

Ma gravano sul costruttore gli oneri per mancata approvazione dei progetti da parte di altri Nasce il contratto di disponibilità: alla Pa immobili chiavi in mano

DI CLAUDIO TOMASINI (*)

Nel decreto legge 1/2012 sulle liberalizzazioni non ci sono solo le annunciate modifiche al project financing, pensate soprattutto per le grandi opere. Risulta particolarmente innovativo per il mercato delle opere pubbliche, e in particolare, per quello del-

le opere medie, l'inserimento nel Codice dei contratti pubblici dell'articolo 160-ter sul contratto di disponibilità.

Mentre anche il leasing segna sostanzialmente il passo di fronte alle innumerevoli difficoltà operative e di legittimità anche in ordine agli aspetti inerenti al patto di stabilità, l'inserimento del contratto di disponibilità tra le modalità

per realizzare opere che sostanzialmente sono pubbliche, ovvero assolvono funzioni pubbliche o di interesse pubblico, realizza di fatto una svolta totalmente innovativa.

Da una lettura, seppure sommaria della nuova norma, si può cogliere la grande innovazione culturale della stessa nell'ormai asfittico mercato dei lavori pubblici: per la prima vol-

ta si ammette, di fatto, che per assolvere alla erogazione di un servizio pubblico o per soddisfare la necessità di allocare attività pubbliche non è più necessario incrementare il patrimonio pubblico ma è sufficiente approvvigionarsi dal mercato dell'infrastruttura necessaria e utilizzarla per il tempo necessario senza sobbarcarsi di oneri patrimoniali nonché di un incremento di patrimoni immobiliari, che cessata la sua funzione resta di fatto come zavorra onerosa alle amministrazioni.

La nuova norma supera le problematiche operative e dei tempi (a volte biblici) del project e rende chiari i rapporti fumosi e difficili del leasing, spostando il rapporto in modo definito tra il soggetto pubblico che diventa conduttore dell'opera e il soggetto privato che diventa proprietario dell'opera.

LA GARA

Il comma 3 del nuovo articolo 160-ter (non a caso inserito dopo il leasing) definisce in modo chiaro come si sviluppa la procedura di affidamento di un contratto di disponibilità. L'amministrazione pubblica aggiudicatrice definisce un proprio capitolato prestazionale che indica nel dettaglio le caratteristiche tecniche e funzionali che deve assicurare l'opera, il canone che ritiene poter corrispondere e la durata del contratto nonché la sorte finale dell'opera (subentro nella proprietà, altra destinazione privata, demolizione ecc.). Il capitolato è posto in gara con le modalità normali prescritte dal Codice e con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa. Gli operatori che posseggono i requisiti prescritti dal Codice formulano la propria offer-

ta presentando un progetto preliminare. Avvenuta l'aggiudicazione il vincitore di fatto si comporterà come se realizzasse un'opera privata propria approvvigionandosi di tutte le risorse necessarie tra cui quelle finanziarie senza dover rendicontare all'amministrazione aggiudicatrice il proprio operato. Solo dopo l'accertamento da parte dell'amministrazione e la presa in conduzione della stessa decorre il canone.

VANTAGGI PER LA PA

Si ritiene opportuno evidenziare i principali punti di forza della innovazione.

L'amministrazione per soddisfare la necessità di approvvigionarsi di opere necessarie per assolvere ai propri compiti istituzionali non deve necessariamente implementare il proprio patrimonio.

L'amministrazione può definire il tempo di utilizzo e pertanto al cessare dello stesso può liberarsi della struttura (l'edificio non assolve più alle necessità e richiederebbe elevati esborisi per adeguamenti non sempre efficaci).

La spesa da sostenere per la Pa è solo quella di conduzione e pertanto gli oneri di manutenzione e adeguamento normativo restano in capo alla proprietà, gli importi non gravano sul bilancio tra le spese di investimento ma possono essere spalmati nel tempo sui costi dei servizi erogati.

Vi è un'effettiva riduzione dei tempi: la gara si svolge direttamente sulla base del solo manifestarsi delle esigenze dell'amministrazione mentre tutti gli altri adempimenti sono in-

teramente a carico del privato che liberamente ne dispone sia in termini di tempi, modalità e oneri, avendo comunque interesse a ottemperare al contratto in quanto il ristoro avviene solo dopo l'effettivo avvio dell'utilizzo da parte del committente tramite il canone pattuito («prima finisco - prima incasso»).

Non vi è più, di fatto, interferenza dell'amministrazione sulle modalità di approvvigionamento del denaro necessario per la realizzazione dell'opera e pertanto il privato è libero di approvvigionarsi delle risorse necessarie tramite i canali propri o più a lui consoni.

In prima analisi, se il nuovo strumento verrà utilizzato in modo opportuno

Si comincia a incassare il canone a edificio consegnato

per opere coerenti quali ad esempio opere "fredde" (uffici pubblici, caserme delle forze dell'ordine, strutture sanitarie in genere, edifici scolastici

ecc.) potrà da un lato avviare in tempi brevissimi l'edificazione delle stesse e conseguentemente assolvere a necessità cogenti della collettività e dall'altro, liberi da lacci e laccioli, consentire a privati di investire in nuove opere avendo la certezza della loro redditività nel tempo e remunerazione del capitale investito. Pertanto, la nuova disposizione potrebbe consentire un effettivo rapido riavvio del settore delle opere pubbliche di dimensioni piccole e medie con possibilità di traino per il rilancio dell'intero settore. ■

(*) *Coordinatore del Comitato tecnico scientifico di Itaca*