

Il ricorso agli strumenti di PPP alla luce del nuovo quadro normativo comunitario

Regione Emilia Romagna

13 novembre 2014



Piano dell'intervento

Considerazioni
di sistema

Il ricorso a
strumenti di
PPP

Il nuovo
quadro
normativo
comunitario

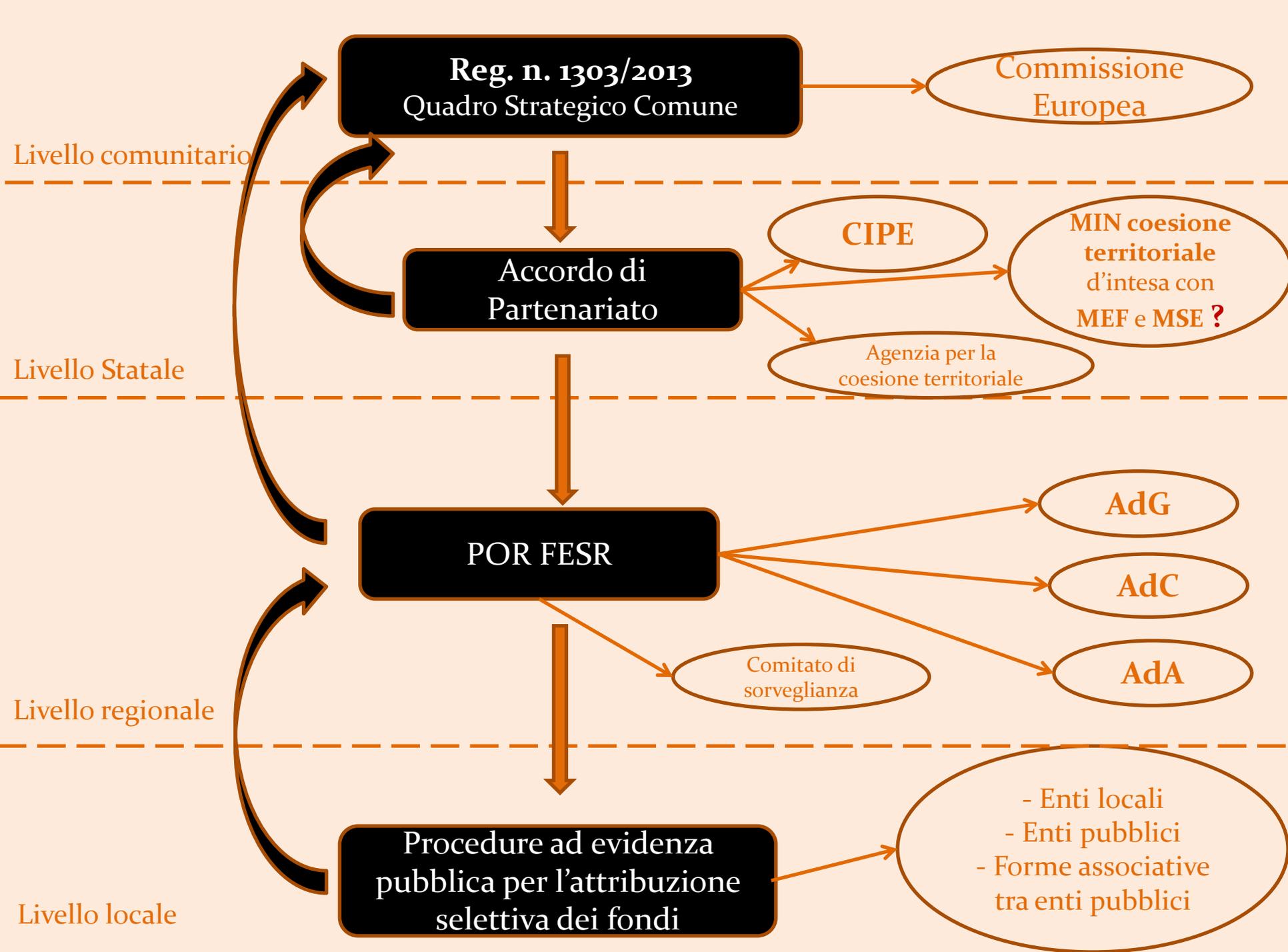


Sezione I

CONSIDERAZIONI DI SISTEMA



Avv. Dott. Ric. Piergiorgio Novaro



Reg. n. 1303/2013
Quadro Strategico Comune

Commissione
Europea

Accordo di
Partenariato

CIPE

MIN coesione
territoriale
d'intesa con
MEF e MSE ?

Agenzia per la
coesione territoriale

POR FESR

AdG

AdC

AdA

Comitato di
sorveglianza

Procedure ad evidenza
pubblica per l'attribuzione
selettiva dei fondi

- Enti locali
- Enti pubblici
- Forme associative
tra enti pubblici

Livello comunitario

Livello Statale

Livello regionale

Livello locale

Attività prevista dal POR



Avviso pubblico
Call for proposals

Linee guida
+
Invito



Presentazione
manifestazione di interesse

Procedimento
connesso rivolto
all'individuazione
della proposta
contrattuale



Fase negoziale
Regione - Enti pubblici

Accordi di
programma quadro
Accordi di
programma

Convenzione

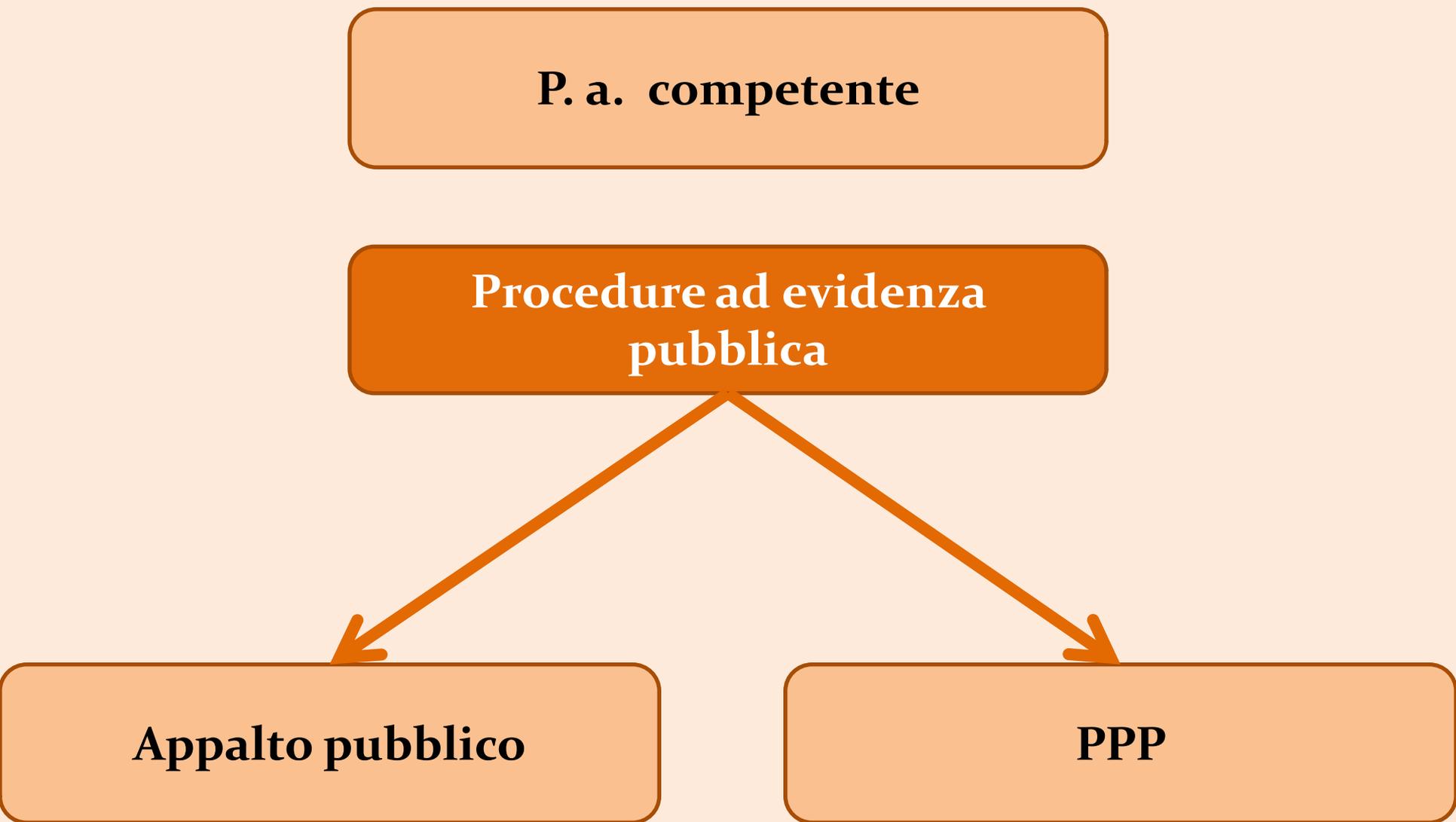
Livello locale

P. a. competente

**Procedure ad evidenza
pubblica**

Appalto pubblico

PPP



Strumenti di PPP

- Concessione di lavori

- Finanza di progetto

**Di tipo
concessorio**

- Leasing

 - *Leasing in costruendo*

 - *Sale and lease-back*

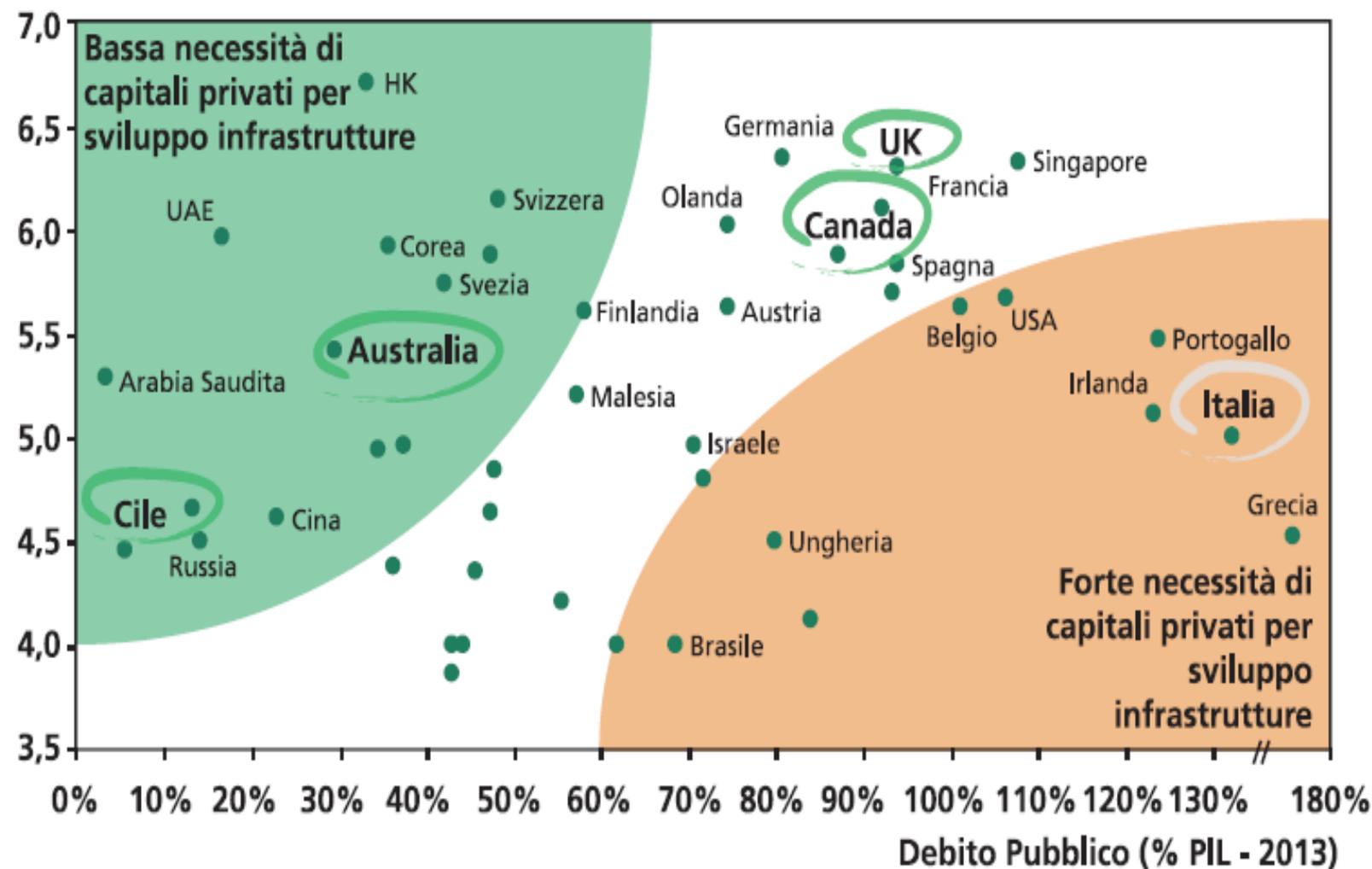
- Contratto di disponibilità



CAPITALI PRIVATI PER LE INFRASTRUTTURE: DOVE SERVONO DI PIÙ

Figura 1: Qualità delle infrastrutture e debito pubblico

Qualità infrastrutture (WEF Global Competitiveness Index)



Il gap italiano nel ricorso a strumenti di PPP

PROGRAMMAZIONE	Mancanza di una politica chiara e stabile a favore di Ppp e conseguentemente di una pipeline di progetti fattibili e bancabili secondo logiche di Ppp
GOVERNANCE	Sistema di regole complesso, stratificato e non coordinato e polverizzazione di competenze tra istituzioni
SELEZIONE	Approccio congiunturale al Ppp e ruolo marginale della finanza privata e di soggetti sviluppatori e gestori non consentono di usare il Ppp come strumento per allocare i rischi in modo bilanciato, stimolando processi di innovazione e scrematura del mercato a favore delle imprese più competitive
PARTNERSHIP	Sbilanciamento di competenze e non conoscenza reciproca tra operatori pubblici e privati
COMUNICAZIONE	Scarsa trasparenza e accountability sulle operazioni di Ppp e prevalenza di approccio burocratico e formale nella Pa

Fonte

MP3 è l'Osservatorio sulle Partnership pubblico privato dell'Università Bocconi in partnership con Cassa Depositi e Prestiti, Boston Consulting Group e Ernst & Young.

I numeri del PPP

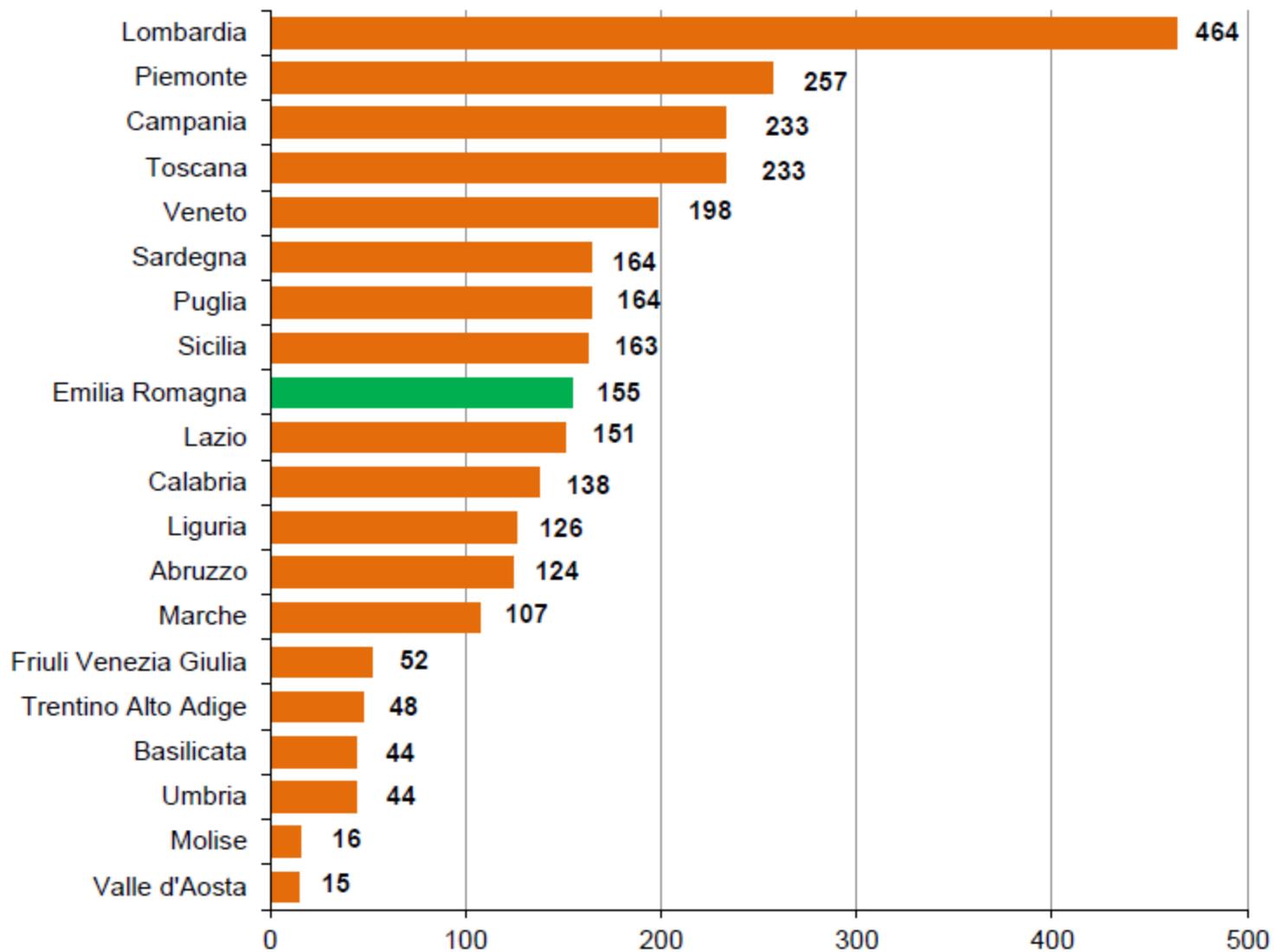
	2002	2013
No. interventi	336	2901
Valore	1,3 mld€	5mld€

- I Comuni sono i principali utilizzatori
- I Comuni utilizzano i PPP anche per operazioni di piccole dimensioni

> 5 mln	8%
< 5 mln	20%
< 1 mln	72%

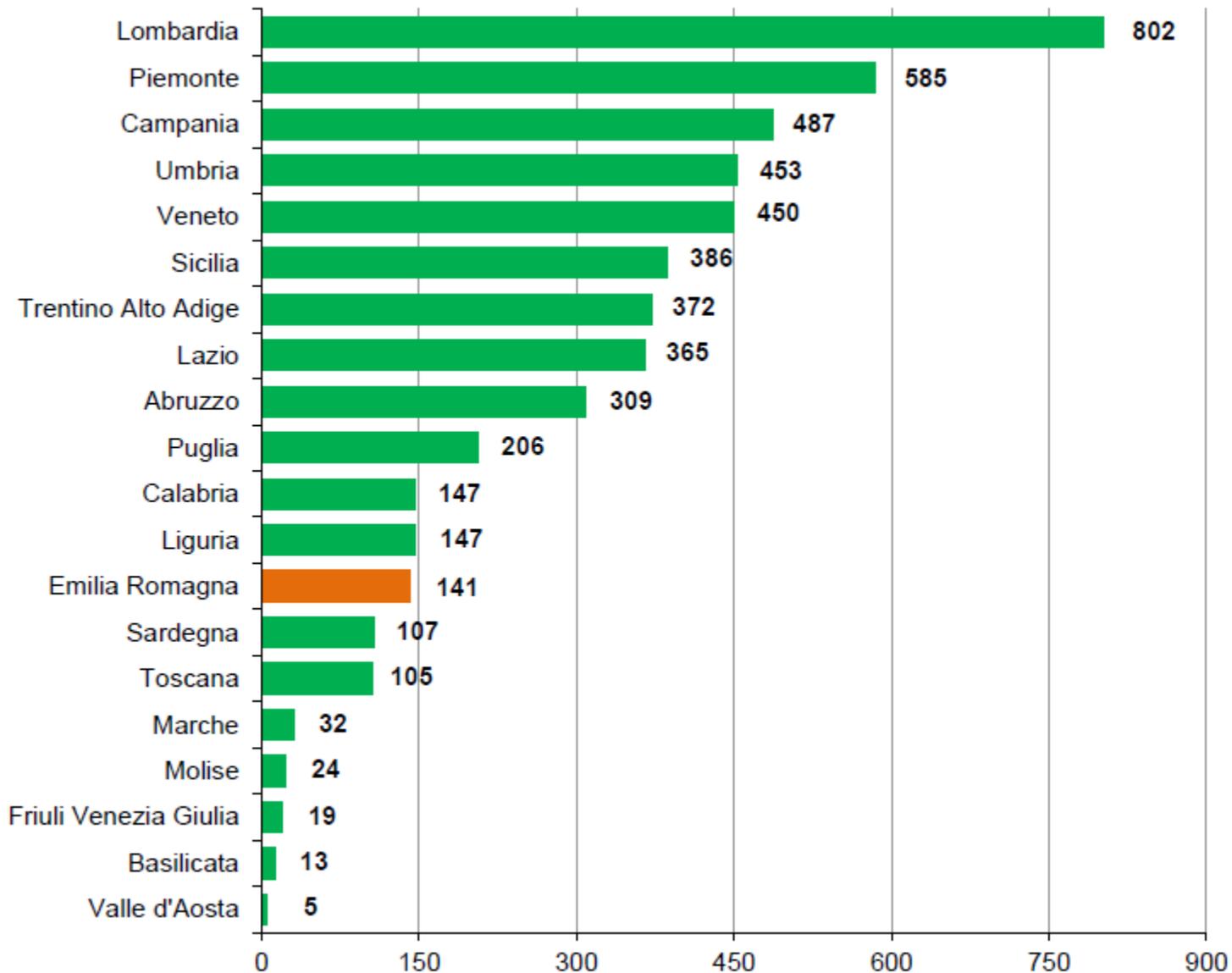


Numero*



Importo

Milioni di €



Problematiche principali

1. Individuazione dello strumento

&

2. Contabilizzazione

Art. 20¹⁰ d.l. 98/2011

Gli atti posti in essere dalle regioni e dagli enti locali che si configurano come elusivi delle regole del patto di stabilità interno sono nulli

3. Nuovo quadro giuridico comunitario



Sezione II

IL RICORSO A STRUMENTI DI PPP



Avv. Dott. Ric. Piergiorgio Novaro

Analisi propedeutiche all'individuazione del progetto e del modello gestionale

Ricognizione delle risorse patrimoniali e finanziarie disponibili

Art. 128

Codice CCPP

La priorità degli interventi deve essere data a quelli finanziabili con risorse private

Value for money

Ottimizzazione dell'impegno economico a fronte di determinati standard qualitativi del servizio

PPP test

Verifica della fattibilità del PPP

- presenza di un quadro normativo e regolatorio compatibile con l'intervento
- esistenza di rischi trasferibili al soggetto privato
- capacità organizzativa e know-how della p.a. per intraprendere una operazione di PPP
- possibilità di praticare un sistema di pagamenti da legare a prefissati limiti quantitativi e qualitativi durante la fase di gestione
- tariffabilità dei servizi da erogare e verifica del consenso della collettività a pagare per determinati servizi

Tipologie di analisi

- ❖ Public sector comparator
- ❖ Analisi costi benefici
- ❖ Analisi di fattibilità economica e finanziaria
- ❖ Analisi di rischio



Public sector comparator

confronto tra ipotesi di opera finanziata interamente dal pubblico e stessa opera finanziata con risorse private; può essere associata ad una

Analisi costi benefici



Analisi di fattibilità economica e finanziaria

stima l'equilibrio economico – finanziario degli investimenti

Piano economico e finanziario - PEF

Stima dei flussi monetari futuri generati da un investimento infrastrutturale tramite l'aggregazione delle voci di bilancio aziendale in un piano di conti integrato

Per sollecitare l'interesse degli operatori privati e degli intermediari finanziari i progetti di redditività e bancabilità considerati “accettabili” in riferimento al settore



Indici di redditività

- **IRR** Internal Rate of Return – **TIR** Tasso Interno di Rendimento (degli azionisti)
- **NPV** Net Present Value – **VAN** Valore Attuale Netto (> 0)

Indici di Bancabilità

- **ADSCR** Annual Debt Service Cover Ratio
- **LLCR** Loan Life Cover Ratio

Contributo pubblico



Art. 143 comma 4 Codice degli appalti

“Sia necessario assicurare l'**equilibrio economico finanziario** degli investimenti e della connessa gestione in relazione alla qualità del servizio da prestare”



Equilibrio Economico Finanziario



Convenienza Economica

Sostenibilità Finanziaria



Redditività



TIR

VAN



Bancabilità



DSCR

LLCR

Analisi di rischio

Verifica dei parametri EUROSTAT

Fattore d'interpretazione chiave → **Rischio**

Classificazione:

- ❖ Government asset
- ❖ Partner's asset

[ESA 10, *Manual on Government Deficit and Debt*, 2014]



On/off balance sheet

- i progetti di **PPP senza contribuzione pubblica**: i ricavi da utenza consentono al privato un integrale recupero dei costi di investimento. **OFF BALANCE**
- i progetti di **PPP con contribuzione pubblica**: in tal caso è necessario effettuare una valutazione caso per caso, in funzione dell'apporto pubblico e del trasferimento dei rischi. **ON/OFF BALANCE**



Eurostat Conditions

Risk analysis

1. Construction risk

Take and pay principle
Es. Previsioni di penali e riduzione dei pagamenti in caso di prestazioni insufficienti

2. Availability or demand risk

[**AR**: *capacità di erogare le prestazioni contrattuali pattuite, sia per volume che per qualità*]

[**DR**: *variabilità della domanda non dipendente dalla qualità del servizio prestato*]



Finanziamento pubblico

- **Majority of financing** Se il costo è prevalentemente coperto da risorse pubbliche: **on balance**
- Incremento del livello di finanziamento pubblico in corso d'opera: **on balance**

Important Features

- financing
- guarantees
- early redemption clauses

Per tutte e tre:

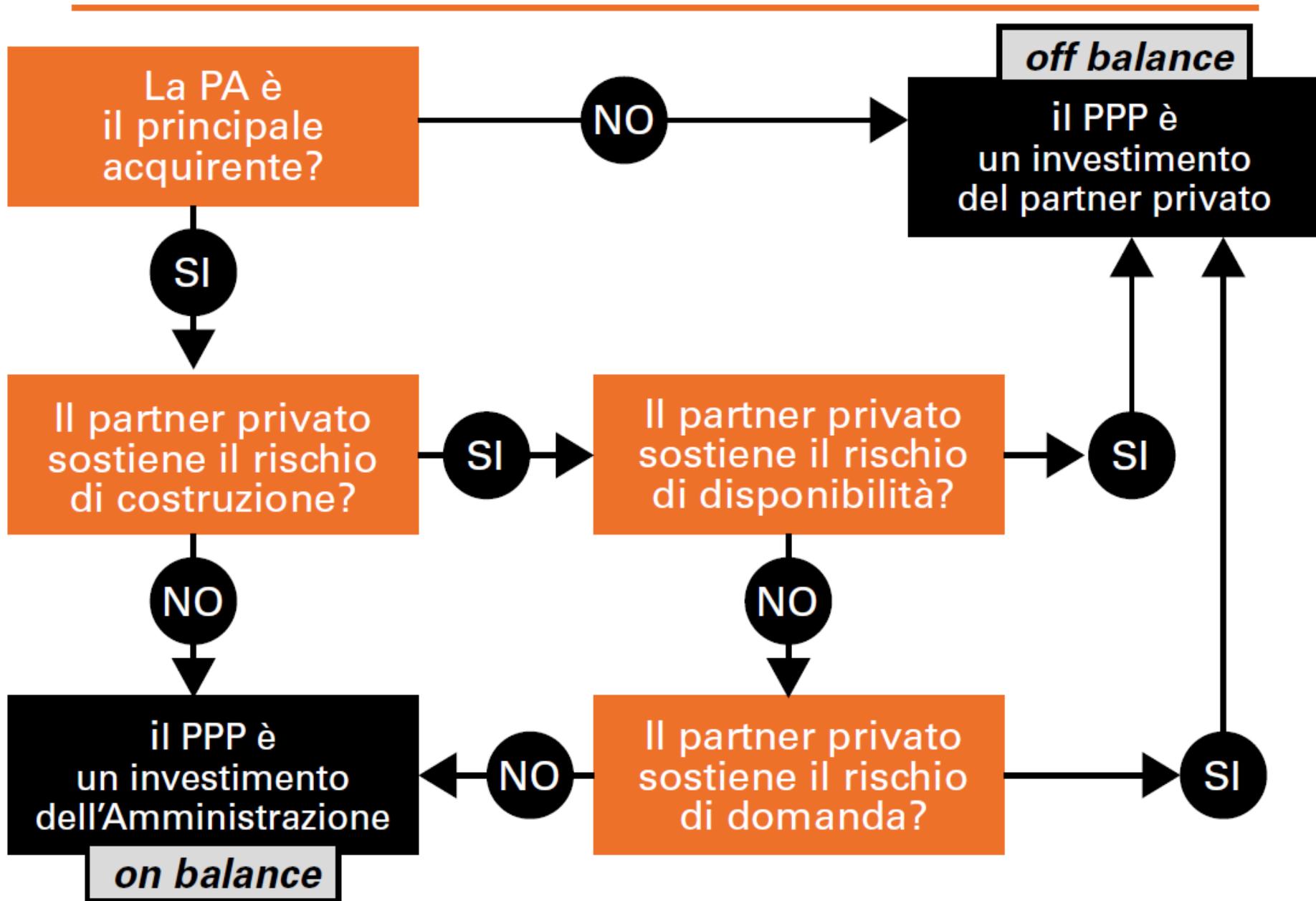
Criterio della Prevalenza

Supplementary criterion

Allocation of the asset at the end of the contract

- If the asset remains in the property of the partner at the end of the project → **off balance**
- If the government holds an option to buy the asset at one point of time
 - at the market value of the asset → **off balance**
 - at a pre-determined price (usually when the contract is signed) → **on balance**

EUROSTAT DECISION



Sezione III

IL NUOVO QUADRO NORMATIVO COMUNITARIO



Avv. Dott. Ric. Piergiorgio Novaro

Direttiva 2014/23/UE

del Parlamento europeo e del Consiglio, del 26 febbraio 2014
sull'aggiudicazione dei contratti di concessione

Punti principali

- ❖ Ambito di applicazione
- ❖ Rischio Operativo
- ❖ Durata delle Concessioni
- ❖ Modifica delle condizioni

Principi

Articolo 2

Principio di libera amministrazione delle autorità pubbliche

1. La presente direttiva riconosce il principio per cui le autorità nazionali, regionali e locali possono **liberamente organizzare** l'esecuzione dei propri lavori o la prestazione dei propri servizi in conformità del diritto nazionale e dell'Unione. Tali autorità sono libere di decidere il modo **migliore per gestire l'esecuzione dei lavori e la prestazione dei servizi** per garantire in particolare un elevato livello di qualità, sicurezza e accessibilità, la parità di trattamento e la promozione dell'accesso universale e dei diritti dell'utenza nei servizi pubblici.

Dette autorità possono decidere di espletare i loro compiti d'interesse pubblico **avvalendosi delle proprie risorse** o in cooperazione con altre amministrazioni aggiudicatrici **o di conferirli a operatori economici esterni**.

Articolo 3

Principio della parità di trattamento, non discriminazione e trasparenza

1. Le amministrazioni aggiudicatrici e gli enti aggiudicatori trattano gli operatori economici su **un piano di parità** e **in modo non discriminatorio** e agiscono con **trasparenza** e **proporzionalità**.

La concezione della procedura di aggiudicazione della concessione, compresa la stima del valore, non è diretta a escludere quest'ultima dall'ambito di applicazione della presente direttiva né a favorire o svantaggiare indebitamente taluni operatori economici o taluni lavori, forniture o servizi.

Ambito di applicazione

Concessioni di lavori art. 143

- L'iniziativa è presa dalla p.a.
- Non esiste la figura del promotore
- Base di gara: progetto preliminare (o definitivo)
- Oggetto: completamento progettazione, esecuzione, gestione
- Procedura unica art. 144 ss.

Finanza di progetto art. 153

- L'iniziativa è presa dalla p.a.
- Esiste la figura del promotore
- Base di gara: studio di fattibilità
- Oggetto: progettazione, esecuzione, gestione
- Due procedure alternative

➤ Gara unica

➤ Gara doppia

La proprietà del bene

Considerando (11)

*Le concessioni sono **contratti a titolo oneroso** mediante i quali una o più amministrazioni aggiudicatrici o uno o più enti aggiudicatori affidano l'esecuzione di lavori o la prestazione e gestione di servizi a uno o più operatori economici. Tali contratti hanno per oggetto **l'acquisizione di lavori o servizi** attraverso una concessione il cui corrispettivo consiste nel **diritto di gestire i lavori o i servizi o in tale diritto accompagnato da un prezzo**. Essi **possono, ma non devono necessariamente, implicare un trasferimento di proprietà** alle amministrazioni aggiudicatrici o agli enti aggiudicatori, ma i **vantaggi derivanti dai lavori o servizi** in questione spettano sempre **alle amministrazioni** aggiudicatrici o agli enti aggiudicatori.*



Valore della concessione

Articolo 8

Soglia e metodi di calcolo del valore stimato delle concessioni

1. La presente direttiva si applica alle concessioni il cui valore sia pari o superiore a 5 186 000 EUR.
2. Il valore di una concessione è costituito dal **fatturato totale** del concessionario generato per tutta la durata del contratto, al netto dell'IVA, **stimato dall'amministrazione** aggiudicatrice o dall'ente aggiudicatore, quale corrispettivo dei lavori e dei servizi oggetto della concessione, nonché per le forniture accessorie a tali lavori e servizi.

[se il valore della concessione al momento dell'aggiudicazione è superiore di più del 20 % rispetto al valore stimato, la stima valida è il valore della concessione al momento dell'aggiudicazione]



Valore della concessione/2

I valori da inglobare:

- opzioni e proroghe
- sovvenzioni o vantaggi finanziari di terzi
- proventi dalla vendita degli attivi
- forniture e servizi conferiti dall'amministrazione

Problema: norma direttamente applicabile?



Il rischio operativo

Articolo 5

L'aggiudicazione di una concessione di lavori o di servizi comporta il trasferimento al concessionario di un **rischio operativo legato alla gestione** dei lavori o dei servizi, **comprendente un rischio sul lato della domanda o sul lato dell'offerta, o entrambi**. Si considera che il concessionario assuma il rischio operativo nel caso in cui, **in condizioni operative normali, non sia garantito il recupero degli investimenti effettuati o dei costi sostenuti** per la gestione dei lavori o dei servizi oggetto della concessione. La parte del rischio trasferita al concessionario comporta una **reale esposizione alle fluttuazioni del mercato** tale per cui ogni potenziale perdita stimata subita dal concessionario non sia puramente nominale o trascurabile; [...]



Il rischio operativo/2

Trasferimento del rischio operativo legato alla gestione

Cos'è?

(I) Il rischio che in condizioni normali non sia possibile il recupero degli investimenti o dei costi

1. **Rischio sul lato della domanda**: rischio associato alla domanda effettiva della prestazione oggetto del contratto
2. **Rischio sul lato dell'offerta**: rischio che la fornitura della prestazione non corrisponda alla domanda
3. **Entrambi**



Il rischio operativo/3

Cos'è?

(II) Reale esposizione alle fluttuazioni del mercato

Esclusione:

1. Potenziale perdita stimata è puramente nominale o trascurabile
2. Garanzia pubblica a favore del concessionario

[**Considerando (19)** *Il fatto che il rischio sia limitato sin dall'inizio non dovrebbe escludere che il contratto si configuri come concessione*]



Il rischio operativo/4

Come si valuta?

Considerando (20) Ai fini della valutazione del rischio operativo, dovrebbe essere preso in considerazione in maniera coerente ed uniforme il valore attuale netto dell'insieme degli investimenti, dei costi e dei ricavi del concessionario.



Ipotesi di rischio

- R. che i costi realizzativi siano superiori a quelli previsti
- R. del rispetto dei tempi di costruzione
- R. che il privato non possa accedere al mercato finanziario ai costi previsti
- R. connesso all'installazione della tecnologia richiesta dalla p.a.
- R. che il canone non sia sufficiente a far fronte a eventuali aggiornamenti tecnologici
- R. di usura tecnica maggiore rispetto agli standard
- Etc...



Considerando (20)

la trasmissione e/o distribuzione di energia termica è un'attività contemplata dall'allegato II e che dunque gli enti operanti nel settore del riscaldamento sono soggetti alle norme della presente direttiva applicabili agli enti aggiudicatori nella misura in cui possano essere considerati tali. D'altra parte, gli enti operanti nel settore del raffreddamento sono soggetti alle norme della presente direttiva applicabili alle amministrazioni aggiudicatrici nella misura in cui possano essere considerati tali.

Durata della concessione

- Connessa al valore della concessione e all'equilibrio del PEF
- Possibilità di durata inferiore con riconoscimento di valore residuo (*terminal value*)

!! Attenzione !!
Rischio operativo
Decontabilizzazione opera

Considerando (52) per le concessioni di durata superiore a cinque anni la durata dovrebbe essere limitata al periodo in cui si può ragionevolmente prevedere che il concessionario recuperi gli investimenti



Durata della concessione/2

Articolo 18

Durata della concessione

1. La durata delle concessioni è limitata. Essa è stimata dall'amministrazione aggiudicatrice o dall'ente aggiudicatore in funzione dei lavori o servizi richiesti al concessionario.

2. Per le concessioni ultraquinquennali, la durata massima della concessione non supera il periodo di tempo in cui si può ragionevolmente prevedere che il concessionario recuperi gli investimenti effettuati nell'esecuzione dei lavori o dei servizi, insieme con un ritorno sul capitale investito tenuto conto degli investimenti necessari per conseguire gli obiettivi contrattuali specifici.

Gli investimenti presi in considerazione ai fini del calcolo comprendono sia quelli iniziali sia quelli in corso di concessione.



Modifica della convenzione

Punti principali

- Una nuova gara è necessaria quando vengono apportate modifiche sostanziali alla concessione iniziale
 - Tali per cui avrebbero inciso sull'esito della gara se previste allora
- Flessibilità nel caso di circostanze imprevedibili con la previsione di una serie di condizioni



Modifica della convenzione/2

Considerando (78)

*Le amministrazioni aggiudicatrici e gli enti aggiudicatori dovrebbero avere la possibilità di **prevedere modifiche** alla concessione per mezzo di clausole di revisione o di opzione, ma **senza** che tali clausole conferiscano loro una **discrezionalità illimitata**. La presente direttiva dovrebbe pertanto stabilire in quale misura possano essere previste modifiche della concessione iniziale*



Articolo 43

Modifica di contratti durante il periodo di validità

Senza una nuova procedura di aggiudicazione della concessione: 5 ipotesi

a) le modifiche sono state previste nei documenti di gara iniziali:

- ✓ a prescindere dal loro valore monetario
- ✓ contenute in clausole chiare, precise e inequivocabili, che fissano: portata, natura e condizioni di eventuali modifiche
- ✓ non altererebbero la natura generale della concessione;



- b) per lavori o servizi supplementari non erano inclusi nella concessione iniziale e resi necessari e, ove un cambiamento di concessionario:
- ✓ risulti impraticabile per motivi economici o tecnici
 - ✓ comportamenti per l'amministrazione notevoli disguidi o una consistente duplicazione dei costi

- c) ove siano soddisfatte tutte le seguenti condizioni:
- ✓ la necessità di modifica è determinata da circostanze che una p.a. diligente non ha potuto prevedere
 - ✓ la modifica non altera la natura generale della concessione



d) se un nuovo concessionario sostituisce quello iniziale a causa di una delle seguenti circostanze:

- ✓ una clausola o opzione di revisione inequivocabile
- ✓ operazioni di ristrutturazioni societarie
- ✓ nel caso in cui l'amministrazione si assuma gli obblighi del concessionario principale nei confronti dei suoi subappaltatori, ove tale possibilità sia prevista dalla legislazione nazionale;

e) se le modifiche, a prescindere dal loro valore, non sono sostanziali

Codice appalti

Art. 143

8. ... Le variazioni apportate dalla stazione appaltante a detti presupposti o condizioni di base, nonché le norme legislative e regolamentari che stabiliscano nuovi meccanismi tariffari o **che comunque incidono sull'equilibrio del piano economico-finanziario** [...] **comportano la sua necessaria revisione**, da attuare mediante rideterminazione delle nuove condizioni di equilibrio, anche tramite la proroga del termine di scadenza delle concessioni. In mancanza della predetta revisione il concessionario può recedere dal contratto. Nel caso in cui le variazioni apportate o le nuove condizioni introdotte risultino più favorevoli delle precedenti per il concessionario, la revisione del piano dovrà essere effettuata a favore del concedente.

8 bis Ai fini della applicazione delle disposizioni di cui al comma 8 del presente articolo, **la convenzione definisce i presupposti e le condizioni di base del piano economico-finanziario le cui variazioni** non imputabili al concessionario, qualora determinino una modifica dell'equilibrio del piano, **comportano la sua revisione**. La convenzione contiene inoltre una **definizione di equilibrio economico finanziario** che fa riferimento ad indicatori di redditività e di capacità di rimborso del debito, nonché la procedura di verifica e la cadenza temporale degli adempimenti connessi

Cons. Stato, sez. V, 8 aprile 2014 n. 1663

Pur potendosi anche ammettere che il lungo **lasso di tempo** intercorso tra l'aggiudicazione e la successiva stipula della concessione poteva aver **alterato l'originario previsto equilibrio economico - finanziario** dell'intera operazione, ciò non avrebbe **giammai potuto giustificare** l'affidamento all'originario promotore di un intervento che in realtà non costituiva modifica parziale (ed in misura lieve) del precedente, ma aveva ad oggetto **una infrastruttura del tutto diversa da quella originaria**, anche sotto il profilo economico - finanziario.

AVCP Deliberazione n. 2 del 12/02/2014

Nell'ambito di una concessione di **non è consentito approvare una variante che modifichi in modo sostanziale il progetto iniziale posto a base di gara:** l'art. 143, comma 8, del d. lgs. 163/2006, stabilisce nel dettaglio quali sono le situazioni che consentono di modificare il PEF per ripristinare il necessario equilibrio fra le prestazioni richieste al concessionario ed i ricavi conseguibili. La ratio della norma comporta che i termini economici del rapporto di regola non possono essere modificati nel corso del suo svolgimento in quanto, così facendo, **verrebbe del tutto vanificato lo scopo del meccanismo concorrenziale di scelta del contraente.**

GLI ALTRI STRUMENTI DI PPP CONTRATTUALE



Leasing

- Leasing
 - *Leasing in costruendo*
 - *Sale and lease-back*

Caratteristiche essenziali

- Possibilità di cessione dell'area o diritto di superficie
- Canone periodico fisso per tutta la durata
- Facoltà e non obbligo di riscatto



Leasing finanziario → la componente di erogazione di credito prevale sulla fornitura di un servizio o messa a disposizione di un bene

Leasing operativo → assume preminenza la messa a disposizione dell'ente pubblico di un bene da questo utilizzabile
[*rischi a carico della società di leasing*]

Per contabilizzazione *off balance*

Leasing operativo,

No Leasing finanziario

Restrizioni rilevate da:

Corte dei Conti, Sez. Riun. Contr., parere n. 49 del 2011

« Nel caso di leasing in costruendo **il pagamento di un canone non è il corrispettivo per la locazione del bene**, quanto **una modalità pattizia per la restituzione di un finanziamento** che si presuppone avvenuto per una somma corrispondente al valore dell'operazione economica posta in essere, il quale è la risultante del costo del bene comprensivo dell'ammortamento, dell'interesse sul capitale investito, dell'utile e delle spese sostenute »

Sulla base dei criteri Eurostat:

«il leasing immobiliare in costruendo **può costituire una forma di indebitamento**, il suo impiego dovrebbe essere riservato ai casi nei quali ricorrano particolari condizioni di convenienza ed esso **non può essere impiegato per eludere vincoli o limiti che le regole di finanza pubblica** pongano all'operato dell'ente locale »

Corte Conti, sez. contr. Lombardia, n. 1139 del 2009

« La disciplina del **patto di stabilità** e dell'**indebitamento** ha caratteristica essenziale e fondante dell'azione degli enti pubblici e ove in base a questa disciplina **sia preclusa all'ente pubblico una determinata attività** perché non ha osservato alcuni parametri finanziari **non è possibile ricorrere ad uno strumento quale il leasing immobiliare con finalità elusiva del divieto**. Infatti, si avrebbe, di fatto, una deviazione dalla causa del leasing e, soprattutto, verrebbe posto in essere un comportamento che, nella sostanza, viola il divieto»



Il contratto di disponibilità

- Il **corrispettivo** per la costruzione e la messa a disposizione dell'opera è **strettamente correlato alla effettiva disponibilità**
- Se **impossibilità totale o parziale** a servirsi del bene (es. manutenzione) il **canone non è dovuto** o è corrisposto proporzionalmente **in misura ridotta**
- **Possibilità per p.a. di acquisire il bene** al termine del periodo di disponibilità: “corrispettivo” ulteriore **parametrato ai canoni** già erogati e al **valore di mercato residuo** dell'opera
- Eventuale riconoscimento di un **contributo** in corso d'opera (**<50%**)
- Il privato si assume il **rischio della costruzione e della gestione tecnica**
- Il privato assume a suo carico anche la **progettazione** e le eventuali **varianti** in corso d'opera



Il contratto di disponibilità/2

la fattispecie si presta ad essere utilizzata per la realizzazione di **opere c.d. “fredde”**, cioè di infrastrutture destinate all'utilizzazione diretta della pubblica Amministrazione per lo svolgimento di un pubblico servizio



Allocazione dell'asset

Corte Conti, Puglia, sez. contr., parere n. 66 del 2012

Variabile rilevante nella scelta del trattamento contabile,
elemento addizionale nella scelta di contabilizzazione *on balance*
dell'infrastruttura nel caso in cui:

- 1) si concordi un prezzo fisso che l'amministrazione dovrà pagare alla scadenza del contratto e che non rispecchi il valore di mercato dell'*asset*;
- 2) sia previsto un prezzo di riscatto più alto del valore economico atteso;
- 3) sia previsto un prezzo più basso del valore economico atteso perché l'amministrazione ha già pagato in precedenza per l'acquisizione dell'*asset*.

Corte Conti, Puglia, sez. contr., parere n. 66 del 2012

« il contratto di disponibilità, astrattamente considerato, soddisfa i requisiti previsti da Eurostat affinché un'operazione di PPP possa essere considerata **off balance** »

1. Il rischio di costruzione

Il privato si fa carico:

- ✓ di reperire le fonti di finanziamento dell'opera
- ✓ di redigere e approvare i progetti e le connesse varianti (responsabilità)
- ✓ di ottenere l'approvazione dei progetti da parte di terze autorità
- ✓ - di eseguire gli eventuali *espropri* (i relativi oneri sono considerati nel quadro economico degli investimenti)
- ✓ dell'aumento dei costi d'opera
- ✓ dell'esecuzione dei lavori e dei connessi imprevisti;
- ✓ del ritardo nella conclusione dei lavori, in ordine al quale deve altresì prestare idonea garanzia



2. Il rischio connesso alla c.d. gestione tecnica dell'opera

- ✓ l'annullamento del canone o la sua riduzione in caso di indisponibilità totale o parziale del bene, dovuta a:
 - ✓ manutenzione
 - ✓ vizi (non solo strutturali ma anche sopravvenuti)
 - ✓ qualsiasi altro motivo
- ✓ prestazione di idonea cauzione a garanzia del mancato o inesatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali relativi alla messa a disposizione dell'opera

3. Tetto massimo del 50% del costo di costruzione dell'opera relativo al contributo in corso d'opera

4. Parametrazione del prezzo finale al valore di mercato residuo del bene

Differenza con il leasing operativo?

Oggetto leasing operativo

la messa a disposizione del conduttore di un bene che di solito è **nella disponibilità del locatore**, il quale si obbliga a fornire altresì i **servizi connessi alla perfetta efficienza del bene stesso** (assistenza, manutenzione, ecc.) **dietro pagamento dei canoni**; i quali, sono **ragguagliati al valore di utilizzazione del bene**, cosicché l'acquisto al termine del contratto costituisce un fatto meramente eventuale.

Giurisprudenza

Leasing operativo

beni strumentali **a rapida obsolescenza** economica destinati a soddisfare esigenze temporanee (di breve durata) dell'utilizzatore, il quale non vuole assumersi il rischio (e il costo) legato al rapido deterioramento di tali beni.

Contratto di disponibilità

beni destinati a soddisfare **esigenze** che, se pure non permanenti, siano **piuttosto durature**

A parte questo aspetto però, **le due operazioni sembrano assimilabili**

Grazie

Piergiorgio Novaro

Dottore di ricerca

in diritto dell'economia e del mercato

Avvocato

avv.novaro@gmail.com

piergiorgio.novaro@unibo.it