti negativi, tra Entrate ed Uscite.

4.3.3

A3 Contratto di Finanziamento

Il **Contratto di Finanziamento** nel Processo **P2_Predisposizione del Contratto di finanziamento**, è da intendersi come "*contenitore*" di tutti i dati e le informazioni previste nelle Aree di competenza A1_Soggetto Promotore e A2_Progetto Tecnico e che devono consentire l'esatta individuazione delle caratteristiche dell'Intervento da finanziare e delle modalità di erogazione del finanziamento e conseguente sua restituzione.

Pertanto verificati ed analizzati i contenuti del Progetto Tecnico ed accertata la validità del Soggetto Promotore, occorre definire la tipologia del Contratto prescelto in relazione al quale subordinare le condizioni di erogazione e di restituzione del Finanziamento, secondo la seguente lista di riferimento.

In relazione alla Predisposizione del contratto di Finanziamento, valgono le considerazioni e limitazioni espresse in precedenza in merito all'utilizzo di strumenti finanziari previsti in PF/PPP:

prospetto 8

Liste di riferimento per l'Area "Predisposizione del Contratto di Finanziamento" - A3 Contratto di Finanziamento

Documenti del Contratto di Finanziamento	P2_A3_1	Sono i Documenti descritti qui di seguito.
Testo e Tipo di Contratto	P2_A3_1.1	Il Testo del Contratto di Finanziamento deve essere predisposto dall'Istituto di Credito erogante e proposto al Soggetto Promotore in relazione ai seguenti "tipo Contratti" ritenuti i più applicati e di attualità: a) Finanziamento ordinario di gestione; b) Contratti di mutuo con ipoteca; c) Project Financing; d) Leasing Immobiliare e/o in Costruendo, e/o similari (PPP). Il testo del Contratto di Finanziamento deve riportare clausole e condizioni tali da assicurare la necessaria regolarità e completezza dei contenuti di contratto (condizioni, importi, tassi, adempimenti, obblighi, ecc.) nel rispetto delle disposizioni di Leggi Nazionali.
Relazione tecnica sulla validità formale del Progetto e dei Documenti presentati	P2_A3_1.2	Con la quale si riportano le principali caratteristiche del Progetto, esplicitando tra le diverse informazioni, riportate nel Progetto Tecnico, le caratteristiche generali dell'Intervento e l'effettiva possibilità di finanziamento secondo regole ed impostazioni proprie dell'Istituto di Credito Finanziatore. Unitamente occorrerà predisporre una "Relazione sulla Completezza degli atti formali" a cura dell'Istituto di Credito erogante.
Tipo di Finanziamento	P2_A3_1.3	Viene individuato il Tipo di Finanziamento che il Contratto deve prevedere nella propria struttura contrattuale, fra i quali: a) Finanziamento a Breve (Ponte); b) Importo massimo finanziato; c) Natura dei costi finanziabili; d) Finanziamento a Lungo Termine; e) Finanziamento IVA. Questi "Tipi di Finanziamento" non si applicano ai Tipo Contratti Project Financing e Leasing Immobiliare e/o in Costruendo o similari, che seguono proprie regole e modalità operative in materia finanziaria.
Elencazione delle Garanzie Reali e modalità di verifica validità	P2_A3_1.4	Consistono nella predisposizione di tutte le Garanzie ritenute necessarie per l'ottenimento del finanziamento che di regola sono inerenti il Soggetto Promotore ed il Progetto, di questo in particolare gli aspetti autorizzativi e permessi di Costruzione.

4.4

P3_Gestione del Contratto di Finanziamento

La **Gestione del Contratto di Finanziamento** è relativa al controllo dei patti e delle condizioni tecniche ed economico-finanziarie definite con il P2_Predisposizione del Contratto di Finanziamento e sottoscritte tra le Parti.

Deve potersi sviluppare in forma coerente con quanto riportato nel Contratto di Finanziamento, con il livello di dettaglio previsto e ritenuto dalle Parti necessario ed obbligatori affinché possano essere ritenute rispettate le condizioni previste e sottoscritte in relazione al finanziamento convenuto, per tipologia e per natura.

Ne deriva pertanto che occorre procedere sempre all'esame ed aggiornamento dei dati e delle informazioni contenute nei documenti prodotti, relativamente allo stato del Soggetto e quello del Progetto, mediante una attività di verifica e controllo predefinita, concordata e circostanziata.

In generale, questa attività di verifica e controllo può essere compiuta dai Soggetti previsti in Contratto di Finanziamento, ovvero avvalendosi dell'eventuale supporto di competenze di parte terza (per esempio, Professionisti e/o Società di certificazione e di validazione Progetto), laddove ritenute necessarie, che devono seguire regole e comportamenti concordati tra le Parti, ponendo attenzione alle mutate realtà di Progetto in fase di realizzazione (cantiere) con attenzione agli aspetti di carattere tecnico-economico-finanziario, rispetto a quanto riportato in Contratto di Finanziamento.

In particolare, per quanto previsto nell'Area dei Competenza A1_Soggetto Promotore, nel caso del Soggetto Promotore di tipo Pubblico, la fase della verifica, deve seguire necessariamente la legislazione vigente, mentre nel caso di Soggetto Promotore Privato, tale verifica è prevista con il flusso esposto con lista di riferimento.

Per l'Area di competenza A2_Progetto Tecnico, vengono previste le attività di natura tecnico-progettuale ed economica-finanziaria, atte ad accertare il corretto avanzamento della Costruzione secondo le specifiche di Progetto riportate nei precedenti Processi P1 e P2.

Pertanto, la primaria ed esclusiva finalità di questa attività di controllo è di assicurare agli Istituti di Credito impegnati a finanziare l'Opera, la regolarità dei lavori in esecuzione in conformità e coerenza con quanto riportato in Contratto di Finanziamento.

Al tempo stesso, così operando, anche l'Impresa potrà avere beneficio diretto, potendo mantenere ordinato ed aggiornato l'archivio dei documenti contenenti dati ed informazioni derivanti dalla gestione del progetto, per parte contabile-societaria, tecnico-cantieristica ed economica-finanziaria; di fatto una *"building due diligence tasks"* dell'Intervento, cioè un'attività di controllo e di validazione degli elementi del processo di finanziamento del Progetto, in tutta la fase di avanzamento della Costruzione.

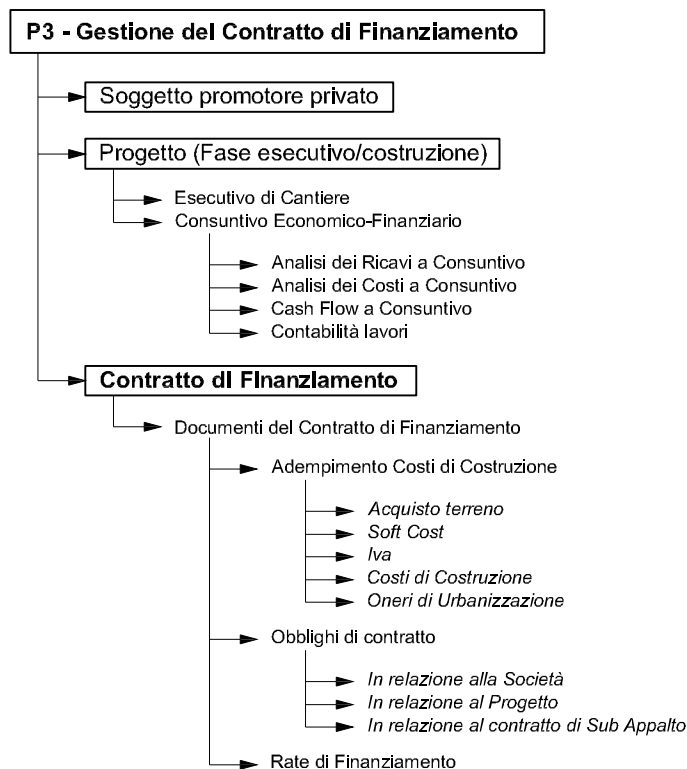
La valutazione della **Gestione del Contratto di Finanziamento** deve esaminare le seguenti aree di competenza (figura 11):

Le Aree di competenza sono:

- 1) A1 Soggetto Promotore;
- 2) A2 Progetto Tecnico (Fase Esecutivo - Costruzione);
- 3) A3 Contratto di Finanziamento.

figura 11

Struttura ad Albero del Processo P3_Gestione Contratto



4.4.1

A1 Soggetto Promotore

Le attività inerenti la **Gestione del Contratto di Finanziamento** di competenza del **Soggetto Promotore** della Iniziativa, sono inerenti al controllo dei dati e delle informazioni riportate nel Contratto di Finanziamento, con la finalità di aggiornamento dello stato di consistenza patrimoniale ed organizzativa del Soggetto Finanziato.

Ne deriva pertanto la necessità di tenere conto della differente natura giuridica-istituzionale del Soggetto Promotore per via della diversa *responsabilità contrattuale* propria del Contratto di Finanziamento stipulato; pertanto nel caso di *Soggetto Promotore Pubblico* occorrerà sempre riferirsi alle Leggi italiane vigenti in materia di Bilanci di Enti Pubblici; nel caso di *Soggetto Promotore Privato*, si intende invece seguire la lista di riferimento qui di seguito esposta e che prevede in capo al Soggetto Promotore Privato di mantenere aggiornati i documenti presentati in P2 ed in particolare il Bilancio secondo IV Normativa CEE, le note integrative e le eventuali riclassificazioni di Bilancio in precedenza prodotte.

prospetto 9

Liste di riferimento per l'Area "Gestione del Contratto di Finanziamento" - A1 Soggetto Promotore Privato

Soggetto Promotore Privato	P3_A1	Il Soggetto Promotore Privato deve mantenere aggiornati i documenti presentati in P2 ed in particolare il Bilancio secondo IV Normativa CEE, le note integrative e le eventuali Riclassificazioni di Bilancio in precedenza prodotte.
----------------------------	-------	--

4.4.2

A2 Progetto Tecnico (Fase Esecutivo-Costruzione)

L'Area **A2 Progetto Tecnico** del Processo *P3_Gestione del Contratto di Finanziamento*, si occupa dell'esecuzione e costruzione dell'Opera finanziata ed è collegata alla Fase di Progetto Esecutiva-Costruttiva.

La Fase Esecutiva è la prosecuzione progettuale della Fase di Progetto Definitivo e costituisce la Ingegnerizzazione di tutte le lavorazioni, definendo compiutamente ed in ogni particolare architettonico, strutturale ed impiantistico l'intervento da realizzare.

L'attività di "Costruzione" del processo tecnico è la naturale applicazione dell'esecuzione dell'Opera (Fase Esecutiva), per la quale è stato richiesto ed ottenuto il Finanziamento.

Le tecniche in uso corrente per gestire la Costruzione, sono quelle proprie del Project Management, con le quali il Progetto Tecnico, trova piena attuazione attraverso il rispetto dei suoi principali elementi caratterizzanti quali, la *qualità del prodotto finale*, intesa come accuratezza con cui i risultati conseguiti sono aderenti ai requisiti concordati, i *tempi* come quantità di tempo disponibile per completare il progetto ed i *Costi*, intesi come il capitale necessario per sostenere le spese che insorgono durante l'intera vita del progetto, principalmente legate alla quantità ed alla qualità delle risorse utilizzate.

In particolare, riguardo agli aspetti di carattere economico-finanziario, calcolati in questo Processo P3 a livello di consuntivo, occorre precisare che le informazioni, dati ed importi a cui ci si riferisce, sono quelli derivanti dalla "spesa" reale della Costruzione e per la quale il Soggetto Privato ha richiesto agli Istituti di Credito la copertura del finanziamento, in base alle modalità di concessione ed erogazione previste e concordate con il Contratto di Finanziamento.

Il controllo della corretta esecuzione ed avanzamento nel tempo di questi "elementi base" del Progetto in Fase di Costruzione, risultano essere i "vincoli" intesi come raggiungimento degli "obiettivi" del progetto per il quale è stato emesso il finanziamento.

L'area **A2_Progetto Tecnico** deve pertanto prevedere le attività di carattere Tecnico-Progettuale e quelle Economiche-Finanziarie di livello consuntivo essendo in riferimento alla fase di progetto esecutiva-costruttiva, nel rispetto di quanto previsto in P2_Predisposizione del Contratto di Finanziamento, correttamente aggiornate in base allo stato di avanzamento dei lavori.

Liste di riferimento per l'Area "Gestione del Contratto di Finanziamento" - A2 Progetto Tecnico (Fase Esecutiva - Costruzione)

Esecutivo di Cantiere	P3_A2_1	Sono essenzialmente i documenti tecnici definiti "esecutivi di cantiere" composti da disegni di costruzione e montaggio, schemi degli impianti adottati, varianti al progetto esecutivo e quant'altro deve essere oggetto della re-ingegnerizzazione e modifica progettuale durante la fase di costruzione. In generale si devono applicare metodi ed adottare strumenti finalizzati al "Lavorare in Qualità" . In quest'ottica, potranno essere utili relazioni di sintesi che attestino la validità delle varianti progettuali e la qualità della costruzione dell'opera, anche in chiave preliminare all'eventuale rilascio futuro di polizze indennitarie postume.
Consuntivo Economico-Finanziario	P3_A2_2	Si compone di più elementi: 1) Analisi dei Ricavi a Consuntivo; 2) Analisi dei Costi a Consuntivo; 3) Cash Flow a Consuntivo; 4) Contabilità Lavori. I primi tre elementi devono riportare il confronto fra dati di "preventivo" (Budget Costi e Budget Ricavi) e dati di "consuntivo" (Actual) e la "differenza" (Forecast Budget). Mentre per la "Contabilità Lavori", si devono applicare le modalità di calcolo previste per la misurazione del "lavorato" o "costruito" in conformità con quanto previsto nelle Fasi di Progetto precedenti (Fattibilità, Preliminare/Definitivo). Gli importi ottenuti possono essere accorpati secondo "Centri di Costo" di Lavorazione o secondo altra modalità di accorpamento proprie della costruzione oggetto del Finanziamento e comunque in conformità a quanto previsto e presentato in BP Business Plan.
Analisi dei Ricavi a Consuntivo	P3_A2_2.1	Dettaglio dei Ricavi a Consuntivo propri del Progetto. Questi sono da intendersi quali Schemi della quantificazione del Lavorato (in caso di Appalto da Committente), schemi della quantificazione del Venduto (nel caso di Vendite dirette - Real Estate), o più in generale dalla vendita di manufatti e/o servizi previsti in P1_Bancabilità-Analisi dei Ricavi (P1_A2_3.2.2.1) (Fatture Attive). I Ricavi a consuntivo devono inoltre essere distribuiti nel periodo del ciclo di vita del progetto e confrontati con gli importi stimati preventivamente in P1_Bancabilità e/o P2_Predisposizione del Contratto (Budget Ricavi), allo scopo di evidenziare eventuali scostamenti (Forecast Budget Ricavi).
Analisi dei Costi a Consuntivo	P3_A2_2.2	Dettaglio dei Costi a Consuntivo (Fatture Passive di pagamento ricevute - Actual) propri del Progetto. Prevede il confronto di questi importi di Costo con l'impegno di spesa realmente sottoscritto dal Soggetto Promotore (Ordini a Fornitori - Contratti di Sub-Appalto); inoltre occorre prevedere un ulteriore confronto con i dati stimati preventivamente in P1_Bancabilità e/o P2_Predisposizione del Contratto (Budget), allo scopo di evidenziare eventuali scostamenti (Forecast Budget Costi).
Cash Flow a Consuntivo	P3_A2_2.3	È lo strumento di controllo della reale sostenibilità finanziaria del Progetto. Contiene il dettaglio delle Entrate e delle Uscite nel tempo di costruzione, calcolato a consuntivo. Consente di calcolare eventuali scostamenti del Fabbisogno Finanziario totale, necessario per la costruzione, rispetto a quanto preventivato nei processi P1_Bancabilità e/o P2_Predisposizione del Contratto (Forecast come differenza tra Entrate-Uscite rispetto al valore iniziale di Budget). Il Cash Flow a Consuntivo deve consentire di calcolare l'effettiva disponibilità di cassa (cassa negativa) allo scopo di prevedere eventuali azioni correttive del Piano Finanziario.
Contabilità Lavori	P3_A2_2.4	La Contabilità dei Lavori calcola la produzione di cantiere (Lavorato) mediante applicazione delle regole e metodologie proprie del Settore delle Costruzioni (Contabilità dei Lavori Pubblici o Contabilità Semplificata) ¹⁾ . Mediante la Contabilità dei Lavori deve essere possibile calcolare anche i Costi di Produzione (Cost Control) applicando le tecniche di Project Management (EVA - Earned Value Analysis) che consentono di controllare che lo Stato di Avanzamento dei Lavori sia conforme a quanto preventivato (Budget Tecnico Lavori). La Contabilità dei Lavori deve altresì contenere al suo interno la gestione dei Contratti di SubAppalto dei Lavori e la liquidazione dei pagamenti (SIL Stato Avanzamento Lavori Interno - SALS Stato avanzamento Lavori SubAppalto).
1) Alla data di pubblicazione della presente specifica tecnica è in vigore il Decreto Legislativo n. 163/2006.		

4.4.3

A3 Contratto di Finanziamento

Nel Processo P3_Gestione del **Contratto di Finanziamento** le attività da prevedersi all'interno dell'Area **A3 Contratto di Finanziamento** riguardano essenzialmente la verifica e la gestione di:

- **Adempimenti dei Costi di Costruzione**
- **Obblighi contrattuali**
- **Rate di finanziamento**

Scopo principale è di controllare lungo tutta la costruzione il rispetto di quanto previsto in Contratto di Finanziamento, onde potere assicurare gli Istituti di Credito sulla regolarità di avanzamento della Costruzione e sulla trasparenza delle informazioni e dati, vincolanti le erogazioni del finanziamento al Soggetto Promotore.

prospetto 11

Liste di riferimento per l'Area "Predisposizione del Contratto di Finanziamento" - A3 Contratto di Finanziamento

Adempimento Costi di Costruzione	P3_A3_1	Sono i Documenti e/o dichiarazioni del Soggetto Privato finanziato che attestano l'avvenuto pagamento dei Costi e degli Oneri propri della Costruzione.
Acquisto terreno	P3_A3_1.1	Riguardano i pagamenti realmente sostenuti a fronte dell'acquisto del terreno su cui insiste l'opera finanziata.
Soft cost	P3_A3_1.2	Sono i costi di struttura suddivisi per organigramma funzionale, qualora previsto in Contratto di Finanziamento. In particolare deve essere esposto il costo totale del Personale interno che si ritiene impiegato per l'opera oggetto del finanziamento anche se non direttamente in cantiere (personale d'ufficio); occorre altresì esporre gli importi delle addizionali di Legge in materia di retribuzioni del personale.
IVA	P3_A3_1.3	Sono le dichiarazioni IVA regolarmente presentate agli uffici competenti.
Costi di Costruzione	P3_A3_1.4	È il riepilogo dei Costi di costruzione effettivamente sostenuti (vedere documento P3_A2_2.2_03_38 - Analisi dei costi a consuntivo) e suddivisi per tipologia di costo, in particolare esplicitando il Costo del Personale interno addetto al cantiere (MdO di cantiere), SubAppaltatori, Fornitori e Professionisti.
Oneri di Urbanizzazione	P3_A3_1.5	Sono i documenti economici comprovanti la regolarità del pagamento degli Oneri di Urbanizzazione con gli Enti Pubblici preposti.
Obblighi di Contratto	P3_A3_2	Sono gli obblighi in capo al Soggetto Promotore beneficiario del Finanziamento che dimostrano la regolarità di gestione della Società di Costruzione (veicolo) e del rapporto contrattuale in essere con gli Istituti di Credito che hanno finanziato il Progetto.
in relazione alla Società	P3_A3_2.1	Sono i Documenti che attestano la regolarità di conduzione societaria (vedere P3_A1).
in relazione al Progetto	P3_A3_2.2	Sono i Documenti che attestano la regolarità di conduzione ed esecuzione del Progetto (vedere P3_A2).
in relazione ai Contratti di Sub-appalto	P3_A3_2.3	È la dichiarazione a firma del D.LL. o di Professionista abilitato che attesta la regolarità di conduzione del rapporto Soggetto Promotore (Soggetto Finanziato)-Sub-Appaltatore in capo al Progetto.
Rate di Finanziamento	P3_A3_3	È l'elenco dei pagamenti in acconto richiesti alla Banca ed ottenuti dal Soggetto Promotore, a seguito di specifica domanda prevista nel contratto di finanziamento, in conformità con le modalità di erogazioni convenute e sottoscritte.

4.5

P4_ Chiusura del Contratto di Finanziamento (Closing)

Il Processo P4_ **Chiusura del Contratto di Finanziamento (Closing)** è l'ultimo processo dell'Iter di Finanziamento ed al pari degli altri, rappresenta uno step importante e fondamentale per portare a positiva conclusione il complesso articolato rapporto fra gli Istituti di Credito che hanno conferito ed erogato il finanziamento e il Soggetto Promotore che, ottenuto ed utilizzato le somme di denaro necessarie, è stato in grado di realizzare l'opera nei modi e nelle forme previste con il progetto; ha potuto cioè realizzare il suo lavoro, il suo compito di imprenditore.

Con il Processo P4_ **Chiusura del Contratto di Finanziamento (Closing)** si certifica la conclusione della Costruzione, ma si avvia la successiva restituzione del finanziamento fruito, secondo i patti convenuti e sottoscritti nel Contratto di Finanziamento.

Sancisce pertanto una “fine”, il processo della costruzione, ma al tempo stesso è anche un “inizio”, il processo finanziario della restituzione del finanziamento, nuova relazione tra Banca-Assicurazione ed Impresa, che spesso contiene insidie e difficoltà non previste.

È necessario infatti che il Soggetto Promotore possa essere realmente giunto alla fine della costruzione nelle condizioni finanziarie tali da assicurare la restituzione del finanziamento ottenuto, attraverso il pagamento delle somme delle rate, composte da una quota capitale e da una quota interesse, che devono trovare la reale copertura, in relazione alle condizioni di solidità patrimoniale del Soggetto beneficiario e/o dalle Entrate, quelle realmente contabilizzate e quelle assicurate nel tempo, proprie dell'Intervento di Costruzione oggetto del finanziamento.

Ma oltre alla reale capacità di restituzione del finanziamento delle rate, occorre assicurare anche il corretto completamento dell'Opera finanziata in conformità alle specifiche tecniche e burocratiche proprie dell'Intervento di costruzione.

Occorre infatti verificare il rispetto degli adempimenti tecnici e burocratici collegati all'Opera, nei confronti degli Enti Autorizzativi Pubblici, dei Fornitori di servizi ed opere compiute e di tutte le Terze Parti che hanno partecipato alla realizzazione della Costruzione.

La quantità e la specificità di queste verifiche e controlli, necessitano spesso di un supporto esterno di Esperti qualificati, che assicurino la veridicità e la conformità dei dati e delle informazioni contenuti nella moltitudine dei documenti tecnico-economico-finanziari prodotti in tutta la vita del Progetto e della Costruzione, cioè per tutto l'iter previsto dal Finanziamento.

Il Contratto di finanziamento sottoscritto dalle Parti è quindi il riferimento principale dell'esame, nella verifica del rispetto delle specifiche previste, concordate, e sottoscritte.

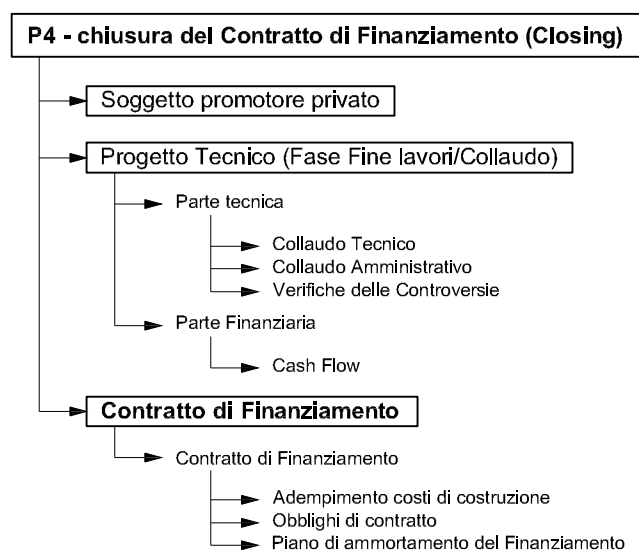
La valutazione della **Chiusura del Contratto di Finanziamento (Closing)** deve esaminare le seguenti aree di competenza (figura 12):

- 1) A1 Soggetto Promotore;
- 2) A2 Progetto Tecnico (Fase Fine Lavori - Collaudo);
- 3) A3 Contratto di Finanziamento;

per ognuna delle quali viene prevista la produzione di documenti specifici, come risultato delle attività di verifica e controllo proprie della Fase Progettuale di Fine Lavori e Collaudo, in relazione a quanto previsto nel Contratto di Finanziamento.

figura 12

Struttura ad Albero del Processo P4_ Chiusura Contratto



4.5.1

A1 Soggetto Promotore

Le attività previste nel processo **P4_Chiusura del Contratto di Finanziamento (Closing)** inerenti il **Soggetto Promotore** della Iniziativa, riguardano il controllo dei dati e delle informazioni riportate nel Contratto di Finanziamento, con la finalità di validazione e di accertamento della continuità della consistenza patrimoniale ed organizzativa del Soggetto Finanziato, al fine di assicurare la sua capacità finanziaria di restituzione del finanziamento.

Al pari degli altri Processi, si devono raccogliere i Documenti di natura Societaria-Contabile comprovanti la capacità del Soggetto Promotore di mantenere attiva la propria gestione e capacità di fare fronte agli impegni finanziari derivanti dal Piano di Ammortamento del Finanziamento.

Nel caso del Soggetto Promotore Pubblico, tale verifica deve necessariamente tenere conto di quanto previsto dalle vigenti Leggi Italiane in materia di Bilancio di EE.PP., fermo restando le condizioni e patti sottoscritti con il Contratto di Finanziamento.

Nel caso del Soggetto Promotore Privato, viene al contrario prevista l'applicazione della specifica liste di riferimento (vedere prospetto 12).

prospetto 12

Liste di riferimento per l'Area "P4_Chiusura del Contratto di Finanziamento (Closing)" - A1 Soggetto Promotore Privato

Soggetto Promotore Privato	P4_A1	Al pari degli altri Processi, si devono raccogliere i Documenti di natura Societaria-Contabile comprovanti la capacità del Soggetto Privato di mantenere attiva la propria gestione e capacità di fare fronte agli impegni finanziari derivanti dal Piano di Ammortamento del Finanziamento.
-----------------------------------	--------------	--

4.5.2

A2 Progetto Tecnico (Fase Fine Lavori - Collaudo)

L'Area **A2 Progetto Tecnico** del Processo **P4_Chiusura del Contratto di Finanziamento (Closing)** è collegata alla Fase Progettuale di Fine Lavori e Collaudo tecnico dell'Opera, che deve certificare la corretta esecuzione della Costruzione oggetto del Finanziamento.

Sono previste attività specialistiche suddivise in due sezioni: "Parte Tecnica", e "Parte Finanziaria".

La Parte Tecnica prevede la verifica tecnica propria del Collaudo tecnico, Collaudo Amministrativo e verifica delle controversie, mentre per la Parte Finanziaria, consiste essenzialmente nella verifica a consuntivo del Cash Flow, risultante dalla fine della Costruzione.

La specificità delle attività tecnico-finanziarie comporta necessariamente l'intervento di Professionisti e Società di Ingegneria specializzate ed abilitate a tali verifiche, dalle figure dei Direttori Lavori alle Società di Validazione Progetti, come previsto dalle vigenti Leggi Italiane³⁾.

In particolare per la Parte Finanziaria occorre che i tecnici e/o società specializzate, siano nelle condizioni di controllare che gli importi disponibili siano tali da consentire la verifica del flusso di cassa generato dall'intervento finanziato a consuntivo, che sia positivo e che rispetti le previsioni iniziali.

Spesso tale verifica, non sempre agevole e/o possibile, comporta l'assunzione di approssimazioni e stime in riferimento ai diversi flussi delle Entrate e delle Uscite nel tempo proprie dell'intervento finanziato; in tale caso occorre prevedere specifici accordi fra le Parti, che qualora non espressamente previsti in Contratto di Finanziamento, saranno oggetto di atti aggiuntivi.

3) Alla data di pubblicazione della presente specifica tecnica è in vigore il Decreto del Presidente della Repubblica n. 207/2010.

Liste di riferimento per l'Area "P4_Chiusura del Contratto di Finanziamento (Closing)" - A2 Progetto Tecnico (Fase Fine Lavori - Collaudo)

Progetto tecnico	P4_A2	Documentazione del Progetto inerente la Parte Tecnica alle Fasi di Fine Lavori e Collaudo e la Parte Finanziaria, proprie del Progetto finanziato.
Parte Tecnica	P4_A2_1	Contiene tutti i dati e le informazioni raccolte negli appositi specifici documenti tecnici, riferiti all'opera costruita e collaudata, oltre a tutti gli aspetti di competenza amministrativa e burocratica inerenti l'opera finanziata. Si compone di: - collaudo Tecnico; - collaudo Amministrativo; - verifiche delle Controversie.
Collaudo Tecnico	P4_A2_1.1	Verifica e conformità dei materiali utilizzati e correttezza della esecuzione mediante l'accertamento delle misure e quantità di Progetto, oltre alla necessaria certificazione di buona esecuzione dei lavori (principio di costruzione secondo buona regola d'arte). Inoltre occorre raccogliere ed esibire per ogni componente le certificazioni, le attestazioni e le verbalizzazioni corrispondenti ed in particolare accertare il rispetto dei Piani di Sicurezza adottati in Progetto.
Collaudo Amministrativo	P4_A2_1.2	Attestazione della conformità dell'opera al progetto redatto ed autorizzato attraverso dichiarazione di completezza e regolarità formale sottoscritta da un Professionista incaricato (Progettista e/o Direttori Lavori e/o Collaudatore e/o OVI-Organismi di Validazione Indipendente).
Verifiche delle Controversie	P4_A2_1.3	Raccolta e produzione dei documenti comprovanti eventuali controversie con Soggetti Terzi Privati e/o Pubblici.
Parte Finanziaria	P4_A2_2	La Parte Finanziaria contiene i flussi delle Entrate-Uscite di consuntivo finale proprie della Costruzione oggetto del Finanziamento, riportati nel Cash Flow e calcolati alla data della chiusura dei Lavori (Fine Lavori).
Cash Flow	P4_A2_2.1	Il Cash Flow prodotto nel Processo P4_Chiusura del Contratto di Finanziamento (Closing), contiene le Entrate e le Uscite di denaro proprie della Costruzione finanziata ritenute definitive, sia quelle maturate che maturande, alla data di fine lavori della Costruzione. Questo Cash Flow deve consentire inoltre di effettuare la verifica ed il controllo sulla regolarità dei flussi finanziari del Progetto, secondo il principio della cassa positiva, comprendendo le erogazioni effettuate dal Soggetto Finanziatore attraverso le rate di finanziamento previste in Contratto di Finanziamento.

4.5.3

A3 Contratto di Finanziamento

Le attività previste di competenza del **Contratto di Finanziamento** all'interno del processo **P4_Chiusura del Contratto di Finanziamento (Closing)**, rivestono un carattere di particolare importanza, dovendo prevedere l'accertamento dei patti e delle condizioni precedentemente sottoscritte tra Soggetto Promotore, fruitore del Finanziamento e gli Istituti di Credito che hanno erogato ed assicurato il credito.

Il carattere di importanza risiede altresì nel fatto che durante il lungo tempo trascorso per la realizzazione della Costruzione, si sono succedute modificazioni tecniche al progetto che con molta probabilità hanno determinato variazioni alle regole ed alle garanzie in capo alla erogazione del finanziamento, nel rispetto di quanto in precedenza definito e sottoscritto sotto forma di impegno formale fra le parti.

Ciò quindi comporta la necessità di "storicizzare" tutta la vita del finanziamento, attraverso la raccolta ordinata e completa di tutta la documentazione prodotta e prevista nei processi precedenti.

Tale raccolta, pur nel rispetto rigoroso degli eventi di processo, non è sempre di facile e di immediata realizzazione, a causa della complessità del processo costruttivo e delle sue influenze, di tipo tecnico, burocratico, amministrativo-contabile ed economico-finanziario.

Pertanto occorre prevedere una sorta di “due diligence” documentale che comporti l'accertamento della regolarità della costruzione realizzata, in tutte gli aspetti principali, vale a dire, societario, tecnico-progettuale, economico-finanziario e burocratico-contrattuale, analogamente a quanto previsto nel processo P3_Gestione del Contratto di Finanziamento, con il “*building due diligence tasks*”.

L'ampiezza di tale attività rende necessario considerare l'opportunità di ricorrere al supporto di specifiche competenze, interne e/o esterne, alla struttura organizzativa del Soggetto Promotore fruitore del finanziamento e la finalità deve essere una doppia verifica e controllo; la prima sul positivo cash flow finale ed adempimento dei Costi ed Oneri di Costruzione, la seconda sugli Obblighi di Contratto sottoscritti, in particolare per quanto concerne la regolarità di gestione e della conduzione della società beneficiaria del finanziamento (veicolo).

La completezza di questa verifica e controllo sarà piena se unita a quanto è previsto analogamente per il Progetto Tecnico.

Da ultimo, verificata e controllata la corretta e completa erogazione delle somme accordate e che la somma delle rate di finanziamento corrisponde a quanto previsto e concordato in prima stesura e dopo le eventuali modifiche pattuite, deve essere predisposto il piano di rimborso del debito totale a carico del Soggetto Promotore Finanziato.

La predisposizione del piano di ammortamento del Finanziamento, da effettuarsi congiuntamente agli Istituti di Credito, Banca ed Assicurazione, e Soggetto Finanziato, deve tenere conto delle modalità di restituzione del debito contratto durante l'intero ciclo di vita del progetto, così come previsto dagli accordi sottoscritti dalle parti con il Contratto di Finanziamento.

prospetto 14

Liste di riferimento per l'Area “P4_Chiusura del Contratto di Finanziamento (Closing)” - A3 Contratto di Finanziamento

Contratto di Finanziamento	P4_A3	Verifica finale dei contenuti riportati in: - adempimento Costi di Costruzione; - obblighi di Contratto; - piano di ammortamento del Finanziamento. La verifica deve consentire di accertare la regolarità di quanto previsto in Contratto di Finanziamento per tutta la vita del progetto.
Adempimento Costi di Costruzione	P4_A3_1	Il Soggetto Finanziato deve attestare l'avvenuto pagamento dei Costi ed Oneri propri della costruzione.
Obblighi di Contratto	P4_A3_2	Il Soggetto Finanziato deve dichiarare di avere rispettato gli “Obblighi di Contratto” sottoscritti, in particolare per quanto concerne la regolarità di gestione e conduzione della società beneficiaria del finanziamento (veicolo).
Piano di ammortamento del Finanziamento	P4_A3_3	Il piano di ammortamento definisce il piano di restituzione del debito contratto con il Soggetto Finanziatore durante l'intero ciclo di vita del progetto, così come previsto dagli accordi sottoscritti dalle parti all'interno del Contratto di Finanziamento.

5

DOCUMENTI DI PROCESSO

5.1

Generalità

L'applicazione della Linea Guida prevede la produzione e l'esame dei documenti contenenti i dati e le informazioni proprie di ogni elemento di processo (i nodi della WBS).

La predisposizione dei Documenti di Processo, deriva dalla necessità di tradurre gli elementi dei singoli Processi con “output” tangibili, assumendo come principio base la semplificazione del rapporto tra i diversi Soggetti che intervengono a vario titolo in tutto l'iter di finanziamento delle costruzioni e consentendo in tal modo la reale verifica e controllo dei requisiti riportati nella presente specifica tecnica.

Si è pertanto provveduto ad associare ad ogni elemento (*nodo*) dell'albero di processo (WBS) le specifiche informazioni e dati richiesti sotto forma di documenti, attraverso l'introduzione della “tipologia del documento” allo scopo di meglio qualificare il contenuto e la conseguente gestione.

I Documenti previsti secondo la “tipologia dei documenti” sono:

- **documento di calcolo (Tipo A):** contiene elaborazioni di dati aziendali, redatto secondo un layout non standardizzato allo scopo di fornire informazioni aggiuntive al destinatario (si pensa prevalentemente agli Istituti di Credito e Pubblica Amministrazione). La redazione è libera, sia in termini di contenuto che di layout ad opera di Esperti Interni e/o esterni al Soggetto che lo emette, fermo restando la propria completa responsabilità del contenuto;
- **documento di autocertificazione (Tipo B):** l'autocertificazione consiste nella facoltà riconosciuta al Soggetto Promotore di presentare, in sostituzione ai tradizionali documenti ufficiali richiesti, elaborati personali sottoscritti dall'interessato, che si assume la responsabilità relativamente al contenuto dichiarato. Il layout dei Documenti di Autocertificazione rimane a discrezione dei propri redattori. L'Autocertificazione consente pertanto di sostituire il Documento Ufficiale con propri documenti senza l'obbligo di successiva integrazione (se non esplicitamente richiesto), ma viene mantenuta la possibilità di controllo e verifica;
- **documento Ufficiale (Tipo C):** presenta specifiche tipologie di contenuti predefiniti e regolati ai sensi della legislazione vigente, che non possono essere modificati né dal Soggetto Promotore, né dall'Istituto di Credito né da altri Soggetti non titolari della emissione del Documento in oggetto. La responsabilità del contenuto del Documento Ufficiale è pertanto in capo al titolare dell'emissione in possesso di autorizzazione di Legge.

Sulla base di questa suddivisione si è provveduto ad integrare i prospetti dei 4 processi (descrizione intermedia) aggiungendo 3 colonne contenenti rispettivamente gli eventuali documenti di tipo A, B o C, associando ad ogni nodo i rispettivi documenti suddivisi per tipologia ed attribuendo ad ognuno un codice identificativo.

Per codice identificativo si intende un codice alfanumerico, corrispondente alla combinazione di 5 campi attributo, con il carattere "_" utilizzato per separare i singoli campi:

[Processo]_[Area di Competenza]_[Elemento di processo]_[#Progressivo parziale]_[#Progressivo generale].

Descrizione dei valori assunti dai diversi attributi:

- [Processo]: P1_Bancabilità del Progetto / P2_Predisposizione del Contratto di Finanziamento / P3_Gestione del Contratto di Finanziamento / P4_Chiusura del Contratto di Finanziamento (Closing);
- [Area di Competenza]: A1_Soggetto Promotore / A2_Progetto / A3_Contratto di Finanziamento;
- [Elemento di processo]: la specifica tecnica è rappresentabile con una struttura ad albero (tipo WBS). Il campo 3 del Codice Documento indica lo specifico Elemento del Processo al quale è riferito il documento in oggetto;
- [#Progressivo parziale]: viene assegnato un numero progressivo a ciascun documento, con riferimento all'Area di Competenza cui esso si riferisce, all'interno di uno stesso Processo;
- [#Progressivo generale]: viene assegnato un numero progressivo generale a ciascun documento, verticale su tutti i processi.

Il codice risultante dall'unione dei campi-attributi è utile per identificare univocamente i documenti, soprattutto nel caso in cui uno stesso documento sia presente (con una stessa tipologia di contenuto, ma secondo livelli di dettaglio differenti) in più processi.

Ai prospetti dei processi è stata inoltre aggiunta una quarta colonna per segnalare quali tra i documenti aggiunti siano obbligatori e quali no.

Il concetto di obbligatorietà riguarda quei documenti che sono ritenuti strettamente necessari per una corretta applicazione della specifica tecnica, la cui presenza è da considerarsi imprescindibile nell'iter di Finanziamento.

I restanti documenti non obbligatori sono invece utili nel caso in cui gli Operatori vogliano effettivamente **“lavorare in qualità”** sfruttando a pieno i benefici derivanti dall'applicazione della specifica tecnica.

Nota I documenti specifici dell'Area A1_Soggetto Promotore, sono quelli previsti per il Soggetto PRIVATO, e non quelli previsti per il Soggetto PUBBLICO. Le ragioni, in parte esposte nel punto 5.2, tengono conto della diversa natura giuridica dei Soggetti Promotori.

Si è ritenuto infatti non necessario descrivere i documenti previsti per il Soggetto Pubblico, (vedere Area A1_Soggetto Promotore Pubblico) in quanto si ritiene che il Soggetto Pubblico, che avvia l'iniziativa oggetto di finanziamento, è di regola già sottoposto a preventivi controlli di Enti di Stato superiori sulla capacità e regolarità di produzione dei documenti previsti nella presente Linea Guida e pertanto si assume che tali documenti siano esistenti, conformi e disponibili alla visione.

Diverso è il caso del Soggetto PRIVATO, che di volta in volta è chiamato alla produzione dei documenti previsti nella presente Linea Guida e che non sempre è in grado di assicurare la giusta aderenza alle esigenze di regolarità e conformità procedurale. Pertanto si è ritenuto necessario esplicitare esclusivamente i documenti del Soggetto PRIVATO.

Si rimanda alla descrizione degli elementi di processo nel punto 5.2.

figura 13

Schema tipo di lettura di un prospetto di un Processo: tipologie di documenti

Elenco Fasi	Codice	Tipo Documento				
		Documento di calcolo	Documento di autocertificazione	Documento Ufficiale		
		Tipo A	Tipo B	Tipo C	Totali	Obbligatori
Bancabilità Progetto	P1	9	6	8	23	11
Soggetto Promotore Privato	P1_A1	2	3	3	8	4
Dati Societari	P1_A1_1		[P1_A1_1_01_01] Presentazione Soggetto Promotore	[P1_A1_1_02_02] Atto Costitutivo - [P1_A1_1_03_03] Certificato CC		
Bilancio IV Normativa CEE (minimo ultimi 2)	P1_A1_2			[P1_A1_2_04_04] Bilancio d'esercizio		
Riclassificazione del Bilancio ed indici di Bilancio	P1_A1_3	[P1_A1_3_05_05] Riclassificazione Bilancio - [P1_A1_3_06_06] Indici di Bilancio				
Referenze Società e Soci	P1_A1_4		[P1_A1_4_07_07] Referenze e Descrizione Attività			
Certificazioni di Qualità ed Accreditamenti	P1_A1_5		[P1_A1_5_08_08] Lista delle Certificazioni di Qualità			
Studio del Progetto (Fase Fattibilità)	P1_A2	7	3	5	15	7
Generalità	P1_A2_1	1	3	0	4	1
Descrizione dell'Intervento, Obiettivi, Finalità e Aspetti dell'opera	P1_A2_1.1		[P1_A2_1.1_01_09] Generalità del Progetto			

Descrizione Attributi dei prospetti (prospetto 15):

- [Riferimento alla Specifica tecnica]: codice identificativo dell'elemento della specifica tecnica a cui è associato il documento;
- [Prg Par]: numero progressivo parziale all'interno del Processo;
- [Prg Gen]: numero progressivo generale all'interno della specifica tecnica;
- [Documento]: titolo del documento;
- [Descrizione documento]: descrizione di dettaglio dei contenuti del documento;
- [Allegati]: documento che il Soggetto Promotore può presentare a corredo come ulteriore approfondimento delle informazioni principali. La specifica tecnica si propone di definire una metodologia operativa di Qualità da applicarsi al rapporto "Costruzione-Finanza" ed è a carattere Volontario. Pertanto i Documenti eventualmente citati in Allegato sono da considerarsi Documenti Disponibili ma non necessariamente Prodotti.
- [Layout consigliato]: viene prevista la possibilità di fornire un layout standardizzato per la stesura dello specifico documento per agevolare i compilatori.
- [versione Documento]: è da riferirsi al Layout utilizzato, sia di tipo [Base] e cioè il medesimo già impiegato nei precedenti PROCESSI, oppure modificato nella forma e soprattutto nel contenuto per eventuali ulteriori ALLEGATI.

prospetto 15

Schema di lettura di un Prospetto di Descrizione dei Documenti

Riferimento alla specifica tecnica	Prg Par	Prg Gen	Documento	Descrizione documento	Allegati	Tipo	Obbligatorio	Layout consigliato
P1_A1_2	04	04	Bilancio d'esercizio	Il bilancio d'esercizio è un documento contabile, redatto dagli amministratori alla fine di ogni periodo amministrativo, che determina da una parte il risultato economico d'esercizio (reddito) e dall'altra la situazione patrimoniale e finanziaria dell'impresa alla fine del medesimo. Deve essere compilato secondo le norme previste dal Codice Civile, dal Testo Unico delle imposte sui redditi, dai principi contabili. In base al Codice Civile il bilancio di esercizio è composto: dallo Stato Patrimoniale, che dimostra la situazione patrimoniale dell'impresa alla fine dell'esercizio; dal Conto Economico, dal quale si rileva il risultato economico conseguito dall'impresa nell'esercizio; dalla Nota Integrativa che illustra le poste dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico esplicitando i criteri applicati nella valutazione delle voci. Il Layout deve essere predisposto secondo la Direttiva IV Normativa CEE.	Si (può essere allegata la Relazione sulla Gestione	C	Si	No

5.2 Documenti del Processo P1_Bancabilità

5.2.1 Individuazione

Viene di seguito riportato il flusso di processo P1_Bancabilità descritto nel punto 4.2 con l'individuazione ed associazione dei propri documenti.

prospetto 16 P1_Bancabilità - Individuazione

Elenco Fasi	Codice	Tipo di documento				Totali	Obbligatori
		Documento di calcolo	Documento di autocertificazione		Documento Ufficiale		
		Tipo A	Tipo B	Tipo C			
Bancabilità Progetto	P1	9	6	8	23	11	
Soggetto Promotore Privato	P1_A1	2	3	3	8	4	
Dati Societari	P1_A1_1		[P1_A1_1_01_01] Presentazione Soggetto Promotore	[P1_A1_1_02_02] Atto Costitutivo - [P1_A1_1_03_03] Certificato CC			
Bilancio IV Normativa CEE (minimo ultimi 2)	P1_A1_2			[P1_A1_2_04_04] Bilancio d'esercizio			
Riclassificazione del Bilancio ed Indici di Bilancio	P1_A1_3	[P1_A1_3_05_05] Riclassificazione Bilancio - [P1_A1_3_06_06] Indici di Bilancio					
Referenze Società e Soci	P1_A1_4		[P1_A1_4_07_07] Referenze e Descrizione Attività				
Certificazioni di Qualità ed Accredimenti	P1_A1_5		[P1_A1_5_08_08] Lista delle Certificazioni di Qualità				
Studio del Progetto (Fase Fattibilità)	P1_A2	7	3	5	15	7	
Generalità	P1_A2_1	1	3	0	4	1	
Descrizione dell'Intervento, Obiettivi, Finalità e Aspetti dell'opera	P1_A2_1.1		[P1_A2_1.1_01_09] Generalità del Progetto				
Aspetti ambientali e del sito interessato al progetto	P1_A2_1.2		[P1_A2_1.2_02_10] Lista documenti disponibili in materia di Ambiente				
Norme e vincoli legislativi di riferimento	P1_A2_1.3		[P1_A2_1.3_03_11] Lista delle Norme Cogeniti e Vincoli legislativi				
Schema di finanziamento del Progetto e Fonti di Finanziamento	P1_A2_1.4	[P1_A2_1.4_04_12] Schema del finanziamento e Fonti di Finanziamento Previste					
Area di Intervento	P1_A2_2	0	0	3	3	3	

prospetto 16 P1_Bancabilità - Individuazione (Continua)

Elenco Fasi	Codice	Tipo di documento				Totali	Obbligatori
		Documento di calcolo	Documento di autocertificazione		Documento Ufficiale		
			Tipo A	Tipo B			
Dati Generali Identificativi dell'Area e vincoli urbanistici esistenti	P1_A2_2.1				[P1_A2_2.1_05_13] Certificati Urbanistici - [P1_A2_2.1_06_14] Certificati Catastali		
Disponibilità delle aree e degli immobili esistenti	P1_A2_2.2				[P1_A2_2.2_07_15] Atto di Proprietà dell'Area		
Pre-requisiti del progetto	P1_A2_3	6	0		2	8	3
Documenti Tecnici del Progetto	P1_A2_3.1	1	0		2	3	1
Analisi SWOT	P1_A2_3.1.1	[P1_A2_3.1.1_08_16] Analisi SWOT					
Schemi e tavole grafiche	P1_A2_3.1.2				[P1_A2_3.1.2_09_17] Schemi e tavole di progetto (allegato unico)		
Tempi e "milestone" di macro programma	P1_A2_3.1.3				[P1_A2_3.1.3_10_18] Programmazione GANTT		
Documenti Economici-Finanziari del Progetto	P1_A2_3.2	5	0		0	5	2
Studio del mercato e del contesto competitivo	P1_A2_3.2.1	[P1_A2_3.2.1_11_19] Analisi del mercato immobiliare (RE)					
BP Business Plan	P1_A2_3.2.2	[P1_A2_3.2.2_12_20] Relazione Business Plan					
Analisi dei Ricavi	P1_A2_3.2.2.1	[P1_A2_3.2.2.1_13_21] Analisi dei Ricavi					
Analisi dei Costi	P1_A2_3.2.2.2	[P1_A2_3.2.2.2_14_22] Analisi dei Costi					
Cash-Flow	P1_A2_3.2.2.3	[P1_A2_3.2.2.3_15_23] Cash Flow					

5.2.2 Descrizione

prospetto 17 P1_Bancabilità - Descrizione						
Riferimento alla specifica tecnica	Prg Par	Prg Gen	Documento	Descrizione documento	Allegati	Tipo documento
Area di Competenza A1 - Soggetto Promotore						
P1_A1_1	01	01	Presentazione Soggetto Promotore	Il Soggetto presenta un documento che ne descrive anagrafica e storia, consentendo di identificarlo univocamente, presentando alcune informazioni, fra le quali Ragione Sociale, Sede Legale ed Amministrativa, Cariche Sociali ed Amministrative, attività svolte, ecc.	Si	B
P1_A1_1	02	02	Atto Costitutivo	L'atto costitutivo è l'atto giuridico con il quale si dà vita ad una persona giuridica. Ha natura di atto di autonomia privata nel caso delle persone giuridiche private, mentre, nel caso delle persone giuridiche pubbliche, ha natura di provvedimento. È quindi il documento che comprova la nascita e la costituzione di una società, mediante il quale i soci stabiliscono, nei limiti imposti dalla legge, le modalità di funzionamento della società stessa, nonché le clausole per la regolamentazione dei rapporti tra gli organi della società e i soci. All'atto costitutivo può essere allegato lo statuto della società.	Si (può essere allegato lo Statuto della società)	C
P1_A1_1	03	03	Certificato CC	Il Certificato della Camera di Commercio o Certificato Camerale è un documento in bollo che attesta l'iscrizione di un'azienda presso il Registro delle Imprese ed il Repertorio Economico Amministrativo (R.E.A.) della Camera di Commercio. Ha valore legale ed è valido per sei mesi dalla data del rilascio, e può essere richiesto per ottenere informazioni su qualunque impresa iscritta presso una Camera di Commercio del territorio nazionale. Nota Il Certificato Camera di Commercio viene stampato su una speciale carta filigranata non fotocopiable con apposto un bollino (ossia una contromarca olografica) in calce al documento stesso, che ne determina l'autenticità.	No	C
P1_A1_2	04	04	Bilancio d'esercizio	Il bilancio d'esercizio è un documento contabile, redatto dagli amministratori alla fine di ogni periodo amministrativo, che determina da una parte il risultato economico d'esercizio (reddito) e dall'altra la situazione patrimoniale e finanziaria dell'impresa alla fine del medesimo. Dev'essere compilato secondo le norme previste dal Codice Civile, dal Testo Unico delle imposte sui redditi, dai principi contabili. In base al Codice Civile il bilancio di esercizio è composto da: - stato Patrimoniale, che dimostra la situazione patrimoniale dell'impresa alla fine dell'esercizio; - dal Conto Economico, dal quale si rileva il risultato economico conseguito dall'impresa nell'esercizio; - Nota Integrativa che illustra le poste dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico esplicitando i criteri applicati nella valutazione delle voci. Il Layout deve essere predisposto secondo la Direttiva IV Normativa CEE.	Si (può essere allegata la Relazione sulla Gestione)	C
P1_A1_3	05	05	Riclassificazione Bilancio	Con la riclassificazione del bilancio d'esercizio si riorganizzano i valori dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico in modo da renderli funzionali all'analisi. Nel riclassificare lo Stato Patrimoniale si raggruppano gli impieghi in base al grado di liquidità e le fonti in relazione al grado di esigibilità. Gli impieghi vengono sintetizzati nelle due grandi categorie dell'attivo immobilizzato e dell'attivo corrente; le fonti nelle tre macroclassi delle passività correnti, delle passività consolidate e del capitale proprio. Con la riclassificazione del Conto Economico si raggruppano i costi e i ricavi in base ai settori della gestione dai quali provengono: gestione caratteristica, gestione finanziaria, gestione patrimoniale, gestione straordinaria e gestione fiscale, in modo da determinare significativi risultati intermedi.	No	A

prospetto 17 P1_Bancabilità - Descrizione (Continua)

Riferimento alla specifica tecnica	Prg Par	Prg Gen	Documento	Descrizione documento	Allegati	Tipo documento	Obbligatorio	Layout consigliato
P1_A1_3	06	06	Indici di Bilancio	Dopo aver ridiscusso il bilancio d'esercizio è possibile calcolare una serie di indici che consentono di analizzare: a) la struttura del patrimonio dell'impresa, cioè la composizione delle fonti, degli impieghi e le relative correlazioni; b) la capacità dell'impresa di essere solvibile nel medio-lungo periodo; c) la capacità dell'impresa di raggiungere e mantenere un equilibrio finanziario nel breve periodo; d) l'attitudine dell'impresa a conseguire risultati economici positivi nel tempo. Tra gli indici da calcolare, si citano EBIT, EBITDA, MOL, ROI, ROE.	No	A	No	No
P1_A1_4	07	07	Riferenze e descrizione attività	Documento di Autocertificazione che consenta di conoscere la storia del Soggetto Promotore, con informazioni relative alle attività svolte e alle collaborazioni instaurate in passato, utili ad aiutare gli Istituti di Credito alla concessione del finanziamento. Possono inoltre essere previste acquisizioni delle informazioni delle Centrali Rischio (Banca d'Italia ed altre Banche Dati di Rischio) e l'analisi dei Mezzi Finanziari propri della Società Veicolo e destinataria del Finanziamento.	Sì (per esempio: Relazione sulla Posizione globale di rischio del Promotore secondo database della Banca d'Italia; Visura Protesti e Procedure in corso; Certificato di Vigenza)	B	No	No
P1_A1_5	08	08	Lista delle Certificazioni di Qualità	Documento di Autocertificazione che consenta di elencare le Certificazioni di Qualità del Soggetto Promotore, come ulteriori garanzie sulla capacità di realizzazione dell'Opera.	Sì	B	No	No
Area di Competenza A2 - Progetto								
P1_A2_1.1	01	09	Generalità del Progetto	Documento di Autocertificazione redatto dal Soggetto Promotore, che fornisce una descrizione generale del progetto in questione. Vengono in particolare modo esposti gli obiettivi che si vogliono raggiungere nel realizzare l'intervento programmato, le azioni che si intendono compiere e i risultati attesi, al fine di descrivere nella forma più ampia e generale l'Area oggetto dell'intervento. Gli stessi tipi di dati e documenti dovranno essere in seguito oggetto di ripresa con maggiore dettaglio e aggiornamento.	Sì (possono essere previsti relazioni e schemi, disegni, plastici, supporti multimediali)	B	Sì	Sì
P1_A2_1.2	02	10	Lista dei documenti disponibili in materia di Ambiente	Documento autocertificato del Soggetto Promotore che consente di valutare l'impatto che il progetto dovrebbe generare nel territorio, inteso come "alterazione qualitativa e/o quantitativa, diretta ed indiretta, a breve e a lungo termine, permanente e temporanea, singola e cumulativa, positiva e negativa dell'ambiente". In particolare, il Documento in questione deve fare riferimento alle procedure di Valutazione di Impatto Strategico (VAS), di Valutazione di Impatto Ambientale (VIA), di Autorizzazione Ambientale Integrata (IPPC), nei casi e nei modi previsti per il progetto, secondo la legislazione vigente ¹⁾ .	Sì	B	No	No

prospetto 17 P1_Bancabilità - Descrizione (Continua)

Riferimento alla specifica tecnica	Prg Par	Prg Gen	Documento	Descrizione documento	Allegati	Tipo documento	Obbligatorio	Layout consigliato
P1_A2_1.3	03	11	Lista delle Norme Cogeniti e Vincoli legislativi	Relazione del Soggetto Promotore con riferimento alle norme e ai vincoli legislativi contestuali al Progetto, nazionali e locali, preferibilmente secondo una suddivisione per Norme Cogeniti e Volontarie.	No	B	No	No
P1_A2_1.4	04	12	Schema del finanziamento e Fonti di Finanziamento Previste	Documento del Soggetto Promotore che consente di individuare ed analizzare le principali fonti di finanziamento disponibili di cui il Progetto potrebbe beneficiare, evidenziando le fonti reperibili sui mercati finanziari (in particolare il sistema bancario) ed i finanziamenti pubblici a vario titolo attivabili. Relativamente ai finanziamenti pubblici attivabili, dovranno essere analizzate ed esplicitate anche la tipologia (per esempio contributo in conto capitale o in conto gestione) e le relative modalità di concessione ed erogazione da parte dell'Amministrazione competente. In particolare, si distingue tra: - contributi pubblici; - fondi propri; - conferimento aree pubbliche; - mutui ipotecari; e quant'altro possa essere considerato di possibile Entrata Finanziaria.	Sì	A	No	Sì
P1_A2_2.1	05	13	Certificato Urbanistico	Documento Ufficiale rilasciato dalla Pubblica Amministrazione (tipicamente gli Uffici Tecnici Comunali) che contiene le indicazioni urbanistiche che riguardano gli immobili, più precisamente il fabbricato o il terreno interessato dal certificato. Fornisce al proprietario o a chi ne ha titolo le informazioni necessarie a valutare le condizioni urbanistiche edilizie riguardanti il terreno o l'edificio oggetto della domanda, ai fini dell'attività edilizia. Il Certificato Urbanistico (C.U.) contiene infatti le destinazioni d'uso dei suoli ed i limiti dell'attività edificatoria previsti dal Piano Regolatore Generale Comunale e da eventuali strumenti urbanistici adottati o approvati, in particolare: a) le disposizioni vigenti e quelle eventualmente in salvaguardia alle quali è assoggettato l'immobile; b) l'area urbanistica in cui è compreso l'immobile e le destinazioni d'uso ammesse; c) i tipi e le modalità d'intervento consentiti; d) le prescrizioni urbanistiche ed edilizie da osservare; e) le eventuali prescrizioni concernenti obblighi amministrativi, in particolare per quanto concerne urbanizzazioni e dismissioni; f) i vincoli urbanistici incidenti sull'immobile.	No	C	Sì	No

prospetto 17 **P1_Bancabilità - Descrizione** (Continua)

Riferimento alla specifica tecnica	Prg Par	Prg Gen	Documento	Descrizione documento	Allegati	Tipo documento	Obbligatorio	Layout consigliato
P1_A2_2.1	06	14	Certificato Catastale	Il Certificato Catastale è il documento ufficiale rilasciato dagli Uffici dell'Agenzia del Territorio che attesta le informazioni contenute negli atti catastali. Consente di acquisire informazioni che identificano i beni immobili e la loro redditività, siano essi terreni o fabbricati, oltre alla possibilità di individuarne il proprietario (persona fisica o giuridica). Sui documenti catastali è indicata la categoria catastale, ovvero la categoria di riferimento per ogni singolo immobile: l'inserimento in una categoria dipende dalla sua destinazione, che può essere ordinaria, speciale e particolare. Oltre a stabilire la destinazione, la categoria catastale consente di determinare la rendita del singolo immobile. Le categorie sono divise nei cinque gruppi A, B, C, D, E. La classe catastale è un'ulteriore suddivisione interna della categoria catastale, fatta in base al grado di produttività di un immobile appartenente alla categoria del gruppo A, B o C, alle sue caratteristiche e alla sua destinazione. In base alla redditività dell'immobile viene assegnata una classe catastale, che va da 1 a n all'aumentare della redditività stessa.	No	C	Sì	No
P1_A2_2.2	07	15	Atto di Proprietà dell'Area	Documento redatto da Pubblico Ufficiale rogante, comprovante la completa ed esaustiva disponibilità dell'area relativa all'opera di costruzione da parte del Soggetto Promotore.	No	C	Sì	No
P1_A2_3.1.1	08	16	Analisi SWOT	L'analisi SWOT è uno strumento di supporto alle decisioni e risponde ad un'esigenza di razionalizzazione dei processi decisionali per valutare scenari alternativi di sviluppo tenendo simultaneamente conto di variabili interne ed esterne. Tale analisi, nello specifico, valuta i punti di forza (Strengths), di debolezza (Weaknesses), le opportunità (Opportunities) e le minacce (Threats) di un progetto o in ogni altra situazione in cui il Soggetto Promotore deve valutare scenari alternativi affetti da diversi gradi di rischio. Le variabili interne prese in considerazione (punti di forza e di debolezza), sono quelle che fanno parte del sistema e sulle quali è possibile intervenire; quelle esterne invece (opportunità e minacce), non dipendendo dall'organizzazione, possono solo essere tenute sotto controllo, in modo da sfruttare i fattori positivi e limitare i fattori che invece rischiano di compromettere la buona riuscita del progetto.	No	A	No	Sì
P1_A2_3.1.2	09	17	Schemi e tavole di progetto (allegato unico)	Documenti contenenti gli schemi grafici e i disegni di massima, che consentono di individuare le forme, la distribuzione planaltimetrica e quant'altro si ritiene utile per la conoscenza pubblica del Progetto.	Sì	C	Sì	No
P1_A2_3.1.3	10	18	Programmazione GANTT	Documento contenente il Programma Lavori del Progetto raffigurato mediante metodo GANTT, costruito secondo il dettaglio delle attività consentito dal processo P1 di Bancabilità. Il GANTT è un diagramma che permette la rappresentazione grafica di un calendario di attività, utile al fine di pianificare, coordinare e tracciare le attività di un progetto dando una chiara illustrazione dello stato d'avanzamento lavori. Per la costruzione del reticolo sono necessarie le seguenti informazioni: 1) macro voci di lavorazione organizzate secondo metodo WBS (Work Breakdown Structure); 2) periodi di lavorazione, espressi per "Unità di Tempo"; 3) periodo di tempo totale dell'intervento previsto per l'intera realizzazione dell'opera; 4) eventi primari (Milestone) collegati alle Opere principali ritenute di riferimento.	Sì	C	No	Sì

prospetto 17 P1_Bancabilità - Descrizione (Continua)

Riferimento alla specifica tecnica	Prg Par	Prg Gen	Documento	Descrizione documento	Allegati	Tipo documento	Obbligatorio	Layout consigliato
P1_A2_3.2.1	11	19	Analisi del mercato immobiliare (RE)	Lo studio del mercato è un'analisi orientata a valutare il contesto socio-economico, l'andamento demografico, la dinamicità immobiliare nonché i prezzi correnti di mercato. Questa analisi deve essere supportata da dati di mercato (derivanti da banche dati e da verifiche e analisi dirette sul territorio) e da una profonda conoscenza dell'andamento delle compravendite e delle locazioni di beni simili o comunque sostitutivi dell'oggetto di analisi. Per determinare precisamente l'ampiezza e la tendenza del mercato sono utili confronti diretti con i potenziali concorrenti (Benchmarking). In particolare nel caso di Infrastrutture Pubbliche (strade, ponti, ferrovie, edifici di interesse sociale, ecc.) lo studio sopra indicato deve essere esteso anche all'ambito dei servizi per i quali l'infrastruttura in oggetto è compatibile ed integrata sul territorio di influenza.	Si	A	No	Si
P1_A2_3.2.2	12	20	Relazione Business Plan	La Relazione di BP è un documento descrittivo che presenta in forma strutturata l'iniziativa di Costruzione che il Soggetto Promotore intende realizzare e le modalità operative pensate per raggiungere il risultato. Nello specifico tale Relazione include una serie di elementi che contribuiscono a presentare al potenziale Soggetto Finanziatore l'iniziativa nella sua interezza, per una corretta comprensione del mercato, della concorrenza e del piano strategico e operativo. La Relazione di BP deve comprendere: <ul style="list-style-type: none">- la descrizione dell'intervento (Progetto) con tabella economico-finanziaria riassuntiva;- lo schema di lettura del BP;- ipotesi e assunzioni considerate nel Piano Economico-Finanziario;- l'analisi di mercato e analisi competitiva (vedere documento P1_A2_3.2.1_11_19);- la programmazione temporale (vedere documento P1_A2_3.1.3_10_18);- l'analisi dei rischi di progetto (vedere documento P1_A2_3.1.1_08_16);- schemi di Finanziamento del progetto (vedere documento P1_A2_1_4_04_12);- documenti contrattuali o paracontrattuali che forniscono ulteriori informazioni sulla futura evoluzione del progetto e/o destinazione dell'opera, soprattutto se forieri di modificare in modo rilevante le variabili economico-finanziarie e/o l'attribuzione del rischio dell'operazione in capo ai vari soggetti (promotore, costruttore, eventuali terzi);- nel caso di intervento privato di sviluppo residenziale, contratto attestante la disponibilità di soggetto idoneo al rilascio delle fidejussioni sugli acconti degli acquirenti. Questa tipologia di documenti è quindi da prevedersi solamente se esistono soggetti diversi da colui che richiede il finanziamento, i quali si assumono impegni significativi correlati all'intervento in esame. In tal caso può essere utile correlarli con ulteriori documenti complementari (per esempio bilancio del soggetto terzo). In generale si precisa che il Business Plan deve essere uno strumento di controllo e di prima valutazione, per poi essere successivamente ripreso ed opportunamente aggiornato nelle altre Fasi di realizzazione e gestione.	Si	A	Si	Si

prospetto 17 P1_Bancabilità - Descrizione (Continua)

Riferimento alla specifica tecnica	Prg Par	Prg Gen	Documento	Descrizione documento	Allegati	Tipo documento	Obbligatorio	Layout consigliato
P1_A2_3.2.2.1	13	21	Analisi dei Ricavi	Documento contenente i ricavi della Commessa, valutati secondo il dettaglio consentito dal processo P1 di Bancabilità. Tali ricavi possono essere stabiliti da un Contratto d'Appalto che il soggetto Promotore sottoscrive con un soggetto terzo o, in alternativa, possono derivare dalle Vendite dirette realizzate per conto proprio dal Soggetto Promotore. Nello specifico i Ricavi da Contratto di Appalto sono quantificabili a priori secondo valori economici derivanti dall'aggiudicazione della Gara indetta dal Committente. La stima dei Ricavi da Contratto deve però tenere conto delle diverse tipologie di appalto che ne condizionano l'analisi economica in fase esecutiva. I Ricavi da Vendita, invece, sono quantificabili a priori secondo valori economici definiti di Stima e derivanti dalla vendita diretta delle Costruzioni realizzate dal Soggetto Promotore stesso.	Sì	A	No	Sì
P1_A2_3.2.2.2	14	22	Analisi dei Costi	Documento contenente il riepilogo dei costi del Progetto suddivisi in costi diretti e indiretti. Per Costi DIRETTI, si intendono i costi propri della costruzione valutati secondo il dettaglio consentito dal processo P1 di Bancabilità, che riguarda la fase iniziale del progetto. Per Costi INDIRETTI si intendono invece tutti quei costi, valutati a corpo o come percentuale, sui costi Diretti sopra citati, che sebbene non riguardino la realizzazione diretta dei manufatti dell'Opera, sono necessari per la loro realizzazione (per esempio spese generali, progettisti, terreni, noli, trasporti).	Sì	A	No	Sì
P1_A2_3.2.2.3	15	23	Cash Flow	È il flusso di cassa inteso come la ricostruzione dei flussi monetari del progetto (differenza tra tutte le entrate e le uscite monetarie) durante l'arco temporale in cui esso si sviluppa, valutati secondo il dettaglio consentito dal processo P1 di Bancabilità; per tale motivazione si assumono i Costi/Ricavi al pari delle Entrate/Uscite. I flussi di cassa si suddividono in flussi Operativi, originati dalla gestione caratteristica di un progetto, e Non Operativi, che tengono in considerazione tutte le altre operazioni di cassa (prestiti, dividendi, interessi, tasse non operative). In funzione dei flussi di cassa operativi si ipotizza un certo mix di risorse finanziarie. Attraverso l'analisi della capacità del progetto di generare flussi sufficienti a garantire la restituzione dei finanziamenti è possibile valutare la sostenibilità economico-finanziaria del progetto mediante gli indici Debt Service Cover Ratio (DSCR) e Loan Life Cover Ratio (LLCR). Il DSCR è il rapporto tra il flusso di cassa del progetto (al netto delle imposte) in un dato anno e il servizio del debito totale dell'anno (quota capitale e quota interessi). Il LLCR è il rapporto tra il valore attuale netto dei flussi di cassa che si generano nel periodo di vita del finanziamento e il valore attuale del debito.	Sì	A	Sì	Sì
1)	Alla data di pubblicazione della presente specifica tecnica è in vigore il Decreto Legislativo n. 152/2006.							

5.3

Documenti del Processo P2_Predisposizione del Contratto di Finanziamento

5.3.1

Individuazione

Viene di seguito riportato il flusso di processo P2_Predisposizione del Contratto di Finanziamento descritto nel punto 4.3 con l'individuazione ed associazione dei propri documenti.

prospetto 18 P2_Predisposizione del contratto di finanziamento - Individuazione

Elenco Fasi	Codice	Tipo di documento			Totali	Obbligatori
		Documento di calcolo	Documento di autocertificazione	Documento Ufficiale		
		Tipo A	Tipo B	Tipo C		
Predisposizione del Contratto di Finanziamento	P2	2	4	5	11	9
Soggetto Promotore Privato	P2_A1	0	1 - [P1_A1_01_24] Dichiarazione sullo stato della società, dei dati societari e bilanciistici	0	1	1
Dati Societari	P2_A1_1					
Bilancio IV Normativa CEE (minimo ultimi 2)	P2_A1_2					
Riclassificazione del Bilancio ed Indici di Bilancio	P2_A1_3					
Referenze Società e Soci	P2_A1_4					
Certificazioni di Qualità ed Accreditementi	P2_A1_5					
Progetto	P2_A2	1	3	3	7	6
Generalità	P2_A2_1		[P2_A2_1_01_25] Generalità del Progetto - Dichiarazione di eventuale avvenuta modifica alle Fasi di Progetto Preliminare e/o Definitivo			
Area di Intervento	P2_A2_2		[P2_A2_2_02_26] Area di Intervento del Progetto - Dichiarazione di eventuale avvenuta modifica alle Fasi di Progetto Preliminare e/o Definitivo			
Requisiti del Progetto	P2_A2_3	1	1	3	5	4
Documenti Tecnici del Progetto	P2_A2_3.1	0	0	3	3	3
Capitolato Speciale dei lavori di Costruzione	P2_A2_3.1.1			[P2_A2_3.1.1_03_27] Capitolato Speciale dei Lavori di Costruzione		

prospetto 18 P2_Predisposizione del contratto di finanziamento - Individuazione (Continua)

Elenco Fasi	Codice	Tipo di documento			Totali	Obbligatori
		Documento di calcolo	Documento di autocertificazione	Documento Ufficiale		
		Tipo A	Tipo B	Tipo C		
Schemi e tavole grafiche	P2_A2_3.1.2			[P2_A2_3.1.2_04_28] Schemi e tavole di progetto alle Fasi di Progetto Preliminare e/o Definitivo		
Tempi e "milestone" di macro programma	P2_A2_3.1.3			[P2_A2_3.1.3_05_29] Programma Lavori alle Fasi di Progetto Preliminare e/o Definitivo		
Documenti Economici-Finanziari del Progetto	P2_A2_3.2	1	1	0	2	1
Analisi mercato	P2_A2_3.2.1		[P2_A2_3.2.1_06_30] Analisi del mercato immobiliare (RE) - Modifiche/aggiornamenti			
BP Business Plan	P2_A2_3.2.2	[P2_A2_3.2.2_07_31] Business Plan - Modifiche/aggiornamenti				
Analisi dei Ricavi	P2_A2_3.2.2.1					
Analisi dei Costi	P2_A2_3.2.2.2					
Cash-Flow	P2_A2_3.2.2.3					
Contratto di Finanziamento	P2_A3	1	0	2	3	2
Documenti del Contratto di Finanziamento	P2_A3_1					
Tipologia di Finanziamento	P2_A3_1.1			[P2_A3_1.1_01_32] Contratto tipo proposto dal Finanziatore		
Relazione tecnica sulla validità formale del Progetto e dei Documenti presentati	P2_A3_1.2			[P2_A3_1.2_02_33] Relazione sulla validità del Progetto		
Tipo di Finanziamento	P2_A3_1.3	[P2_A3_1.3_03_34] Schema tipo di Finanziamento proposto				
Elencazione delle Garanzie Reali e modalità di verifica validità	P2_A3_1.4			[P2_A3_1.1_01_32] Contratto tipo proposto dal Finanziatore		

5.3.2

Descrizione

prospetto 19 P2_Predisposizione del contratto di finanziamento - Descrizione

Riferimento alla specifica tecnica	Prg Par	Prg Gen	Documento	Descrizione documento	Allegati	Tipo documento	Obbligatorio	Layout consigliato	Versione documento
Area di Competenza A1 - Soggetto Promotore									
P2_A1	01	24	Dichiarazione sullo stato della società, dei dati societari e bilanciistici	<p>Si richiede la stesura di un documento di autocertificazione (obbligatorio) da parte del Soggetto Promotore, che renda nota l'eventuale variazione delle informazioni e dei dati bilanciistici del Soggetto stesso, rispetto a quanto presentato al Soggetto Finanziatore nel Processo P1_ Bancabilità, in particolare per i seguenti documenti:</p> <ul style="list-style-type: none">- Presentazione Soggetto Promotore (P1_A1_1_01_01);- Atto Costitutivo (P1_A1_1_02_02);- Certificato CC (P1_A1_1_03_03);- Bilancio d'esercizio (P1_A1_2_04_04);- Riclassificazione Bilancio (P1_A1_3_05_05);- Indici di Bilancio (P1_A1_3_06_06);- Riferenze e descrizione attività (P1_A1_4_07_07);- Lista delle Certificazioni di Qualità (P1_A1_5_08_08). <p>Qualora le eventuali modifiche dei documenti sopra riportati fossero contenute all'interno di ulteriori e nuovi documenti tecnici, il Soggetto Promotore può dichiararne, con la medesima autocertificazione, l'esistenza presso i propri archivi di progetto e, se richiesti, devono essere prodotti come ulteriori allegati al Contratto di Finanziamento.</p>	Si	B	Si	Aggiornamento di documenti precedenti	
Area di Competenza A2 - Progetto									
P2_A2_1	01	25	Generalità del Progetto - Dichiarazione di eventuale avvenuta modifica alle Fasi di Progetto preliminare e/o Definitivo	<p>Si richiede la stesura di un documento di autocertificazione (obbligatorio) da parte del Soggetto Promotore, che renda nota l'eventuale variazione delle Generalità del Progetto rispetto a quanto presentato al Soggetto Finanziatore nel Processo P1_ Bancabilità, in particolare per i seguenti documenti:</p> <ul style="list-style-type: none">- Generalità di Progetto (P1_A2_1.1_01_09);- Lista delle Norme cogenti e Vincoli legislativi (P1_A2_1.3_03_11);- Schema del finanziamento e Fonti di Finanziamento Previste (P1_A2_1.4_04_12). <p>Qualora le eventuali modifiche dei documenti sopra riportati fossero contenute all'interno di ulteriori e nuovi documenti tecnici, il Soggetto Promotore può dichiararne, con la medesima autocertificazione, l'esistenza presso i propri archivi di progetto e, se richiesti, devono essere prodotti come ulteriori allegati al Contratto di Finanziamento.</p>	Si	B	Si	Aggiornamento di documenti precedenti	

prospetto 19 **P2_Predisposizione del contratto di finanziamento - Descrizione** (Continua)

Riferimento alla specifica tecnica	Prg Par	Prg Gen	Documento	Descrizione documento	Allegati	Tipo documento	Obbligatorio	Layout consigliato	Versione documento
P2_A2_2	02	26	Area di Intervento del Progetto - Dichiarazione di eventuale avvenuta modifica alle Fasi di Progetto Preliminare e/o Definitivo	<p>Si richiede la stesura di un documento di autocertificazione (obbligatorio) da parte del Soggetto Promotore, che renda nota l'eventuale variazione delle informazioni relative all'Area di Intervento del Progetto, rispetto a quanto presentato nel Processo P1_Bancabilità ed in particolare per i seguenti documenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lista dei Documenti disponibili in materia di Ambiente (P1_A2_1.2_02_10); - Certificato Urbanistico (P1_A2_2.1_05_13); - Certificato Catastale (P1_A2_2.1_06_14); - Atto di Proprietà dell'Area (P1_A2_2.2_07_15). <p>Inoltre il Soggetto Promotore deve dichiarare, attraverso la medesima dichiarazione di autocertificazione, di avere esaminato e raccolto ulteriori documenti, in proprio possesso, i quali se richiesti possono essere prodotti, come eventuale ulteriore allegato tecnico al Contratto di Finanziamento.</p> <p>Ci si riferisce a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Stato di Fatto dell'Area, degli Edifici e degli Impianti presenti; - Rilievi Piano-Altimetrici del Territorio; - Interventi di Bonifiche e risanamento dell'area; - Concessioni Pubbliche di edificazione; - Servitù; - Riserve e contenziosi in atto; - ed altri Documenti autorizzativi ritenuti utili ed importanti per la realizzazione del progetto finanziato. 	Si	B	Si	No	Aggiornamento di documenti precedenti
P2_A2_3.1.1	03	27	Capitolato Speciale dei lavori di Costruzione	<p>Il Capitolato Speciale riguarda le prescrizioni tecniche da applicare. Consta di due parti: la prima parte, di descrizione delle lavorazioni, fornisce descrizioni atte a dare una compiuta definizione tecnica ed economica della lavorazione in appalto, qualora non siano deducibili dagli elaborati grafici; la seconda parte riguarda le prescrizioni di natura tecnica da adottare.</p> <p>Se le lavorazioni riguardano interventi complessi è previsto l'obbligo per l'aggiudicatario di produrre un documento di qualità da sottoporre al Direttore dei Lavori. Una lavorazione è definita: critica se riguarda impianti o strutture collegate anche indirettamente alla sicurezza delle prestazioni fornite dall'opera durante il suo ciclo di vita utile; importante se riguarda impianti o strutture collegate anche indirettamente alla regolarità delle prestazioni fornite dall'opera durante il suo ciclo di vita utile o che siano di difficile sostituibilità o di costo rilevante; comune se non rientra nelle altre definizioni. La classe di importanza è tenuta in considerazione: nell'approvvigionamento dei materiali da parte dell'aggiudicatario e, quindi, nei criteri di qualifica dei fornitori; nell'identificazione e rintracciabilità dei materiali; nella valutazione delle non conformità. Se il pagamento dell'intervento è previsto "a corpo", viene definita per strutture omogenee la loro quota percentuale rispetto all'ammontare complessivo delle lavorazioni. Sulla base di tali definizioni sono corrisposti i pagamenti in corso d'opera. Per gli interventi in cui il pagamento è previsto "a misura", viene definito l'importo di ciascun gruppo di lavorazioni. Nel capitolato speciale d'appalto è previsto l'obbligo di redigere un programma esecutivo in cui sono contenute le previsioni circa il periodo di esecuzione delle varie lavorazioni, indipendentemente dal cronoprogramma fornito.</p>	Si	C	Si	No	Base

prospetto 19 P2_Predisposizione del contratto di finanziamento - Descrizione (Continua)

Riferimento alla specifica tecnica	Prg Par	Prg Gen	Documento	Descrizione documento	Allegati	Tipo documento	Obbligatorio	Layout consigliato	Versione documento
P2_A2_3.1.2	04	28	Schemi e tavole di progetto alle Fasi di Progetto Preliminare e/o Definitivo	Le Fasi di Progetto Tecnico previste all'interno del Processo P2_Predisposizione del Contratto di Finanziamento sono Progetto Preliminare e/o Definitivo. Pertanto gli Schemi e tavole di progetto devono essere specifiche a queste due fasi Progettuali (Preliminare e/o Definitivo) ed in ogni caso il loro dettaglio deve consentire di effettuare l'analisi sulla qualità del progetto, predisponendo una relazione sintetica atta ad individuare, in forma chiara e inequivocabile, le criticità eventualmente riscontrate e le rettifiche in tal senso suggerite.	Sì	C	Sì	No	Aggiornamento di documenti precedenti
P2_A2_3.1.3	05	29	Programma lavori alle Fasi di Progetto Preliminare e/o Definitivo	Documento contenente il Programma Lavori del Progetto raffigurato mediante metodo GANTT, realizzato secondo il dettaglio delle attività previste al processo P2_Predisposizione del Contratto di Finanziamento ed in continuità al documento P1_A2_3.1.3_10_18 riportato al Processo precedente P1_Bancabilità ed aggiornato al livello di dettaglio tecnico-progettuale proprie delle Fasi Preliminare e/o Definitivo.	Sì	C	Sì	Sì	Aggiornamento di documenti precedenti
P2_A2_3.2.1	06	30	Analisi del mercato immobiliare (RE) Modifiche/aggiornamenti	Documento con il quale si riportano le eventuali modificazioni rispetto a quanto esposto nel Processo P1_Bancabilità nel documento Analisi del Mercato Immobiliare (RE), P1_A2_3.2.1_11_19.	Sì	B	No	Sì	Aggiornamento di documenti precedenti
P2_A2_3.2.2	07	31	Business Plan - Modifiche/aggiornamenti	Per Business Plan si intende il documento che presenta l'iniziativa di Costruzione che il Soggetto Promotore intende realizzare, nonché le modalità operative pensate per raggiungere il risultato. Nello specifico tale documento aggiorna quanto presentato in P1_Bancabilità ed include sia la descrizione dell'iniziativa (già presentata nel documento di Relazione P1_A2_3.2.2_12_20 del Processo P1_Bancabilità), sia elementi di maggiore dettaglio tecnico-progettuale derivanti dallo studio delle Fasi Preliminare e/o Definitivo, che insieme contribuiscono a presentare al Soggetto Finanziatore l'iniziativa al migliore livello di conoscenza e studio disponibili. In particolare il Business Plan deve comprendere: - la Relazione (vedere documento P1_A2_3.2.2_12_20), che fornisca la descrizione dell'intervento (Progetto) con prospetto economico-finanziaria riassuntivo; - l'analisi di mercato e analisi competitiva (vedere documento P2_A2_3.2.1_06_30); - la programmazione temporale (vedere documento P2_A2_3.1.3_05_29); - l'Analisi dei Ricavi di Progetto (vedere documento P1_A2_3.2.2.1_13_21); - l'Analisi dei Costi di Progetto (vedere documento P1_A2_3.2.2.2_14_22); - i Flussi di Cassa (Cash Flow) del Progetto (vedere documento P1_A2_3.2.2.3_15_23).	Sì	A	Sì	Sì	Aggiornamento di documenti precedenti

prospetto 19 P2_Predisposizione del contratto di finanziamento - Descrizione (Continua)

Riferimento alla specifica tecnica	Prg Par	Prg Gen	Documento	Descrizione documento	Allegati	Tipo documento	Obbligatorio	Layout consigliato	Versione documento
Area di Competenza A3 - Contratto di Finanziamento									
P2_A3_1.1	01	32	Contratto Tipo Proposto dal Finanziatore	Documento Ufficiale consistente nel Contratto Tipo che il Soggetto Finanziatore elabora e propone al Soggetto Promotore. In particolare, tale documento contiene il testo del Contratto di Finanziamento, che viene predisposto dal Soggetto Finanziatore, scegliendo fra le seguenti tipologie (ritenute le più applicate e di attualità): a) finanziamento ordinario di gestione; b) contratti di mutuo con ipoteca; c) project Financing; d) leasing Immobiliare e/o in Costruendo. Il documento deve inoltre contenere fra le altre informazioni, le seguenti: - la lista delle Garanzie ritenute necessarie per l'ottenimento del finanziamento; - i tassi di interesse e le modalità di calcolo e di aggiornamento dei tassi; - le condizioni di decadenza di contratto per inadempienze.	No	C	Sì	No	Base
P2_A3_1.2	02	33	Relazione sulla validità del Progetto	Documento Ufficiale in cui si riportano le principali caratteristiche del Progetto, esplicitando le caratteristiche generali dell'intervento e l'effettiva possibilità di finanziamento secondo regole ed impostazioni proprie dell'Istituto di Credito Finanziatore. Il documento può anche contenere una verifica degli atti formali, con cui si valuta la validità dei documenti di progetto predisposti dal Soggetto Promotore, ad opera di un Advisor interno oppure esterno, con il compito di accertare eventuali incongruenze, con particolare attenzione agli aspetti in materia economico-finanziaria.	Sì	C	No	Sì	Base
P2_A3_1.3	03	34	Schema tipo di Finanziamento proposto	Documento redatto dal Soggetto Finanziatore nel quale viene individuata la Tipologia del Finanziamento che il Contratto di Finanziamento dovrà prevedere nella propria struttura quali: a) finanziamento a Breve (Ponte); b) importo massimo finanziato; c) natura dei costi finanziabili; d) finanziamento a Lungo Termine; e) finanziamento IVA. Le Tipologie di Contratto sopra riportate non si applicano ai "Tipo Contratto" Project Financing e Leasing Immobiliare e/o in Costruendo.	No	A	Sì	No	Base

5.4

Documenti del Processo P3_Gestione del Contratto di Finanziamento

5.4.1

Individuazione

Viene di seguito riportato il flusso di processo P2_Gestione del Contratto di Finanziamento descritto nel punto 4.4 con l'individuazione ed associazione dei propri documenti.

prospetto 20 P3_Gestione del contratto di finanziamento - Individuazione

Elenco Fasi	Codice	Tipo di documento			Totali	Obbligatorî
		Documento di calcolo	Documento di autocertificazione	Documento Ufficiale		
		Tipo A	Tipo B	Tipo C		
Gestione del Contratto di Finanziamento	P3	4	6	5	15	6
Soggetto Promotore Privato	P3_A1	0	[P3_A1_01_35] Dichiarazione di eventuale modifica societaria del Soggetto Promotore	0	1	1
Progetto	P3_A2	3	1	1	5	2
Esecutivo di Cantiere	P3_A2_1		[P3_A2_1_01_36] Esecutivo di cantiere			
Consuntivo Economico-Finanziario	P3_A2_2	3	0	1	4	1
Analisi dei Ricavi a Consuntivo	P3_A2_2.1	[P3_A2_2.1_02_37] Analisi dei Ricavi a Consuntivo				
Analisi dei Costi a Consuntivo	P3_A2_2.2	[P3_A2_2.2_03_38] Analisi dei Costi a Consuntivo				
Cash Flow a Consuntivo	P3_A2_2.3	[P3_A2_2.3_04_39] Cash Flow a Consuntivo				
Contabilità Lavori	P3_A2_2.4			[P3_A2_2.4_05_40] Contabilità Lavori		
Contratto di Finanziamento	P3_A3	1	4	4	9	3
Adempimento Costi di Costruzione	P3_A3_1	1	1	3	5	0
Acquisto terreno	P3_A3_1.1			[P3_A3_1.1_01_41] Lista fatture pagamento terreno		
Soft cost	P3_A3_1.2			[P3_A3_1.2_02_42] Elenco Fatture Passive di Soft Cost specifiche del Progetto finanziato		
IVA	P3_A3_1.3		[P3_A3_1.3_03_43] Dichiarazione di avvenuta presentazione IVA a scadenza di Legge			

prospetto 20 P3_Gestione del contratto di finanziamento - Individuazione (Continua)

Elenco Fasi	Codice	Tipo di documento				Totali	Obbligatori
		Documento di calcolo	Documento di autocertificazione		Documento Ufficiale		
			Tipo A	Tipo B	Tipo C		
Costi di Costruzione	P3_A3_1.4	[P3_A3_1.4_04_44] Lista dei Costi di costruzione secondo accorpamento richiesto da Contratto di Finanziamento					
Oneri di Urbanizzazione	P3_A3_1.5			[P3_A3_1.5_05_45] Elenco pagamenti Oneri di Urbanizzazione			
Obblighi di Contratto	P3_A3_2	0	3	0	3	3	3
in relazione alla Società	P3_A3_2.1		[P3_A3_2.1_06_46] Dichiarazione comprovante la regolarità della gestione societaria				
in relazione al Progetto	P3_A3_2.2		[P3_A3_2.2_07_47] Dichiarazione sulla regolarità del Progetto				
in relazione ai Contratti di Sub-appalto	P3_A3_2.3		[P3_A3_2.3_08_48] Dichiarazione di regolarità di sub-appalto contenente la lista delle Imprese in sub-appalto				
Rate di Finanziamento	P3_A3_3			[P3_A3_3_09_49] Elenco delle rate di finanziamento realmente trasferite al Soggetto Finanziato	1	0	0

5.4.2

Descrizione

prospetto 21 P3_Gestione del contratto di finanziamento - Descrizione

Riferimento alla specifica tecnica	Prg Par	Prg Gen	Documento	Descrizione documento	Allegati	Tipo documento	Obbligatorio	Layout consigliato	Versione documento
Area di Competenza A1 Soggetto Promotore									
P3_A1	01	35	Dichiarazione di eventuale modifica societaria del Soggetto Promotore	<p>Si richiede la stesura di un documento di autocertificazione (obbligatorio) da parte del Soggetto Promotore, che renda nota l'eventuale variazione delle informazioni e dei dati bilanciistici del Soggetto stesso, rispetto a quanto presentato al Soggetto Finanziatore nel Processo P1_Bancabilità, e nel Processo P2_Predisposizione del Contratto di Finanziamento. In particolare, è richiesta la verifica dei contenuti dei seguenti documenti:</p> <ul style="list-style-type: none">- presentazione Soggetto Promotore (P1_A1_1_01_01);- atto Costitutivo (P1_A1_1_02_0);- certificato CC (P1_A1_1_03_03);- bilancio d'esercizio (P1_A1_2_04_04);- riclassificazione Bilancio (P1_A1_3_05_05);- indici di Bilancio (P1_A1_3_06_06);- referenze e descrizione attività (P1_A1_4_07_07);- lista delle Certificazioni di Qualità (P1_A1_5_08_08);- dichiarazione sullo stato della società, dei dati societari e bilanciistici (P2_A1_1_01_24). <p>Qualora le eventuali modifiche dei documenti sopra riportati fossero contenute all'interno di ulteriori e nuovi documenti tecnici, il Soggetto Promotore può dichiararne, con la medesima autocertificazione, l'esistenza presso i propri archivi di progetto e, se richiesti, devono essere prodotti come ulteriori allegati.</p>	Sì	B	Sì	Sì	Aggiornamento di documenti precedenti

prospetto 21 P3_Gestione del contratto di finanziamento - Descrizione (Continua)

Riferimento alla specifica tecnica	Prg Par	Prg Gen	Documento	Descrizione documento	Allegati	Tipo documento	Obbligatorio	Layout consigliato	Versione documento
Area di Competenza A2 - Progetto									
P3_A2_1	01	36	Esecutivo di cantiere	<p>Al Soggetto Finanziato è richiesta l'elaborazione di un documento di autocertificazione, che descriva il Progetto Esecutivo dell'intervento di Costruzione che si vuole realizzare, eventualmente allegando i documenti ufficiali che si ritengono opportuni, o che vengono richiesti dal Soggetto Finanziatore.</p> <p>Il progetto esecutivo costituisce la ingegnerizzazione di tutte le lavorazioni, pertanto definisce compiutamente ed in ogni particolare architettonico, strutturale ed impiantistico l'intervento da realizzare in fase di esecuzione.</p> <p>Per Allegati si intendono quei Documenti di tipo tecnico, con i quali il Soggetto Promotore dimostra di avere messo in atto tutte le azioni e strumenti ritenuti necessari e sufficienti per il raggiungimento della "Qualità dell'Opera" applicando principi propri della "Validazione Progetti" e più precisamente:</p> <ul style="list-style-type: none">- la Conformità del Progetto in fase esecutiva, in relazione ai requisiti definiti in fase di programmazione prevista della fase Fattibilità del progetto;- la trasparenza ed efficacia delle scelte costruttive adottate dal Soggetto Promotore/Realizzatore;- il corretto avanzamento del Progetto nella fase esecutiva;- il monitoraggio dell'insorgenza di "rischi" nella fase costruttiva che possano essere motivo di "contenziosi"; <p>In particolare ci si riferisce ai seguenti "tipi di documenti tecnici" propri della fase esecutiva:</p> <ul style="list-style-type: none">- relazione generale;- relazioni tecniche specialistiche;- elaborati grafici comprensivi anche di quelli delle strutture, degli impianti e di ripristino e miglioramento ambientale;- calcoli esecutivi delle strutture e degli impianti;- piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti;- piano di sicurezza e di coordinamento, e quadro di incidenza della manodopera;- cronoprogramma;- capitolato speciale di appalto e schema di contratto.	Sì	B	Sì	No	Base

prospetto 21 P3_Gestione del contratto di finanziamento - Descrizione (Continua)

Riferimento alla specifica tecnica	Prg Par	Prg Gen	Documento	Descrizione documento	Allegati	Tipo documento	Obbligatorio	Layout consigliato	Versione documento
P3_A2_2.1	02	37	Analisi dei Ricavi a Consuntivo	<p>Documento di calcolo redatto dal Soggetto Promotore (con eventuale ricorso a competenze di terza parte) che contiene nel dettaglio i Ricavi a Consuntivo dell'intervento di Costruzione, attribuiti secondo principio di cassa (Fatture Attive emesse all'incasso) nei diversi periodi temporali previsti durante il ciclo di vita del Progetto.</p> <p>Questi ricavi dipendono o da un Contratto d'Appalto che il Soggetto Promotore sottoscrive con un soggetto terzo (Committente) o in alternativa, dalle "Vendite Dirette" di Progetto, realizzate per conto proprio dal Soggetto Promotore.</p> <p>Il dettaglio dei Ricavi a Consuntivo propri del Progetto sono da intendersi quali:</p> <ul style="list-style-type: none">- schemi della quantificazione del Lavoro (in caso di Appalto da Committente);- schemi della quantificazione del Venduto (nel caso di Vendite dirette _Real Estate);- in generale la vendita di manufatti e/o servizi previsti in P1_Bancabilità-Analisi dei Ricavi (P1_A2_3.2.2.1_13) (Fatture Attive). <p>I Ricavi a consuntivo dovranno inoltre essere confrontati in ogni periodo con i dati stimati (Budget Ricavi) nelle precedenti Analisi dei Ricavi, predisposte nei Processi P1_Bancabilità e/o P2_Predisposizione del Contratto di Finanziamento, allo scopo di evidenziare eventuali scostamenti rispetto a quanto previsto, ed impostare azioni correttive (Forecast Budget Ricavi).</p>	Sì	A	No	Sì	Base
P3_A2_2.2	03	38	Analisi dei Costi a Consuntivo	<p>Documento di calcolo redatto dal Soggetto Promotore (con eventuale ricorso a competenze di terza parte), che contiene nel dettaglio i Costi a Consuntivo (Actual) dell'intervento di Costruzione, attribuiti secondo principio di cassa (effettivo esborso) ai diversi periodi temporali previsti durante il ciclo di vita del Progetto.</p> <p>L'Analisi deve comprendere dettagliatamente costi diretti e indiretti.</p> <p>Per Costi Diretti si intendono i costi effettivamente sostenuti per la realizzazione del Progetto di Costruzione; per Costi Indiretti si intendono invece tutti i costi sostenuti, valutati a corpo o come percentuale, sui costi Diretti sopra citati, che sebbene non riguardino la realizzazione diretta dei manufatti dell'Opera, sono necessari per la loro realizzazione (per esempio spese generali, progettisti, terreni, noli, trasporti, ecc.).</p> <p>Questi valori a consuntivo devono essere confrontati con i dati stimati (Budget Costi) nelle precedenti Analisi dei Costi (elaborate nei Processi P1_Bancabilità e/o P2_Predisposizione del Contratto di Finanziamento), allo scopo di evidenziare eventuali scostamenti rispetto a quanto previsto a Budget, ed impostare azioni correttive (Forecast Budget Costi - Differenza Preventivo-Consuntivo).</p> <p>Al fine di ottenere una più accurata stima del valore del Forecast Budget Costi, è consigliabile prevedere il valore dell'Ordinato/Impegnato (ordinato nel tempo) come valore di impegno di spesa futura che darà origine all'uscita di cassa.</p>	Sì	A	No	Sì	Base

prospetto 21 P3_Gestione del contratto di finanziamento - Descrizione (Continua)

Riferimento alla specifica tecnica	Prg Par	Prg Gen	Documento	Descrizione documento	Allegati	Tipo documento	Obbligatorio	Layout consigliato	Versione documento
P3_A2_2.3	04	39	Cash Flow a Consuntivo	<p>Documento di calcolo redatto dal Soggetto Promotore (con eventuale ricorso a competenze di terza parte), che contiene nel dettaglio i Flussi di Cassa a Consuntivo (Actual) dell'intervento di Costruzione, calcolati come differenza tra le Entrate e le Uscite reali.</p> <p>Per Entrate a consuntivo si intende nello specifico la somma tra i Ricavi a Consuntivo (vedere documento P3_A2_2.1_02_37) e dei flussi finanziari positivi (interessi attivi, IVA a credito, ecc.).</p> <p>Per Uscite a consuntivo si intende nello specifico la somma tra i Costi a Consuntivo (vedere documento P3_A2_2.2_03_38) e dei flussi finanziari negativi (interessi passivi, IVA a debito, oneri tributari, ecc.).</p> <p>Tali valori a consuntivo devono essere confrontati con i dati stimati nei Cash Flow calcolati a preventivo (nei Processi P1_Bancabilità e/o P2_Predisposizione del Contratto di Finanziamento), allo scopo di evidenziare eventuali scostamenti rispetto a quanto previsto, ed impostare azioni correttive (Forecast come differenza Entrate-Uscite rispetto al valore iniziale di Budget).</p> <p>È consigliabile, inoltre, calcolare gli indici di Sostenibilità Finanziaria Debt Service Cover Ratio (DSCR) e Loan Life Cover Ratio (LLCR) per valutare la capacità del progetto di generare flussi sufficienti a garantire la restituzione dei finanziamenti. Il DSCR è il rapporto tra il flusso di cassa del progetto (al netto delle imposte) in un dato anno e il servizio del debito totale dell'anno (quota capitale e quota interessi). Il LLCR è il rapporto tra il valore attuale netto dei flussi di cassa che si generano nel periodo di vita del finanziamento e il valore attuale del debito.</p>	Si	A	Si	Si	Base
P3_A2_2.4	05	40	Contabilità Lavori	<p>Il Documento di Contabilità Lavori è un Documento di tipo ufficiale di competenza del Soggetto Promotore redatto da Società o Professionista abilitati, che riporta tutti gli allegati tecnici contenenti misure, importi e date, elaborate secondo le diverse modalità e tecniche di contabilizzazione dei Lavori proprie del Progetto (Contabilità Lavori Pubblici - Contabilità Semplificata).</p> <p>Tra i molti allegati tecnici possibili si citano:</p> <ul style="list-style-type: none">- giornale dei lavori;- libretti di misura delle lavorazioni e delle provviste;- liste settimanali;- registro di contabilità;- sommario del registro di contabilità;- stati di avanzamento dei lavori (S.A.L.);- certificati per il pagamento delle rate di acconto;- conto finale;- ecc. <p>Può essere predisposta una scheda riepilogativa della Contabilità Lavori allo scopo di sintetizzare i dati significativi dell'avanzamento Lavori.</p>	Si	C	No	Si	Base

prospetto 21 P3_Gestione del contratto di finanziamento - Descrizione (Continua)

Riferimento alla specifica tecnica	Prg Par	Prg Gen	Documento	Descrizione documento	Allegati	Tipo documento	Obbligatorio	Layout consigliato	Versione documento
Area di Competenza A3 - Contratto di Finanziamento									
P3_A3_1.1	01	41	Lista fatture pagamento terreno	Documento ufficiale redatto dal Soggetto Promotore che elenca i pagamenti realmente avvenuti a fronte dell'acquisto del terreno su cui insiste l'opera finanziata (fatture passive per terreno).	Sì	C	No	No	Base
P3_A3_1.2	02	42	Elenco Fatture Passive di Soft Cost specifiche del Progetto finanziato	Documento ufficiale redatto dal Soggetto Promotore che contiene l'Elenco delle Fatture passive che attestano i Soft Cost sostenuti in sede di progetto. Per Soft Cost si intendono i costi del progetto di costruzione relativi a una spesa che non è da considerarsi come costo diretto di cantiere/progetto. I Soft Cost tipicamente includono i costi di progettazione architettuale, ingegneristica, i costi legali, e altre spese pre- e post- lavori di Costruzione (straordinari, interessi passivi, ecc.).	Sì	C	No	No	Base
P3_A3_1.3	03	43	Dichiarazione di avvenuta presentazione IVA a scadenza di Legge	Documento di autocertificazione redatto dal Soggetto Promotore contenente le dichiarazioni IVA regolarmente presentate agli Uffici competenti.	Sì	B	No	No	Base
P3_A3_1.4	04	44	Lista dei Costi di costruzione secondo accorpamento richiesto da Contratto di Finanziamento	Documento di calcolo redatto dal Soggetto Promotore contenente il riepilogo dei Costi diretti di Costruzione effettivamente sostenuti e suddivisi per tipologia di costo, così come stabilito dal Contratto di Finanziamento (riferimento WBS di progetto).	Sì	A	No	No	Base
P3_A3_1.5	05	45	Elenco pagamenti Oneri di Urbanizzazione	Documento ufficiale redatto dal Soggetto Promotore contenente i documenti economici comprovanti la regolarità del pagamento degli oneri di urbanizzazione agli Enti Pubblici preposti, intesi come contributo che chi costruisce deve corrispondere agli Enti a titolo di partecipazione alle spese che essi affrontano per fornire i servizi l'area oggetto dell'intervento.	Sì	C	No	No	Base
P3_A3_2.1	06	46	Dichiarazione comprovante la regolarità della gestione societaria	Documento di autocertificazione redatto dal Soggetto Promotore che attesta la regolarità della conduzione societaria. Nota In genere si tratta della dichiarazione del proprio commercialista e/o del Collegio dei Sindaci, comprovante la regolarità della gestione in materia di aspetti amministrativi-contabili-fiscali.	No	B	Sì	No	Base

prospetto 21 P3 Gestione del contratto di finanziamento - Descrizione (Continua)

Riferimento alla specifica tecnica	Prg Par	Prg Gen	Documento	Descrizione documento	Allegati	Tipo documento	Obbligatorio	Layout consigliato	Versione documento
P3_A3_2.2	07	47	Dichiarazione sulla regolarità del Progetto	Documento di autocertificazione redatto dal Soggetto Promotore che dimostra la regolarità della conduzione del Progetto (cantiere) in conformità a quanto previsto in P2_Predisposizione Contratto di Finanziamento (riferimento P3_A2).	Sì	B	Sì	No	Base
P3_A3_2.3	08	48	Dichiarazione di regolarità di sub-appalto contenente la lista delle Imprese in sub-appalto	Documento di autocertificazione redatto dal Soggetto Promotore che contiene la lista delle Imprese impiegate in sub-appalto e la dichiarazione autocertificata, a firma del Direttore dei Lavori o di un Professionista abilitato, che attesta l'esistenza del regolare contratto di sub-appalto per ognuno dei sub-appaltatori impiegati oltre alla conseguente dichiarazione di regolarità della conduzione del rapporto tra il Soggetto Finanziato e il Sub-Appaltatore in capo al Progetto.	Sì	B	Sì	No	Base
P3_A3_3	09	49	Elenco delle rate di finanziamento realmente trasferite al Soggetto Finanziato	Documento ufficiale redatto dal Soggetto Promotore contenente l'elenco dei pagamenti in acconto richiesti ed ottenuti dal Soggetto Finanziato a seguito della presentazione dell'apposita domanda, correlata dai documenti previsti in sede di sottoscrizione del Contratto di Finanziamento. Il documento deve riportare anche i pagamenti ancora da percepire, in conformità con le modalità di erogazione convenute e sottoscritte. In alternativa si può utilizzare l'Estratto conto emesso dal Soggetto Finanziatore.	Sì	C	No	No	Base

5.5

Documenti del Processo P4_Chiusura del Contratto di Finanziamento (Closing)

5.5.1

Individuazione

Viene qui di seguito riportato il flusso di processo P4_Chiusura del Contratto di Finanziamento (Closing) descritto nel punto 4.4 con l'individuazione ed associazione dei propri documenti.

prospetto 22 P4_Chiusura del contratto di finanziamento (Closing) - Individuazione

Elenco fasi	Codice	Tipo di documento				Totali	Obbligatori
		Documento di calcolo	Documento di autocertificazione	Documento ufficiale			
		Tipo A	Tipo B	Tipo C			
Chiusura del Contratto di Finanziamento (Closing)	P4	1	6	1	8	7	
Soggetto Promotore Privato	P4_A1	0	[P4_1_01_50] Dichiarazione di eventuale modifica societaria Soggetto Promotore	0	1	1	
Progetto	P4_A2	1	3	0	4	3	
Parte Tecnica	P4_A2_1	0	3	0	3	3	
Collaudo Tecnico	P4_A2_1.1		[P4_A2_1.1_01_51] Collaudo Tecnico				
Collaudo Amministrativo	P4_A2_1.2		[P4_A2_1.2_02_52] Collaudo Amministrativo				
Verifiche delle Controversie	P4_A2_1.3		[P4_A2_1.3_03_53] Lista delle controversie				
Parte Finanziaria	P4_A2_2	1	0	0	1	0	
Cash Flow	P4_A2_2.1	[P4_A2_2.1_04_54] Cash Flow definitivo					
Contratto di Finanziamento	P4_A3	0	2	1	3	3	
Adempimento Costi di Costruzione	P4_A3_1	0	[P4_A3_1_01_55] Dichiarazione sulla regolarità di adempimento dei Costi di Costruzione	0	1	1	
Obblighi di Contratto	P4_A3_2	0	[P4_A3_2_02_56] Dichiarazione sul rispetto degli Obblighi di Contratto	0	1	1	
Piano di ammortamento del Finanziamento	P4_A3_3	0	0	[P4_A3_3_03_57] Piano di Ammortamento del Finanziamento	1	1	

prospetto 23 P4_Chiusura del contratto di finanziamento (Closing) - Descrizione

Riferimento alla specifica tecnica	Prg Par	Prg Gen	Documento	Descrizione documento	Allegati	Tipo documento	Obbligatorio	Layout consigliato	Versione documento
Area di Competenza A1 - Soggetto Promotore									
P4_A1	01	50	Dichiarazione di eventuale modifica societaria Soggetto Promotore	<p>Si richiede la stesura di un documento di autocertificazione (obbligatorio) da parte del Soggetto Promotore, che renda nota l'eventuale variazione delle informazioni e dei dati bilanciistici del Soggetto stesso, rispetto a quanto presentato al Soggetto Finanziatore nel Processo P1_Bancabilità, nel Processo P2_Predisposizione del Contratto di Finanziamento e nel Processo P3_Gestione del Contratto. In particolare, è richiesta la verifica dei contenuti dei seguenti documenti:</p> <ul style="list-style-type: none">- Presentazione Soggetto Promotore (P1_A1_1_01_01);- Atto Costitutivo (P1_A1_1_02_02);- Certificato CC (P1_A1_1_03_03);- Bilancio d'esercizio (P1_A1_2_04_04);- Riclassificazione Bilancio (P1_A1_3_05_05);- Indici di Bilancio (P1_A1_3_06_06);- Referenze e descrizione attività (P1_A1_4_07_07);- Lista delle Certificazioni di Qualità (P1_A1_5_08_08);- Dichiarazione sullo stato della società, dei dati societari e bilanciistici (P2_A1_1_01_24);- Dichiarazione di eventuale modifica societaria Soggetto Promotore (P3_A1_1_01_35). <p>Qualora le eventuali modifiche dei documenti sopra riportati siano contenute all'interno di ulteriori e nuovi documenti tecnici, il Soggetto Promotore può dichiararne, con la medesima autocertificazione, l'esistenza presso i propri archivi di progetto e, se richiesti, devono essere prodotti come ulteriori allegati.</p>	Si	B	Si	Si	Aggiornamento di documenti precedenti
Area di Competenza A2 - Progetto									
P4_A2_1.1	01	51	Collaudo Tecnico	<p>Documento di autocertificazione redatto dal Soggetto Promotore, contenente allegati tecnici di tipo "certificazione" e pertanto documenti ufficiali (tipo documenti C) rilasciati da Professionisti abilitati¹⁾.</p> <p>I Documenti ufficiali inseriti come allegati, sono quelli relativi al Collaudo dell'Opera finanziata, specificatamente per le parti tecnico-costruttive, impiantistiche ed energetiche. Il Documento di Autocertificazione del Collaudo Tecnico può avvalersi di un Layout specifico di tipo check-list.</p>	Si	B	Si	Si	Base
P4_A2_1.2	02	52	Collaudo Amministrativo	<p>Documento di autocertificazione redatto dal Soggetto Promotore, contenente allegati di tipo "certificazione" e pertanto documenti ufficiali (tipo documenti C) rilasciati da Professionisti abilitati. I Documenti ufficiali inseriti come allegati, sono quelli relativi al Collaudo dell'Opera finanziata, e devono riferirsi alla avvenuta ed accertata regolarità contrattuale tra il Soggetto Promotore (Soggetto finanziato) e le Terze parti intervenute nella realizzazione del Progetto, siano esse PA, concessionaria, Fornitori e Sub-appaltatori. Il Documento di Autocertificazione del Collaudo Amministrativo potrà avvalersi di un Layout specifico di tipo check-list.</p>	Si	B	Si	Si	Base

prospetto 23 P4_Chiusura del contratto di finanziamento (Closing) - Descrizione (Continua)

Riferimento alla specifica tecnica	Prg Par	Prg Gen	Documento	Descrizione documento	Allegati	Tipo documento	Obbligatorio	Layout consigliato	Versione documento
P4_A2_1.3	03	53	Lista delle controversie	È da intendersi un Documento di tipo Autocertificazione, che riporta l'elenco delle controversie intervenute in fase di realizzazione dell'Opera finanziata, che rappresentano o possono rappresentare un potenziale rischio del Soggetto Promotore (Soggetto Finanziato) nella regolare e completa chiusura del Progetto (fine lavori), nonché elementi che potrebbero essere considerati pregiudizievoli in capo al Soggetto Finanziatore.	Sì	B	Sì	Sì	Base
P4_A2_2.1	04	54	Cash Flow definitivo	Documento di calcolo redatto dal Soggetto Promotore (con eventuale ricorso a competenze di terza parte), che contiene i Flussi di Cassa definitivi propri dell'intervento di Costruzione, calcolati come differenza tra le Entrate le Uscite reali effettivamente sostenute (uscite) ed incassate (entrate) durante l'intero ciclo di vita del Progetto (andamento della cassa - principio di cassa positiva). Tali valori definitivi possono essere aggregati secondo un minore dettaglio temporale rispetto a quanto previsto nel precedente Processo P3_Gestione del Contratto (documento P3_A2_2.3_04_39). Può essere inoltre previsto un confronto fra flussi di cassa preventivi e consuntivi (differenza Entrate-Uscite) al fine di individuare gli eventuali scostamenti in fase di realizzazione dell'Opera.	Sì	A	No	Sì	Base
Area di Competenza A3 - Contratto di Finanziamento									
P4_A3_1	01	55	Adempimento dei Costi di Costruzione	Si richiede la stesura di un documento di autocertificazione (obbligatorio) da parte del Soggetto Promotore, che attesti l'avvenuto pagamento dei Costi ed Oneri propri della Costruzione, così come dichiarato al Soggetto Finanziatore nel Processo P3_Gestione del Contratto. In particolare, è richiesta la verifica dei contenuti dei seguenti documenti: <ul style="list-style-type: none">- Lista fatture pagamento terreno (P3_A3_1.1_01_41);- Elenco Fatture Passive (di Costo) specifiche del Progetto finanziato (P3_A3_1.2_02_42);- Dichiarazione di avvenuta presentazione IVA a scadenza di Legge (P3_A3_1.3_03_43);- Lista dei Costi di costruzione secondo accorpamento richiesto da Contratto di Finanziamento (P3_A3_1.4_04_44);- Elenco pagamento Oneri di Urbanizzazione (P3_A3_1.5_05_45). Qualora le eventuali modifiche dei documenti sopra riportati fossero contenute all'interno di ulteriori e nuovi documenti tecnici, il Soggetto Promotore può dichiararne, con la medesima autocertificazione, l'esistenza presso i propri archivi di progetto e, se richiesti, devono essere prodotti come ulteriori allegati.	Sì	B	Sì	No	Aggiornamento di documenti precedenti

prospetto 23 **P4_ Chiusura del contratto di finanziamento (Closing) - Descrizione (Continua)**

Riferimento alla specifica tecnica	Prg Par	Prg Gen	Documento	Descrizione documento	Allegati	Tipo documento	Obbligatorio	Layout consigliato	Versione documento
P4_A3_2	02	56	Dichiarazione sul rispetto degli Obblighi di Contratto	Si richiede la stesura di un documento di autocertificazione (obbligatorio) da parte del Soggetto Promotore, che dimostri la regolarità di gestione della Società di Costruzione (veicolo) e del rapporto contrattuale in essere con gli Istituti di Credito, così come dichiarato al Soggetto Finanziatore nel Processo P3_Gestione del Contratto. In particolare, è richiesta la verifica dei contenuti dei seguenti documenti: <ul style="list-style-type: none">- Dichiarazione comprovante la regolarità della gestione societaria (P3_A3_2.1_06_46);- Dichiarazione sulla regolarità del Progetto (P3_A3_2.2_07_47);- Dichiarazione di regolarità di sub-appalto contenente la lista della Imprese in sub-appalto (P3_A3_2.3_08_48). Qualora le eventuali modifiche dei documenti sopra riportati fossero contenute all'interno di ulteriori e nuovi documenti tecnici, il Soggetto Promotore può dichiararne, con la medesima autocertificazione, l'esistenza presso i propri archivi di progetto e, se richiesti, dovranno essere prodotti come ulteriori allegati.	Si	B	Si	No	Aggiornamento di documenti precedenti
P4_A3_3	03	57	Piano di Ammortamento del Finanziamento	Documento ufficiale redatto dal Soggetto Finanziatore contenente il Piano di restituzione del debito contratto durante l'intero ciclo di vita del progetto, così come previsto dagli accordi sottoscritti dalle parti già nel precedente Processo P2_Predisposizione del Contratto di Finanziamento (vedere P2_A3).	Si	C	Si	No	Base
1) Alla data di pubblicazione della presente specifica tecnica è in vigore il Decreto Legislativo n. 163/2006.									

STATISTICHE GENERALI DOCUMENTI

Generalità

Di seguito vengono riportate alcune valutazioni statistiche coadiuvate da grafici, che permettono di valutare in modo quali-quantitativo l’impegno applicativo richiesto dalla specifica tecnica (prospetto 24).

prospetto 24

Statistiche Generali

	Tipo Documento			Totali	%	Obbligatori	%
	Documento di calcolo Tipo A	Documento di autocertificazione Tipo B	Documento ufficiale Tipo C				
Totale generale	16	22	19	57	100,00%	33	57,89%
Soggetto Promotore Privato	2	6	3	11	19,30%	7	21,21%
Progetto	12	10	9	31	54,39%	18	54,55%
Contratto di funzionamento	2	6	7	15	26,32%	8	24,24%
% del Totale	28,07%	38,60%	33,33%				
Obbligatori	5	16	12				
% degli obbligatori	15,15%	48,48%	36,36%				

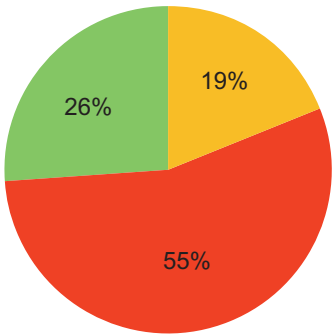
Dal prospetto 24, recante le statistiche generali della specifica tecnica, si deduce che si prevedono in totale, secondo le considerazioni svolte, 57 documenti se si vuole lavorare in qualità, altrimenti 33 considerando esclusivamente quelli obbligatori, comunque ritenuti sufficienti per applicare correttamente le linee guida.

figura 14

Il Peso delle Aree di Competenza nei 4 Processi

Legenda

- Soggetto promotore
- Progetto
- Contratto di finanziamento



A partire da questi dati complessivi, si espongono alcune considerazioni in merito ai risultati riportati con la presente specifica tecnica.

Il diagramma a torta della figura 14 raffigura le percentuali di documenti per Area di competenza ed evidenzia che la maggioranza dei documenti da produrre (il 55%), dalla Bancabilità alla Chiusura del Contratto, riguardano il Progetto che risulta quindi l’area di competenza più onerosa dal punto di vista documentale. Ciò non vuol dire che la specifica tecnica attribuisca meno importanza al Soggetto promotore - rispetto a quanto previsto attualmente - ma al contrario pone maggiore attenzione sul Progetto, che solitamente è considerato subalterno alla valutazione del Soggetto.

Ciò rientra nell'ottica di valutare con pari “**dignità**” il **Soggetto** ed il **Progetto** nella fase di richiesta ed erogazione del Finanziamento. Tale considerazione potrebbe portare a pensare che Soggetto e Progetto dovrebbero avere un numero di documenti equiparabili; tuttavia la differenza riscontrata in sede di valutazione dei risultati finali nasce dal fatto che il *progetto evolve* durante il ciclo di vita dalla costruzione e quindi necessita di un numero crescente e maggiore di documenti, rispetto a quelli previsti per valutare la situazione del Soggetto Promotore.




Il diagramma a torta presentato nella figura 15 rappresenta le percentuali di documenti per tipologia (A, B, C) ed evidenzia come il 39% della documentazione da produrre risulti relativa a Documenti di autocertificazione, che per definizione vengono redatti dal Soggetto stesso (con eventuale ricorso a competenze di terza parte).

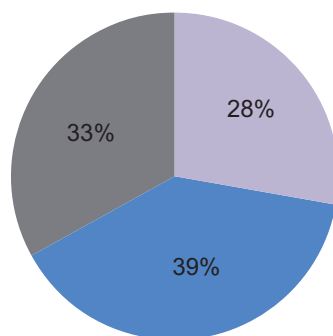
L'onerosità di tali documenti dipende dal livello di dettaglio raggiunto nella loro stesura. Essendo autocertificazioni prodotte perlopiù internamente, è compito dei redattori scegliere quanto approfondire e dettagliare nello specifico valutando sia la dimensione dell'opera di costruzione, sia quali informazioni/dati siano necessari per eseguire i lavori a regola d'arte.

figura 15

Il Peso delle Tipologie di Documenti nei Processi

Legenda

-  Documento di calcolo
-  Documento di Autocertificazione
-  Documenti Ufficiali



Questa discrezionalità nella stesura dei documenti di autocertificazione consente di adattare l'onerosità (nella produzione della base di dati documentali) alle caratteristiche proprie di ogni progetto.

Nel prospetto 25 viene quindi introdotta una ulteriore nuova statistica, che abbandona le precedenti distinzioni tra tipologie di documento, per concentrare l'attenzione sulla suddivisione dei documenti per Processo.

prospetto 25

Statistiche dei Documenti per Processo

	Documenti			
	Totali	%	Obbligatori	%
Bancabilità Progetto	23	40,35%	11	33,33%
Soggetto Promotore Privato	8	34,78%	4	36,36%
Studio del Progetto (Fase Fattibilità)	15	65,22%	7	63,64%
Contratto di Finanziamento	0	0,00%	0	0,00%
Predisposizione Contratto	11	19,30%	9	27,27%
Soggetto Promotore Privato	1	9,09%	1	11,11%
Progetto (Fase Preliminare/Definitiva)	7	63,64%	6	66,67%
Contratto di Finanziamento	3	27,27%	2	22,22%
Gestione Contratto	15	26,32%	6	18,18
Soggetto Promotore Privato	1	6,67%	1	16,67%
Progetto (Fase Esecutiva)	5	33,33%	2	33,33%
Contratto di Finanziamento	9	60,00%	3	50,00%
Chiusura Contratto (Closing)	8	14,04%	7	21,21%
Soggetto Promotore Privato	1	12,50%	1	14,29%
Progetto (Fine Lavori/Collauda)	4	50,00%	3	42,86%
Contratto di Finanziamento	3	37,50%	3	42,86%

Partendo da questa statistica sono quindi stati elaborati alcuni grafici riassuntivi per evidenziare alcune caratteristiche della specifica tecnica.

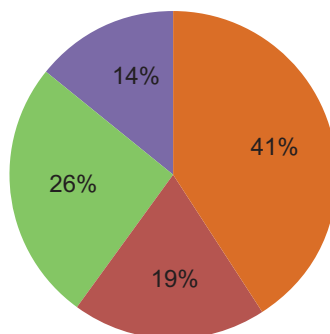
Il diagramma a torta di figura 16 mostra la percentuale di documenti suddivisi per Processo. I primi due Processi P1 e P2 (Bancabilità del progetto e Predisposizione del contratto di Finanziamento) richiedono la produzione del 60% (41% + 19%) della documentazione, e ciò è giustificato dalla considerazione che nella fase iniziale sia necessario predisporre una quantità maggiore di documenti per tener conto dell'incertezza intrinseca della fase di fattibilità del Progetto.

figura 16

Il Peso dei Processi

Legenda

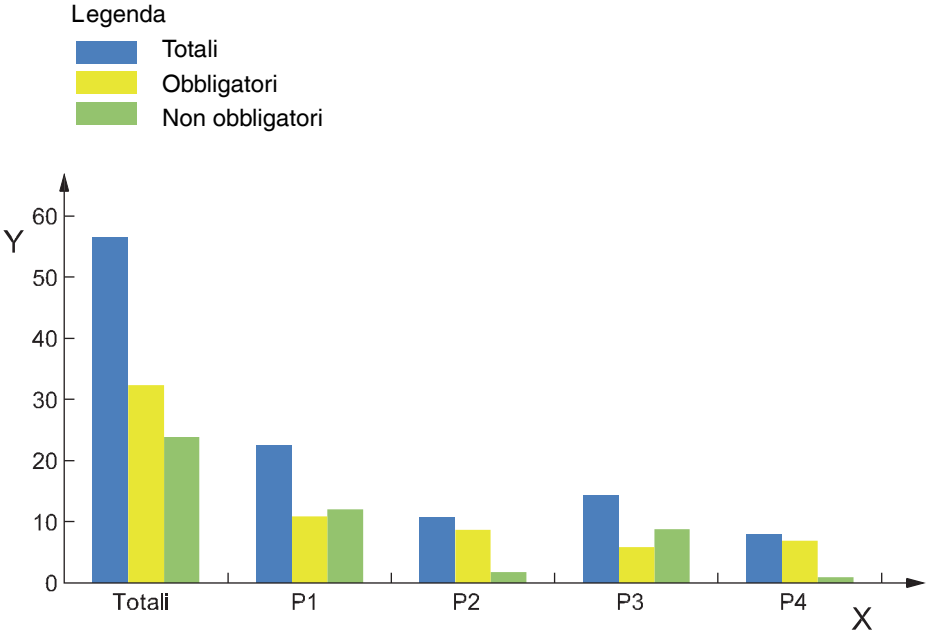
- P1 Bancabilità Progetto
- P2 Predisposizione Contratto
- P3 Gestione Contratto
- P4 Chiusura Contratto (Closing)



La necessità di raccogliere ed elaborare la maggior parte informazioni/dati/documenti evidenzia pertanto quanto queste fasi siano strategiche per la buona riuscita del progetto. In P3 e P4 (Processi di Gestione e Chiusura del Contratto di Finanziamento (Closing) si produce la restante documentazione (40%), che spesso riguarda aggiornamenti e integrazioni di documenti elaborati in precedenza.

figura 17

Documenti Obbligatori e Non obbligatori nei Processi



L'istogramma di figura 17 distingue tra il numero di documenti richiesti per lavorare in qualità (blu) rispetto a quelli obbligatori (giallo). Anche in questo caso si osserva come nei primi 2 processi si abbia un numero maggiore di documenti obbligatori rispetto agli altri 2; a conferma dell'importanza strategica di queste fasi.

6.2 Statistiche documenti P1

prospetto 26

Tipo documento

	Documento di calcolo	Documento di autocertificazione	Documento ufficiale				
	Tipo A	Tipo B	Tipo C	Totali	%	Obbligatori	%
Bancabilità Progetto	9	6	8	23	100,00%	11	47,83%
Soggetto Promotore Privato	2	3	3	8	34,78%	4	36,36%
Studio del Progetto (Fase Fattibilità)	7	3	5	15	65,22%	7	63,64%
Generalità	1	3	0	4	26,67%	1	14,29%
Area di Intervento	0	0	3	3	20,00%	3	42,86%
Pre-requisiti del progetto	6	0	2	8	53,33%	3	42,86%
Documenti Tecnici del Progetto	1	0	2	3	37,50%	1	33,33%
Documenti Economici-Finanziari del Progetto (BP)	5	0	0	5	62,50%	2	66,67%
OBLIGATORI	2	2	7				
%	18,18%	18,18%	63,64%				

6.3

Statistiche documenti P2

prospetto 27

Tipo documento

	Documento di calcolo	Documento di autocertificazione	Documento ufficiale				
	Tipo A	Tipo B	Tipo C	Totali	%	Obbligatorie	%
Predisposizione del Contratto di Finanziamento	2	4	5	11	100,00%	9	81,82%
Soggetto Promotore Privato	0	1	0	1	9,09%	1	11,11%
Studio del Progetto (Fase Preliminare/Definitivo)	1	3	3	7	63,64%	6	66,67%
Generalità	0	1	0	1	14,29%	1	16,67%
Area di Intervento	0	1	0	1	14,29%	1	16,67%
Requisiti del progetto	1	1	3	5	71,43%	4	66,67%
<i>Documenti Tecnici del Progetto</i>	0	0	3	3	60,00%	3	75,00%
<i>Documenti Economici-Finanziari del Progetto</i>	1	1	0	2	40,00%	1	25,00%
Contratto di Finanziamento	1	0	2	3	27,27%	2	22,22%
OBBLIGATORIE	2	3	4				
%	22,22%	33,33%	44,44%				

	Base	%	Versione aggiornata	%
Predisposizione del Contratto di Finanziamento	4	36,36%	7	63,64%
Soggetto Promotore Privato	0	0,00%	1	14,29%
Studio del Progetto (Fase Preliminare/Definitivo)	1	25,00%	6	85,71%
Generalità	0	0,00%	1	16,67%
Area di Intervento	0	0,00%	1	16,67%
Requisiti del progetto	1	100,00%	4	66,67%
<i>Documenti Tecnici del Progetto</i>	1	100,00%	2	50,00%
<i>Documenti Economici-Finanziari del Progetto</i>	0	0,00%	2	50,00%
Contratto di Finanziamento	3	75,00%	0	0,00%

6.4

Statistiche documenti P3

prospetto 28

Tipo documento

	Documento di calcolo	Documento di autocertificazione	Documento ufficiale				
	Tipo A	Tipo B	Tipo C	Totali	%	Obbligatori	%
Gestione del Contratto di Finanziamento	4	6	5	15	100,00%	6	40,00%
Soggetto Promotore Privato	0	1	0	1	6,67%	1	16,67%
Progetto	3	1	1	5	33,33%	2	33,33%
Esecutivo di Cantiere	0	1	0	1	20,00%	1	50,00%
Consuntivo Economico-Finanziario	3	0	1	4	80,00%	1	50,00%
Contratto di Finanziamento	1	4	4	9	60,00%	3	50,00%
Adempimento Costi di Costruzione	1	1	3	5	55,56%	0	0,00%
Obblighi di Contratto	0	3	0	3	33,33%	3	100,00%
Rate di Finanziamento	0	0	1	1	11,11%	0	0,00%
OBBLIGATORI	1	5	0				
%	16,67%	83,33%	0,00%				

	Base	%	Versione aggiornata	%
Gestione del Contratto di Finanziamento	14	93,33%	1	6,67%
Soggetto Promotore Privato	0	0,00%	1	100,00%
Progetto	5	35,71%	0	0,00%
Esecutivo di Cantiere	1	20,00%	0	0,00%
Consuntivo Economico-Finanziario	4	80,00%	0	0,00%
Contratto di Finanziamento	9	64,29%	0	0,00%
Adempimento Costi di Costruzione	5	55,56%	0	0,00%
Obblighi di Contratto	3	33,33%	0	0,00%
Rate di Finanziamento	1	11,11%	0	0,00%

6.5

Statistiche documenti P4

prospetto 29

Tipo documento

	Documento di calcolo	Documento di autocertificazione	Documento ufficiale				
	Tipo A	Tipo B	Tipo C	Totali	%	Obbligatori	%
Chiusura del contratto di finanziamento (Closing)	1	6	1	8	100,00%	7	87,50%
Soggetto Promotore Privato	0	1	0	1	12,50%	1	14,29%
Progetto	1	3	0	4	50,00%	3	42,86%
Parte Tecnica	0	3	0	3	75,00%	3	100,00%
Parte Economico-Finanziaria	1	0	0	1	25,00%	0	0,00%
Contratto di Finanziamento	0	2	1	3	37,50%	3	42,86%
Adempimento Costi di Costruzione	0	1	0	1	33,33%	1	33,33%
Obblighi di Contratto	0	1	0	1	33,33%	1	33,33%
Rate di Finanziamento	0	0	1	1	33,33%	1	33,33%
OBBLIGATORI	0	6	1				
%	0,00%	85,71%	14,29%				

	Base	%	Versione aggiornata	%
Chiusura del contratto di finanziamento (Closing)	5	62,50%	3	42,86%
Soggetto Promotore Privato	0	0,00%	1	33,33%
Progetto	4	80,00%	0	0,00%
Parte Tecnica	3	75,00%	0	0,00%
Parte Economico-Finanziaria	1	25,00%	0	0,00%
Contratto di Finanziamento	1	20,00%	2	66,67%
Adempimento Costi di Costruzione	0	0,00%	1	50,00%
Obblighi di Contratto	0	0,00%	1	50,00%
Rate di Finanziamento	1	100,00%	0	0,00%

APPENDICE A CASI TIPO

(informativa)

A.1 Generalità

Vengono esposte alcune simulazioni sulla produzione dei singoli documenti (SI/NO) in relazione al *Tipo di Intervento* e della *Tipologia di Contratto*, previsti come “**Casi Tipo**” ritenuti di interesse dalla Linea Guida e significativi fra i molti Interventi di Costruzione oggetto di finanziamento.

È stato inoltre ipotizzato un range di “*dimensione Progetto*” misurato in milioni di Euro, per meglio individuare la distribuzione della documentazione prevista.

Le risultanze di questa statistica sono da intendersi indicative e necessariamente oggetto di specifica verifica da effettuarsi in fase di sperimentazione della specifica tecnica (Linea Guida) e misurano l'efficacia applicativa della Linea Guida secondo il principio del “**lavorare in qualità**”.

A.2 Casi tipo P1_Bancabilità

prospetto A.1

Caso tipo P1/1

1	
Tipo di Intervento	Tipologia Contratto
Real Estate	Conto Proprio

per Qualità	
Si	Richiesto
No	Non richiesto

A1_Soggetto Promotore		Dimensione Progetto		
Codice Documento	Documento	≤5 Mln. €	5-20 Mln. €	>20 Mln. €
P1_A1_1_01_01	Presentazione Soggetto Promotore	Si	Si	si
P1_A1_1_02_02	Atto Costitutivo	No	Si	Si
P1_A1_1_03_03	Certificato CC	Si	Si	Si
P1_A1_2_04_04	Bilancio d'esercizio	Si	Si	Si
P1_A1_3_05_05	Riclassificazione Bilancio	No	Si	Si
P1_A1_3_06_06	Indici di Bilancio	No	No	Si
P1_A1_4_07_07	Referenze e descrizione attività	Si	No	No
P1_A1_5_08_08	Lista delle Certificazioni di Qualità	No	No	Si
A2_Progetto		Dimensione Progetto		
Codice Documento	Documento	≤5 Mln. €	5-20 Mln. €	>20 Mln. €
P1_A2_1.1_01_09	Generalità del Progetto	Si	Si	Si
P1_A2_1.2_02_10	Lista dei documenti disponibili in materia di Ambiente	No	No	Si
P1_A2_1.3_03_11	Lista delle Norme Cogenti e Vincoli legislativi	No	Si	Si
P1_A2_1.4_04_12	Schema del finanziamento e Fonti di Finanziamento Previste	No	No	Si
P1_A2_2.1_05_13	Certificato Urbanistico	No	No	Si
P1_A2_2.1_06_14	Certificato Catastale	No	Si	Si
P1_A2_2.2_07_15	Atto di Proprietà dell'Area	Si	Si	Si
P1_A2_3.1.1_08_16	Analisi SWOT	No	No	Si
P1_A2_3.1.2_09_17	Schemi e tavole di progetto (allegato unico)	Si	Si	Si
P1_A2_3.1.3_10_18	Programmazione GANTT	No	Si	Si
P1_A2_3.2.1_11_19	Analisi del mercato	No	Si	Si
P1_A2_3.2.2_12_20	Relazione Business Plan	No	Si	Si
P1_A2_3.2.2.1_13_21	Analisi dei Ricavi	No	Si	Si
P1_A2_3.2.2.2_14_22	Analisi dei Costi	No	Si	Si
P1_A2_3.2.2.3_15_23	Cash Flow	Si	Si	Si

prospetto A.2

Caso tipo P1/2

2	
Tipo di Intervento	Tipologia Contratto
Real Estate, Infrastrutture	Project Financing

per Qualità	
Si	Richiesto
No	Non richiesto

A1_Soggetto Promotore		Dimensione Progetto		
Codice Documento	Documento	≤5 Mln. €	5-20 Mln. €	>20 Mln. €
P1_A1_1_01_01	Presentazione Soggetto Promotore	Si	Si	Si
P1_A1_1_02_02	Atto Costitutivo	Si	Si	Si
P1_A1_1_03_03	Certificato CC	Si	Si	Si
P1_A1_2_04_04	Bilancio d'esercizio	Si	Si	Si
P1_A1_3_05_05	Riclassificazione Bilancio	No	Si	Si
P1_A1_3_06_06	Indici di Bilancio	No	Si	Si
P1_A1_4_07_07	Referenze e descrizione attività	Si	No	No
P1_A1_5_08_08	Lista delle Certificazioni di Qualità	No	Si	Si
A2_Progetto		Dimensione Progetto		
Codice Documento	Documento	≤5 Mln. €	5-20 Mln. €	>20 Mln. €
P1_A2_1.1_01_09	Generalità del Progetto	Si	Si	Si
P1_A2_1.2_02_10	Lista dei documenti disponibili in materia di Ambiente	Si	Si	Si
P1_A2_1.3_03_11	Lista delle Norme Cogenti e Vincoli legislativi	Si	Si	Si
P1_A2_1.4_04_12	Schema del finanziamento e Fonti di Finanziamento Previste	Si	Si	Si
P1_A2_2.1_05_13	Certificato Urbanistico	Si	Si	Si
P1_A2_2.1_06_14	Certificato Catastale	Si	Si	Si
P1_A2_2.2_07_15	Atto di Proprietà	Si	Si	Si
P1_A2_3.1.1_08_16	Analisi SWOT	Si	Si	Si
P1_A2_3.1.2_09_17	Schemi e tavole di progetto (allegato unico)	Si	Si	Si
P1_A2_3.1.3_10_18	Programmazione GANTT	Si	Si	Si
P1_A2_3.2.1_11_19	Analisi del mercato	Si	Si	Si
P1_A2_3.2.2_12_20	Relazione Business Plan	Si	Si	Si
P1_A2_3.2.2.1_13_21	Analisi dei Ricavi	No	Si	Si
P1_A2_3.2.2.2_14_22	Analisi dei Costi	No	Si	Si
P1_A2_3.2.2.3_15_23	Cash Flow	Si	Si	Si

prospetto A.3

Caso tipo P1/3

3	
Tipo di Intervento	Tipologia Contratto
Real Estate, Infrastrutture	PPP (Leasing in Costruendo, ecc.)

per Qualità	
Si	Richiesto
No	Non richiesto

A1_Soggetto Promotore		Dimensione Progetto		
Codice Documento	Documento	≤5 Mln. €	5-20 Mln. €	>20 Mln. €
P1_A1_1_01_01	Presentazione Soggetto Promotore	Si	Si	Si
P1_A1_1_02_02	Atto Costitutivo	No	No	No
P1_A1_1_03_03	Certificato CC	No	No	No
P1_A1_2_04_04	Bilancio d'esercizio	No	No	No
P1_A1_3_05_05	Riclassificazione Bilancio	No	No	No
P1_A1_3_06_06	Indici di Bilancio	No	No	No
P1_A1_4_07_07	Referenze e descrizione attività	Si	Si	Si
P1_A1_5_08_08	Lista delle Certificazioni di Qualità	Si	Si	Si
A2_Progetto		Dimensione Progetto		
Codice Documento	Documento	≤5 Mln. €	5-20 Mln. €	>20 Mln. €
P1_A2_1.1_01_09	Generalità del Progetto	Si	Si	Si
P1_A2_1.2_02_10	Lista dei documenti disponibili in materia di Ambiente	Si	Si	Si
P1_A2_1.3_03_11	Lista delle Norme Cogenti e Vincoli legislativi	Si	Si	Si
P1_A2_1.4_04_12	Schema del finanziamento e Fonti di Finanziamento Previste	Si	Si	Si
P1_A2_2.1_05_13	Certificato Urbanistico	Si	Si	Si
P1_A2_2.1_06_14	Certificato Catastale	Si	Si	Si
P1_A2_2.2_07_15	Atto di Proprietà	Si	Si	Si
P1_A2_3.1.1_08_16	Analisi SWOT	Si	Si	Si
P1_A2_3.1.2_09_17	Schemi e tavole di progetto (allegato unico)	Si	Si	Si
P1_A2_3.1.3_10_18	Programmazione GANTT	Si	Si	Si
P1_A2_3.2.1_11_19	Analisi del mercato	Si	Si	Si
P1_A2_3.2.2_12_20	Relazione Business Plan	Si	Si	Si
P1_A2_3.2.2.1_13_21	Analisi dei Ricavi	Si	Si	Si
P1_A2_3.2.2.2_14_22	Analisi dei Costi	Si	Si	Si
P1_A2_3.2.2.3_15_23	Cash Flow	Si	Si	Si

prospetto A.4

Caso tipo P1/4

4	
Tipo di Intervento	Tipologia Contratto
Real Estate, Infrastrutture, Opera Urbanistica	Gara d'Appalto

per Qualità	
Si	Richiesto
No	Non richiesto

A1_Soggetto Promotore		Dimensione Progetto		
Codice Documento	Documento	≤5 Mln. €	5-20 Mln. €	>20 Mln. €
P1_A1_1_01_01	Presentazione Soggetto Promotore	Si	Si	Si
P1_A1_1_02_02	Atto Costitutivo	No	Si	Si
P1_A1_1_03_03	Certificato CC	Si	Si	Si
P1_A1_2_04_04	Bilancio d'esercizio	Si	Si	Si
P1_A1_3_05_05	Riclassificazione Bilancio	No	Si	Si
P1_A1_3_06_06	Indici di Bilancio	No	Si	Si
P1_A1_4_07_07	Referenze e descrizione attività	Si	No	No
P1_A1_5_08_08	Lista delle Certificazioni di Qualità	No	Si	Si
A2_Progetto		Dimensione Progetto		
Codice Documento	Documento	≤5 Mln. €	5-20 Mln. €	>20 Mln. €
P1_A2_1.1_01_09	Generalità del Progetto	Si	Si	Si
P1_A2_1.2_02_10	Lista dei documenti disponibili in materia di Ambiente	No	No	Si
P1_A2_1.3_03_11	Lista delle Norme Cogenti e Vincoli legislativi	No	Si	si
P1_A2_1.4_04_12	Schema del finanziamento e Fonti di Finanziamento Previste	No	No	Si
P1_A2_2.1_05_13	Certificato Urbanistico	No	No	Si
P1_A2_2.1_06_14	Certificato Catastale	No	Si	Si
P1_A2_2.2_07_15	Atto di Proprietà	Si	Si	Si
P1_A2_3.1.1_08_16	Analisi SWOT	No	No	Si
P1_A2_3.1.2_09_17	Schemi e tavole di progetto (allegato unico)	Si	Si	Si
P1_A2_3.1.3_10_18	Programmazione GANTT	No	Si	Si
P1_A2_3.2.1_11_19	Analisi del mercato	No	No	Si
P1_A2_3.2.2_12_20	Relazione Business Plan	No	Si	Si
P1_A2_3.2.2.1_13_21	Analisi dei Ricavi	No	No	Si
P1_A2_3.2.2.2_14_22	Analisi dei Costi	No	No	Si
P1_A2_3.2.2.3_15_23	Cash Flow	Si	Si	Si

A.3

Casi tipo P2_Predisposizione del Contratto di Finanziamento

prospetto A.5

Caso tipo P2/1

1	
Tipo di Intervento	Tipologia Contratto
Real Estate	Conto Proprio

per Qualità	
Si	Richiesto
No	Non richiesto

A1_Soggetto Promotore		Dimensione Progetto		
Codice Documento	Documento	≤5 Mln. €	5-20 Mln. €	>20 Mln. €
P2_A1_01_24	Dichiarazione sullo stato della società, dei dati societari e bilanciati	Si	Si	Si
A2_Progetto		Dimensione Progetto		
Codice Documento	Documento	≤5 Mln. €	5-20 Mln. €	>20 Mln. €
P2_A2_01_25	Generalità del Progetto - Dichiarazione di eventuale avvenuta modifica alle Fasi di Progetto Preliminare e/o Definitivo	Si	Si	Si
P2_A2_02_26	Area di Intervento del Progetto - Dichiarazione di eventuale avvenuta modifica alle Fasi di Progetto Preliminare e/o Definitivo	Si	Si	Si
P2_A2_3.1.1_03_27	Capitolato Speciale dei lavori di Costruzione	Si	Si	Si
P2_A2_3.1.2_04_28	Schemi e tavole di progetto alle Fasi di Progetto Preliminare e/o Definitivo	Si	Si	Si
P2_A2_3.1.3_05_29	Programma lavori alle Fasi di Progetto Preliminare e/o Definitivo	No	Si	Si
P2_A2_3.2.1_06_30	Analisi del mercato immobiliare (RE) - Modifiche/aggiornamenti	No	No	Si
P2_A2_3.2.2_07_31	Business Plan - Modifiche/aggiornamenti	Si	Si	Si
A4_Contratto		Dimensione Progetto		
Codice Documento	Documento	≤5 Mln. €	5-20 Mln. €	>20 Mln. €
P2_A3_1.1_01_32	Contratto Tipo Proposto dal Finanziatore	Si	Si	Si
P2_A3_1.2_02_33	Relazione sulla validità del Progetto	No	Si	Si
P2_A3_1.3_03_34	Schema tipo di Finanziamento proposto	Si	Si	Si

prospetto A.6

Caso tipo P2/2

2	
Tipo di Intervento	Tipologia Contratto
Real Estate, Infrastrutture	Project Financing

per Qualità	
Si	Richiesto
No	Non richiesto

A1_Soggetto Promotore		Dimensione Progetto		
Codice Documento	Documento	≤5 Mln. €	5-20 Mln. €	>20 Mln. €
P2_A1_01_24	Dichiarazione sullo stato della società, dei dati societari e bilanciistici	Si	Si	Si
A2_Progetto		Dimensione Progetto		
Codice Documento	Documento	≤5 Mln. €	5-20 Mln. €	>20 Mln. €
P2_A2_1_01_25	Generalità del Progetto - Dichiarazione di eventuale avvenuta modifica alle Fasi di Progetto Preliminare e/o Definitivo	Si	Si	Si
P2_A2_2_02_26	Area di Intervento del Progetto - Dichiarazione di eventuale avvenuta modifica alle Fasi di Progetto Preliminare e/o Definitivo	Si	Si	Si
P2_A2_3.1.1_03_27	Capitolato Speciale dei lavori di Costruzione	Si	Si	Si
P2_A2_3.1.2_04_28	Schemi e tavole di progetto alle Fasi di Progetto Preliminare e/o Definitivo	Si	Si	Si
P2_A2_3.1.3_05_29	Programma lavori alle Fasi di Progetto Preliminare e/o Definitivo	Si	Si	Si
P2_A2_3.2.1_06_30	Analisi del mercato immobiliare (RE) - Modifiche/aggiornamenti	Si	Si	Si
P2_A2_3.2.2_07_31	Business Plan - Modifiche/aggiornamenti	Si	Si	Si
A4_Contratto		Dimensione Progetto		
Codice Documento	Documento	≤5 Mln. €	5-20 Mln. €	>20 Mln. €
P2_A3_1.1_01_32	Contratto Tipo Proposto dal Finanziatore	Si	Si	Si
P2_A3_1.2_02_33	Relazione sulla validità del Progetto	No	Si	Si
P2_A3_1.3_03_34	Schema tipo di Finanziamento proposto	Si	Si	Si

prospetto A.7

Caso tipo P2/3

3	
Tipo di Intervento	Tipologia Contratto
Real Estate Infrastrutture	PPP (Leasing in Costruendo, ecc.)

per Qualità	
Si	Richiesto
No	Non richiesto

A1_Soggetto Promotore		Dimensione Progetto		
Codice Documento	Documento	≤5 Mln. €	5-20 Mln. €	>20 Mln. €
P2_A1_01_24	Dichiarazione sullo stato della società, dei dati societari e bilancistici	Si	Si	Si
A2_Progetto		Dimensione Progetto		
Codice Documento	Documento	≤5 Mln. €	5-20 Mln. €	>20 Mln. €
P2_A2_1_01_25	Generalità del Progetto - Dichiarazione di eventuale avvenuta modifica alle Fasi di Progetto Preliminare e/o Definitivo	Si	Si	Si
P2_A2_2_02_26	Area di Intervento del Progetto - Dichiarazione di eventuale avvenuta modifica alle Fasi di Progetto Preliminare e/o Definitivo	Si	Si	Si
P2_A2_3.1.1_03_27	Capitolato Speciale dei lavori di Costruzione	Si	Si	Si
P2_A2_3.1.2_04_28	Schemi e tavole di progetto alle Fasi di Progetto Preliminare e/o Definitivo	Si	Si	Si
P2_A2_3.1.3_05_29	Programma lavori alle Fasi di Progetto Preliminare e/o Definitivo	Si	Si	Si
P2_A2_3.2.1_06_30	Analisi del mercato immobiliare (RE) - Modifiche/aggiornamenti	Si	Si	Si
P2_A2_3.2.2_07_31	Business Plan – Modifiche/aggiornamenti	Si	Si	Si
A4_Contratto		Dimensione Progetto		
Codice Documento	Documento	≤5 Mln. €	5-20 Mln. €	>20 Mln. €
P2_A3_1.1_01_32	Contratto Tipo Proposto dal Finanziatore	Si	Si	Si
P2_A3_1.2_02_33	Relazione sulla validità del Progetto	No	Si	Si
P2_A3_1.3_03_34	Schema tipo di Finanziamento proposto	Si	Si	Si

A.4

Casi tipo P3_Gestione del Contratto di finanziamento

prospetto A.8

Caso tipo P3/1

1	
Tipo di Intervento	Tipologia Contratto
Real Estate	Conto Proprio

per Qualità	
Si	Richiesto
No	Non richiesto

A1_Soggetto Promotore		Dimensione Progetto		
Codice Documento	Documento	≤5 Mln. €	5-20 Mln. €	>20 Mln. €
P3_A1_01_35	Dichiarazione di eventuale modifica societaria del Soggetto Promotore	Si	Si	Si
A2_Progetto		Dimensione Progetto		
Codice Documento	Documento	≤5 Mln. €	5-20 Mln. €	>20 Mln. €
P3_A2_1_01_36	Esecutivo di cantiere	Si	Si	Si
P3_A2_2.1_02_37	Analisi dei Ricavi a Consuntivo	No	Si	Si
P3_A2_2.2_03_38	Analisi dei Costi a Consuntivo	No	Si	Si
P3_A2_2.3_04_39	Cash Flow a Consuntivo	Si	Si	Si
P3_A2_2.4_05_40	Contabilità Lavori	No	Si	Si
A3_Contratto		Dimensione Progetto		
Codice Documento	Documento	≤5 Mln. €	5-20 Mln. €	>20 Mln. €
P3_A3_1.1_01_41	Lista fatture pagamento terreno	No	No	Si
P3_A3_1.2_02_42	Elenco Fatture Passive (di Costo) specifiche del Progetto finanziato	No	No	No
P3_A3_1.3_03_43	Dichiarazione di avvenuta presentazione IVA a scadenza di Legge	No	Si	Si
P3_A3_1.4_04_44	Lista dei Costi di costruzione secondo accorpamento richiesto da Contratto di Finanziamento	No	No	Si
P3_A3_1.5_05_45	Elenco pagamenti Oneri di Urbanizzazione	Si	Si	Si
P3_A3_2.1_06_46	Dichiarazione comprovante la regolarità della gestione societaria	Si	Si	Si
P3_A3_2.2_07_47	Dichiarazione sulla regolarità del Progetto	Si	Si	Si
P3_A3_2.3_08_48	Dichiarazione di regolarità di sub-appalto contenente la lista delle Imprese in sub-appalto	No	Si	Si
P3_A3_3_09_49	Elenco delle rate di finanziamento realmente trasferite al Soggetto Finanziato	Si	Si	Si

prospetto A.9

Caso tipo P3/2

2	
Tipo di Intervento	Tipologia Contratto
Real Estate, Infrastrutture	Project Financing

per Qualità	
Si	Richiesto
No	Non richiesto

A1_Soggetto Promotore		Dimensione Progetto		
Codice Documento	Documento	≤5 Mln. €	5-20 Mln. €	>20 Mln. €
P3_A1_01_35	Dichiarazione di eventuale modifica societaria del Soggetto Promotore	Si	Si	Si
A2_Progetto		Dimensione Progetto		
Codice Documento	Documento	≤5 Mln. €	5-20 Mln. €	>20 Mln. €
P3_A2_1_01_36	Esecutivo di cantiere	Si	Si	Si
P3_A2_2.1_02_37	Analisi dei Ricavi a Consuntivo	Si	Si	Si
P3_A2_2.2_03_38	Analisi dei Costi a Consuntivo	Si	Si	Si
P3_A2_2.3_04_39	Cash Flow a Consuntivo	Si	Si	Si
P3_A2_2.4_05_40	Contabilità Lavori	Si	Si	Si
A3_Contratto		Dimensione Progetto		
Codice Documento	Documento	≤5 Mln. €	5-20 Mln. €	>20 Mln. €
P3_A3_1.1_01_41	Lista fatture pagamento terreno	No	No	No
P3_A3_1.2_02_42	Elenco Fatture Passive (di Costo) specifiche del Progetto finanziato	No	No	Si
P3_A3_1.3_03_43	Dichiarazione di avvenuta presentazione IVA a scadenza di Legge	No	No	No
P3_A3_1.4_04_44	Lista dei Costi di costruzione secondo accorpamento richiesto da Contratto di Finanziamento	No	No	No
P3_A3_1.5_05_45	Elenco pagamenti Oneri di Urbanizzazione	No	No	No
P3_A3_2.1_06_46	Dichiarazione comprovante la regolarità della gestione societaria	Si	Si	Si
P3_A3_2.2_07_47	Dichiarazione sulla regolarità del Progetto	Si	Si	Si
P3_A3_2.3_08_48	Dichiarazione di regolarità di sub-appalto contenente la lista delle Imprese in sub-appalto	Si	Si	Si
P3_A3_3_09_49	Elenco delle rate di finanziamento realmente trasferite al Soggetto Finanziato	Si	Si	Si

prospetto A.10

Caso tipo P3/3

3	
Tipo di Intervento	Tipologia Contratto
Real Estate, Infrastrutture	PPP (Leasing in Costruendo, ecc.)

per Qualità	
Si	Richiesto
No	Non richiesto

A1_Soggetto Promotore		Dimensione Progetto		
Codice Documento	Documento	≤5 Mln. €	5-20 Mln. €	>20 Mln. €
P3_A1_01_35	Dichiarazione di eventuale modifica societaria del Soggetto Promotore	Si	Si	Si
A2_Progetto		Dimensione Progetto		
Codice Documento	Documento	≤5 Mln. €	5-20 Mln. €	>20 Mln. €
P3_A2_1_01_36	Esecutivo di cantiere	Si	Si	Si
P3_A2_2.1_02_37	Analisi dei Ricavi a Consuntivo	Si	Si	Si
P3_A2_2.2_03_38	Analisi dei Costi a Consuntivo	Si	Si	Si
P3_A2_2.3_04_39	Cash Flow a Consuntivo	Si	Si	Si
P3_A2_2.4_05_40	Contabilità Lavori	Si	Si	Si
A3_Contratto		Dimensione Progetto		
Codice Documento	Documento	≤5 Mln. €	5-20 Mln. €	>20 Mln. €
P3_A3_1.1_01_41	Lista fatture pagamento terreno	No	No	No
P3_A3_1.2_02_42	Elenco Fatture Passive (di Costo) specifiche del Progetto finanziato	No	No	No
P3_A3_1.3_03_43	Dichiarazione di avvenuta presentazione IVA a scadenza di Legge	No	Si	Si
P3_A3_1.4_04_44	Lista dei Costi di costruzione secondo accorpamento richiesto da Contratto di Finanziamento	No	Si	Si
P3_A3_1.5_05_45	Elenco pagamenti Oneri di Urbanizzazione	No	Si	Si
P3_A3_2.1_06_46	Dichiarazione comprovante la regolarità della gestione societaria	Si	Si	Si
P3_A3_2.2_07_47	Dichiarazione sulla regolarità del Progetto	Si	Si	Si
P3_A3_2.3_08_48	Dichiarazione di regolarità di sub-appalto contenente la lista delle Imprese in sub-appalto	Si	Si	Si
P3_A3_3_09_49	Elenco delle rate di finanziamento realmente trasferite al Soggetto Finanziato	Si	Si	Si

A.5

Casi tipo P4_Chisure del contratto di finanziamento (closing)

prospetto A.11

Caso tipo P4/1

1	
Tipo di Intervento	Tipologia Contratto
Real Estate	Conto Proprio

per Qualità	
Si	Richiesto
No	Non richiesto

A1_Soggetto Promotore		Dimensione Progetto		
Codice Documento	Documento	≤5 Mln. €	5-20 Mln. €	>20 Mln. €
P4_A1_01_50	Dichiarazione di eventuale modifica societaria del Soggetto Promotore	Si	Si	Si
A2_Progetto		Dimensione Progetto		
Codice Documento	Documento	≤5 Mln. €	5-20 Mln. €	>20 Mln. €
P4_A2_1.1_01_51	Collaudo Tecnico	Si	Si	Si
P4_A2_1.2_02_52	Collaudo Amministrativo	No	Si	Si
P4_A2_1.3_03_53	Lista delle controversie	No	Si	Si
P4_A2_2.1_04_54	Cash Flow a definitivo	No	Si	Si
A3_Contratto		Dimensione Progetto		
Codice Documento	Documento	≤5 Mln. €	5-20 Mln. €	>20 Mln. €
P4_A3_1_01_55	Dichiarazione sulla regolarità di adempimento dei Costi di Costruzione	No	No	No
P4_A3_2_02_56	Dichiarazione sul rispetto degli Obblighi di Contratto	No	Si	Si
P4_A3_3_03_57	Piano di Ammortamento del Finanziamento	Si	Si	Si

prospetto A.12

Caso tipo P4/2

2	
Tipo di Intervento	Tipologia Contratto
Real Estate, Infrastrutture	Project Financing

per Qualità	
Si	Richiesto
No	Non richiesto

A1_Soggetto Promotore		Dimensione Progetto		
Codice Documento	Documento	≤5 Mln. €	5-20 Mln. €	>20 Mln. €
P4_A1_01_50	Dichiarazione di eventuale modifica societaria del Soggetto Promotore	Si	Si	Si
A2_Progetto		Dimensione Progetto		
Codice Documento	Documento	≤5 Mln. €	5-20 Mln. €	>20 Mln. €
P4_A2_1.1_01_51	Collaudo Tecnico	Si	Si	Si
P4_A2_1.2_02_52	Collaudo Amministrativo	Si	Si	Si
P4_A2_1.3_03_53	Lista delle controversie	Si	Si	Si
P4_A2_2.1_04_54	Cash Flow a definitivo	Si	Si	Si
A3_Contratto		Dimensione Progetto		
Codice Documento	Documento	≤5 Mln. €	5-20 Mln. €	>20 Mln. €
P4_A3_1_01_55	Dichiarazione sulla regolarità di adempimento dei Costi di Costruzione	Si	Si	Si
P4_A3_2_02_56	Dichiarazione sul rispetto degli Obblighi di Contratto	Si	Si	Si
P4_A3_3_03_57	Piano di Ammortamento del Finanziamento	Si	Si	Si

prospetto A.13

Caso tipo P4/3

3	
Tipo di Intervento	Tipologia Contratto
Real Estate Infrastrutture	PPP (Leasing in Costruendo, ecc.)

per Qualità	
Si	Richiesto
No	Non richiesto

A1_Soggetto Promotore		Dimensione Progetto		
Codice Documento	Documento	≤5 Mln. €	5-20 Mln. €	>20 Mln. €
P4_A1_01_50	Dichiarazione di eventuale modifica societaria del Soggetto Promotore	Si	Si	Si
A2_Progetto		Dimensione Progetto		
Codice Documento	Documento	≤5 Mln. €	5-20 Mln. €	>20 Mln. €
P4_A2_1.1_01_51	Collaudo Tecnico	Si	Si	Si
P4_A2_1.2_02_52	Collaudo Amministrativo	Si	Si	Si
P4_A2_1.3_03_53	Lista delle controversie	Si	Si	Si
P4_A2_2.1_04_54	Cash Flow a definitivo	Si	Si	Si
A3_Contratto		Dimensione Progetto		
Codice Documento	Documento	≤5 Mln. €	5-20 Mln. €	>20 Mln. €
P4_A3_1_01_55	Dichiarazione sulla regolarità di adempimento dei Costi di Costruzione	Si	Si	Si
P4_A3_2_02_56	Dichiarazione sul rispetto degli Obblighi di Contratto	Si	Si	Si
P4_A3_3_03_57	Piano di Ammortamento del Finanziamento	Si	Si	Si

BIBLIOGRAFIA

- UNI 8289 Edilizia - Esigenze dell'utenza finale - Classificazione
- UNI 10721 Servizi di controllo tecnico per nuove costruzioni - Criteri per l'affidamento dell'incarico e sviluppo del servizio
- UNI 10722-1 Edilizia - Qualificazione e verifica del progetto edilizio di nuove costruzioni - Parte 1: Principi, criteri generali e terminologia
- UNI 10722-2 Edilizia - Qualificazione e verifica del progetto edilizio di nuove costruzioni - Parte 2: Definizione del programma del singolo intervento
- UNI 10722-3 Edilizia - Qualificazione e verifica del progetto edilizio di nuove costruzioni - Parte 3: Pianificazione del progetto e pianificazione ed esecuzione delle verifiche del progetto di un intervento edilizio
- UNI 10723 Processo edilizio - Classificazione e definizione delle fasi processuali degli interventi edilizi di nuova costruzione
- UNI 10839-1 Programma di intervento e progettazione in edilizia - Qualificazione e controllo della valutazione estimativa, finanziaria ed economica - Criteri generali e terminologia
- UNI 10839-2 Programma di intervento e progettazione in edilizia - Qualificazione e controllo della valutazione estimativa, finanziaria ed economica - Classificazione delle principali famiglie di tecniche estimative, finanziarie ed economiche
- UNI 10914-2 Edilizia - Qualificazione e controllo del progetto edilizio di interventi di nuova costruzione e di interventi sul costruito - Programma degli interventi
- UNI 10951 Sistemi informativi per la gestione della manutenzione dei patrimoni immobiliari - Linee guida
- UNI EN ISO 10209 Documentazione tecnica di prodotto - Vocabolario - Termini relativi alla documentazione delle costruzioni
- Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali"
- Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali
- Legge 210/2004 e Decreto Legislativo n. 122/2005 "Tutela degli acquirenti degli immobili da costruire"
- Decreto Legislativo n. 152/2006 Norme in materia ambientale
- Decreto Legislativo 12 aprile 2006, n. 163 "Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle Direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE"
- Decreto del Presidente della Repubblica 5 ottobre 2010 n. 207 "Regolamento di esecuzione e attuazione del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, recante "Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle Direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE"

