

Locazione finanziaria e nuovo Regolamento al Codice dei Contratti pubblici.

Breve nota a cura di Laura Lunghi

Come noto, il 21 dicembre 2007 il Governo ha approvato il Regolamento di attuazione ed esecuzione del Codice dei contratti pubblici (articolo 5 del decreto legislativo 163/2006).

Nelle more della sua pubblicazione in Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, si segnalano alcune novità rilevanti per questo Osservatorio.

Il nuovo Regolamento ha permesso agli enti pubblici il ricorso alla locazione finanziaria immobiliare per realizzare, acquisire o completare le opere pubbliche o di pubblica utilità (1).

Le parti dello schema procedurale della locazione finanziaria c.d. “*in costruendo*” sono: società di locazione finanziaria e stazione appaltante.

La stazione appaltante bandisce una gara di locazione finanziaria c.d. “*in costruendo*” unica in cui: seleziona la società di leasing e l'impresa di costruzioni ed esamina un'unica offerta in cui la società di leasing si impegna a finanziare tutte le attività per la realizzazione dell'intervento (progettazione, esecuzione lavori, interventi per il mantenimento in funzione dell'opera con la fornitura di eventuali arredi o apparecchiature, erogazione di altri servizi accessori).

La società di locazione finanziaria è fortemente responsabilizzata: ai sensi dell'art. 114 del Regolamento al Codice, dovrà essere in grado di disporre della capacità tecnica richiesta in relazione all'esecuzione di lavori per mezzo della partecipazione di un'impresa di costruzioni indicata in offerta, eventualmente (ma non necessariamente) in associazione temporanea di imprese;

L'interesse a portare a termine l'opera è di tutti gli operatori.

La stazione appaltante evita di sostenere costi nell'immediato per un'opera non conclusa, infatti, finché l'opera non sarà terminata e collaudata la stazione appaltante non potrà beneficiare dei flussi economici positivi generati dalla stessa.

La società di locazione finanziaria che appalta la costruzione dell'opera spinge per accelerare la conclusione dell'opera perchè soltanto al collaudo finale percepirà i canoni di locazione finanziaria: dunque controlla i fornitori affinché rispettino condizioni e tempi di realizzo previsti in contratto e in caso

di ritardi dovuti a colpa dei fornitori, riconosce direttamente alla stazione appaltante l'importo delle penali previste, sollevando la medesima stazione dalla gestione dei contenziosi ed esonerandola dal pagamento del canone sino al collaudo dell'opera.

Note.

(1) Il nuovo regolamento ha interpretato l'art. 160-bis del Codice introdotto dal comma 907 dell'articolo unico della legge finanziaria 2007.

Si segnala che, anche il contraente generale può partecipare ad affidamenti relativi la realizzazione, l'acquisizione ed il completamento di opere pubblica o di pubblica utilità (anche non disciplinati dalla parte II, titolo III, capo IV del Codice) purché sia in possesso dei requisiti determinati dal bando o avvalendosi della capacità di altri soggetti. In sostanza: la stazione appaltante pone a base della gara pubblica proprio il progetto preliminare (che sarà completato nei successivi livelli progettuali ed esecutivi dall'aggiudicatario) ed il contraente generale può realizzare con locazione finanziaria anche opere differenti rispetto a quelle previste dal Codice medesimo (nella parte II, titolo III, capo IV del Codice) dunque differenti da quelle della legge obiettivo.