

STUDIO LEGALE PADOVAN

Milano Roma Treviso New Delhi Istanbul

## URBANPROMO 2007

*I fondi di sviluppo urbano  
in Italia:  
inquadramento normativo*

**Venezia, 22 novembre 2007**





## Contenuto dell'intervento

- *Il quadro normativo comunitario*
- *Principali problematiche trasversali*
- *Tassonomia dei fondi*
- *Soggetti che eseguono i progetti*

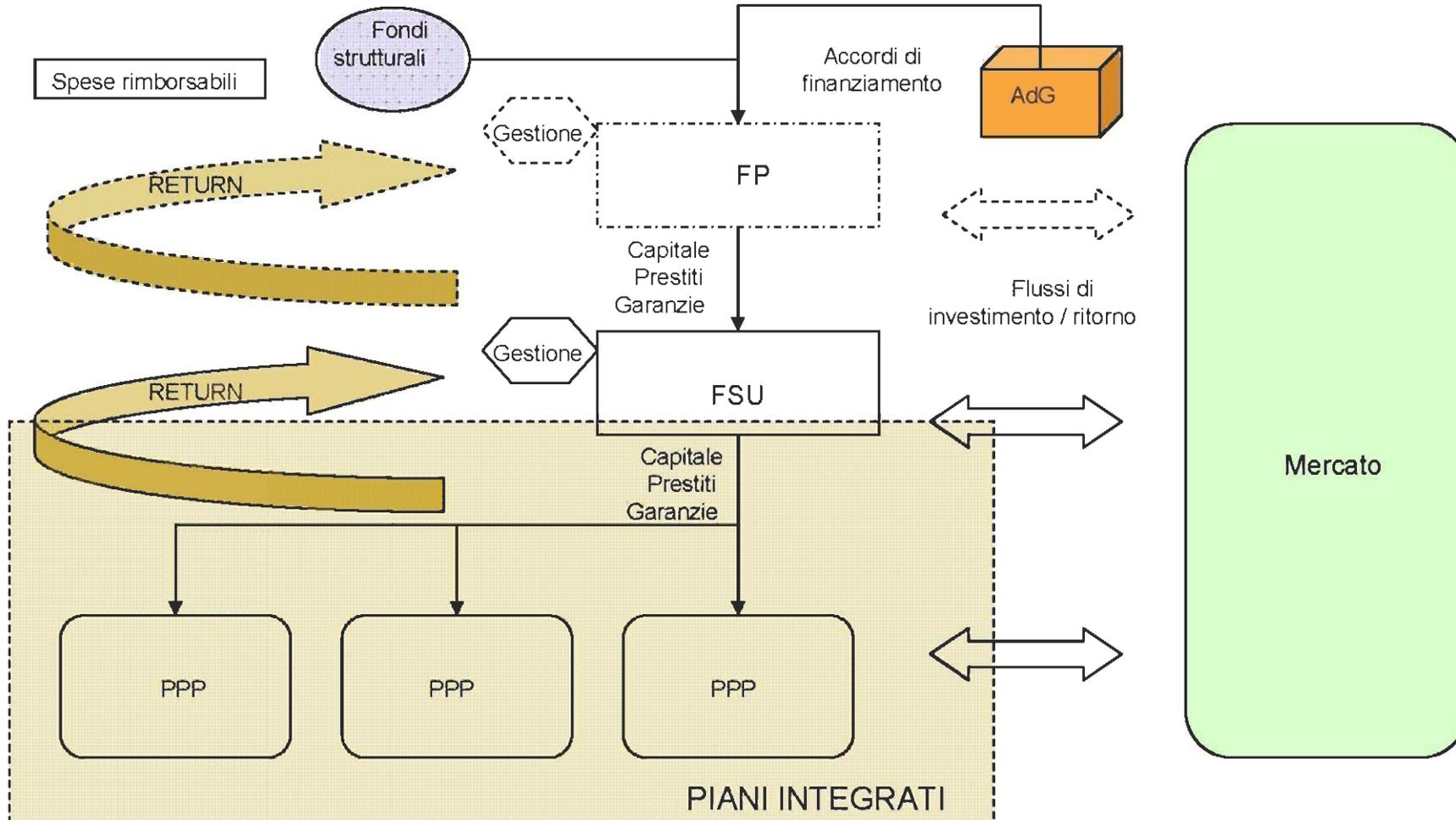


## Il quadro normativo comunitario : fonti

- Fonti normative
  - ┌ REGOLAMENTO (CE) N. 1083/2006 DEL CONSIGLIO  
Artt. 43 a 46,
  - ┌ REGOLAMENTO (CE) N. 1828/2006 DELLA COMMISSIONE  
Artt. 36, 44 e 78.
  
- Interpretazioni amministrative
  - Note of the Commission services on Financial Engineering in the 2007-2013 programming period DOC COCOF/07/0018/01



## Schema di sintesi





## Il quadro normativo comunitario : definizioni principali

- I “**Fondi**” introducono la nuova categoria di “strumenti di ingegneria finanziaria”, secondo il nuovo approccio introdotto dai nuovi regolamenti sui fondi strutturali caratterizzato dall’aspetto *revolving*.
- **Fondo Partecipativo (FP)**: “fondi di partecipazione, ossia fondi costituiti per investire in diversi fondi di capitale di rischio, fondi di garanzia, fondi per mutui e fondi per lo sviluppo urbano” (art 44.1 Regolamento 1028/2006)
  - ┌ Tipo di entità: soggetto avente personalità giuridica o “*block of finance*”
  - ┌ Operatività: investimento in altri fondi (partecipazioni) e più specificamente in fondi per lo sviluppo urbano. Nel contesto di Jessica pare che l’unica possibilità sia l’investimento in FSU
- **Fondo Sviluppo Urbano (FSU)**: “fondi per lo sviluppo urbano, ossia fondi che investono in partenariati tra settore pubblico e privato e altri progetti inclusi in un piano integrato per lo sviluppo urbano sostenibile.” (art 46.1 Regolamento 1028/2006)
  - ┌ Tipo di entità: soggetto avente personalità giuridica o “*block of finance*”
  - ┌ Operatività: investimento in partenariati e progetti attraverso “strumenti di capitale, prestiti e garanzie”



## Il quadro normativo comunitario : ulteriori definizioni

- Art. 43. 3 Regolamento (CE) 1828/2006

*Disposizioni generali applicabili a tutti gli strumenti di ingegneria finanziaria*

*“Gli strumenti di ingegneria finanziaria, compresi i fondi di partecipazione, sono costituiti come entità giuridiche indipendenti e disciplinati da accordi tra i soci cofinanziatori o gli azionisti, ovvero come capitale separato nell’ambito di un istituto finanziario. Ove lo strumento di ingegneria finanziaria sia costituito nell’ambito di un istituto finanziario, viene costituito come capitale separato soggetto a specifiche norme applicative nell’ambito dell’istituto finanziario che dispongono in particolare una contabilità separata atta a distinguere le nuove risorse investite nello strumento di ingegneria finanziaria, compreso il contributo del programma operativo, da quelle di cui disponeva inizialmente l’istituto finanziario.”*
- **“Istituto finanziario”** dovrebbe essere interpretato come banca o entità sottoposta al massimo livello di vigilanza (106 e 107 TUB).
- **“Entità giuridiche indipendenti”** dovrebbe essere interpretato come “soggetto avente personalità giuridica”. Attesa la complessità dell’attività svolta, sarebbe opportuno configurarli come società di capitali.
- La norma non prevede una separazione patrimoniale ma un mera “separazione contabile”, sempre inerente al rapporto tra gestore e fondo gestito.



## Il quadro normativo comunitario : ulteriori definizioni

- Art. 46 Regolamento (CE) 1828/2006  
*Disposizioni supplementari applicabili ai fondi per lo sviluppo urbano*
  1. Se i Fondi strutturali finanziano fondi per lo sviluppo urbano tali fondi investono in **partenariati** tra settore pubblico e privato e altri progetti inclusi in un piano integrato per lo sviluppo urbano sostenibile. I **partenariati** tra settore pubblico e privato e gli altri progetti non comprendono la creazione e lo sviluppo di strumenti finanziari quali **capitali di rischio, fondi per mutui e fondi di garanzia**.
  2. Ai fini del paragrafo 1 i fondi per lo sviluppo urbano investono attraverso **strumenti di capitale, prestiti e garanzie**. I progetti urbani che ricevono assistenza da un programma operativo possono essere sostenuti anche dai fondi per lo sviluppo urbano.
  3. Se i Fondi strutturali finanziano fondi per lo sviluppo urbano i fondi interessati non rfinanziano acquisizioni o partecipazioni a progetti già completati.
- I partenariati non devono essere a loro volta "fondi".
- Strumenti di capitale, prestiti e garanzie: *a fortiori* dovrebbero essere comprese forme di *mezzanine debt*.
- A seguito di interpretazioni ufficiose della Commissione apparirebbero ammissibili investimenti in "capitale" intesi come investimenti diretti in assets di proprietà del fondo.



## Principali problematiche trasversali di natura legale

- Incidenza della disciplina nazionale e comunitaria sugli appalti
- Adeguatezza dei soggetti di diritto italiano rispetto all'operatività prevista per ciascuna categoria di fondi
- Incidenza del diritto della concorrenza
- Concrete modalità di implementazione delle procedure
- Modalità di disinvestimento
- Obblighi di rendicontazione

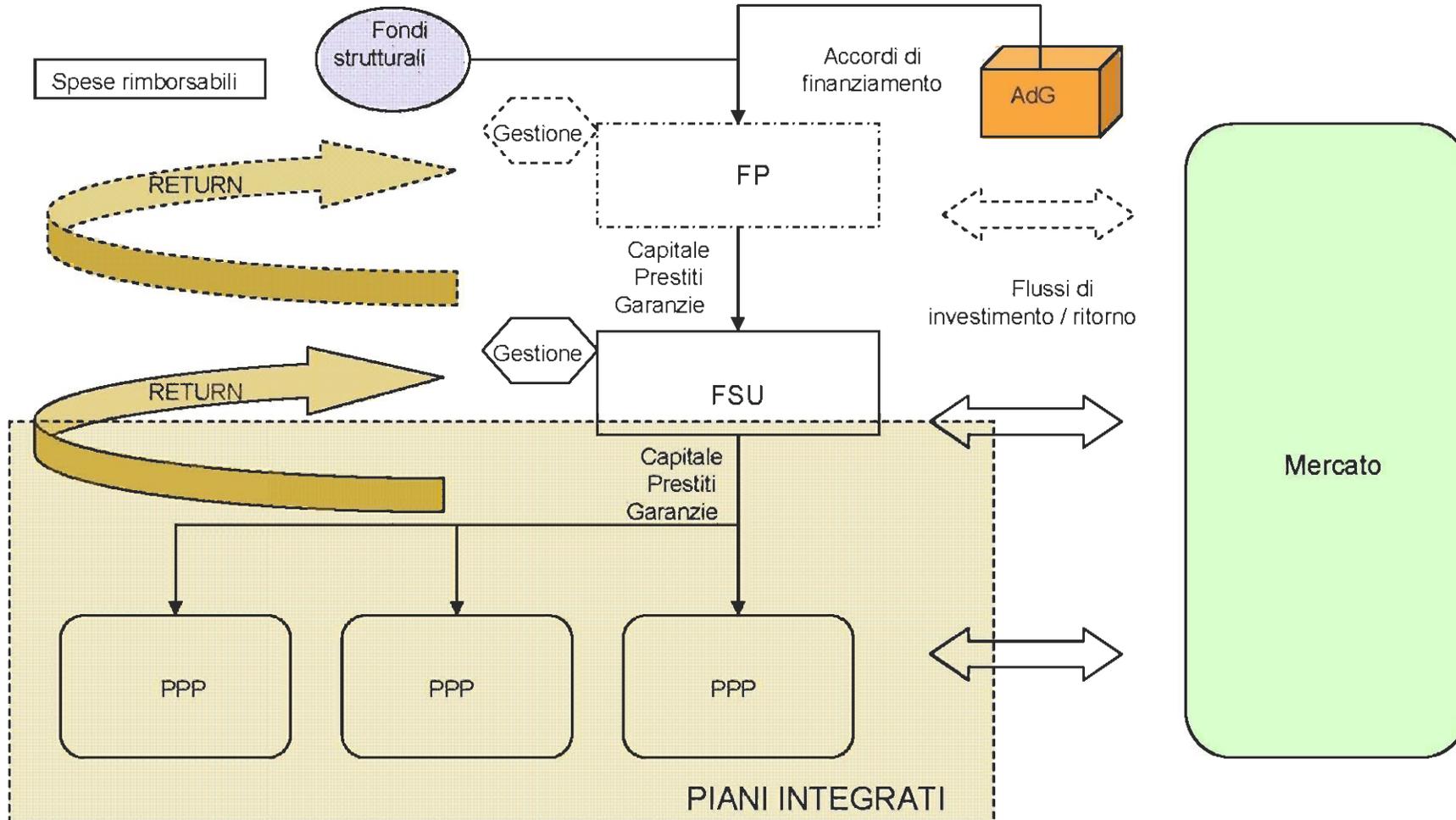


## Incidenza della disciplina nazionale e comunitaria sugli appalti

- In tema di appalti di servizi vige l'obbligo di adottare le procedure di pubblica evidenza ai sensi delle Direttiva 2004/18 (artt. 15, 16 e 17), Codice degli Appalti (artt. 18 e ss ). In particolare, le attività elencate nell'allegato II A Codice degli appalti (**Servizi di consulenza gestionale e affini; Servizi finanziari**) implicano **la piena applicabilità delle regole del codice degli appalti alla fattispecie in esame.**
- Anche ove l'affidamento della gestione del fondo si ritenga esclusa dall'ambito di applicazione delle norme del Codice, la procedura di assegnazione dovrà essere assoggettata ai principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità (art. 27 e 30 Codice degli appalti).



## Schema di sintesi





## Modalità di affidamento della gestione del fondo

Art. 44 Regolamento (CE) 1083/2006

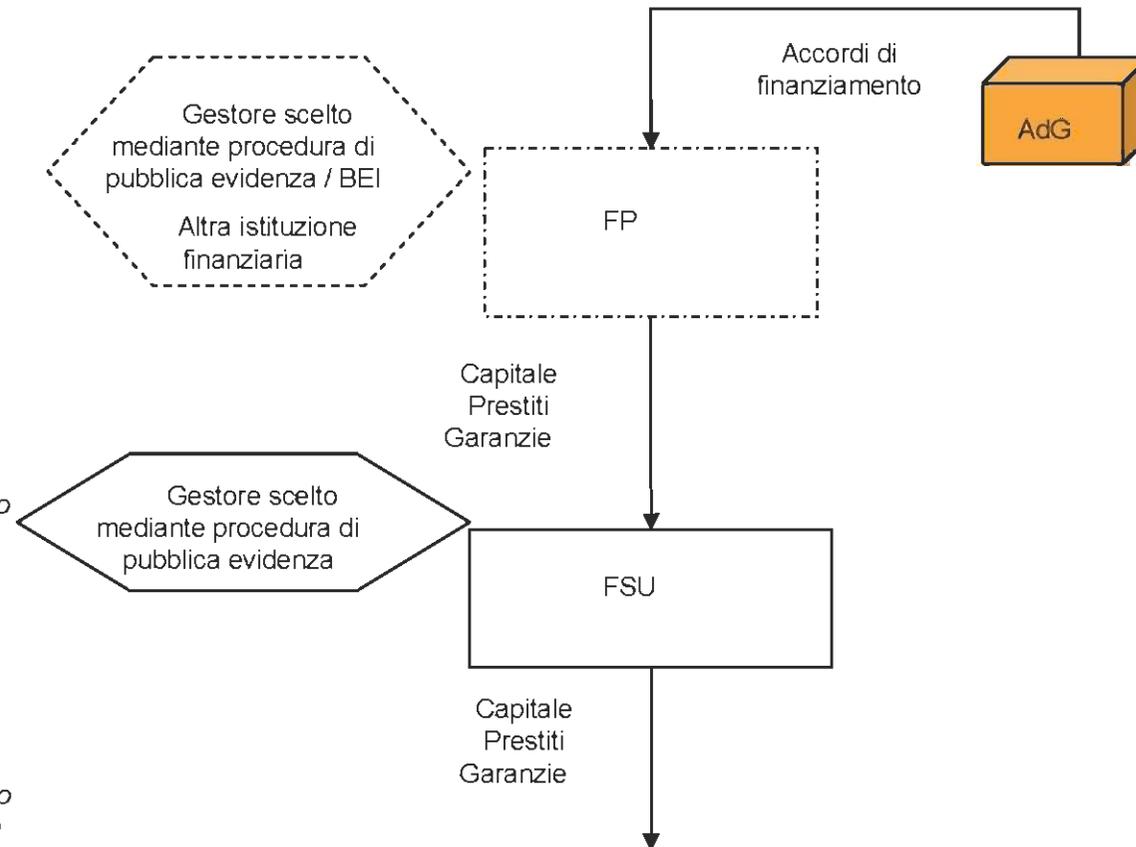
*Qualora tale operazione sia organizzata tramite fondi di partecipazione, ossia fondi costituiti per investire in diversi fondi di capitale di rischio, fondi di garanzia, fondi per mutui e fondi per lo sviluppo urbano, essa è attuata dallo Stato membro o dall'autorità di gestione in una o più delle seguenti forme:*

*a) aggiudicazione di un appalto pubblico in conformità della normativa vigente in materia;*

*b) in altri casi, qualora l'oggetto dell'accordo non sia un appalto pubblico di servizi ai sensi della normativa in materia, concessione di una sovvenzione, definita nel presente contesto come un contributo finanziario diretto accordato a titolo di una liberalità:*

*i) alla BEI o al FEI; oppure*

*ii) a un'istituzione finanziaria senza un invito a presentare proposte, se ciò è conforme a una legge nazionale compatibile con il trattato.*





## Incidenza della disciplina nazionale e comunitaria sugli appalti: spunti per la riflessione

- **FP:** L'affidamento a BEI (o altri soggetti "istituzionali") della gestione del FP potrebbe essere ritenuta non espressamente prevista dalle norme nazionali. *"Regarding national law compatible with the Treaty allowing the direct award of a grant for the purposes of Article 44(b)(ii) to a national (or regional as the case may be) financial institution, it is expected that the law will: a) designate the financial institution in question; b) present the public policy objectives justifying the direct award of a grant to it; and c) justify the existence within this financial institution of the expertise necessary for the successful accomplishment of the holding fund tasks."*  
COCOF/07/0018/01
- **FSU:** la gestione del fondo dovrebbe in ogni caso essere affidata attraverso regolare procedura di pubblica evidenza.
- Le possibilità di affidamento *in house* sono molto limitate. Vid. C-26/03, sentenza Stadt Halle dell'11 gennaio 2005, In particolare pare problematico sostenere che il soggetto affidatario ricada nel "controllo analogo". Vedere Consiglio di Stato V Sezione, Sentenza 23 ottobre 2007 n. 5587 in relazione a società miste pubblico - private.



## Tassonomia del fondo di investimento: considerazioni generali

- L'entità deve essere in grado di svolgere il compito assegnato ai fondi dal regolamento (investimento in capitale, prestiti o garanzie).
- Non vi sono elementi che consentano di determinare se il FSU possa svolgere direttamente le attività oggetto dell'investimento. Dovrebbe essere richiesta quanto meno la proprietà degli *assets* oggetto dell'investimento.
- Operatività del FS: strumenti di capitale, prestiti e garanzie
- Nell'ordinamento italiano tali attività sono soggette a particolari disposizioni autorizzative e di vigilanza: 113, 106 e 107 TUB. A tale proposito risulta essenziale la nozione di operatività nei confronti del pubblico
- Operatività nei confronti del pubblico. Definizione Decreto Ministeriale 6 luglio 1996 (artt. 5 e 6)
  - Le attività finanziarie (prestiti, finanziamenti, garanzie) sono esercitate nei confronti del pubblico qualora siano svolte nei confronti di terzi con carattere di professionalità.
  - ┘ Non configura operatività nei confronti del pubblico l'attività svolta esclusivamente nei confronti dei soci, con alcune eccezioni

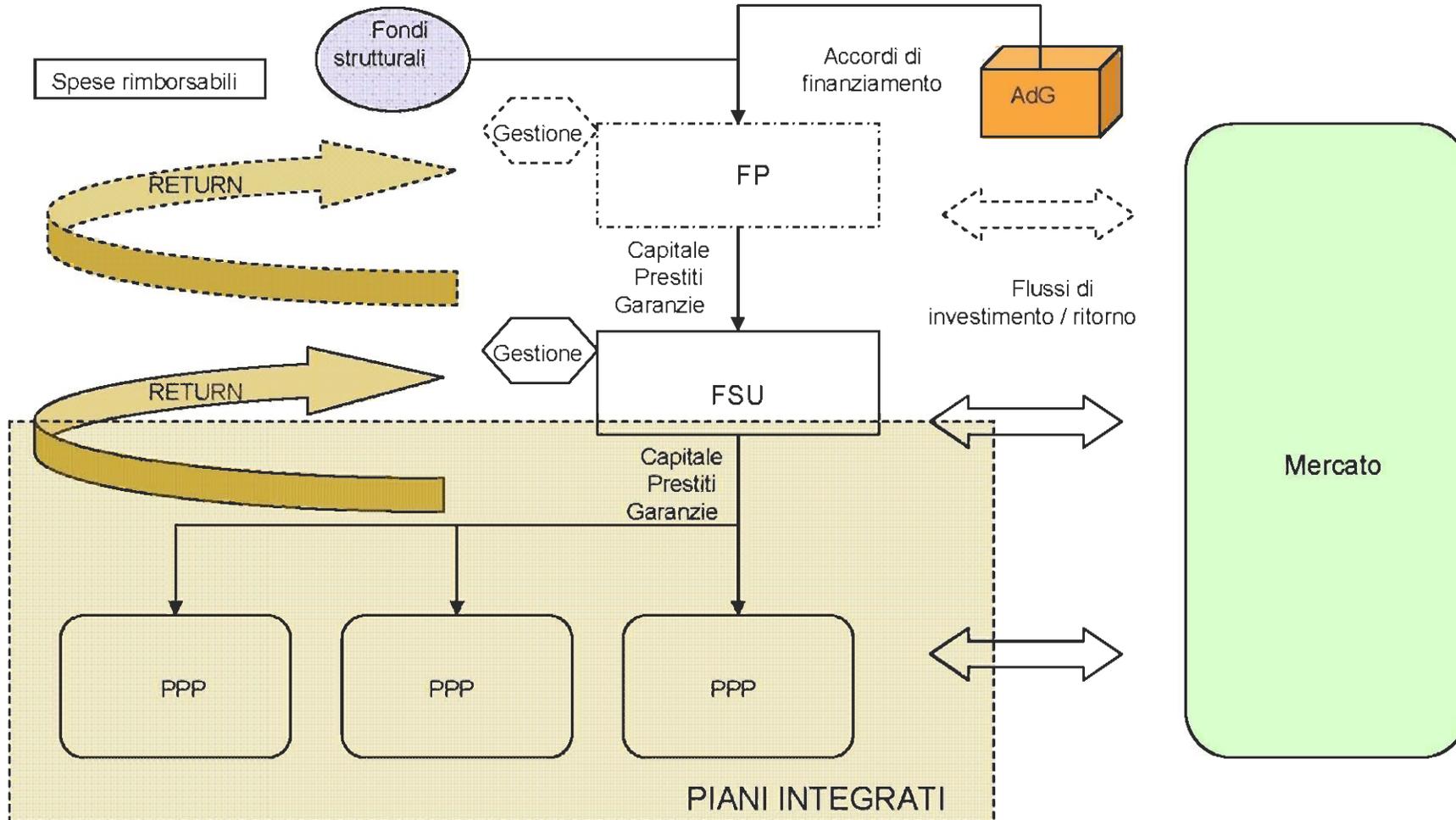


## Tassonomia del fondo di investimento: FP

- **Affidamento diretto alla BEI** (o ad altri soggetti "istituzionali"): opportunità di un'interpretazione "autentica" che preveda espressamente tale affidamento.
- FP senza personalità giuridica (*block of finance*):
- la norma, non chiara, pare costruita sul modello dei trusts delle grandi istituzioni finanziarie istituzionali.
  - ┌ Secondo la interpretazione adottata il soggetto affidatario dovrebbe essere un'istituzione finanziaria, abilitata dunque ad esercitare attività finanziarie.
  - ┌ Non pare agevole l'applicazione del patrimonio destinato di cui agli artt. 2447bis c.c. e ss. che prevedono inoltre specifiche ulteriori limitazioni riguardanti il volume dell'investimento.
  - ┌ **Fondo di investimento mobiliare gestito da una SGR od altro soggetto abilitato** (cui verrà affidato l'incarico di gestione mediante gara). (vedi infra)

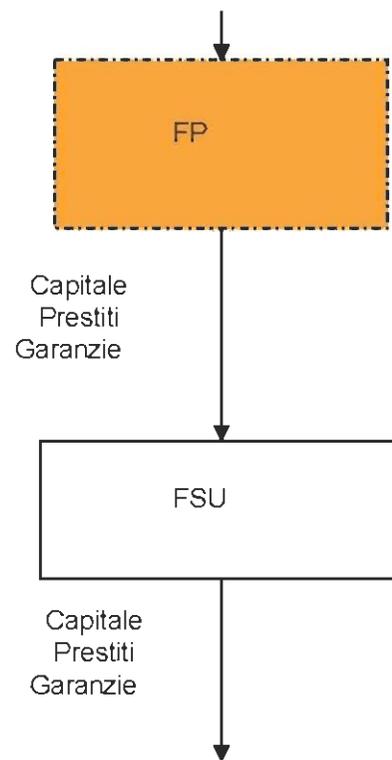


## Schema di sintesi





## Tassonomia del fondo di investimento: FP





## Tassonomia del fondo di investimento: FP

- FP avente personalità giuridica:
- A) operatività non nei confronti del pubblico
  - ┌  **Holding pura** (società di capitali):
    - Necessità di iscrizione ai sensi del 113 TUB (iscrizione nell'apposita sezione dell'elenco generale degli intermediari finanziari)
    - Limitazione delle attività alla mera detenzione delle partecipazioni: l'accordo di finanziamento dovrebbe disciplinare tutti gli aspetti degli investimenti.
    - La formula può risultare incongruente con il carattere dinamico (*return*) dell'investimento.
  - ┌  **Holding impura** (società di capitali):
    - Problematicità inerente alla possibilità di un oggetto sociale diverso dal mero investimento in partecipazioni. In ogni caso, investimenti limitati ai sensi dell'articolo 2361, comma 1, c.c.
    - Le attività di finanziamento dovrebbero essere limitate all'ambito del gruppo: altrimenti diventa obbligatoria l'iscrizione ai sensi del 113 TUB.
    - La limitazione dell'investimento ai soggetti facenti parte del gruppo potrebbe integrare criticità dal punto di vista del diritto degli appalti e della normativa in materia di aiuti di stato.

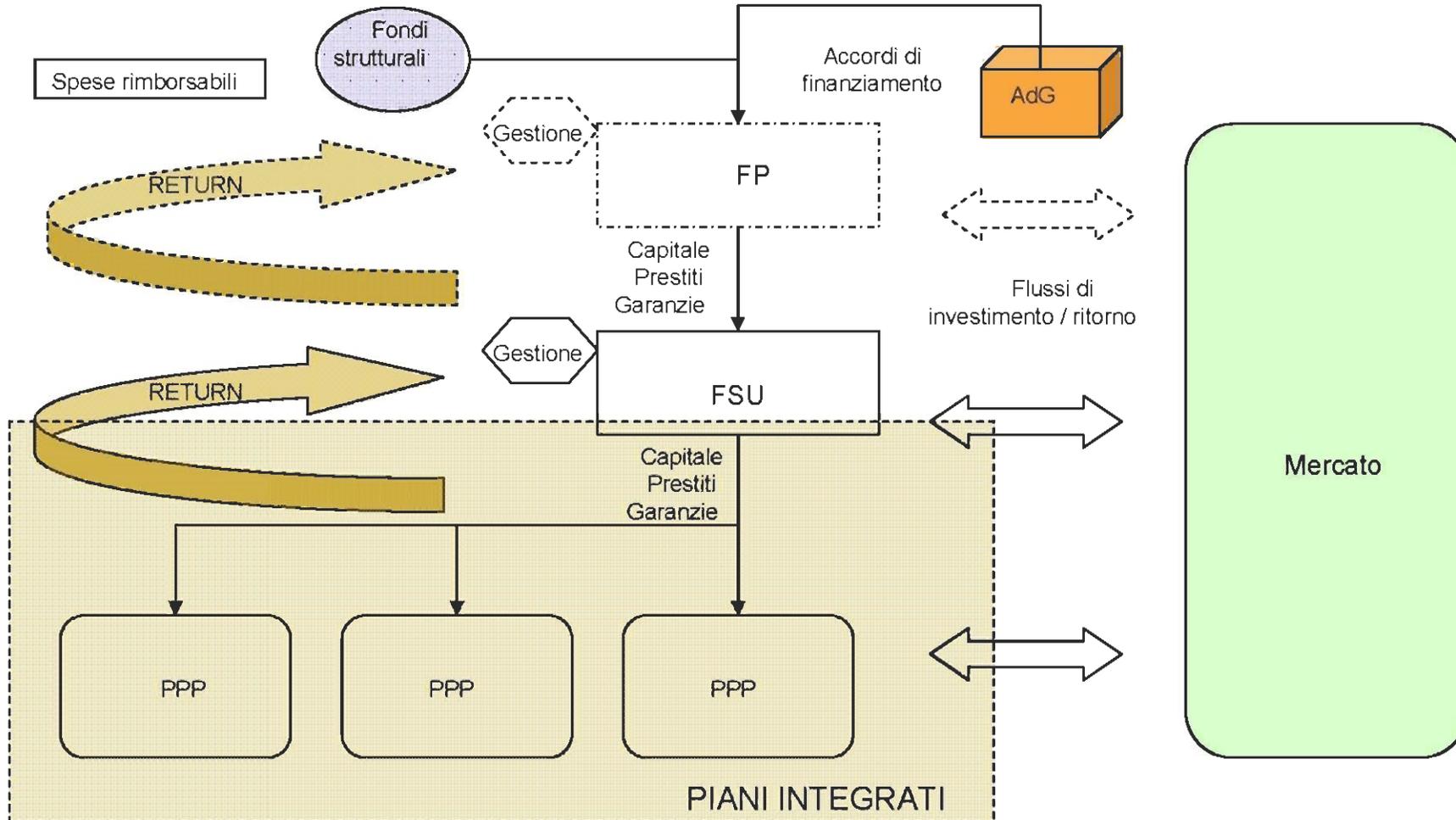


## Tassonomia del fondo di investimento: FP

- FP avente personalità giuridica:
- B) operatività nei confronti del pubblico
  - **SICAV:**
    - Necessità di iscrizione ai sensi del 106 TUB
    - Carattere eminentemente speculativo che sembra esulare dal carattere di investimento istituzionale del programma Jessica
    - Pressanti requisiti patrimoniali e di vigilanza
  - **Banca:**
    - L'attività della banca è molto più ampia rispetto all'operatività del FP
    - Complesso iter autorizzativo
    - Pressanti requisiti patrimoniali e di vigilanza

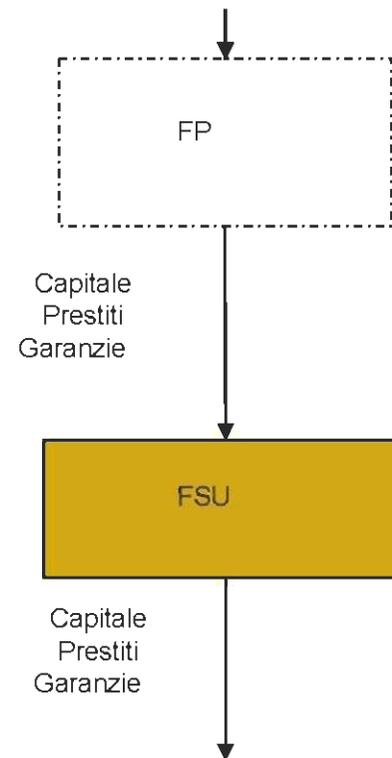


## Schema di sintesi





## Tassonomia del fondo di investimento: FSU





## Tassonomia del fondo di investimento: FSU

- A Operatività del FSU quale mero detentore di partecipazioni
- 1. FSU avente personalità giuridica:
- a) operatività non nei confronti del pubblico
  - **Holding pura** (società di capitali):
    - Necessità di iscrizione ai sensi del 113 TUB (iscrizione nell'apposita sezione dell'elenco generale degli intermediari finanziari)
    - Limitazione delle attività alla mera detenzione delle partecipazioni: l'accordo di finanziamento dovrebbe disciplinare tutti gli aspetti degli investimenti.
    - La formula può risultare incongruente con il carattere dinamico (*return*) del investimento.
  - **Holding impura** (società di capitali):
    - Problematicità inerente alla possibilità di un oggetto sociale diverso dal mero investimento in partecipazioni. In ogni caso, investimenti limitati ai sensi dell'articolo 2361, comma 1, c.c.
    - Le attività di finanziamento dovrebbero essere limitate all'ambito del gruppo: altrimenti diventa obbligatoria l'iscrizione ai sensi del 113 TUB.
    - La limitazione dell'investimento ai soggetti facenti parte del gruppo potrebbe integrare criticità dal punto di vista del diritto degli appalti e della normativa in materia di aiuti di stato.



## Tassonomia del fondo di investimento: FSU

- A) Operatività del FSU quale mero detentore di partecipazioni (cont)
  
- 1. FSU avente personalità giuridica:
- b) operatività nei confronti del pubblico
  - ┌ **SICAV:**
    - Necessità di iscrizione ai sensi del 106 TUB
    - Carattere eminentemente speculativo che sembra esulare dal carattere di investimento istituzionale
    - Requisiti patrimoniali e di vigilanza
  
  - ┌ **Banca:**
    - L'attività della banca è molto più ampia rispetto all'operatività del FP
    - Complesso iter autorizzativo
    - Requisiti patrimoniali e di vigilanza



## Tassonomia del fondo di investimento: FSU

- *A) Operatività del FSU quale mero detentore di partecipazioni (cont)*
- 2. FSU non avente personalità giuridica:
- Fondo d'investimento mobiliare gestito da una SGR od altro soggetto abilitato
  - ┌ **Fondi armonizzati aperti**
    - Consentono di sottoscrivere quote, o chiederne il rimborso, in ogni momento. Il loro patrimonio, non è fissato in un ammontare predefinito, ma può continuamente variare.
    - Portafoglio: strumenti quotati, parti di OICR (quote di fondi, azioni di ETF o SICAV), strumenti non quotati con mercato attivo (max 10% dell'attivo), derivati (insieme ai non quotati entro il limite del 10%);
    - Possono essere finanziamenti assunti nel limite del 10% dell'attivo del fondo
    - **Data la particolare struttura del portafoglio non sembrano adatti a fungere da FSU (o da FP)**
  - ┌ **Fondi non armonizzati aperti**
    - A differenza degli armonizzati, possono investire anche in depositi bancari presso banche UE o del gruppo dei 10, sebbene per durata massima di 12 mesi e con altri limiti.
    - **Data la particolare struttura del portafoglio (strumenti quotati) non sembrano adatti a fungere da FSU (o da FP).**



## Tassonomia del fondo di investimento

### └ Fondi chiusi

- L'investitore ha il diritto di chiedere il rimborso a certe scadenze o a date definite nel regolamento del fondo.
- Struttura portafoglio
  - strumenti non quotati,
  - beni immobili e diritti immobiliari (con il limite dell'investimento max di 1/3 dell'attivo in caso di unico immobile con caratteristiche unitarie),
  - crediti e titoli rappresentativi di crediti,
  - altri beni per cui esiste un mercato con valore determinabile con certezza almeno semestralmente, depositi bancari, strumenti quotati.
- Ammessa l'assunzione di prestiti entro certi limiti.
- La scelta degli assets su cui investire deve avvenire nel rispetto di determinati criteri di valutazione



## Tassonomia del fondo di investimento

### ┆ Fondi immobiliari

- Investono esclusivamente o prevalentemente in beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari. La “prevalenza” sussiste quando almeno i 2/3 del valore del fondo è costituito da
  - beni immobili
  - diritti reali immobiliari partecipazioni in società immobiliari (i.e. società di capitali che svolgono l'attività di costruzione, valorizzazione, acquisto, alienazione e gestione di immobili; restano escluse le ipotesi di partecipazione in patrimonio destinato e associazione in partecipazione).
  - Sono ritenute incluse anche le attività di valorizzazione dei beni in cui è investito il patrimonio del fondo (es. mutamento della destinazione d'uso e frazionamento di un immobile).
- Ai fini del calcolo dei 2/3 devono seguirsi le disposizioni generali in materia di limiti agli investimenti e criteri di valutazione del patrimonio del fondo. Il limite dei 2/3 è derogato in parte in caso di investimenti in alcuni strumenti rappresentativi di cartolarizzazioni.
- **Le caratteristiche del portafoglio del fondo immobiliare lo rendono idoneo per svolgere funzioni di FSU**



## Tassonomia del fondo di investimento

- **Fondi ad apporto:** A differenza dei fondi immobiliari ordinari, nel fondo ad apporto il patrimonio viene selezionato e conferito al fondo stesso prima del collocamento delle quote.
  - **Fondi ad apporto privato.**
    - Conferimenti dai privati
    - Assunzione di prestiti consentita fino ad un valore pari al 60% del valore degli immobili (o degli altri diritti immobiliari/partecipazioni) e al 20% degli altri beni che costituiscono il patrimonio del fondo.
  - **Fondi ad apporto pubblico**
    - Conferimenti provenienti da immobili o altri diritti di proprietà dello Stato, enti previdenziali e locali o loro consorzi, o società interamente possedute anche indirettamente dagli stessi.
    - Previsto l'obbligo, in certi casi, di integrare il conferimento con apporto in denaro pari al 5% del valore del fondo, procedura di stima ex 2343 c.c., necessità della conferenza di servizi per progetti con valore superiore a certe soglie,
    - Possibilità per gli enti locali di emettere obbligazioni convertibili in quote del fondo.
- **Le caratteristiche del fondo ad apporto lo rendono idoneo a diventare di FSU**



## Tassonomia del fondo di investimento

- B) Operatività del FSU quale finanziatore mediante prestiti e garanzie
  - ┌ 1) Soggetti aventi personalità giuridica
    - Banche
    - Intermediari finanziari artt. 106 e 107 TUB
    - Consorzi di garanzia collettiva fidi, previsti dagli articoli 29 e 30 della *legge 5 ottobre 1991, n. 317*,
  - ┌ 2) Soggetti non aventi personalità giuridica
    - La concessione di prestiti e garanzie non è una attività tipica dei fondi comuni di investimento.
    - Dazione a titolo di "Trust" o prestiti a banche, intermediari finanziari, od altri soggetti abilitati.



## Tassonomia del fondo di investimento: quadro riassuntivo

	Veicolo	Caratteristiche	Limitazioni
FP	Affidamento a BEI od altri istituti finanziari	Know how di BEI	Incertezza della disciplina di nomina norma per gli altri istituti finanziari
	SICAV o Fondi comuni di investimento	Veicoli specificamente concepiti per portafoglio investimenti	Limitazioni portafoglio
	Holding pura	Consente investimento in partecipazioni	Non operativa Possibile incompatibilità con l'investimento
	Holding impura	Consente investimento in partecipazioni	Possibile iscrizione 113 TUB attività finanziaria prevalente
	Banca ad hoc	Consente di svolgere tutte le attività (capitale, prestiti garanzie)	Complessa procedura di costituzione, vigilanza regolamentare



## Tassonomia del fondo di investimento: quadro riassuntivo

	Veicolo	Caratteristiche	Limitazioni
<b>FSU</b>	Affidamento a istituti finanziari	Know how dell'istituto	Incertezza sulla disciplina dell'affidamento
	SICAV o Fondi comuni di investimento	Veicoli specificamente concepiti per portafoglio investimenti	Limitazioni portafoglio
	Holding pura	Consente investimento in partecipazioni	Non operativa Possibile incompatibilità con l'investimento
	Holding impura	Consente investimento in partecipazioni	Possibile iscrizione 113 TUB attività finanziaria prevalente
	Banca ad hoc	Consente di svolgere tutte le attività (capitale, prestiti garanzie)	Complessa procedura di costituzione, vigilanza regolamentare

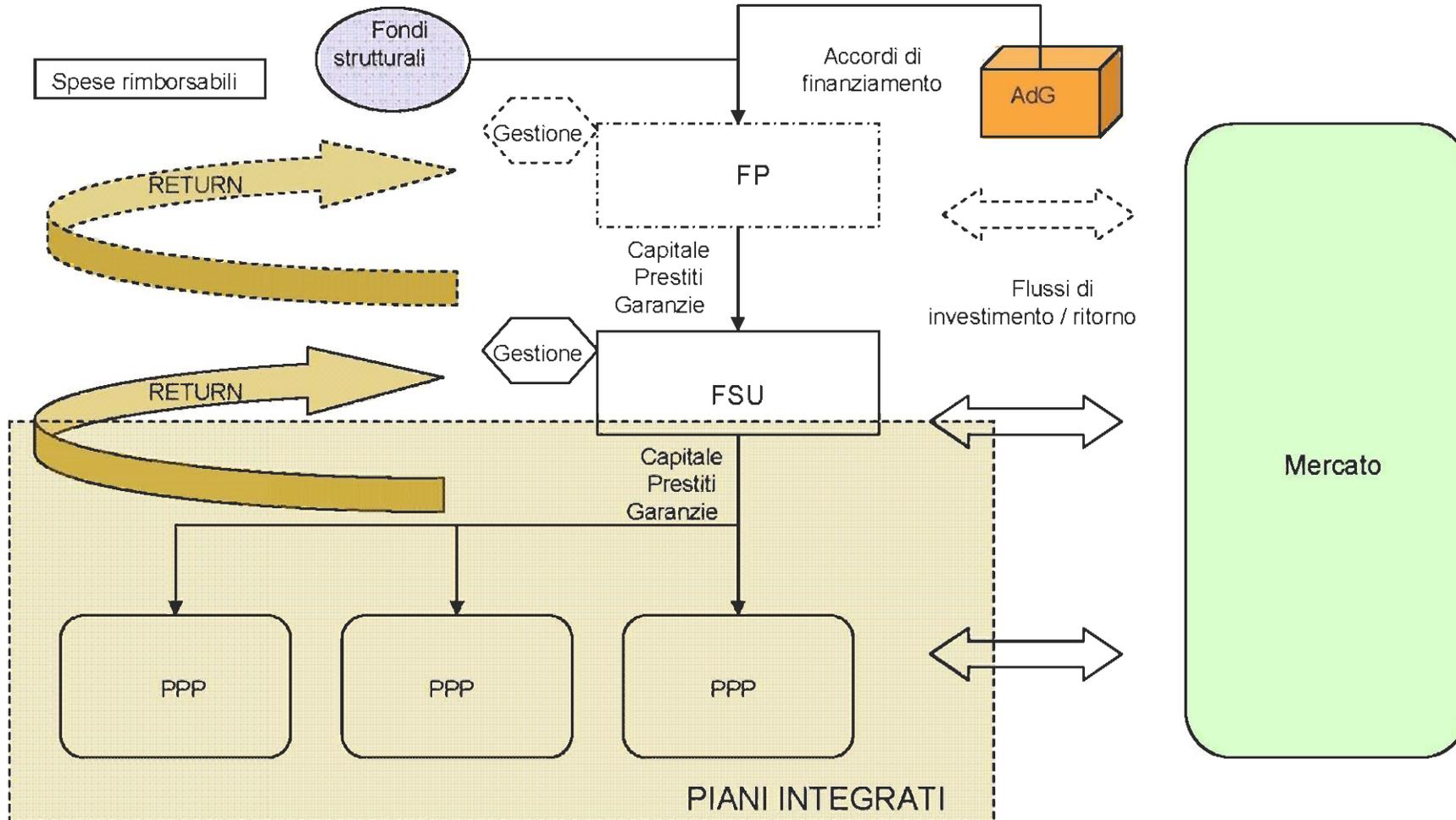


## Tassonomia del fondo di investimento: quadro riassuntivo

	Veicolo	Caratteristiche	Limitazioni
<b>FSU (cont.)</b>	Fondi aperti armonizzati o non armonizzati	Consente attività investimento	Limitazioni portafoglio
	Fondi chiusi	Consente attività investimento	Limitazioni portafoglio
	Fondi immobiliari	Consente attività investimento in attivi immobiliari	Limitazioni portafoglio
	Fondi immobiliari ad apporto	Consente attività investimento in attivi immobiliari mediante apporto	Limitazioni portafoglio
	STU (vedere infra)	Consente attività investimento, nella misura in cui l'investimento diretto in assets sia ammesso, semplifica la procedura	L'attività finanziaria potrebbe non essere svolta

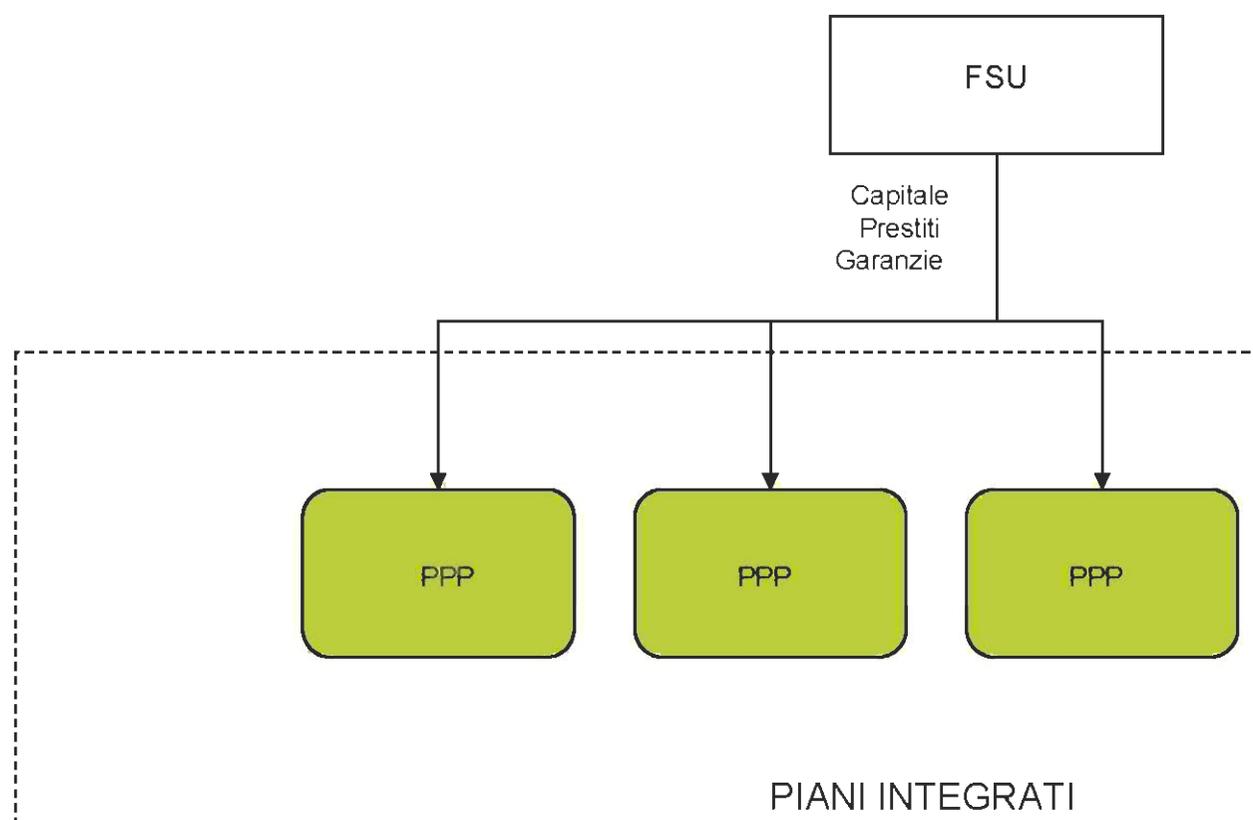


## Schema di sintesi





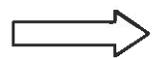
## Cenni ai soggetti “finali” operativi (destinatari degli investimenti)





## Cenni ai soggetti “finali” operativi (destinatari degli investimenti)

- **Forme di PPP previste dall’ordinamento italiano**



- **Concessione di costruzione e gestione**

- **su proposta del promotore** (*art 37-quater legge 109/94, come sostituito dall'art. 155 del D.Lgs n. 163/06*) Gara ad opera della stazione appaltante, ponendo a base di gara il progetto preliminare presentato dal promotore, eventualmente modificato sulla base delle determinazioni delle amministrazioni stesse, nonché i valori degli elementi necessari per la determinazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa nelle misure previste dal piano economico-finanziario presentato dal promotore, con l'obiettivo di selezionare le due migliori offerte che si contenderanno tramite procedura negoziata, con il promotore stesso, l'aggiudicazione del contratto di concessione.
- **su proposta della Stazione appaltante** (*art 19 comma 2 legge 109/94, come sostituito dall'art. 143 del D.Lgs n. 163/06*) È possibile realizzare un'opera pubblica con lo strumento della concessione avente ad oggetto la progettazione definitiva, la progettazione esecutiva e l'esecuzione dell'opera e la sua gestione funzionale ed economica. L'obiettivo della concessione è di consentire la realizzazione dell'opera facendo ricorso al capitale privato; il concessionario rientrerà delle spese attraverso i proventi della gestione. Il costo di realizzazione può essere parzialmente finanziato dall'amministrazione concedente.



## Cenni ai soggetti “finali” operativi (destinatari degli investimenti)

- **Forme di PPP previste dall’ordinamento italiano (cont)**
  - ┌ **Concessione di servizi** (D.lgs. 157/95, 158/95 e 164/00, D.Lgs. 163/06) Si tratta prevalentemente di gare aventi ad oggetto la concessione della gestione di servizi pubblici (reti e impianti idrici, gas, illuminazione pubblica, illuminazione votiva, segnaletica e pubblicitari, verde pubblico, sport, sanità, attività ricettive, ecc.) attraverso strutture esistenti. In questi casi la componente "costruzione" risulta secondaria rispetto alla gestione in quanto limitata al miglioramento e alla riorganizzazione di strutture esistenti. Per questa procedura è normalmente il privato (concessionario) che paga un canone concessorio, anche se non è escluso un contributo pubblico.
  - ┌ **Altre forme di PPP**
    - **Partenariato societario:**
      - STU (art.120 del T.U. D.lgs. 267/2000);
      - □ **società miste per l'esercizio di servizi pubblici** (116 del T.U. D.lgs. 267/2000);
    - **Programmi per la riqualificazione urbana:**
      - **contratti di quartiere II** (D.M. 27 Dicembre 2001, n.2522);
      - **programmi edilizi** (P.R.U., P.R.U.S.S.T., o quelli previsti dai D.M. 27 Dicembre 2001 nn. 2521 e 2523);
    - **Sponsorizzazioni:** (art 119.del T.U. D.lgs.267/2000 e art 43 legge 449/1997).



## Cenni ai soggetti “finali” operativi (destinatari degli investimenti)

### ■ Società di Trasformazione Urbana

- Società mista di iniziativa comunale a capitale prevalente pubblico o privato.
- Oggetto sociale: progettare e realizzare (e commercializzare) interventi di trasformazione urbana in attuazione degli strumenti urbanistici vigenti.
- I soci privati sono scelti mediante procedura di evidenza pubblica (secondo le norme applicabili alle società miste per la gestione di servizi pubblici locali – es. procedura tipo nel DPR No. 533/1996) o per cooptazione a seguito di manifestazione di interesse (nel caso di capitale pubblico maggioritario).
- ┌ E' prevista la conclusione di una convenzione tra l'ente locale azionista e la società che disciplina le modalità e le linee generali dell'intervento di trasformazione, le quote di finanziamenti, remunerazione della società e i rapporti tra i soci.
- ┌ È facoltà degli enti locali interessati dall'intervento di riqualificazione conferire immobili anche a “titolo di concessione”, quindi è possibile il conferimento anche di beni demaniali/inalienabili.



## Modalità di attuazione dei progetti

- Limite costituito dalla definizione del FSU: non possono essere “fondi di fondi”
- Limite costituito dal numero chiuso di forme di PPP.
- Necessità di gara di appalto quando il soggetto pubblico assume *partners* privati in una impresa mista.
- Necessità di gara di appalto per eseguire gli investimenti: non pare prevista in quanto integra l'attività di investimento del fondo. In ogni caso previsto “l'invito a manifestare interesse” (per il FP: art 44.2 Regolamento 1028/2006). L'organizzazione degli investimenti dovrebbe essere organizzata con criteri di efficienza economica.
- Possibilità di investire in “altri progetti inclusi in un piano integrato per lo sviluppo”. Tale possibilità permetterebbe di investire in altri soggetti.



## Obblighi di rendicontazione ai fini della “*eligibility*” della spesa a carico dei fondi strutturali

- “... the holding fund and the financial engineering instrument must keep separate accounts or maintain an adequate accounting code for the contribution from each operational programme, for reporting and audit purposes, in order to ensure compliance with Article 60(d) of Regulation 1083/2006 and Article 15 of Regulation 1828/2006.” DOC COCOF/07/0018/01
- “For the purposes of Article 78(6) of Regulation 1083/2006, the eligible expenditure to which the co-financing rate will apply at closure will be the amount paid out by the holding fund and which has in turn been invested, provided or committed as a guarantee, or paid in eligible management costs, under sub-paragraphs (a), (b), (c) and (d) of Article 78(6) of Regulation 1083/2006.” DOC COCOF/07/0018/01
- Ovviamente gli obblighi di audit comunitario hanno una diversa natura rispetto agli istituti di controllo previsti dall'ordinamento interno.
- A tal fine si renderebbe necessario un coordinamento tra il documento costitutivo del fondo (atto costitutivo od altro, secondo la formula scelta) e gli accordi di finanziamento. In tal senso il piano di attività (art 43.2 g Regolamento 1028/2006) deve, a norma del regolamento, includere le regole specifiche di *audit*, regole che dovrebbero ravvisare tutti gli estremi richiesti dalla legislazione comunitaria per la rendicontazione. L'accordo di finanziamento deve disciplinare peraltro lo scambio di informazioni (Art. 44.2 Regolamento 1028/2006) con l'autorità di gestione.



## Modalità di disinvestimento

- Problema costituito dalla durata (limitata) del programma.
- Soluzioni
  - ┌ Equity:
    - Durata a tempo determinato
    - Fondi chiusi a durata parametrata o condizionata alla durata del programma.
  - ┌ Loans: previsione di rimborso entro i termini
  - ┌ Guarantees: termine di durata
  - ┌ La vendita delle quote del fondo non sembra espressamente prevista dai regolamenti. Un'interpretazione estensiva dell'espressione "le disposizioni di liquidazione dello strumento di ingegneria finanziaria" o "politica volta a consentire l'uscita del contributo del programma operativo dallo strumento di ingegneria finanziaria"(Art. 43 Regolamento 1028/2006) potrebbe includere l'emissione di titoli di cartolarizzazione per "liquidare" il veicolo.



STUDIO LEGALE PADOVAN

Milano Roma Treviso New Delhi Istanbul

# Studio Legale Padovan

Via Leopardi 9

20123 Milano

Tel.: +39 024814994

Fax: +39 0243981694

Website: [www.studiopadovan.com](http://www.studiopadovan.com)

**Milano - Roma - Treviso - New Delhi (Italian desk) – Istanbul (Italian desk)**