



Comune di Valeggio Sul Mincio

ATTIVAZIONE DI UN PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO MEDIANTE PROPOSTA DI LOCAZIONE FINANZIARIA DI OPERA PUBBLICA EX ART. 183 CO. 16 DEL D.LGS. N. 50/2016 AVENTE AD OGGETTO LA PROGETTAZIONE ESECUTIVA (CON ACQUISIZIONE DELLA PROGETTAZIONE DEFINITIVA IN SEDE DI OFFERTA), LA RIQUALIFICAZIONE, IL COMPLETAMENTO, IL FINANZIAMENTO, NONCHÉ LA MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA PER 20 (VENTI) ANNI DEL CENTRO SPORTIVO COMUNALE DI VIA DELLO SPORT NEL COMUNE DI VALEGGIO SUL MINCIO (VR)

SINTESI GIURIDICO-ECONOMICA

Costituenda A.T.I. tra:

	<p><i>Soggetto Realizzatore e Gestore/Manutentore dell'Opera</i> MANDATARIO</p>	
<p>TIPIESSE S.R.L. P.IVA. E C.F. 02890290162 Via Catello, 40, 24030 Villa D'Adda (BG)</p>		

	<p><i>Soggetto Finanziatore dell'Opera</i> MANDANTE</p>	<p>Iccrea Bancalmpresa S.p.A. Via Lucrezia Romana, 41/47 00178 Roma Partita IVA 01122141003 Cod. Fisc. 02820100580</p>
<p>ICCREA BANCAIMPRESA S.P.A. P.I.01122141003 - C.F. 02820100580 Via Lucrezia Romana 41/47, 00178 Roma</p>		

PREMESSA

La sempre maggiore esigenza di rispondere alla domanda di servizi pubblici e la crescente necessità di rinnovare il patrimonio immobiliare e infrastrutturale pubblico hanno comportato, in Italia come in altri paesi europei ed extraeuropei, un aumento del fabbisogno di risorse finanziarie da destinare agli investimenti.

Tuttavia, i vincoli posti dal rispetto dei criteri di convergenza e armonizzazione delle politiche economiche e monetarie e di stabilità della finanza pubblica hanno portato i Paesi aderenti all'Unione Economica e Monetaria alla ricerca di un maggiore coinvolgimento dei soggetti privati nel finanziamento e nella gestione delle opere pubbliche, attraverso il ricorso e l'attivazione di strumenti di finanza innovativa.

In questo panorama, il leasing immobiliare *in costruendo*, previsto nella formula del Partenariato Pubblico Privato e disciplinato dall'art. 183 co. 16 del D.Lgs. n. 50/2016, può costituire un valido strumento di finanziamento per la realizzazione di opere direttamente utilizzate dalla pubblica amministrazione e un'alternativa all'appalto, concretizzando una modalità di realizzazione di infrastrutture pubbliche secondo schemi di Partenariato Pubblico-Privato ("PPP").

LO STRUMENTO DELLA LOCAZIONE FINANZIARIA IN COSTRUENDO AI SENSI DELL'ARTICOLO 187 DEL D.LGS. N. 50/2016 E LA PROCEDURA DELLA PROPOSTA SPONTANEA DI CUI ALL'ART. 183, CO. 16, D.LGS. N. 50/2016.

L'articolo 187 del D.lgs. n. 50/2016 prescrive che "per la realizzazione, l'acquisizione ed il completamento di opere pubbliche o di pubblica utilità i committenti tenuti all'applicazione del presente codice possono avvalersi anche del contratto di locazione finanziaria, che costituisce appalto pubblico di lavori, salvo che questi ultimi abbiano un carattere meramente accessorio rispetto all'oggetto principale del contratto medesimo"

Attraverso la locazione finanziaria immobiliare in costruendo, pertanto, un soggetto privato concede in godimento alla pubblica amministrazione un bene immobile (opera pubblica in costruendo) dietro pagamento, da parte dell'ente pubblico, di un canone periodico per un determinato numero di anni, al termine dei quali l'ente medesimo ha il diritto di acquisire la proprietà di summenzionato bene pagando un riscatto di importo predeterminato. Utilizzando tale strumento l'opera pubblica può essere realizzata evitando l'esborso del capitale in un'unica soluzione ed ottenendo in futuro un incremento qualitativo e quantitativo del patrimonio dell'ente.

In particolare - per la realizzazione delle opere destinate all'utilizzazione diretta della pubblica amministrazione - può costituire un'alternativa allo strumento della concessione di lavori pubblici, specie quando risulti assente o marginale l'aspetto gestionale o per le quali sia più complesso prevedere l'erogazione dei servizi a carico del privato (quali, ad esempio, scuole, uffici).

La locazione finanziaria in costruendo, a mente di quanto prescritto dall'art. 183, comma 16, del D.lgs. n. 50/2016, come noto, può essere oggetto di una proposta spontanea presentata ai sensi dell'art. 187, comma 15 e comma 16, del D.lgs. n. 50/2016.

La procedura introdotta dal legislatore con il citato art. 183 prescrive che gli operatori economici possano presentare alle amministrazioni aggiudicatrici proposte relative alla realizzazione in concessione, o, in alternativa, in locazione finanziaria ai sensi dell'articolo 187, di lavori pubblici o di lavori di pubblica utilità.

La proposta deve contenere un progetto di fattibilità tecnico-economica, una bozza di convenzione, indicare la specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione, ed è corredata, tra l'altro, dall'impegno a prestare una cauzione nella misura dell'importo delle spese sostenute per la predisposizione delle offerte, fino al 2,5 per cento del valore dell'investimento.

L'amministrazione aggiudicatrice deve valutare, entro tre mesi, il pubblico interesse della proposta, e, a tal fine, invitare il proponente ad apportare al progetto le modifiche necessarie per la sua approvazione. Se il proponente apporta le modifiche richieste, il progetto di fa, come modificato, viene inserito nella programmazione triennale ovvero negli strumenti di programmazione approvati dall'amministrazione aggiudicatrice sulla base della normativa vigente ed è posto in approvazione. Se richiesto in tal sede, il proponente deve apportare le eventuali ulteriori modifiche, pena la non approvazione dello stesso.

Il progetto di fattibilità tecnico-economica approvato viene posto a base di gara per l'affidamento di una locazione finanziaria in costruendo, alla quale è invitato anche il proponente stesso, che assume la denominazione di promotore.

Nel bando l'amministrazione aggiudicatrice può chiedere ai concorrenti, compreso il promotore, la presentazione di eventuali varianti al progetto, specificando che il promotore può esercitare il diritto di prelazione.

Invero, allorché il promotore non risulti aggiudicatario, può esercitare, entro quindici giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione definitiva, il diritto di prelazione e divenire aggiudicatario, purché dichiari di impegnarsi ad adempiere alle obbligazioni contrattuali alle medesime condizioni offerte dall'aggiudicatario.

Ove il promotore non risulti aggiudicatario e non eserciti la prelazione ha diritto al pagamento, a carico dell'aggiudicatario, dell'importo delle spese per la predisposizione della proposta. Se il promotore esercita la prelazione, è l'originario aggiudicatario ad avere diritto al pagamento, a carico del promotore, dell'importo delle spese per la predisposizione dell'offerta entro i limiti sopra delineati.

Le spese di predisposizione della proposta sono inserite nel Quadro Economico di progetto, finanziate dall'Istituto di Credito e calcolate nel Piano di Ammortamento predisposto.

PROPOSTA

- Tipiesse S.r.l. in qualità di Soggetto Realizzatore/Manutentore mandatario dell'ATI costituenda,
e, in qualità di mandante dell'ATI costituenda:
- Iccrea Bancalmpresa S.p.A. - Soggetto Finanziatore,

intendono presentare una proposta di locazione finanziaria in costruendo ai sensi dell'art. 187 del D.lgs. 50/2016 seguendo la procedura di cui all'art. 183 comma 15 e comma 16 del D.lgs. 50/2016 (di seguito, per brevità, anche "Proposta").

La locazione finanziaria di opere pubbliche, disciplinata dagli art. 3, 180 e 187 del D.Lgs. n. 50 del 2016 è una formula contrattuale che costituisce uno dei contratti di partenariato pubblico-privato (secondo la definizione datane, oltre che dal SEC 2010, dal D.lgs. n. 50 del 2016, e, in precedenza, dal D.lgs. n. 163 del 2016), tipizzati dal legislatore nazionale. Mediante i negozi di partenariato pubblico-privato si realizza una collaborazione di tipo articolato fra pubblica amministrazione e operatore privato (tipicamente una special entity, che nel caso della locazione finanziaria viene ad essere necessariamente un'ATI composta da un Soggetto Realizzatore e da un Soggetto Finanziatore), in cui l'operatore privato si impegna a finanziare, progettare, costruire, mantenere e gestire l'opera pubblica, a fronte del diritto di sfruttamento o della percezione di un canone predeterminato. Il legislatore nazionale comprende espressamente il contratto di locazione finanziaria di opere pubbliche (altresì denominato, leasing immobiliare pubblico o leasing immobiliare in costruendo), operazione che, per il SEC 2010 (capitolo 15), integra un contratto di partenariato pubblico-privato. L'art. 180, comma 8, d.lgs. n. 50 del 2016 tipizza la locazione finanziaria di opere pubbliche tra le altre operazioni di PPP: la concessione di costruzione e gestione, la concessione di servizi, la finanza di progetto ed il contratto di disponibilità.

OGGETTO

La Proposta ha ad oggetto l'attivazione di un partenariato pubblico privato mediante proposta di locazione finanziaria di opere pubbliche o di pubblica utilità ai sensi degli artt. 183 comma 16 e 187 del D.lgs. n. 50/2016, concernente la progettazione definitiva (da acquisire in sede di offerta) ed esecutiva, la riqualificazione, il completamento, il finanziamento nonché la manutenzione ordinaria e straordinaria - per un periodo di 20 anni - del centro sportivo comunale di via dello Sport nel Comune Di Valeggio Sul Mincio (VR).

La Proposta contempla le attività di progettazione definitiva (da acquisire in sede di offerta), progettazione esecutiva e realizzazione dell'opera di cui nel prosieguo, nonché la concessione in godimento della medesima al Comune per 20 anni.

Nel dettaglio l'intervento interessa aree e immobili rientranti nella disponibilità del Comune e meglio identificati nel progetto di fattibilità tecnica economica presentato nella documentazione a corredo della Proposta.

La Proposta contempla altresì che il Comune contestualmente al contratto di locazione finanziaria, costituisca, ai fini del perfezionamento della locazione finanziaria, a favore del soggetto finanziatore,

il diritto di superficie sulle aree e l'immobile oggetto dell'intervento per una durata pari ad anni 33 dalla stipula del contratto di locazione finanziaria.

La Proposta contempla, infine, l'allocazione in capo al partner privato del rischio di disponibilità dell'Opera. A tal fine, si prevede l'affidamento al partner privato, per 20 anni dall'inizio della locazione finanziaria, della gestione dell'Opera al fine di mantenere per tutto il periodo di durata del contratto, specifici standard di funzionalità dell'Opera.

SOGGETTI AGGIUDICATARI

La Proposta prevede che i soggetti partecipanti alla successiva gara che sarà indetta dal Comune, come puntualmente regolato dal Contratto, saranno costituiti in un Raggruppamento Temporaneo di Imprese di tipo verticale, nel quale ciascun soggetto ricoprirà i seguenti ruoli e adempirà alle seguenti obbligazioni, rispondendo solo nei limiti dell'obbligazione specificamente assunta. In particolare il RTI propone l'affidamento delle seguenti attività:

- a) la progettazione esecutiva, sulla base del progetto predisposto dal Promotore e del progetto definitivo presentato in sede di gara, compreso il coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione;
- b) la realizzazione dell'Opera;
- c) la gestione/manutenzione ordinaria e straordinaria dell'Opera, per anni 20;
- d) la locazione finanziaria relativa alla progettazione esecutiva e ai lavori di realizzazione di cui rispettivamente alle precedenti lett. a) e b).

Al Soggetto Realizzatore/Manutentore competeranno le attività di cui ai punti a), b) e c).

Al Soggetto Finanziatore competerà esclusivamente l'attività di cui alla lett. d).

VALORE DELL'INVESTIMENTO

L'investimento complessivo per la realizzazione dell'Opera in oggetto è pari a Euro 2.152.679,45 oltre IVA e si compone delle seguenti macrocategorie:

- Importo da finanziare in leasing pari a Euro 1.527.280,00 ed è dato da:

A. LAVORI pari a Euro 1.205.000,00;

B. SOMME A DISPOSIZIONE - SPESE TECNICHE pari a Euro 124.040,00;

C. SOMME A DISPOSIZIONE - ALTRE pari a Euro 198.240,00.

- Importo ventennale per i servizi di gestione/manutenzione dell'Opera post collaudo pari a Euro 400.000,00.

TEMPISTICHE DELLA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO

La durata dell'intero progetto è da suddividersi nei seguenti periodi:

STEP	GG.
Presentazione della Proposta	
Dichiarazione di pubblico interesse ed inserimento del progetto preliminare nella programmazione triennale	90
Indizione gara [l'art. 60, comma 1, stabilisce 35 giorni come termine minimo]	35
Nomina della commissione, sedute di gara e soccorso istruttorio	15
Verifica anomalie	15
Aggiudicazione definitiva	30
Esercizio del diritto di prelazione	15
Verifica requisiti aggiudicatario	5
Periodo di Stand Still e stipula del contratto	35
Progettazione Esecutiva	20
Inizio lavori	15
Termine lavori	240
Termine collaudo con contestuale consegna dei beni	10

SOMME DA RIMBORSARE AL PROMOTORE (art. 183, comma 15, d.lgs.. 50/2016)

Le somme sostenute per la presentazione della proposta ammontano ad Euro 45.000,00.

Qualora il proponente venga riconosciuto promotore, ove, in sede di gara, non risulti aggiudicatario e non eserciti la prelazione ha diritto al pagamento, a carico dell'aggiudicatario, dell'importo delle spese per la predisposizione della proposta nei limiti del 2,5% del valore dell'investimento.

Nel caso in cui il proponente venga riconosciuto promotore e risulti aggiudicatario in sede di gara, le spese per la predisposizione della proposta sono già ricomprese nel Quadro Economico di proposta.

DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLA PROPOSTA

- a) Matrice dei rischi
- b) Quadro Economico
- c) Progetto di fattibilità tecnica economica
- d) Schema di Contratto
- e) Schema di atto di costituzione del diritto di superficie
- f) Piano Economico Finanziario
- g) Analisi di fattibilità finanziaria (AFF) ai sensi dell'art. 181 c. 3 del d.lgs. 50/2016
- h) Documentazione amministrativa:
 - a. Impegno costituzione ATI
 - b. Autodichiarazioni del proponente sul possesso dei requisiti di cui art. 80 D.lgs. 50/2016
 - c. Autodichiarazione possesso requisiti per l'affidamento di concessione di lavori pubblici
 - d. Attestazioni SOA
 - e. Attestato di qualità
 - f. Bozza cauzione di cui all'articolo 93 D.lgs. 50/2016
 - g. Dichiarazione impegno a prestare una cauzione nella misura dell'importo di cui al comma 15, terzo periodo dell'art. 183 D.lgs. 50/2016, nel caso di indizione di gara