



CITTÀ DELLA SALUTE E DELLA SCIENZA DI NOVARA

Mario ROCCO

EY Advisory

Novara, giovedì 28 Febbraio 2019



ORGANIZZATO DA



PROMOSSO DA



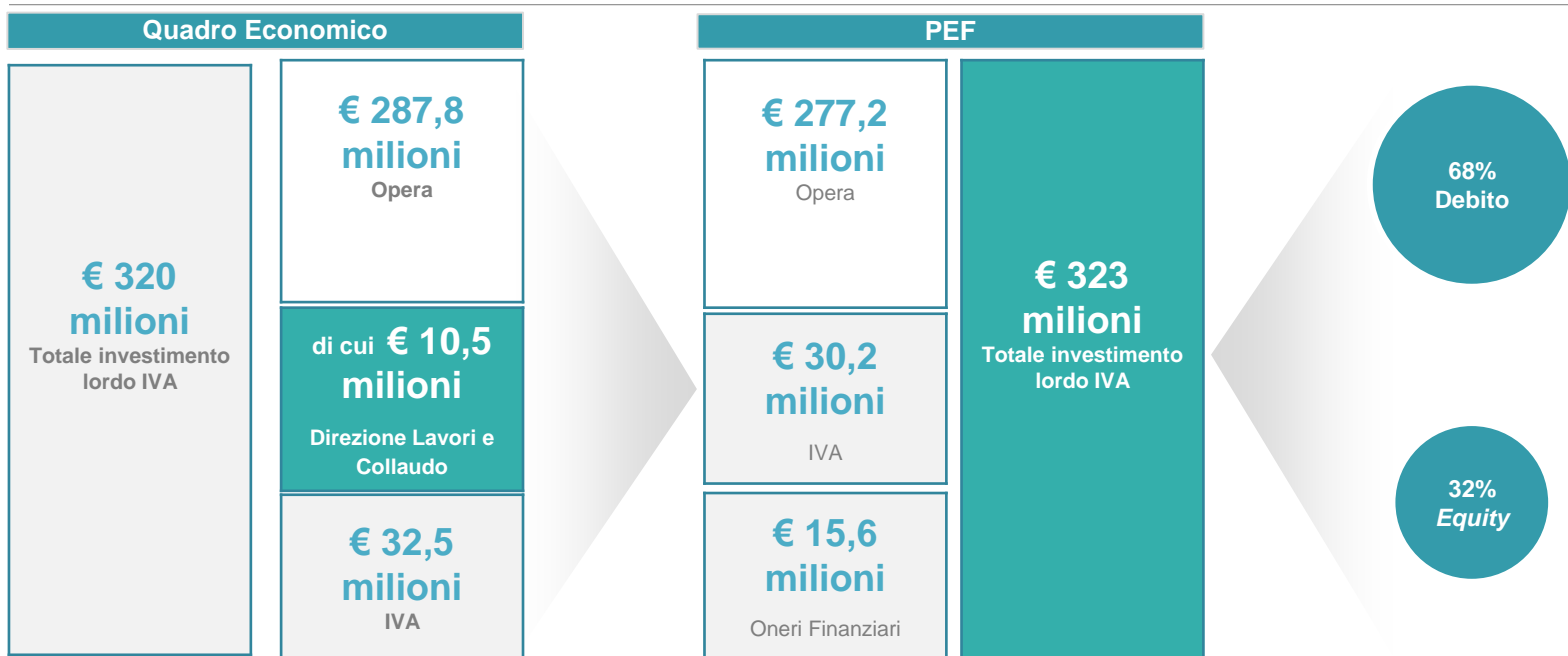
SI RINGRAZIA





PEF: DAL QUADRO ECONOMICO AL FINANCING

PIEMONTE A FUTURE-ORIENTED BUSINESS DESTINATION





ANALISI DELLA FATTIBILITÀ ECONOMICA FINANZIARIA DEL PROGETTO

PIEMONTE A FUTURE-ORIENTED BUSINESS DESTINATION

OBIETTIVO DELL'ANALISI

Verificare che il Progetto sia in grado di:

- Creare valore;
- Generare un livello appropriato di redditività per l'investitore privato sulla base del capitale investito;
- Originare flussi di cassa sufficienti per rimborsare i finanziamenti attivati.

METRICHE DI FATTIBILITÀ E SOSTENIBILITÀ

- VAN di Progetto;
- TIR di Progetto;
- VAN dell'Azionista;
- TIR dell'Azionista;
- DSCR.

VAN – Valore Attuale Netto
TIR – Tasso Interno di Rendimento
DSCR – Debt Service Coverage
Ratio (rapporto tra il flusso di
cassa operativo e il servizio del
debito)

5 FASI PRINCIPALI

- Stima dell'orizzonte temporale e del costo dell'Investimento;
- Stima dei ricavi / costi relativi a (i) servizi in concessione e (ii) aree commerciali;
- Determinazione del canone di disponibilità;
- Definizione della struttura finanziaria ottimale dell'Investimento.

INPUT PRINCIPALI

- Dati di natura tecnica ed infrastrutturale;
- Valori parametrici, definiti dalle Autorità Nazionali, inerenti le attività gestionali;
- Dati di natura finanziaria stimati sulla base di analisi condotte su casi analoghi, evidenze della letteratura economica di settore, studi e osservatori nazionali.



ORGANIZZATO DA



PROMOSSO DA



SI RINGRAZIA





FASI PRINCIPALI DEL PROGETTO:

STIMA DELL'ORIZZONTE TEMPORALE E DEL COSTO DELL'INVESTIMENTO

PIEMONTE A FUTURE-ORIENTED BUSINESS DESTINATION



Costo dell'Investimento

€ 277
mln

- Costo per l'Opera (inclusi parcheggi) → € 206,8 mln;
- Spese per Arredi → € 15,5 mln
- Sistemazione Area → € 49,7 mln
- Oneri procedurali → € 5,3 mln
- Costi finanziari → € 15,6 mln

Orizzonte Temporale

30 anni



4 anni di Progettazione / Costruzione



26 anni di Concessione



FASI PRINCIPALI DEL PROGETTO:

*RICAVI / COSTI RELATIVI A SERVIZI IN CONCESSIONE E
AREE COMMERCIALI*

PIEMONTE A FUTURE-ORIENTED BUSINESS DESTINATION



Servizi in Concessione

- Riscaldamento / Condizionamento
- Manutenzione e Conduzione Opere Edili
- Aree Verdi

Ricavi (per SPV) relativi alle aree commerciali

€ 1,6
mln

- Ricavi da parcheggi per € 1,2 mln
- Ricavi da sfruttamento spazi commerciali € 0,4 mln
- Costi relativi alla gestione delle aree commerciali stimati in ca. € 0,6 mln

Canoni (per SPV) relativi ai Servizi in Concessione

€ 5,7
mln

- Corrispettivo = (Quantità da erogare) x (Costi storici sostenuti dall'Azienda Ospedaliera)
- I costi per SPV scorrono dai ricavi un *mark-up* del 13%



ORGANIZZATO DA



PROMOSSO DA



SI RINGRAZIA





FASI PRINCIPALI DEL PROGETTO:

CANONE DI DISPONIBILITÀ

PIEMONTE

A FUTURE-ORIENTED BUSINESS DESTINATION



Canone di Disponibilità

€ 18,6
mln

Il canone è stato determinato in modo da garantire:

- un rendimento target dell'operazione in relazione al livello di rischio assunto;
- la copertura del:
 - ☐ servizio del debito complessivo;
 - ☐ manutenzioni ordinarie e straordinarie degli immobili e degli impianti;
 - ☐ altri oneri di strutturazione dell'operazione, i margini del concessionari e le riserve di liquidità.



FASI PRINCIPALI DEL PROGETTO: STRUTTURA FINANZIARIA DELL'INVESTIMENTO

PIEMONTE A FUTURE-ORIENTED BUSINESS DESTINATION



Struttura finanziaria dell'Investimento

€ 79,9 mln
Contributo Pubblico

€ 71,4 mln
Capitale Sociale

€ 22,2 mln
Debito Linea IVA

€ 151,8 mln
Senior Debt

- Costo del Capitale Proprio: 8,7%
- Costo del Debito: 4,52%
- Erogazione: Max 5 tranches
- Grace Period: 5 anni
- Durata: 19 anni



METRICHE DI FATTIBILITÀ E SOSTENIBILITÀ

PIEMONTE A FUTURE-ORIENTED BUSINESS DESTINATION

RISULTATI DEL PIANO ECONOMICO - FINANZIARIO

€ 2,8
mln

VAN di Progetto

*Posto di poco
superiore allo zero per
garantire l'effettivo
trasferimento del
rischio operativo nel
contratto di
concessione*

6,76%

TIR di Progetto

1,56

DSCR Medio

VAN – Valore Attuale Netto
TIR – Tasso Interno di Rendimento
DSCR – Debt Service Coverage
Ratio (rapporto tra il flusso di
cassa operativo e il servizio del
debito)



ORGANIZZATO DA



PROMOSSO DA



SI RINGRAZIA

