

IL CONTRATTO DI DISPONIBILITA'

Nuovi strumenti per progetti di
riconversione del patrimonio urbano

Flavio Monosilio – ANCE, Direzione Affari Economici e Centro Studi

ACER, 13 febbraio 2019

◀ L'amministrazione pone a base di gara un

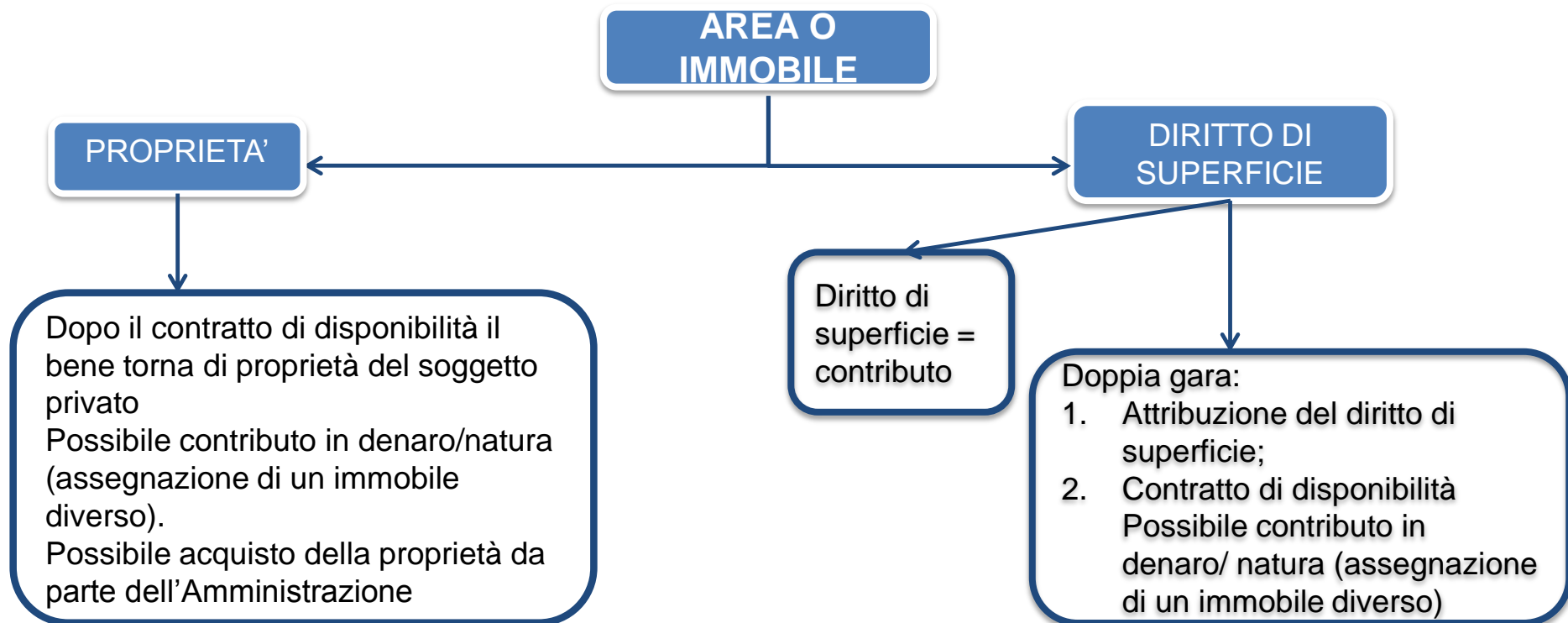
CAPITOLATO PRESTAZIONALE,

(novità introdotta con il decreto correttivo appalti, prima era previsto il progetto di fattibilità tecnico ed economica)

E' predisposto dall'amministrazione aggiudicatrice, che indica, in dettaglio:

- le caratteristiche tecniche e funzionali che deve assicurare l'opera costruita;
- le modalità per determinare la riduzione del canone di disponibilità, se l'opera dimostri, in sede di collaudo, di non rispondere pienamente al capitolato prestazionale.

La natura privata dell'area o dell'immobile deve risultare da un titolo di proprietà o da un diritto di superficie



Remunerazione

L'affidatario del contratto di disponibilità è retribuito con i seguenti corrispettivi, soggetti ad adeguamento monetario secondo le previsioni del contratto:

- a) **Un canone di disponibilità**, dall'Amministrazione a partire dalla data del Collaudo nella misura prevista nel Piano Economico Finanziario a fronte della messa a disposizione dell'Opera;
- b) **un eventuale contributo in corso d'opera**, comunque non superiore al cinquanta per cento del costo di costruzione dell'opera, (se la proprietà dell'opera sarà, poi, trasferita all'amministrazione);
- c) **un eventuale prezzo di trasferimento**, parametrato, in relazione ai canoni già versati e all'eventuale contributo incorso d'opera di cui alla precedente lettera b), al valore di mercato residuo dell'opera, da corrispondere, al termine del contratto, in caso di trasferimento della proprietà dell'opera all'amministrazione aggiudicatrice.

Rischio 1

L'affidatario assume il **rischio della costruzione e della gestione tecnica dell'opera** per il periodo di messa a disposizione dell'amministrazione aggiudicatrice.

Il contratto determina le modalità di ripartizione dei rischi tra le parti, che possono comportare variazioni dei corrispettivi dovuti per gli eventi incidenti sul progetto, sulla realizzazione o sulla gestione tecnica dell'opera, derivanti dal sopravvenire di norme o provvedimenti cogenti di pubbliche autorità.

Salvo diversa determinazione contrattuale, i rischi sulla costruzione e gestione tecnica dell'opera derivanti da mancato o ritardato rilascio di autorizzazioni, pareri, nulla osta e ogni altro atto di natura amministrativa sono a carico del soggetto aggiudicatore.

Rischio 2

Fondamentale per l'attribuzione del rischio è il **Capitolato Prestazionale**, documento che elenca le caratteristiche tecnico funzionali dell'Opera e le modalità per la riduzione del canone di disponibilità in caso di mancata o ridotta disponibilità dell'Opera stessa.

Varianti

L'affidatario ha la facoltà di introdurre le eventuali varianti finalizzate ad una maggiore economicità di costruzione o gestione, nel rispetto del progetto di fattibilità tecnica-economica approvato dall'amministrazione aggiudicatrice e delle norme e provvedimenti di pubbliche autorità vigenti e sopravvenuti;

Il progetto definitivo, il progetto esecutivo e le varianti in corso d'opera sono ad ogni effetto approvati dall'affidatario, previa comunicazione all'amministrazione aggiudicatrice la quale può, entro trenta giorni, motivatamente opporsi ove non rispettino il capitolato prestazionale e, ove prescritto, alle terze autorità competenti.

Il rischio della mancata o ritardata approvazione da parte di terze autorità competenti della progettazione e delle eventuali varianti è a carico dell'affidatario.

Proposte non in programmazione (art. 183, co. 15)

Il decreto correttivo estende a **tutti i contratti di partenariato pubblico privato** (art. 183, co. 16) la **possibilità di presentare proposte** relative alla realizzazione in concessione di lavori pubblici o di lavori di pubblica utilità, **non presenti negli strumenti di programmazione approvati**

Proposte non in programmazione (art. 183, co. 15)

Coerenza della disciplina specifica del contratto di disponibilità con quella relativa alla finanza di progetto

Finanza di progetto

- **Progetto di fattibilità**
- **Bozza di convenzione,**
- **PEF asseverato,**
- Le **caratteristiche** del servizio e della gestione
- eventuali **varianti** al progetto di fattibilità

Contratto di disponibilità

- **Capitolato prestazionale**, che deve indicare:
 - le **caratteristiche** tecniche e funzionali dell'opera;
 - le modalità per determinare la **riduzione del canone** di disponibilità,

Proposte non in programmazione (art. 183, co. 15)

Da una lettura comparata delle norme, si può dedurre che, nel caso di contratto di disponibilità, il promotore presenti una proposta nella forma prevista dal comma 3 dell'art. 188, ovvero:

- **Capitolato prestazionale, che deve indicare:**
 - le caratteristiche tecniche e funzionali dell'opera;
 - le modalità per determinare la riduzione del canone di disponibilità,

L'amministrazione aggiudicatrice valuta, entro il termine perentorio di tre mesi, la fattibilità della proposta.

Il Contratto tipo proposto dagli operatori

▲
Ance promuove un tavolo per la standardizzazione dei contratti di PPP a cui partecipano i principali soggetti istituzionali attivi nelle operazioni di Partenariato (CDP, Anci, Abi), consulenti giuridici (Studio Legance), Università, ecc.

Il gruppo di lavoro ha prodotto un contratto tipo per le iniziative con contratto di disponibilità, per offrire uno strumento semplice e razionale alle amministrazioni pubbliche e alle imprese impegnate in tali operazioni.

ANCE | ASSOCIAZIONE NAZIONALE
COSTRUTTORI EDILI

ABI Associazione
Bancaria
Italiana




BANCA D'ITALIA


cassa depositi e prestiti

Legance
AVVOCATI ASSOCIATI



1. L'Affidatario si impegna a redigere il **Progetto Definitivo** e **Progetto Esecutivo** nel rispetto delle previsioni del Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica.

2. A partire dalla presentazione del Progetto Definitivo a cura dell'Affidatario, l'Amministrazione avrà 30 giorni di tempo per formulare osservazioni

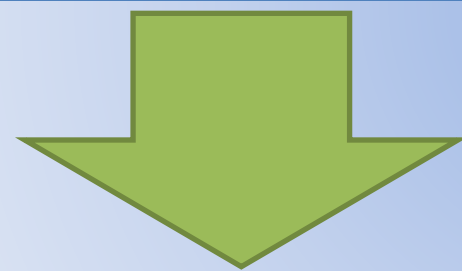
5. L'Amministrazione s'impegna ad adottare una disciplina urbanistica che consenta, al termine del Contratto di Disponibilità, la compatibilità dell'Opera con la destinazione urbanistica commerciale o turistico-ricettiva

4. L'Amministrazione si impegna ad adottare tutti gli strumenti urbanistici che consentano la costruzione dell'Opera

3. L'Affidatario potrà apportare le varianti che ritenga opportune per garantire una maggiore economicità della realizzazione, nel rispetto del Capitolato Prestazionale e del Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica

6. L'Affidatario si impegna a realizzare l'Opera attraverso l'affidamento con contratto chiavi in mano.

7. L'Amministrazione procederà, alla presenza dell'Affidatario, al Collaudo dell'Opera



8. In caso di ritardo nell'ultimazione dell'Opera rispetto alla data prevista nel Cronoprogramma imputabile all'Affidatario, questi sarà tenuto al pagamento di una penale giornaliera, per ogni giorno di ritardo pari ad Euro [•] sino ad una penale massima pari al 10% del valore dei Lavori

9. Qualora la penale sia pari o superiore all'importo del 10%, l'Amministrazione avrà diritto di risolvere il Contratto.



10. Dalla data del Collaudo, l’Affidatario dovrà assicurare la disponibilità dell’Opera attraverso la gestione tecnica, secondo quanto previsto nel Piano di Gestione.

11. Il Piano di Gestione indica i parametri prestazionali di riferimento per il corretto adempimento della gestione tecnica dell’Opera per l’intera durata del Contratto

14. Se le Penali di Gestione dovute su base annua superino il 10% del Costo Annuo Operativo di Esercizio, l’Amministrazione avrà diritto di risolvere il Contratto

13. Le penali di gestione determineranno una corrispondente riduzione del Canone di Disponibilità per i 12 mesi successivi alla data di accertamento

12. In caso di mancato rispetto dei Parametri Prestazionali verificati su base [semestrale], l’Affidatario sarà tenuto a corrispondere le Penali di Gestione

Eventi di Riequilibrio

- 1. Forza Maggiore;**
- 2. Cambi normativi** che impongano varianti costruttive o diverse modalità di gestione tecnica dell'Opera;
- 3. Varianti** richieste dall'Amministrazione in fase di Costruzione;
- 4. Mancato o ritardato rilascio** da parte dell'Amministrazione di ogni necessario **atto di natura amministrativa** secondo i termini previsti nel Cronoprogramma;
- 5. Gestione di interferenze** con gestori di sovraservizi o sottoservizi rilevanti per la realizzazione e gestione dell'Opera;
- 6. ritrovamenti archeologici;**
- 7. provvedimenti legislativi che impongano la modifica imperativa del contratto** (tra cui misure di spending review, tali da determinare una riduzione del Canone di Disponibilità)]

Eventi di Riequilibrio

Qualora si verifichi una di tali circostanze che determini un aumento dei costi complessivi di costruzione e/o di gestione (tenendo conto anche di fondi rischi previsti nel Piano Economico Finanziario), l'Affidatario potrà richiedere una revisione del Canone di Disponibilità in misura tale da annullare gli effetti dell'Evento di Riequilibrio.