



# Project Financing Atena

## Modeling your Future Investments – Pubblica Amministrazione

### **UN PROBLEMA DA RISOLVERE:**

Oggi l'ideazione e strutturazione di un progetto di valutazione generale di un investimento richiede consulenti finanziari e la realizzazione di complessi fogli di Excel che vanno creati ad hoc per singolo progetto.

E' quindi richiesta una competenza nell'utilizzo di fogli di calcolo molto avanzata, una competenza economica finanziaria, di matematica, una conoscenza dei parametri economici e strutturali che caratterizzano un Progetto. La valutazione richiede di essere aggiornati sulle nuove disposizioni di legge e una capacità di analisi per la lettura dei dati calcolati. Le formule del Progetto sono numerose e complesse pertanto è sufficiente una dimenticanza o una distrazione per compromettere l'attendibilità del risultato.

Un progetto di Project Financing o Valutazione Economica Finanziaria di un investimento svolto con la ormai obsoleta tecnologia dei fogli di calcolo costa infatti decine di migliaia di euro a simulazione e giorni di lavoro.

E' anche per questo che l'**Analisi degli Investimenti** è svolta in modo approssimato<sup>1</sup> con una percentuale di errore che supera il 50%, utilizzando metodologie incomplete (ad esempio analisi di tipo economico e non finanziario), con modelli approssimativi ed empirici che tengono conto solo di alcune delle variabili di un investimento e non di quelle necessarie per una analisi corretta.

1

**Le Analisi d'investimento sono prodotte generalmente con queste metodologie:**

- ✚ In modo interno, autoprodotta su fogli di calcolo con algoritmi errati e modelli limitati rispetto alle esigenze di un'analisi affidabile;
- ✚ Da Società di Consulenza, sempre su fogli di calcolo, con costi che possono essere giustificati solo da grandi investimenti e comunque con questi limiti<sup>2</sup>:
  - Grado ridotto di affidabilità legato ai rischi derivanti dall'utilizzo di spreadsheet;
  - Grado ridotto di comprensibilità;
  - Impossibilità di simulazioni iterative al variare delle condizioni interne e di mercato.

**Le conseguenze sono semplici da prevedere:**

- ✚ In molti casi l'investimento è stato deciso su basi non razionali, incomplete, emotive o approssimative.
- ✚ In molti casi il mix di fonti di finanziamento è errato e non ottimizzato, con perdita di denaro;
- ✚ In molti casi elementi essenziali che impattano sul ritorno economico dell'investimento non sono stati presi in considerazione, con conseguente sottostima dei rischi e dei risultati ottenuti;
- ✚ La responsabilità rimane della Pubblica Amministrazione.

<sup>1</sup> L'UTFP comunica che oltre il 30% dei Progetti visionati sono errati;

<sup>2</sup> Si consulti per maggiori informazioni il documento PF Atena Vs. Spreadsheet



## **PROJECT FINANCING ATENA: LA 1A SOLUZIONE IN EUROPA**

**Atena** ha trovato una risposta, prima in Europa, al vecchio sistema di “Analisi degli Investimenti” creando il Software “**Project Financing Atena**” su database **Relazionale, Multiutenza, Multilingua**.

*Con i migliori “Modelli di Simulazione di Investimento” dei grandi Investitori Internazionali*

“**Project Financing Atena**” è una piattaforma software che sancisce un nuovo standard per realizzare, senza competenze specifiche ma grazie alla tecnologia del software, un’analisi economica e finanziaria di qualsiasi tipo d’investimento:

- ✚ In modo autonomo;
- ✚ In un solo giorno di lavoro;
- ✚ Corretto;
- ✚ Completo;
- ✚ Affidabile;
- ✚ Economico;
- ✚ Certificato.

“**Project Financing Atena**” permette un’analisi strategica, economica e finanziaria di qualsiasi tipo di investimento, basato sul principio di ripagare un investimento in base ai flussi di cassa generati, verificando se è in equilibrio finanziario, analizzando la *Redditività* (TIR e VAN), la *Bancabilità* (DSCR, LLCR, etc.) ed evidenziando le variabili di rischio.



## **BENEFICI:**

*“Importanza di fare oggi analisi strategica dei propri Investimenti”*  
*“Importanza di valutare la migliore destinazione E/F di un bene”*  
*“Importanza di farlo in modo continuato e semplice”*

### ✚ **Maggior numero di opere e servizi per la collettività:**

A parità di Budget e Risorse con **“Project Financing”**, utilizzando:

- Principio della Leva Finanziaria: in rapporto da 2 a 100;
- Principio sano dell’auto sostenibilità, rispetto ad altre forme di finanziamento;
- Sinergia tra Capitale Pubblico e Privato;
- Valorizzazione Patrimonio inutilizzato;
- Fuori dal Patto di Stabilità;

“Project Financing Atena”, la nuova tecnologia che sostituisce i fogli di calcolo, permette inoltre di verificare senza alcuna competenza specifica la fattibilità di un’opera o servizio in poche ore traducendola in Analisi Economica, Finanziaria, di Bancabilità e Sostenibilità.

- ✚ **Ruolo Attivo:** “Project Financing Atena”, costituisce un superamento dell’obsoleta metodologia dei fogli Excel e rappresenta una profonda **innovazione per il mercato delle Pubbliche Amministrazioni** e un **cambio di Ruolo** per i prossimi anni a venire, permettendo alla Pubblica Amministrazione di **diventare protagonista e autonoma nell’impostazione del miglior Modello di Business Economico e Finanziario** dell’opera da realizzare, trovandone le migliori soluzioni nell’interesse della collettività e non dovendo più delegare in toto l’attività ai Promotori, ma potendo interloquire con gli stessi in modo paritetico individuando la migliore soluzione nell’interesse delle parti (Promotore, Ente Pubblico, Collettività).

“Project Financing Atena”, permette, infatti, all’Ente Pubblico, nel caso di Project presentati dai Promotori, di invertire l’onere della prova potendo validare immediatamente la correttezza dei Piani presentati dagli stessi ricaricando i dati forniti su “Project Financing Atena” e verificando il TIR di Progetto, il TIR del Promotore e gli apporti corretti di capitale.

- ✚ Gestire le varie tipologie di opere: **Immobiliari, Infrastrutture, Trasporti, Energia, Ricreative, Paramediche, Ospedaliere, Acqua in “cessione”, “locazione” e “gestione”** con la possibilità di simulare anche le varie ipotesi di **contributo pubblico**, le diverse ipotesi di **modelli di Costi e Ricavi** e le diverse condizioni di mercato (inflazioni, tassi, tasse, etc.), ottenendo tramite semplici e immediate simulazioni, il Tasso di Rendimento di Progetto (TIR) e i flussi di cassa dell’iniziativa per verificare preventivamente se lo stesso è realizzabile, sostenibile e a quali condizioni.
- ✚ **Sicurezza e Affidabilità** dei Progetti valutati, per non trovarsi di fronte a situazioni di responsabilità o di difficile reversibilità.



## **MODALITÀ DI UTILIZZO:**

1. **Modalità Strategica: per predisporre una prima Bozza del Piano Economico Finanziario (PEF)** per l'inserimento nel Programma Triennale dei Lavori in conformità a un'idea progettuale, con un minimo di dati per verificarne una prima sostenibilità.
2. **Modalità Operativa: per predisporre un Piano Economico Finanziario (PEF)** dettagliato che possa servire come base per la pubblicazione del Bando di Gara nell'interesse delle varie parti, quali Pubblica Amministrazione, Banche e Promotori e per evitare che i bandi vadano deserti per evidente squilibrio di una parte.
3. **Modalità Controllo: per verificare e controllare i Piani Economici Finanziari presentati dai Promotori/Consulenti** facendosi dare i dati caricati sulle "Matrici Raccolta dati Project Financing Atena" e importando gli stessi su "Project Financing Atena" ottenendo con un click tutti gli indici ed elaborati d'interesse pronti per essere confrontati con quelli presentati dal promotore. Ciò evita laboriose se non complicatissime analisi interne relative agli algoritmi e dati presentati o costose consulenze esterne basate sulla precaria tecnologia dei fogli di calcolo.
4. **Modalità di Controllo a Consuntivo: per verificare periodicamente in corso di gestione** se le ipotesi sono in linea con quelle previste nel Piano Previsionale e, in caso di scostamento, intervenire immediatamente evitando danni economici e di immagine incalcolabili.



## **I VANTAGGI RISPETTO ALLA METODOLOGIA DEI FOGLI DI CALCOLO:**

*“Importanza di utilizzare le nuove tecnologie più efficaci”*

### **✚ Una nuova tecnologia alla portata di tutti:**

- Non richiede nessuna competenza approfondita di economia, finanza, matematica finanziaria o di “Foglio di Calcolo” in termini di Macro e formule;
- Un Navigatore procedurale interattivo guida la corretta immissione dei dati;
- Solo 2 giorni di formazione per imparare ad utilizzare il Prodotto e leggere i report.

### **✚ Completa affidabilità e sicurezza** dei risultati:

- Non più il problema di algoritmi errati;
- Non più il Problema di dimenticanze di variabili importanti del Progetto;
- Inserimento controllato degli input, con tutti i controlli di congruità;
- Sempre aggiornato dal punto di vista normativo e funzionale.

### **✚ Produttività ineguagliabile ed efficienza** dovuta a:

- Una simulazione economica/finanziaria completa in 1 giorno di lavoro;
- Riduzione dei tempi di formazione di personale interno;
- Fascicolo di presentazione del Progetto immediato e preformattato;
- Drastica riduzione dei costi di consulenze esterne.

### **✚ Piena condivisibilità dei Progetti:**

- Con Banche, Soci, Promotori, Investitori;
- Possibilità di lavorare in rete locale con più utenti anche sullo stesso progetto;
- Standardizzazione della presentazione dei Piani Economici Finanziari;
- Oggettivazione di accesso e ricerca del progetto indipendentemente da chi l’ha creato.

### **✚ Integrazione documentale associata ai Progetti:**

- A ogni Progetto è associata tutta la documentazione di Progetto: Contratti, Accordi, etc.;
- Stampe, Report e Grafici direttamente archiviabili in PDF su database;
- Stampa in automatico del fascicolo del Piano Economico Finanziario da presentare a terzi.

### **✚ Certificazione dei risultati/algoritmi utilizzati:**

- Tutti gli algoritmi sono certificati con il riporto della fonte di origine: UTFP, OIC, Università.

### **✚ Oggettività, chiarezza e semplicità di lettura e di interpretazione:**

- Uno standard di riferimento internazionale sul mercato in termini di lettura dei dati e non fogli di calcolo illeggibili solo da chi ha fatto Excel.





## **CASI REALI RISOLTI:**

“Project Financing Atena” è già in utilizzo presso numerose realtà di **primario livello** ed è per questo possibile consultare alcuni casi reali come esempio, affrontati e brillantemente risolti con l’utilizzo di questo prezioso strumento:

- ✚ **Modalità Strategica: per predisporre una prima Bozza del Piano Economico Finanziario:**
  - **Settore Pubblico** Programma Triennale dei Lavori, che ha permesso all’ente che l’ha adottato di trovare la fattibilità di opere altrimenti impensabili, attraverso gli autofinanziamenti generati dalle opere calde che hanno permesso di finanziare alcune opere fredde.
  
- ✚ **Modalità Operativa: Predisposizioni di Piani Economico Finanziario (PEF) in dettaglio:**
  - **Settore Parcheggi:** *Piano Economico Finanziario* di concessione di un parcheggio di 300 posti auto di cui 100 in cessione e 200 in Gestione, coperto da un contributo pubblico erogato in parte a stato avanzamento lavori e il residuo alla consegna dell’opera;
  - **Centro Civico Culturale:** costituito da 7 unità costruite in periodi diversi così costituite: Centro Civico Culturale in locazione (con contributo pubblico), area parco pubblico (semifredda), opere stradali e ciclabili (*opera fredda*), Palazzo uffici in locazione (opera calda), Area PP/bonifica ambientale in cessione (opera calda), Parcheggio in gestione e Parcheggio in vendita (opera calda) finanziato con 70% di capitale bancario e 30% capitale proprio. Si è ottenuto l’equilibrio finanziario del progetto con 3 simulazioni trovando la migliore combinazione in solo 1 giorno di lavoro. In questo caso, l’ente ha risparmiato 45.000 euro di consulenze con il vantaggio di avere il progetto in suo possesso e poter intervenire successivamente in caso di varianti e verificare se in corso d’opera le aspettative di progetto sono state mantenute.
  - **Utilizzo di aree dismesse:** Progetto di riconversione operato da un Comune relativamente ad dismesse date in permuta a fronte di new opere e servizi.
  
- ✚ **Modalità Controllo: per verificare e controllare i Piani Economici Finanziari presentati dai Promotori/Consulenti:**
  - **Progetto Centro Cooperativo:** Ente con PFA ha potuto simulare i dati presentati dal promotore con 1 giorno di lavoro, accorgendosi che alcuni dati erano diversi e altri, fondamentali per l’affidabilità del progetto, erano mancanti. In questo modo l’Ente ha potuto evitare la realizzazione di un’opera avrebbe richiesto ulteriori contributi da parte del comune con conseguenti gravi danni.
  
- ✚ **Modalità di Controllo a Consuntivo:**
  - **Progetto Cimitero:** Un controllo periodico ha permesso di individuare all’ente che le ipotesi iniziali non si stavano mantenendo. L’evidenza del problema ha permesso di trovare una variante di interesse per riportare il piano in equilibrio.
  
- ✚ **Analisi di Convenienza:**
  - **Progetto cambio sede,** Il comune ha potuto valutare la convenienza a fare un investimento di cambio sede in base ai risparmi generati.



## **ALCUNE TESTIMONIANZE**

*“...**Project Financing Atena**, da quando è stato adottato ci ha fatto risparmiare già nei primi mesi le spese di consulenza di terzi e ci ha permesso di ripagare completamente l'investimento fatto ...”*

*“...Con **Project Financing Atena**, abbiamo potuto ottenere la miglior analisi economica finanziaria dell'investimento nell'interesse del Comune e dei possibili Promotori, quando prima eravamo completamente dipendenti dal Promotore...”*

*“... Finalmente una **Polizza Assicurativa** che ci assicura di verificare la validità dei piani economici finanziari nell'interesse della collettività. Prima era come guidare un'auto di grossa cilindrata senza assicurazione contro i rischi ....”*

*“...Con **Project Financing Atena**, abbiamo ampliato la nostra possibilità di fare studi di fattibilità per nuove opere e servizi, prima impensabili ...”*

*“...Con **Project Financing Atena** ci siamo potuti concentrare nel trovare la migliore combinazione delle variabili senza più preoccuparci di predisporre, verificare, controllare le infinite formule di Excel con i problemi di errori di sempre...”*

*“... **Project Financing Atena** è veramente semplice da usare; già al secondo giorno di formazione abbiamo potuto impostare un caso di nostro interesse e verificarne la fattibilità in poche ore. Non richiede nessuna competenza di matematica finanziaria, di macro di Excel, di finanza...”*

*“...Per un rapido utilizzo **Project Financing Atena** ci sono stati molto utili i casi già preimpostati di: un parcheggio, ramo di autostrada, di un ospedale, di una funivia, di un impianto fotovoltaico...”*

*“... Alcuni giorni fa abbiamo dovuto considerare una variante al progetto in corso. Prima sarebbe stato molto laborioso. Con **Project Financing Atena** abbiamo potuto verificare immediatamente l'impatto sul progetto in corso e decidere come comportarci al meglio nell'interesse della collettività ...”*

*“... Con **Project Financing Atena** possiamo monitorare nel corso dell'opera l'andamento delle ipotesi definite in fase previsionale e accorgerci subito degli scostamenti, per decidere al meglio nell'interesse della collettività. Abbiamo la responsabilità di gestire risorse non nostre ...”*



## **I PARTNER DI SVILUPPO:**

Atena, Società di Consulenza di Organizzazione e Informatica, con successo sul mercato dal 1986, è Partner IBM e specializzata nello sviluppo di soluzioni gestionali e dipartimentali ad alto rendimento per le organizzazioni che le hanno adottate.

Atena ha sviluppato “Project Financing Atena” con il contributo di:

- ✚ Docenti Università Bocconi;
- ✚ Docenti del NI.BI (New Istituto Business Internazionale);
- ✚ Società di Consulenza Finanziaria specializzate nell’ideazione, definizione e implementazione di operazioni finanziarie;
- ✚ Grandi Imprese di Costruzioni/a Progetto;
- ✚ Pubblica Amministrazione: Comuni, Province, Regioni e società partecipate;
- ✚ Società di Investimento: italiane ed estere su Londra.

## **LA STRUTTURA ATENA DEDICATA A “PROJECT FINANCING ATENA”**

### **Area Consulenza:**

Consulenti Economici/Finanziari di diversa esperienza sono in grado di seguire il Cliente nella formazione all’utilizzo del “Project Financing Atena” partendo dalle sue specifiche esigenze, e nella consulenza specifica sulle problematiche dell’investimento da analizzare.

### **Area Informatica:**

Programmatore a tempo pieno e dedicato migliorano costantemente le funzionalità e i contenuti di “Project Financing Atena” per rendere sempre più efficace ed efficiente il lavoro dei nostri Clienti.

### **Area Universitaria:**

Collaborazioni con Docenti Universitari qualificano e aggiornano “Project Financing Atena” in modo costante e puntuale.

### **I nostri Clienti:**

Importanti realtà nel panorama italiano, nostri Clienti, fanno da stimolo continuo nel miglioramento di “Project Financing Atena” e nell’ampliamento dei nostri servizi.





## **I SERVIZI A VALORE AGGIUNTO GARANTITI:**

### **Servizio di formazione e avviamento:**

Garantisce al cliente un avviamento ed utilizzo completo del prodotto in soli 2 giorni, con il Cliente o via Web. Il percorso di formazione si articola in 3 fasi: la prima relativa alla impostazione del Progetto partendo da casi reali, la seconda insegna il caricamento dei dati e la terza fase insegna a leggere i report e a fare analisi di Sensitivity.

### **Servizio di aggiornamento e manutenzione:**

Garantisce un software sempre aggiornato dal punto di vista civilistico-fiscale, con nuove funzionalità e un'architettura sempre in evoluzione per garantire le migliori simulazioni in tempo reale. Il rilascio degli aggiornamenti è effettuato via web.

### **Servizio di assistenza telefonica e collegamento via Web:**

Garantisce ai nostri clienti un costante supporto per un migliore utilizzo delle funzionalità del prodotto.

### **Servizio di consulenza completa:**

Garantisce un supporto completo per il cliente da parte di uno staff in grado di coprire le varie problematiche economiche, finanziarie e legali legate alle problematiche sugli investimenti.

## **DIVERSE MODALITÀ DI LICENZA:**

Atena ha studiato **5 Tipologie di Soluzioni** per andare incontro alle diverse esigenze del Cliente:

- **Soluzione 1: “Project Financing Atena” Licenza d’uso “Illimitata” Client/Server:**  
Per quelle utenze che hanno un'*esigenza frequente nel tempo* di analizzare, stendere, elaborare, confrontare nuovi progetti in modo autonomo e sistematico. Funzionalità *full*.
- **Soluzione 2: “Project Financing Atena” Licenza d’uso “a numero di Simulazioni”:**  
Per quelle utenze che hanno *esigenze spot, ma con continuità nel tempo*, di analizzare, stendere, elaborare, confrontare nuovi progetti in modo autonomo/coadiuvati. Funzionalità *full*.
- **Soluzione 3: “Project Financing Atena” Licenza d’uso “a Tempo”:**  
Per quelle utenze che hanno un'*esigenza concentrata in un unico evento*, di analizzare, stendere, elaborare, confrontare un nuovo progetto in modo autonomo/coadiuvati da Atena. Funzionalità *full*.
- **Soluzione 4: “Project Financing Atena” Licenza d’uso “Ricorrente Anno CI/Ser”:**  
Per quelle utenze che vogliono utilizzare da subito i vantaggi del software pagando un canone annuale di Licenza.
- **Soluzione 5: “Consulenza Atena”:**  
La consulenza Atena per quelle realtà che non intendono acquisire la Licenza, ma non vogliono rinunciare ai vantaggi di avere una proiezione strategica e preventiva della loro attività aziendale e/o dei loro investimenti.



## **DOCUMENTAZIONE A SUPPORTO:**

Atena inoltre offre al cliente una ricca documentazione per una facile consultazione degli argomenti di interesse così suddivisa:

### **Specifiche funzionali:**

Dettagliano le funzionalità gestite nel modello di simulazione.

### **Manuale di navigazione:**

Un manuale completo che raccoglie tutte le videate del programma per un utilizzo completo dello stesso.

### **Guida all'Analisi di Sensitività:**

Un manuale completo che guida il cliente al migliore equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa, alla combinazione delle variabili di progetto per un'ottimale redditività e a ottenere la migliore bancabilità dell'iniziativa per il finanziamento dalle banche o da soci investitori.

### **Raccolta dei casi tipici:**

Una raccolta di tutte le tipologie di investimento affrontate con spiegazione di come ciascun caso è stato impostato, di come sono stati caricati i dati e con le soluzioni ottenute insieme alla relativa analisi di Sensitivity.

### **Relazione di presentazione tipo-standard:**

Raccolta di relazioni tipiche di presentazione e commento degli investimenti analizzati.

### **Certificazione algoritmi utilizzati:**

Possibilità di richiedere per ciascuna formula o modello economico/finanziario la fonte di riferimento che certifica l'affidabilità dell'algoritmo utilizzato.

### **Griglia di raccolta dati per terze parti:**

Una comoda "Griglia" permette la raccolta dei dati per una standardizzazione e condivisione da caricare sul modello.

### **Lettere di Rilascio:**

A ogni aggiornamento viene rilasciata una Lettera in cui sono riportate le nuove funzionalità con gli obiettivi e una dettagliata descrizione per il suo utilizzo.