**SCHEDA: ANALISI AUMENTO DEL COSTO DEL DEBITO**

I motivi principali dell’aumento del costo del debito e dell’impatto finanziario relativo alla restituzione del capitale sono:

**1. Effetti della rinegoziazione 2022**

**2. Accensione di mutui flessibili a tasso variabile negli anni 2021 e 2022**

**3. Presenza in portafoglio di mutui e prestiti a tasso variabile, alcuni di elevato importo residuo - tra cui mutui SPV PROJECT 2219 srl (ex Dexia Crediop) e BOC;**

**1. Effetti della rinegoziazione 2022**

Con l’operazione di rinegoziazione dei mutui CDP perfezionata nell’ottobre 2022 si è aderito all’opzione di rinegoziare il portafoglio debitorio riducendo la durata di ciascuna posizione di tre anni rispetto all’ultimo piano di ammortamento valido; ciò ha comportato

- Una riduzione degli importi complessivi da corrispondere a CDP per 4 rate (dalla II° del 2022 alla I° del 2024) per effetto della contemporanea diminuzione sia della quota capitale che della quota interessi; questo comporta nel 2024 un aumento di circa 1,3 milioni di euro e nel 2025 di ulteriori 1,4 milioni di euro;

- Un aumento dalla II° rata 2024 che perdura per l’intero periodo interessato alla rinegoziazione (2040) in modo pressoché costante, ma dal 2028 si riverificano nuovamente risparmi nella quota interessi e l’aumento della rata è dovuto ad un maggior rimborso di quota capitale;

- Un minor costo, al termine dell’operazione, di circa 3.643.000,00 di quota interessi dovuta agli effetti della riduzione della tempistica che, producendo maggiori rimborsi di quota capitale, diminuisce il debito residuo più velocemente;

- Dal 2041 la diminuzione, per le posizioni rinegoziate, è completo nelle due componenti (capitale + interessi).

**2. Accensione mutui flessibili CDP**

Negli anni 2021 e 2022 sono stati accesi mutui flessibili con CDP che possiedono le seguenti caratteristiche: vengono concessi a tasso variabile + spread che viene fissato al momento della concessione; l’importo contrattuale (debito residuo) è pari alla somma concessa, tuttavia la contabilizzazione in bilancio dipende dal suo effettivo utilizzo (richieste di erogazione delle somme) e l’ammortamento viene posticipato di almeno un anno rispetto alla contrattualizzazione. Ciò comporta:

- maturano interessi di preammortamento fino all’inizio dell’ammortamento (costi aggiuntivi per l’utilizzo delle somme);

- le somme concesse vengono ripartite su più esercizi e quindi hanno ricadute debitorie sugli anni successivi alla contrattualizzazione, aumentando il debito residuo ad ogni 01/01;

- prima dell’inizio dell’ammortamento si può opzionare la trasformazione in tasso fisso, che sarà comunque più alto rispetto ad un mutuo a tasso fisso ordinario perché risente della maggiorazione dovuta allo spread contrattuale;

- la convenienza a contrattualizzare questa tipologia di mutui è legata ad importi di notevole entità e progetti importanti di lunga durata nella realizzazione.

Alla fine del 2023 tutti i flessibili stipulati nel 2021 si sono trasformati in mutui ordinari andando così ad impattare sul valore delle quote da rimborsare.

**3. Aumento dei tassi variabili.**

In portafoglio esistono ancora mutui concessi a tasso variabile di vari tipi:

- Mutui ex banca Marche, da ultimo INTESA San Paolo;

- N. 7 posizioni di BOC, buoni obbligazionari risalenti ai primi anni 2000 e non estinguibili (in scadenza naturale dal 2025 al 2030);

- N. 1 mutuo SPV Project srl (ex Dexia Crediop) in scadenza naturale al 30/06/2024.

L’aumento progressivo dei tassi variabili ha comportato un maggior onere per la quota interessi, soprattutto dei BOC. L’ultimo BOC scadrà naturalmente nel 2030, tutti gli altri (di importo residuo minore) a partire dal 2025. La quota capitale rimborsata annualmente dei BOC è ancora piuttosto elevata, ammontando nel 2024 ad € 2.660.224,90.