

Torino, 14 Giugno 2013

# IL FINANZIAMENTO DELLE OPERE PUBBLICHE, IL PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO E LA BANCABILITA' DEL PROGETTO La UNI/TS 11453 nel PPP e la sperimentazione

UNI/Ts 11453 *“Linee Guida per l’iter di finanziamento delle  
Costruzioni”*

*Fabrizio Calabrò Massey,*  
*Coordinatore UNI GL13*

UNI GL13



NORME TECNICHE: LE NOSTRE AMICHE INVISIBILI



# Indice

## ✓ la UNI/Ts 11453

“Linee Guida per l’iter di Finanziamento delle Costruzioni”

- I principi Fondanti
- La Struttura di Processo
- I Documenti

## ✓ La Sperimentazione

## ✓ La UNI/Ts 11453 nel PPP

UNI GL13



NORME TECNICHE: LE NOSTRE AMICHE INVISIBILI



# Indice

## ✓ la UNI/Ts 11453

“Linee Guida per l’iter di Finanziamento delle Costruzioni”

- I principi Fondanti
- La Struttura di Processo
- I Documenti

## ✓ La Sperimentazione

## ✓ La UNI/Ts 11453 nel PPP3

UNI GL13



NORME TECNICHE: LE NOSTRE AMICHE INVISIBILI



# Principi fondanti la UNI/Ts 11453

UNI 18 luglio 2008

*“...vi è la necessità di pervenire alla definizione di criteri e di parametri oggettivi cui riferirsi nell'iter di finanziamento delle operazioni immobiliari e delle costruzioni, attraverso le quali sia possibile fornire le giuste garanzie (certezza dei dati) agli Istituti di Credito sulla regolarità del generale andamento del progetto e nello specifico, assicurare all'impresa la possibilità di avere concesse le erogazioni delle rate di finanziamento.”*

UNI GL13



NORME TECNICHE: LE NOSTRE AMICHE INVISIBILI



# Gruppo di Lavoro UNI /Ts 11453

## (l'Organo Tecnico UNI GL13)

	Tipologia	Soc./Ente
1	Istituti di credito - Associazione Banche	ABI (Associazione Bancaria italiana)
2	ANCE	ANCE Associazione Costruttori Edili
3	P.A.C.	Presidenza del Consiglio, MIT
4	Associazione imprenditoriale	ASPESI
5	Ente di Certificazione	CERTA
6	Ente di Certificazione	ICMQ
7	Ente di Certificazione	ISIVI
8	Ente di Certificazione	ASCOTECO
9	Ente di Certificazione	CRIF
10	P.A.L.	Comune di Torino
11	Ente Pubblico	Agenzia del Demanio
12	Ente Pubblico	FEDERCASA
13	Ente Pubblico	ITACA
14	Ente Pubblico - Finanziaria	FINPIEMONTE
15	P.A.L.	REGIONE PIEMONTE
16	Ente Pubblico	SCR - Società di Committenza Regionale - Piemonte
17	Istituti di credito - Associazione Leasing	ASSILEA (Associazione Italiana Leasing)
18	Istituti di credito - Banche	BIIS
19	Istituti di credito - Banche	MPS
20	Istituti di credito - Banche	UNICREDIT
21	Istituti di credito - Assicurazioni	SACE
22	Ordine Professionale	Consiglio Nazionale degli Architetti
23	Ordine Professionale	Consiglio Nazionale degli Ingegneri
24	Ordine Professionale	Consiglio Nazionale dei Geometri
25	Studi legali	R&P Legal
26	Università / Politecnico	POLITECNICO DI MILANO
27	Università / Politecnico	POLITECNICO DI TORINO
28	Università / Politecnico	Università di GENOVA - DITEA

UNI GL13

NORME TECNICHE: LE NOSTRE AMICHE INVISIBILI



# I principi fondanti

della UNI/Ts 11453

“Linee Guida per l’iter di Finanziamento delle Costruzioni”

## Generalità

- *Valutare* con pari “dignità” il **SOGGETTO** ed il **PROGETTO** nelle fasi di valutazione, richiesta ed erogazione del Finanziamento
- *Divulgare* ed *allargare* l’area della conoscenza dei metodi di valutazione e di controllo adottati dalla “**FINANZA**” nelle “**COSTRUZIONI**”
- *Semplificare* il rapporto fra i Soggetti **Banca-Impresa-Professionisti-P.A.**
- *Creare* un “*protocollo procedurale di riferimento*” finalizzato al controllo tecnico-economico-finanziario condiviso ed adottabile da tutti i Soggetti coinvolti ed interessati a vario titolo (definizione dei Processi)
- *Predisporre* una “*piattaforma documentale*” che consenta di individuare, elencare ed adottare i documenti ritenuti necessari e sufficienti per richiedere ed ottenere il finanziamento secondo principi di condivisione della “terminologia” e dei “contenuti”.
- *Applicare* la regola del “*lavorare in qualità*” nel rapporto Costruzione-Finanza.
- *Calcolare* il **RFP Rating Finanziario del Progetto**

UNI GL13



NORME TECNICHE: LE NOSTRE AMICHE INVISIBILI



# I benefici attesi

dall'applicazione della  
UNI/Ts 11453 "Linee Guida per l'iter di Finanziamento delle Costruzioni"

- **per le *IMPRESE e General Contractor***
  - *Aggiungere* alle "Garanzie personali" la "valutazione qualitativa e la capacità di controllo del Progetto" come "**regola di base**" per le fasi di concessione ed erogazione del finanziamento.
  - *Aumentare* l'accessibilità al sistema del Credito Bancario, da parte di un numero maggiore di Imprese potendo applicare regole certe e condivise della Specifica Tecnica UNI/Ts 11453
  - *Adottare* il principio della "qualità" in forma standard, nella propria gestione tecnico-amministrativa e economica-finanziaria
- **per le *BANCHE* ed in generale per tutti gli *Istituti di Credito* (Assicurazioni\_Soc Leasing, ect)**
  - *Disporre* di dati certi ed in tempo reale sia in capo al SOGGETTO che al PROGETTO finanziato
  - *Controllare* il Rischio del Finanziamento del Progetto con regole proprie ma conseguenti all'applicazione della specifica tecnica UNI/Ts 11453
  - *Aumentare* il numero delle reali opportunità di Finanziamento
  - *Migliorare* i margini operativi e *ridurre* i Costi Finanziari del Finanziamento

UNI GL13



NORME TECNICHE: LE NOSTRE AMICHE INVISIBILI



# I benefici attesi

dall'applicazione della  
UNI/Ts 11453 "Linee Guida per l'iter di Finanziamento delle Costruzioni

## per le **Amministrazioni Pubbliche** (P.A.C. e P.A.L.)

- *Assicurare* il successo della realizzazione del Progetto di PPP aumentando la capacità di Pianificazione (*Bancabilità del Progetto*) e del successivo controllo dell'esecuzione e gestione dell'Opera Pubblica, con Costi e Tempi certi. (*Tracciabilità tecnico-economico-finanziaria del Progetto*)
- *Adottare* la UNI/Ts 11453 come riferimento volontario alla stesura del "**Regolamento Tecnico Attuativo di Progetto**" a supporto dei nuovi e diversi Contratti Pubblici sottoscritti con il Sistema Banca-Impresa per la realizzazione di infrastrutture Pubbliche (**Bandi Tipo di PPP – Leasing in Costruendo, Contratti di Disponibilità, Project Bond e PF in generale**)
- *Inserire* nelle attuali regole degli Appalti sulle Opere Pubbliche, (163/2006) il principio della "*Qualità*" nel rapporto tecnico-economico-finanziario di Progetto (*armonizzazione Norme Volontarie con Norme Cogenti*)

UNI GL13



NORME TECNICHE: LE NOSTRE AMICHE INVISIBILI





# I benefici attesi

dall'applicazione della  
UNI/Ts 11453 "Linee Guida per l'iter di Finanziamento delle Costruzioni

## **per i Professionisti**

- *Utilizzare* una "piattaforma di riferimento" condivisa, a cui riferirsi nello svolgimento delle proprie attività professionali, nel rapporto COSTRUZIONE-FINANZA.
- *Aumentare* le proprie conoscenze professionali in relazione alle effettive responsabilità e compiti, con possibilità di conferimento di incarichi professionali specifici e dettagliati in relazione ai contenuti della Specifica tecnica UNI/Ts 11453.

## **per le Università/Politecnici**

- *Avviare* nuovi percorsi interdisciplinari (Ingegneria Civile, Gestionale, Architettura, Economia e Commercio, Giurisprudenza – Codice dei Contratti) atti ad integrare le diverse materie che intervengono nella Specifica Tecnica UNI/Ts 11453.
- *Accrescere* il livello culturale e di conoscenza dei contenuti della UNI/Ts 11453, verso i giovani laureati, che dovranno operare come futuri esperti del rapporto Costruzione-Finanza

UNI GL13



NORME TECNICHE: LE NOSTRE AMICHE INVISIBILI



# I benefici attesi

dall'applicazione della  
*UNI/Ts 11453 "Linee Guida per l'iter di Finanziamento delle Costruzioni"*

In generale

*Contribuire* a migliorare e semplificare  
il rapporto **Banca-Impresa-P.A.**  
nell'intento di facilitare la ripresa  
degli investimenti nel Settore delle  
costruzioni **Publiche e Private**

UNI GL13



NORME TECNICHE: LE NOSTRE AMICHE INVISIBILI



# Indice

## ✓ la UNI/Ts 11453

“Linee Guida per l’iter di Finanziamento delle Costruzioni”

- I principi Fondanti
- La Struttura di Processo
- I Documenti

✓ La Sperimentazione

✓ La UNI/Ts 11453 nel PPP

UNI GL13



NORME TECNICHE: LE NOSTRE AMICHE INVISIBILI



# La struttura di Processo

## della Specifica Tecnica UNI/Ts 11453

è stata adottata una metodologia di analisi che prevede la realizzazione di una “*Norma di Processo*” come strumento più efficace per rappresentare i diversi contenuti della specifica tecnica.

Si è provveduto a realizzare un “*processo*” (mediante le tecniche di WBS), che contiene i diversi ed articolati *elementi di processo*, unendo la propria “*gerarchia*” con la propria “*descrizione*”.

Sono stati previsti 4 *Processi* che rappresentano tutto il rapporto COSTRUZIONE – FINANZA e che contengono le relazioni fra il **Soggetto ed il Progetto** per l'intera vita della Costruzione, rispettando la sequenza temporale propria delle FASI di PROGETTO (Fattibilità, Preliminare, Definitivo, Esecutivo, Fine Lavori e Collaudo).

UNI GL13

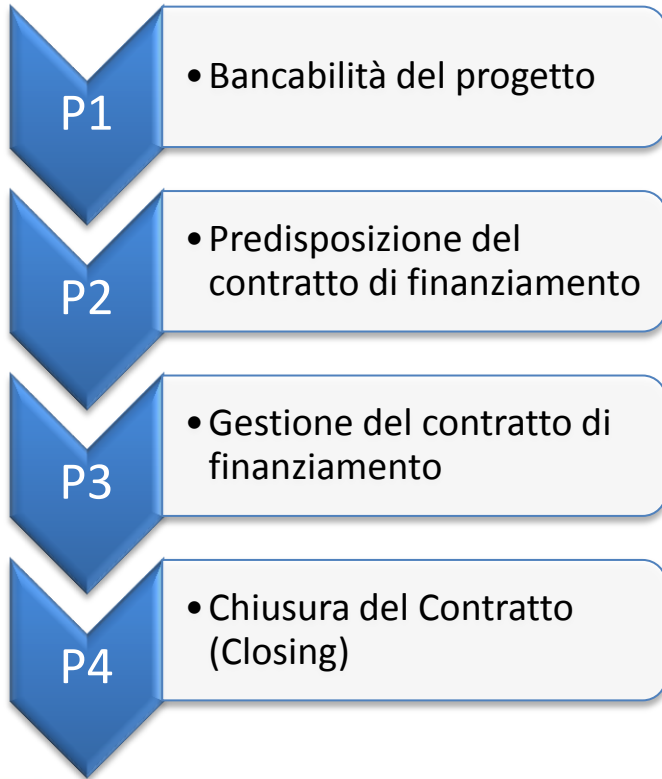


NORME TECNICHE: LE NOSTRE AMICHE INVISIBILI



# Processi

## PROCESSI UNI-GL13

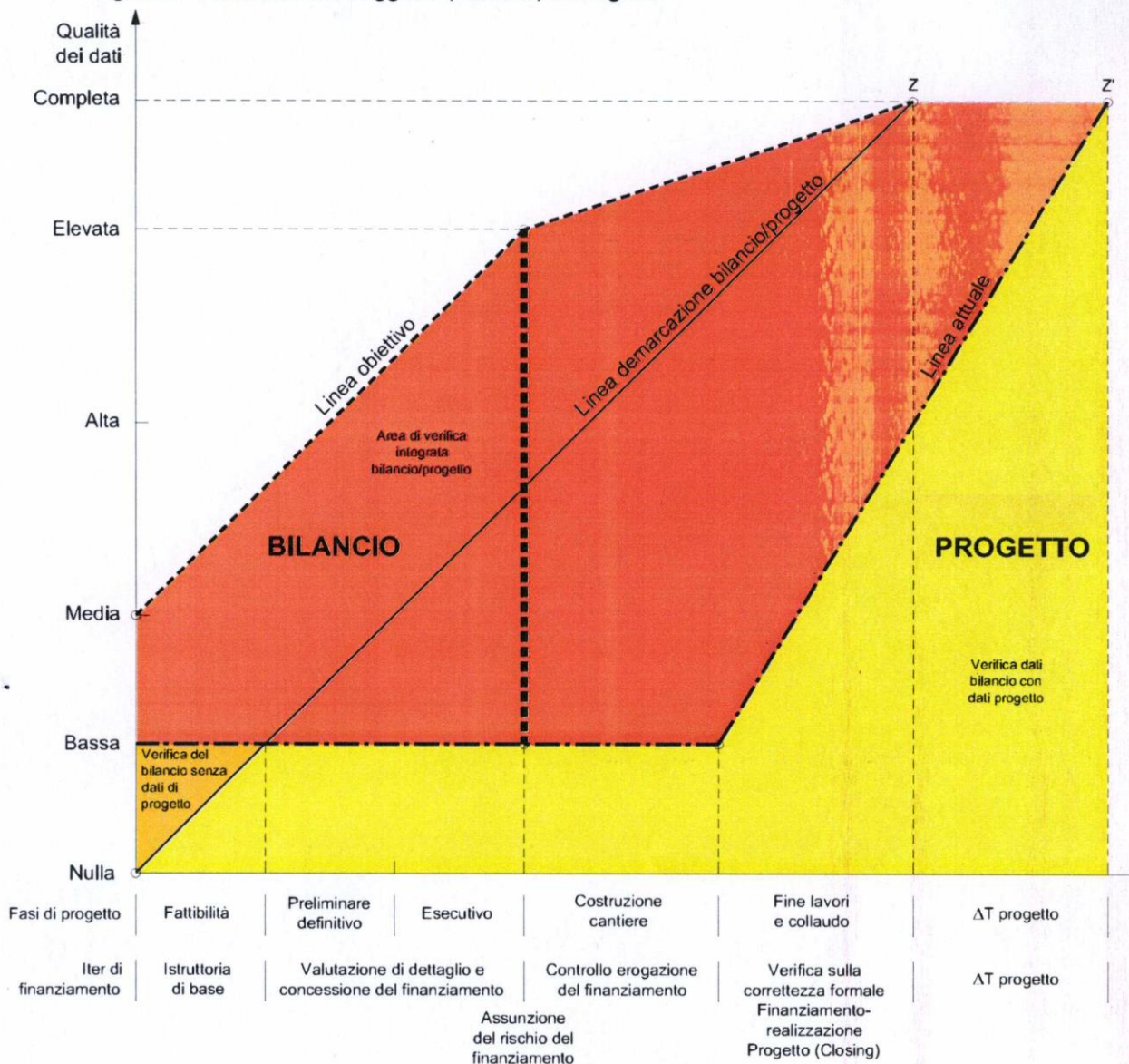


## FASI DEL PROGETTO



UNI GL13

Figura 2 - Relazione tra Soggetto (Bilancio) e Progetto

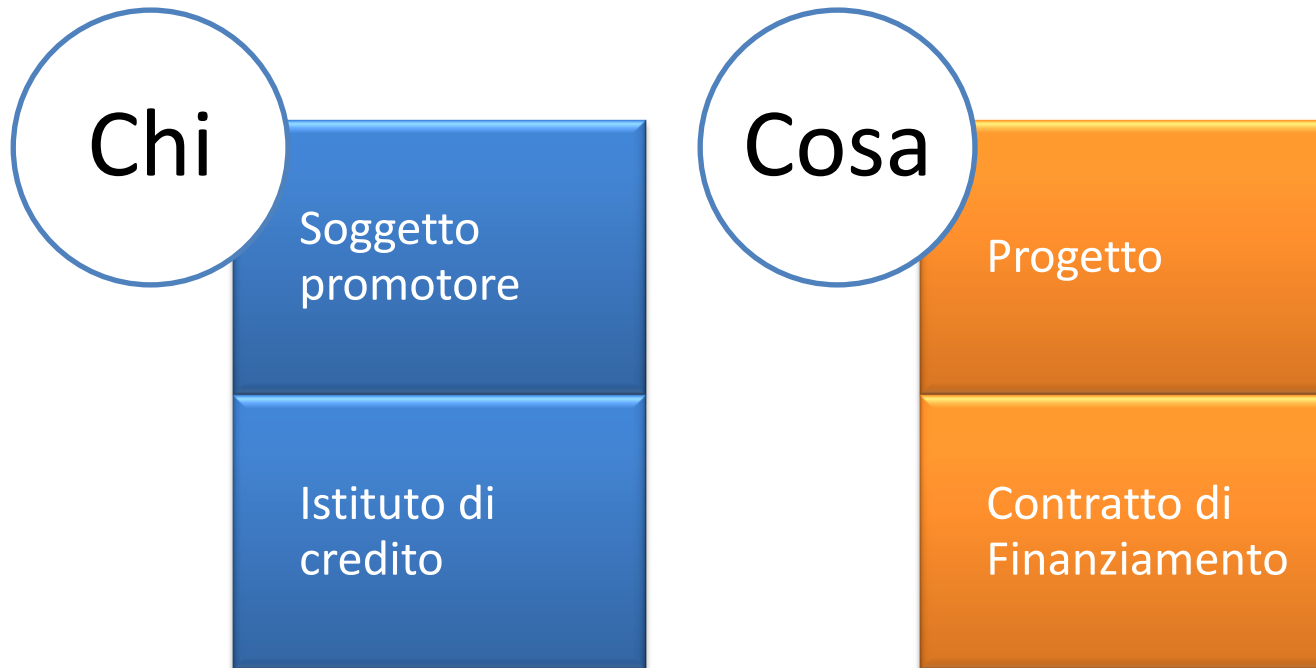


UNI GL13



# Aree di Competenza

- Ogni Processo viene analizzato secondo “Aree di Competenza”, che partecipano a vario titolo al Progetto:



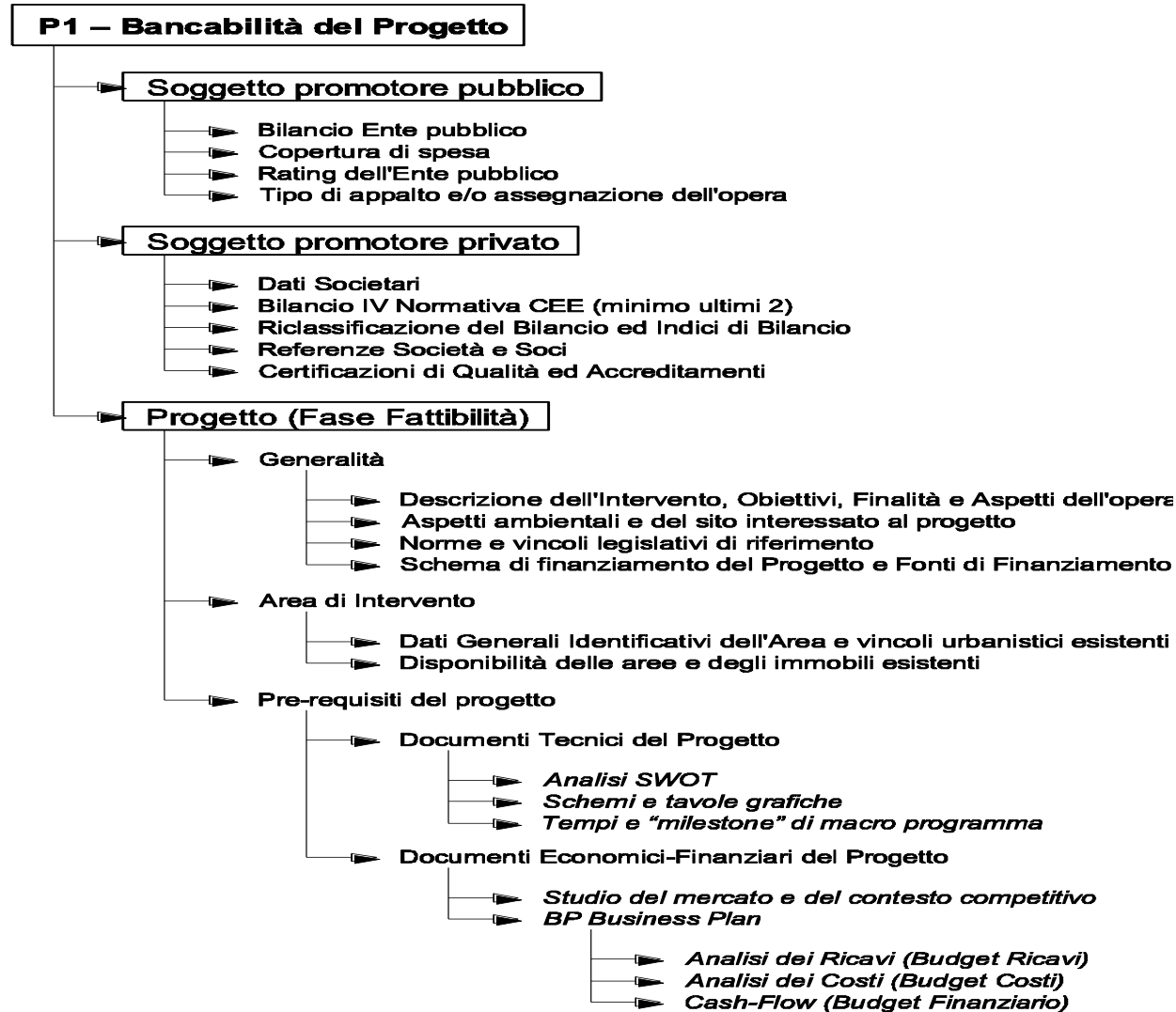
UNI GL13



NORME TECNICHE: LE NOSTRE AMICHE INVISIBILI



# Il Processo P1: Bancabilità del Progetto



UNI GL13



NORME TECNICHE: LE NOSTRE AMICHE INVISIBILI





## Processo P1\_Bancabilità - *Descrizione degli EVENTI di Processo* (esempio)

### 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 immobili destinati alla VENDITA, si deve prevedere l’analisi di mercato per la 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**

E’ 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.

UNI GL13

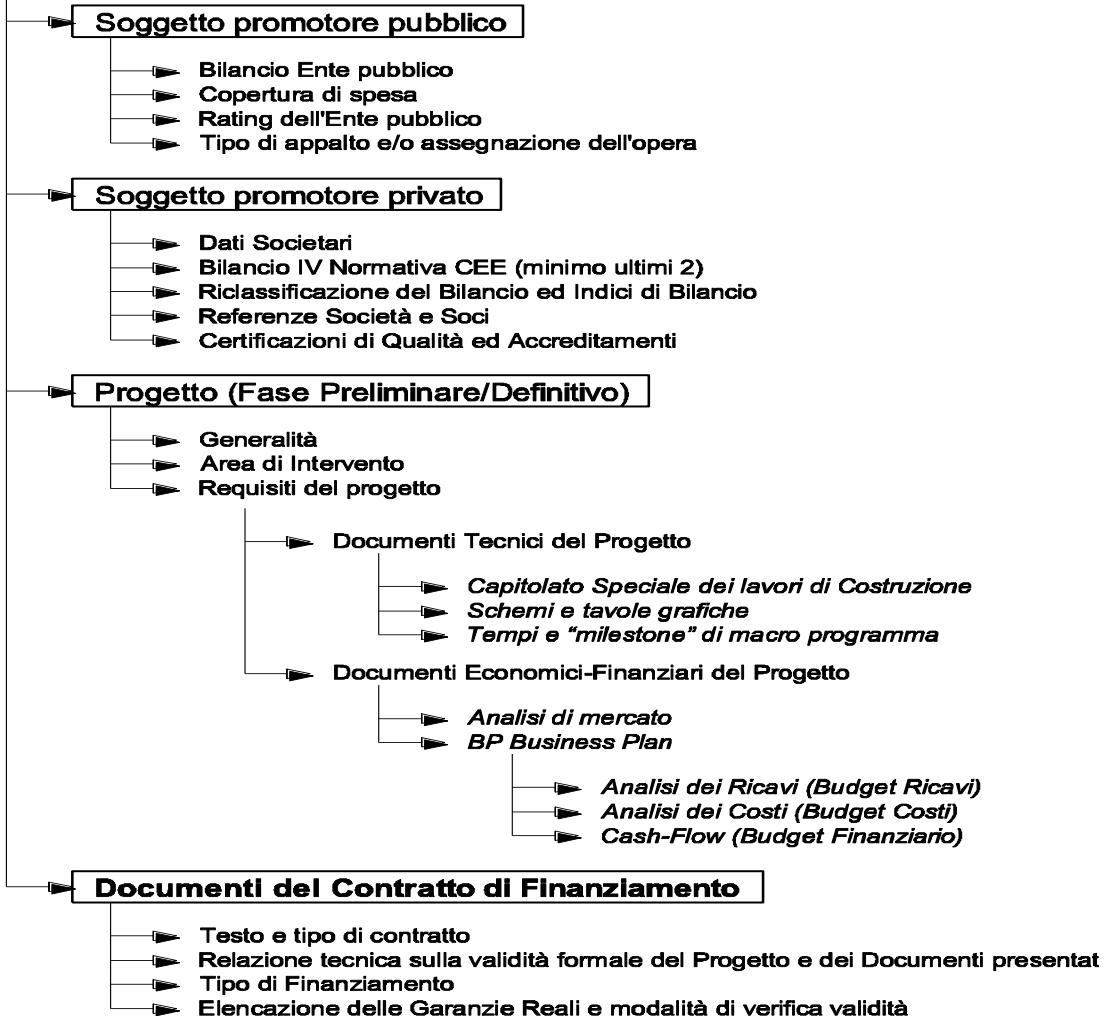


NORME TECNICHE: LE NOSTRE AMICHE INVISIBILI



# Il Processo P2: Predisposizione del Contratto di Finanziamento

## P2 - Predisposizione del Contratto di Finanziamento



UNI GL13

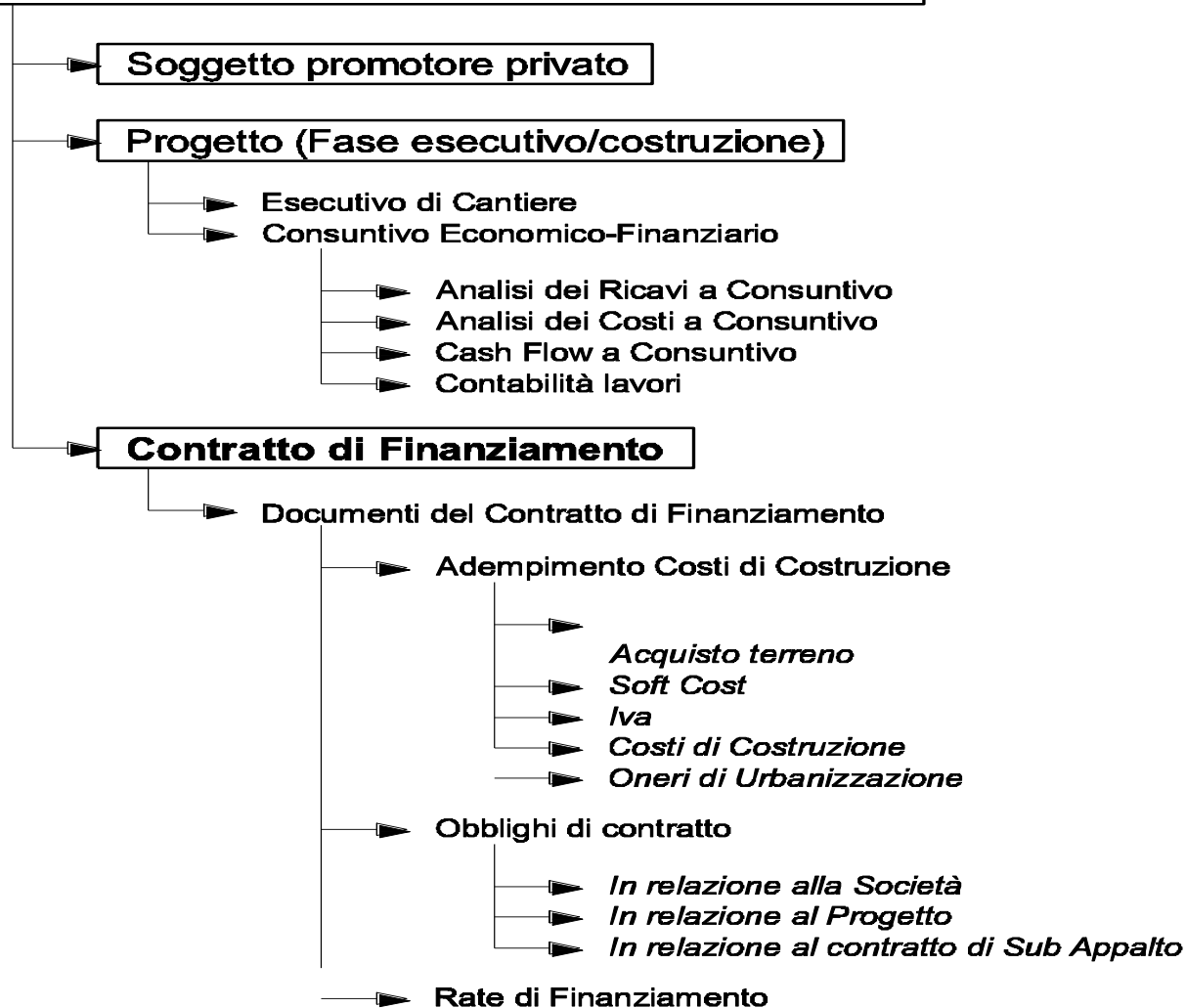


NORME TECNICHE: LE NOSTRE AMICHE INVISIBILI



# Il Processo P3: la Gestione del Contratto di Finanziamento

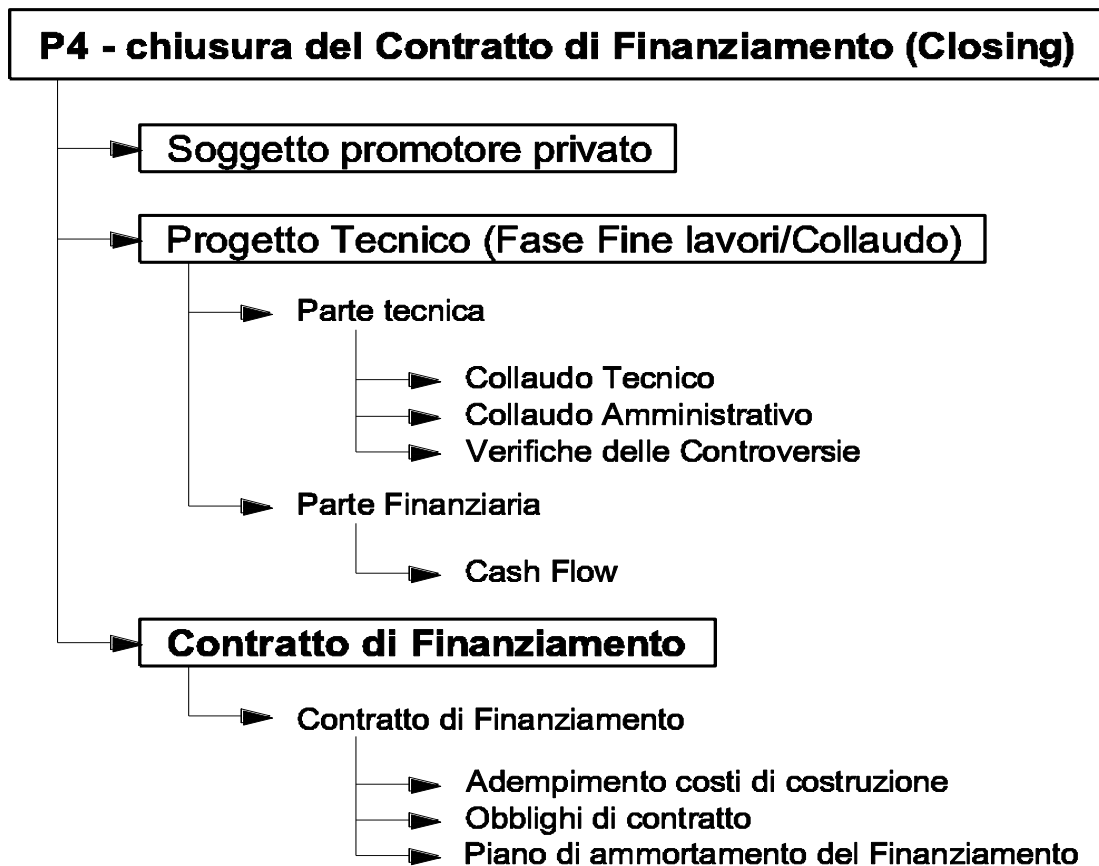
## P3 - Gestione del Contratto di Finanziamento



UNI GL13



## Il Processo P4: Chiusura del Contratto di Finanziamento (Closing)



UNI GL13



# Indice

## ✓ la UNI/Ts 11453

“Linee Guida per l’iter di Finanziamento delle Costruzioni”

- I principi Fondanti
- La Struttura Di Processo
- I Documenti

✓ La Sperimentazione

✓ La UNI/Ts 11453 nel PPP

UNI GL13



NORME TECNICHE: LE NOSTRE AMICHE INVISIBILI



# I Documenti

## della Specifica Tecnica UNI/Ts 11453

Ad ogni **ELEMENTO di Processo** sono associati i **DOCUMENTI** che qualificano il contenuto del singolo elemento di processo e la loro conseguente produzione.

Ad ogni **DOCUMENTO** vengono associati degli **ATTRIBUTI** che specificano la tipologia del documento stesso:

- *Documenti di calcolo (A);*
- *Documenti di Autocertificazione (B);*
- *Documenti Ufficiali (C);*

Inoltre vengono indicati i Documenti ritenuti **Obbligatorii** (**evidenziati in giallo**) secondo il principio del lavorare in “Qualità”.

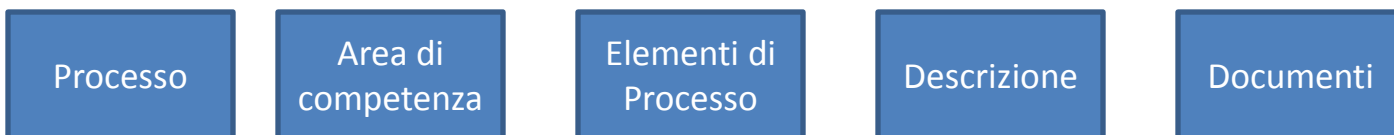
UNI GL13



NORME TECNICHE: LE NOSTRE AMICHE INVISIBILI



# Esempio P1\_A1\_Bancabilità



Processo	Area di competenza	Elementi di Processo	Descrizione	Documenti			
Bancabilità Progetto	P1	La Bancabilità del Progetto è un'attività di analisi documentale collegata alla Fase 1 dello Studio di <i>Fattibilità del Progetto</i> , 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 <i>Soggetto Promotore Privato</i> 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: <i>Soggetto Promotore, Studio Tecnico del Progetto</i> .	9	6	8	23	11
Soggetto Promotore Privato	P1_A1	È il <i>Soggetto Promotore di tipo Privato</i> che intende avviare l'iniziativa di Costruzione per cui richiede un finanziamento. È una 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.	2	3	3	8	4
Dati Societari	P1_A1_1	Individuano univocamente il <i>Soggetto Promotore</i> in termini di <i>anagrafica</i> e di <i>storia</i> .		[P1_A1_1_01_01] Presentazione <i>Soggetto Promotore</i>	[P1_A1_1_02_02] Atto Costitutivo - [P1_A1_1_03_03] Certificato CC		
Bilancio IV Normativa CEE (minimo ultimi 2)	P1_A1_2	Produzione dei Bilanci Civilistici da parte della Società del <i>Soggetto Privato</i> 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 ( <i>Soggetto Promotore</i> ) e sulla possibilità di ottenimento del finanziamento.			[P1_A1_2_04_04] Bilancio d'esercizio		
Riclassificazione del Bilancio ed Indici di Bilancio	P1_A1_3	Riguardano i documenti prodotti per una eventuale riclassificazione del bilancio d'esercizio IV 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.	[P1_A1_3_05_05] Riclassificazione Bilancio - [P1_A1_3_06_06] Indici di Bilancio				
Reference 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.		[P1_A1_4_07_07] Reference e Descrizione Attività			
Certificazioni di Qualità ed Accredimenti	P1_A1_5	Sono ulteriori garanzie sulla capacità di realizzazione dell'Opera da parte del <i>Soggetto Privato</i> . Si cita la certificazione SOA documento obbligatorio per la realizzazione di Opere Pubbliche.		[P1_A1_5_08_08] Liste delle Certificazioni di Qualità			

UNI GL13



NORME TECNICHE: LE NOSTRE AMICHE INVISIBILI



## I DOCUMENTI di Processo P1 Bancabilità (esempio)

### **Analisi del mercato immobiliare (RE) (rif P1\_A2\_3.2.1)**

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.

### **Relazione Business Plan (rif.P1\_A2\_3.2.2)**

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:

- 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 corredarli 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.**



# I Documenti

## Totali su tutti i 4 Processi

	TIPO DOCUMENTO										
	DOC. CALCOLO	DOC. AUTOCERTIFICAZIONE	DOC. UFFICIALE								
	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TOTALI	%	OBBLIGATORI	%	base	%	versione aggiornata	%
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>16</b>	<b>22</b>	<b>19</b>	<b>57</b>	100,00%	<b>33</b>	57,89%	46	80,70%	11	19,30%
<b>Soggetto Promotore Privato</b>	2	6	3	11	19,30%	7	21,21%	8	17,39%	3	27,27%
<b>Progetto</b>	12	10	9	31	54,39%	18	54,55%	25	54,35%	6	54,55%
<b>Contratto di Finanziamento</b>	2	6	7	15	26,32%	8	24,24%	13	28,26%	2	18,18%
<b>% del Totale</b>	28,07%	38,60%	33,33%								
<b>OBBLIGATORI</b>	<b>5</b>	<b>16</b>	<b>12</b>								
<b>% degli obbligatori</b>	15,15%	48,48%	36,36%								



NORME TECNICHE: LE NOSTRE AMICHE INVISIBILI



# Documenti (ripartizione di dettaglio)

	TIPO DOCUMENTO						
	DOC. DI CALCOLO		DOC. DI AUTOCERTIFICAZIONE		DOC. UFFICIALE		
	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TOTALI	%	OBBLIGATORI	
<b>Bancabilità Progetto</b>	<b>9</b>	<b>6</b>	<b>8</b>	<b>23</b>	<b>40,35%</b>	<b>11</b>	<b>33,33%</b>
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%
Contratto di Finanziamento	0	0	0	0	0,00%	0	0,00%
<b>% del Processo</b>	<b>39,13%</b>	<b>26,09%</b>	<b>34,78%</b>				
<b>OBBLIGATORI</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>7</b>				
<b>% degli obbligatori di Processo</b>	<b>18,18%</b>	<b>18,18%</b>	<b>63,64%</b>				

base	%	versione aggiornata	%
23	50,00%	0	0,00%
8	34,78%	0	0,00%
15	65,22%	0	0,00%
0	0,00%	0	0,00%

<b>Predisposizione Contratto di Finanziamento</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>11</b>	<b>19,30%</b>	<b>9</b>	<b>27,27%</b>
Soggetto Promotore Privato	0	1	0	1	9,09%	1	11,11%
Progetto (Fase Preliminare/Definitiva)	1	3	3	7	63,64%	6	66,67%
Contratto di Finanziamento	1	0	2	3	27,27%	2	22,22%
<b>% del Processo</b>	<b>18,18%</b>	<b>36,36%</b>	<b>45,45%</b>				
<b>OBBLIGATORI</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>				
<b>% degli obbligatori di Processo</b>	<b>22,22%</b>	<b>33,33%</b>	<b>44,44%</b>				

4	8,70%	7	63,64%
0	0,00%	1	14,29%
1	25,00%	6	85,71%
3	75,00%	0	0,00%

<b>Gestione Contratto di Finanziamento</b>	<b>4</b>	<b>6</b>	<b>5</b>	<b>15</b>	<b>26,32%</b>	<b>6</b>	<b>18,18%</b>
Soggetto Promotore Privato	0	1	0	1	6,67%	1	16,67%
Progetto (Fase Esecutiva)	3	1	1	5	33,33%	2	33,33%
Contratto di Finanziamento	1	4	4	9	60,00%	3	50,00%
<b>% del Processo</b>	<b>26,67%</b>	<b>40,00%</b>	<b>33,33%</b>				
<b>OBBLIGATORI</b>	<b>1</b>	<b>5</b>	<b>0</b>				
<b>% degli obbligatori di Processo</b>	<b>16,67%</b>	<b>83,33%</b>	<b>0,00%</b>				

14	30,43%	1	9,09%
0	0,00%	1	100,00%
5	35,71%	0	0,00%
9	64,29%	0	0,00%

<b>Chiusura Contratto di Finanziamento (Closing)</b>	<b>1</b>	<b>6</b>	<b>1</b>	<b>8</b>	<b>14,04%</b>	<b>7</b>	<b>21,21%</b>
Soggetto Promotore Privato	0	1	0	1	12,50%	1	14,29%
Progetto (Fine Lavori/Colloquio)	1	3	0	4	50,00%	3	42,86%
Contratto di Finanziamento	0	2	1	3	37,50%	3	42,86%

5	10,87%	3	27,27%
0	0,00%	3	33,33%
1	80,00%	0	0,00%
1	20,00%	2	66,67%

# Documenti (numeri e percentuali)

	Documenti				base	%	versione aggiornata	%
	TOTALI	%	OBBLIGATORI	%				
<b>Bancabilità Progetto</b>	<b>23</b>	<b>40,35%</b>	<b>11</b>	<b>33,33%</b>	<b>23</b>	<b>50,00%</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>
Soggetto Promotore Privato	8	34,78%	4	36,36%	8	34,78%	0	0,00%
Studio del Progetto (Fase Fattibilità)	15	65,22%	7	63,64%	15	65,22%	0	0,00%
Contratto di Finanziamento	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%

<b>Predisposizione Contratto</b>	<b>11</b>	<b>19,30%</b>	<b>9</b>	<b>27,27%</b>	<b>4</b>	<b>8,70%</b>	<b>7</b>	<b>63,64%</b>
Soggetto Promotore Privato	1	9,09%	1	11,11%	0	0,00%	1	14,29%
Progetto (Fase Preliminare/Definitiva)	7	63,64%	6	66,67%	1	25,00%	6	85,71%
Contratto di Finanziamento	3	27,27%	2	22,22%	3	75,00%	0	0,00%

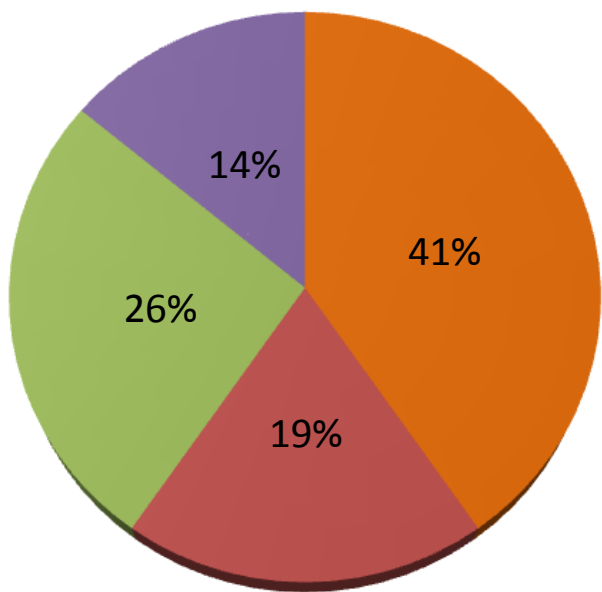
<b>Gestione Contratto</b>	<b>15</b>	<b>26,32%</b>	<b>6</b>	<b>18,18%</b>	<b>14</b>	<b>30,43%</b>	<b>1</b>	<b>9,09%</b>
Soggetto Promotore Privato	1	6,67%	1	16,67%	0	0,00%	1	100,00%
Progetto (Fase Esecutiva)	5	33,33%	2	33,33%	5	35,71%	0	0,00%
Contratto di Finanziamento	9	60,00%	3	50,00%	9	64,29%	0	0,00%

<b>Chiusura Contratto(Closing)</b>	<b>8</b>	<b>14,04%</b>	<b>7</b>	<b>21,21%</b>	<b>5</b>	<b>10,87%</b>	<b>3</b>	<b>27,27%</b>
Soggetto Promotore Privato	1	12,50%	1	14,29%	0	0,00%	1	33,33%
Progetto (Fine Lavori/Collaudato)	4	50,00%	3	42,86%	4	80,00%	0	0,00%
Contratto di Finanziamento	3	37,50%	3	42,86%	1	20,00%	3	66,67%

UNI GL13

# UNIGL 13: Statistiche per Processo

Documenti per Processo



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

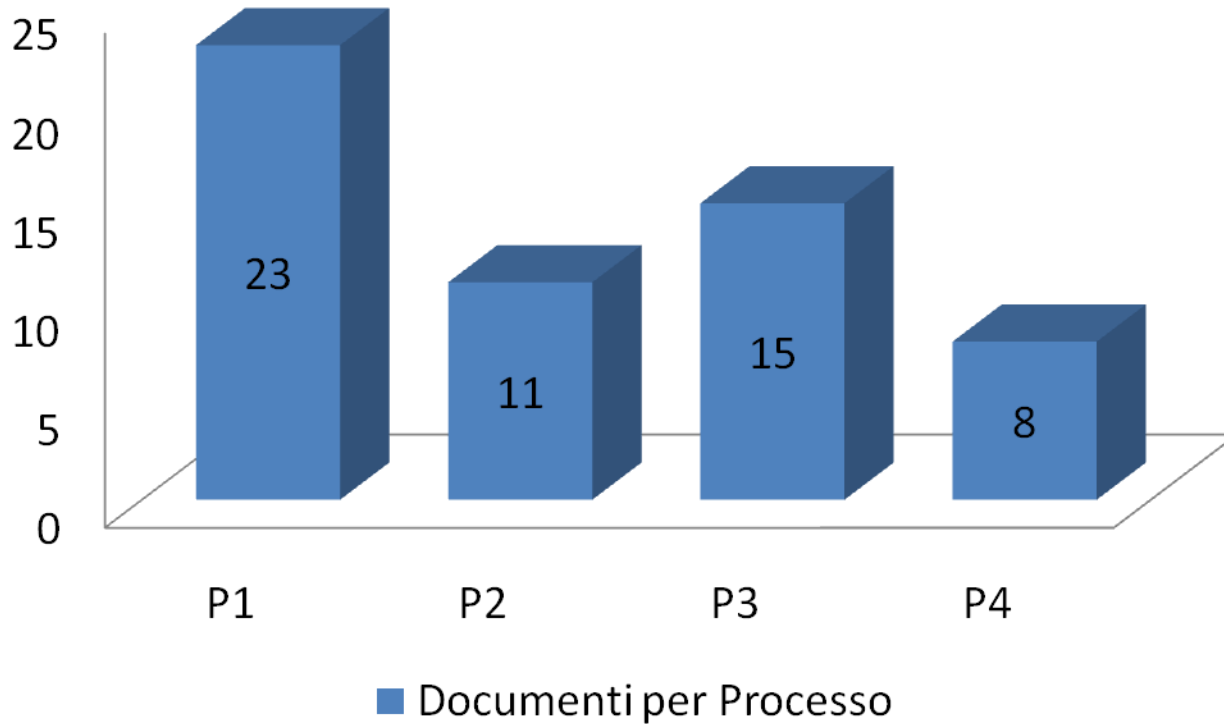
UNI GL13



NORME TECNICHE: LE NOSTRE AMICHE INVISIBILI



# Documenti per processo



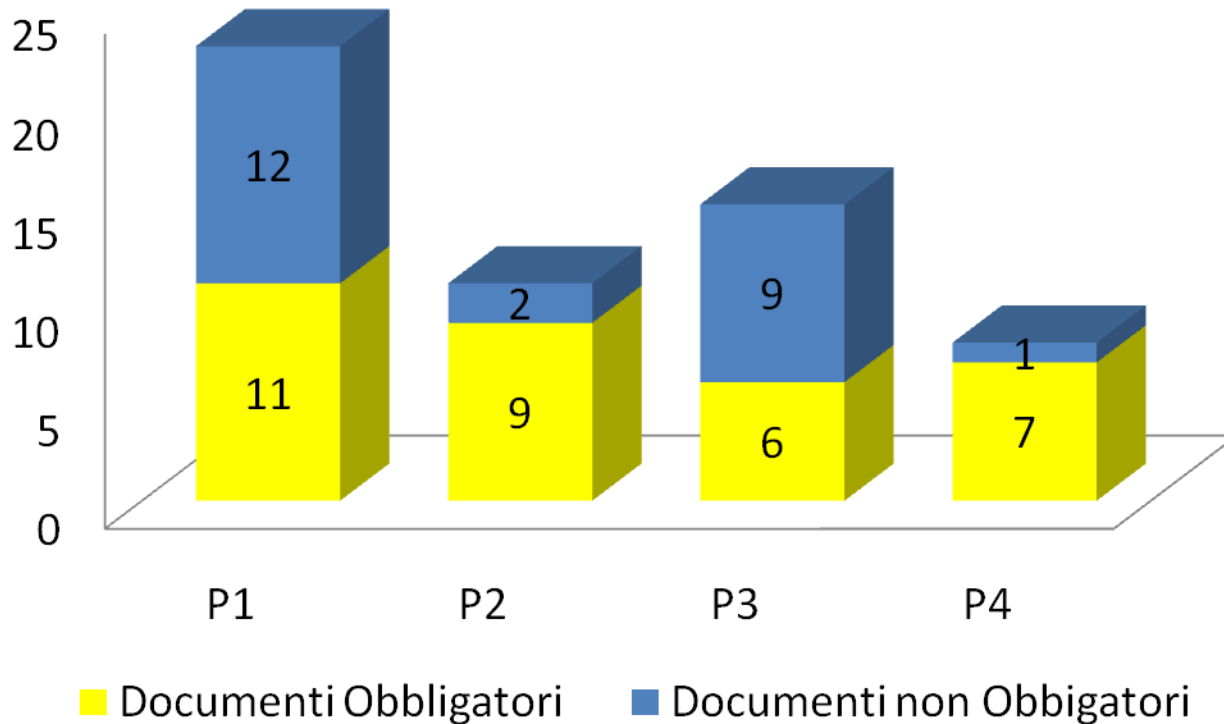
UNI GL13



NORME TECNICHE: LE NOSTRE AMICHE INVISIBILI



# Documenti obbligatori per processo



UNI GL13



NORME TECNICHE: LE NOSTRE AMICHE INVISIBILI



# Indice

## ✓ la UNI/Ts 11453

“Linee Guida per l’iter di Finanziamento delle Costruzioni”

- I principi Fondanti
- La Struttura Di Processo
- I Documenti

## ✓ La Sperimentazione

## ✓ La UNI/Ts 11453 nel PPP

UNI GL13



NORME TECNICHE: LE NOSTRE AMICHE INVISIBILI



# La Sperimentazione

- In data 12 Maggio 2011 tra POLIMI, POLITO, UNI, ORDMI e ORDTO è stata firmata una **convenzione**;
- L'oggetto della convenzione consiste nelle seguenti iniziative:
  1. **Sperimentazione** della trasferibilità **sul campo** delle metodologie e dei processi, definiti nell'ambito dei lavori del GL13, per la regolamentazione dell'iter di finanziamento per il settore delle costruzioni; (definizione degli SCHEMI e LAYOUT)
  2. **Miglioramento e completamento della formazione accademica e professionale** degli studenti e dei laureati sui temi relativi ai processi gestionali e finanziari del settore delle costruzioni;
  3. Svolgimento di tesi, progetti, elaborati di laurea ed esecuzione di studi e ricerche a completamento dell'**attività didattica di POLIMI e POLITO**.

UNI GL13

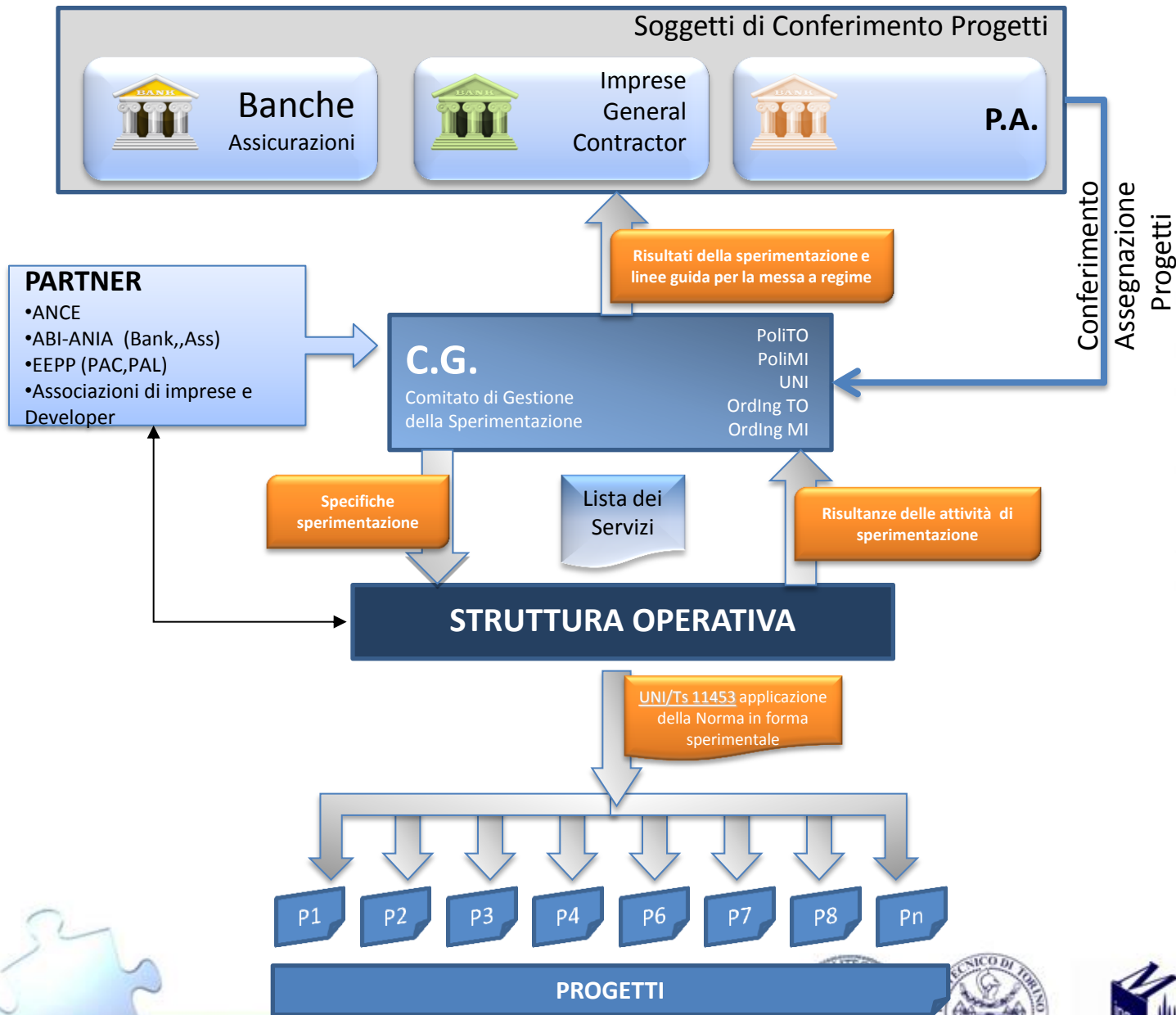


NORME TECNICHE: LE NOSTRE AMICHE INVISIBILI





# La SPERIMENTAZIONE – Modalità Operativa



UNI GL13



# Struttura Operativa

- La Struttura Operativa ha il compito di applicare e testare la norma UNI/Ts 11453 attraverso il seguente iter:

1) Ricercare enti disposti a conferire progetti pilota

2) Sperimentare la trasferibilità della norma sul campo utilizzando metodologie e strumenti (lista dei servizi)

3) Sviluppare una piattaforma tecnologica di supporto al processo

4) Avviare processi di formazione accademica interdisciplinare pre e post laurea sul rapporto Costruzione-Finanza

UNI GL13



# Benefici

derivanti dalla partecipazione  
al progetto di sperimentazione attraverso l'applicazione  
delle specifiche della UNI/Ts 11453

Si ottengono “**servizi di ritorno**” con i quali:

- ✓ Si mantiene in costante correlazione, il rapporto **Soggetto-Progetto** con la finalità di verificare il mantenimento delle *garanzie emesse a copertura del finanziamento*, in tutto il tempo di vita del progetto;
- ✓ Si migliora la conoscenza e la tracciabilità dei dati del Progetto secondo
  - analisi e valutazione del rapporto “*Fattibilità-Bancabilità*”
  - gestione del progetto secondo la relazione “*Project Management – erogazione del finanziamento*”
- ✓ Si ottiene l'archiviazione centralizzata dei Documenti tecnico-economici previsti in Contratto di Finanziamento (Archivio UNICO dei Progetti- RFP\_RATING FINANZIARIO del PROGETTO)
- ✓ Si applica un innovativo Sistema di Certificazione dell'Iter di finanziamento secondo la UNI GL13 (*Lavorare in QUALITA'*) di utilità per la concessione e l'erogazione del finanziamento - diminuzione dei tassi di finanziamento- (RT07 - ACCREDIA)
- ✓ Si dispone della competenza scientifica del CG a copertura delle esigenze tecnico-economiche-finanziarie dei progetti (*Consulenza in affiancamento*)

UNI GL13



NORME TECNICHE: LE NOSTRE AMICHE INVISIBILI



# Servizi della Sperimentazione

A

- Archiviazione strutturata della documentazione esistente su database come da WBS di progetto

B

- Analisi di completezza formale della documentazione e proposta di integrazione

C

- Servizi di Consulenza

UNI GL13

# Relazione tra CG e l'Organo Tecnico UNI nella fase di Sperimentazione

## PARTNER della SPERIMENTAZIONE

- ANCE
- ABI-ANIA (Bank,,Ass)
- EEPP (PAC,PAL)
- Associazioni di imprese e Developer

## Sottoscrittori della NORMA UNI/Ts 11453

- ANCE
- ABI-ANIA (Bank,,Ass)
- EEPP (PAC,PAL)

## C.G.

Comitato di Gestione  
della Sperimentazione

PolITO  
PoliMI  
UNI  
Ordng TO  
Ordng MI

## Organo Tecnico UNI

UNI GL13

- Offre i Servizi ai  
Committenti
- Propone  
correzioni/modifiche della  
Norma UNI/Ts 11453

- Valuta le proposte di  
correzione e modifica  
della Norma
- Aggiorna il C.G. sulle  
correzioni della Norma  
UNI/Ts 11453