



ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI MILANO



Il contratto di disponibilità e la Specifica Tecnica UNI/TS 11453

**“Linee guida per l’iter di finanziamento per le
costruzioni – criteri e parametri omogenei di
gestione economica-finanziaria nei progetti”**

Il Partenariato Pubblico Privato, il contratto di disponibilità e la Specifica Tecnica UNI/TS 11453

La locuzione **Partenariato Pubblico Privato (PPP)** di matrice comunitaria, enuclea un fenomeno giuridico fra il settore pubblico e gli operatori privati nello svolgimento di un'attività diretta al perseguimento di interessi pubblici (questi ultimi in genere miranti a garantire il finanziamento, la costruzione, il rinnovamento, la gestione o la manutenzione di un'infrastruttura e la fornitura di un servizio); in particolare il primo documento fondamentale della materia in esame è costituito dal libro verde (1).

Esso enuclea in sintesi:

- a) <<La durata relativamente lunga della collaborazione, che implica una cooperazione tra il partner pubblico ed il partner privato in relazione a vari aspetti di un progetto da realizzare>>;
- b) <<La modalità di finanziamento del progetto, garantito da parte del settore privato, talvolta tramite relazioni complesse tra diversi soggetti>>;
- c) <<Il ruolo importante dell'operatore economico, che partecipa a varie fasi del progetto (progettazione, realizzazione, attuazione, finanziamento)>>, mentre <<il **partner pubblico si concentra principalmente sulla definizione degli obiettivi da raggiungere** in termini di interesse pubblico, di qualità dei servizi offerti, di politica dei prezzi, e garantisce il controllo del rispetto di questi obiettivi>>;
- d) <<La ripartizione dei rischi tra il partner pubblico ed il partner privato, nel quale sono trasferiti rischi di solito a carico del settore pubblico>>.

(1) Libro verde del 30 Aprile 2004 della Commissione Europea COMM 2004/327

II PPP

Dal libro verde si evince anche la distinzione tra i seguenti modelli:

- PPP di tipo puramente contrattuale (fondato cioè esclusivamente su legami contrattuali dei soggetti partecipanti)
- PPP di tipo istituzionalizzato che implica “una cooperazione tra il settore pubblico e il settore privato in seno ad un’entità distinta” (solo ad esempio, una società mista)

II PPP

L'art. 3, comma 15, del Codice dei Contratti Pubblici, rinnovato già dal 11 settembre 2008 con il D.lgs 152, definisce “i contratti di Partenariato Pubblico Privato sono contratti aventi come oggetto una o più prestazioni quali la progettazione, la costruzione, la gestione o la manutenzione di un’opera pubblica utilità, oppure la fornitura di pubblico servizio, compreso in ogni caso il finanziamento totale o parziale a carico di privati, anche in forme diverse, di tali prestazioni, con allocazione dei rischi ai sensi delle prescrizioni e degli indirizzi comunitari vigenti.

Le operazioni di PPP

Rientrano a titolo esemplificativo tra i contratti di Partenariato Pubblico Privato:

- La concessione di lavori;
- La concessione di servizi;
- La locazione finanziaria (leasing immobiliare pubblico in costruendo) (1);
- **Il contratto di disponibilità;**
- L'affidamento di lavori mediante le società miste.

Rientrano altresì tra le operazioni di PPP l'affidamento al contraente generale, ove il corrispettivo per la realizzazione dell'opera sia in tutto o in parte posticipato e collegato alla disponibilità dell'opera per il Committente o per utenti terzi.

(1) D.lgs 163/2006 art. 160bis introdotto dal Dlgs 113/2007 e modificato con Dlgs 152 dell'11 settembre 2008

Vincoli prioritari del leasing in costruendo

Con il leasing in costruendo contrattualmente un soggetto abilitato concede in godimento alla Pubblica Amministrazione un bene immobile (opera pubblica in costruendo) dietro pagamento da parte dell'Ente Pubblico di un canone periodico per un determinato numero di anni, al termine dei quali l'Ente medesimo ha il diritto di acquisirne la proprietà pagando un riscatto di importo predeterminato.

Utilizzando tale strumento, l'opera pubblica può essere realizzata **evitando l'esborso del capitale in un'unica soluzione** ed ottenendo in futuro in incremento qualitativo e quantitativo del patrimonio dell'Ente.

Detto strumento rappresenta dunque una valida alternativa per opere fredde alla concessione di lavori pubblici o al Project Financing, in particolare quando risulti assente o marginale l'aspetto remunerativo dovuto alla gestione.

Vincoli prioritari del leasing in costruendo

Una volta appurata la valutazione di convenienza da parte dell'Ente nel procedere all'adozione del leasing finanziario (alternativamente al ricorso al mutuo o al finanziamento della cassa deposito-prestiti), nello schema di leasing in costruendo l'Ente Pubblico committente **darà inizio al pagamento del canone di leasing solo dopo il collaudo** e la consegna dell'opera, mentre la società di leasing, durante il tempo di costruzione, ha pagato all'impresa costruttrice gli stati di avanzamento dei lavori, di conseguenza avrà diritto agli interessi sulle somme anticipate nella misura concordata.

Vincoli prioritari del leasing in costruendo

Vincoli prioritari possono essere, riguardo a tale forma di finanziamento, in relazione alle regole poste per il coordinamento della finanza pubblica, in sintesi:

- Divieto di indebitamento per spesa corrente;
- Limite della capacità di indebitamento;
- Rispetto del patto di stabilità interno;
- Allocazione del rischio concernente l'opera; esso ricada sul soggetto realizzatore (1);
- Rischio della domanda (utilizzo da parte degli utenti finali) (1)
- Rischio connesso alla disponibilità del servizio connesso alla realizzazione dell'opera (1).

(1) Decisioni EUROSTAT 11 FEBBRAIO 2004 SUL PPP

Il contratto di disponibilità e la Specifica Tecnica UNI/TS 11453

Per rischio di costruzione si intende, oltre a quello che di regola sopporta l'appaltatore/concessionario in ordine al rispetto dei tempi, dei costi e della qualità pattuiti, anche il fatto che l'esecutore venga pagato subordinatamente alla reale ed effettiva realizzazione dell'opera.

Per rischio di domanda si intende il tipico rischio riferito all'utilizzo dell'opera (o del servizio connesso) da parte dell'utenza finale.

Se l'operazione non rispetta i criteri indicati sopra non può essere considerata quale PPP e dovendo essere inserita nel calcolo del disavanzo e del debito nazionale, analogamente deve essere qualificata come operazione di indebitamento dell'ente territoriale.

Un punto fermo nei pareri espressi dalle Sezioni regionali di controllo è 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.

PRINCIPALI CARATTERISTICHE DEL CONTRATTO DI DISPONIBILITA'

- Costruzione e messa a disposizione della PA di un'opera di proprietà privata.
- Il contratto di disponibilità favorisce la finanziabilità dell'operazione per la possibilità degli istituti di credito di **apporre un eventuale titolo ipotecario**.
- L'opera realizzata è una valida garanzia perché è monetizzabile, è apprezzabile finanziariamente ed è considerata per l'operatività degli istituti finanziari ai fini della valutazione del rischio di credito, regolamentata nelle sessioni di Basilea.

PRINCIPALI CARATTERISTICHE DEL CONTRATTO DI DISPONIBILITA'

L'Affidatario del Contratto deve:

- a suo rischio progettare, finanziare e realizzare l'opera;
- garantire la costante fruibilità;
- la perfetta manutenzione e la risoluzione di eventuali vizi (anche sopravvenuti);
- la cosiddetta gestione tecnica.

PRINCIPALI CARATTERISTICHE DEL CONTRATTO DI DISPONIBILITA'

- Il contratto di disponibilità si adatta allo sviluppo immobiliare: in particolare potrebbe utilmente riguardare la realizzazione di **sviluppi immobiliari per collocarvi uffici pubblici**, complessi direzionali, spazi espositivi, **edilizia economica e popolare, ecc...**

PRINCIPALI CARATTERISTICHE DEL CONTRATTO DI DISPONIBILITA'

REMUNERAZIONE DELLA CONTROPARTE PRIVATA:

- Canone di disponibilità (possibili oscillazioni);
- Contributo in corso d'opera (eventuale e limitato ex ante);
- Prezzo di riscatto finale da parte della PA a favore del privato parametrato al valore commerciale residuo dell'opera, tenendo conto dei canoni corrisposti e dell'eventuale contributo pubblico erogato in corso d'opera.

PRINCIPALI CARATTERISTICHE DEL CONTRATTO DI DISPONIBILITA'

RISCHI DELL'AFFIDATARIO (PROGETTAZIONE, COSTRUZIONE E GESTIONE TECNICA):

- L'integrale progettazione e il suo iter approvativo è nella sfera di controllo del privato che dovrà curarne la tempistica sollecitando tutte le autorità pubbliche da coinvolgersi. La PA non condivide alcun rischio progettuale in proposito (assenza di verifica della progettazione ai fini della validazione).
- Mantenimento per tutto il periodo di messa a disposizione della PA in uno stato adeguato dell'immobile in funzione della sua fruibilità.

PRINCIPALI CARATTERISTICHE DEL CONTRATTO DI DISPONIBILITA'

CAUZIONI E GARANZIE

- Bid bond (art. 75 Codice degli Appalti);
- Performance bond (art. 113 Codice degli Appalti);
- Garanzia gestionale (analogia con PF).

Il Canone è la leva di controllo della PA in quanto la disponibilità retributiva del canone in mano alla PA è la migliore garanzia di poter disporre di un bene immobile in perfetta efficienza per tempi prolungati.

CONTRATTO DI DISPONIBILITA' CASI ESISTENTI O IN VIA DI APPLICAZIONE

- Comune di Massa Rosa

Possibili contratti di disponibilità sono quelli poi per il finanziamento delle seguenti opere:

- Auditorium Padova
- Villaggio a Pescara Ovest – Piano città
- Alta velocità tratta Brescia Padova

Il contratto di disponibilità e la Specifica Tecnica UNI/TS 11453

DECRETO LEGGE 24 GENNAIO 2012 N°1 Disposizioni urgenti per la concorrenza, lo sviluppo delle infrastrutture e la competitività

Art. 44 Contratto di disponibilità

1. Al decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, e successive modificazioni, sono apportate le seguenti modificazioni:
 - a) all'articolo 3, dopo il comma 15-bis, e' inserito il seguente:
"15-bis.1. Il "contratto di disponibilità" e' il contratto mediante il quale sono affidate, **a rischio e a spesa dell'affidatario, la costruzione e la messa a disposizione** a favore dell'amministrazione aggiudicatrice di un'opera di proprietà privata destinata all'esercizio di un pubblico servizio, **a fronte di un corrispettivo**. Si intende per messa a disposizione l'onere assunto a proprio rischio dall'affidatario di assicurare all'amministrazione aggiudicatrice **la costante fruibilità** dell'opera, nel rispetto dei parametri di funzionalità previsti dal contratto, garantendo allo scopo **la perfetta manutenzione e la risoluzione di tutti gli eventuali vizi, anche sopravvenuti**.";
 - b) all'articolo 3, comma 15-ter, secondo periodo, dopo le parole: "la locazione finanziaria," sono inserite le seguenti: "il contratto di disponibilità";
 - c) alla rubrica del capo III, della parte II, del titolo III, dopo le parole: "della locazione finanziaria per i lavori" sono aggiunte le seguenti: "e del contratto di disponibilità";

Il contratto di disponibilità e la Specifica Tecnica UNI/TS 11453

DECRETO LEGGE 24 GENNAIO 2012 N°1

Disposizioni urgenti per la concorrenza, lo sviluppo delle infrastrutture
e la competitività

d) dopo l'articolo 160-bis, e' inserito il seguente:

“Art. 160-ter (Contratto di disponibilità). 1. L'affidatario del contratto di disponibilità e' retribuito con i seguenti corrispettivi, soggetti ad adeguamento monetario secondo le previsioni del contratto:

- a) **un canone di disponibilità, da versare soltanto in corrispondenza alla effettiva disponibilità dell'opera; il canone e' proporzionalmente ridotto o annullato nei periodi di ridotta o nulla disponibilità** della stessa per manutenzione, vizi o qualsiasi motivo non rientrante tra i rischi a carico dell'amministrazione aggiudicatrice ai sensi del comma 3;
- b) l'eventuale riconoscimento di **un contributo in corso d'opera**, comunque **non superiore al cinquanta per cento del costo di costruzione dell'opera**, in caso di trasferimento della proprietà dell'opera all'amministrazione aggiudicatrice;
- c) un **eventuale prezzo di trasferimento, parametrato, in relazione ai canoni già versati** e all'eventuale contributo in corso 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.

Segue...

Il contratto di disponibilità e la Specifica Tecnica UNI/TS 11453

DECRETO LEGGE 24 GENNAIO 2012 N°1

**Disposizioni urgenti per la concorrenza, lo sviluppo delle infrastrutture
e la competitività**

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

3. Il bando di gara e' pubblicato con le modalità di cui all'articolo 66 ovvero di cui all'articolo 122, secondo l'importo del contratto, **ponendo a base di gara un capitolato prestazionale, predisposto dall'amministrazione aggiudicatrice**, che indica, in dettaglio, le caratteristiche tecniche e funzionali che deve assicurare l'opera costruita e le modalità per determinare la riduzione del canone di disponibilità, nei limiti di cui al comma 6.

Segue...

Il contratto di disponibilità e la Specifica Tecnica UNI/TS 11453

DECRETO LEGGE 24 GENNAIO 2012 N°1

**Disposizioni urgenti per la concorrenza, lo sviluppo delle infrastrutture
e la competitività**

Le offerte devono contenere un progetto preliminare rispondente alle caratteristiche indicate nel capitolato prestazionale e sono corredate dalla garanzia di cui all'articolo 75 (1); il soggetto aggiudicatario e' tenuto a prestare la cauzione definitiva di cui all'articolo 113 (2). Dalla data di inizio della messa a disposizione da parte dell'affidatario e' dovuta una **cauzione a garanzia** delle penali relative al mancato o inesatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali relativi alla messa a disposizione dell'opera, da prestarsi nella misura **del dieci per cento del costo annuo operativo di esercizio** e con le modalità di cui all'articolo 113 (2); la mancata presentazione di tale cauzione costituisce grave inadempimento contrattuale. L'amministrazione aggiudicatrice valuta le offerte presentate con il criterio **dell'offerta economicamente più vantaggiosa** di cui all'articolo 83 (3).

Il bando indica i criteri, secondo l'ordine di importanza loro attribuita, in base ai quali si procede alla valutazione comparativa tra le diverse offerte. Gli oneri connessi agli eventuali espropri sono considerati nel quadro economico degli investimenti e finanziati nell'ambito del contratto di disponibilità.

- (1) Dlgs 163/2006, art. 75, comma 1 - L'offerta è corredata da una garanzia pari al due per cento del prezzo base indicato nel bando o nell'invito, sotto forma di cauzione o di fideiussione, a scelta dell'offerente.
- (2) Dlgs 163/2006, art. 113 – Cauzione definitiva.
- (3) Dlgs 163/2006, art. 113 – Criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

Segue...

Il contratto di disponibilità e la Specifica Tecnica UNI/TS 11453

DECRETO LEGGE 24 GENNAIO 2012 N°1

**Disposizioni urgenti per la concorrenza, lo sviluppo delle infrastrutture
e la competitività**

4. Al contratto di disponibilità si applicano le disposizioni previste dal presente codice in materia di requisiti generali di partecipazione alle procedure di affidamento e di qualificazione degli operatori economici.
5. **Il progetto definitivo, il progetto esecutivo e le eventuali varianti in corso d'opera sono redatti a cura dell'affidatario;**
l'affidatario ha la facoltà di introdurre le eventuali varianti finalizzate ad una maggiore economicità di costruzione o gestione, nel rispetto del capitolato prestazionale 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 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 e' a carico dell'affidatario.**

Segue...

Il contratto di disponibilità e la Specifica Tecnica UNI/TS 11453

DECRETO LEGGE 24 GENNAIO 2012 N°1

Disposizioni urgenti per la concorrenza, lo sviluppo delle infrastrutture e la competitività

6. **L'attività di collaudo, posta in capo alla stazione appaltante, verifica la realizzazione dell'opera al fine di accertare il puntuale rispetto del capitolato prestazionale** e delle norme e disposizioni cogenti e può prescrivere, a questi soli fini, modificazioni, varianti e rifacimento di lavori eseguiti ovvero, sempreché siano assicurate le caratteristiche funzionali essenziali, la riduzione del canone di disponibilità. Il contratto individua, anche a salvaguardia degli enti finanziatori, il **limite di riduzione del canone di disponibilità** superato il quale il contratto è risolto.

L'adempimento degli impegni dell'amministrazione aggiudicatrice resta in ogni caso condizionato al positivo controllo della realizzazione dell'opera ed alla messa a disposizione della stessa secondo le modalità previste dal contratto di disponibilità.

7. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle infrastrutture di cui alla parte II, titolo III, capo IV. In tal caso l'approvazione dei progetti avviene secondo le procedure previste agli articoli 165 (1) e seguenti”.

(1) Dlgs 163/2006, art. 165 – Progetto preliminare. Procedura di impatto ambientale e localizzazione.

Il contratto di disponibilità e la Specifica Tecnica UNI/TS 11453

L'analisi dei rischi (e la loro gestione) da individuarsi da parte dell'operatore privato e dell'Istituto di Credito è possibile solo con un'attenta disamina ricognitiva di tutti i processi costituenti l'intervento e gli aspetti tecnico-economico-finanziari dei medesimi.

La Specifica Tecnica UNI/TS 11453 è strutturata per processi identificando all'interno di essi le fasi più salienti dei medesimi, da controllare. L'organizzazione progressivamente sempre più approfondita dei processi è individuata nella Specifica Tecnica UNI/TS 11453 attraverso una strutturazione ad albero dei vari processi (WBS) e dei loro sottoprocessi, associando ad ogni foglia della WBS (WBE) la documentazione necessaria per il controllo correlato ad una specifica determinata fase.

Qui di seguito sono descritti i processi principali e le correlate fasi in relazione ad un progetto/intervento di costruzione.

Il contratto di disponibilità e la Specifica Tecnica UNI/TS 11453

DA STUDI PER: "LINEE GUIDA UNI PER IL P.F.I."
ASPETTI DEL PROCESSO DI FINANZIAMENTO E RELATIVE FASI

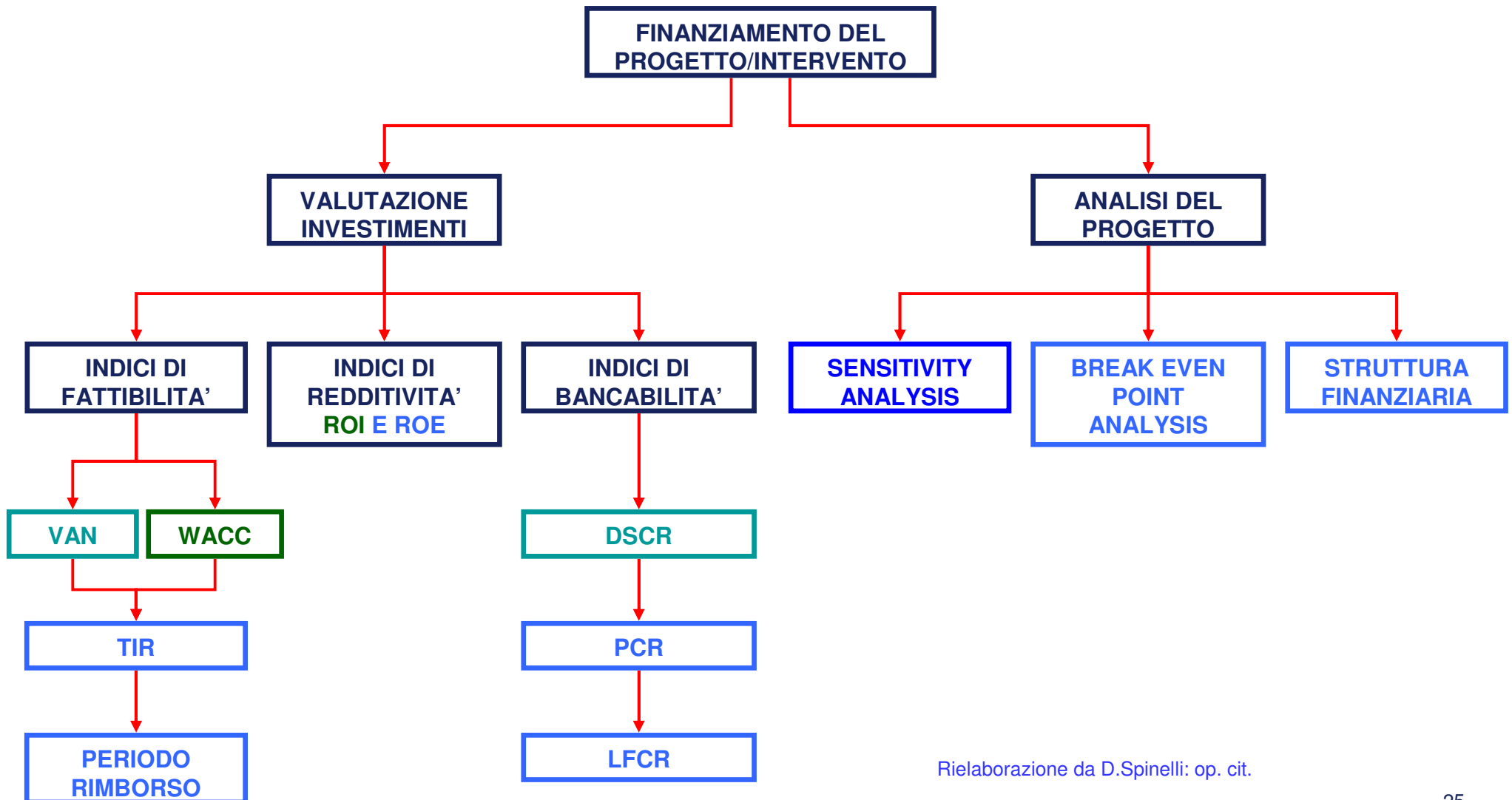
PARTI DEL PROCESSO	AREE DI COMPETENZA	FASI PROGETTUALI
1. Bancabilità del Progetto	A1. Soggetti Promotori	Fase 1. Studio di Fattibilità
2. Predisposizione del Contratto di Finanziamento	A2. Progetto	Fase 2. Progetto Preliminare
3. Gestione del Contratto di finanziamento	A3. Istituti di Credito	Fase 3. Progetto Definitivo-Esecutivo
4. Chiusura del Contratto di finanziamento e Restituzione del Prestito	A4. Contratto di Finanziamento	Fase 4. Costruzione-Cantiere
		Fase 5. Fine lavori e Collaudo

Il contratto di disponibilità e la Specifica Tecnica UNI/TS 11453

Il merito della Specifica Tecnica UNI/TS 11453 è quello di mettere in un ordine logico, temporale e susseguente la documentazione necessaria per poter intraprendere le varie fasi favorevolmente, senza ostacoli, sia nel merito, sia che siano originati da priorità documentali.

GLI INDICI TECNICO-ECONOMICO-FINANZIARI

Il contratto di disponibilità e la valenza della Specifica Tecnica UNI/TS 11453 nell'indirizzare l'analisi degli indici tecnico-economico-finanziari necessari per il finanziamento attraverso una sequenza ordinata e approfondita dei medesimi



Rielaborazione da D.Spinelli: op. cit.

GLI INDICI TECNICO-ECONOMICO-FINANZIARI PER L'ASSEVERAZIONE

Il contratto di disponibilità e la valenza della Specifica Tecnica UNI/TS 11453 nell'indirizzare l'analisi degli indici tecnico-economico-finanziari necessari per il finanziamento attraverso una sequenza ordinata e approfondita dei medesimi

La break even analysis

Metodo che permette di conoscere come modificare i livelli di output per raggiungere il punto di pareggio tra costi e ricavi. Il metodo ha un limite se tiene conto dei prezzi costanti.

DSCR: Debt Service Cover Ratio

Indice di copertura del servizio del debito per gli anni della fase di gestione operativa del progetto; è pari al rapporto tra il flusso di cassa operativo del progetto ed il rateo di rimborso del prestito (pari alla somma tra la quota capitale e la quota interessi).

LLCR (Loan Life Cover Ratio)

E' l'indice di copertura relativo alla scadenza del debito ed è uguale al rapporto tra la somma dei flussi di cassa operativi attualizzati per il periodo interposto tra l'istante di valutazione e l'ultimo anno per il quale è previsto il rimborso del debito e il debito residuo allo stesso istante di valutazione.

Periodo di rimborso

Calcolo del numero di anni necessario per compensare l'investimento attraverso flussi positivi.

PCR: Project Cover Ratio

E' il rapporto tra il valore attuale dei flussi di cassa operativi del progetto e l'ammontare del debito contratto.

GLI INDICI TECNICO-ECONOMICO-FINANZIARI PER L'ASSEVERAZIONE

Il contratto di disponibilità e la valenza della Specifica Tecnica UNI/TS 11453 nell'indirizzare l'analisi degli indici tecnico-economico-finanziari necessari per il finanziamento attraverso una sequenza ordinata e approfondita dei medesimi

ROI: Return on Investment

Indice di redditività del capitale investito. Indica la redditività e l'efficienza economica della gestione a prescindere dalle fonti utilizzate: esprime, cioè, quanto rende 1euro di capitale investito in quel progetto o in quella azienda se, come nel project financing una società ha in capo a sé un solo progetto.

ROE: Return on Equity

Indice di redditività del capitale proprio. Rappresenta l'indice globale dei risultati economici dell'azienda. E' una percentuale che evidenzia il potenziale del capitale di rischio e la capacità dell'azienda di attrarre capitali (cioè quanto rende il capitale conferito all'azienda).

Sensitivity analysis

Studio delle variazioni del valore del progetto al variare di uno o più parametri che lo determinano.

TIR: Tasso interno di Rendimento del progetto

Tasso di attualizzazione che azzerà algebricamente le entrate ed uscite associate al progetto, da confrontare con un tasso prestabilito.

VAN: Valore attuale Netto del progetto

Misura i flussi di cassa differenziali dell'investimento attualizzati.

La somma algebrica delle entrate ed uscite attualizzate rappresenta il Valore Attuale Netto del progetto VAN.

WACC: Weighted Average Cost of Capital

Costo medio ponderato del capitale, è inteso come il costo che il soggetto investitore deve sostenere per raccogliere risorse finanziarie presso soci e terzi finanziatori (ossia il costo stimato del capitale investito).

Il contratto di disponibilità e la Specifica Tecnica UNI/TS 11453

PROCESSO	AREA DI COMPETENZA	CODICE IDENTIFICATIVO	DESCRIZIONE
Bancabilità Progetto	P1		La Bancabilità del Progetto è un'attività di analisi documentale collegata alla Fase 1 dello Studio di Fattibilità del Progetto, inerente la possibilità di ottenimento di finanziamenti (o garanzie) emesse da Istituti di Credito per la realizzazione di una Costruzione. La raccolta dei dati necessari a valutare la Bancabilità di un Progetto coinvolge il Soggetto Promotore Privato e gli Istituti di Credito (Banche, Assicurazioni, Società di Leasing, ecc.). La valutazione sulla effettiva possibilità di Finanziamento è di esclusiva competenza degli Istituti di Credito interessati, che verrà effettuata a seguito dell'esame dei documenti inerenti due aree di competenza: Soggetto Promotore, Studio Tecnico del Progetto.
Soggetto Promotore Privato	P1_A1		È il Soggetto Promotore di tipo Privato che intende avviare l'iniziativa di Costruzione per cui richiedere un finanziamento. È un'Impresa di Costruzione o Developer, con propria capacità realizzativa ed organizzativa, in grado di potere assicurare la buona riuscita dell'Opera. A tale scopo deve pertanto produrre la necessaria documentazione indicata.
Dati Societari	P1_A1_1		Individuano univocamente il Soggetto Promotore in termini di anagrafica e di storia.
Bilancio IV Normativa CEE (minimo ultimi 2)	P1_A1_2		Produzione del Bilancio Civilistico da parte della Società del Soggetto Privato redatti secondo le Direttive della IV Normativa CEE. Permettono di avviare una iniziale analisi sull'effettiva consistenza economico-patrimoniale del Promotore, consentendo una prima valutazione sulle proprie capacità (Soggetto Promotore) e sulla possibilità di ottenimento del finanziamento.
Riclassificazione del Bilancio ed Indici di Bilancio	P1_A1_3		Riguardano i documenti prodotti per una eventuale riclassificazione del bilancio d'esercizio IV Normativa CEE con i quali si riorganizzano i valori dello Stato patrimoniale e del Conto economico in modo da renderli funzionali all'analisi. Gli Indici di Bilancio ritenuti di interesse sono: EBIT, EBITDA, MOL, ROE, ROI.
Referenze Società e Soci	P1_A1_4		Consentono di conoscere la storia del Promotore, con informazioni utili ad aiutare gli Istituti di Credito alla concessione del finanziamento. Sono previste acquisizioni delle informazioni delle Centrali Rischio (Banca d'Italia ed altre Banche Dati di Rischio) e l'analisi dei Mezzi Finanziari propri della Società Veicolo e destinataria del Finanziamento.
Certificazioni di Qualità ed Accredittamenti	P1_A1_5		Sono ulteriori garanzie sulla capacità di realizzazione dell'Opera da parte del Soggetto Privato. Si cita la certificazione SOA documento obbligatorio per la realizzazione di Opere Pubbliche.
Studio del Progetto (Fase Fattibilità)	P1_A2		La Bancabilità di un Progetto deve tenere conto delle specifiche del Progetto Tecnico definite in fase di Studio di Fattibilità, mediante la raccolta e l'esame dei documenti inerenti gli aspetti Tecnici, Progettuali ed Economici disponibili, allo scopo di valutarne l'effettiva consistenza, le potenzialità di successo e il suo possibile finanziamento. La Fattibilità Tecnica del Progetto è articolata in tre sezioni applicative: Generalità, Area Intervento, Prerequisiti di progetto.
Generalità	P1_A2_1		Si espongono gli obiettivi generali che si intendono perseguire con la realizzazione dell'intervento, coerentemente con il quadro dei bisogni, derivandone informazioni funzionali alla progettazione, obiettivi specifici e strategie di azione, tenendo conto dello scenario complessivo. Vengono illustrati mediante relazioni e schemi, disegni, plastici, supporti multimediali e quant'altro può essere di utilità alla presentazione delle Opere oggetto della Costruzione.
Descrizione dell'intervento, Obiettivi, Finalità e Aspetti dell'opera	P1_A2_1.1		Si espongono gli obiettivi generali che si intendono perseguire con la realizzazione dell'intervento, coerentemente con il quadro dei bisogni, derivandone informazioni funzionali alla progettazione, obiettivi specifici e strategie di azione, tenendo conto dello scenario complessivo. Vengono illustrati mediante relazioni e schemi, disegni, plastici, supporti multimediali e quant'altro può essere di utilità alla presentazione delle Opere oggetto della Costruzione.

Il contratto di disponibilità e la Specifica Tecnica UNI/TS 11453

prospetto 5 Liste di riferimento per l'Area "Bancabilità del Progetto" - A2 Progetto Tecnico (Fase di Fattibilità) - S3 Pre-requisiti di Progetto

Pre-requisiti del progetto	P1_A2_3	Con Pre-requisiti di Progetto si intende raccogliere tutti i documenti inerenti le specifiche tecniche-economiche-finanziarie del Progetto secondo schemi, tempi ed importi che devono consentire di descrivere e valutare il progetto in questione compatibilmente al livello di dettaglio della FASE di Fattibilità. Quanto riportato in Pre-requisiti di Progetto è la successiva base di riferimento per le altre Fasi del Processo di finanziamento.
Documenti Tecnici del Progetto	P1_A2_3.1	Sono i documenti qualificanti il Progetto Tecnico in Fase di Fattibilità.
Analisi SWOT	P1_A2_3.1.1	Attraverso l'analisi SWOT è possibile mettere in luce: Punti di FORZA (Strenghts), Punti di DEBOLEZZA (Weaknesses), OPPORTUNITA' (Opportunities), MINACCE (Threats) del Progetto e valutare al tempo stesso gli scenari alternativi di sviluppo. Questa tecnica è stata estesa alle diagnosi territoriali ed i regolamenti comunitari ne richiedono l'applicazione.
Schemi e tavole grafiche	P1_A2_3.1.2	Sono schemi grafici ed in genere disegni di massima, che consentano di individuare le forme, la distribuzione piano-altimetrica e quant'altro si ritiene utile alla conoscenza pubblica del Progetto.
Tempi e "milestone" di macro programma.	P1_A2_3.1.3	Per Tempi e Milestone di Macro Programma si intende il Programma Lavori dell'intervento, raffigurato mediante metodo GANTT, riportante: 1. le macro voci di lavorazione organizzate secondo metodo WBS (Work Breakdown Structure); 2. i periodi di lavorazione, espressi per "Unità di Tempo"; 3. il periodo di tempo totale dell'intervento previsto nella pianificazione della intera realizzazione dell'Opera; 4. gli eventi primari (Milestone) collegati alle Opere principali ritenute di riferimento.
Documenti Economici-Finanziari del Progetto	P1_A2_3.2	Sono i documenti qualificanti il Progetto Tecnico in Fase di Bancabilità relativamente agli aspetti di natura economica-finanziaria.
Studio del mercato e del contesto competitivo	P1_A2_3.2.1	È necessario per stimare i Ricavi da inserire nel PEF - Piano Economico Finanziario (BP) dell'iniziativa oggetto del finanziamento. Nel caso di interventi di Tipo IMMOBILIARE (Real Estate), per gli interventi immobiliari destinati alla VENDITA, si deve prevedere l'analisi di mercato per immobili finalizzati alla vendita a corpo e frazionata. Per gli immobili destinati alla GESTIONE (LOCAZIONE) occorre verificare il contesto di mercato rilevando il fabbisogno di unità immobiliari in base alla reale domanda/offerta nell'area territoriale di competenza, attraverso studi ed indagini specialistiche. Per iniziative di project financing o "immobili aziendali" (destinati ad ospitare attività imprenditoriali univocamente identificabili con l'immobile stesso) occorre svolgere una simulazione della gestione aziendale a regime. Per tutti gli altri tipi di interventi di Costruzione (principalmente Infrastrutture) occorre allargare lo studio del "contesto competitivo" all'intera area di competenza dell'intervento oggetto del finanziamento, tenendo conto dei servizi presenti e disponibili sul territorio e della loro influenza sui Ricavi.

Segue...

Il contratto di disponibilità e la Specifica Tecnica UNI/TS 11453

BP Business Plan	P1_A2_3.2.2	Il BP Business Plan o PEF Piano Economico Finanziario, deve riportare importi (costi e ricavi, entrate e uscite) e tempistiche stimati oggettivamente, sulla base di analisi tecniche e di mercato univocamente dimostrabili, il tutto compatibilmente con il grado di sviluppo del progetto in fase di Fattibilità propria del processo P1_Bancabilità.
Analisi dei Ricavi	P1_A2_3.2.2.1	Consiste nell'analisi dei "Ricavi" in capo al Progetto ottenuta mediante applicazione di importi, indici e parametri riconducibili a valori oggettivi di mercato supportati da banche dati attendibili e realizzate da primarie aziende specializzate a loro volta in possesso di adeguate certificazioni di qualità (vedere Studio del mercato e del contesto competitivo).
Analisi dei Costi	P1_A2_3.2.2.2	Consiste nell'analisi dei "Costi del Progetto" genericamente riconducibili alle tecniche impiegate per la determinazione del "Costo di Commessa" proprie delle costruzioni (Project Management). Deve essere possibile ottenere il costo come sommatoria di singoli costi delle lavorazioni e manufatti di competenza del Progetto, applicando Costi Unitari attendibili e verificabili in relazione alla tipologia del Progetto, luogo di costruzione (Piazza) e quant'altro può essere ritenuto utile ed indispensabile per l'affidabilità del costo. Il Costo così ottenuto deve essere inteso come "impegno di spesa" da sostenere nel tempo previsto e pianificato.
Cash-Flow	P1_A_3.2.2.3	È la distribuzione delle Entrate e delle Uscite nel tempo di costruzione, calcolato in programma lavori, derivate dai Costi-Ricavi oggetto di analisi. Consente di calcolare il FABBISOGNO finanziario necessario per la costruzione e la conseguente copertura degli eventuali scostamenti negativi. In considerazione dell'evidente livello di approssimazione degli importi di progetto propri della Fase di Fattibilità prevista all'interno del processo P1_Bancabilità, si assumono le Entrate/Uscite come approssimazione dei Costi/Ricavi di Progetto. Si rimanda agli altri Processi (P2, P3) la determinazione di dettaglio degli importi di Entrate/Uscite.

Il contratto di disponibilità e la Specifica Tecnica UNI/TS 11453

prospetto 7 Liste di riferimento per l'Area "Predisposizione del Contratto di Finanziamento" - A2 Progetto Tecnico - S3 Requisiti del Progetto

Requisiti del Progetto	P2_A2_3	Sono i Documenti di Progetto suddivisi in Parte Tecnica e Parte Economica-Finanziaria inerenti l'Intervento di Costruzione oggetto di Finanziamento.
Documenti Tecnici del Progetto	P2_A2_3.1	Sono i Documenti Tecnici di Progetto inerenti l'Intervento di Costruzione oggetto di Finanziamento che definiscono ed individuano le lavorazioni, le modalità di esecuzione e di sicurezza e l'organizzazione del cantiere.
Capitolato Speciale dei lavori di Costruzione	P2_A2_3.1.1	Il Capitolato Speciale dei Lavori deve contenere le prescrizioni tecniche da applicare nella fase di costruzione dell'Opera. Consta di due parti: la prima parte, di descrizione delle lavorazioni, fornisce descrizioni atte a dare una compiuta definizione tecnica ed economica della lavorazione in appalto, qualora non siano deducibili dagli elaborati grafici; la seconda parte riguarda le prescrizioni di natura tecnica da adottare. Se le lavorazioni riguardano interventi complessi è contenuto l'obbligo di produrre un documento di qualità da sottoporre al Direttore dei Lavori e ad eventuali Organismi di Ispezione e di Validazione Progetti; a tal fine le lavorazioni sono suddivise in critiche, importanti e comuni. Una lavorazione è definita: critica se riguarda impianti o strutture collegate anche indirettamente alla sicurezza delle prestazioni fornite dall'opera durante il suo ciclo di vita utile; importante se riguarda impianti o strutture collegate anche indirettamente alla regolarità delle prestazioni fornite dall'opera durante il suo ciclo di vita utile o che siano di difficile sostituibilità o di costo rilevante; comune se non rientra nelle altre definizioni.
Schemi e tavole grafiche	P2_A2_3.1.2	Sono schemi grafici ed in genere Disegni propri della Fase di Progetto, che consentano di individuare le forme, la distribuzione plano-altimetrica e quant'altro si ritiene utile per la conoscenza pubblica del Progetto (vedere P1_Bancabilità). Possono essere utilmente integrati da relazioni di sintesi che attestino la correttezza del progetto e le sue eventuali criticità, anche in chiave preliminare a l'eventuale rilascio futuro di polizze indennitarie postume.

Segue...

Il contratto di disponibilità e la Specifica Tecnica UNI/TS 11453

Tempi e "Milestone" di macro programma	P2_A2_3.1.3	Per Tempi e Milestone di Macro Programma si intende il Programma Lavori dell'intervento, raffigurato mediante metodo GANTT, riportante: 1) le macro voci di lavorazione organizzate secondo metodo WBS (Work Breakdown Structure); 2) i periodi di lavorazione, espressi per "Unità di Tempo"; 3) il periodo di tempo totale dell'intervento previsto nella pianificazione della intera realizzazione dell'Opera; 4) gli eventi primari (Milestone) collegati alle Opere principali ritenute di riferimento (vedere P1_Bancabilità).
Documenti Economici-Finanziari del Progetto	P2_A2_3.2	Sono i Documenti economici-finanziari prodotti in P1_Bancabilità, aggiornati alla data della predisposizione del Contratto di Finanziamento. Fra questi i contratti ritenuti rilevanti in termini di valutazione dei costi/ricavi futuri e/o della riallocazione dei rischi fra i vari soggetti. Negli interventi privati di sviluppo residenziale, viene richiesto il contratto con soggetto idoneo per il rilascio delle fidejussioni sugli acconti degli acquirenti.
Analisi mercato	P2_A2_3.2.1	Vengono riproposte le valutazioni e considerazioni esposte in P1_Bancabilità, aggiornate al livello di dettaglio progettuale disponibile di Fase Preliminare e/o Definitivo. Scopo è di accertare la validità delle assunzioni in precedenza esposte in Bancabilità con riflesso diretto con i Ricavi previsti in BP e che pertanto deve essere oggetto di verifica e di eventuale ricalcolo. Le eventuali modificazioni delle precedenti valutazioni che hanno determinato una significativa variazione dei valori dei ricavi e del BP, devono essere oggetto di specifica relazione esplicativa, a supporto della richiesta del finanziamento.

Il contratto di disponibilità e la Specifica Tecnica UNI/TS 11453

prospetto 7

Liste di riferimento per l'Area "Predisposizione del Contratto di Finanziamento" - A2 Progetto Tecnico - S3 Requisiti del Progetto (Continua)

BP Business Plan	P2_A2_3.2.2	<p>Il BP è il medesimo strumento di calcolo previsto in P1_Bancabilità, con la identica struttura logica e di calcolo. Tuttavia occorre prevedere l'aggiornamento alla fase di Progetto Preliminare e/o Definitivo, degli importi (costi e ricavi, entrate e uscite) e dei tempi in precedenza previsti, operando analisi tecniche e di mercato compatibilmente con il grado di sviluppo del progetto. Il maggiore dettaglio, sia dei COSTI che dei RICAVI, rispetto al BP redatto nella Fase 1 Fattibilità, deve essere esposto applicando la tecnica WBS (Work Breakdown Structure) utilizzata per la rappresentazione gerarchica delle Opere di Costruzione, predisponendo il CME (Computo Metrico Estimativo) tecnica rigorosa per il calcolo degli importi, dei Costi e dei Ricavi, distribuiti nella unità di tempo di Progetto.</p> <p>Nello specifico, il calcolo degli importi dei Costi e dei Ricavi, per mezzo del CME, può essere ottenuto attraverso applicazione di "unità di misura di stima" (SLP, SUP COMMERCIALE, SUP LORDA, ecc.) oppure con "misure reali" dei manufatti della Costruzione (m, m², m³, kg, ecc.), questi ultimi rilevabili da una adeguata scala grafica delle tavole di progetto (1:100, 1:50). In caso contrario i costi ed i ricavi devono essere valutati per mezzo di analisi di massima che consentano però una accettabile sicurezza ed affidabilità degli importi totali ottenuti.</p> <p>Per quanto concerne invece le Entrate e le Uscite, queste devono essere ottenute come conseguenza dei Costi e dei Ricavi, previsti nel calcolo del flusso di cassa proprio del progetto e del flusso di cassa non operativo, che tiene conto di tutti gli altri importi finanziari quali prestiti, dividendi, interessi, tasse non operative, altre tasse, variazioni del capitale, ecc.</p>
Analisi dei Ricavi	P2_A2_3.2.2.1	<p>Consiste nell'aggiornamento dell'analisi dei "Ricavi" in capo al Progetto calcolati in P1_Bancabilità (vedere documento P1_A2_3.2.2.1_13_21) mediante applicazione di importi, indici e parametri riconducibili a valori oggettivi di mercato supportati, eventualmente e non obbligatoriamente, da banche dati attendibili e realizzate da primarie aziende specializzate a loro volta in possesso di adeguate certificazioni di qualità (vedere Analisi di Mercato).</p>
Analisi dei Costi	P2_A2_3.2.2.2	<p>Consiste nell'aggiornamento dell'analisi dei "Costi" del Progetto calcolati in P1_Bancabilità (vedere documento P1_A2_3.2.2.2_14_22), riconducibili alle tecniche impiegate per la determinazione del "Costo di Commessa" proprie delle costruzioni (Project Management).</p> <p>Deve essere possibile ottenere il costo come sommatoria di singoli costi di lavorazioni e manufatti di competenza del Progetto, applicando Costi unitari attendibili e verificabili in relazione alla tipologia del Progetto, luogo di costruzione (Piazza) e quant'altro potrà essere ritenuto utile ed indispensabile per l'affidabilità del costo. L'importo di Costo così ottenuto deve essere inteso come "impegno di spesa" da sostenere nel tempo previsto e pianificato.</p>
Cash-Flow	P2_A2_3.2.2.3	<p>È l'aggiornamento, alla fase di progetto Preliminare e/o Definitivo, del calcolo delle Entrate e delle Uscite nel tempo di costruzione, attualizzate con il Programma Lavori (vedere documento P2_A2_3.1.3_05_29) ed in precedenza calcolate in P1_Bancabilità (vedere documento P1_A2_3.1.3_10_18). Consente di calcolare il FABBISOGNO finanziario, necessario per la costruzione, a copertura degli eventuali sostamenti negativi, tra Entrate ed Uscite.</p>

Il contratto di disponibilità e la Specifica Tecnica UNI/TS 11453

prospetto 10 Liste di riferimento per l'Area "Gestione del Contratto di Finanziamento" - A2 Progetto Tecnico (Fase Esecutiva - Costruzione)

Esecutivo di Cantiere	P3_A2_1	<p>Sono essenzialmente i documenti tecnici definiti "esecutivi di cantiere" composti da disegni di costruzione e montaggio, schemi degli impianti adottati, varianti al progetto esecutivo e quant'altro deve essere oggetto della re-ingegnerizzazione e modifica progettuale durante la fase di costruzione. In generale si devono applicare metodi ed adottare strumenti finalizzati al "Lavorare In Qualità".</p> <p>In quest'ottica, potranno essere utili relazioni di sintesi che attestino la validità delle varianti progettuali e la qualità della costruzione dell'opera, anche in chiave preliminare all'eventuale rilascio futuro di polizze indennitarie postume.</p>
Consuntivo Economico-Finanziario	P3_A2_2	<p>Si compone di più elementi:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Analisi dei Ricavi a Consuntivo; 2) Analisi dei Costi a Consuntivo; 3) Cash Flow a Consuntivo; 4) Contabilità Lavori. <p>I primi tre elementi devono riportare il confronto fra dati di "preventivo" (Budget Costi e Budget Ricavi) e dati di "consuntivo" (Actual) e la "differenza" (Forecast Budget).</p> <p>Mentre per la "Contabilità Lavori", si devono applicare le modalità di calcolo previste per la misurazione del "lavorato" o "costruito" in conformità con quanto previsto nelle Fasi di Progetto precedenti (Fattibilità, Preliminare/Definitivo).</p> <p>Gli importi ottenuti possono essere accorpati secondo "Centri di Costo" di Lavorazione o secondo altra modalità di accorpamento proprie della costruzione oggetto del Finanziamento e comunque in conformità a quanto previsto e presentato in BP Business Plan.</p>
Analisi dei Ricavi a Consuntivo	P3_A2_2.1	<p>Dettaglio dei Ricavi a Consuntivo propri del Progetto. Questi sono da intendersi quali Schemi della quantificazione del Lavorato (in caso di Appalto da Committente), schemi della quantificazione del Venduto (nel caso di Vendite dirette _Real Estate), o più in generale dalla vendita di manufatti e/o servizi previsti in P1_Bancabilità-Analisi dei Ricavi (P1_A2_3.2.2.1) (Fatture Attive). I Ricavi a consuntivo devono inoltre essere distribuiti nel periodo del ciclo di vita del progetto e confrontati con gli importi stimati preventivamente in P1_Bancabilità e/o P2_Predisposizione del Contratto (Budget Ricavi), allo scopo di evidenziare eventuali scostamenti (Forecast Budget Ricavi).</p>

Segue...

Il contratto di disponibilità e la Specifica Tecnica UNI/TS 11453

Analisi dei Costi a Consuntivo	P3_A2_2.2	Dettaglio dei Costi a Consuntivo (Fatture Passive di pagamento ricevute - Actual) propri del Progetto. Prevede il confronto di questi importi di Costo con l'impegno di spesa realmente sottoscritto dal Soggetto Promotore (Ordini a Fornitori - Contratti di Sub-Appalto); inoltre occorre prevedere un ulteriore confronto con i dati stimati preventivamente in P1_Bancabilità e/o P2_Predisposizione del Contratto (Budget), allo scopo di evidenziare eventuali scostamenti (Forecast Budget Costi).
Cash Flow a Consuntivo	P3_A2_2.3	È lo strumento di controllo della reale sostenibilità finanziaria del Progetto. Contiene il dettaglio delle Entrate e delle Uscite nel tempo di costruzione, calcolato a consuntivo. Consente di calcolare eventuali scostamenti del Fabbisogno Finanziario totale, necessario per la costruzione, rispetto a quanto preventivato nei processi P1_Bancabilità e/o P2_Predisposizione del Contratto (Forecast come differenza tra Entrate-Uscite rispetto al valore iniziale di Budget). Il Cash Flow a Consuntivo deve consentire di calcolare l'effettiva disponibilità di cassa (cassa negativa) allo scopo di prevedere eventuali azioni correttive del Piano Finanziario.
Contabilità Lavori	P3_A2_2.4	La Contabilità dei Lavori calcola la produzione di cantiere (Lavorato) mediante applicazione delle regole e metodologie proprie del Settore delle Costruzioni (Contabilità dei Lavori Pubblici o Contabilità Semplificata) ¹⁾ . Mediante la Contabilità dei Lavori deve essere possibile calcolare anche i Costi di Produzione (Cost Control) applicando le tecniche di Project Management (EVA - Earned Value Analysis) che consentono di controllare che lo Stato di Avanzamento dei Lavori sia conforme a quanto preventivato (Budget Tecnico Lavori). La Contabilità dei Lavori deve altresì contenere al suo interno la gestione dei Contratti di SubAppalto dei Lavori e la liquidazione dei pagamenti (SIL Stato Avanzamento Lavori Interno - SALS Stato avanzamento Lavori SubAppalto).
1) Alla data di pubblicazione della presente specifica tecnica è in vigore il Decreto Legislativo n. 163/2006.		