



UNIVERSITÀ
CATTOLICA
del Sacro Cuore

Il partenariato pubblico privato per la valorizzazione del patrimonio pubblico

ACL - Lodi, 10 aprile 2019



Le condizioni di contesto

- la crisi strutturale del “prodotto immobiliare”; la crisi del mercato del nuovo, sovradimensionato e spesso inadeguato alla domanda sociale (abitativa e di spazi produttivi)
- carenza di risorse da parte delle amministrazioni locali ; Crisi delle risorse pubbliche che si salda con la crisi economica, che investe in particolare il settore dell’edilizia.
- forte e rinnovata attenzione per il contenimento del consumo di risorse naturali, *in primis* di suolo non urbanizzato
- Crescente consapevolezza della necessità di una pianificazione strategica da parte degli enti territoriali
- Crescente consapevolezza di alcuni principi caratterizzanti i processi di sviluppo urbano odierni: salvaguardia del territorio, sviluppo delle tecnologie intelligenti (nuovi servizi, nuova mobilità), sostenibilità delle scelte
- Crescente consapevolezza della necessità dell’esercizio associato delle funzioni, anche laddove non è obbligatorio



Gli strumenti di carattere urbanistico

- La compensazione (cfr. ad es. art. 11, L.R. 12/2005: «alle aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale, non disciplinate da piani e da atti di programmazione, possono essere attribuiti, a compensazione della loro cessione gratuita al comune, aree in permuta o diritti edificatori)
- Gli strumenti di pianificazione: dai PRU ai PRUSST; gli accordi di programma ex art. 34
- La Società di trasformazione urbana per la gestione dei piani urbanistici



UNIVERSITÀ
CATTOLICA
del Sacro Cuore

Programmi Integrati di Intervento (PII)

- Incentivano gli interventi diretti al miglioramento complessivo della qualità urbana con la finalità di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio e ambientale e sono caratterizzati dalla presenza di pluralità di funzioni, dall'integrazione di diverse tipologie d'intervento, da una dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana e dal concorso di risorse pubbliche e private.
- legge n. 179 del 17 febbraio 1992, art. 16 "Programmi integrati di intervento"
- l.r. n. 12 del 11 marzo 2005, titolo VI, capo I "Legge per il governo del territorio. Disciplina dei Programmi integrati di intervento"



UNIVERSITÀ
CATTOLICA
del Sacro Cuore

Vecchi e nuovi strumenti

- Programmi di Riqualficazione Urbana (PRU): programmi sperimentali che nascono dalla concertazione tra Amministrazione centrale dello Stato, Regioni ed Enti Locali. Hanno l'obiettivo di avviare, attraverso l'impegno di risorse pubbliche e private, il recupero edilizio e funzionale di rilevanti ambiti urbani mediante opere di urbanizzazione primaria e secondaria, interventi finalizzati al miglioramento della qualità urbana e interventi di edilizia residenziale.
- Programmi di Riqualficazione Urbana e di Sviluppo Sostenibile del Territorio (PRUSST): insieme di progetti che riguardano ambiti territoriali diversi (sub-regionale, provinciale, intercomunale, comunale) e che si propongono di favorire occasioni di sviluppo sostenibile sotto il profilo economico, ambientale e sociale.
- Oggi: Rigenerazione urbana (vedi ddl Lombardia)



UNIVERSITÀ
CATTOLICA
del Sacro Cuore

Accordi di Programma (AdP)

- Hanno la finalità di snellire i procedimenti amministrativi, ma soprattutto di concordare in un'unica sede le modalità e i tempi di realizzazione di programmi di intervento pubblici o di interesse pubblico che richiedono, per la loro attuazione, l'azione integrata di più soggetti pubblici e privati.
- d.lgs. n. 267 del 18 agosto 2000, art. 34 "Accordi di Programma"
- [l.r. n. 2 del 14 marzo 2003](#) "Programmazione negoziata regionale"



Housing sociale

- Al fine di **sviluppare un modello di housing sociale lombardo**, Regione Lombardia con decreto n. 12221 del 18 novembre 2009 ha dato avvio ad una procedura conoscitiva circa possibili **idee progettuali presenti sul territorio in materia di fondi immobiliari** coerenti con il quadro nazionale del SIFI (Sistema integrato nazionale e locale di fondi immobiliari - DPCM 16 luglio 2009).
- **L'iniziativa è finalizzata ad acquisire idee progettuali per lo sviluppo di programmi di housing sociale** sul territorio lombardo realizzati attraverso modalità finanziarie innovative, quali i fondi immobiliari sostenuti anche da strumenti complementari quali a titolo esemplificativo ma non esaustivo, fondi di garanzia, fondi di finanziamento in pool, piani di risparmio casa che favoriscano il riscatto a medio termine degli alloggi.



Piano delle alienazioni

- *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 (art. 58 DL 112/2008).*



Segue

- Art. 95-bis. (Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari)
- 1. Il presente articolo, in attuazione dell'articolo 27, comma 1, del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201 (Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici), convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, disciplina i profili urbanistici connessi all'approvazione ad opera dei comuni del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari.
- 2. Relativamente agli immobili per i quali sono indicate destinazioni d'uso urbanistiche in contrasto con il PGT, la deliberazione del consiglio comunale di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari equivale ad automatica approvazione di variante allo stesso PGT, nei soli casi in cui oggetto di variante sono previsioni del piano dei servizi ovvero previsioni del piano delle regole riferite agli ambiti del tessuto urbano consolidato.
- 3. Nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari non possono essere compresi immobili per i quali siano indicate destinazioni d'uso urbanistiche in contrasto con previsioni prevalenti del PTCP o del PTR.
- 4. Le varianti urbanistiche di cui al comma 2 che determinano l'uso di piccole aree a livello locale ovvero modifiche minori del piano dei servizi e del piano delle regole non sono soggette a valutazione ambientale strategica.



UNIVERSITÀ
CATTOLICA
del Sacro Cuore

Gli strumenti tradizionali di valorizzazione

- Alienazione mediante asta pubblica disciplinata dal R.D. 23-5-1924 n.827; in subordine procedura negoziata
- Concessione di beni pubblici (soprattutto demaniali o del patrimonio indisponibile)
- Assegnazione del bene in luogo del pagamento del corrispettivo (art. 191 D.Lgs. 50/2016: Il bando di gara può prevedere a titolo di corrispettivo, totale o parziale, il trasferimento all'affidatario o, qualora l'affidatario vi abbia interesse, a soggetto terzo da questo indicato, purché in possesso dei prescritti requisiti di cui all'[articolo 80](#), della proprietà di beni immobili appartenenti all'amministrazione aggiudicatrice



Concessione di valorizzazione

- La concessione di valorizzazione, disciplinata dall'art. 3-bis D.L. n. 351/2001, convertito con modificazioni in L. n. 410/2001, è uno strumento di partenariato pubblico-privato che consente di dare in concessione o locare, a seconda della natura patrimoniale del bene, a privati a titolo oneroso, con gare di evidenza pubblica, beni immobili di proprietà dello Stato per la loro riqualificazione e riconversione con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso per lo svolgimento di attività economiche.
- In riferimento ai vantaggi del privato investitore, la concessione di valorizzazione consente di avviare un'attività economica o un servizio, assicurando una gestione efficiente e remunerativa e senza in alcun modo gravare in fase iniziale il business plan con i costi per l'acquisto dell'immobile che rimane di proprietà pubblica e assicura un lungo periodo di gestione fino a 50 anni, per il raggiungimento dell'equilibrio economico finanziario dell'operazione.



UNIVERSITÀ
CATTOLICA
del Sacro Cuore

Programmi unitari valorizzazione territorio

- Art. 3 ter del decreto legge del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, introdotto dal comma 2 dell'articolo 27 del decreto legge 6 dicembre 2011, n.201 convertito, con modificazioni dalla legge 22 dicembre 2011 n.214. "Processo di valorizzazione degli immobili pubblici"
- Nel rispetto dei limiti e dei principi generali, infatti, i P.U.Va.T., sono strumentali all'avvio, all'attuazione e alla conclusione in tempi certi ed autodeterminati dalle Amministrazioni partecipanti, di processi di valorizzazione dei patrimoni immobiliari pubblici, in coerenza con gli indirizzi di sviluppo territoriale e con la programmazione economica che possa costituire, nell'ambito del contesto economico e sociale di riferimento, elemento di stimolo ed attrazione di interventi di sviluppo sostenibile locale, nonché incremento per le dotazioni di servizi pubblici locali e di quelle relative all'abitare.



Le STU

- Le STU sono nate con lo scopo di occuparsi della riqualificazione urbana centrando la propria azione sui temi della qualità della vita, dell'attrazione di investimenti, della competitività dei centri urbani, dell'efficienza infrastrutturale, ma la maggior parte delle esperienze non ha raggiunto gli obiettivi prefissi, principalmente a causa di un approccio troppo vincolistico sia rispetto agli strumenti che al processo decisionale.
- Negli altri paesi è evidente un'attività di pianificazione urbanistica marcatamente processuale e quindi continua nel tempo.



UNIVERSITÀ
CATTOLICA
del Sacro Cuore

Contratto di partenariato: disciplina (art. 180)

- Ricavi di gestione: canone più altri introiti (compresi quelli derivanti dall'utenza)
- L'allocazione dei rischi di costruzione, di disponibilità e di domanda (cfr. slide successiva)
- Per assicurare l'equilibrio economico-finanziario (slide successiva) l'amministrazione può prevedere a proprio carico un prezzo o la consegna/messa a disposizione di propri beni per un valore non superiore al 49% dell'investimento
- Elemento essenziale è la finanziabilità
- Rientrano in tali contratti: project, concessione di costruzione e gestione, concessione di servizi, locazione finanziaria, contratto di disponibilità



UNIVERSITÀ
CATTOLICA
del Sacro Cuore

Equilibrio economico finanziario

fff) «equilibrio economico e finanziario», la contemporanea presenza delle condizioni di convenienza economica e sostenibilità finanziaria. Per convenienza economica si intende la capacità del progetto di creare valore nell'arco dell'efficacia del contratto e di generare un livello di redditività adeguato per il capitale investito; per sostenibilità finanziaria si intende la capacità del progetto di generare flussi di cassa sufficienti a garantire il rimborso del finanziamento

Art. 182: idonei strumenti di finanziamento; conferimento di asset; valutazione e monitoraggio dei rischi; revisione e rideterminazione delle condizioni di equilibrio



UNIVERSITÀ
CATTOLICA
del Sacro Cuore

Locazione finanziaria (art. 187)

- Per realizzazione, acquisizione e completamento di opere pubbliche e di pubblica utilità
- Il bando determina requisiti soggettivi, funzionali, economici, tecnico-realizzativi, organizzativi, ecc.
- A base di gara almeno un progetto di fattibilità
- E' proponibile anche mediante PF (art. 183, c. 16)



UNIVERSITÀ
CATTOLICA
del Sacro Cuore

Contratto di disponibilità (art. 188)

- L'affidatario è retribuito con canone di disponibilità + eventuale contributo in corso d'opera max 50% + prezzo di trasferimento
- Il contratto prevede l'allocazione dei rischi
- Il bando pone a base di gara un progetto di fattibilità, mentre gli altri sviluppi progettuali sono in capo all'aggiudicatario



Altri istituti

- Interventi di sussidiarietà orizzontale (art. 189): gestione del verde pubblico urbano e di altri beni da parte dei cittadini e realizzazione di opere pubbliche da parte di gruppi di cittadini
- Baratto amministrativo (art. 190): partenariato sociale in cambio di benefici limitati
- Cessione di immobili in cambio di opere (art. 191)



UNIVERSITÀ
CATTOLICA
del Sacro Cuore

Concessione di lavori e di servizi

uu) «concessione di lavori», un contratto a titolo oneroso stipulato per iscritto in virtù del quale una o più stazioni appaltanti affidano l'esecuzione di lavori ad uno o più operatori economici riconoscendo a titolo di corrispettivo unicamente il diritto di gestire le opere oggetto del contratto o tale diritto accompagnato da un prezzo, con assunzione in capo al concessionario del rischio operativo legato alla gestione delle opere

vv) «concessione di servizi», un contratto a titolo oneroso stipulato per iscritto in virtù del quale una o più stazioni appaltanti affidano a uno o più operatori economici la fornitura e la gestione di servizi diversi dall'esecuzione di lavori di cui alla lettera ll) riconoscendo a titolo di corrispettivo unicamente il diritto di gestire i servizi oggetto del contratto o tale diritto accompagnato da un prezzo, con assunzione in capo al concessionario del rischio operativo legato alla gestione dei servizi



Rischio nelle concessioni

- Nei contratti di concessione, la maggior parte dei ricavi di gestione del concessionario proviene dalla vendita dei servizi resi al mercato. Tali contratti comportano il trasferimento al concessionario del rischio operativo definito dall'[articolo 3, comma 1, lettera zz\)](#) riferito alla possibilità che, in condizioni operative normali, le variazioni relative ai costi e ai ricavi oggetto della concessione incidano sull'equilibrio del piano economico finanziario.
- 2. L'equilibrio economico finanziario rappresenta il presupposto per la corretta allocazione dei rischi di cui al precedente comma 1. Ai soli fini del raggiungimento del predetto equilibrio, in sede di gara l'amministrazione aggiudicatrice può stabilire anche un prezzo consistente in un contributo pubblico ovvero nella cessione di beni immobili.. In ogni caso, l'eventuale riconoscimento del prezzo, sommato al valore di eventuali garanzie pubbliche o di ulteriori meccanismi di finanziamento a carico della pubblica amministrazione, non può essere superiore al trenta per cento del costo dell'investimento complessivo, comprensivo di eventuali oneri finanziari.



Bancabilità

- La sottoscrizione del contratto di concessione ha luogo dopo la presentazione di idonea documentazione inerente il finanziamento dell'opera. Il contratto di concessione è risolto di diritto ove il contratto di finanziamento non sia perfezionato entro dodici mesi dalla sottoscrizione del contratto di concessione. Al fine di agevolare l'ottenimento del finanziamento dell'opera, i bandi e i relativi allegati, ivi compresi, a seconda dei casi, lo schema di contratto e il piano economico finanziario sono definiti in modo da assicurare adeguati livelli di bancabilità, intendendosi per tali la reperibilità sul mercato finanziario di risorse proporzionate ai fabbisogni, la sostenibilità di tali fonti e la congrua redditività del capitale investito
- Il bando può prevedere che l'offerta sia corredata dalla dichiarazione sottoscritta da uno o più istituti finanziatori di manifestazione di interesse a finanziare l'operazione, anche in considerazione dei contenuti dello schema di contratto e del piano economico-finanziario.



UNIVERSITÀ
CATTOLICA
del Sacro Cuore

Procedura di scelta del concessionario

- Libertà dell'amministrazione nel rispetto dei principi di parità di trattamento, qualità, accesso universale degli utenti (art. 166)
- La scelta del concessionario avviene tenendo conto delle capacità tecniche e professionali, finanziaria ed economica (art. 172)
- Le concessioni sono aggiudicate in base ai principi di cui all'art. 30 (economicità, non discriminazione, pubblicità, ecc.), in base a criteri autonomamente stabiliti dalla stazione appaltante (art. 173)



UNIVERSITÀ
CATTOLICA
del Sacro Cuore

Project di lavori e di servizi

- Art. 278 D.P.R 207/2010 - Ai fini dell'affidamento in finanza di progetto di contratti di concessione di servizi, soggetti privati possono presentare proposte che contengono uno studio di fattibilità, una bozza di convenzione, un piano economico - finanziario, asseverato dai soggetti indicati dall'[articolo 153, comma 9, del codice](#), una specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione, nonché l'indicazione degli elementi di cui all'[articolo 83, comma 1, del codice](#) e delle garanzie offerte dal promotore all'amministrazione aggiudicatrice. Ai fini della scelta del concessionario, le amministrazioni aggiudicatrici procedono ad indire una gara informale ai sensi dell'[articolo 30, comma 3, del codice](#), cui viene invitato anche il promotore, ponendo a base di gara la proposta presentata dallo stesso. Nella fase di scelta del concessionario, il promotore può adeguare la propria proposta a quella giudicata dall'amministrazione più conveniente.
- Art. 179, c. 3: le disposizioni della presente parte si applicano, in quanto compatibili, anche ai servizi.



UNIVERSITÀ
CATTOLICA
del Sacro Cuore

Finanza di progetto – Iniziativa pubblica

Per la realizzazione di lavori pubblici o di lavori di pubblica utilità, inseriti negli strumenti di programmazione formalmente approvati dall'amministrazione aggiudicatrice sulla base della normativa vigente, finanziabili in tutto o in parte con capitali privati, le amministrazioni aggiudicatrici possono, in alternativa all'affidamento mediante concessione ai sensi della [parte III](#), affidare una concessione ponendo a base di gara il progetto di fattibilità, mediante pubblicazione di un bando finalizzato alla presentazione di offerte che contemplino l'utilizzo di risorse totalmente o parzialmente a carico dei soggetti proponenti.



Programmazione (art. 21)

1) Programma triennale lavori pubblici:

- a) Lavori \geq 100.000 Euro
- b) Comprese opere realizzate in concessione o partenariato pubblico-privato
- c) Lavori da avviare nella prima annualità con indicazione risorse
- d) Per lavori $>$ 1 milione: progetto di fattibilità tecnica ed economica
- e) Risorse: compresi beni in permuta e in diritto di godimento

2) Programma biennale acquisto beni e servizi:

- a) Beni e servizi $>$ 40.000 Euro
- b) Comunicazione di quelli superiori al milione al tavolo tecnico dei soggetti aggregatori

I due programmi vanno pubblicati sul sito informatico della stazione appaltante (profilo del committente). In attesa di decreto del MinInfrastrutture sui programmi



Dibattito pubblico (art. 22)

- Entro 1 anno, un decreto del PdCM stabilisce i criteri per l'individuazione delle opere la cui realizzazione presuppone il dibattito pubblico
- Si tratta di «grandi opere infrastrutturali e di architettura di rilevanza sociale, aventi impatto sull'ambiente, sulle città e sull'assetto del territorio»
- I progetti di fattibilità e l'esito del dibattito pubblico vanno pubblicati sul sito internet
- I criteri in base ai quali dovrà avvenire il dibattito pubblico saranno ugualmente definiti dal DecretoPCM



UNIVERSITÀ
CATTOLICA
del Sacro Cuore

Progettazione

Il progetto di fattibilità da porre a base di gara è redatto dal personale delle amministrazioni aggiudicatrici in possesso dei requisiti soggettivi necessari per la sua predisposizione in funzione delle diverse professionalità coinvolte nell'approccio multidisciplinare proprio del progetto di fattibilità. In caso di carenza in organico di personale idoneamente qualificato, le amministrazioni aggiudicatrici possono affidare la redazione del progetto di fattibilità a soggetti esterni, individuati con le procedure previste dal presente codice. Gli oneri connessi all'affidamento di attività a soggetti esterni possono essere ricompresi nel quadro economico dell'opera.



UNIVERSITÀ
CATTOLICA
del Sacro Cuore

Finanza di progetto – Iniziativa privata

- Gli operatori economici possono presentare alle amministrazioni aggiudicatrici proposte relative alla realizzazione in concessione di lavori pubblici o di lavori di pubblica utilità, non presenti negli strumenti di programmazione approvati dall'amministrazione aggiudicatrice sulla base della normativa vigente. La proposta contiene un progetto di fattibilità, una bozza di convenzione, il piano economico-finanziario asseverato da uno dei soggetti di cui al comma 9, primo periodo, e la specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione. Il piano economico-finanziario comprende l'importo delle spese sostenute per la predisposizione della proposta, comprensivo anche dei diritti sulle opere dell'ingegno di cui all'[articolo 2578 del codice civile](#). La proposta è corredata dalle autodichiarazioni relative al possesso dei requisiti di cui al comma 17, dalla cauzione di cui all'[articolo 103](#), (*rectius: dalla garanzia di cui all'[articolo 93](#)*) e dall'impegno a prestare una cauzione nella misura dell'importo di cui al comma 9, terzo periodo, nel caso di indizione di gara.



UNIVERSITÀ
CATTOLICA
del Sacro Cuore

Iniziativa privata – Istruttoria

L'amministrazione aggiudicatrice valuta, entro il termine perentorio di tre mesi, la fattibilità della proposta. A tal fine l'amministrazione aggiudicatrice può invitare il proponente ad apportare al progetto di fattibilità le modifiche necessarie per la sua approvazione. Se il proponente non apportale modifiche richieste, la proposta non può essere valutata positivamente. Il progetto di fattibilità eventualmente modificato, è inserito negli strumenti di programmazione approvati dall'amministrazione aggiudicatrice sulla base della normativa vigente ed è posto in approvazione con le modalità previste per l'approvazione di progetti; il proponente è tenuto ad apportare le eventuali ulteriori modifiche chieste in sede di approvazione del progetto; in difetto, il progetto si intende non approvato.



UNIVERSITÀ
CATTOLICA
del Sacro Cuore

Manifestazione d'interesse

- Il presente Avviso, è finalizzato esclusivamente a sollecitare proposte di project financing, al mero fine di favorire la partecipazione e consultazione degli operatori economici potenzialmente interessati ed in possesso di adeguata qualificazione per gli interventi oggetto del presente Avviso. Le suddette manifestazioni di interesse dovranno concretizzarsi nella predisposizione di uno studio di fattibilità, le cui caratteristiche e contenuti minimi sono indicati al punto 3 del presente Avviso.
- Con il presente Avviso non è indetta alcuna procedura di affidamento concorsuale o paraconcorsuale e non sono previste graduatorie di merito o attribuzione di punteggi.
- Qualora pervenissero una pluralità di manifestazioni di interesse, esse saranno valutate tenendo conto dei criteri, per quanto applicabili, di cui al comma 3 dell'art. 278 del d.p.r. n. 207/2010, secondo i principi di trasparenza e non discriminazione codificati e resi noti, rigorosamente prima della apertura delle buste contenenti le proposte, della valutazione e comparazione delle proposte ricevute.



Bando di gara

- Iniziativa pubblica: Il bando di gara è pubblicato con le modalità di cui all'[articolo 72](#) (Unione Europea) ovvero di cui all'[articolo 36, comma 9](#) (sotto soglia), secondo l'importo dei lavori, ponendo a base di gara il progetto di fattibilità predisposto dall'amministrazione aggiudicatrice.
- l'amministrazione aggiudicatrice ha la possibilità di richiedere al promotore prescelto di apportare al progetto definitivo, da questi presentato, le modifiche eventualmente intervenute in fase di approvazione del progetto,
- Iniziativa privata: Il progetto di fattibilità approvato è posto a base di gara, alla quale è invitato il proponente. Nel bando l'amministrazione aggiudicatrice può chiedere ai concorrenti, compreso il proponente, la presentazione di eventuali varianti al progetto. Nel bando è specificato che il promotore può esercitare il diritto di prelazione.



UNIVERSITÀ
CATTOLICA
del Sacro Cuore

Requisiti di partecipazione

- Limitatamente alle ipotesi di iniziativa privata, i soggetti che hanno presentato le proposte possono recedere dalla composizione dei proponenti in ogni fase della procedura fino alla pubblicazione del bando di gara purché tale recesso non faccia venir meno la presenza dei requisiti per la qualificazione. In ogni caso, la mancanza dei requisiti in capo a singoli soggetti comporta l'esclusione dei soggetti medesimi senza inficiare la validità della proposta, a condizione che i restanti componenti posseggano i requisiti necessari per la qualificazione.
- Alla procedura sono ammessi solo i soggetti in possesso dei requisiti per i concessionari, ferma restando l'assenza dei motivi di esclusione di cui all'[articolo 80](#).



Gara

- criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa
- l'esame delle proposte è esteso agli aspetti relativi alla qualità del progetto definitivo presentato, al valore economico e finanziario del piano e al contenuto della bozza di convenzione
- Il bando indica i criteri, secondo l'ordine di importanza loro attribuita, in base ai quali si procede alla valutazione comparativa tra le diverse proposte.
- Il disciplinare di gara, richiamato espressamente nel bando, indica, in particolare, l'ubicazione e la descrizione dell'intervento da realizzare, la destinazione urbanistica, la consistenza, le tipologie del servizio da gestire, in modo da consentire che le proposte siano presentate secondo presupposti omogenei



UNIVERSITÀ
CATTOLICA
del Sacro Cuore

Progettazione in sede di gara – Iniziativa pubblica

Le offerte devono contenere un progetto definitivo, una bozza di convenzione, un piano economico-finanziario asseverato da un istituto di credito o da società di servizi costituite dall'istituto di credito stesso ed iscritte nell'elenco generale degli intermediari finanziari, ai sensi dell'[articolo 106 del decreto legislativo 1º settembre 1993, n. 385](#), o da una società di revisione ai sensi dell'articolo 1 della legge 23 novembre 1939, n. 1966, nonché la specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione, e dare conto del preliminare coinvolgimento di uno o più istituti finanziatori nel progetto. Il piano economico-finanziario, oltre a prevedere il rimborso delle spese sostenute per la predisposizione del progetto di fattibilità posto a base di gara, comprende l'importo delle spese sostenute per la predisposizione delle offerte, comprensivo anche dei diritti sulle opere dell'ingegno di cui all'[articolo 2578 del codice civile](#). L'importo complessivo delle spese di cui al periodo precedente non può superare il 2,5 per cento del valore dell'investimento, come desumibile dal progetto di fattibilità posto a base di gara.



UNIVERSITÀ
CATTOLICA
del Sacro Cuore

Progettazione in sede di gara – Iniziativa privata

- I concorrenti, compreso il promotore, devono essere in possesso dei requisiti di cui al comma 8, e presentare un'offerta contenente una bozza di convenzione, il piano economico-finanziario asseverato da uno dei soggetti di cui al comma 9, primo periodo, la specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione, nonché le eventuali varianti al progetto di fattibilità; si applicano i commi 4, 5, 6, 7 e 13.



Garanzie

- Le offerte sono corredate dalla garanzia di cui all'[articolo 93](#) e da un'ulteriore cauzione fissata dal bando in misura pari al 2,5 per cento del valore dell'investimento, come desumibile dal progetto di fattibilità posto a base di gara. Il soggetto aggiudicatario è tenuto a prestare la cauzione definitiva di cui all'[articolo 103](#). Dalla data di inizio dell'esercizio del servizio, da parte del concessionario è dovuta una cauzione a garanzia delle penali relative al mancato o inesatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali relativi alla gestione dell'opera, da prestarsi nella misura del 10 per cento del costo annuo operativo di esercizio e con le modalità di cui all'[articolo 103](#); la mancata presentazione di tale cauzione costituisce grave inadempimento contrattuale.



Valutazione offerte

- L'amministrazione aggiudicatrice:
 - a) prende in esame le offerte che sono pervenute nei termini indicati nel bando;
 - b) redige una graduatoria e nomina promotore il soggetto che ha presentato la migliore offerta; la nomina del promotore può aver luogo anche in presenza di una sola offerta;
 - c) pone in approvazione il progetto definitivo presentato dal promotore. In tale fase è onere del promotore procedere alle modifiche progettuali necessarie ai fini dell'approvazione del progetto
 - d) quando il progetto non necessita di modifiche progettuali, procede direttamente alla stipula della concessione;
 - e) qualora il promotore non accetti di modificare il progetto, ha facoltà di richiedere progressivamente ai concorrenti successivi in graduatoria l'accettazione delle modifiche al progetto presentato dal promotore alle stesse condizioni proposte al promotore e non accettate dallo stesso.



Prelazione

- Se il promotore non risulta aggiudicatario, può esercitare, entro quindici giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione, il diritto di prelazione e divenire aggiudicatario se dichiara di impegnarsi ad adempiere alle obbligazioni contrattuali alle medesime condizioni offerte dall'aggiudicatario. Se il promotore non risulta aggiudicatario e non esercita la prelazione ha diritto al pagamento, a carico dell'aggiudicatario, dell'importo delle spese per la predisposizione della proposta nei limiti indicati nel comma 9. Se il promotore esercita la prelazione, l'originario aggiudicatario ha diritto al pagamento, a carico del promotore, dell'importo delle spese per la predisposizione dell'offerta nei limiti di cui al comma 9
- L'importo complessivo delle spese di cui al periodo precedente non può superare il 2,5 per cento del valore dell'investimento, come desumibile dal progetto di fattibilità posto a base di gara.



Stipulazione del contratto

- La stipulazione del contratto di concessione può avvenire solamente a seguito della conclusione, con esito positivo, della procedura di approvazione del progetto definitivo e della accettazione delle modifiche progettuali da parte del promotore, ovvero del diverso concorrente aggiudicatario.



Società di progetto

- Il bando di gara per l'affidamento di una concessione per la realizzazione e/o gestione di una infrastruttura o di un nuovo servizio di pubblica utilità deve prevedere che l'aggiudicatario ha la facoltà, dopo l'aggiudicazione, di costituire una società di progetto in forma di società per azioni o a responsabilità limitata, anche consortile. Il bando di gara indica l'ammontare minimo del capitale sociale della società. In caso di concorrente costituito da più soggetti, nell'offerta è indicata la quota di partecipazione al capitale sociale di ciascun soggetto. La società così costituita diventa la concessionaria subentrando nel rapporto di concessione all'aggiudicatario senza necessità di approvazione o autorizzazione. Tale subentro non costituisce cessione di contratto. Il bando di gara può, altresì, prevedere che la costituzione della società sia un obbligo dell'aggiudicatario.
- Per effetto del subentro di cui al comma 1, che non costituisce cessione del contratto, la società di progetto diventa la concessionaria a titolo originario e sostituisce l'aggiudicatario in tutti i rapporti con l'amministrazione concedente.



UNIVERSITÀ
CATTOLICA
del Sacro Cuore

Esecuzione da parte della società

- I lavori da eseguire e i servizi da prestare da parte delle società disciplinate dal comma 1 si intendono realizzati e prestati in proprio anche nel caso siano affidati direttamente dalle suddette società ai propri soci, sempre che essi siano in possesso dei requisiti stabiliti dalle vigenti norme legislative e regolamentari. Restano ferme le disposizioni legislative, regolamentari e contrattuali che prevedano obblighi di affidamento dei lavori o dei servizi a soggetti terzi.



Garanzie

- Nel caso di versamento di un prezzo in corso d'opera da parte della pubblica amministrazione, i soci della società restano solidalmente responsabili con la società di progetto nei confronti dell'amministrazione per l'eventuale rimborso del contributo percepito. In alternativa, la società di progetto può fornire alla pubblica amministrazione garanzie bancarie e assicurative per la restituzione delle somme versate a titolo di prezzo in corso d'opera, liberando in tal modo i soci.
- Il contratto di concessione stabilisce le modalità per l'eventuale cessione delle quote della società di progetto, fermo restando che i soci che hanno concorso a formare i requisiti per la qualificazione sono tenuti a partecipare alla società e a garantire, nei limiti di cui sopra, il buon adempimento degli obblighi del concessionario sino alla data di emissione del certificato di collaudo dell'opera. L'ingresso nel capitale sociale della società di progetto e lo smobilizzo delle partecipazioni da parte di banche e altri investitori istituzionali che non abbiano concorso a formare i requisiti per la qualificazione possono tuttavia avvenire in qualsiasi momento.



Validazione dei progetti (art. 26)

- La validazione deve intervenire prima dell'inizio delle procedure di affidamento
- Ha ad oggetto la verifica del progetto secondo i criteri stabiliti all'art. 26, comma 4
- E' effettuata:
 - Per lavori 0 o > 20 milioni: organismi di controllo accreditati
 - Per lavori compresi tra i 20 milioni e la soglia europea, anche da operatori economici per l'affidamento dei servizi di architettura e ingegneria che dispongano di un sistema di controllo interno
 - Tra soglia europea e 1 milione: uffici tecnici stazioni appaltanti se il progetto fatto da esterni con sistema di controllo interno
 - Fino a un milione: RUP
- Incompatibilità tra progettazione e validazione



Strumenti innovativi

- Alienazione di beni immobili mediante le società di cartolarizzazione degli immobili pubblici
- I fondi immobiliari (art. 33 d.l. 98/2011): Ai fondi comuni di investimento immobiliare promossi o partecipati da regioni, province, comuni anche in forma consorziata o associata ed da altri enti pubblici ovvero da società interamente partecipate dai predetti enti, possono essere apportati a fronte dell'emissione di quote del fondo medesimo, ovvero trasferiti, beni immobili e diritti reali immobiliari, Tali apporti o trasferimenti devono avvenire sulla base di progetti di utilizzo o di valorizzazione approvati con delibera dell'organo di governo dell'ente, previo esperimento di procedure di selezione della Società di gestione del risparmio tramite procedure di evidenza pubblica.



Fondi immobiliari

- Gli Enti territoriali, sulla base di puntuali analisi di fattibilità, a promuovere la costituzione di fondi comuni di investimento immobiliare (“Fondi territoriali”), a cui possono essere apportati beni immobili e diritti, anche ricorrendo alle procedure semplificate di cui all’articolo 58 del D.L. n. 112/2008, mediante l’inserimento nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato al bilancio di previsione. L’apporto dei beni, a fronte dell’emissione di quote del fondo, può avvenire esclusivamente sulla base di progetti di utilizzo o di valorizzazione, approvati con delibera dell’organo di governo dell’Ente apportante, che possono essere presentati anche da soggetti privati. (art. 33 DL 98/2011)
- Per la valorizzazione, trasformazione, gestione e alienazione del patrimonio immobiliare pubblico di proprietà dei Comuni, Province, Città metropolitane, Regioni, Stato e degli Enti vigilati dagli stessi, nonché dei diritti reali relativi ai beni immobili, anche demaniali, il Ministero dell’economia e delle finanze - Agenzia del demanio promuove, anche ai sensi della presente legge, iniziative idonee per la costituzione, senza nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica, di società, consorzi o fondi