

Seminario tecnico

**ANCE** | TARANTO

# PPP e Project Financing Casi pratici per la realizzazione di opere pubbliche

**Martedì 15 ottobre 2019**

Partner



Obiettivo revisione srl  
080 521 5704 | 393 974 4932  
info@obiettivorevisione.it



Promem Spa  
080 521 3811 | 335 613 0415  
info@promem.it

# ASPETTI GIURIDICI ED ECONOMICO-FINANZIARI DELLA FINANZA DI PROGETTO

A cura di Massimo Leone

INTERVENTO AL SEMINARIO TECNICO:  
**PPP E PROJECT FINANCING. CASI PRATICI PER LA  
REALIZZAZIONE DI OPERE PUBBLICHE**  
(TARANTO, 15 OTTOBRE 2019)

# Introduzione al Project Financing

*Il project financing è una **operazione di finanziamento** di una iniziativa progettuale imprenditoriale nell'ambito della quale i finanziatori fanno affidamento fin dallo stadio iniziale, sul flusso di cassa e sugli utili che si potranno generare per assicurarsi il **rimborso delle somme investite.***

# Il Codice degli appalti pubblici e delle concessioni

(D.Lgs n. 50 del 2016)

## **CONTRATTO DI PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO:**

contratto a titolo oneroso con il quale una o più stazioni appaltanti conferiscono a uno o più operatori economici per un periodo determinato in funzione della durata dell'ammortamento dell'investimento o delle modalità di finanziamento fissate, un complesso di attività consistenti nella realizzazione, trasformazione, manutenzione e gestione operativa di un'opera in cambio della sua disponibilità, o del suo sfruttamento economico, o della fornitura di un servizio connesso all'utilizzo dell'opera stessa, con assunzione di rischio secondo modalità individuate nel contratto, da parte dell'operatore.

*(art. 3, comma 1, lettera eee)*

# Art. 180. Partenariato Pubblico Privato

**art. 180, comma 2** Nei contratti di partenariato pubblico privato, i ricavi di gestione dell'operatore economico provengono dal canone riconosciuto dall'ente concedente e/o da qualsiasi altra forma di contropartita economica ricevuta dal medesimo operatore economico, anche sotto forma di introito diretto della gestione del servizio ad utenza esterna

**art. 180, comma 3** Nel contratto di partenariato pubblico privato il trasferimento del rischio in capo all'operatore economico comporta l'allocazione a quest'ultimo, oltre che del rischio di costruzione, anche del rischio di disponibilità o, nei casi di attività redditizia verso l'esterno, del rischio di domanda dei servizi resi, per il periodo di gestione dell'opera. Il contenuto del contratto è definito tra le parti in modo che il recupero degli investimenti effettuati e dei costi sostenuti dall'operatore economico, per eseguire il lavoro o fornire il servizio, dipenda dall'effettiva fornitura del servizio o utilizzabilità dell'opera o dal volume dei servizi erogati in corrispondenza della domanda e, in ogni caso, dal rispetto dei livelli di qualità contrattualizzati

**art. 180, comma 4** A fronte della disponibilità dell'opera o della domanda di servizi, l'amministrazione aggiudicatrice può scegliere di versare un canone all'operatore economico

**art. 180, comma 8** Nella tipologia dei contratti di cui al comma 1 rientrano la

- finanza di progetto,
- la concessione di costruzione e gestione,
- la concessione di servizi,
- la locazione finanziaria di opere pubbliche,
- il contratto di disponibilità.

# L'equilibrio economico/finanziario

## (art.3 lettera fff)

La contemporanea presenza delle condizioni di convenienza economica e sostenibilità finanziaria.

- convenienza economica: capacità del progetto di creare valore nell'arco dell'efficacia del contratto e di generare un livello di redditività adeguato per il capitale investito;
- sostenibilità finanziaria: capacità del progetto di generare flussi di cassa sufficienti a garantire il rimborso del finanziamento

### art. 165, comma 2

L'equilibrio economico finanziario rappresenta il presupposto per la **corretta allocazione dei rischi**.

Ai soli fini del raggiungimento del predetto equilibrio, l'amministrazione aggiudicatrice può riconoscere un contributo pubblico anche sotto forma di 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 quarantanove per cento del costo dell'investimento complessivo, comprensivo di eventuali oneri finanziari.

# Il ciclo del progetto

- ✓ INDIVIDUAZIONE DELL'OPPORTUNITÀ DI INVESTIMENTO
- ✓ DEFINIZIONE DELLA STRUTTURA ECONOMICO-FINANZIARIA
- ✓ DEFINIZIONE ED ANALISI ECONOMICO-FINANZIARIA DELLA REALIZZAZIONE E DELLA GESTIONE:



**IL PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO**

# La redazione del piano economico-finanziario

✓ ELABORAZIONE DEI FLUSSI DI CASSA PROSPETTICI

✓ CALCOLO DI APPROPRIATI INDICI ECONOMICO-FINANZIARI

## INDICI ECONOMICI:

- ROE (Return on Equity)
- Capitale di rischio/Totale investimenti
- IRR (Internal Rate of Return)

## INDICI FINANZIARI:

- DSCR (Debt Service Coverage Ratio)
- LLCR (Loan Life Coverage Ratio)

✓ VERIFICA DELLA «TENUTA» DEL PEF

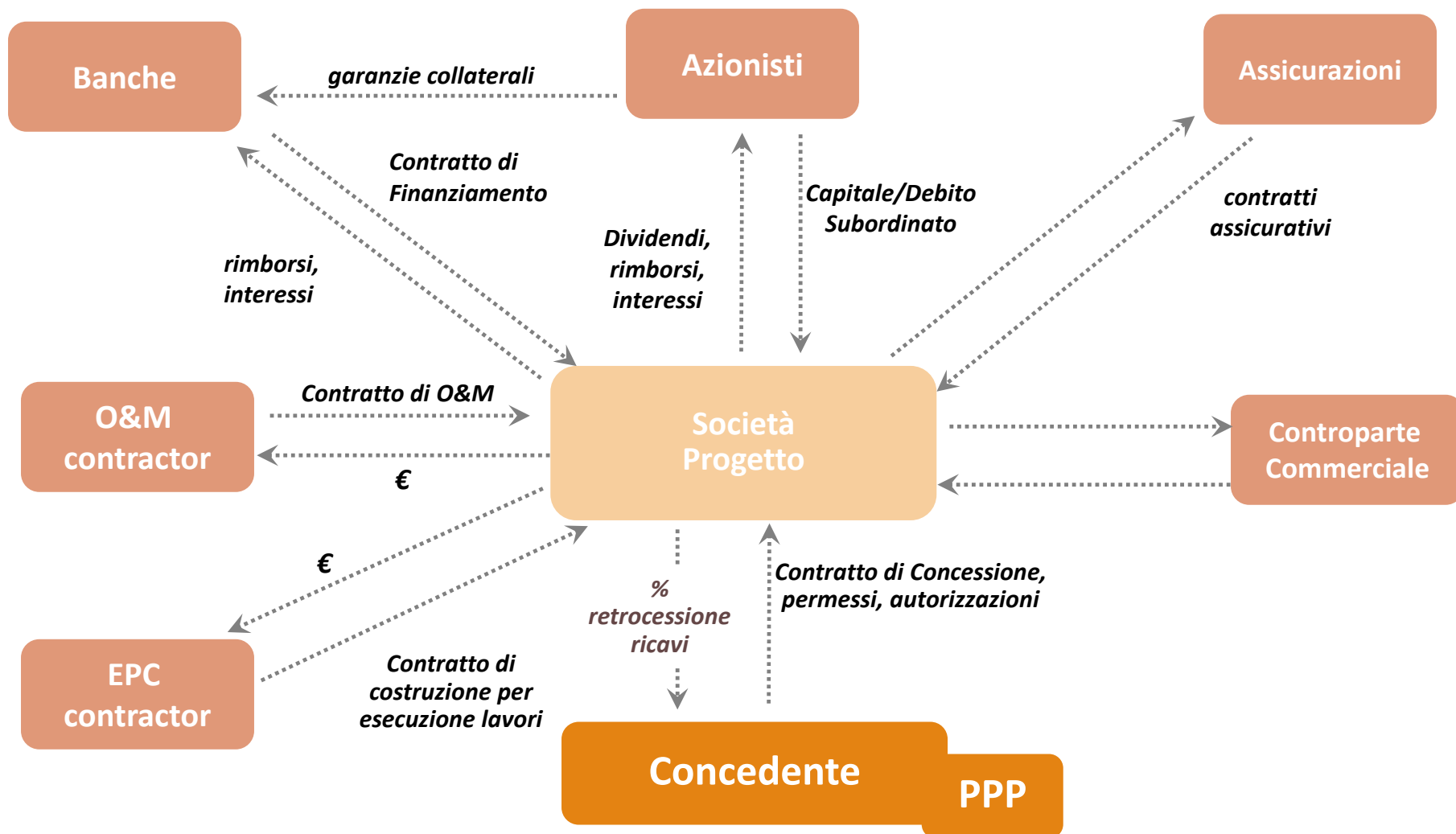


# Partenariato Pubblico Privato e Project Finance: elementi di base

**Opere a  
tariffazione diretta  
sull'utenza**

**Opere in cui la  
Pubblica  
Amministrazione è  
principale  
acquirente dei  
servizi**

# Partenariato Pubblico Privato e Project Finance: elementi di base



# Finanza di Progetto: procedura a gara unica

(art. 183, commi 1-14 del D.Lgs. n. 50/2016)

- La PA pubblica il bando di gara ponendo a base di gara il progetto di fattibilità.
- Le offerte devono contenere un **progetto definitivo, una bozza di convenzione, un piano economico-finanziario asseverato** da un istituto di credito o da una società di revisione iscritta all'albo tenuto dal Ministero dello sviluppo economico, nonché la specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione e dare conto del preliminare coinvolgimento di uno o più istituti finanziatori nel progetto.
- L'amministrazione esamina le offerte, redige una graduatoria, nomina promotore il soggetto che ha presentato l'offerta migliore e, quindi, pone in approvazione il progetto definitivo. In questa fase, il Promotore deve procedere alle modifiche progettuali necessarie ai fini dell'approvazione del progetto, senza che ciò comporti alcun onere aggiuntivo.
- Se il Promotore non accetta di modificare il progetto, la PA ha facoltà di richiedere progressivamente ai concorrenti successivi l'accettazione delle modifiche alle stesse condizioni proposte al Promotore.

# Finanza di Progetto: procedura a gara unica

(art. 183, comma 15 del D.Lgs. n. 50/2016)

Gli operatori economici possono presentare proposte di PPP non presenti negli strumenti di programmazione approvati dall'amministrazione aggiudicatrice.

La proposta contiene:

- ❑ progetto di fattibilità
- ❑ bozza di convenzione
- ❑ piano economico-finanziario asseverato
- ❑ specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione
- ❑ autodichiarazioni relative al possesso dei requisiti
- ❑ cauzione di cui all'[articolo 93](#)
- ❑ impegno a prestare una cauzione nella misura dell'importo di cui al comma 9, terzo periodo, nel caso di indizione di gara

# Finanza di Progetto: procedura a gara unica

(art. 183, commi 1-14 del D.Lgs. n. 50/2016)

## 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.

# Asseverazione

L'**asseverazione** è il documento redatto da un istituto di credito allo scopo di attestare la **coerenza** e l'**equilibrio** del PEF, la capacità del progetto di generare adeguati flussi di cassa in modo da garantire il rimborso del debito e la remunerazione del capitale di rischio.

Inoltre, viene attestato che il PEF sia stato predisposto nel rispetto dei principi contabili emanati dall'ODCEC nonché dall'OIC, sulla base di assumption ragionevoli, prudenti e coerenti con il **piano degli investimenti** e con la **bozza di convenzione** che rappresenta lo schema contrattuale che regolerà i rapporti tra concessionario e PA.

# Attività di asseverazione

L'attività di asseverazione consiste nel verificare la coerenza intrinseca del progetto rispetto alle seguenti variabili:

- prezzo che il promotore intende corrispondere all'Amministrazione per la costituzione o il trasferimento dei diritti;
- canone che il promotore intende corrispondere all'Amministrazione;
- tempo massimo previsto per l'esecuzione dei lavori e per l'avvio della gestione;
- durata prevista della concessione;
- struttura finanziaria dell'operazione (elemento riassuntivo rilevante);
- costi/ricavi e conseguenti flussi di cassa generati dal progetto.

Inoltre è opportuno tenere a mente che:

- ✓ L'asseverazione non verifica la correttezza dei dati utilizzati nel PEF. (quali l'entità della domanda di servizio, la dimensione del bacino d'utenza e il costo di realizzazione dell'opera)
- ✓ L'asseverazione non è un impegno giuridico per il successivo finanziamento.
- ✓ Irrilevante il fatto che l'asseverazione sia contenuta in un atto distinto dal PEF: ciò che conta è solo la sua afferenza allo stesso.

# Attività di asseverazione

CHI PUO' RILASCIARE UNA VALIDA ASSEVERAZIONE?

1. Istituti di credito;
2. Società di servizi costituite dall'istituto di credito stesso ed iscritte nell'elenco generale degli intermediari finanziari, ai sensi dell'articolo 106 del Testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia;
3. Società di revisione ai sensi dell'articolo 1 della legge 23 novembre 1939, n. 1966 (Disciplina delle società fiduciarie e di revisione).

ATTENZIONE:

NON SONO VALIDE LE ASSEVERAZIONI RILASCIATE DA SOCIETA' DI REVISIONE ISCRITTE ALL'ALBO TENUTO DAL MINISTERO DELLA ECONOMIE E DELLE FINANZE (MEF)



# Sommario dei case-study

## 1. Piscina comunale



## 2. Cimitero



## 3. Pubblica illuminazione





# Realizzazione di una piscina comunale

## DESCRIZIONE OPERA

Il Comune è proprietario di un suolo situato sul suo territorio, che intende utilizzare per la realizzazione di una piscina coperta avvalendosi dello strumento della finanza di progetto.

# Realizzazione di una piscina comunale

## STIMA DEI RICAVI D'ESERCIZIO

### Il mercato potenziale

- **Bacino di utenza:** Si tratta della popolazione Istat con età maggiore di 3 anni, residente nei Comuni rientranti in un'area specificatamente individuata.
- **Utenza potenziale:** Quantificazione dei potenziali clienti individuati nel bacino di utenza (es. percentuale di persone che svolge attività natatorie nei comuni individuati).
- **Competitors:** Individuazione dei concorrenti che hanno influenza sulla utenza potenziale (es. numero di centri natatori o piscine distanti da ciascuno di essi non oltre un certo tempo).
- **Utenza effettiva:** Quantificazione dei clienti effettivi (utenza potenziale divisa per numero di iniziative concorrenti della zona).



# Ampliamento di un cimitero comunale

## DESCRIZIONE OPERA

L'amministrazione comunale ha ravvisato la necessità e l'urgenza di dotare il paese di una nuova area cimiteriale, più moderna, che desse una risposta di medio/lungo termine alla condizione di insufficienza in cui si trova da tempo il cimitero cittadino.

# Ampliamento del cimitero

## STIMA DEI RICAVI D'ESERCIZIO

### Il mercato potenziale

- **Tasso di mortalità nel comune:** Tavole di mortalità del Comune ed eventualmente dei comuni limitrofi.
- **Rotazione loculi/tombe:** La quantificazione dei loculi/tombe libere effettuata analizzando i regolamenti comunali e lo stato attuale del cimitero.

# Ampliamento di un cimitero

## I RICAVI PER IL PROMOTORE

Ricavi da concessione loculi	
Prezzo medio concessione loculi	
Numero loculi concessi all'anno	
<b>RICAVI DA CONCESSIONE LOCULI</b>	

Ricavi da concessione lotti per cappelle (16 mq)	
Numero di lotti da concedere	
Numero di anni previsti per la concessione dei lotti	
Numero medio di lotti concessi all'anno	
Prezzo concessione lotto per 99 anni	
<b>RICAVI DA CONCESSIONE SUOLO PER CAPPELLE</b>	

Ricavi da nuovi allacci illuminazione votiva	
Numero medio nuovi allacci annui	
Contributo per nuovo allaccio	
<b>RICAVI DA NUOVI ALLACCI</b>	

Ricavi da canoni di illuminazione	
Numero lampade votive esistenti	
Canone per l'illuminazione (Iva esclusa)	
<b>RICAVI DA CANONI DI ILLUMINAZIONE (anno di partenza)</b>	

Ricavi per altri servizi offerti	
Numero medio inumazioni, estumulazioni, ecc. annue	
Prezzo medio per servizio	
<b>RICAVI DA SERVIZI OFFERTI</b>	

# Ampliamento di un cimitero

## PECULIARITA' DEL CASO

- ✓ **DOMANDA STABILE NEL TEMPO** (tasso di mortalità rilevato nel comune costante negli ultimi dieci anni)
- ✓ **POSSIBILITA' PER IL PROMOTORE DI PARTIRE GIA' CON UNA BASE DI RICAVI** (domanda di loculi insoddisfatta e ricavi da canoni di illuminazione votiva)
- ✓ **TARIFFE PRATICATE PRIMA DELL'AMPLIAMENTO NON AGGIORNATE AI LIVELLI DI MERCATO**

## PROBLEMATICHE

- Concessione di un contributo da parte dell'amministrazione?
- Aumento delle tariffe?
- Estensione del periodo di durata della concessione?



# Ammodernamento ed efficientamento di un impianto di pubblica illuminazione

## DESCRIZIONE OPERA

Il Comune ha in esercizio un impianto di pubblica illuminazione obsoleto che presenta elevati consumi.

Il privato assume l'onere di ammodernare a proprie spese l'impianto acquistando anche in nome e per conto del Comune l'energia. Nell'ambito della operazione il privato assume anche l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria.



# Ammodernamento impianto di Pubblica illuminazione

## STIMA DEI RICAVI D'ESERCIZIO

Tariffa riconosciuta dal comune composta da:

- somma per somministrazione energia elettrica,
- somma per manutenzione ordinaria e straordinaria,
- somma per recupero dell'investimento.

## STIMA DEI COSTI D'ESERCIZIO

- Consumo dell'impianto (prezzo del KWh e quantità)
- Durata di vita delle lampade

*Grazie per l'attenzione*

**www.orevi.it**

Seminario tecnico

**ANCE** | TARANTO

# PPP e Project Financing Casi pratici per la realizzazione di opere pubbliche

**Martedì 15 ottobre 2019**

Partner



Obiettivo revisione srl  
080 521 5704 | 393 974 4932  
info@obiettivorevisione.it



Promem Spa  
080 521 3811 | 335 613 0415  
info@promem.it