

Per le infrastrutture in leasing primi timidi segni di interesse

Leasing immobiliare nelle opere pubbliche. Ci credono soprattutto enti locali di piccola e media dimensione; ma anche i costruttori edili, che lo ritengono uno strumento per arricchire la gamma di strumenti a disposizione della committenza. Per via dei parametri legati al rispetto del patto di stabilità i Comuni cominciano a guardare con interesse e attenzione alla possibilità, introdotta dalla Finanziaria, di sostenere le opere pubbliche con il nuovo strumento, alternativo

sia al project financing sia al classico mutuo per finanziare l'appalto di lavori.

Sul leasing pubblico ci sono anche alcune Regioni in prima fila con norme ad hoc: Friuli e Veneto. La prima Regione ha già una legge sul leasing immobiliare, la seconda sta per approvarla. Ma per il decollo del leasing, ammoniscono i costruttori dell'Ance, servono modifiche alla norma statale. ■

IMMOBILIARE

Nel 2006 incremento del 7%, grazie ai contratti di Banca Italease

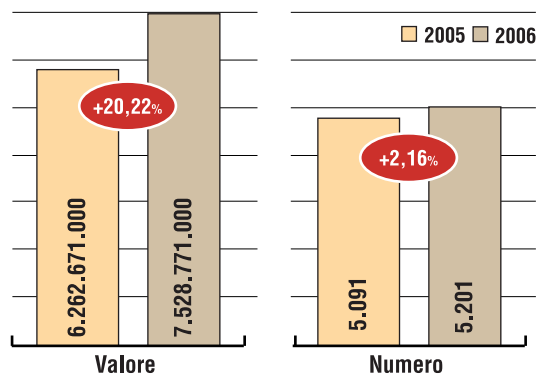
Per l'«affitto» fatturati in crescita

Ma il successo è solo fra i privati – Buzzetti: «Altre norme per sbloccare anche gli appalti»

Leasing immobiliare in crescita anche nel 2006, anche se con ritmi più lenti dello scorso anno. In base all'ultimo bilancio di Assilea (società che riunisce le società di leasing), il leasing immobiliare ha raggiunto complessivamente i 23,5 miliardi, contro i circa 22 del 2006, pari a una crescita del 7,11 per cento, contro l'incremento del 31% fatto registrare l'anno prima. Gli andamenti sono anche stati molto diversi fra i due sottocomparti: quello del leasing per l'acquisto di immobili costruiti e quello cosiddetto «in costruendo», cioè per realizzare gli immobili. La quota maggiore riguarda il primo tipo, il cui business ha sfiorato i 16 miliardi, per quasi 14mila contratti stipulati. Decisamente più dinamico il leasing in costruendo. Il volume degli importi è stato di oltre 7,52 miliardi per 5.200 contratti. A ben vedere, questi incrementi rispetto al 2005 sono da attribuire soprattutto ad alcuni sostanziosi contratti di Banca Italease, il gruppo che si piazza al vertice di entrambi i comparti, ma si distingue soprattutto nel «costruendo», con una crescita di oltre il 160% e una quota di stipulato di

IL «COSTRUENDO» ALLO SPRINT

Importi (in euro) e contratti di leasing in costruendo



FONTE: BANCA DATI ASSILEA

1,6 miliardi rispetto ai 7,5 miliardi totali (peraltro suddivisi in 36 società attive in questo segmento).

A parte i singoli primati, il ricorso al leasing è molto diffuso, soprattutto fra le imprese. Oltre a rappresentare più del 50% del volume annuale dello stipulato delle società di leasing, il business del real estate rappresenta infatti oltre il 40% dei finanziamenti a medio-lungo termine alle imprese per l'acquisto o la costruzione di immobili non residenziali.

I protagonisti

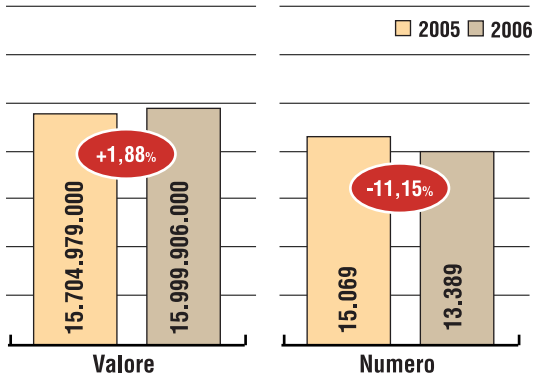
Dopo Banca Italease, i

maggiori operatori attivi nella locazione finanziaria dedicata agli immobili sono, in ordine di volumi di stipulati nel 2006, Locat, Intesa Leasing, San Paolo Leasing e Banca Agrileasing, tutti ampiamente sopra il miliardo di stipulato. Il resto del business è frammentato in decine di società: sono 43 quelle attive nel 2006 (contro le 44 del 2005).

Il comparto del real estate si sta anche strutturando in operazioni di sempre maggiore dimensione. L'importo medio per operazione – sottolineano all'Assilea – è passato da 965mila euro nel 2004 a 1,09 milioni nel 2005 a 1,265 nel 2006. Le operazioni di oltre 2,5 milioni rappresentano quasi il 60% dello stipulato complessivo. Nella stessa fascia

STABILE IL «COSTRUITO»

Importi (in euro) e contratti di leasing costruito



FONTE: BANCA DATI ASSILEA

d'importo – aggiungono i tecnici dell'Assilea –, i contratti di leasing su immobili da costruire o in costruendo hanno registrato negli ultimi anni dinamiche particolarmente brillanti, con una crescita di oltre il 35% sia nel 2005 che nel 2006. Le operazioni d'importo più basso, rappresentano ormai poco più del 10% del comparto.

Settore poco «sofferente»

L'attività nel settore immobiliare è relativamente poco rischiosa, anche per gli stessi operatori. In base a una analisi realizzata nel novembre scorso sui rischi operativi nel leasing (Realizzato da Assilea e Price Waterhouse Coopers), le perdite nel settore immobiliare sono state quantificate (in un'indagine a campione) intorno al 4% del totale, cioè

molto al di sotto di settori decisamente più a rischio come il leasing strumentale o quello relativo ai veicoli. Questo perché l'evento maggiormente temuto dalle società finanziarie – cioè il mancato ritrovamento del bene in caso di recupero – ha ovviamente una scarsa incidenza.

Le opere pubbliche

I problemi nascono però quando si passa dal mercato privato a quello pubblico. In questo senso c'è da registrare l'importante novità dell'apertura al leasing per la realizzazione degli appalti pubblici, intervenuta con la Finanziaria

2007, che dedica alcuni commi a questo tema (907-908 e 912-914).

Un'apertura importante, sulla quale l'associazione nazionale dei comuni (An-ci) sta riflettendo. Il tema è allo studio anche da parte delle società di leasing dell'Assilea; ma soprattutto ai costruttori edili dell'Ance, i quali chiedono però alcune modifiche normative, necessarie a rendere lo strumento effettivamente utilizzabile.

«Consideriamo il leasing una cosa molto importante per il settore degli appalti pubblici», esordisce Paolo Buzzetti, presidente dell'Ance; che subito aggiunge: «ma appunto per questo dobbiamo lavorare a questo testo che, per come è stato scritto, appare impreciso e oscuro su alcuni punti. Contiamo di chiedere delle modifiche per chiarire ruoli e responsabilità di tutti». In queste modifiche, fa capire

Buzzetti, ci si muoverà in sintonia con l'Assilea, anche al fine di individuare le categorie di opere più adatte a questo strumento. «Il leasing potrebbe funzionare meglio – anticipo

pa Buzzetti – per le opere in grado di generare il reddito necessario a garantire il pagamento del canone».

MASSIMO FRONTERA

43

SOCIETÀ
Attive nel leasing immobiliare

60

PER CENTO
Contratti oltre 2,5 milioni di euro

La Finanziaria 2007 ha introdotto una significativa novità in materia di opere pubbliche, consentendo agli enti locali (e non solo) l'utilizzo del contratto di locazione finanziaria (leasing) per effettuare la realizzazione, l'acquisizione e il completamento (commi 907-908 e 912-914).

Si tratta di un'ulteriore opportunità per finanziare gli investimenti da destinare alla collettività, questione divenuta negli ultimi anni piuttosto critica per la riduzione dei trasferimenti erariali e per i vincoli del patto di stabilità.

Tale possibilità, tuttavia, deve essere valutata attentamente in relazione alla specifica situazione di ogni singolo ente tenendo conto di una serie di aspetti.

Rileva, anzitutto, la complessiva onerosità dell'operazione: è ipotizzabile che l'onere derivante dai canoni di leasing sia complessivamente superiore alle spese (per interessi passivi e quota per il rimborso del capitale) per modalità tradizionali di finanziamento quali, ad esempio, mutui o prestiti obbligazionari.

Inoltre, la necessaria imputazione dei canoni di leasing nell'ambito delle spese correnti – int. 04 «Utilizzo di beni di terzi» – im-

Utile, ma non per tutti i Comuni Copertura solo da entrate correnti

DI FEDERICO FONTANA(*) E MARCO ROSSI (**)

(*) DOCENTE UNIVERSITARIO E (**) DOTTORE COMMERCIALISTA

ne di ricercarne la copertura finanziaria nelle entrate correnti (l'art. 119 della Costituzione consente di ricorrere all'indebitamento solo per spese d'investimento), che potrebbe non essere agevole.

Tale copertura, quindi, potrà avvenire con le entrate derivanti dall'imposizione fiscale (ricorrendo ad esempio all'addizionale o all'imposta di scopo, anche se quest'ultima presenta non poche criticità), con i trasferimenti correnti (piuttosto limitati per le condizio-

ni della finanza pubblica) nonché mediante entrate extratributarie (derivanti dai servizi resi, dai proventi patrimoniali ecc.). Sicuramente gioca favorevolmente, ai fini del leasing, l'evoluzione della disciplina del patto di stabilità, alla luce delle modifiche

introdotta dalla stessa Finanziaria, che hanno visto il passaggio da un obiettivo di «spesa» a una logica di «saldo» (ossia di rispetto di un certo rapporto tra determinate entrate e determinate spese di ciascun esercizio).

Il saldo, infatti, comprende, da un lato, le spese correnti e in conto capitale (in cui sono inserite le spese per le opere pubbliche) e, dall'altro, le entrate correnti e le entrate per alienazioni patrimoniali e per trasferimenti in conto capitale. Da tale configurazione consegue che l'attivazione di investimenti finanziati con le voci di entrata escluse, quali ad esempio l'indebitamento e l'avanzo di amministrazione (per quest'ultimo la scelta del legislatore è oltremodo penalizzante), tende a non far rispettare gli obiettivi del patto di stabilità.

In termini di competenza, per le regole di funzionamento della

contabilità pubblica, infatti, la spesa «peggiora» integralmente il saldo finanziario (posto che l'impegno di spesa deve essere assunto per l'intero importo dell'opera) senza che quest'ultimo sia contestualmente migliorato dalle fonti di finanziamento utilizzate, in quanto appunto escluse (occorrerebbe anche tenere conto degli oneri finanziari prodotti).

In termini di cassa, invece, l'effetto è sempre negativo seppure minore, in quanto diluito nel corso degli anni in funzione degli stati di avanzamento lavori eseguiti.

Attraverso il leasing, invece, l'effetto sul saldo finanziario risulta «diluito» sui diversi esercizi annuali di durata del contratto: l'impatto sull'obiettivo di competenza non è quindi concentrato nel peri-

odo nel quale l'opera è appaltata bensì è ripartito su più anni e corrisponde all'ammontare delle rate di leasing che gravano su ciascun esercizio. In tale quadro di riferimento, inoltre, il ricorso al leasing può anche contribuire a migliorare la programmazione degli enti in termini di cassa, dal momento che perdono rilievo gli stati di avanzamento lavori connessi alla realizzazione dell'opera pubblica.

Rispetto al patto di stabilità vi è, nondimeno, l'incertezza connessa all'evoluzione futura della normativa, in considerazione del fatto che tale disciplina è stata caratterizzata nel corso degli anni da una notevole dinamicità che ha portato ogni anno a modifiche piuttosto consistenti.

Infine, il leasing relativo alle opere pubbliche potrebbe rivelarsi un indispensabile strumento per quelle amministrazioni locali nelle quali risulta impossibile l'attiva-

zione di ulteriore indebitamento per effetto del raggiungimento dei limiti previsti dall'articolo 204 del testo unico degli enti locali, come modificato dalla recente legge finanziaria (rapporto tra oneri finanziari ed entrate correnti non superiore al 15%). ■

Può servire a chi non può accendere mutui

IMMOBILIARE

Veneto verso la legge regionale: appalto di servizi con obbligo di Ati

Leasing, si affacciano gli enti locali

Problemi nell'applicazione ai beni non disponibili, più agevole l'utilizzo nelle opere edilizie

Piccoli Comuni e grandi Regioni. Sono queste le categorie di committenti pubblici più interessate al leasing immobiliare "in costruendo" per opere infrastrutturali ed edilizie. Questo grazie alla Finanziaria 2007, che attraverso cinque commi - (907-908 e 912-914) ha messo fine alla "atipicità" del leasing pubblico e, presumibilmente, anche a una piccola serie di iniziative non troppo fortunate (si veda anche tabella in basso). «Nelle prime settimane di quest'anno abbiamo ricevuto dagli enti locali più richieste di informazione che non negli ultimi tre anni», riferisce **Fabio Vidoni**, responsabile leasing di **Banca Opi**. «Ma raramente - si affretta ad aggiungere - chi chiede informazioni ha già le idee sufficientemente chiare su quello che si può fare o che è conveniente fare».

Un disorientamento che dipende soprattutto dalla novità del nuovo strumento, che si candida a essere un'alternativa sia al project financing sia al normale appalto finanziato con mutuo. Il leasing è uno strumento molto noto e diffusamente utilizzato dalle imprese private, che ne apprezzano anche i benefici fiscali.

Le variabili in gioco

Ben diverso il punto di vista dell'operatore pubblico, il quale deve verificare la compatibilità del leasing sia rispetto al diverso regime fiscale, sia rispetto agli spazi di manovra del proprio bilancio, anche in relazione ai mutati parametri di rispetto del patto di stabilità, introdotti dalla stessa Finanziaria di quest'anno (si veda articolo dell'esperto nella pagina accanto). Ma la prima domanda dell'ente pubblico è sul tipo di opere che è più adatto al leasing.

«C'è senz'altro bisogno di un chiarimento su quelle che il comma 907 della Finanziaria indica come "opere pubbliche o di pubblica utilità"», osserva **Francesco Pastore**, responsabile dell'ufficio Leasing pubblico di **Banca Italease**. «La società di leasing - aggiunge Pastore - deve poter acquisire la piena proprietà di un bene per poterlo concedere in locazione e, per questo motivo, lo stesso deve essere ben individuabile, autonomo e potenzialmente collocabile. Ma soprattutto l'immobile deve appartenere al patrimonio disponibile dell'ente: non sono pertanto finanziabili interventi come reti di distribuzione di energia elettrica, fognature, strade comunali».

Senz'altro più adatte, ipotizza sempre Pastore, «sono gli immobili che possono es-

Il Tar sospende il bando di Pieve di Soligo (Tv)

Si blocca la gara della Asl veneta n. 7 di Pieve di Soligo (Treviso) per il completamento di un complesso chirurgico nel compendio ospedaliero di Conegliano. Lo scorso 14 febbraio il Tar Veneto ha infatti concesso la sospensiva chiesta dal ricorrente: l'associazione temporanea di imprese costituita dalla **Pio Guaraldo Spa** (capogruppo) e dalla società di leasing **Locat** (mandante).

L'appalto riguarda il leasing immobiliare "in costruendo" scaduto il 20 settembre 2006, per un valore complessivo di 38,9 milioni (di cui 24,5 milioni di soli lavori). Appalto che ha finora rappresentato anche la principale iniziativa in Italia (per importo) di un'opera pubblica da realizzare in leasing. L'appal-

to bandito precedentemente all'espressa previsione del leasing introdotta dalla Finanziaria 2007 (si veda articolo in pagina) è anche diventata un caso di interesse a livello nazionale.

Nel dicembre scorso la gara è stata aggiudicata in via provvisoria all'Ati costituita dall'impresa **Carron Cav Angelo Spa** (nel ruolo di capofila della cordata) più **Gemmo Impianti Spa** e la società finanziaria **Operleasing Spa** (gruppo Ing), questi ultimi due nel ruolo di mandanti. Non appena sono stati resi disponibili i documenti di gara è subito scattato il ricorso al Tar.

Nel suo ricorso - presentato contro la stazione appaltante e gli aggiudicatari - vengono contestate alcune imprecisioni formali contenu-

te nell'offerta dell'Ati Carron-Ing. Le contestazioni sono state ritenute fondate dalla prima sezione del Tar Veneto. «Tra le censure proposte - si legge nell'ordinanza del giudice amministrativo regionale - appare apprezzabile, in particolare, il primo motivo con il quale si sostiene l'indeterminatezza della durata indicata per la realizzazione dell'opera, accompagnata dall'indicazione "salvo imprevisti"».

Il contenzioso congelerà la gara per parecchi mesi, visto che l'udienza per la discussione di merito è stata fissata a novembre prossimo. Alla gara avevano partecipato altre due cordate (Cdc-Banca Opi e Setten-AdriaLeasing). ■

M.Fr.

CORSA A OSTACOLI PER LE INIZIATIVE PILOTA

Situazione delle principali e più recenti gare di appalto di opere pubbliche con il leasing immobiliare «in costruendo»

COMMITTENTE	OGGETTO	IMPORTO	SCADENZA	STATO GARA
Azienda ospedaliera universitaria S. Anna di Ferrara	Realizzazione e consegna di leasing chiavi in mano, completamento fase I. Nuovo Arcispedale S. Anna di Ferrara	69.721.681	15/01/2003	Annullato . Ripubblicato come bando di costruzione e gestione (senza leasing)
Ulss 18 di Rovigo	Servizio di locazione finanziaria in costruendo per la realizzazione della piastra polifunzionale tecnologica (piastra chirurgica radiologica) e del nuovo ingresso (main street e torri elevatori) dell' ospedale S. Maria della Misericordia di Rovigo	21.500.000	14/09/2005	Annullato . Ripubblicato come bando di lavori (senza leasing)
► Ulss 20 di Verona	Fornitura e installazione chiavi in mano in leasing di attrezzature sanitarie e arredi, con la relativa esecuzione dei lavori edili e impiantistici - Nuovo ospedale Scaligero Girolamo Fracastoro - San Bonifacio (Verona)	53.750.000	20/02/2003	Importo prevalente di forniture. Aggiudicato e completato nel febbraio 2006
Ulss 7 di Pieve di Soligo (Tv)	Acquisizione in locazione finanziaria di un'area chirurgica e di due aree dedicate ai servizi presso il presidio ospedaliero di Conegliano in relazione alle quali dovranno essere eseguiti, a carico della società di leasing, i lavori di completamento, ristrutturazione e adeguamento impiantistico	38.274.377	31/03/2006	Annullato . Ripubblicato con modifiche, aggiudicato a dicembre 2006 e sospeso dal Tar Veneto a febbraio 2007
► Polis Spa di Lucca	Realizzazione parcheggio interrato su un piano, di circa 15.000 metri, e per 560 posti macchina, nel centro storico di Lucca, ex caserma Mazzini, con sistemazione a verde area esterna e locazione finanziaria, finalizzata alla successiva acquisizione da parte di Polis, o sua controllata, dell'opera	11.921.892	03/05/2005	Aggiudicato . Opera completata nel novembre 2006

FONTE: ELABORAZIONE E DATI CRESME EUROPA SERVIZI

sere utilizzati per fini pubblici ma che rimangono per tutta la durata del contratto di proprietà dell'impresa finanziatrice, come per esempio scuole, parcheggi, uffici, centri sportivi, ricoveri per anziani, poliambulatori o strutture sanitarie».

Un'altra importante variabile è la fiscalità. «Nai casi di ristrutturazione e completamento di immobili pubblici non va sottovalutata l'incidenza fiscale gravante sulla compravendita, per via dell'imposta di registro, dell'imposta ipocatastale e dell'Iva; e va fatta una valutazione di opportunità economica della

transazione». Insomma, la valutazione dei diversi criteri deve essere approfondita avvalendosi di specifiche competenze.

I bandi in arrivo

In qualche caso la valutazione è stata fatta e la stazione appaltante ha deciso di procedere alla gara. I primi bandi in arrivo quest'anno potrebbero arrivare da piccoli Comuni come Casalserrugo (Padova) e Merate (Lecco). Il primo ha già pubblicato un bando esplorativo per realizzare un teatro e una palestra, entrambi da realizzare ex novo. L'avviso, pubblicato lo scorso giugno, indicava un importo di lavori di circa 1,8 milioni, che nel frattempo è leggermente lievitato man mano che si sta completando il progetto definitivo. «Non

appena gli interventi verranno approvati dal Consiglio, nell'ambito del programma triennale - riferiscono al Comune - si procederà alla gara». Gara che presumibilmente vedrà due bandi separati per ciascuna delle due opere. Il Comune padovano, aggiungono i tecnici di Casalserrugo, si è praticamente trovato costretto a pensare al leasing, visto che non poteva indebitarsi per un mutuo, in ossequio al patto di stabilità.

Stessa condizione a Merate, che grazie alla dismissione di un'attività «municipalizzata» (la gestione del gas) si trova in tasca le risorse per sostenere il leasing, con la partita delle entrate correnti. «Stiamo studiando un bando per la realizzazione di una scuola e di un parcheggio,

per un totale di lavori sui 7-8 milioni», riferisce l'assessore al Bilancio, **Luigi Mantegazza**.

Attesa anche per il piano delle opere pubbliche del Comune di Padova. «Nelle prossime settimane - assicura **Luisa Boldrin**, assessore ai Lavori pubblici - analizzeremo con attenzione questa nuova possibilità. Certo non può essere una soluzione per ogni problema, ci sono opere che non si prestano affatto come quelle infrastrutturali».

Le Regioni

Al di là delle iniziative allo studio nei Comuni, i committenti più interessanti per

costruttori e società di leasing sembrano essere le Regioni, per via delle competenze dirette sulle strutture sanitarie. In qualche caso è stato anche predisposto un quadro normativo specifico. È successo per esempio in Friuli Venezia Giulia, che in occasione della Finanziaria 2006 ha previsto la locazione finanziaria per realizzare strutture sanitarie. Ha poi dato seguito a questo primo tassello con una delibera programmatica (nel giugno 2006) che prevede ampio ricorso al leasing per la riorganizzazione delle strutture esistenti. Al momento, tuttavia, la Regione sembra avere maturato un diverso orientamento sul tema, valutando lo strumento del fondo ad apporto (per via della possibilità di utilizzare la leva finanziaria per realizzare le opere). Questa almeno è la strada tracciata dalla Finanziaria 2007 della Regione.

Anche il Veneto si appresta a introdurre il leasing in costruendo: un apposito Ddl è all'esame delle commissioni del Consiglio regionale. Allo stato attuale della discussione, il testo classifica il leasing in costruendo come un appalto di servizi, prevedendo l'obbligo di costituire un'associazione temporanea di imprese che vede la società di leasing come capofila. Il testo prevede anche che l'amministrazione rediga la progettazione fino allo stadio definitivo (mandando in gara, fra le altre cose, anche la progettazione esecutiva).

«La norma è nata pensando alle specifiche esigenze della Regione - puntualizza **Mariano Carraro**, segretario regionale ai Lavori pubblici del Veneto - cioè per realizzare e ristrutturare le strutture sanitarie e le sedi strumentali regionali».

Ipotesi allo studio anche in Piemonte. Se la Regione deciderà di usare il leasing, si partirà da Novara e più precisamente dall'azienda dell'Ospedale Maggiore della Carità, per realizzare una nuova sede il cui costo è valutato in 350 milioni. L'opera è stata oggetto in passato di un bando (poi annullato) di project financing. «Il leasing - spiega **Claudio Macchi**, direttore generale dell'azienda ospedaliera - consente tempi di realizzazione veloci e coerenti con la volontà del committente». La scelta finale, tuttavia, non stata ancora presa: «Dobbiamo capire quale potrebbe essere un canone annuo sostenibile per l'Aso e quale l'entità del riscatto finale», conclude Macchi. ■

MASSIMO FRONTERA

Hanno collaborato Maria Chiara Voci e Franco Tanel

Friuli apripista con una legge in vigore dal 2006