



# Ideare e realizzare con il Project Financing: la Scuola di Biotecnologie dell'Università di Torino

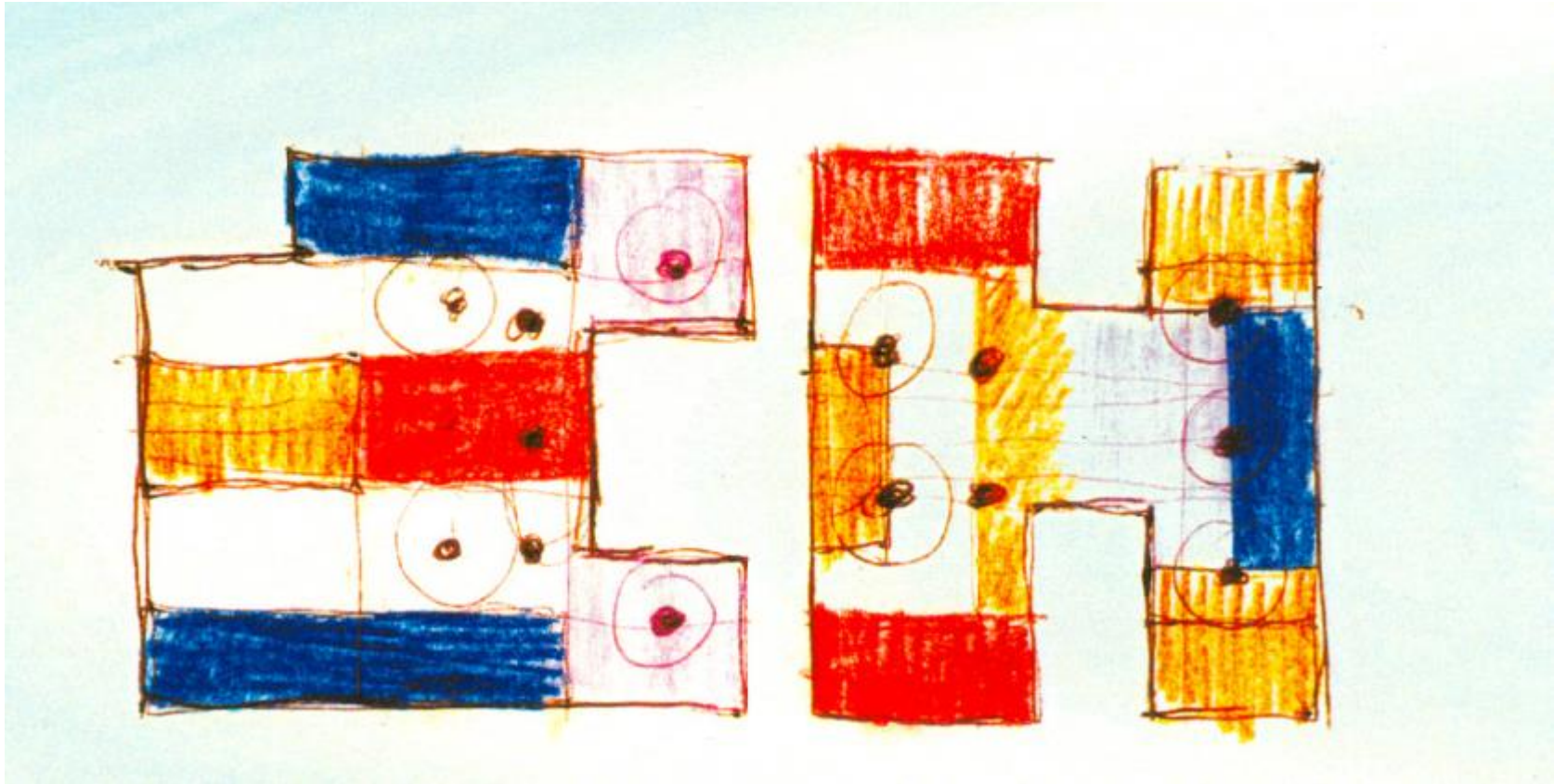
Giorgio Gallesio

2° Convegno Nazionale sul Partenariato Pubblico Privato organizzato dall'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Torino  
*in collaborazione con gli Ordini degli Ingegneri di Milano, Napoli, Catania*  
23 Maggio 2014

# Schema della presentazione

- Come è nata l'idea
- Cosa (e come) abbiamo costruito
- La ricerca dei partners
- La cronologia
- Gli accordi
- Perché il sistema funziona

# L'idea...



# Cosa (e come) abbiamo costruito

DATI DEL PROGETTO PER DESTINAZIONE D'USO	MQ
Aule elaboratori per didattica	4.500
Laboratori di ricerca	4.000
Locale per incubatore	1.000
Uffici e amministrazione	800
Cortili e porticati	4.200
Parcheggi e locali tecnici	5.173
<b>TOTALE</b>	<b>19.673</b>

DATI DEL PROGETTO PER PIANI	MQ
Piano interrato (parcheggi, laboratori, staminali)	5.760
Piano terra (laboratori, spazi per studenti)	3.508
Piano primo (aule, laboratori, incubatore, amministrazione)	4.442
Piano secondo (aule)	963
<b>TOTALE</b>	<b>14.673</b>

4.000 mq di laboratori di ricerca per 200 ricercatori

1.000 mq di incubatore di impresa

4.500 mq di didattica per 1.000 studenti:

-3 aule da 230 posti

-3 aule da 110 posti

-2 aule da 60 posti

-6 laboratori didattici

# Cosa (e come) abbiamo costruito

**Piano Terra 3508 mq**

Cortile della didattica

Accueil

Accesso garage interrato

Giardino della Ricerca

Ingresso pedonale

Accesso garage interrato

Laboratori di Ricerca

Cafeteria

Cortile dei laboratori didattici

Sale studio

Cortile della ricerca



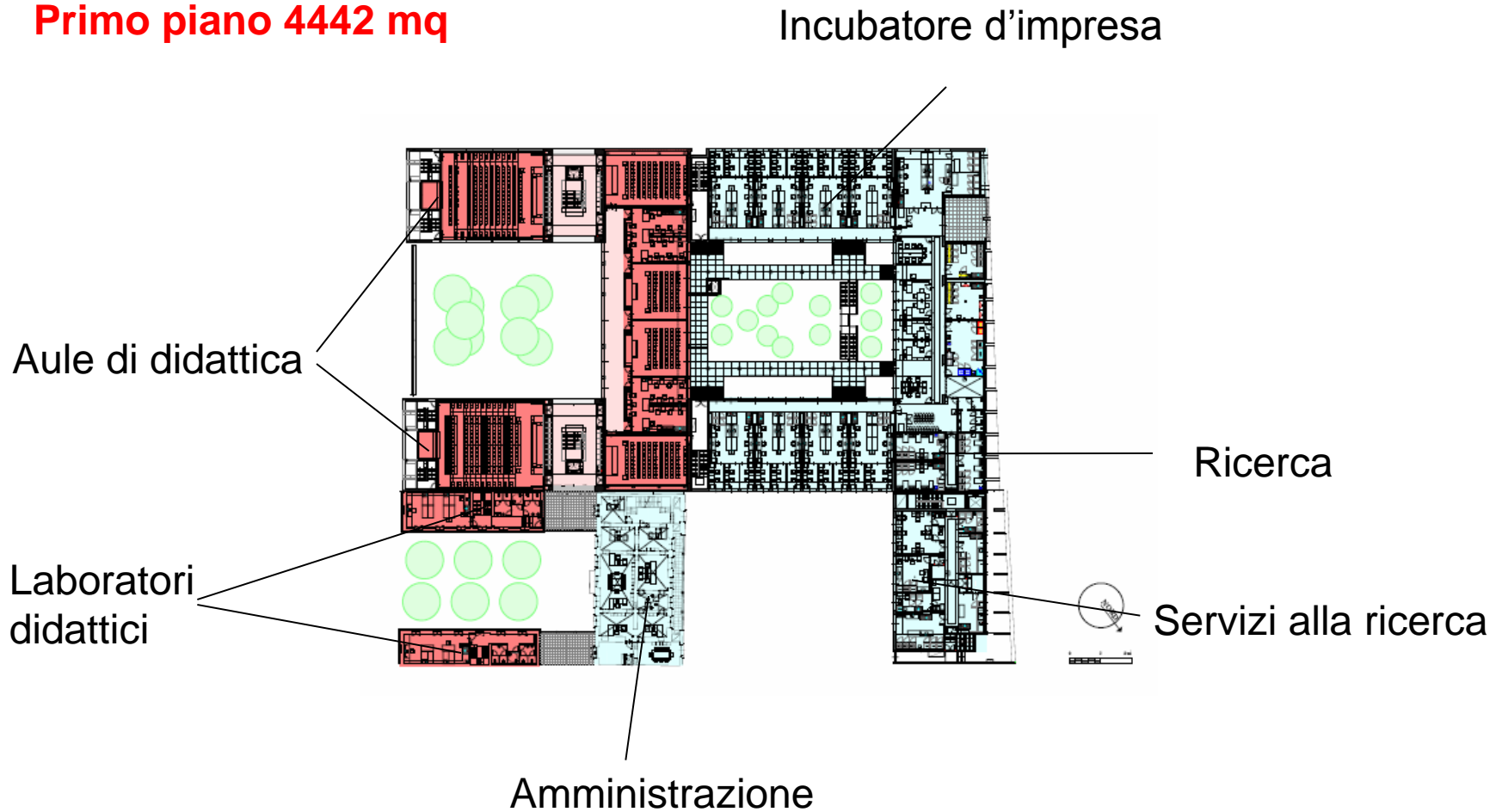
# Cosa (e come) abbiamo costruito

**Piano Terra 3508 mq**



# Cosa (e come) abbiamo costruito

**Primo piano 4442 mq**



# Cosa (e come) abbiamo costruito

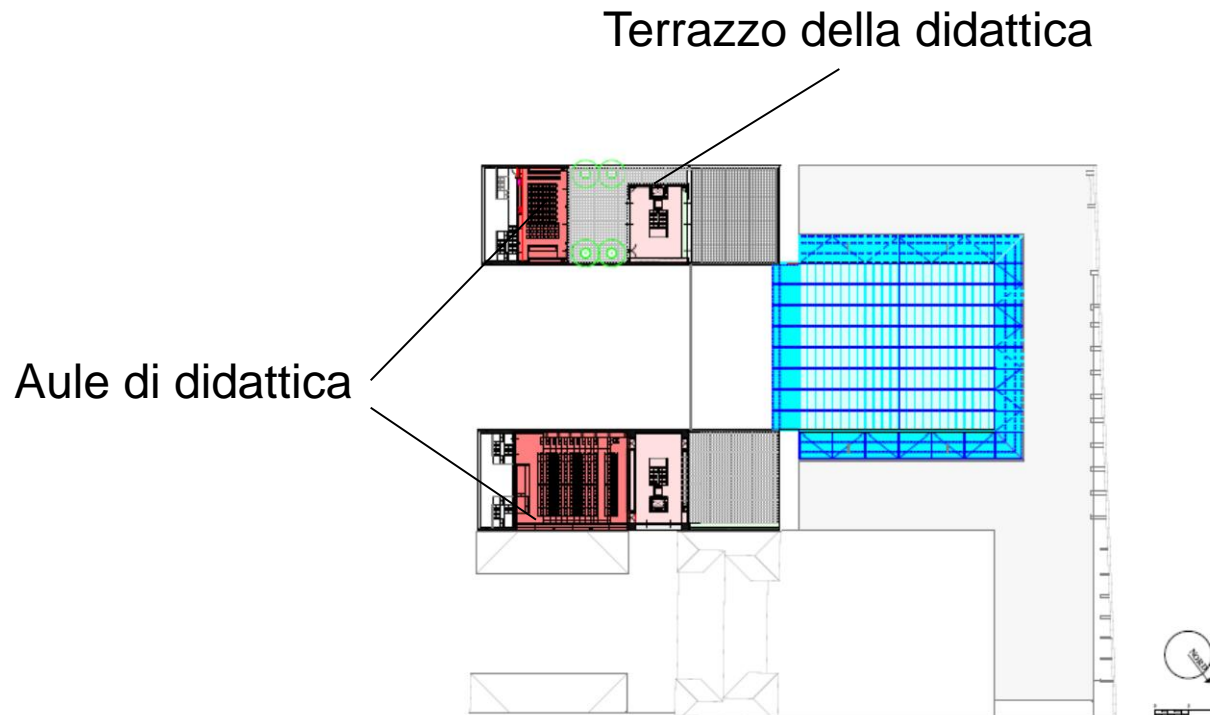
**Primo piano 4442 mq**





# Cosa (e come) abbiamo costruito

**Secondo piano 964 mq**



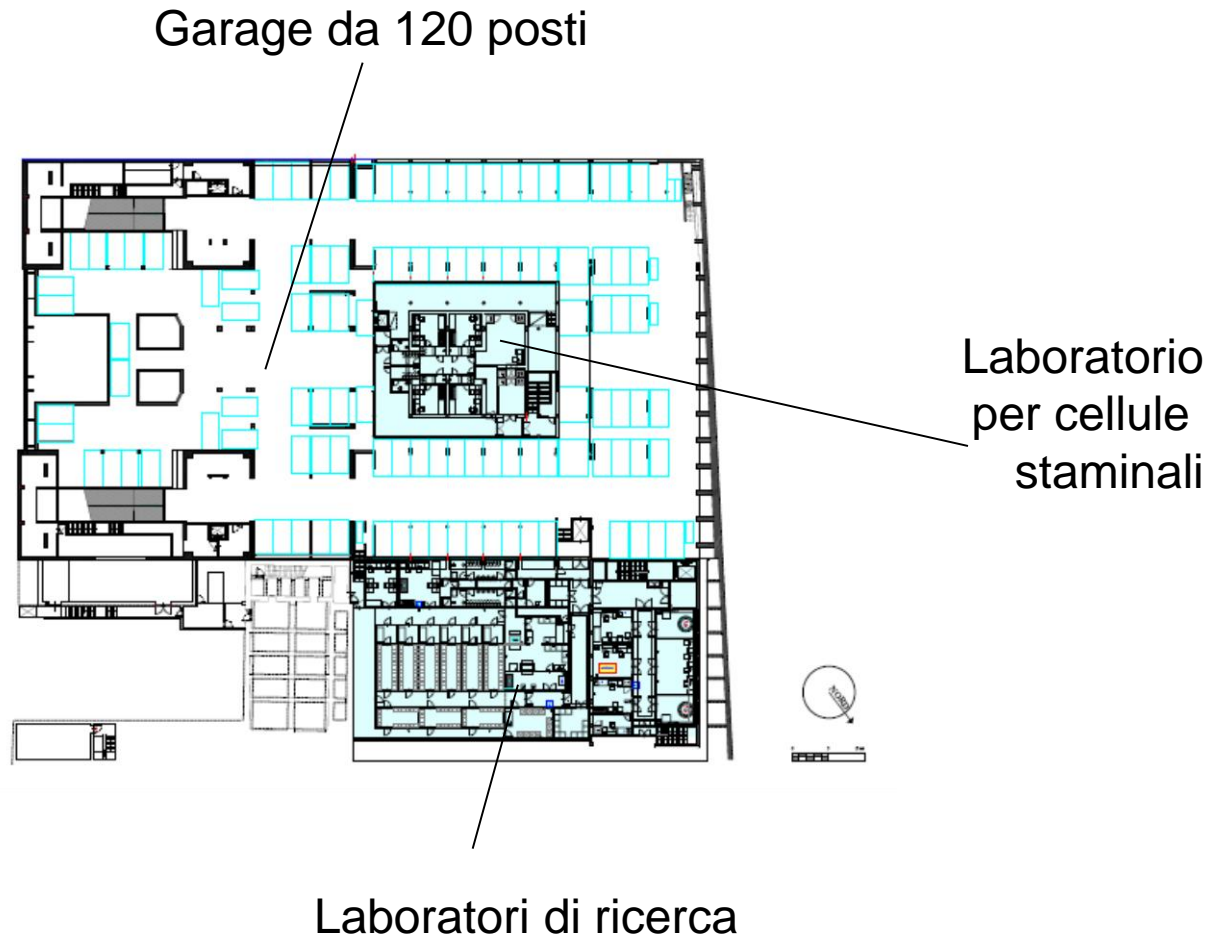
# Cosa (e come) abbiamo costruito

**Secondo piano 964 mq**



# Cosa (e come) abbiamo costruito

**Piano interrato 5760 mq**



# Contenuto della proposta

- Studio di inquadramento territoriale e ambientale
- Studio di fattibilità
- Progetto preliminare contenente:
  - relazione illustrativa del progetto preliminare
  - relazione tecnica
  - studio di prefattibilità ambientale
  - indagini geologiche
  - planimetria generale e schemi grafici
  - prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza
  - calcolo sommario della spesa
  - capitolato speciale prestazionale
- Bozza di convenzione
- Piano economico-finanziario asseverato
- Specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione
- Garanzie offerte all'Amministrazione Aggiudicatrice

# La ricerca dei partners

## **I SOGGETTI PRIVATI**

DEGA SpA: competenze realizzative (58% della società di progetto)

FINPIEMONTE SpA: comp. organizzative e di controllo (30% della società di progetto)

SINLOC SpA: competenze finanziarie (8% della società di progetto)

AEM SpA (ora IREN Servizi e Innovazione SpA): competenze gestionali (1% della società di progetto)

PROGETTISTI: competenze progettuali (3% della società di progetto)

BANCA OPI ora Intesa SanPaolo: advisor – successivamente ente finanziatore

## **I SOGGETTI PUBBLICI**

UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI TORINO : competenze programmatiche e di monitoraggio

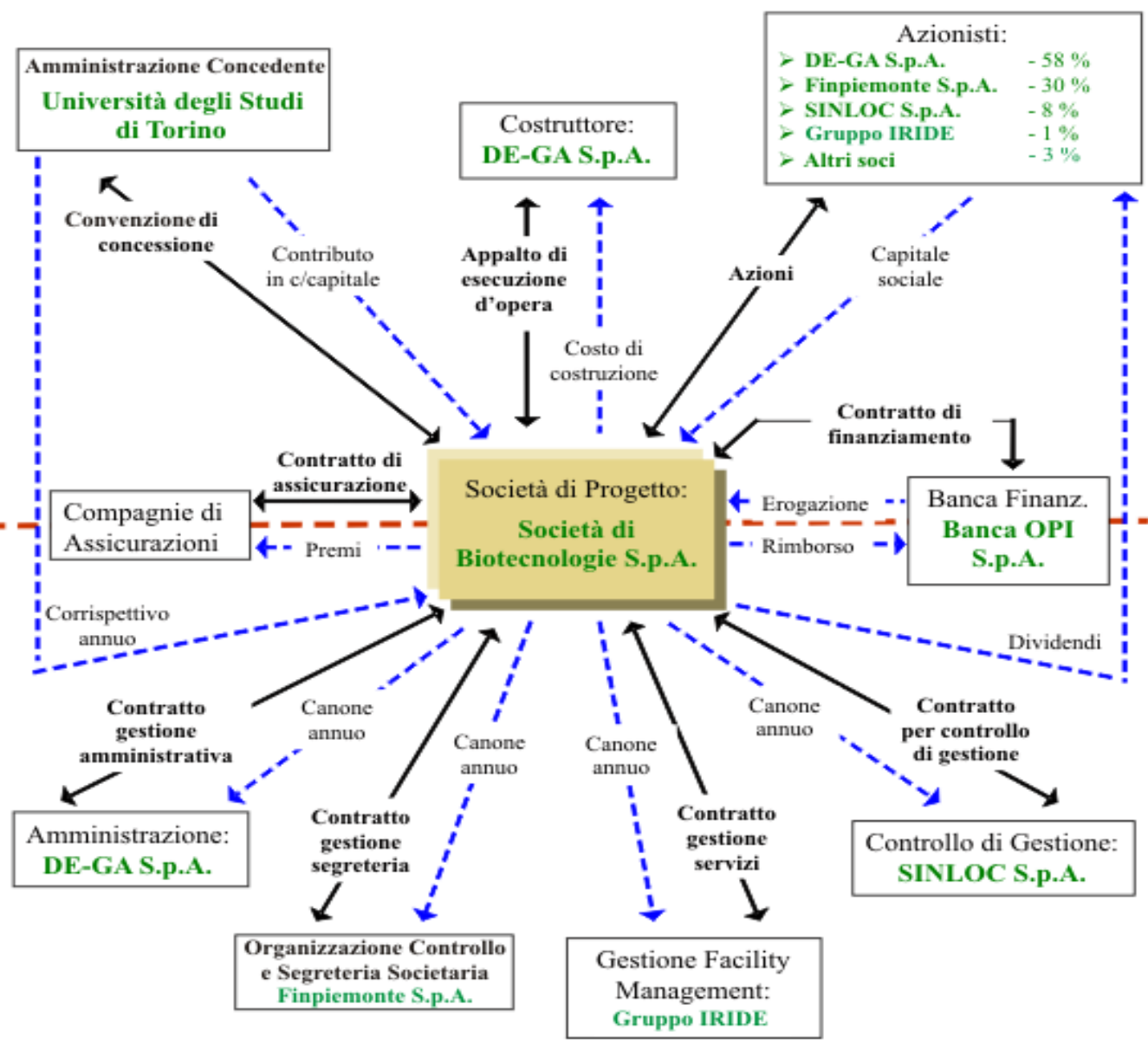
DEMANIO: proprietà dell'area: cessione del diritto di superficie; controllo su progetto ed esecuzione collaudo.

SCUOLA DI BIOTECNOLOGIA: rapporto costante con Società di progetto; interlocutore principale in fase di progetto ed esecuzione

REGIONE PIEMONTE: finanziamento incubatore; controllo progetto e procedure (CROP)

PROVVEDITORATO OOPP: rilascia il permesso di costruire

C  
O  
S  
T  
R  
U  
Z  
I  
O  
N  
E  
-----  
G  
E  
S  
T  
I  
O  
N  
E



# Cronologia sintetica

- **28 NOVEMBRE 2000**, l'Università di Torino rende pubblica, la volontà di realizzare, con il *Project Financing*, la nuova sede della Scuola di Biotecnologie nello stabile urbano che ospitava la Facoltà di Veterinaria;
- **20 MARZO 2001**, i promotori presentano all'Università di Torino la proposta per la realizzazione della Scuola di Biotecnologie allegando i documenti previsti dall'art. 37 bis e segg della L. 109/94;

**20 DICEMBRE 2001**, l'Università di Torino valuta di pubblico interesse la proposta e ne dichiara la fattibilità;

**9 APRILE 2002** l'Università di Torino approva il bando di gara a procedura negoziata per l'affidamento della concessione;

- **16 GENNAIO 2003** il soggetto promotore costituito da Aem Torino (ora IREN Servizi e Innovaizione S.p.A.), Finpiemonte, DE-GA e Sinloc risulta affidatario della concessione;
- **23 LUGLIO 2003** viene costituita la società di progetto denominata Società di Biotecnologie Spa;
- **30 OTTOBRE 2003** viene stipulata la convenzione per atto pubblico tra l'Università di Torino e la Società di Biotecnologie;

**26 NOVEMBRE 2003**, la Società di Biotecnologie avvia l'attività di costruzione disciplinata dalla convenzione;

- **31 AGOSTO 2006**, i lavori di costruzione e i collaudi sono ultimati: consegna della sede della Scuola di Biotecnologie all'Università di Torino.

**La durata dei lavori di costruzione è stata di circa 33 mesi, inclusi i collaudi.**

# La struttura degli accordi

- **Patti parasociali (tra gli azionisti della SPV)**
- **Convenzione con l'Università**
- **Il ruolo dell'*advisor***
- **Il contratto di finanziamento – cenni e garanzie**
- **Il contratto di global service – cenni**



# **Patti parasociali (luglio 2003)**

## **Patti parasociali**

**Convenzione con l'Università**

**Il ruolo dell'advisor**

**Il contratto di finanziamento**

**Il contratto di global service**

- Hanno coinvolto Finpiemonte, DE-GA, AEM (ora IREN Servizi e Innovazione S.p.A.), Sinloc
- Hanno definito la composizione del CdA della futura Società di Progetto
- Hanno previsto tra i soci la partecipazione dei progettisti
- Hanno previsto di affidare a DE-GA s.p.a. l'esecuzione dei lavori
  - Nel rispetto delle norme di legge, dei patti tra i soci e degli accordi con l'Università, validazione tecnico-economica del progetto da parte di soggetti di fiducia dei soci NON costruttori
  - A DE-GA va ogni responsabilità facente capo all'appaltatore dei lavori, e sono richieste le stesse garanzie nei confronti della Società di Progetto e nei confronti dell'Università
  - Compenso pari al prezzo di costruzione nel rispetto dell'equilibrio finanziario della Società di Progetto.
  - Affidamento della sicurezza e dei collaudi a professionisti nominati dagli altri partner

# **Patti parasociali (2)** **(luglio 2003)**

## **Patti parasociali**

**Convenzione con l'Università**

**Il ruolo dell'advisor**

**Il contratto di finanziamento**

**Il contratto di global service**

- Hanno stabilito che per ogni eventuale variante al progetto dovesse esserci il consenso di DE-GA, Finpiemonte e Sinloc
- Hanno definito il ruolo dei progettisti
- Hanno stabilito di affidare ad AEM (ora IREN Servizi e Innovazione S.p.A.) il global service per tre anni, con garanzie analoghe, mutatis mutandis, a quelle chieste a DE-GA
- Hanno stabilito di affidare a Sinloc il controllo di gestione e a Finpiemonte attività di assistenza tecnica
- Hanno disciplinato le modalità di dismissione delle partecipazioni nella Società di Progetto favorendo l'ipotesi di dismissione congiunta
- Hanno disciplinato il caso di mancata aggiudicazione del project financing:
  - La ripartizione dei costi interni ed esterni

# Convenzione con l'Università (Ottobre 2003)

**Patti parasociali**  
**Convenzione con l'Università**  
**Il ruolo dell'advisor**  
**Il contratto di finanziamento**  
**Il contratto di global service**

- Stipulata tra l'Università e la Società di Progetto (Società di Biotecnologie S.p.A.)
- Ha per oggetto:
  - la progettazione esecutiva
  - la costruzione
  - la gestione
  - tutte le opere che via via si rendessero necessarie in seguito al sorgere di nuovi obblighi normativi
  - stabilisce il ritorno dell'immobile in uso all'Università all'estinzione del diritto di superficie senza obbligo a corrispettivi
- E' subordinata alla:
  - Approvazione del progetto esecutivo da parte dell'Università e ottenimento di tutte le autorizzazioni amministrative (il concessionario ha 15 gg di tempo)
  - Costituzione in capo al concessionario del diritto di superficie (il terreno è demaniale) di durata pari alla concessione, subordinato e successivo all'inizio lavori

# Convenzione con l'Università (2) (Ottobre 2003)

**Patti parasociali**  
**Convenzione con l'Università**  
**Il ruolo dell'advisor**  
**Il contratto di finanziamento**  
**Il contratto di global service**

- Stabilisce gli elaborati di cui si compone il progetto esecutivo
- Stabilisce la durata dei lavori e che miglioramenti o addizioni avverranno, nel caso, senza oneri per l'Università, benché debbano essere da questa approvati e possano essere da questa suggeriti.
- Introduce la possibilità di una funzione di Alta Vigilanza.
- Stabilisce che il collaudo sia effettuato da tecnici abilitati dal Demanio e dall'Università, e a carico di quest'ultima
- Norma il caso di ritrovamenti archeologici
  - Definendo le possibilità di proroga dei termini per l'esecuzione
  - Stabilendo che ogni ristoro economico al concessionario debba essere corrisposto solo come allungamento della durata della concessione
  - Stabilendo che in caso di impossibilità sopravvenuta a eseguire l'opera il concessionario manterrà a suo carico ogni costo di progettazione e costruzione sostenuto, e l'Università accetterà la riconsegna dell'area nelle condizioni in cui si troverà al momento della risoluzione del contratto.
- Stabilisce che il Concessionario predisponga un progetto di gestione.

# Convenzione con l'Università (3) (Ottobre 2003)

**Patti parasociali**  
**Convenzione con l'Università**  
**Il ruolo dell'advisor**  
**Il contratto di finanziamento**  
**Il contratto di global service**

- Stabilisce il canone annuo pagato dall'Università.
- Pone una parte del rischio di domanda (numero di studenti inferiore alle attese) in capo al concessionario, stabilendo che sotto gli 80 studenti
  - la Scuola avrà diritto alla retrocessione di parte del fabbricato, non superiore al 25% e suscettibile di uso autonomo
  - con corrispondente riduzione del canone
- Stabilisce le garanzie assicurative in capo al Concessionario
  - Fidejussione "a prima richiesta" per esatta e funzionale esecuzione delle opere
  - Polizze per i rischi di costruzione e indennitaria decennale con compagnie di gradimento dell'Università
  - Polizza assicurativa dei progettisti
  - Polizza RC per danni a terzi (inclusa Università e Scuola) durante la fase di gestione
  - Fidejussione triennale "a prima richiesta" a garanzia della corretta gestione del servizio

# Il ruolo dell'Advisor (Dicembre 2002 - Banca Intesa SanPaolo)

**Patti parasociali**  
**Convenzione con l'Università**  
**Il ruolo dell'Advisor**  
**Il contratto di finanziamento**  
**Il contratto di global service**

- Incarico conferito dal Promotore (IREN-DEGA-Finpiemonte-Sinloc) a Banca OPI
- Consulenza (assistenza su problematiche di carattere finanziario e giuridico)
  - Ricognizione della documentazione necessaria all'analisi dei fondamentali di progetto e del PEF
  - Aggiornamento del Business Plan a suo tempo dall'ADVISOR asseverato
  - Studio di problematiche giuridiche relative alla fase di gara
  - Aggiornamento del PEF e ogni altro documento a seguito della procedura negoziata
- Due Diligence Legale – Tecnica – Assicurativa:
  - Analisi delle configurazioni societarie ottimali
  - Modello di simulazione finanziaria
  - Assistenza nella mappatura contrattuale del progetto
  - Verifica delle fonti finanziarie del progetto previste o attivabili per ottimizzarne il rendimento
  - Analisi dei rischi (tecnici/amministrativi/contrattuali/normativi/fiscali/finanziari), individuazione delle forme di mitigazione (ad esempio tramite assicurazioni) e ipotesi di allocazione sui soggetti appropriati

# Il ruolo dell'Advisor (2)

## (Dicembre 2002 - Banca Intesa SanPaolo)

**Patti parasociali**  
**Convenzione con l'Università**  
**Il ruolo dell'Advisor**  
**Il contratto di finanziamento**  
**Il contratto di global service**

- Strutturazione finanziaria
  - Determinazione delle configurazioni effettive per gli elementi oggetto della due diligence
- Preparazione di un "preliminary information memorandum"
- Arrangement e Underwriting
  - Selezione del Lead Arranger (in caso sia diverso dall'Advisor, possibilità per quest'ultimo di affiancarlo pariteticamente e alle stesse condizioni)
  - Finalizzazione della struttura del progetto e negoziazione dei principali contratti finanziari
  - Formalizzazione dell'impegno del Lead Arranger a finanziare il progetto
  - Diritto di prelazione riconosciuto all'Advisor per l'offerta di strumenti derivati contro il rischio di tasso e di servizi bancari (c/c, amministrazione e custodia titoli, investimento delle giacenze)
- Closing e sindacazione
  - Finalizzazione del contratto di finanziamento e della documentazione finanziaria in forma accettabile per le banche partecipanti
  - Syndication Package (Information Memorandum, Due diligence reports, contratti commerciali, contratto di concessione, documentazione contabile con dati patrimoniali ed economici, Caso Base e analisi di sensitività).

# Il contratto di finanziamento (Aprile 2006 - cenni)

**Patti parasociali**  
**Convenzione con l'Università**  
**Il ruolo dell'Advisor**  
**Il contratto di finanziamento**  
**Il contratto di global service**

- Profilo delle garanzie:
  - Ipoteca sull'immobile
  - Cessione in garanzia dei crediti
  - Cessione in garanzia dei crediti IVA
  - Costituzione di pegno sulle azioni da parte degli azionisti della società
  - Costituzione di pegno sul saldo attivo dei conti correnti
  - Costituzione di privilegio speciale su:
    - Impianti e opere presenti e future
    - Materie prime e semilavorati
    - Ogni bene acquisito mediante il finanziamento
    - Ogni credito derivante dalla vendita dei beni di cui sopra



# Il contratto di Global Service (Dicembre 2007 - cenni)

**Patti parasociali**  
**Convenzione con l'Università**  
**Il ruolo dell'Advisor**  
**Il contratto di finanziamento**  
**Il contratto di Global Service**

- Global Service affidato a IREN Servizi e Innovazione (ex AEM)
- Prevede la manutenzione di
  - Impianti di condizionamento, riscaldamento e ventilazione
  - Impianti idraulici
  - Impianti elettrici
  - Ascensori
  - Impianti speciali (TV CC – Diffusione sonora – Anti intrusione)
  - Impianti anti incendio
  - Vari componenti edili (porte, finestre, servizi igienici, coperture ecc.)
  - Aree verdi
- Prevede pulizia e igienizzazione
- Sicurezza e gestione accessi

# Perché il sistema funziona

- Perché riunisce in un solo soggetto le responsabilità (costi) della progettazione, della gestione e della costruzione, fornendo un incentivo a realizzare una elevata qualità costruttiva
- I costi per il concedente sono certi
  - Le varianti in corso d'opera non sostanziali sono a carico del concessionario
  - Il canone di gestione è certo, e una parte del rischio di domanda è addossata al concessionario
- I tempi di esecuzione sono rapidi e sicuri in quanto c'è un interesse del concessionario a iniziare rapidamente la gestione
  - I tempi di realizzazione di un'opera pubblica con procedure tradizionali, dall'ideazione fino all'inizio della gestione, hanno un ordine di grandezza tre volte superiore rispetto alle procedure di PPP
- Il costo della provvista è più alto per i privati che per il pubblico, tuttavia esistono costi impliciti che l'Amministrazione non sostiene nel caso di PF:
  - la struttura amministrativa e tecnica necessaria alla gestione diretta di tutte le fasi di un'operazione complessa
  - Il rischio connesso alla fase di costruzione
  - Il rischio di compromettere l'equilibrio economico-finanziario del progetto in caso di ritardi (il tempo, in finanza, non è una variabile indipendente)

**che fare ? . . .**

# Vi ringrazio

