

Dettori (Assimpredil): rilanciare i contratti di disponibilità con contratti standard e bonus fiscali

Edilizia e Territorio online – 3/12/2015

Giuseppe Latour

Lo strumento lanciato nel 2002 è rimasto sostanzialmente inattuato, con pochissime eccezioni. Con alcuni accorgimenti, però, si potrebbe invertire la tendenza.

Ripartire dalla standardizzazione dei contratti e da un inquadramento fiscale chiaro dello strumento. Oltre che da una forte attività di educazione degli enti locali. Il contratto di disponibilità si rimette in movimento da Milano e dalla Lombardia. Ieri presso la sede di Assimpredil Ance Milano, il presidente dell'associazione, Marco Dettori ha guidato i lavori di un incontro che, in collaborazione con Anci Lombardia, ha analizzato nel dettaglio lo strumento lanciato dal decreto n. 1/2012: da quel provvedimento di quasi quattro anni fa il contratto di disponibilità è rimasto sostanzialmente inattuato, con pochissime eccezioni. Con alcuni accorgimenti, però, si potrebbe invertire la tendenza.

Dettori: strumento adatto a sfruttare la liquidità sul mercato

I numeri sono tutti a sfavore del contratto di disponibilità: in totale la forma di partenariato pubblico privato regolata dall'articolo 160 ter del Codice appalti è stata utilizzata poco più di una dozzina di volte, e sempre per operazioni di taglio minore. Al di là dell'analisi dei fattori che lo hanno frenato, però, Dettori parte da una constatazione: «Per effetto di misure come il quantitative easing oggi sui mercati c'è una liquidità finora mai vista. È stata trasferita, per la maggior parte, dalle banche a investitori istituzionali come Fondi comuni e assicurazioni. E, nello storico della loro asset allocation, gli immobili occupano una quota vicina allo zero».

Dall'altro lato ci sono le amministrazioni. «Dall'analisi della programmazione triennale per il nostro territorio, si evidenzia un deciso aumento del fabbisogno di opere che riguardano la

costruzione di edifici civili pubblici», dice ancora Dettori. Il contratto di disponibilità, allora, «può essere una risposta per sopperire al calo dei finanziamenti pubblici, superando i vincoli di bilancio» e convogliando questa liquidità in eccesso. La sua caratteristica, infatti, è che riguarda opere private, messe a disposizione del pubblico per la gestione dei servizi. Senza dimenticare la questione del trasferimento dei rischi: «Bisogna anche considerare che si tratta di uno schema che trasferisce integralmente il rischio di gestione immobiliare e realizzativa in capo all'affidatario».

Allena (Cattolica): chiarire i profili fiscali

Perché questo schema possa essere effettivamente rilanciato, però, ci sono diversi problemi da risolvere. C'è, anzitutto, una questione fiscale, della quale parla Marco Allena, ordinario di diritto tributario presso l'università Cattolica del Sacro cuore: «Finora ha pesato certamente l'incertezza sul lato fiscale. Le norme non dicono nulla su quale debba essere l'inquadramento del contratto di disponibilità. Ad esempio, non dicono nulla dei canoni». Qualche chiarimento gioverebbe. Senza parlare di possibili forme di incentivazione. «Proprio i canoni, al momento, sono solitamente qualificati come reddito di impresa e quindi incidono sull'Ires. Forse sarebbe opportuno introdurre degli sgravi».

Aumentare la standardizzazione

Il secondo tema è legato al contenzioso e alla necessità di standardizzare i contratti. «La storia del contratto di disponibilità è piena di interpretazioni dubbie – spiega Monica Colombera, responsabile dipartimento Energy, project & infrastructure di Legance avvocati associati -. Un caso tipico è quello degli immobili privati. La norma è stata erroneamente interpretata spesso nel senso di escludere completamente la possibilità di destinare qualsiasi parte del patrimonio pubblico a questo tipo di operazioni. Un'interpretazione sbagliata». Per questo, occorrerebbe standardizzare. «Bisognerebbe compensare il quadro normativo con contratti standardizzati molto chiari per evitare il rischio di contenziosi», conclude. Una mossa che potrebbe aiutare anche sul fronte delle banche. Parla Lorenzo Fidato, responsabile Project finance e real estate di Ubi banca: «Questo schema si porta dietro una serie di costi accessori, come per la due diligence, che possono portare perplessità quando si considera la sostenibilità di progetti di piccola taglia. La standardizzazione, in questo senso, può aiutare, insieme all'accorpamento di progetti assimilabili sotto una holding».

Scanagatti (Anci Lombardia): migliorare la cultura dei Comuni

Del terzo profilo critico parla Roberto Scanagatti, presidente di Anci Lombardia e sindaco di Monza: «I Comuni si muovono in un contesto noto a tutti. Parliamo, a grandi linee di 18 miliardi di euro di tagli negli ultimi anni. Questa riduzione di risorse, però, non deve essere un alibi: ci sono importanti novità che non

abbiamo saputo cogliere». Il riferimento è proprio al contratto di disponibilità. «I problemi evidenziati finora sono corretti ma dobbiamo essere consapevoli del fatto che, in molti casi, è mancata la necessaria cultura degli enti locali». Le amministrazioni, allora, devono «avviare uno sforzo maggiore rispetto al passato». I Comuni lombardi si propongono come piattaforma per rilanciare lo strumento di partenariato. «Stiamo già raccogliendo molte adesioni. Nelle prossime settimane censiremo quelli che hanno allo studio operazioni di questo genere».