FONDAZIONE
BIANCA GARAVAGLIA ETS
PER LA RICERCA E LA CURA SUI TUMORI PEDIATRICI

FONDAZIONE BIANCA GARAVAGLIA ETS

PROGETTO «CASA DEL FIORE»
PIANO ECONOMICO E FINANZIARIO

Indice

1. Descrizione del progetto
2. Introduzione al PEF e assunzioni
3. Investimenti previsti
4. Voci del piano economico
5. Voci relative ai flussi finanziari
6. Conto economico previsionale
7. Flussi di cassa previsionali del piano
8. Durata minima della concessione
9. Analisi di sensitività
10. L'impatto sociale del progetto
11. Conclusioni
12. Allegati

Descrizioni del progetto

Il progetto della ***Fondazione ABG*** prevede l'utilizzo del bene pubblico attualmente inutilizzato di proprietà del Comune di Lesa conosciuto come «**Il Genietto**» al fine di creare la «**Casa del fiore**» da dedicare a bambini malati di tumore e alle loro famiglie per rendere possibile un ritorno alla normalità che la malattia ha portato via.

Con il progetto si fa rivivere un edificio che la famiglia proprietaria aveva donato al Comune in memoria del figlio scomparso in giovane età che aveva frequentato una parte degli studi proprio in questo edificio.

Si realizza in questo modo un'unione di intenti tra il **Comune di Lesa** e la **Fondazione *ABG*** che potrebbe consentire la realizzazione di un obiettivo che perpetuerebbe lo spirito dei donatori storici e, coniugando le iniziative del Comune e della Fondazione, permetterebbe di raggiungere una finalità di enorme respiro sociale.

Descrizioni del progetto

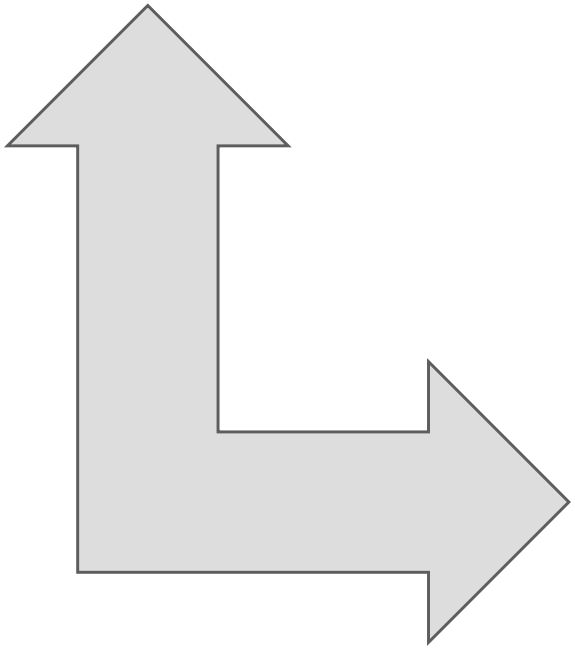
L'esame delle specificità del progetto, al fine di valutarne la concreta fattibilità è stata condotta considerando due parametri generali ed essenziali e cioè, in particolare:

A. la **sostenibilità** economica e finanziaria
B. la massimizzazione dell'**impatto sociale**

La particolare circostanza di operare in un contesto caratterizzato dall'assenza di scopo di lucro e di perseguire finalità civiche, solidaristiche e di utilità sociale caratterizzanti la Fondazione induce numerose criticità connesse alla valutazione; è tuttavia necessario osservare il progetto, in prima analisi, secondo i criteri oggettivi miranti a farne emergere la possibilità di continuità operativa nel medio e lungo termine secondo gli schemi e i modelli propri di ogni azione implicante uscite ed entrate finanziarie nel corso del tempo

Introduzione al PEF e assunzioni

Le assunzioni di base per la costruzione del Piano economico e finanziario



i. le uscite finanziarie per il progetto ammontano, con riferimento all'investimento iniziale, ad oltre € 1.800 mila

ii. € 1.440 mila delle uscite finanziarie del progetto saranno finanziate da terzi

iii. sono ipotizzati oneri finanziari, in funzione dell'evoluzione delle dinamiche di mercato, in misura pari al 7,5% per un periodo di circa 30 anni e, indipendentemente dalla modalità di finanziamento del progetto, rappresentano il costo opportunità (anche connesso ad eventuali erogatori benefici di risorse) relativo alle somme necessarie per l'attuazione del medesimo

iv. sono ipotizzati costi per la gestione del progetto su base pluriennale per € 60 mila annui indicizzati all'1,5% annuo sull'intera durata del progetto

Introduzione al PEF e assunzioni

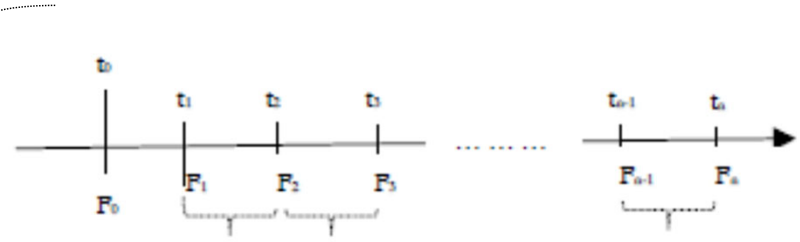
Le ulteriori assunzioni per la costruzione del Piano economico e finanziario

i. sono ipotizzati oneri di manutenzione ordinaria del progetto a partire dal decimo anno di attuazione per € 15 mila annui con indicizzazione dell'1% annuo

ii. è ipotizzato un reperimento di fondi tramite crowdfunding sociale che permetta un azzeramento della quota finanziata da terzi entro il trentesimo anno di attuazione

iii. sono ipotizzate entrate da crowdfunding sociale a sostegno della gestione ordinaria sulla base dei dati storici con indicizzazione dell'1,5% annuo

iv. i flussi finanziari netti ([F=Entrate – Uscite] di ogni periodo di durata del progetto) sono valutati sulla base di un coefficiente di attualizzazione quantificato con tasso costante del 2,5%



$$VAN = \sum_{0}^{n} F_i \cdot (1+r)^{-t_i}$$

Investimenti previsti

L'investimento necessario per rendere l'immobile funzionale alle esigenze del progetto è pari ad € 1.800.000

Descrizione	Anno	Uscita
Ristrutturazione	2024	1.415.500
Oneri progettuali e di coordinamento	2024	150.000
Oneri imprevisti	2024	59.950
Uscite per investimento		**1.800.000**

La Fondazione impegnerà a favore del progetto risorse proprie a copertura del 20% del medesimo: € 360.000

	Entrate
Autofinanziamento Fondazione	360.000
Autofinanziamento	**360.000**

Voci del piano economico

Il piano economico prospettico è stato strutturato ipotizzando le principali voci di proventi ed oneri realizzabili

Le quantificazioni prospettiche sono effettuate sulla base delle assunzioni poste a fondamento del presente piano economico e finanziario

PROVENTI

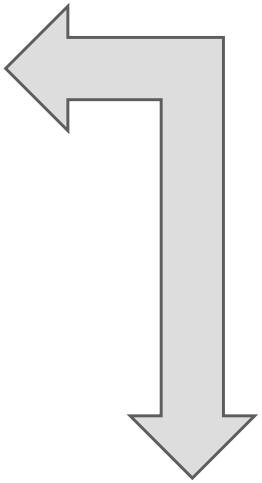
Erogazioni liberali
Contributi da soggetti privati
Devoluzione 5 per mille
Altri ricavi e proventi
Proventi figurativi

ONERI

Materie prime, sussidiarie, di consumo e merci
Servizi
Godimento beni di terzi
Personale
Ammortamenti
Accantonamenti per rischi e oneri
Oneri diversi di gestione
Oneri finanziari e patrimoniali
Oneri figurativi

Voci relative ai flussi finanziari

Le voci per le quantificazioni dei flussi finanziari periodici necessari per la valutazione della sostenibilità del progetto nel lungo termine sono state sinteticamente raggruppate nelle seguenti:



Uscite	U_i	Investimenti
		Gestione
		Quota rata c/capitale
		Oneri finanziari
Entrate	E_i	Entrate ordinarie
		Erogazioni liberali vincolate all'investimento

Conto economico previsionale

Sulla base delle assunzioni indicate è stato costruito un conto economico sviluppato su di un periodo di 50 anni

Anno		31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026		31/12/2072	31/12/2073	31/12/2074
Anno		1	2	3		49	50	51
Erogazioni liberali		82.500	83.738	84.994	…	168.587	171.116	173.682
Contributi da soggetti privati		57.750	58.616	59.495	…	118.011	119.781	121.578
Devoluzione 5 per mille		8.250	8.374	8.499	…	16.859	17.112	17.368
Altri ricavi e proventi		16.500	16.748	16.999	…	33.717	34.223	34.736
Proventi figurativi		0	0	0	…	0	0	0
TOTALE PROVENTI		**165.000**	**167.475**	**169.987**	…	**337.174**	**342.232**	**347.365**
ONERI								
Materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		1.200	1.212	1.224	…	1.935	1.954	1.974
Servizi		79.000	9.090	9.181	…	36.622	36.988	37.358
Godimento beni di terzi		1.200	1.212	1.224	…	1.935	1.954	1.974
Personale		34.200	34.542	34.887	…	55.138	55.690	56.246
Ammortamenti		54.000	54.000	54.000	…	0	0	0
Accantonamenti per rischi e oneri		3.000	3.030	3.060	…	4.837	4.885	4.934
Oneri diversi di gestione		11.400	11.514	11.629	…	18.379	18.563	18.749
Oneri finanziari e patrimoniali		108.000	106.955	105.833	…	0	0	0
Oneri figurativi		0	0	0	…	0	0	0
TOTALE ONERI		**292.000**	**221.555**	**221.039**	…	**118.845**	**120.034**	**121.234**
					…			
RISULTATO ATTUALIZZATO (su 50 anni)	**1.060.671**	**-123.902**	**-51.475**	**-47.406**	…	**65.109**	**64.647**	**64.186**

Flussi di cassa del piano

Il modello teorico utilizzato, con immediati effetti sostanziali ed operativi, rendono possibili le quantificazioni dei flussi finanziari per ogni anno di sviluppo del progetto. È conseguentemente possibile valorizzare un indice VAN (valore attuale netto del progetto stesso) che, in funzione del suo ammontare, induce le seguenti scelte:

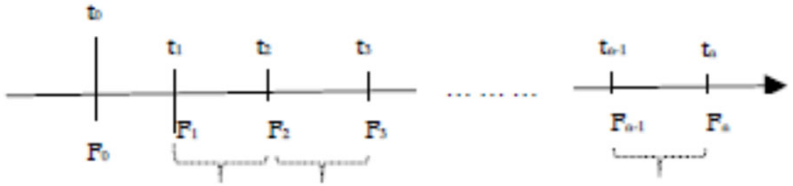
$$\text{Se} \begin{cases} VAN < 0 & \text{il } Progetto \textbf{ non può} \text{ essere perseguito} \\ VAN = 0 & \text{il } Progetto \text{ può} \\ VAN > 0 & \text{essere perseguito} \end{cases}$$

Sulla base dell'analisi di sensitività effettuata è stato possibile individuare quale durata minima del progetto, cioè quale durata che rende il VAN almeno pari a zero, una data compresa fra il 49esimo e il 51esimo anno dalla messa in funzione del medesimo ed arrotondare, conseguentemente tale durata minima, anche sulla base di valutazioni derivanti dall'analisi di sensitività, al valore considerato ottimale in termini di sostenibilità minima del progetto, **di 50 anni.**

Per epoche di durata inferiori si può ragionevolmente ritenere che il VAN del Progetto sia negativo e, conseguentemente non possa essere attuato.

Flussi di cassa del piano

Il modello di calcolo del VAN è reso operativo sommando i flussi di cassa prospettici stimati (Fi) sulla base di un tasso di attualizzazione (forfettariamente considerato fisso e pari al 2,5%) lungo un periodo progettuale di «n» periodi.



$$VAN = \sum_{0}^{n} F_i \cdot (1+r)^{-t_i}$$

Il metodo è stato utilizzato al fine di calcolare la durata minima in funzione della quale si realizza, sulla base delle assunzioni formulate, l'evidenza di un VAN positivo.

Flussi di cassa del piano

La simulazione evidenzia la necessità di **almeno 50 anni** per ottenere, in quello successivo, in considerazione delle assunzioni formulate un VAN positivo che giustifica l'attuazione del progetto

		Anno	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026		31/12/2072	31/12/2073	31/12/2074
		Anno	1	2	3		49	50	51
Uscite	U_i	Investimenti	-70.000	0	0		-22.112	-22.333	-22.556
		Gestione	-60.000	-60.600	-61.206	…	-96.734	-97.701	-98.678
		Quota rata c/capitale	-13.927	-14.972	-16.094	…			
		Oneri finanziari	-108.000	-106.955	-105.833	…	0	0	0
		Incremento entrate	0,0%	1,5%	1,5%	…	1,5%	1,5%	1,5%
Entrate	E_i	Entrate ordinarie	165.000	167.475	169.987	…	337.174	342.232	347.365
		Erogazioni liberali vincolate all'investimento	70.000	0	0	…	0	0	0
		E_i-U_i	-16.927	-15.052	-13.146	…	218.329	222.198	226.131
		Tasso attualizzazione	2,5%	2,5%	2,5%	…	2,5%	2,5%	2,5%
		(E_i-U_i) attualizzato	-16.514	-14.327	-12.207	…	65.109	64.647	64.186
		VAN (fino al periodo)	-1.456.514	-1.470.841	-1.483.048	…	-112.181	-47.534	16.652

Durata minima della concessione

La durata minima della concessione è risultante direttamente dalla valutazione prospettica di sostenibilità nei termini indicati secondo cui, a parità di condizioni, il progetto è realizzabile, sulla base di criteri di razionalità, se e solo se il VAN del progetto è positivo (o al più nullo).

L'analisi di sensitività condotta, di seguito sinteticamente illustrata, ha portato ad evidenziare che solo con **un periodo di concessione minimo di 50 anni** il progetto della **Fondazione ABG** ha possibilità di essere considerato «sostenibile» e quindi con condizioni di realizzabilità.

Analisi di sensitività

La verifica della fattibilità con un periodo di concessione di almeno 50 anni è stata sottoposta ad una verifica di sensitività operata modificando singoli parametri del modello e ipotizzando scenari alternativi inerenti agli oneri e proventi.

In particolare:

- ✓ sono stati simulati scenari nei quale i tassi di interessi finanziari si collochino mediamente al 6%, all'8% e al 9%
- ✓ sono stati simulati scenari nei quali gli oneri per manutenzioni programmate a partire dal 10° anno siano pari rispettivamente ad € 25.000, € 35.000 ed € 45.000 annui

L'aumento tendenziale degli oneri annuali per manutenzioni dell'immobile in concessione ed asservito al progetto indicano, ovviamente, un aumento della durata della concessione necessaria per l'ottenimento della sostenibilità economica e finanziaria del progetto medesimo

Ovviamente gli scenari di sensitività dei tassi finanziari implicano che al crescere dei medesimi si allunga, anche ben oltre i 50 anni, la durata della concessione necessaria per rendere sostenibile il progetto, mentre al contrario si verifica ove si considerino tassi maggiormente favorevoli

Considerando l'attuale andamento dei mercati finanziario e i tassi euribor vigenti, il lungo termine medio di riferimento e la necessità di effettuare valutazioni che tengano conto dell'aleatorietà insita in valutazioni di questo tipo il tasso finanziario utilizzato pari al 7,5% rappresenta un equo compromesso di approccio al PEF

EURIBOR (tasso interbancario di riferimento diffuso giornalmente dalla Federazione Bancaria Europea come media ponderata dei tassi di interesse ai quali le Banche operanti nell'Unione Europea cedono i depositi in prestito; è utilizzato come parametro di indicizzazione dei mutui ipotecari a tasso variabile; Il Sole 24 Ore 3 ottobre 2023)

Scad.	Tasso 360	Tasso 365
1 w	3,858	3,912
1 m	3,858	3,912
3 m	3,951	4,006
6 m	4,138	4,195
1 a	4,198	4,256
Media % mese Settembre		
1 m	3,739	3,791
3 m	3,865	3,919
6 m	4,016	4,072
1 a	4,136	4,193

L'impatto sociale del progetto

Con riferimento al tema, molto rilevante, dell'impatto sociale discendente dal *Progetto* e dalla sua valutazione (anche ai sensi di quanto previsto dal Decreto del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali del 23 luglio 2019) può essere espresso il seguente principio: "*ove il Progetto venga avviato e funzioni, più a lungo la sua funzione è fornita maggiore è l'impatto sociale positivo che da esso promana*"

Uscite	**U_i**
Entrate	**E_i**
Impatto sociale	**IS_i**

Introducendo nella quantificazione dei flussi finanziari una componente **IS (ovvero la valorizzazione figurativa dell'impatto sociale)** si può operare con le medesime modalità

F_i = Flusso finanziario annuale	(E_i-U_i)
$\sum_1^n F_i \cdot coefficiente\ di\ attualizzazione_i$	VAN
$F(sociale)_i$ = Flusso finanziario con componente di impatto sociale annuale	(Ei-Ui+ISi)
$\sum_1^n F(sociale)_i \cdot coefficiente\ di\ attualizzazione_i$	**VAN sociale**

Considerando che la quantificazione astratta e non oggettivamente misurabile dell'impatto sociale è comunque positiva, stante la particolare finalità dell'iniziativa, può inferirsi che **più lunga è la durata della concessione maggiore è l'impatto sociale complessivo misurato dall'indice VAN sociale**

Conclusioni

Le valutazioni condotte portano a identificare una durata minima della concessione di 50 anni. Solo sulla base di un termine di tale entità diviene giustificabile l'intervento di investimento previsto e il sostenimento dei costi di gestione del progetto.

Periodi di concessione minori implicherebbero una revisione completa al ribasso degli investimenti sostenibili che renderebbero però non realizzabile la progettualità operativa secondo il modello immaginato.

Allegati

1. conto economico prospettico 50ennale
2. prospetto dei flussi di cassa 50ennale
3. sensitività con tassi finanziari
   - ✓ allegato 3.a (tassi 6%)
   - ✓ allegato 3.b (tassi 8%)
   - ✓ allegato 3.c (tassi 9%)
4. sensitività con oneri di manutenzione crescenti
   - ✓ allegato 4.a (oneri € 25 mila)
   - ✓ allegato 4.b (oneri € 35 mila)
   - ✓ allegato 4.c (oneri € 45 mila)
5. stima indicativa delle opera da realizzare
6. cronoprogramma delle opere
7. linee guida per la redazione di piani economici e finanziari (esemplificazione di scenario similare)