

**ANCE**

ASSOCIAZIONE NAZIONALE  
COSTRUTTORI EDILI

Direzione Affari Economici e Centro Studi

# Ti accompagno in banca



*Un strumento di sostegno per le imprese associate*

**«Ti accompagno in banca» è uno strumento fornito dall'Ance in collaborazione con la società di rating modefinance, che permette alle imprese associate di facilitare la valutazione delle proprie richieste di finanziamento.**

**Un prodotto unico che consentirà alle banche di valutare nuovi finanziamenti sulla base di informazioni provenienti da una società di rating certificata Esma, i cui modelli sono stati validati da EBA.**

Ti accompagno in  
banca

Valutazione  
dell'impresa  
(CA)



Valutazione  
del progetto  
(PFA)



Garanzia  
Fondo PMI,  
Confidi



Accesso in  
banca



## ✓ Analisi di bilancio:

- ❑ basata sul modello mode score, valutato e asseverato annualmente dall'ESMA e da consulenti esterni

- ❑ non si limita ai soli dati di bilancio, ma considera anche le info della nota integrativa e della relazione di gestione e i dati della Centrale Rischi

## ✓ Valutazione dei singoli componenti del CDA;

## ✓ Analisi settoriale, sia a livello nazionale che regionale (benchmark con settore), attraverso un confronto *peer group* tra imprese simili per codice Ateco e fatturato

## Informazioni che l'impresa deve fornire

- ✓ Ultimo bilancio d'esercizio
- ✓ Ad interim report (se disponibile) o situazione contabile
- ✓ Atto costitutivo e statuto società
- ✓ Visura della Centrale dei Rischi aggiornata (ultimi 36 mesi)

- 1. Analisi dell'iniziativa: valutazione del rischio amministrativo dell'operazione**
- 2. Analisi di mercato dell'iniziativa:**
  - analisi NTN**
  - valori OMI**
  - analisi della concorrenza: approfondimento di iniziative analoghe localizzate nella stessa area e realizzate da imprese simili per fatturato e codice ATECO**

## **3. Analisi del PEF:**

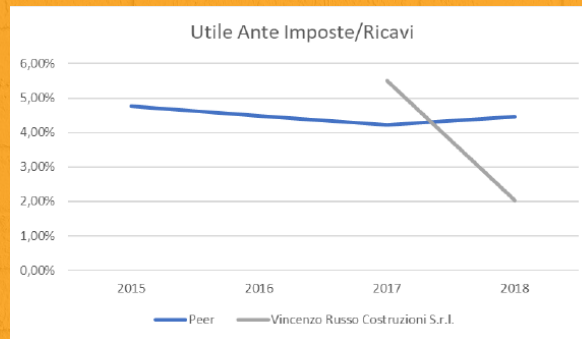
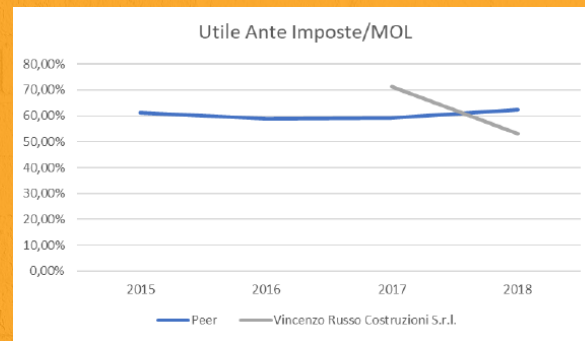
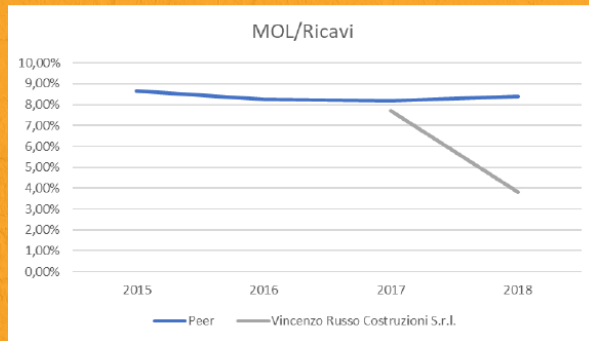
- **analisi del Conto economico: andamento flussi ricavi e costi fino al termine dell'operazione;**
- **piano delle vendite: analisi delle promesse d'acquisto e anticipi**
- **flussi di cassa della società rispetto al campione di riferimento di imprese simili per dimensioni e attività**
- **worst case scenario: per capire se il PEF possa essere valido anche in caso di problemi e individuare una possibile alternativa**

## Esempio di conto economico

Conto Economico (I)											
	anno L. 448/2001	2019			2020			2021		2022	
		1	2	3	4	5	6	7	8		
<b>Quota Area</b>	<b>3.157.320</b>	-	1.420.794	-	434.131	868.263	434.132	-	-	-	
Costo Area Fabbricato esistente	3.157.320	-	1.420.794	-	434.131	868.263	434.132	-	-	-	
Permuta per acquisto Area Fabbricato esistente (eventuale)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>Quota Lavori</b>	<b>6.723.003</b>	-	79.590	-	1.164.602	1.039.318	1.091.096	1.179.424	1.179.424	-	
Permuta per costi di costruzione (eventuale)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>Costi di Costruzione</b>	<b>4.177.000</b>	-	-	-	1.044.450	919.116	960.894	626.670	626.670	-	
<i>% costi di costruzione previsti</i>	<i>100%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>29,0%</i>	<i>22,0%</i>	<i>23,0%</i>	<i>15,0%</i>	<i>15,0%</i>	<i>15,0%</i>	
Oneri di Urbanizzazione	865.103	-	-	-	-	-	-	432.552	432.552	-	
<i>% oneri di urbanizzazione previsti</i>	<i>100%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>56,0%</i>	<i>56,0%</i>	<i>56,0%</i>	
Spese di progettazione, O.L., sicurezza, ecc.	530.600	-	79.590	-	90.202	90.202	90.202	90.202	90.202	-	
<i>% spese di progettazione previste</i>	<i>100%</i>	<i>0,0%</i>	<i>15,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>17,0%</i>	<i>17,0%</i>	<i>17,0%</i>	<i>17,0%</i>	<i>17,0%</i>	<i>17,0%</i>	
Altri costi	190.000	-	-	-	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	-	
<i>% altri costi previsti</i>	<i>100%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>16,0%</i>	<i>16,0%</i>	<i>16,0%</i>	<i>16,0%</i>	<i>16,0%</i>	<i>16,0%</i>	
<b>Costi Non Finanziabili</b>	<b>-</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<i>% costi non finanziabili</i>	<i>0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>	
<b>Costi Totali</b>	<b>8.880.823</b>	-	1.500.384	-	1.598.783	1.907.981	1.515.228	1.179.424	1.179.424	-	
<b>Incessi da anticipi / vendite (al netto di eventuali perdite)</b>	<b>10.924.000</b>	-	383.160	-	436.960	436.960	436.960	546.200	8.083.760	-	
<i>% Incessi da Vendite Previsite</i>	<i>100%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>4%</i>	<i>4%</i>	<i>4%</i>	<i>5%</i>	<i>74%</i>	<i>74%</i>	
<b>Incessi da locazione immobili a reddito</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<i>% Incessi da Locazioni Previsite</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	
<b>Stato Avanzamento Vendite (0% sul valore)</b>	100%	0%	27%	0%	3%	2%	9%	9%	50%	-	
<b>Incessi Totali</b>	<b>10.924.000</b>	-	383.160	-	436.960	436.960	436.960	546.200	8.083.760	-	
<b>Margine Operativo (Incessi totali - Costi totali)</b>	<b>2.043.178</b>	-	-	-	1.161.823	-	1.470.621	-	633.224	6.904.337	
<b>Oneri e proventi finanziari</b>	-	200.000	-	-	20.000	-	30.000	-	50.000	-	
<b>Utile/Perdita (ante imposte)</b>	<b>1.843.178</b>	-	-	-	1.191.823	-	1.500.621	-	683.224	6.954.337	



## Indicatori utilizzati per l'analisi di mercato sull'impresa



## **3. Analisi Worst Case Scenario (WCS) per differimento ottenimento permesso di costruire oppure per peggioramento del piano delle vendite**

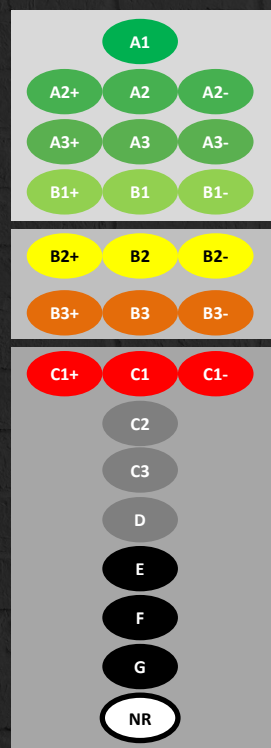
- **Conto economico WCS**
- **Piano delle vendite WCS**
- **Proposte di modifiche per costruire scenari alternativi che permettano di aumentare la sostenibilità del progetto**

# Project's Feasibility Analysis

- Descrizione dell'iniziativa immobiliare
- PEF (modello Ance)
- Ultimo documento utile dimostrante lo stato di avanzamento del permesso a costituire
- Copia delle promesse d'acquisto firmate
- Dichiarazione firmata dal legale rappresentante circa: le tempistiche di ottenimento del permesso a costituire; le tempistiche relative alla consegna degli Enti o ad ogni modo la durata dei lavori.
- Le ragioni sociali/codici fiscali, dei concorrenti della zona relativa all'iniziativa immobiliare (opzionale e migliorativa in termini di punteggio)

# I risultati delle analisi

## Corporate Analysis



in salute

in equilibrio

rischiose

## Project's Feasibility Analysis



L'iniziativa immobiliare risulta sostenibile; il PEF presentato appare considerare i rischi relativi all'operazione e la società costruttrice risulta essere sufficientemente solida



L'iniziativa immobiliare risulta parzialmente sostenibile; il PEF presentato non appare considerare i rischi relativi all'operazione o la società costruttrice risulta essere non sufficientemente solida



L'iniziativa immobiliare non risulta sostenibile; il PEF presentato non considera i rischi relativi all'operazione e la società costruttrice risulta essere debole rispetto al progetto

# Quali sono i vantaggi?

## Per l'impresa

- l'impresa ha a disposizione uno strumento di autovalutazione utile per valutare al meglio le politiche gestionali da adottare
- l'analisi informa l'impresa sulla possibilità di accedere alla garanzia pubblica del Fondo di Garanzia PMI

## Per la banca

- la banca ha a disposizione informazioni chiare e precise sullo stato di salute dell'impresa che richiede il finanziamento
- la banca è in grado di sfruttare al massimo le garanzie pubbliche

**ANCE**

ASSOCIAZIONE NAZIONALE  
COSTRUTTORI EDILI

Direzione Affari Economici e Centro Studi

**Grazie per l'attenzione**

*Per informazioni*

[affarieconomici@ance.it](mailto:affarieconomici@ance.it)