



Novità e opportunità per i Comuni aderenti al Progetto "Patrimonio Comune"

FPC
per il
Patrimonio
Immobiliare
dei Comuni

22 gennaio 2014



- ❑ Saluti istituzionali e introduzione ai lavori
- ❑ Inizio seminario a cura di Fondazione Patrimonio Comune:
 - Federalismo demaniale ... e ora cosa fare? – *Michele Lorusso*
 - Perché e quando avviare il Fondo Rotativo – *Gloria Cerliani*
 - Le opportunità della VOL e del Portale Patrimoniopubblicoitalia – *Enrico Zotti*
 - Novità normative in tema di Partenariato Pubblico Privato – *Claudio Lucidi*
 - Riprogrammazione europea 2007-2013 e PAC – *Giuseppe Pellicanò*
 - Fondi immobiliari per l'edilizia scolastica – *Michele Lorusso*
 - I servizi di base 2014 e la documentazione richiesta per fornire la migliore assistenza – *Gloria Cerliani*

IL PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO NEL CODICE DEI CONTRATTI

ART. 3 COMMA 15-TER. Ai fini del presente codice, i «contratti di partenariato pubblico privato» sono contratti aventi per oggetto una o più prestazioni quali la progettazione, la costruzione, la gestione o la manutenzione di un'opera pubblica o di pubblica utilità, oppure la fornitura di un servizio, compreso in ogni caso il finanziamento totale o parziale a carico di privati, anche in forme diverse, di tali prestazioni, con allocazione dei rischi ai sensi delle prescrizioni e degli indirizzi comunitari vigenti. Rientrano, a titolo esemplificativo, tra i contratti di partenariato pubblico privato la concessione di lavori, la concessione di servizi, la locazione finanziaria, il contratto di disponibilità, l'affidamento di lavori mediante finanza di progetto, le società miste. Possono rientrare altresì tra le operazioni di partenariato pubblico privato l'affidamento a contraente generale ove il corrispettivo per la realizzazione dell'opera sia in tutto o in parte posticipato e collegato alla disponibilità dell'opera per il committente o per utenti terzi. Fatti salvi gli obblighi di comunicazione previsti dall'articolo 44, comma 1-bis del decreto-legge 31 dicembre 2007, n. 248, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 febbraio 2008, n. 31, alle operazioni di partenariato pubblico privato si applicano i contenuti delle decisioni Eurostat.

IL PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO NEL CODICE DEI CONTRATTI

1. le concessioni a progettualità pubblica

Art. 143 del Codice. Vi rientrano anche le concessioni di cui all'art. 174 (Lavori relativi a infrastrutture strategiche e insediamenti produttivi).

IL PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO NEL CODICE DEI CONTRATTI

2. le concessioni a progettualità privata

Art. 153 del Codice. Sono le concessioni derubricate con il termine Finanza di Progetto caratterizzate dal ruolo propositivo, in termini progettuali, del partner privato. Rientrano in questa fattispecie anche la figura del Promotore di cui all'art. 175 e, a determinate condizioni, la figura del Contraente Generale di cui all'art. 176

IL PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO NEL CODICE DEI CONTRATTI

3. le locazioni finanziarie di iniziativa privata

Istituto introdotto con il decreto legge n. 70 del 2011

IL PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO NEL CODICE DEI CONTRATTI

4. le locazioni finanziarie di iniziativa pubblica

Art. 160-bis

Sono definiti “appalti pubblici di lavori”

IL PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO NEL CODICE DEI CONTRATTI

5. Il Contratto di Disponibilità

Il «contratto di disponibilità» è 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 proprietà privata destinata all'esercizio di un pubblico servizio, a fronte di un corrispettivo. Si intende per messa a disposizione l'onere assunto a proprio rischio dall'affidatario di assicurare all'amministrazione aggiudicatrice la costante fruibilità dell'opera, nel rispetto dei parametri di funzionalità previsti dal contratto, garantendo allo scopo la perfetta manutenzione e la risoluzione di tutti gli eventuali vizi, anche sopravvenuti.

IL PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO NEL CODICE DEI CONTRATTI

6. Le Sponsorizzazioni

Codice dei Contratti Art. 26

Per quanto riguarda gli enti territoriali, il D.lgs. 267/2000 menziona i contratti di sponsorizzazioni, accordi di collaborazione e convenzioni all'articolo 119, inserendo la materia nell'ambito dei servizi pubblici locali.

IL PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO NEL CODICE DEI CONTRATTI

La caratteristica che accomuna tutti gli strumenti è determinata dal finanziamento dell'opera o del servizio che è posta in capo al soggetto privato o totalmente o parzialmente, potendosi prevedere una qualche forma di partecipazione pubblica sia in conto costruzione che in fase di gestione.

IL PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO NEL CODICE DEI CONTRATTI

Percentuale PPP su OOPP 2002-2011	Per numero	Per importo
2002	1,0	5,9
2003	1,5	12,0
2004	2,7	6,7
2005	3,3	19,1
2006	3,1	26,3
2007	3,8	18,6
2008	5,4	19,8
2009	10,1	29,6
2010	15,9	32,0
2011	16,6	43,9

LA CONCESSIONE DI COSTRUZIONE E GESTIONE E IL CONTRIBUTO IN «NATURA»

CODICE DEI CONTRATTI

ART. 143 COMMA 5

Le amministrazioni aggiudicatrici, previa analisi di convenienza economica, possono prevedere nel piano economico finanziario e nella convenzione, a titolo di prezzo, la cessione in proprietà o in diritto di godimento di beni immobili nella loro disponibilità o allo scopo espropriati la cui utilizzazione ovvero valorizzazione sia necessaria all'equilibrio economico-finanziario della concessione. Le modalità di utilizzazione ovvero di valorizzazione dei beni immobili sono definite dall'amministrazione aggiudicatrice unitamente all'approvazione ai sensi dell'articolo 97 del progetto posto a base di gara, e costituiscono uno dei presupposti che determinano l'equilibrio economico-finanziario della concessione. Nel caso di gara indetta ai sensi dell'articolo 153, le predette modalità di utilizzazione ovvero di valorizzazione sono definite dall'amministrazione aggiudicatrice nell'ambito dello studio di fattibilità. All'atto della consegna dei lavori il soggetto concedente dichiara di disporre di tutte le autorizzazioni, licenze, abilitazioni, nulla osta, permessi o altri atti di consenso comunque denominati previsti dalla normativa vigente e che detti atti sono legittimi, efficaci e validi.

LA CONCESSIONE DI COSTRUZIONE E GESTIONE E IL CONTRIBUTO IN «NATURA»

LEGGE 133/2008 DI CONVERSIONE DEL DL 112/2008

Art. 58. Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali

1. Per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni e altri Enti locali, nonché di società o Enti a totale partecipazione dei predetti enti, ciascuno di essi, con delibera dell'organo di Governo individua, redigendo apposito elenco, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. Viene così redatto il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato al bilancio di previsione nel quale, previa intesa, sono inseriti immobili di proprietà dello Stato individuati dal Ministero dell'economia e delle finanze-Agenzia del demanio tra quelli che insistono nel relativo territorio

LA CONCESSIONE DI COSTRUZIONE E GESTIONE E IL CONTRIBUTO IN «NATURA»

**QUINDI I BENI IMMOBILI CHE SI VOGLIONO
TRASFERIRE AL CONCESSIONARIO
(SOTTOFORMA DI DIRITTO DI GODIMENTO
OVVERO IN PROPRIETA') DEVONO ESSERE
INSERITI NELL'ELENCO DI CUI ALL'ART.58
DELLA LEGGE 133/2008**

LA CONCESSIONE DI COSTRUZIONE E GESTIONE E IL CONTRIBUTO IN «NATURA»

CODICE DEI CONTRATTI
ART. 143 COMMA 5

Le amministrazioni aggiudicatrici, previa analisi di convenienza economica, possono prevedere nel piano economico finanziario e nella convenzione, a titolo di prezzo, la cessione in proprietà o in diritto di godimento di beni immobili nella loro disponibilità o allo scopo espropriati la cui utilizzazione ovvero valorizzazione sia necessaria all'equilibrio economico-finanziario della concessione. **Le modalità di utilizzazione ovvero di valorizzazione dei beni immobili sono definite dall'amministrazione aggiudicatrice unitamente all'approvazione ai sensi dell'articolo 97 del progetto posto a base di gara, e costituiscono uno dei presupposti che determinano l'equilibrio economico-finanziario della concessione.**

Nel caso di gara indetta ai sensi dell'articolo 153, le predette modalità di utilizzazione ovvero di valorizzazione sono definite dall'amministrazione aggiudicatrice nell'ambito dello studio di fattibilità. All'atto della consegna dei lavori il soggetto concedente dichiara di disporre di tutte le autorizzazioni, licenze, abilitazioni, nulla osta, permessi o altri atti di consenso comunque denominati previsti dalla normativa vigente e che detti atti sono legittimi, efficaci e validi.

LA CONCESSIONE DI COSTRUZIONE E GESTIONE E IL CONTRIBUTO IN «NATURA»

LA PORTATA DELLA NORMA E' MOLTO AMPIA E LA SUA APPLICAZIONE PUO' GENERARE PIU' DI UN DUBBIO.

COME DEFINIRE LE MODALITA' DI UTILIZZAZIONE?

LA PRECEDENTE VERSIONE DEL COMMA 5 RECITAVA

5. A titolo di prezzo, le amministrazioni aggiudicatrici possono cedere in proprietà o in diritto di godimento beni immobili nella propria disponibilità, o allo scopo espropriati, la cui utilizzazione sia strumentale o connessa all'opera da affidare in concessione, nonché beni immobili che non assolvono più a funzioni di interesse pubblico, già indicate nel programma di cui all'[articolo 128](#). Si applica l'[articolo 53, commi 6, 7, 8, 11, 12](#).

LA CONCESSIONE DI COSTRUZIONE E GESTIONE E IL CONTRIBUTO IN «NATURA»

**ORA E' L'AMMINISTRAZIONE CONCEDENTE A DEFINIRE,
NELL'AMBITO DELLA PROCEDURA DI APPROVAZIONE DEL
PROGETTO PRELIMINARE, LE UTILIZZAZIONI CONSENTITE.
IN SOSTANZA VIENE MENO IL NESSO DI FUNZIONALITA' TECNICA ED
ECONOMICA ACCEDENDO AD UNA INTERPRETAZIONE LARGA DI
UTILIZZAZIONE (DA QUI I PROBLEMI LEGATI ALLA FATTIBILITA'
ECONOMICA E FINANZIARIA DELLA CONCESSIONE CHE PIUTTOSTO
CHE SUI FLUSSI DI CASSA FONDA LA SUA SOSTENIBILITA' SU UNA
OPERAZIONE DI CARATTERE IMMOBILIARE)**

LA CONCESSIONE DI COSTRUZIONE E GESTIONE E IL CONTRIBUTO IN «NATURA»

SI SUGGERISCE ALLE AMMINISTRAZIONI DI VERIFICARE, IN SEDE DI STUDIO DI FATTIBILITA' O DI REDAZIONE DEL PROGETTO PRELIMINARE LA FUNZIONALITA' DEL BENE IMMOBILE CHE SI INTENDE CONCEDERE A TITOLO DI PREZZO.

IN SOSTANZA, LADDOVE IL BENE NON E' TECNICAMENTE CONNESSO ALLE OPERE PUBBLICHE, SI CONSIGLIA DI PROCEDERE AD UNA SPECIFICA GARA PER LA VENDITA E POI RIGIRARE SULL'OPERAZIONE DI CONCESSIONE LE RISORSE FINANZIARIE RINVENIENTI DALLA VENDITA. IN SOSTANZA SI PUO' USARE IL COMMA 6 DELL'ARTICOLO 53 DEL CODICE DEI CONTRATTI

LA CONCESSIONE DI COSTRUZIONE E GESTIONE E IL CONTRIBUTO IN «NATURA»

ART. 53 CODICE DEI CONTRATTI

6. In sostituzione totale o parziale delle somme di denaro costituenti il corrispettivo del contratto, il bando di gara può prevedere il trasferimento all'affidatario della proprietà di beni immobili appartenenti all'amministrazione aggiudicatrice, già indicati nel programma di cui all'[articolo 128](#) per i lavori, o nell'avviso di preinformazione per i servizi e le forniture, e che non assolvono più a funzioni di interesse pubblico. Possono formare oggetto di trasferimento ai sensi del presente comma anche i beni immobili già inclusi in programmi di dismissione del patrimonio pubblico, purché non sia stato già pubblicato il bando o avviso per l'alienazione, ovvero se la procedura di dismissione ha avuto esito negativo.

LA CONCESSIONE DI COSTRUZIONE E GESTIONE E IL CONTRIBUTO IN «NATURA»

LADDOVE INVECE IL BENE IMMOBILE «ACCEDE» IN SENSO TECNICO ALL'OPERA PUBBLICA, VALE A DIRE CHE NON SI PUO' TECNICAMENTE SEPARARE DA QUESTA, LA STRADA MIGLIORE E' QUELLA DI INSERIRE NELLA PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE DELLA CONCESSIONE ANCHE LA VALORIZZAZIONE DEL BENE CON L'AVVERTENZA DI INSERIRE NEL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO I RICAVI DETERMINATI DALLA VALORIZZAZIONE STESSA

QUALI OPERE CON LA CONCESSIONE DI COSTRUZIONE E GESTIONE?

UN CAMPUS UNIVERSITARIO



22/1/14 Lucidi



QUALI OPERE CON LA CONCESSIONE DI COSTRUZIONE E GESTIONE?

UN IMPIANTO EOLICO



22/1/14 Lucidi

QUALI OPERE CON LA CONCESSIONE DI COSTRUZIONE E GESTIONE?

UNA SCUOLA

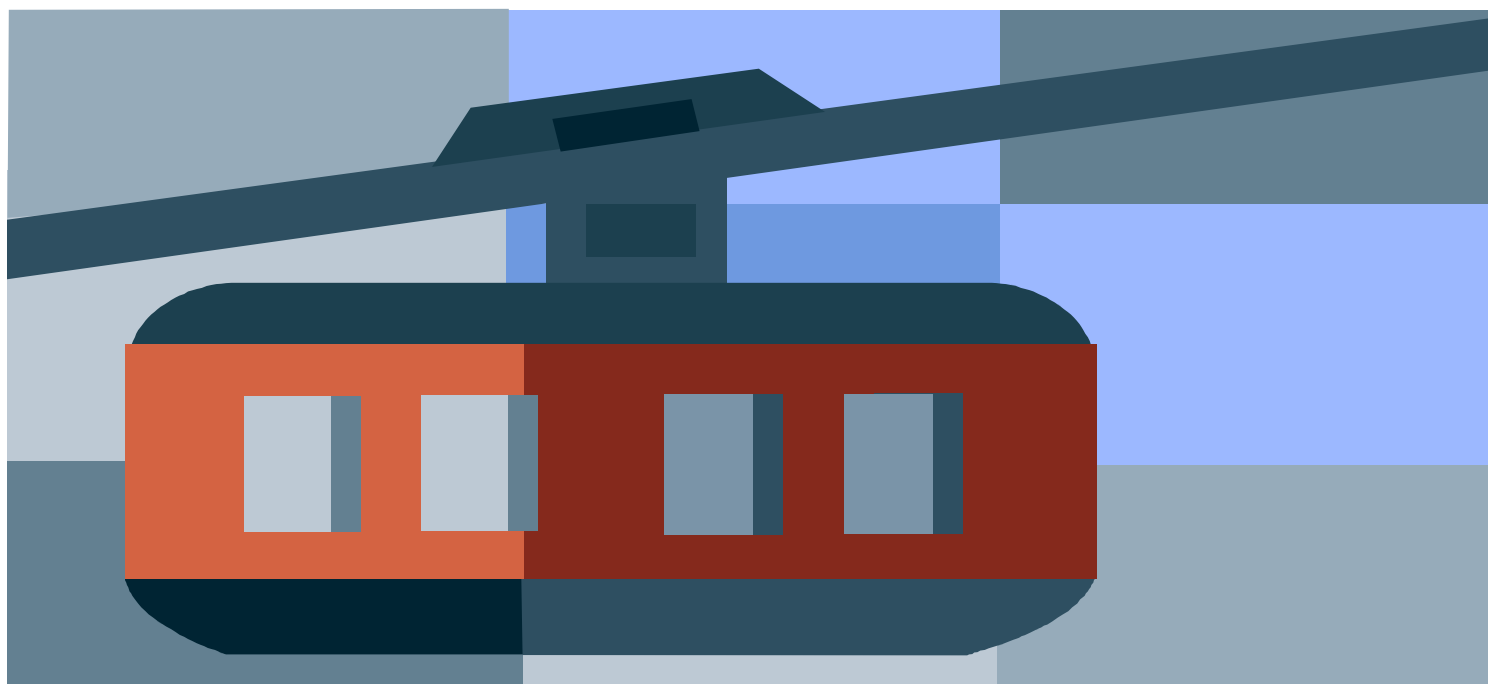


22/1/14 Lucidi



QUALI OPERE CON LA CONCESSIONE DI COSTRUZIONE E GESTIONE?

UNA FUNIVIA



22/1/14 Lucidi

QUALI OPERE CON LA CONCESSIONE DI COSTRUZIONE E GESTIONE?

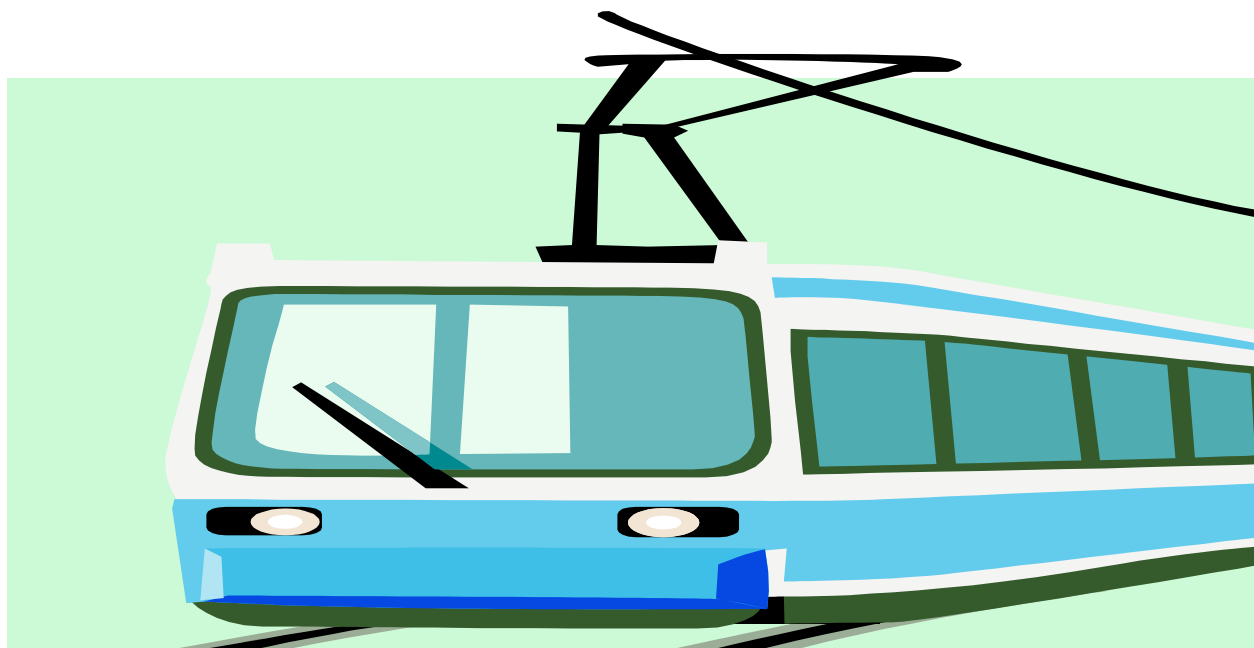
UN OSPEDALE



22/1/14 Lucidi

QUALI OPERE CON LA CONCESSIONE DI COSTRUZIONE E GESTIONE?

UNA METROPOLITANA



22/1/14 Lucidi

Grazie per l'attenzione



Fondazione Patrimonio Comune

Associazione Nazionale dei Comuni Italiani

Via dei Prefetti, 46 (scala C – terzo piano) 00186 Roma

Tel. 06.6840551 - email: info@patrimoniocomune.it -

<http://www.fondazionepatrimoniocomune.anci.it/>