

LEASING PUBBLICO *IN COSTRUENDO*

UN CASO DI SUCCESSO – NUOVE OPERATIVITA'

Fabio Vidoni

Canale Diretto – Leasing pubblico

3356832090

fabio.vidoni@unicreditleasing.eu



Esplorare le “terre incognite”



AGENDA

1. UN CASO DI SUCCESSO

1.1 Investimento

1.2 Procedura

1.3 Gara

1.4 Perfezionamento

2. NUOVE OPPORTUNITA'

2.1 Leasing in costruendo PPP

2.2 Project leasing

2.3 Contratto di disponibilità

1. Investimento

Intervento

La PROVINCIA di ANCONA ha indetto il 30 giugno 2011 una gara europea, per la *“Realizzazione con formula chiavi in mano e finanziamento mediante locazione finanziaria in costruendo, ai sensi dell’art. 160-bis del D. Lgs. 163/2006, del completamento della Cittadella degli Studi di Fabriano”*.

Bene

Il complesso immobiliare, con una superficie lorda complessiva di **21.000 mq**, costituito da 4 edifici (liceo classico, scientifico, artistico e istituto professionale) oltre a servizi annessi, deve essere realizzato presso la Cittadella degli Studi di Fabriano, dove sono già operanti altri plessi scolastici, su un’area ceduta in diritto di superficie al soggetto finanziatore per **30 anni**.

Importo

L’importo complessivo di realizzazione a base di gara è pari ad € **19,1 mln.** oltre IVA.

2. Procedura

Procedura di gara

La PROVINCIA di ANCONA ha scelto come procedura una gara aperta.

Partecipanti

I partecipanti alla gara devono essere RTI costituiti da un soggetto realizzatore e un soggetto finanziatore

Requisiti

I requisiti di partecipazione fissano i valori di soglia per la valutazione della capacità economica, finanziaria e tecnica sia del soggetto realizzatore e sia del soggetto finanziatore, costituenti il RTI partecipante.

3. Gara



La Gara

La PROVINCIA di ANCONA ha fissato nel bando le modalità operative del contratto di locazione finanziaria in costruendo:

<i>Durata</i>	<i>20 anni</i>
<i>Maxicanone</i>	<i>> 1,5 mln di €</i>
<i>Canone</i>	<i>n. 80 trimestrali indicizzati</i>
<i>Opzione finale</i>	<i>1 %</i>
<i>Tasso</i>	<i>Euribor 3 mesi + spread</i>
<i>Compravendita area</i>	<i>> 1,5 mln di € da parte del soggetto realizzatore</i>



Offerta

L'offerta, da presentare entro il 14 settembre 2011, è caratterizzata dal seguente punteggio:

- *65 punti aspetti qualitativi* (di cui 48 punti migliorie progettuali tese all'equilibrio energetico degli edifici, 5 punti gestione salute e sicurezza del cantiere e 12 punti qualificazione delle aree verdi)

- *35 punti aspetti quantitativi* (riduzione tempi di realizzazione 4 punti, ribasso del costo di realizzazione 10 punti, spread offerto su Euribor 3 mesi 16 punti e 5 punti aumento dell'offerta sull' area da alienare).

4. Perfezionamento

Criticità

A) Realizzazione del complesso immobiliare:

- *dimensione*
- *marginie economico*
- *compravendita area*

B) Provvista finanziaria:

- *reperibilità*
- *volatilità*

Partecipanti

Unica offerta presentata dal RTI:

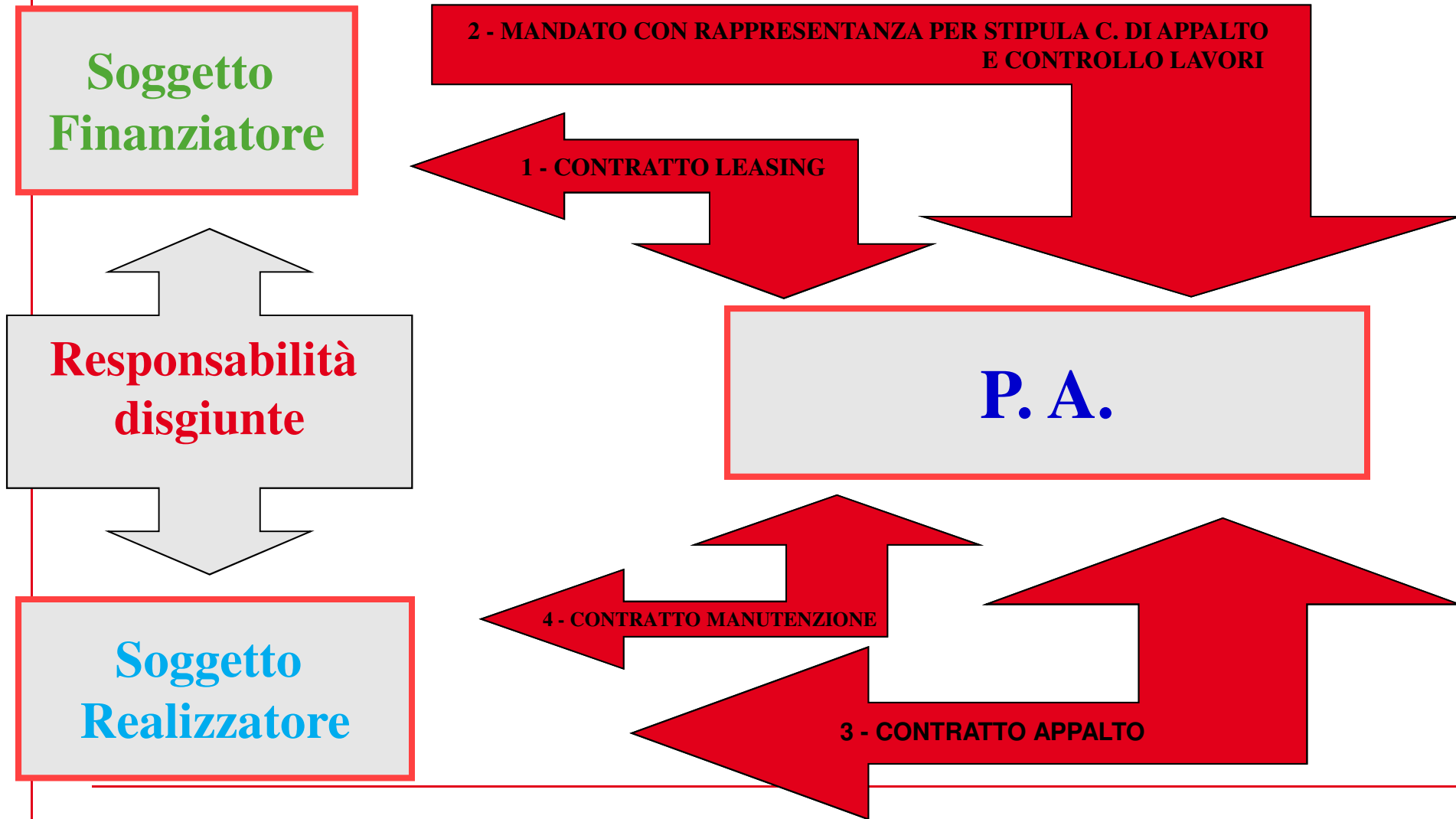
- Soggetto realizzatore mandatario capogruppo: **CCC di Bologna**
- Soggetto finanziatore mandante: **UCL + BIIS** (cad. 50%)

Aggiudicazione

In data 7 novembre è avvenuta l'aggiudicazione provvisoria e in data 2 dicembre 2011 quella definitiva.

In data 1 marzo 2012 è stata sottoscritta la documentazione contrattuale.

2.1 Leasing in costruendo PPP



2.2 Project leasing

- Il Decreto Sviluppo convertito dalla L. 106 del 12 luglio 2011, ha previsto l'inserimento nel Codice Contratti Pubblici all' art. 153 del comma 19 bis: “ *La proposta di cui al comma 19, primo periodo,- **project financing** - può riguardare, in alternativa alla concessione, la locazione finanziaria di cui all'articolo 160-bis* “.

- Opera fredda

2.3 Contratto di disponibilità

- Il Decreto Liberalizzazioni convertito dalla Legge 27 del 24 marzo 2012, ha previsto l'inserimento nel Codice Contratti Pubblici all' art. 3 dopo il comma 15-bis, del comma 15-bis.1. :
*“Il **contratto di disponibilità** e' il contratto mediante il quale sono affidate, a rischio e a spesa dell'affidatario, la costruzione e la messa a disposizione a favore dell'amministrazione aggiudicatrice di un'opera di proprieta' privata destinata all'esercizio di un pubblico servizio, a fronte di un corrispettivo.....“.* Inoltre è stato inserito sempre nel Codice Contratti Pubblici l' *“Art. 160-ter (Contratto di disponibilità).“*

- Leasing in costruendo all'affidatario