

X-BOX HOTEL · HM52

Dossier di bancabilità

Estratto dimostrativo

Il documento che accompagna lo Studio di Fattibilità in banca.
Stesso caso: glamping in vigneto, 6 lodge — Colli Vicentini, Veneto

CASO FITTIZIO A SCOPO ILLUSTRATIVO — Prosegue il caso dimostrativo dell'estratto dello Studio di Fattibilità: stessi numeri, stesso metodo. Qui mostriamo come il quadro economico diventa un piano finanziario che un istituto di credito può istruire: fonti e impieghi, servizio del debito, DSCR, garanzie e stress test.

HM52 workshop srl — impresa di costruzioni · HM52 project — studio di architettura associato
xboxhotel.net · info@xboxhotel.com · +39 347 3213617

SEZIONE 1 — STRUTTURA DELL'OPERAZIONE

Fonti e impieghi.

L'operazione da 890.000 € è coperta per il 40% con mezzi propri (356.000 €) e per il 60% con un mutuo ipotecario da 534.000 € — un rapporto che tiene la leva entro i limiti che gli istituti considerano prudenti per il ricettivo e lascia al progetto la capacità di assorbire un avvio più lento del previsto. Ipotesi di finanziamento: tasso fisso 4,50%, 12 mesi di preammortamento a copertura di cantiere e prima stagione, poi ammortamento francese in 14 anni.

40 / 60 equity / debito (LTC)	4,50% tasso fisso ipotizzato	12 + 168 mesi: preammortamento + rate	52.236 € rata annua dal 2° anno
---	--	---	---

Impieghi	€	Fonti	€
Moduli e opere (da quadro economico SDF)	848.000 €	Mezzi propri (40%)	356.000 €
Imprevisti (5%)	42.000 €	Mutuo ipotecario 15 anni (60% LTC)	534.000 €
Totale impieghi	890.000 €	Totale fonti	890.000 €

SEZIONE 2 — SERVIZIO DEL DEBITO E DSCR

Il progetto ripaga il debito?

Il DSCR (Debt Service Coverage Ratio) misura quante volte l'EBITDA copre la rata: è il primo numero che un istruttore guarda. Sotto 1,0 il progetto non regge; le banche chiedono di norma un minimo di 1,2-1,3 a regime. Qui il DSCR non scende mai sotto 1,67 dal secondo anno, e il primo anno è protetto dal preammortamento.

	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5
EBITDA (da SDF)	46.441 €	87.147 €	119.178 €	133.322 €	141.052 €
Servizio del debito	24.030 €	52.236 €	52.236 €	52.236 €	52.236 €
di cui interessi	24.030 €	24.030 €	22.761 €	21.434 €	20.048 €
DSCR	1,93	1,67	2,28	2,55	2,70
Cassa dopo il debito	22.411 €	34.911 €	66.942 €	81.086 €	88.816 €
Debito residuo	534.000 €	505.794 €	476.319 €	445.517 €	413.329 €

Nota di lettura: il primo anno la rata non c'è (solo interessi, 24.030 €) proprio perché la struttura del debito deve seguire la curva di avviamento della struttura, non combatterla. È il tipo di accortezza che distingue un piano scritto per la banca da un business plan scritto per sé stessi.

SEZIONE 3 — STRESS TEST

E se va peggio del previsto?

L'istruttoria non si fa sullo scenario base ma su quello cattivo. Il DSCR a regime è ricalcolato in tre scenari di stress sulla struttura costi del terzo anno:

Scenario	Ipotesi	DSCR a regime
Base	ADR 228 €, occupazione 61%	2,28
Tariffe sotto attesa	ADR -10% (205 €)	1,83
Riempimento sotto attesa	Occupazione -10 punti (51%)	1,65
Combinato (pessimo)	ADR -10% e occupazione -10 punti insieme	1,28

Anche nello scenario combinato — tariffe e riempimento entrambi sotto del 10% — il DSCR resta a 1,28, sopra il covenant tipico di 1,2. Il margine nasce da due scelte fatte a monte: leva al 60%, non all'80%, e un punto di pareggio operativo al 25% di occupazione.

SEZIONE 4 — GARANZIE E MITIGANTI

Cosa protegge chi presta.

Ipoteca di primo grado sul compendio immobiliare. Fondo di Garanzia PMI (L. 662/96): per un'impresa agricola-turistica di queste dimensioni la garanzia pubblica può coprire una quota rilevante del finanziamento, riducendo l'assorbimento di capitale della banca — la verifica di ammissibilità è parte del lavoro. E un mitigante che i piani tradizionali non hanno: i moduli poggiano su fondazioni reversibili e sono ricollocabili — in uno scenario di pignoramento non sono un rustico da svendere sul posto, ma un bene mobile registrabile con un mercato secondario. Il valore di recupero di un asset spostabile è strutturalmente più alto di quello di un fabbricato tradizionale incompiuto.

Completano il quadro: polizza CAR in fase di cantiere, all-risk property e RC in esercizio, canale di prevendita già attivo (il database clienti della cantina) che riduce il rischio di avviamento commerciale.

SEZIONE 5 — COSA CHIEDE LA BANCA

La checklist dell'istruttoria.

Il dossier completo che prepariamo con lo Studio di Fattibilità contiene, già ordinati come li chiede l'istruttore: business plan con conto economico mensile a 5 anni; quadro economico su computo metrico, non a stima; contratto di costruzione a prezzo chiuso (l'extra-costi di cantiere, prima causa di default nei progetti immobiliari, qui non esiste); titolo edilizio o pre-verifica comunale documentata; visure e regolarità dell'impresa; bilanci o dichiarazioni del richiedente; perizia del terreno; cronoprogramma con stati avanzamento lavori collegati alle erogazioni.

1,67+ DSCR minimo dal 2° anno	1,28 DSCR nello scenario pessimo	40% mezzi propri nell'operazione	0 € extra-costi possibili: prezzo chiuso
---	--	--	--

PROSSIMO PASSO

Il piano per la tua banca si costruisce sul tuo terreno.

Questo estratto usa il caso dimostrativo dello Studio di Fattibilità. Nel lavoro reale il piano finanziario è calibrato su tassi correnti, sul tuo istituto e sulla tua posizione: è parte del dossier bancabile consegnato con lo studio. Costo dello studio: 1.000 € per unità modulare (minimo 3.500 €), interamente scontato se la realizzazione parte entro 12 mesi.

X-BOX HOTEL — HM52 workshop srl · P.IVA 03008270245 · xboxhotel.net/studio-di-fattibilita · info@xboxhotel.com · WhatsApp
+39 347 3213617