

# PROGETTO SCUOLE IN PROJECT



Paolo Chiappero



La società XXXXYZZZZZ specializzata nella realizzazione di opere pubbliche con la formula del Project Financing, (e del Contratto di disponibilità) si è strutturata per cogliere al meglio le nuove opportunità offerte dalle novità normative in materia., specificatamente nell'ambito dell'edilizia scolastica.

Grazie all'ultimo correttivo del project financing (d.l. 13 maggio 2011, n. 70), infatti, il ricorso a forme di partenariato pubblico-privato (Ppp) si è arricchito di un interessante strumento: la possibilità per i privati di presentare proposte di realizzazione di opere pubbliche e/o di pubblica utilità **anche se non inserite negli strumenti di programmazione approvati dall'ente.**

La principale peculiarità della nuova procedura, che pur sempre prevede una gara e si conclude con l'affidamento di una concessione di costruzione e gestione disciplinata dal codice dei contratti pubblici (D.lgs. n. 163/2006) è – oltre alla possibilità per il privato di presentare proposte anche per opere non inserite negli strumenti di programmazione dell'ente – il **riconoscimento di un diritto di prelazione al promotore**

Ciò abbrevia notevolmente i tempi di gara ed aggiudicazione: laddove il progetto proposto sia dichiarato dall'Amministrazione di **pubblico interesse** l'iter si può concludere nell'arco temporale di 6/8 mesi.

Il progetto che la XXXXYZZZZZ intende sviluppare consiste nella **realizzazione di fabbricati scolastici per conto della P.A. ed eventualmente nella successiva gestione di alcuni servizi connessi** in cambio di un canone che l'Amministrazione corrisponderà per la durata della concessione (di regola 15 anni) all'Istituto bancario nostro partner nell'operazione. Alla scadenza del contratto l'opera rientrerà nella piena disponibilità dell'Amministrazione, secondo lo schema tipico della concessione di costruzione e gestione.

#### I vantaggi per la P.A. sono molteplici:

- realizzazione di fabbricati scolastici moderni e all'avanguardia nell'ambito della **sicurezza**, dell'**antisismica**, dell'**efficienza energetica**, dell'**automazione**, della **sostenibilità ambientale** e dell'architettura;
- garanzia e rapidità di esecuzione dei lavori (6/8 mesi)
- pochi aggravii di spesa sul bilancio comunale rispetto ai costi già sostenuti per la conservazione e gestione del patrimonio scolastico (tipicamente obsoleto e vetusto)
- possibilità di dismissione o riutilizzo dei vecchi edifici scolastici liberati con la costruzione dei nuovi fabbricati

Ma soprattutto, tali obiettivi potranno essere realizzati nell'assoluto **rispetto dei limiti del patto di stabilità.**

Si tenga conto, infatti, che in base alle direttive Eurostat, il canone corrisposto dall'Amministrazione per questa tipologia di progetto è considerato spesa corrente e non viene computato ai fini del patto di stabilità.





L'edilizia scolastica bene si presta all'attuazione di tale procedura in quanto il patrimonio edilizio scolastico italiano:

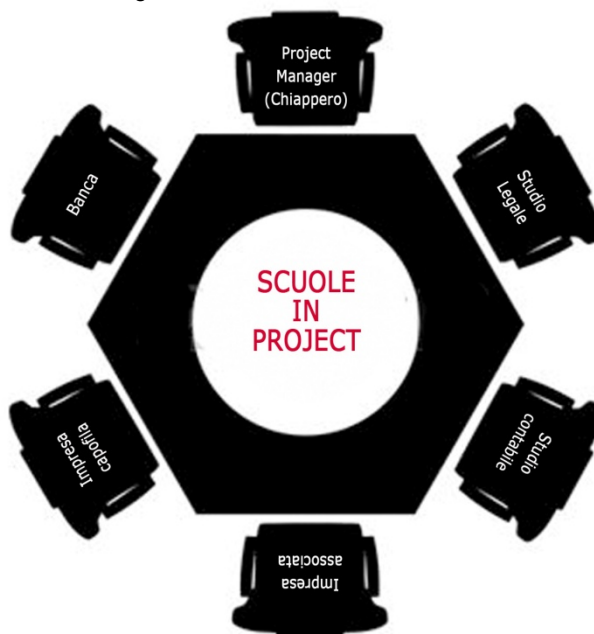
- è generalmente datato, bisognoso di adeguamenti per la messa a norma (sicurezza, antisismica, abbattimento barriere architettoniche, efficienza energetica, ecc.);
- è dispendioso nella gestione energetica e nelle manutenzioni
- è rappresentativo per la cittadinanza circa l'immagine dell'efficienza della P.A.
- è normato a livello nazionale, per cui standardizzabile ed ottimizzabile in fase progettuale, realizzativa e gestionale.

Per l'attuazione dell'operazione la XXXYYYYZZZ si è strutturata in modo da possedere tutti i requisiti necessari per la proposizione, fermo restando la possibilità di costituire società di gestione "ad hoc" per ogni singola operazione in caso di aggiudicazione nei limiti di quanto consentito dalla normativa vigente.

Fanno parte dell'organigramma:

- Tecnici professionisti esperti nell'edilizia scolastica;
- Imprese di provata esperienza negli appalti pubblici
- Esperti in materia di gestione immobiliare e di servizi connessi.
- Istituto bancario di primaria importanza

Dagli studi effettuati e dalle esperienze maturate la XXXYYYYZZZ ha sviluppato il progetto di tre scuole "prototipo" (scuola dell'infanzia, scuola primaria e scuola secondaria di I grado) che, pur non essendo "vincolanti" per le P.A, vengono proposte come modello "base" dell'offerta.



Tali edifici, ottimizzano costi di costruzione, oneri manutentivi, costi gestionali e i tempi di realizzazione si basano sull'applicazione di alcuni concetti cardine:

- Sviluppo planimetrico prioritariamente ad un piano fuori terra;
- Utilizzo di sistemi costruttivi industrializzabili
- Classe energetica globale nazionale dell'edificio : Classe A
- Struttura antisismica
- Applicazione dei concetti della bioarchitettura e della sostenibilità ambientale
- Informatizzazione (lavagne elettroniche, laboratori informatici, ecc.)

L'utilizzo di tali strutture, adattabili alle diverse esigenze estetiche e funzionali, consentirà alla XXXYYYYZZZ di proporre alle P.A. soluzioni molto vantaggiose sotto il profilo economico e di sicuro interesse.

Gli ultimi sviluppi normativi in ambito di Patto di Stabilità e i primi contatti avuti con Amministrazioni Comunali sono molto confortanti e stanno confermando le ipotesi sopraccitate.

Inoltre un Istituto Bancario di rilevanza nazionale si è reso disponibile a finanziare le operazioni dietro valutazione della dell'Amministrazione Comunale beneficiaria.

Arch. Paolo Chiappero

Esperto in Project Financing  
www.paolochiapperoarchitetto.com

