

No degli esperti all'affidamento di appalti pubblici in locazione finanziaria, sì all'Ati mista

Leasing, stop al general contractor

Lo schema di gara Ance-Assilea introduce il mandato con rappresentanza società-ente pubblico

Si alle opere pubbliche in leasing attraverso una gara per selezionare un'associazione temporanea d'impresa fra costruttore e società finanziaria ma non un general contractor. Questo, in sintesi, il primo giudizio sulla nuova norma - i commi 907-914 della Finanziaria - che ha da poco aperto ufficialmente la strada alla locazione finanziaria negli appalti pubblici. Il giudizio è quello di un esperto autorevole: **Claudio Galtieri**, procuratore regionale della Corte dei conti per la Toscana e consulente dell'Autorità per la vigilanza sugli appalti pubblici, intervenuto la scorsa settimana a un seminario tecnico organizzato la scorsa settimana a Milano proprio sul leasing immobiliare pubblico.

Il controllo dei lavori resta in capo alla Pa

Oltre a un esame puntuale della nuova norma, Galtieri ha anche commentato l'impostazione del bando tipo, messo a punto da Ance (costruttori edili) e Assilea (società di leasing).

Questa ultima iniziativa rappresenta la prima risposta alla norma della Finanziaria, che affida proprio al bando di gara in leasing il compito di determinare (comma 908) tutti gli elementi centrali dell'appalto: requisiti soggettivi, funzionali, economici, tecnico-realizzativi e organizzativi; caratteristiche tecniche ed estetiche dell'opera; costi, tempi e garanzie; parametri di valutazione tecnica ed economico-finanziaria dell'offerta.

«Il general contractor non è un operatore che esegue direttamente ma fa fare il lavoro alle imprese, questo implica un ulteriore costo di almeno il 20%, per

I PRIMI PALETTI DEL BANDO-TIPO

Principali elementi dello schema di bando Ance-Assilea

- **Associazione temporanea obbligatoria** fra impresa di costruzione (capogruppo) e società finanziaria (mandante)
- **Responsabilità distinte e doppio contratto:** di lavori (Pa-impresa) e di leasing (Pa-società finanziaria)
- **Mandato con rappresentanza gratuito** fra società finanziaria e pubblica amministrazione
- **Fatturazione dei Sal** (stato avanzamento lavori) alla società di leasing con pagamento a fronte di certificati di pagamento
- **Opzione di riscatto** dell'immobile per la Pa al termine della locazione
- **Controllo e gestione dei lavori in capo alla Pa**
- **Ulteriori oneri imprevisi** (finanziari, economici e temporali) interamente a carico della Pa

remunerare anche le spese generali e i profitti del contraente, costi che si aggiungono a quelli dell'impresa esecutrice e della società di leasing».

«Riservare l'appalto al general contractor - aggiunge

Galtieri - significa anche restringere la concorrenza, perché i contraenti generali sono molti di meno delle imprese».

L'Ati impresa-società

L'esperto giuridico vede invece con favore lo schema

di bando tipo Ance-Assilea. «L'associazione fra impresa e società di leasing - commenta Galtieri - è, di fatto, una soluzione obbligata, l'unica in linea con i principi della concorrenza».

I primi paletti del bando (si veda schema a dettaglio a fianco e anticipazioni sullo scorso numero di «Edilizia e Territorio») sono stati illustrati da **Fabrizio Marafini**, direttore generale di Assilea. Il quale ha tenuto comunque a precisare il carattere propositivo dell'iniziativa.

Il rapporto triangolare con la pubblica amministrazione che, fra l'altro, deve cedere la proprietà del bene (area o immobile grezzo) alla società di leasing fa perno su un mandato gratuito con rappresentanza da parte della società di leasing nei confronti della pubblica amministrazione. Il mandato è necessa-

rio per consentire la stipula del contratto di appalto fra la pubblica amministrazione e impresa costruttrice e anche per il successivo controllo dei lavori.

Il bando tipo regola anche il cosiddetto canone di prelocazione, per coprire i costi nella fase di costruzione.

Il leasing prevede infatti che il pagamento del canone parta dal completamento dell'opera. «La pubblica amministrazione - ha osservato Galtieri - non può effettuare dei pagamenti senza avere nulla in cambio». Un altro aspetto complesso sul quale lavorare è quello degli «eventuali» costi aggiuntivi, e se questi debbano e in che modo essere previsti e inclusi nell'importo sul quale calcolare il canone. ■

MASSIMO FRONTERA

Per il risparmio energetico le Regioni scelgono Itaca

Il protocollo Itaca recepisce il Dlg 311/2006 e diventa la base per la proposta di legge-tipo sulla certificazione di sostenibilità ambientale degli edifici approvata dalla Conferenza Stato-Regioni.

Gli enti locali, in attesa delle linee guida governative, ormai in ritardo di più di un anno e ora attese per la fine di maggio, hanno indicato il nuovo protocollo, nato nel 2004 per iniziativa del gruppo di lavoro interregionale per l'innovazione e la trasparenza degli appalti e la compatibilità ambientale, come punto di riferimento per le leggi regionali al fine di arrestare la diffusione a macchia di leopardo di pratiche disomogenee per la certificazione energetica. «Le norme per l'edilizia sostenibile - ha detto **Bruno Astorre**, assessore ai Lavori pubblici del Lazio e presidente di Itaca in un convegno a Roma - hanno l'obiettivo di indirizzare le Regioni e gli enti locali nel recepimento della normativa nazionale tenendo presenti anche aspetti ambientali oltre che energetici». Un contributo apprezzato anche dal ministero dello Sviluppo economico, al quale spetta la competenza sulle linee guida nazionali. «Le Regioni sono molto più avanti dello Stato - ha ammesso il sottosegretario allo Sviluppo economico, **Filippo Bubbico** - e sono convinto che quello degli enti locali sia un contributo importante al sistema dell'efficienza energetica in edilizia».

Classi diverse

Il cuore della legge-tipo regionale è la valutazione di calcolo conforme al nuovo protocollo Ita-

EFFICIENZA PIÙ SOSTENIBILITÀ

I punti chiave della legge tipo

- Definizione di **edilizia sostenibile** con riferimenti energetici ma riducendo anche l'analisi ambientale
- Certificazione energetico-ambientale e metodologie per la valutazione con il metodo di calcolo del protocollo Itaca
- Elementi di incentivazione come **riduzione degli oneri di urbanizzazione** e mutui agevolati
- Certificazione rilasciata da un **soggetto terzo** sia pubblico che privato
- **Formazione** affidata alle Regioni o a enti accreditati
- **Modulistica** Itaca per i certificati
- Osservatorio regionale sulla diffusione dell'edilizia bio

ca. La misurazione delle prestazioni di efficienza degli edifici proposta dal gruppo interregionale è però diversa, almeno nella forma, rispetto a quella prevista dal Governo. Infatti, la scala di classificazione Itaca prevede 7 punti, da meno uno a 5, con il livello zero che indica la conformità alle leggi esistenti e i punti superiori classificano la maggiore efficienza dell'edificio rispetto agli standard minimi. Il sistema di classificazione proposto nelle linee guida invece prevede 9 classi (da A+ a H) determinate in base alla superficie, al volume e ai gradi al giorno nelle diverse località. Decise dalla legge-tipo regionale anche le sanzioni per i professionisti che dichiarano il falso nei certificati. Si va dalla revoca della certificazione alla cancellazione dall'Albo. Vengono suggerite anche modalità in-

centivanti tra cui la riduzione degli oneri di urbanizzazione e i mutui agevolati. Formazione e assistenza è affidata a Iisbe Italia (International initiative for a sustainable built environment) in virtù di un accordo per supportare le Regioni nella fase di start up. In seguito spetterà alle Regioni stesse formare i professionisti o delegare a istituti accreditati la formazione e la certificazione.

Il nuovo protocollo Itaca si avvale di una scheda su ogni aspetto di valutazione per cui fornisce il metodo di calcolo e le strategie di riferimento da inserire nel software. Si va dagli aspetti energetici (climatizzazione invernale e fonti alternative) alla trasmittanza termica dell'involucro all'uso delle acque, ai materiali, emissioni, rifiuti e suolo. ■

DEBORAH APPOLLONI

TARIFFE Utili scarsi: offerta inaffidabile

Un utile di impresa particolarmente esiguo denota l'inaffidabilità del soggetto partecipante alle gare d'appalto, comprese quelle di progettazione. Anche se i minimi tariffari inderogabili sono stati aboliti dalla legge Bersani. Sull'argomento si è pronunciato il Tar di Lecce (seconda sezione, sentenza n. 1398 del 2 aprile), respingendo il ricorso proposto da un offerente escluso da una procedura indetta dall'Ato 3 di Lecce, per violazione delle norme in materia di verifica dell'anomalia e in particolare del principio cosiddetto del «doppio contraddittorio», espresso nell'articolo 88 del Codice appalti.

La norma impone alla stazione appaltante di chiedere ulteriori chiarimenti prima di decretare l'esclusione dell'offerta sottoposta a verifica, laddove le giustificazioni fornite dall'impresa non siano chiare e soddisfacenti o quando emergano ulteriori profili di incongruità. In questo caso è accaduto che, in sede di esame delle giustificazioni, la Commissione ha evidenziato un utile fin troppo basso «tale da rendere l'offerta stessa assolutamente non remunerativa». ■

G.MAST.

Autorità, eletto il presidente: è Giampaolino

L'Autorità di vigilanza volta pagina. A metà del suo mandato lascia il presidente, **Alfonso Rossi Brigante** e al suo posto viene eletto uno dei «vecchi» consiglieri, **Luigi Giampaolino**. Il cambio della guardia era nell'aria da quando, più di un anno fa, era stato deciso di allargare a sette il numero dei consiglieri. E proprio il rimpasto, con l'ingresso di **Piero Calandra** e **Andrea Cananzi** aveva aperto la strada al cambio al vertice. Già nella stessa norma infatti era scritto, tra le righe, che con l'aumento dei consiglieri era necessario un nuovo voto per il presidente. E a quel punto la «sfiducia» per Rossi Brigante era ormai data per scontata. Il presidente uscente infatti non è riuscito a coalizzare intorno al suo operato la maggioranza all'interno del vecchio Consiglio. A suo sfavore ha giocato anche un clima teso, fin dal cambio di Governo, con il ministro Di Pietro.

Giampaolino è presidente di sezione della Corte dei conti e ha ricoperto incarichi di particolare prestigio nella pubblica amministrazione in qualità, tra l'altro, di capo di Gabinetto dei Lavori pubblici e delle Attività produttive.

L'arrivo di Giampaolino servirà in primo luogo a stemperare la tensione con Di Pietro, sostenitore del neopresidente. A partire dal problema degli organici. Di Pietro, infatti, ha bloccato già due volte il raddoppio della pianta organica dell'Autorità. La mossa ha indispettito Via di Ripetta, che considera le assunzioni necessarie per fronteggiare i nuovi oneri connessi alla vigilanza su servizi e forniture, e soprattutto senza oneri per le casse pubbliche grazie alla tassa sulle gare. ■

■ Luigi Giampaolino



V.UV.