



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

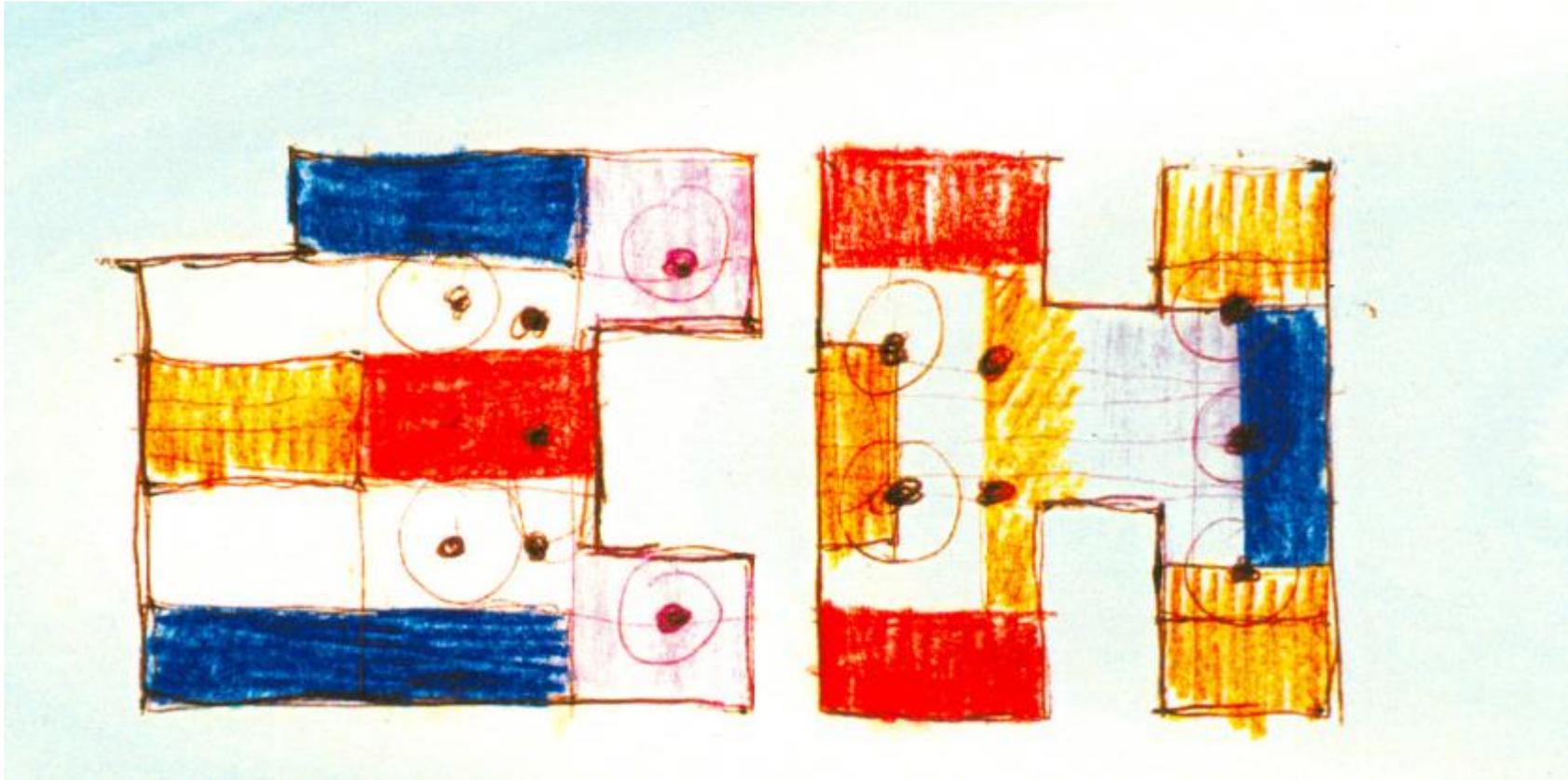
Giorgio Gallesio

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 |
| | |
| TOTALE | 19.673 |

| 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 |
| | |
| TOTALE | 14.673 |

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

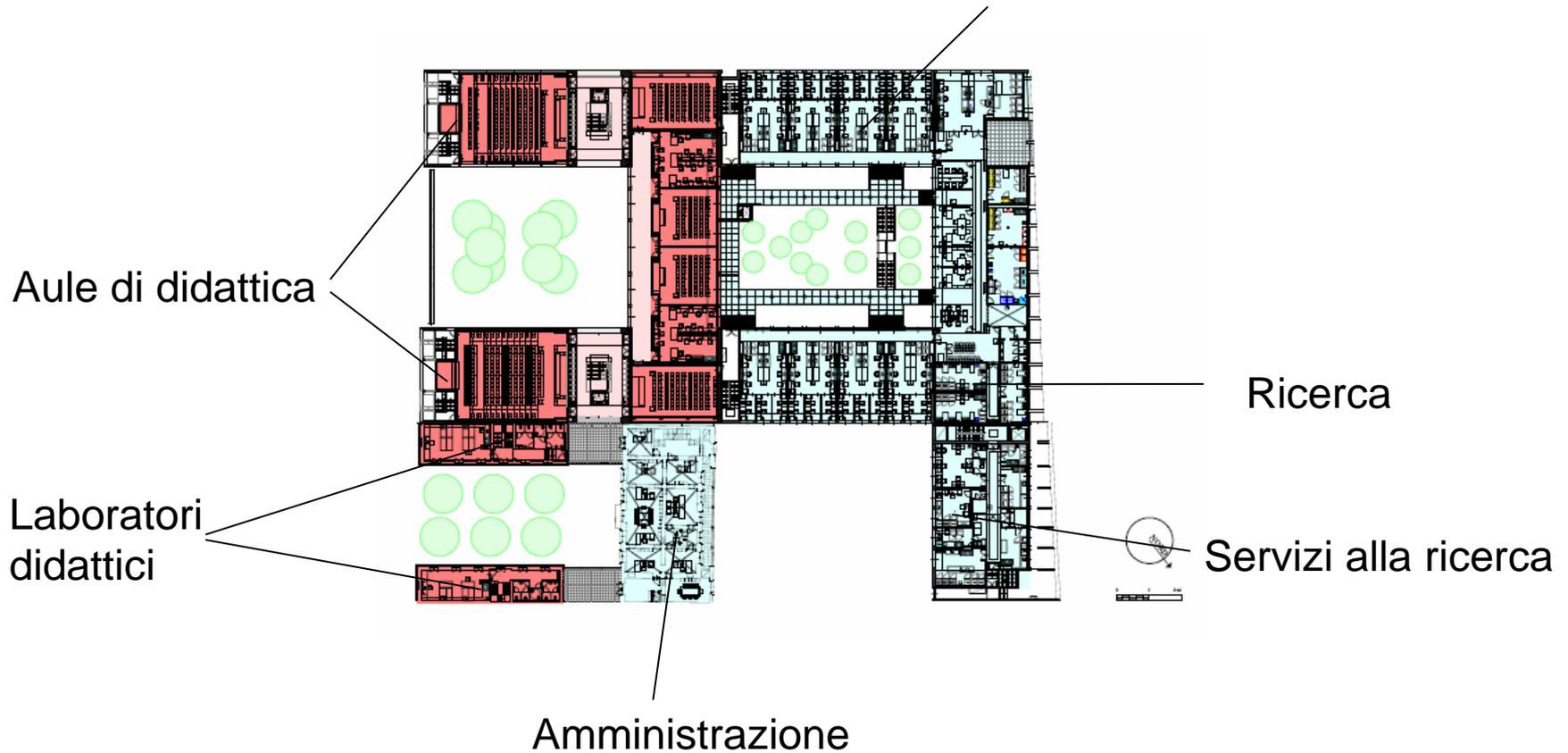
Piano Terra 3508 mq



Cosa (e come) abbiamo costruito

Primo piano 4442 mq

Incubatore d'impresa



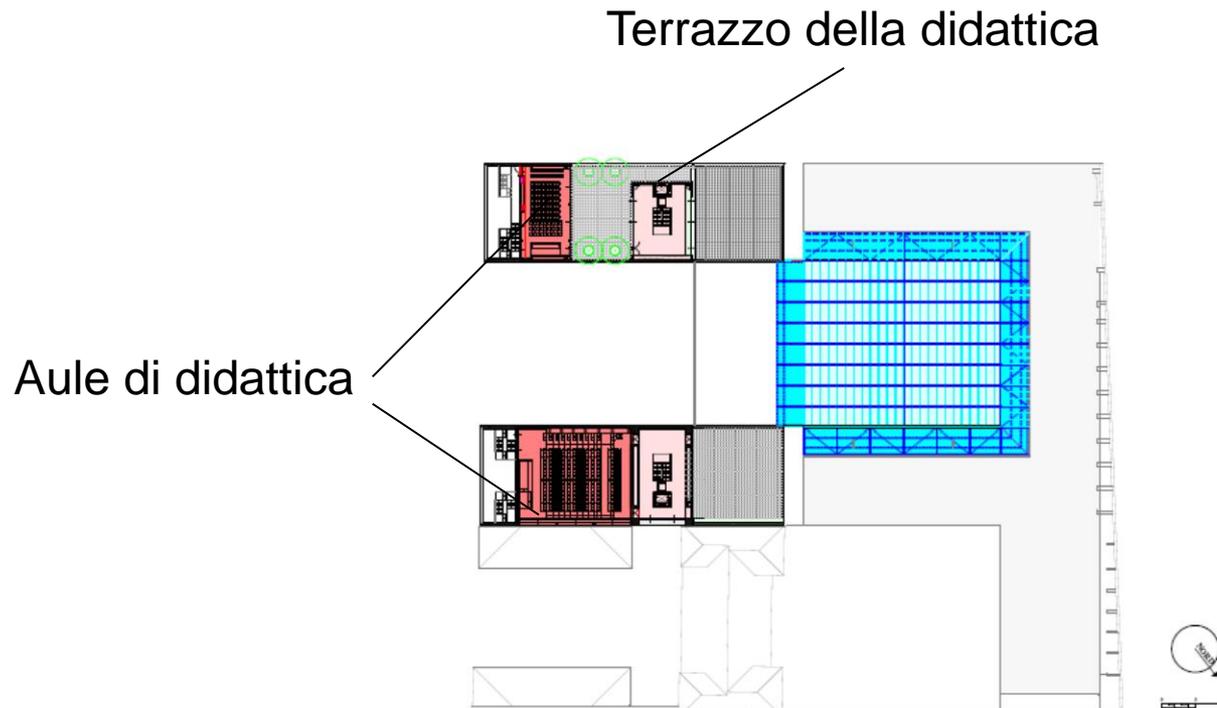
Cosa (e come) abbiamo costruito

Primo piano 4442 mq



Cosa (e come) abbiamo costruito

Secondo piano 964 mq



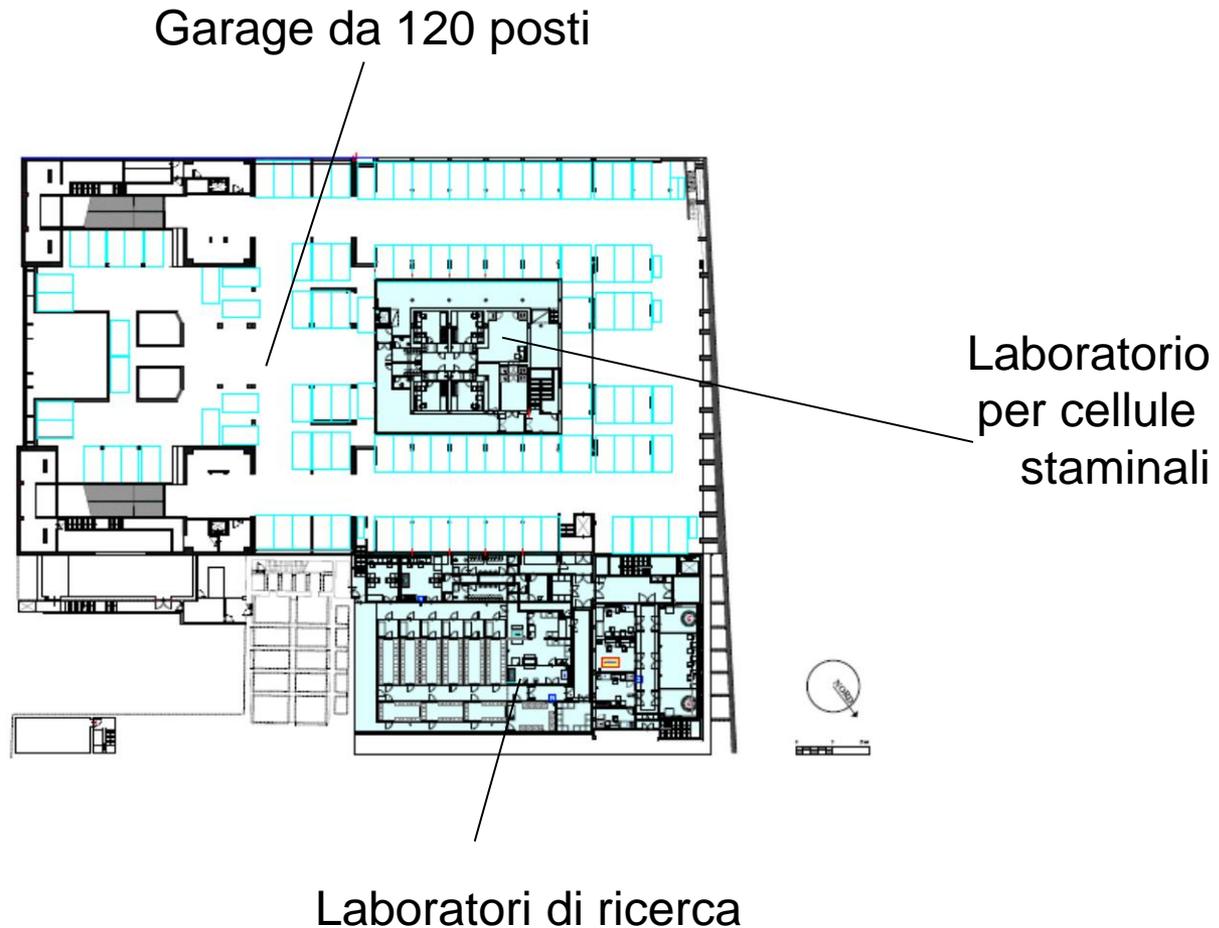
Cosa (e come) abbiamo costruito

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

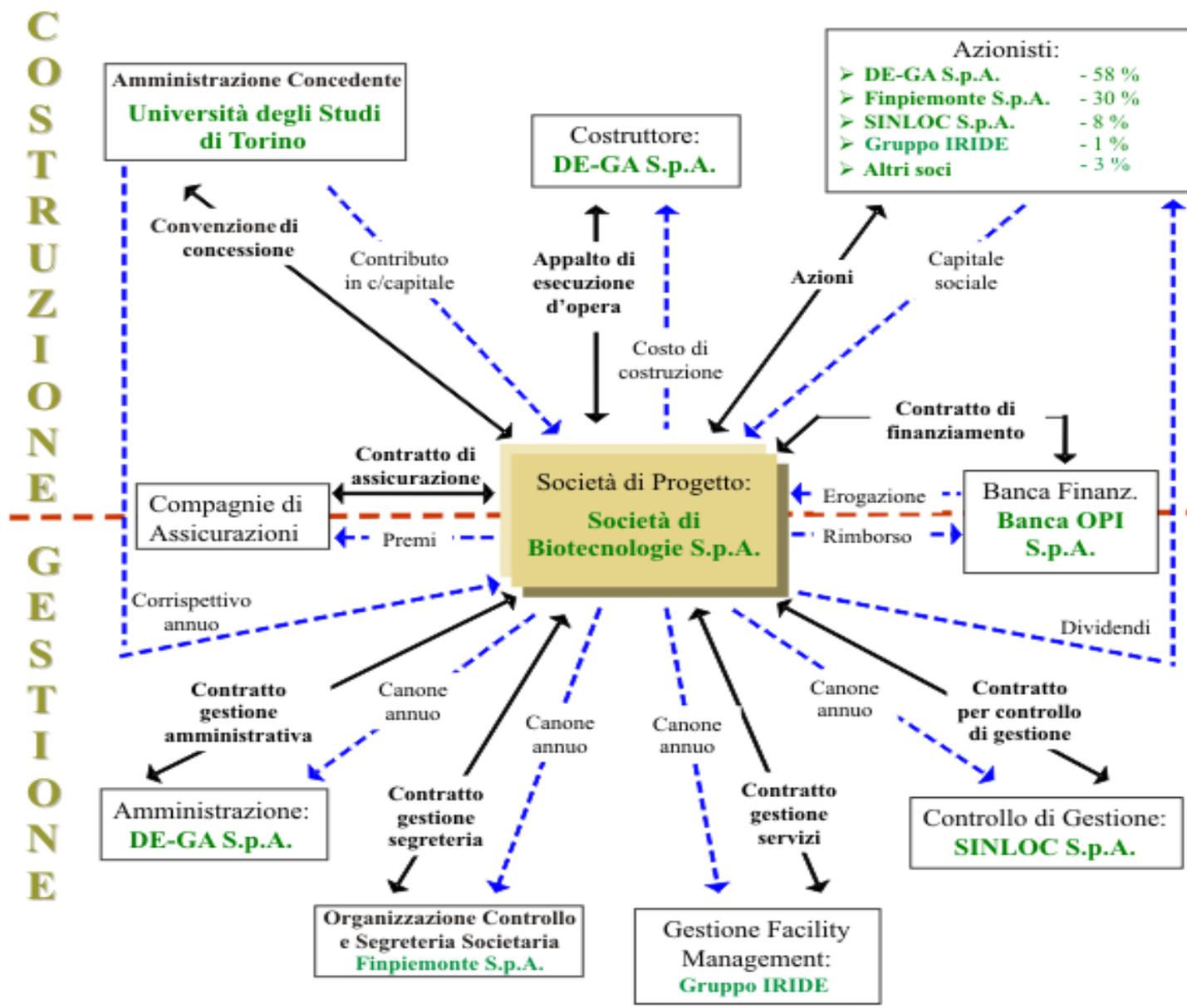
UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI TORINO : competenze programmatiche e di monitoraggio

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



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

