

# **PAPER 5**

## **RATING DI PROGETTO: SISTEMA INNOVATIVO COMPLESSO**

### **RaOPL – Rating Operating Project Loan**

Il Rating dei crediti deteriorati NPE  
(Non Performing Exposures)

Modalità Operative

## SOMMARIO

<b>Premessa</b> .....	<b>3</b>
<b>Benefici Attesi</b> .....	<b>5</b>
<b>Metodologia del RaOPL</b> .....	<b>7</b>
<b>Conclusioni</b> .....	<b>14</b>
<b>Pubblicazioni Connesse</b> .....	<b>15</b>

**1 Profilo di rischio del cliente**

La Direttiva 2004/39/CE (MiFID Livello 1) prevede che, ai fini della valutazione dell'adeguatezza, l'intermediario debba ottenere dal cliente informazioni in merito a: conoscenze ed esperienze in materia di investimenti e al tipo specifico di prodotto o servizio, alla situazione finanziaria e agli obiettivi di investimento. La Direttiva di attuazione 2006/73/CE (MiFID Livello 2) suggerisce all'intermediario di richiedere al cliente informazioni in merito a:

- **1a)** servizi / operazioni / strumenti finanziari con i quali il cliente ha dimestichezza; **1b)** natura / volume / holding-periodo / frequenza delle operazioni realizzate; **1c)** livello di istruzione e professione o, se rilevante, precedente professione.
- **2a)** fonte e consistenza del reddito regolare; **2b)** attività, comprese le attività liquide; **2c)** investimenti e beni immobili; **2d)** impegni finanziari e regolari.
- **3a)** periodo di tempo per il quale il cliente desidera conservare l'investimento; **3b)** preferenze in materia di rischio; **3c)** profilo di rischio; **3d)** finalità dell'investimento.

**2 UTP (Unliked To Pay)**

Sono crediti concessi dalle banche che difficilmente verranno rimborsati.

**3 NPL (Non Performing Loan)**

Sono crediti concessi dalle Banche (mutui, finanziamenti, prestiti) che i Clienti non riescono più a ripagare regolarmente o del tutto e per questo sono anche denominati "deteriorati".

**PREMESSA**

I modelli di sviluppo delle economie moderne prevedono che sia lo Stato ad occuparsi, per conto dei propri cittadini, di definire ed applicare regole comuni e condivise che abbiano come fine il "buon vivere civile" creando le condizioni per un continuo miglioramento delle condizioni di benessere singolo e collettivo.

Questa visione della società moderna porta con sé il "mercato degli utenti finali" che altro non è che l'insieme delle persone, delle famiglie e delle imprese che esprimono le proprie necessità di vita, in termini di bisogni ed aspettative, attraverso il rapporto domanda-offerta di beni e servizi il cui regolare sviluppo costituisce il motore dell'economia.

Il corretto rapporto tra domanda e offerta si sviluppa obbligatoriamente attraverso transazioni finanziarie affidate ad Istituti di Credito il cui compito è quello di mettere a disposizione del mercato i necessari finanziamenti sotto forma di prestiti in denaro concessi con regole che devono assicurare l'equilibrio tra la sostenibilità della spesa e la garanzia di restituzione del prestito.

L'utente finale diventa quindi il "cliente" della Banca alla quale si rivolge per chiedere un finanziamento e dove in seguito sottoscriverà dei contratti secondo i quali si impegnerà a garantire la restituzione del prestito tramite precisi accordi che comportano l'assunzione di rischio per entrambe le parti.

Ne consegue che il "cliente" diventa il "soggetto debitore" a cui viene assegnato il proprio "profilo di rischio"<sup>1</sup> da parte della Banca a cui spetta, in qualità di "soggetto finanziatore" il controllo della corretta restituzione nei tempi e nelle modalità concordate.

Nel caso di non regolare o mancata restituzione del finanziamento da parte del "cliente", il prestito iniziale, visto come strumento capace di risolvere i bisogni del soggetto finale e rispondere alle finalità d'impresa della Banca, si trasforma in un credito prima in *sofferenza*, poi *inesigibile*, in ultimo *deteriorato* che non sono altro che l'assegnazione di un diverso grado di rischio del cliente che viene suddiviso in UTP (Unliked To Pay)<sup>2</sup> ed NPL (Non Performing Loan)<sup>3</sup>.

Nel primo caso (UTP) la Banca deve iniziare, suo malgrado, a valutare quali siano le reali difficoltà di recupero del credito nell'ipotesi di un'alta probabilità di subire una perdita.

Pertanto, in tale caso occorre studiare il "dossier cliente UTP" in relazione alle reali garanzie concesse e ritenute di possibile escussione; si vedrà più avanti nel presente documento che questo step comporta il calcolo di un Rating di primo livello (P1) ottenuto da valutazione interna oppure con un'apposita Perizia redatta da terzi.

Nel secondo caso (NPL) le valutazioni di rischio sul "cliente" sono risultate molto elevate per cui la probabilità di trasformare il proprio credito in perdita reale sono tali da costringere la banca ad avviare la procedura giudiziale che comporta, nel caso del Rating, il calcolo del RaOPL a vari livelli, P1 equivalente alle CTU/Perizie e P2 alle Due Diligence a seguito della necessità di effettuare approfondimenti di carattere tecnico-progettuale, economico-finanziari, legale-fiscale.

<sup>4</sup> **Re.O.Co** (*Real Estate Owned Company*)  
È una società di investimento dedicata alla valorizzazione degli Asset immobiliari che provengono dalle garanzie della Banca.

<sup>5</sup> **Sistema Complesso**  
Per maggiori approfondimenti sul tema, si rimanda alla lettura del Paper 1 "Il Rating di Progetto come sintesi di un sistema innovativo complesso".

<sup>6</sup> **Rischio**  
Insieme delle "criticità" che risultano avere un livello di "gravità" tale da essere oggetto di attenzione nel processo di mitigazione.

Di regola, la gestione degli NPL da parte delle Banche è affidata alle Re.O.Co<sup>4</sup> le quali hanno il compito di acquistare l'Asset sottoposto a procedura giudiziale per una successiva riqualificazione o strategie diverse come la cessione a terzi con finalità di ridurre (alla fine) la perdita di credito.

Qui di seguito verranno sviluppati i contenuti applicativi e di metodo.

Risulta quindi come la valutazione del "profilo di rischio del cliente" inteso come *Rischio* assegnato al *soggetto debitore*, assuma una rilevanza centrale nella capacità di recupero del credito rimasto inesausto, problematica complessa perché comporta la necessità di analizzare con il necessario dettaglio e cura la consistenza della garanzia reale posta all'atto dell'erogazione del finanziamento.

La garanzia reale, anche denominata "collaterale della garanzia" non è sempre di facile valutazione perché occorre verificare i tempi o vetustà della garanzia emessa, la tipologia, se mobiliare o immobiliare, accertare il valore veniale ed in ultimo analizzare le reali possibilità di recupero nel rispetto di regole, leggi e comportamenti di possibile attivazione legale.

Inoltre, avere un quadro di conoscenza del collaterale di garanzia di un credito deteriorato comporta la necessità di prendere in esame una "complessità" analoga a quella di un vero e proprio progetto inteso come sistema complesso composto da componenti di tipo interdisciplinari che sono ognuno fonte di rischi.

Risolvere la "complessità" significa però disporre di una "sintesi" intesa come risultato di una valutazione complessiva dei rischi per mezzo della quale è possibile conoscere la consistenza del collaterale che consente in seguito di avviare le azioni più opportune ed efficaci per il recupero del credito deteriorato.

Il **RaOPL – Rating Operating Project Loan** è questa "sintesi" e viene così definita:

Indicatore di **Rischio**<sup>6</sup> di un Bene/Asset posto a garanzia di un credito deteriorato  
che misura il **grado di problematicità** in relazione ai due ambiti di valutazione definiti come **Valore di Mercato** (Area MAV) e stato qualitativo dell'**Asset** (Area AV).

Grazie al RaOPL è possibile conoscere la consistenza del collaterale come risultato della valutazione di dettaglio degli aspetti interdisciplinari che compongono l'Asset, specificatamente di tipo immobiliare posto a garanzia del credito.

Il presente Paper ha il compito di sviluppare le modalità operative e funzionali del RaOPL ed esporre i benefici della sua applicazione.

**Tabella 1**  
RaOPL – Funzioni Base

**Tabella 2**  
RaOPL – Funzioni Operative

**BENEFICI ATTESI**

I Benefici attesi dall'applicazione del **RaOPL** sono divisibili in due ambiti denominati di **Funzioni Base ed Operative**.

Fasi di Processo		P1_Contabilizzazione del NPE	P2_Predisposizione dell'Asta di Vendita	P3_Valorizzazione dell'Asset
Fasi di Procedura		Bando d'Asta e CTU / Perizia	Due Diligence	Progetto di Fattibilità
<b>FUNZIONI BASE</b>	<b>Indicatore di rischio</b> come <b>sintesi della problematicità del Progetto</b>	✓	✓	✓
	Adozione del <b>modello procedurale/documentale</b> a qualificazione dei Processi di tipo interdisciplinare	✓	✓	✓
	<b>Semplificazione e tracciabilità</b> al fine di assicurare continuità e conoscenza dei dati e delle informazioni	✓	✓	✓
	<b>Linea guida</b> per le strategie da attuare nella gestione documentale dei progetti	✓	✓	✓

**Tabella 1** \_ RaOPL – Funzioni Base

Fasi di Processo		P1_Contabilizzazione dei NPE	P2_Predisposizione dell'Asta di Vendita	P3_Valorizzazione dell'Asset
Fasi di Procedura		Bando d'Asta e CTU / Perizia	Due Diligence	Progetto di Fattibilità
<b>FUNZIONI OPERATIVE</b>	<b>Gestione massiva</b> del portafoglio NPE e supporto alla dismissione / cartolarizzazione degli stock	✓	✓	✗
	<b>Gestione</b> del portafoglio NPE in riferimento alle direttive IFRS9	✓	✓	✓
	<b>Supporto</b> per le Re.O.Co in fase di acquisizione in asta di vendita dei NPL sottoposti a procedura giudiziale	✓	✓	✗
	<b>Supporto</b> per le Re.O.Co all'individuazione delle migliori azioni di valorizzazione degli Asset	✗	✓	✓
	<b>Evoluzione del Rischio</b> per ogni fase di progetto con emissione di RaOPL e gestione della <b>Mitigazione di Rischio</b>	✓	✓	✓
	Individuazione delle <b>migliorie e correttivi</b> da apportare al Progetto a seguito dell'emissione del Rating (Note Documenti)	✓	✓	✓

Tabella 2 \_ RaOPL – Funzioni Operative

**Figura 1**  
RaOPL – Flusso Generale

**Figura 2**  
RaOPL – WBS Processo P1  
Contabilizzazione degli NPE

**Figura 3**  
RaOPL – WBS Processo P2  
Predisposizione all'asta di vendita

**Figura 4**  
RaOPL – WBS Processo P3  
Valorizzazione dell'asset

**Figura 5**  
RaOPL – Risk List

## METODOLOGIA DEL RAOPL

Il flusso operativo del RaOPL ad uso degli NPE riporta le due linee di flusso (figura 1) per gli UTP ed NPL specifiche per le Fasi di Processo P1, P2 e P3:

- il **Processo P1\_Contabilizzazione degli NPE** analizza i dati e le informazioni derivanti dalle CTU/Perizie;
- il **Processo P2\_Predisposizione all'asta di vendita** prevede un approfondimento del Processo P1 mediante la predisposizione di *Due Diligence (DD)* di tipo commerciale, tecnico e legale-fiscale;
- il **Processo P3\_Valorizzazione dell'asset** è relativo alla riqualificazione dell'asset acquisito in fase d'asta.

Il RaOPL calcolato in P1 è essenzialmente una gestione massiva mentre quelli in P2 e P3 di dettaglio.

Le ragioni che hanno portato ad inserire nel flusso operativo una fase successiva a quella di CTU/Perizia è motivata dal fatto che le perizie disposte dai tribunali risultano spesso carenti di dati ed informazioni in particolare in ordine agli aspetti di valutazione di mercato (MV), mentre risultano sufficienti (ma non sempre) sul piano tecnico-progettuale-catastale e legale.

In effetti, i periti dei tribunali tendono ad analizzare con rapidità e scarsa attenzione la valutazione economica, non supportando le loro perizie con i necessari riferimenti tecnici quali, ad esempio, *indagini del contesto di mercato, elencazione di un numero di comparativi* ritenuti minimi ed indispensabili per una corretta applicazione del metodo confronto di mercato, *banca dati di riferimento esclusivamente OMI*, etc.

Così facendo le CTU riportano valori di stima molto indicativi e poco affidabili, tanto da dovere predisporre successive *Due Diligence commerciali* atte a correggere o integrare le stime predisposte in CTU ed individuare le possibili risoluzioni alle criticità rilevate, capaci di "indirizzare" la strategia da adottare in Asta.

Ad ogni modo, si deve ricordare che trattandosi di Beni posti in asta, il valore di mercato iniziale di bando è quasi sempre oggetto di forti riduzioni (15-25% in media ogni asta) per cui si comprende come i CTU siano più interessati a porre maggiore attenzione allo stato qualitativo del Bene piuttosto che alla stima del valore di mercato, ma questo approccio è in antitesi con quello di una Re.O.Co.

Ad ulteriore notazione si constata che le CTU vengono redatte prevalentemente sulla base dei dati catastali e con rapidi sopralluoghi, mentre tutte le altre informazioni previste nei Layout Documentali predisposti per il RaOPL\_P1 il più delle volte non vengono compilate, motivo per cui il livello di completezza del Dataset predisposto per il calcolo del Rating non può ottenere punteggi elevati.

Pertanto, la finalità di analizzare il Processo P1, nonostante l'inaffidabilità dei dati e delle informazioni rilevate, sta nella sua "obbligatorietà" essendo il primo passaggio dell'iter giudiziale al quale la banca deve riferirsi, in particolare per la compilazione del proprio inventario dei crediti mediante il GBV (*Gross Book Value*).

Il Processo P1 è dunque di utilità per quanto concerne la *gestione massiva* dei beni posti in asta, infatti consente di verificarne rapidamente il "*livello di problematicità*" (ancorché approssimativo) indirizzando così le prime azioni da svolgere e le strategie da adottare da parte della Re.O.Co.

Le valutazioni derivanti dalla *gestione massiva* attraverso l'esposizione del **RaOPL\_P1** hanno la finalità di individuare solo quegli Asset che contengono un *livello di problematicità* tale da essere ritenuto "*mitigabile*" a seguito di opportuni approfondimenti con una gestione di dettaglio, i cui risultati sono misurabili mediante il **RaOPL\_P2**.

Da ciò nasce l'esigenza in P2 di analizzare l'Asset in relazione al suo stato di consistenza, ovvero nelle condizioni in cui si trova alla data di asta (*as is*), alle tempistiche ed ai vincoli legali, proponendo ipotesi progettuali alternative a compensazione dei rischi derivanti dallo stato dell'NPL e non come soluzione da attuare.

Questa impostazione influenza il principale fattore di valutazione che è la determinazione della stima del valore di mercato, per cui è auspicabile che le DD Commerciali debbano essere strutturate in due parti, la prima deve riportare la *valutazione dell'Asset* come *Bene in asta* e la seconda come *possibile alternativa* che possa offrire una diversa e migliore gestione dell'Asset che, in caso di acquisizione, verrebbe valutato con un apposito studio riportato con il Processo P3 esposto nel flusso.

Il **RaOPL\_P3** ha come obiettivo quello di analizzare le alternative di valorizzazione proposte in P2, confrontandole al fine di individuare la soluzione con le minori problematicità e dunque che comporti il più attuabile ed economicamente conveniente iter di dismissione.

Pertanto, il RaOPL ottenuto nelle diverse fasi procedurali (P1, P2 e P3) contiene i diversi livelli di rischio dell'Asset in esame e consente di accompagnare prima la Banca e poi la Re.O.Co nel mettere in atto le strategie ed azioni più corrette potendo disporre di dati oggettivi e verificati (Data Set) coerenti con lo stato della procedura giudiziale e del grado di deterioramento del collaterale a garanzia.

Per un maggiore dettaglio in merito alla metodologia del **RaOPL Rating Operating Project Loan**, si rimanda alla lettura del *Paper 2\_Metodologia del Rating di Progetto*.

Di seguito si riporta il dettaglio del Flusso Generale di Processo e le singole WBS specifiche per ogni fase di Processo.

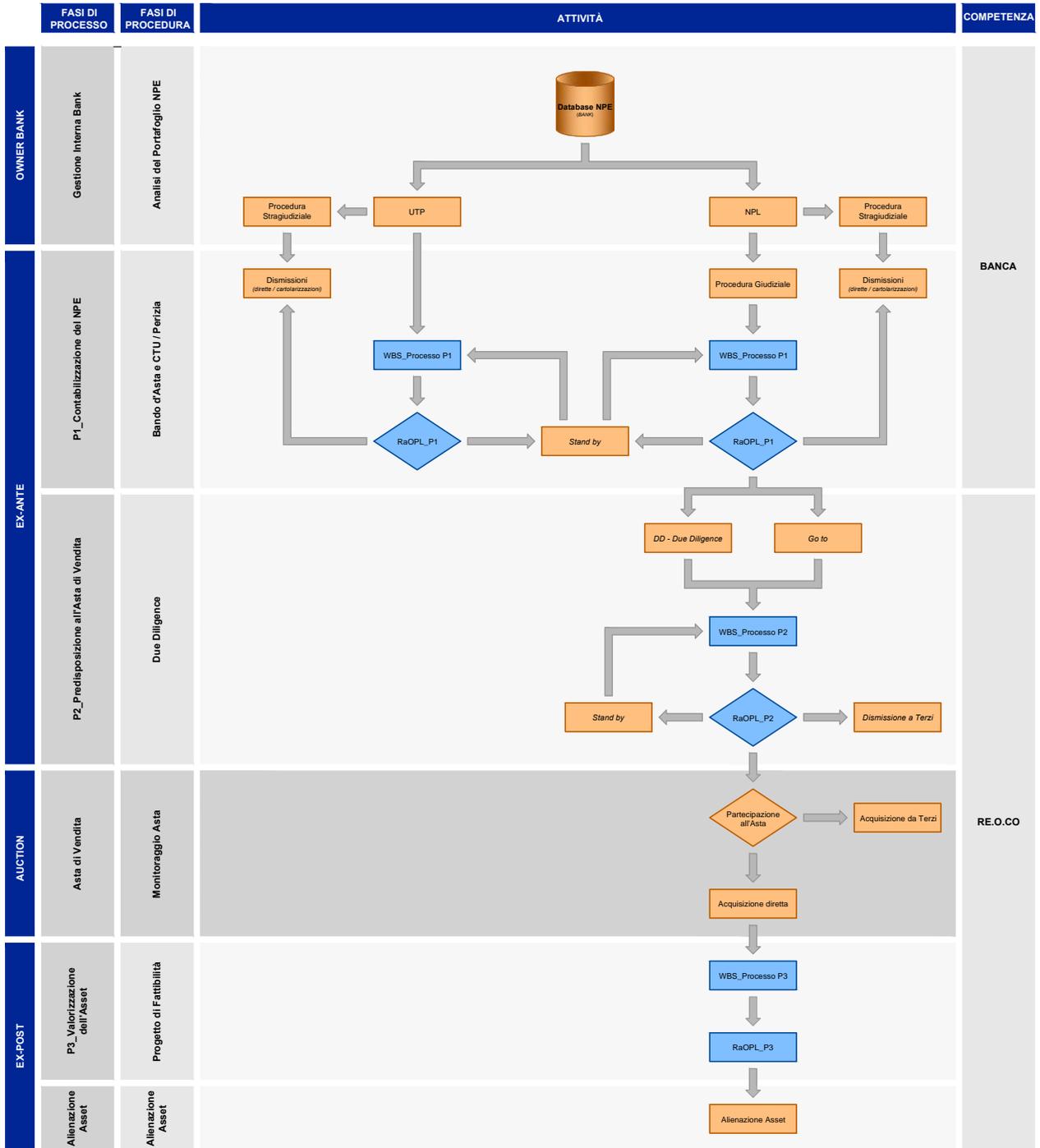


Figura 1 \_ RaOPL – Flusso Generale

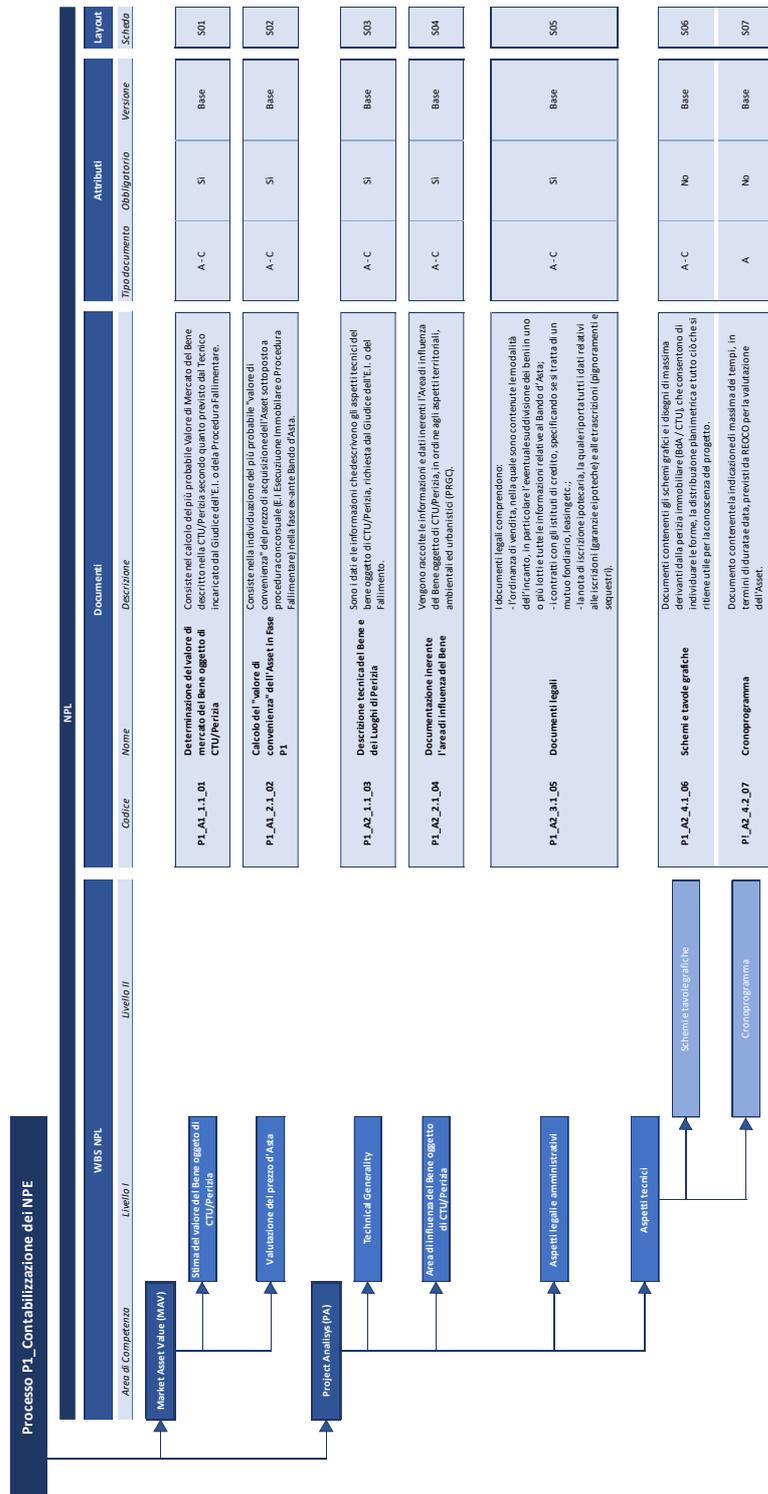


Figura 2 \_ RaOPL - WBS Processo P1 Contabilizzazione degli NPE

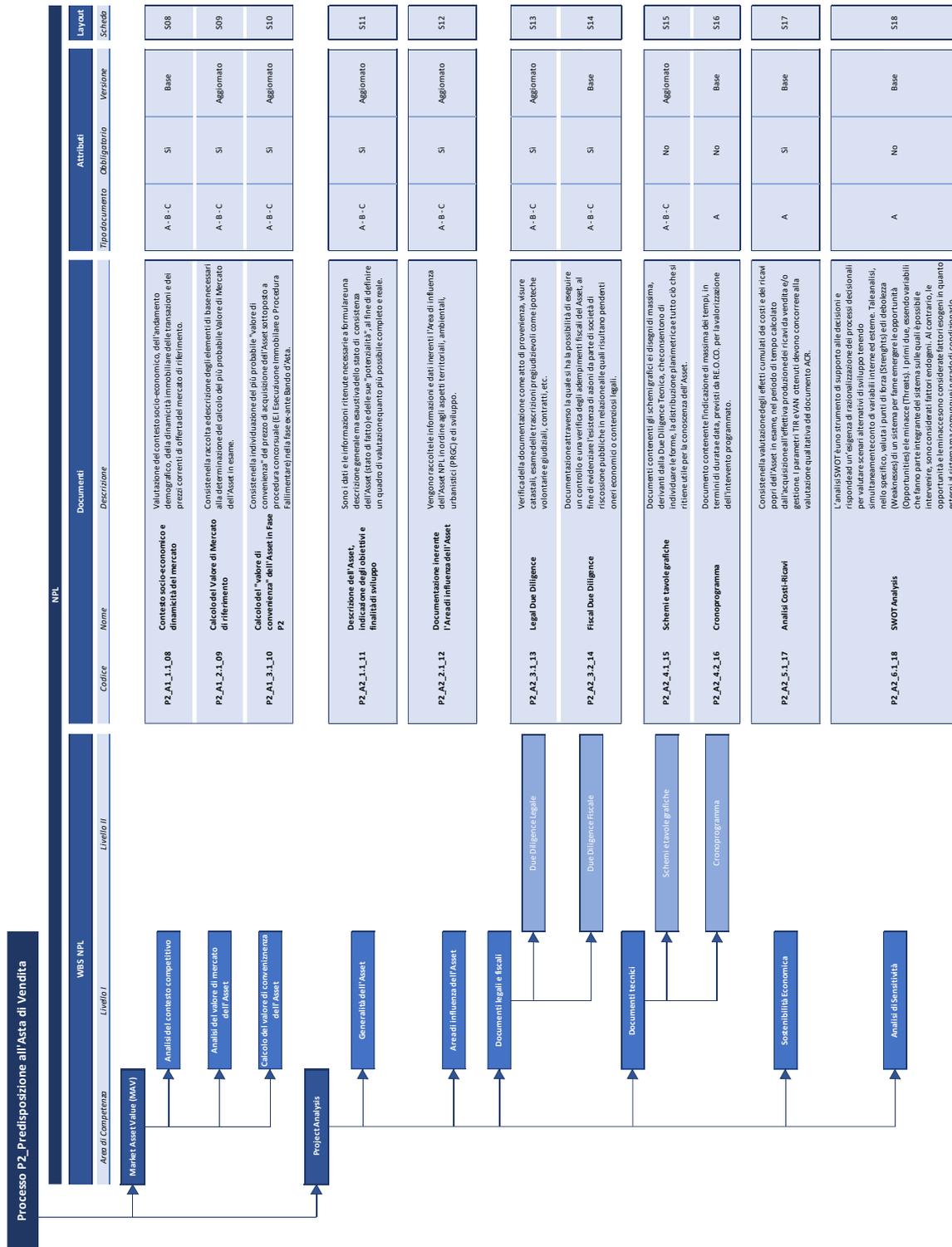


Figura 3 \_ RaOPL - WBS Processo P2\_Predisposizione all'asta di vendita

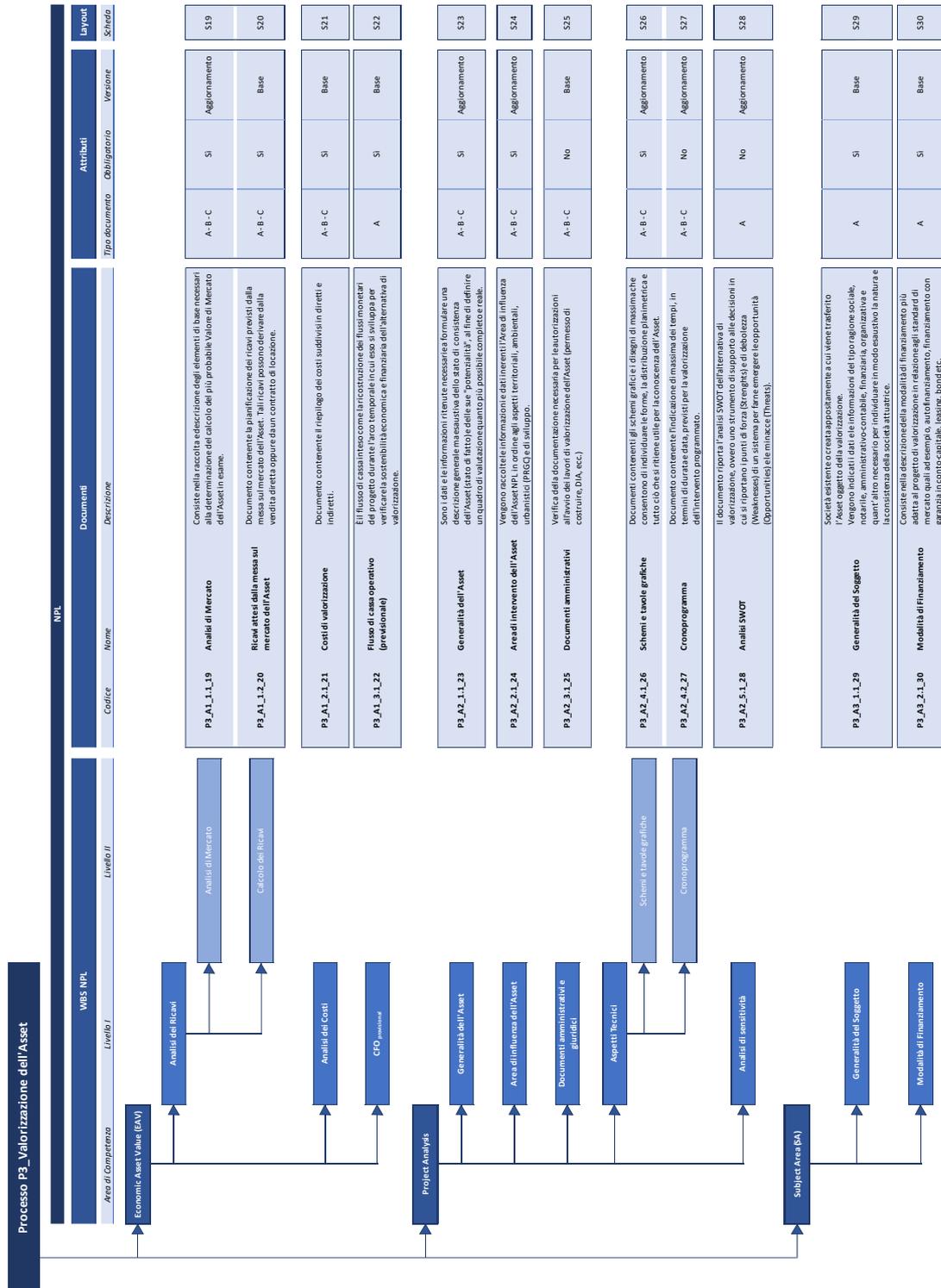


Figura 4 \_ RaOPL - WBS Processo P3\_Valorizzazione dell'asset

RISCHI GENERALI	CAUSA	EFFETTO	STRUMENTI PER LA MITIGAZIONE DEL RISCHIO
Cod. Nome	Cod. Nome	Descrizione	Descrizione
R_1 Stima del valore del Bene/Asset	R_1.1 Cambiamento delle condizioni di mercato	Valutazioni sull'immobile non attendibili	Eseguire una nuova stima del valore dell'immobile con dati aggiornati all'anno corrente seguito di un sopralluogo
	R_1.2 Assenza Banca Dati di riferimento	Valutazioni di stima poco attendibili	Eseguire una nuova stima aggiornando la Banca Dati
	R_1.3 Assenza di storico procedure d'asta	Non conoscenza delle motivazioni	Riportare storico delle aste
	R_1.4 Soglia di acquisizione < 50%	Spesa eccessiva per l'acquisizione	Eseguire una valutazione del bene più accurata e verificare che il valore di mercato garantisca una buona marginalità
	R_1.5 Utilizzo del metodo di calcolo non adeguato	Impossibilità di determinare il VM del Bene/Asset in modo affidabile	Eseguire un'analisi del VM del Bene/Asset as is
	R_1.6 Informazioni e dati assenti o incompleti	Valutazioni sull'immobile poco attendibili	Aggiornare la documentazione esistente con approfondimenti
	R_1.7 Tempi di vendita lunghi o non indicati	Prolungata esposizione finanziaria per ritardo delle vendite	Adottare una strategia di acquisizione/vendita appropriata
	R_1.8 Mercato immobiliare con bassa o nulla rilevanza economica	Vendita con bassa o nulla marginalità	Contenimento dei costi di acquisizione e riqualificazione
	R_1.9 Immobile occupato	Diminuzione del valore di mercato	Accertare il valore di mercato più attendibile in relazione allo stato di occupazione
	R_1.10 Immobile non ultimato o in scarso stato manutentivo	Tempi più lunghi per la messa sul mercato e imprevisti per costruzione/ristrutturazione	Mettere in atto gli strumenti necessari per il controllo della fase di progettazione e costruzione al fine di confermare il valore di mercato previsto
	R_1.11 Ipotesi alternative	Mancata conferma delle assunzioni iniziali	Verificare l'attendibilità delle assunzioni iniziali e quindi della fattibilità dell'intervento
	R_1.12 Valore di ingresso troppo elevato	Spesa eccessiva per l'acquisizione	Eseguire una valutazione del bene più accurata e verificare che il valore di mercato garantisca una buona marginalità
R_2 Caratteristiche del Bene/Asset	R_2.1 Documentazione di riferimento datata, non attendibile o assente	Possibili modifiche delle condizioni dell'immobile nel tempo	Aggiornare la documentazione esistente con approfondimenti
	R_2.2 Costruzione con tecniche e materiali non moderne	Necessità di eseguire delle ristrutturazioni e delle riqualificazioni impreviste	Accertare, tramite sopralluogo, lo stato di fatto e prevedere interventi di riqualificazione e rimodernamento
	R_2.3 Impianti vetusti e/o non accertabili	Eseguire lavori di manutenzione straordinaria e/o rifacimento degli impianti, aumento dei costi	Effettuare sopralluogo di accertamento per verificare l'attuale stato degli impianti
	R_2.4 Non conformità delle consistenze delle superfici	Valutazioni su volumetrie non concordi con lo stato attuale	Eseguire un sopralluogo ed effettuare un calcolo delle consistenze delle superfici più approfondito
	R_2.5 Lavori di manutenzione e ripristino da eseguire	Difficoltà e/o impossibilità di disporre del Bene/Asset ad un livello finito (criticità della fase di costruzione)	Pianificare le lavorazioni con il supporto di un progetto di fattibilità
	R_2.6 Certificazione energetica carente o assente	Difficoltà e/o impossibilità di considerare l'Asset completato e fruibile	Provvedere all'ottenimento della regolarità della certificazione energetica
	R_2.7 Assente o non esaustiva documentazione tecnica/progettuale di supporto alle ipotesi di sviluppo	Incertezza sull'effettiva fattibilità dell'ipotesi di sviluppo	Predisporre un adeguato progetto di fattibilità
R_3 Aspetti territoriali ed urbanistici	R_3.1 Mancanza di informazioni relative al PRGC	Possibili incompatibilità di eventuali modifiche progettuali con le norme urbanistiche	Possibile dello strumento urbanistico di riferimento presso gli uffici competenti
	R_3.2 Mancanti o incomplete informazioni in merito agli aspetti territoriali	Possibili incompatibilità di eventuali modifiche progettuali con la morfologia del territorio	Eseguire verifiche ed accertamenti in materia di territorio
	R_3.3 Mancanti o incomplete informazioni in merito agli sviluppi futuri	Possibili incompatibilità di eventuali modifiche progettuali con la disponibilità di costi e tempi	Predisporre un adeguato progetto di fattibilità
	R_3.4 Accatastamento datato, incompleto o impreciso	Pagamento di sanatorie per aggiornamento allo stato di fatto	Aggiornamento dei dati catastali
	R_3.5 Impatti sul territorio circostante	Possibile aumento dei costi per interventi di adeguamento con il tessuto urbano circostante	Predisporre un adeguato progetto di fattibilità
R_4 Vincoli legali	R_4.1 Presenza di vincoli od oneri a carico dell'acquirente	Prolungamento dei tempi e aumento dei costi	Redigere delle relazioni in cui si espone come trattare il vincolo
	R_4.2 Mancante o insufficiente documentazione relativa alle iscrizioni (potestarie e di credito) e alle trascrizioni (pignoramenti e sequestri)	Prolungamento dei tempi e aumento dei costi	Recupero della documentazione e verifica con la relazione notarile
	R_4.3 Criticità legali	Presenza di condizioni ostative per il proseguo della procedura	Verificare l'esistenza della criticità e provvedere alla sua risoluzione
	R_4.4 Mancanza della documentazione relativa alle autorizzazioni comunali, pagamenti degli oneri di concessione e presenza di irregolarità formali	Regolarità edilizia non accertata e multe e sanzioni per sanatorie	Verificare presso gli enti comunali di competenza la regolarità delle autorizzazioni di legge, la regolarità dell'immobile e provvedere al pagamento delle sanatorie
	R_4.5 Presenza di sequestri	Prolungamento dei tempi a causa della burocrazia	Prevedere e pianificare i tempi necessari per la risoluzione degli aspetti burocratici
	R_4.6 Mancanti o incomplete informazioni in merito alle autorizzazioni necessarie per la realizzazione dei lavori	Possibili incompatibilità di eventuali modifiche progettuali con la disponibilità di costi e tempi	Predisporre un adeguato progetto di fattibilità per la risoluzione degli aspetti burocratici
R_5 Rischio di strategia	R_5.1 Criticità derivante dall'analisi di sensitività	Difficoltà di individuazione delle strategie risolutive	Adozione delle migliori strategie
R_6 Rischio Tempo	R_6.1 Intervalli di tempo non congrui allo studio ed analisi della documentazione	Criticità per la predisposizione dell'offerta	Verifica puntuale dei tempi disponibili (attività di sperimentazione)
	R_6.2 Assenza della distribuzione temporale mediante GANTT	Impossibilità di pianificare le attività tecniche ed economiche	Realizzare un cronoprogramma GANTT
	R_6.3 Ricavi soggetti a modificazione nel tempo	Non confermate le assunzioni iniziali	Attuare un processo di controllo dei ricavi in un arco temporale ritenuto proporzionale all'investimento
R_7 Rischio ambientale	R_7.1 Inquinamento per cause naturali	Pericolo per l'ambiente e per la salute dell'uomo	
	R_7.2 Inquinamento per attività prodotte dall'uomo	Pericolo per l'ambiente e per la salute dell'uomo	Eseguire verifiche per mezzo di sopralluoghi
	R_7.3 Calamità naturali	Pericolo per l'ambiente e per la salute dell'uomo	
	R_7.4 Cause naturali non previste	Necessità di opere di adeguamento e risanamento	
	R_7.5 Bonifiche	Incremento di costi e tempi, influenza sulla progettazione e impatto sulla realizzazione dei lavori	Prevedere il risanamento dell'area e valutare eventuali modifiche progettuali e dei costi
R_8 Risultati economici e finanziari	R_8.1 Indici al di sotto della soglia	Bassa redditività	Aumentare i ricavi
	R_8.2 Tempo di ritorno del capitale investito elevato	Prolungati tempi di esposizione	Anticipare i tempi di vendita
	R_8.3 Non ritorno del capitale investito	Iniziativa in perdita	Attuare strategia per garantire redditività
	R_8.4 Fabbisogno finanziario elevato	Difficoltà nell'ottenimento della liquidità necessaria per sostenere l'iniziativa	Individuare e attuare la migliore strategia per consentire la sostenibilità dell'iniziativa
	R_8.5 Importi non supportati da analisi del prezzo	Valutazioni economiche non attendibili	Eseguire un'analisi del prezzo per verificare la congruità
R_9 Rischio fiscale	R_9.1 Imposte fiscali non definite o non definibili	Impossibilità di identificare il reale regime fiscale con possibile riduzione del cash flow	Eseguire le opportune verifiche di natura fiscale

Figura 5 \_ RaOPL – Risk List

**7 RaOP – Rating Operating Project**

Per maggiori approfondimenti sul tema, si rimanda alla lettura del Paper 2 "Un modello procedurale documentale per la gestione dei progetti".

## CONCLUSIONI

Il RaOPL è lo strumento con il quale si può conoscere la reale consistenza del collaterale a garanzia dell'NPE e si basa su di una precisa metodologia procedurale/documentale di tipo multidisciplinare, declinazione del modello di rating RaOP<sub>7</sub>.

Per mezzo del RaOPL si dispone infatti di un indice di rischio che misura il reale livello di problematicità dell'Asset di tipo immobiliare posto a garanzia del credito deteriorato NPE (Non Performing Exposures) sia essi di tipo UTP (Unliked To Pay) che (NPL(Non Performing Loan), capace di fornire utili informazioni per mezzo delle quali si incrementa la probabilità di recupero del credito sia in ordine alla *gestione massiva* che di *dettaglio* su singoli Asset, verso cui opera la RE.O.Co. in fase ex-ante ed ex-post asta di vendita.

I benefici derivanti dall'applicazione del RaOPL sono suddivisi in *funzioni base* e *funzioni operative* e sono tutti ottenuti in relazione al grado di **rischio** dell'Asset in esame.

Conoscere pertanto il grado di problematicità dell'Asset è indispensabile ed il RaOPL è l'unico strumento oggi disponibile per raggiungere questo obiettivo.

Per il dettaglio dei benefici delle funzioni operative si rimanda il Lettore ai successivi approfondimenti.

## **PUBBLICAZIONI CONNESSE**

### **PAPER 1 – Rating di Progetto: sistema innovativo complesso**

*Il Rating di Progetto come sintesi di rischio di un Sistema Innovativo Complesso*

### **PAPER 2 – Rating di Progetto: sistema innovativo complesso**

*RaOP – Rating Operating Project. Un modello procedurale documentale per la gestione dei progetti.*

---

Riproduzione vietata. Legge 22 aprile 1941 n 633 e successivi aggiornamenti.

Tutti i diritti sono riservati. Nessuna parte del presente documento può essere riprodotta o diffusa con un mezzo qualsiasi, fotocopia, microfilm o altro senza il consenso scritto dell'Autore.

---