

Attivazione di paternariato pubblico-privato mediante proposta di locazione finanziaria di opera pubblica ex art. 153 comma 20 del D.Lgs. 163/2006 avente ad oggetto la Progettazione definitiva ed esecutiva, la ristrutturazione ed ampliamento, la manutenzione e la gestione per 20 anni del centro sportivo di via Matteotti nel comune di Merate

Aspetti e considerazioni in merito al Leasing pubblico, Leasing pubblico di iniziativa privata, PPP e vincoli di finanza pubblica, indicazioni preliminari di Value for Money assessment.

rev. 1 del 7.05.2013



Servizi Finanziari Avanzati
24058 Romano di Lombardia (BG)
info @servizifinanziariavanzati.it

OGGETTO: Brevi note in merito alla scelta della finanza di progetto mediante locazione finanziaria a norma dell'art. 153, comma 20 del D.Lgs.163/2006

Sulla base di incarico conferito a Servizi Finanziari Avanzati S.r.l. e con riferimento a quanto in oggetto, facciamo seguito alla cortese richiesta della Capogruppo per esprimerVi - in forma necessariamente sintetica - le nostre considerazioni in ordine:

- al quadro normativo in merito alla contabilizzazione *off-balance* degli effetti derivanti dalla componente finanziaria di un'operazione di Partenariato pubblico-privato;
- alla convenienza - da un punto di vista preliminare - del Leasing Pubblico rispetto ad una forma tradizionale di procurement, tale parte dovrà essere necessariamente approfondita - ove la Proposta dia origine ad una procedura di gara – dal Comune con gli aggiornamenti e le integrazioni che verranno ritenuti più opportuni conseguente al brainstorming interno al Comune.

SOMMARIO

OGGETTO: Brevi note in merito alla scelta della finanza di progetto mediante locazione finanziaria a norma dell'art. 153, comma 20 del D.Lgs.163/2006.....	2#
SOMMARIO.....	3#
1.# PARTE PRIMA.....	4#
1.1# Note alla Contabilizzazione da parte della PA del PPP (DBFO)	4#
Corte dei Conti, Sezioni Riunite, Delibera N. 49/2011	6#
Allegato 2 del D.P.C.M. del 28.12.2011.....	7#
2.# PARTE SECONDA.....	9#
2.1# Investimento e Quadro Economico di riferimento	9#
2.2# Struttura finanziaria	11#
PPP (DBFO) Struttura finanziaria	11#
Mutuo CDP Struttura finanziaria	11#
2.3# RAW PSC e VFM assessment	12#
2.4# Ripartizione dei rischi nella Proposta e Note conclusive	12#

1. PARTE PRIMA

1.1 Note alla Contabilizzazione da parte della PA del PPP (DBFO)

Nella letteratura e nella prassi non esiste una definizione unanime di Partenariato Pubblico Privato (PPP). Il termine PPP identifica un ampio spettro di contratti caratterizzati da una differente ripartizione di rischi e quindi oneri tra pubblico e privato; differenti durate e finalità.

Si riportano i contratti di PPP più conosciuti con l'indicazione dell'acronimo che nella prassi internazionale identifica ciascuno di essi.

Operation-Maintenance (OM)	Il privato è responsabile di tutti gli aspetti legati a funzionamento e manutenzione dell'asset. Anche se il privato non può assumere la responsabilità del finanziamento, può stabilire assieme al partner pubblico come un eventuale capital investment fund da lui gestito dovrebbe essere usato.
Design-Build-Operate (DBO)	Il privato è responsabile della progettazione, costruzione, gestione e manutenzione di un progetto per un determinato periodo precedente alla gestione in capo al partner pubblico.
Design-Build-Finance-Operate (DBFO)	Il privato è responsabile per finanziamento, progettazione, costruzione, funzionamento e manutenzione di un progetto. In quasi tutti i casi il Soggetto pubblico mantiene la piena proprietà dell'asset.
Build-Operate-Transfer (BOT)	Il privato è responsabile per finanza, progettazione, costruzione, funzionamento e manutenzione di un progetto per il periodo della concessione. L'attività viene trasferita al partner pubblico alla fine del periodo di concessione, spesso a costo zero.
Build-Own-Operate (BOO)	Simile a un BOOT project, ma il privato mantiene la proprietà, viene quindi meno il trasferimento. Il partner pubblico si impegna solo per acquistare i servizi prodotti per un periodo di tempo.

Contemplando, la proposta in oggetto:

- la progettazione preliminare (in sede di proposta) la progettazione definitiva (in sede di offerta) e quella esecutiva (in caso di aggiudicazione) a carico del partner privato;
- la realizzazione dell'ampliamento del Centro sportivo di via Matteotti;
- la manutenzione e la gestione per 20 anni del Centro sportivo di via Matteotti;
- il finanziamento dei lavori e della progettazione in leasing;

si ritiene possa essere spesa la definizione “Design-Build-Finance-Operate (DBFO)”.

La Decisione 11 febbraio 2004 EUROSTAT si riferisce solo ad una tipologia particolare di PPP, e, relativamente a questa, indica i casi nei quali gli *asset* legati a tali forme di PPP possono essere classificati *off-balance* e quindi non avere impatto sul deficit e sul debito pubblico; quindi riguarda il trattamento contabile, nei conti nazionali, dei contratti sottoscritti dalla Pubblica Amministrazione nel quadro di partenariati con imprese private e specifica l’impatto di tali PPP sul bilancio e sul debito pubblico.

I PPP oggetto della decisione Eurostat, quindi regolamentati, sono caratterizzati dai seguenti elementi:

rapporto contrattuale tra pubblico e privato con una durata di lungo periodo;

contratto stipulato con uno o più Soggetti privati eventualmente costituiti in società;

costruzione di una nuova infrastruttura o la ristrutturazione di una infrastruttura esistente, che dovrà fornire servizi predefiniti in termini quantitativi e qualitativi;

settore in cui la Pubblica Amministrazione (a diversi livelli) di norma ha un forte interesse pubblico;

PA come acquirente principale dei servizi, sia quando la domanda sia generata dalla stessa Pubblica Amministrazione, sia che provenga da terzi utilizzatori.

E’ questo il caso, ad esempio, di servizi pubblici (come la sanità o l’istruzione) nei quali, per un meccanismo di sostituzione, le prestazioni erogate ai cittadini sono pagate dalla Pubblica Amministrazione o di infrastrutture stradali, i cui pedaggi sono pagati dalla parte pubblica attraverso sistemi di shadow tolls.

Eurostat prevede, per poter spendere l’espressione PPP, la necessità di trasferire due delle tre categorie di rischio all’operatore privato nell’ambito del contratto:

COSTRUZIONE | si riferisce a eventi relativi alla realizzazione dell’opera: ritardi di costruzione, non rispetto delle specifiche progettuali, maggiori costi di costruzione, deficienze tecniche (anche dovute a rischi di tipo ambientale).

DISPONIBILITÀ | si riferisce a eventi che durante la fase di gestione non rendono disponibile la struttura realizzata o i servizi che devono essere erogati attraverso la stessa, secondo le specifiche previste contrattualmente.

DOMANDA | si riferisce al rischio connesso alla variabilità della domanda non dipendente dalla qualità del servizio prestato; a quello che può definirsi normale rischio economico assunto da un’azienda in un’economia di mercato.

Qualora quindi vengano rispettate le seguenti due condizioni:

1. il partner privato si assume il rischio di costruzione;
2. il partner privato si assume almeno uno dei due rischi seguenti: quello di disponibilità e quello di domanda

Eurostat propone, in questi casi, che gli asset legati a tali forme di PPP non debbano essere classificati come attivo patrimoniale pubblico, e, pertanto, siano registrati fuori bilancio delle Amministrazioni (off-balance).

Con riferimento a quanto scritto nell'allegato 2 del D.C.P.M. del 28.12.2011:

Da un lato la Corte dei Conti, Sezione Regionale di Controllo per la Lombardia con la deliberazione 1139/2009/PRSE insiste sull'importanza di valutazione in ordine alla convenienza economica e finanziaria dell'operazione, valutazione preliminare ed ispirata dai principi di economicità, efficienza ed efficacia dell'azione amministrativa per verificare l'effettivo e sostanziale trasferimento dei rischi in capo al privato, e il comma 15-ter dell'art. 3 del codice dei contratti stabilisce che *"alle operazioni di partenariato pubblico privato (PPP) si applicano i contenuti delle decisioni Eurostat"*,

Dall'altro lato la Corte dei Conti nel 2009 è stata molto chiara in relazione alla valutazione delle operazioni di PPP (DBFO) specificando che *"il leasing immobiliare in costruendo non può essere utilizzato per eludere vincoli o limiti che le regole di finanza pubblica pongano all'operato dell'Ente locale"* e laddove non sussista il trasferimento di almeno due dei tre rischi Eurostat (e quindi non si possa parlare di operazione di partenariato pubblico privato) l'assunzione dell'obbligo di pagamento del canone rientra a pieno titolo nella nozione di indebitamento.

Infine la deliberazione n. 10/PARERI/2012 del 19 gennaio 2012 a seguito di richiesta alla Corte dei Conti da parte del Comune di Stezzano, fa da *trait d'union* tra:

- La prevalenza della sostanza sulla forma sancita da Corte dei Conti, Sezioni Riunite, Delibera n. 49/2011 in chiave EUROSTAT 2004 per cui il leasing debba essere contabilizzato come mero finanziamento a meno che, nella sostanza, non trasferisca i rischi dalla PA al Privato, e quindi sia un PPP che può essere contabilizzato off-balance.
- La prevalenza della sostanza sulla forma postulata dall'ALLEGATO 2 del D.P.C.M. del 28.12.2011 che amplia l'elenco dell'ART. 3, comma 17, della Legge 350/2003 al leasing finanziario.

Infatti la deliberazione n. 10/PARERI/2012 del 19 gennaio 2012 ha il grande merito di affrontare entrambi i temi, distinguerli e chiarire che ispirano regimi giuridici diversi che fanno riferimento a operazioni di *"effettiva natura"* differente.

Corte dei Conti, Sezioni Riunite, Delibera N. 49/2011

Le Sezioni Riunite di Controllo della Corte dei Conti pongono l'accento sul fatto che gli effetti finanziari del leasing vadano trattati come effetti da indebitamento qualora non sussistano alcune pre-condizioni indispensabili.

Laddove l'utilizzazione dello strumento del leasing immobiliare sia dettata dalla volontà dell'Ente di eludere limiti o divieti previsti o comunque desumibili dalla disciplina relativa al patto di stabilità interno o ai limiti di indebitamento che ciascun Ente deve osservare, la deliberazione della Corte dei Conti esclude che possa essere trattato come PPP e ribadisce quindi la necessità:

- di una valutazione economica preventiva;
- che tale valutazione deve basarsi sui criteri Eurostat.

Devono essere attualizzati i costi del progetto, individuati, analizzati e quantificati (economicamente e finanziariamente) i rischi connessi all'operazione, effettuato un paragone con altre operazioni alternative al leasing (risorse proprie e indebitamento ordinario per il tramite di mutuo, apertura di credito o altre modalità) e valutata, dunque, la convenienza dello strumento: solo laddove la struttura dell'operazione porti a trasferire i rischi e si profili come un PPP non sarà considerato indebitamento.

La Corte dei Conti pertanto, basandosi sul criterio Eurostat, fonda anch'essa le sue valutazioni sul principio del "risk & reward" ovvero considera l'allocation dei rischi ai fini della contabilizzazione del contratto di PPP. La valutazione preventiva dell'operazione pertanto deve focalizzarsi, non tanto sulla logica del 'controllo' come in altre realtà europee (come la Francia) dove ci si focalizza in primis sulla disponibilità, e quindi sul controllo, dell'asset oggetto del contratto.

Allegato 2 del D.P.C.M. del 28.12.2011

La deliberazione n. 10/PARERI/2012 del 19 gennaio 2012 non solo cita la precedente Delibera N. 49/2011 ma affronta anche il contenuto dell'Allegato 2 del D.C.P.M. del 28.12.2011 che inserisce il leasing finanziario nell'elenco dell'art. 3, comma 17, della Legge n. 350/2003.

Distingue però tra quanto previsto dalla precedente Delibera, ed indirizzato al PPP, e quanto previsto dall'Allegato 2 al D.P.C.M. che invece è volto a disciplinare il leasing finanziario; raccomandando all'Ente richiedente, il Comune di Stezzano, di valutare

“se la prospettata operazione di leasing in costruendo integri una forma di partenariato pubblico-privato in senso proprio, ovvero, sostanzialmente, di indebitamento; una volta qualificata in concreto l'effettiva natura, l'Amministrazione dovrà applicare all'operazione il corrispondente regime giuridico.”

Pertanto assume, con riguardo alla contabilizzazione *off-balance* o meno, estrema rilevanza la valutazione *ex ante* dell'operazione. Valutazione ed analisi del Value for money che SFA svolge con la finalità di indirizzare gli EELL verso un PPP, e ha luogo con un'analisi che consiste in un atto di conoscenza critica e di giudizio strutturati con la massima fedeltà alle linee guida dettate dall'Autorità per la Vigilanza sui Contratti Pubblici di Lavori, Servizi e Forniture con la pubblicazione "*Analisi delle tecniche di valutazione per la scelta del modello di realizzazione dell'intervento: il metodo del Public Sector Comparator e l'analisi del valore*" (L. Martiniello e A. Zaino).

Le eventuali perplessità degli EELL di fronte al testo dell'Allegato 2 del D.C.P.M. del 28.12.2011 appaiono pertanto non giustificabili se si tratta di un'operazione di PPP, in quanto estranea a quel regime giuridico.

2. PARTE SECONDA

2.1 Investimento e Quadro Economico di riferimento

Per quanto concerne – più puntualmente – l’attivazione di paternariato pubblico-privato mediante proposta di locazione finanziaria di opera pubblica ex art. 153 comma 20 del D.Lgs. 163/2006 avente ad oggetto la Progettazione definitiva ed esecutiva, la ristrutturazione ed ampliamento, la manutenzione e la gestione per 20 anni del centro sportivo di via Matteotti nel comune di Merate si fa riferimento al piano economico-finanziario asseverato che vedono il CAPEX pari a Euro 5.259.089,77 e al QE di riferimento che vede il totale dell’intervento da finanziare pari al medesimo importo.

Per quanto concerne il CP l’importo da finanziare si deve ritenere comprensivo di imposte - e pari a Euro 6.212.145,45 (A+B+ E).

quadro economico		
A) Somme per affidamento dei lavori		
a.1) importo lavori (escluso di oneri della sicurezza)		€ 4.185.800,00
a.2) cauzioni e assicurazioni		€ 47.200,00
a.3) registrazione contratto		€ 5.000,00
a.4) spese tecniche in fase di progettazione -		
a.4.1) progettazione definitiva (1) comprensiva degli importi per sondaggi e rilievi (importo scontato del 20%)		€ 146.800,00
a.4.2) coordinamento della sicurezza in fase di progettazione (importo scontato del 37,5%)		€ 10.500,00
a.4.3) progettazione esecutiva (importo scontato del 20%)		€ 98.000,00
Somma di a.4)		€ 255.300,00
a.5) importo da appaltare al netto di spese della sicurezza (a.1+a.2+a.3+a.4)=Importo soggetto a ribasso		€ 4.493.300,00
a.6) Oneri per la sicurezza = Importo non soggetto a ribasso		€ 140.000,00
Somma di A) importo totale da appaltare: (a.5 + a.6)	escluso IVA	€ 4.633.300,00
B) Somme a disposizione della stazione appaltante :		
b.1) spese per la predisposizione della proposta :		
b.1.1) due diligence		€ 83.000,00
b.1.2) progettazione preliminare (l' importo a tariffa è scontati del 20%) **		€ 42.200,00
Somma di b.1)		€ 125.200,00
b.2) spese tecniche in fase di esecuzione - :		

b.2.1) Coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione (l'importo è scontato del 37,5%)	€ 45.000,00
b.2.2) DL compreso misure e contabilità (l'importo è scontato del 37,5%)***	€ 125.000,00
Somma di b.2)	€ 170.000,00
b.3) spese generali :	
b.3.1) Collaudo statico, impiantistico e tecnico amministrativo	€ 15.000,00
b.3.2) Accatastamento	€ 2.000,00
b.3.3) Attività di verifica e validazione	€ 36.629,00
b.3.4) spese commissione giudicatrice ex art.34	€ 8.000,00
b.3.5) pubblicità ante e post gara	€ 12.000,00
b.3.6) allacciamenti ai pubblici servizi	€ 18.000,00
b.3.7) incentivo al RUP (1% importo lavori)	€ 43.258,00
b.3.8) imprevisti su importo lavori 1% (dell'importo lavori € 4.325.800)	€ 43.258,00
Somma di b.3)	€ 178.145,00
Somma di B) (voci b.1 + b.2 + b.3)	€ 473.345,00
Totale A + B	escluso IVA € 5.106.645,00
C) Oneri di prelocazione	€ 152.444,77
Totale intervento da finanziare A + B + C	escluso IVA € 5.259.089,77
D) Costi di gestione (OPEX)	
d.1) costo polizza di gestione	€ 34.000,00
d. 2) costo assicurazione globale RCT sui servizi	€ 127.500,00
Somma di D)	€ 161.500,00
E) Tasse (TAX)	
e.1) imposte :	
e.1.1) imposta ipotecaria e catastale	€ 129.774,00
e.1.2) imposta di registro	€ 364.064,00
Somma di e.1)	€ 493.838,00
e.2) IVA	
e.2.1) IVA 4% su una quota parte della voce a.1 per un valore totale di € 296.000	€ 11.840,00

e.2.2) IVA 10% su voci a.1 + a.6 - € 296.000 per un valore totale di € 4.029.800	€ 402.980,00
e.2.3) IVA 21% su voci a.2+b.1+b.2+b.3+D per un totale di € 942.345	€ 196.842,45
Somma di e.2)	€ 611.662,45
Somma di E) (voci e.1 + e.2)	€ 1.105.500,45
Totale A + B + D + E	compreso IVA € 6.373.645,45

2.2 Struttura finanziaria

Occorre far riferimento a distinte, ovviamente, strutture finanziarie per l'opzione Leasing e per l'opzione Mutuo CDP.

- Il canone nel caso di leasing, come da proposta, è pari a Euro **204.922,01**.

Il canone, invece, nel caso di *conventional procurement*, quindi con Mutuo della Cassa Depositi e Prestiti, è pari a Euro **201.068,14**. (calcolato usando come riferimento le condizioni della Cassa Depositi e Prestiti valide ad oggi 20 feb.13 – data di redazione del presente documento – ed includendo nell'importo finanziato anche l'IVA) ed escludendo in via prudenziale rispetto alla presente valutazione gli oneri di prefinanziamento (pari nel PPP (DBFO) a Euro 152.444,77).

PPP (DBFO) | Struttura finanziaria

INVESTIMENTO	5.259.089,77
ANTICIPO	-
RISCATTO	216.290,00
TASSO	5,22%
DURATA (anni)	20
40 CANONI (semestrale anticipati)	204.922,01
TOTALE: 40 CANONI LEASING	8.196.880,48

Mutuo CDP | Struttura finanziaria

INVESTIMENTO	6.212.145,45
ANTICIPO	-
TASSO	2,80%
DURATA (anni)	20
40 CANONI (semestrale anticipati)	201.068,14
TOTALE: 40 CANONI MUTUO	8.042.725,52

Nel caso di PPP (DBFO), il valore dell'investimento finanziato di Euro 5.259.089,77 è dato dalla somma del CAPEX (pari ad Euro 5.106.645,00) e degli Oneri di prelocazione (pari ad Euro 152.444,77 calcolati sulla base dell'Euribor 3ML/365 in vigore alla data odierna maggiorato di uno spread del 3,50% per il periodo di costruzione fino al collaudo);

Nel caso, invece, di MUTUO CDP il valore dell'investimento finanziato è dato dall'importo del CAPEX IVA inclusa, cui – in via preventiva – non si sono sommati gli oneri di prefinanziamento.

2.3 RAW PSC e VFM assessment

Passaggio particolarmente critico nella redazione del presente documento è la scelta del tasso con il quale attualizzare i flussi del progetto sia nel caso di PPP che dell'operazione finanziata con mutuo.

La Commissione Europea ha indicato nel 2003 attraverso la "Guida all'analisi costi benefici dei progetti di investimento" un valore del tasso di sconto "r" compreso tra il 3% e il 5,5%.

In Italia - come riportato a Settembre 2009 nell'"Analisi delle tecniche di valutazione per la scelta del modello di realizzazione dell'intervento: il metodo del Public Sector Comparator e l'analisi del valore" a cura dell'Autorità per la Vigilanza sui Contratti Pubblici di Lavori, Servizi e Forniture - la Conferenza dei Presidenti delle Regioni e delle Province autonome nella "Guida per la certificazione da parte dei Nuclei regionali di valutazione e verifica degli investimenti pubblici" ha indicato un tasso di sconto per i flussi di cassa degli investimenti pubblici pari al 5%.

Il tasso scelto è - pertanto - pari al 5%.

Risulta pertanto:

PPP (DBFO) | Raw PSC: Euro **6.034.024,90**, dato dall'attualizzazione pari ad Euro 5.909.177,02 dei flussi relativi ai canoni di leasing (pari ad Euro 8.413.170,48) maggiorati dell'IVA al 10% (pari ad Euro 841.317,05), e dall'attualizzazione pari ad Euro 124.847,88, dei flussi relativi ai canoni di manutenzione (pari ad Euro 161.500,00) maggiorati di IVA al 21% (pari ad Euro 33.915,00).

Mutuo CDP | Raw PSC: Euro **5.169.749,96**, dato esclusivamente dall'attualizzazione dei flussi relativi ai canoni di mutuo (pari ad Euro **8.042.725,52** già comprensivi di IVA, in quanto capitalizzata nel finanziamento).

2.4 Ripartizione dei rischi nella Proposta e Note conclusive

Mediante la consultazione del presente documento il Comune dovrà essere in grado poi di

approfondire la valutazione circa l'allocazione dei rischi e la loro incidenza finanziaria sulle scelte.

Infatti condizione fondamentale è la valutazione dei "rischi trasferiti" cioè dei rischi che nell'appalto tradizionale (con finanziamento mediante mutuo) sono posti in capo all'amministrazione appaltante, mentre nel leasing sono posti in capo all'altro contraente: il privato.

La diversa allocazione di questi deve essere stimata economicamente al fine di stimare il Value for Money, ovvero quel valore economico che rende concreto il vantaggio di una soluzione in luogo di un'altra. Si tratta almeno dei seguenti rischi (che saranno valutati distintamente nel seguito):

- rischio di progettazione e di costruzione (build risk);
- rischio di disponibilità.

Per molti dei rischi suddetti si può fare riferimento all'indagine messa a disposizione dall'Autorità per la vigilanza sui contratti pubblici, che ha esaminato 31.970 appalti, nel periodo 2000-2007, le cui conclusioni sono così state riassunte:

Interventi per classe di scostamento (numerosità interventi indicata in %)		
	Efficienza Finanziaria e temporale	
Nulla	25%	23%
Lieve (0-5%)	30%	2%
Moderato (5-20%)	33%	9%
Forte	12%	66%

Nel dettaglio della proposta in oggetto, i rischi trasferiti al partner privato con il PPP (DBFO) possono essere così identificati:

Rischio di costruzione (build risk): nel caso del PPP-DBFO il valore è pari a zero, in quanto compreso nell'importo dell'investimento e trasferito al partner privato contrattualmente. Nel CP-Mutuo CDP invece è dato da eventi connessi alla fase progettuale e di realizzazione dell'opera quali, ad esempio, ritardata consegna, mancato rispetto di standard

predeterminati, costi aggiuntivi di importo rilevante, deficienze tecniche, esternalità negative, compreso il rischio ambientale sono totalmente a carico del partner privato. Il leasing implica che non siano ammessi pagamenti pubblici non correlati alle condizioni prestabilite per la costruzione dell'opera per cui vi è la piena garanzia che non si avranno incrementi di costo altrimenti stimabili in Euro 1.085.647,49. La stima è data dall'applicazione al Raw PSC del Mutuo CDP (pari a Euro 5.169.750) delle percentuali minime (in via prudenziale) indicate dall'AVCP per tipo di incremento.

%	Tipo di incremento
0%	Nessun Ritardo
15%	Ritardo lieve
30%	Ritardo moderato
55%	Ritardo forte

Il valore di Euro 1.085.647,49 esprime il maggior costo che, è stimato, il soggetto pubblico debba sostenere rispetto a quanto previsto a Quadro Economico, per la realizzazione dell'opera con una forma tradizionale di procurement.

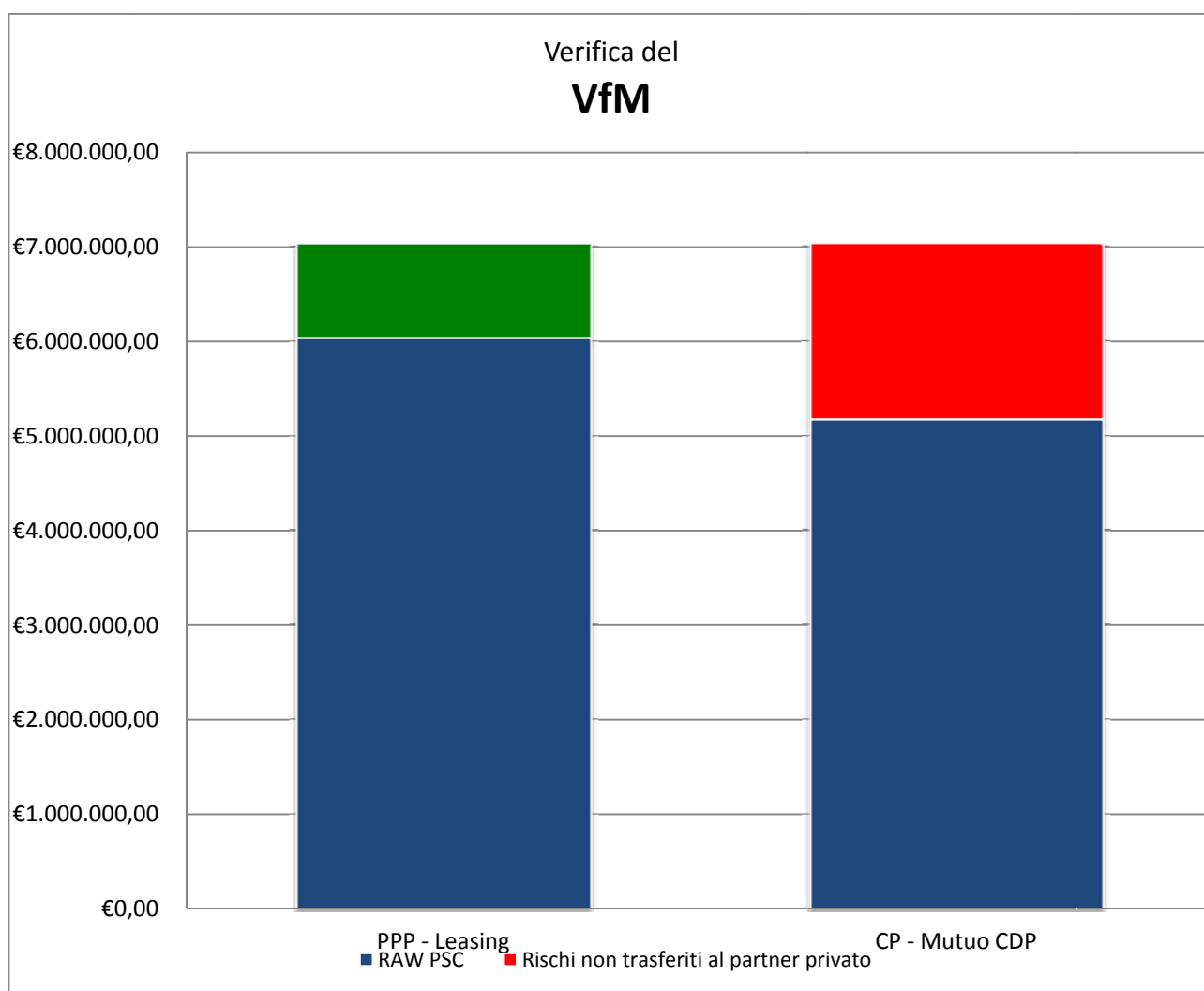
Rischio di disponibilità: nel caso del PPP-DBFO il valore è pari a zero, in quanto compreso nell'importo dell'investimento e trasferito al partner privato contrattualmente. Nel caso di CP, invece, la stima del danno prodotto dai mancati interventi di manutenzione – così come nell'ipotesi di MUTUO CDP, dove non si ha un partner privato che svolga i servizi ma è la Pubblica Amministrazione a farsene carico – è stimato essere pari al deprezzamento del bene nel corso dei 20 anni prodotto dalla non effettuazione di tali attività che, come da benchmark in letteratura ("Sintesi operativa di estimo urbano, industriale, locativo e fiscale. Con perizie e atti di consulenza", Faust Romano – ed. Maggioli), per gli immobili in oggetto è ipotizzabile almeno pari al 15% del valore del bene pertanto il valore del rischio è stimabile essere pari ad Euro 775.462,49.

Pertanto si ha - nel caso del MUTUO CDP - un RAW PSC che deve tener conto non solamente dell'importo attualizzato dei canoni ma anche dei maggiori costi riferiti ai rischi non trasferiti di cui sopra.

<u>PPP – Leasing (DBFO)</u>		<u>CP - Mutuo CDP</u>	
RAW PSC	€ 6.034.024,90	RAW PSC	€ 5.169.749,96
		Rischi non trasferiti al partner privato	€ 1.861.109,99
€ 6.034.024,90		€ 7.030.859,94	

Il valore dei rischi non trasferiti, nel caso del CP–Mutuo CDP, è pari a Euro 1.861.109,99, la sua eventuale scelta pertanto sarebbe svantaggiosa per l'Amministrazione Comunale; orientando quindi la scelta su un investimento strutturato come PPP (DBFO): questa forma contrattuale di investimento determina un beneficio quantificato economicamente nel c.d. Value for Money pari a Euro 996.835,04.

L'area in verde nel grafico che segue esprime il beneficio di cui sopra, quantificato in Euro 996.835,04 – come differenza tra il RAW PSC nel caso di PPP e il RAW PSC nel caso di CP–Mutuo CDP (comprensivo dei rischi non trasferiti al privato, anch'essi evidenziati nel grafico in rosso).



L'operazione - così come strutturata in sede di Proposta - prevede la corretta allocazione dei seguenti rischi:

Rischio di	Definizione	Allocazione
Commissionamento	E' il rischio che l'opera non riceva, nei tempi previsti o del tutto, l'approvazione, da parte di altri soggetti pubblici o privati, necessaria per procedere alla sua realizzazione.	Comune di Merate
Costruzione	E' il rischio che l'opera non venga realizzata nei tempi ed ai costi previsti o che venga solo parzialmente realizzata.	Soggetto realizzatore
Insufficiente controllo	Un insufficiente controllo nella fase di realizzazione dell'opera.	Comune di Merate
Progettazione	Scelte progettuali inadeguate e/o errori che richiedano modifiche in corso d'opera con conseguenti costi extra e/o ritardi nella esecuzione dei lavori.	Soggetto realizzatore
Forza maggiore	Eventi imprevedibili e non controllabili dalle parti (calamità naturali, disordini civili, guerre, scioperi, ecc...) che possono far ritardare l'ultimazione delle opere o aumentare i costi.	Comune di Merate Soggetto Realizzatore Soggetto Finanziatore
Ambientale	Impatto negativo sul contesto circostante con danni a terze parti (agli animali, alle piante, agli habitat naturali e alle risorse idriche, nonché i danni arrecati ai suoli).	Comune di Merate
Finanziario	Può derivare da una inadeguata struttura finanziaria dell'operazione o da variazioni del mercato dei capitali	Soggetto Finanziatore
Domanda	Connesso alla variabilità della domanda non dipendente dalla qualità del servizio prestato.	Comune di Merate

Disponibilità	Connesso ad una scadente o insufficiente gestione dell'opera pubblica, a seguito della quale la quantità e/o la qualità del servizio reso risultano inferiori ai livelli previsti nell'accordo contrattuale.	Soggetto gestore
Progresso tecnologico	Deriva da avanzamento tecnologico nel settore edilizio e conseguente miglioramento degli standard medi del servizio.	Soggetto realizzatore

A favore dell'opzione "PPP - DBFO" può pertanto essere stimato un Value For Money di Euro 996.835,04 - risulterebbe pertanto più conveniente dal punto del Comune la scelta di accogliere il PPP presentato in Proposta e il Leasing quale modalità di finanziamento dello stesso - rispetto alla scelta di realizzare le Opere presentate con le forme tradizionali di procurement.

Tale valore dovrà essere necessariamente approfondito ed aggiornato dal Comune - ove la Proposta dia origine ad una procedura di gara – con le integrazioni che riterrà più opportuni coerentemente con le modalità di valutazione indicate in Letteratura e dalla AVCP. Tali aggiornamenti ed integrazioni, dovranno più precisamente riguardare l'individuazione e la stima dei rischi, che sarà frutto – come impone la metodologia indicata dall'AVCP – di una valutazione di convenienza effettuata internamente al Comune e degli importi definitivi posti a base di gara che determineranno il RAW PSC definitivo e quindi consentiranno un'analisi del VFM puntuale e mirata.