

Determinazione n. 20/2001 del 4/10/2001

Q/178/c-AG 149-R/987/01

Oggetto: "Finanza di progetto"

Premesso

Con note del 15 giugno 2001 e del 2 agosto 2001, l'ANCE (Associazione nazionale costruttori edili) chiedeva l'avviso di questa Autorita' per la vigilanza sui lavori pubblici in merito ad alcune specifiche questioni concernenti l'istituto della cosiddetta "finanza di progetto", di cui agli artt. 37 *bis* e seguenti della legge quadro sui lavori pubblici 11 febbraio 1994, n. 109 e successive modificazioni.

In particolare, l'Associazione, con la prima delle citate note - premesso che alcune sue articolazioni periferiche avevano sollevato il problema del rifiuto delle banche ad asseverare i piani economico-finanziari dei promotori e che tale comportamento scaturiva dal fatto che si riteneva che l'Autorita', nell'atto di regolazione n. 34 del 18 luglio 2000, avesse affermato la natura pubblicitica dell'attivita' di asseveramento, che, invece, era negata dagli istituti di credito - chiedeva che venisse indicata, con chiarezza e tempestivita', una soluzione interpretativa in grado di superare la situazione di stallo che si era venuta in tal modo a determinare.

Inoltre, con la seconda istanza l'Associazione dei costruttori chiedeva di conoscere l'avviso dell'Autorita' di vigilanza sull'ammissibilita' di una proposta formulata da alcune imprese le quali si riservavano, in caso di avvenuto accoglimento dell'istanza, di formalizzare l'associazione, e che, successivamente, avessero formulato una proposta unitaria sottoscritta da tutti i componenti la costituenda associazione, senza tuttavia specificare alcun impegno a conferire mandato collettivo speciale con rappresentanza a quella indicata come capogruppo.

Secondo l'ANCE la proposta, in tal modo formulata, dovrebbe essere considerata ugualmente ammissibile, anche se il dato testuale dell'art. 13, comma 5, della menzionata legge 109/1994 e successive modificazioni, potrebbe indurre a ritenere diversamente dal momento che, pur in mancanza di una esplicita formalizzazione, l'anzidetto impegno alla costituzione dell'ATI ed al conferimento del mandato si ricaverebbe in maniera inequivoca dall'avvenuta congiunta sottoscrizione della proposta. A cio' si aggiungerebbe la considerazione secondo cui dalla disciplina legislativa e regolamentare dell'istituto, sembrerebbe emergere l'indicazione secondo cui il soggetto che, all'esito del procedimento, risulti affidatario della concessione soltanto alla data di tale affidamento dovrebbe possedere i requisiti di qualificazione di cui all'art. 98 del D.P.R. 21 dicembre 1999, n. 554, eventualmente anche ampliando o integrando con altri soggetti l'iniziale compagine associativa.

La stessa ANCE, con ulteriore nota del 28 giugno 2001, trasmetteva un documento contenente "osservazioni e proposte" in merito alla procedura relativa alla "finanza di progetto", approvato nella riunione del 14 giugno 2001 dal Comitato di Presidenza dell'ANCE medesima.

Altro quesito concernente l'istituto in esame veniva formulato dal Comune di Roma con nota del 23 luglio 2001, relativamente, in particolare, alla possibilita' di realizzare un nuovo mercato coperto e relativi parcheggi con la procedura del " *project financing* ", con la peculiarita' della previsione convenzionale di trasferimento al concessionario di aree comunali in diritto di superficie per la durata di novantanove anni; quesito, peraltro, gia' formulato alla unita' Tecnica - Finanza di Progetto istituita presso il CIPE, la quale ha suggerito al Comune di acquisire su questo aspetto della normativa l'avviso dell'Autorita'.

Considerato

Le richieste formulate dall'Ance e dal Comune di Roma, come riassunte in premessa, costituiscono occasione per l'Autorita' di vigilanza per manifestare ulteriori valutazioni in merito alla disciplina delle opere pubbliche a finanziamento privato, di cui agli art. 37 *bis* e seguenti della legge 109/1994 e successive modificazioni.

Considerazioni, peraltro, che vanno ad aggiungersi a quelle di cui all'atto di regolazione n. 14 del 15 luglio 2001, contenente "precisazioni funzionali ad eliminare le remore alla piena operativita' del sistema della finanza di progetto" cui si rinvia con riferimento alle prospettate difficoltate operative derivanti dalla qualificazione in termini pubblicitici dell'attivita' di asseveramento da parte delle banche.

Cio' premesso, va rilevato che in base all'art. 99 del regolamento di attuazione D.P.R. 554/1999, possono presentare proposte, oltre ai soggetti di cui agli artt. 10 (imprese individuali, anche artigiane, societa' commerciali, societa' cooperative, consorzi tra societa' cooperative, consorzi tra imprese artigiane, consorzi stabili, associazioni temporanee di concorrenti, consorzi di concorrenti di cui all'articolo 2602 del codice civile, gruppo europeo di interesse economico) e 17, comma 1, lettera

f) (società di ingegneria) della legge 109/1994 e successive modificazioni, anche i soggetti che "svolgono in via professionale attività finanziaria, assicurativa, tecnico-operativa, di consulenza e di gestione nel campo dei lavori pubblici o di pubblica utilità e dei servizi alla collettività".

Dal che si evince come il legislatore abbia chiaramente inteso rendere ampia la sfera di coloro cui è riconosciuta la possibilità di presentare proposte e di conseguenza estendere l'applicabilità dell'istituto del " *project financing* ", oltre che ai soggetti costruttori-gestori anche a coloro che abbiano sviluppato funzioni e competenze finanziarie, gestionali, immobiliari e di marketing maggiormente significative in operazioni di finanza di progetto ovvero in operazioni di realizzazione di opere pubbliche in generale. Possono pertanto assumere il ruolo di promotori anche imprese interessate indirettamente alla realizzazione del progetto, le banche e gli altri investitori istituzionali, i soggetti giuridici che offrono servizi di consulenza o di gestione nel campo dei lavori pubblici.

Il regolamento richiede tuttavia per detti soggetti che gli stessi abbiano partecipato "negli ultimi tre anni, in modo significativo, alla realizzazione di interventi di natura ed importo almeno pari a quello oggetto della proposta."

La formulazione prescelta, ad avviso dell'ANCE, appare piuttosto generica soprattutto per la locuzione "in modo significativo", che lascia ampio margine all'attività discrezionale dell'amministrazione ed anche per la parte che si riferisce alla natura delle opere, in quanto non vi è alcun riferimento oggettivo per poterne valutare l'assimilabilità.

Al riguardo occorre rilevare che, nel caso si tratti di promotori non costruttori-gestori, il riferimento alla natura di opere in precedenza realizzate va considerato in senso ampio, poiché si tratta soprattutto di valutare le esperienze pregresse nel settore specifico di appartenenza del soggetto promotore. Dette esperienze possono anche derivare da interventi di natura diversa da quello oggetto della proposta, purché attestino la capacità in termini finanziari ovvero gestionali e di marketing del promotore stesso.

Si ritiene, in conclusione, sul punto corretta un'interpretazione del dettato normativo che consenta una maggiore apertura al mercato dei promotori, tanto più che, a garanzia dell'amministrazione, è posta la necessità che il promotore stesso sia in possesso dei requisiti propri del concessionario al momento dell'indizione della gara, mentre al momento della presentazione della proposta appare sufficiente il possesso dei requisiti di cui all'art. 99 del DPR 554/1999.

Nel caso specifico rappresentato dall'ANCE, in cui siano firmatarie della proposta più imprese non ancora formalmente associate, si ritiene poi che le stesse, poiché singolarmente rientranti tra i soggetti di cui all'art. 10 della legge quadro 109/1994 e successive modificazioni siano legittimate ad agire in qualità di promotori.

Attesa tuttavia la vincolatività della proposta, sarà comunque necessario che il promotore non in possesso dei requisiti di qualificazione di cui all'art. 98 del D.P.R. 554/1999, si obblighi nei confronti della P.A., già al momento della presentazione della proposta, ad associarsi con i partners necessari prima dell'indizione della gara di cui all'art. 37 *quater* della legge 109/1994 e successive modificazioni, e garantisca idoneamente tale successivo adempimento. Si rileva, peraltro, condivisibile il rilievo dell'ANCE secondo il quale il conferimento del mandato congiunto all'impresa capogruppo può ricavarsi nel caso prospettato per implicito dall'avvenuta sottoscrizione della proposta di tutti i componenti la costituenda associazione.

Va considerato, poi, che l'art. 98 del D.P.R. 554/1999 detta i requisiti soggettivi che devono essere posseduti dai concessionari di lavori pubblici nella duplice ipotesi che essi siano esecutori in proprio dell'intervento ovvero che non eseguano le lavorazioni con la propria organizzazione di impresa.

La disciplina ha pertanto tenuto conto sia degli aspetti prettamente costruttivi sia di quelli di natura gestionale, che possono essere concorrenti o disgiunti tra loro. In particolare, oggetto della disposizione in questione sono gli aspetti relativi al momento gestionale, poiché per quelli relativi alla esecuzione dei lavori vi è un mero rinvio alla specifica disciplina di cui al D.P.R. 25 gennaio 2000, n. 34 (regolamento di qualificazione).

In attuazione, quindi, di quanto disposto dall'art. 8, comma 11 *ter*, legge 109/1994 e successive modificazioni, il regolamento di attuazione ha individuato i requisiti di carattere economico-finanziario e tecnico-organizzativo che ogni concessionario, costruttore o meno, deve possedere. Essi sono:

- a) fatturato medio relativo alle attività svolte negli ultimi cinque anni antecedenti alla pubblicazione del bando non inferiore al dieci per cento dell'investimento previsto per l'intervento;
- b) capitale sociale non inferiore ad un ventesimo dell'investimento previsto per l'intervento;
- c) svolgimento negli ultimi cinque anni di servizi affini a quello previsto dall'intervento per un importo medio non inferiore al cinque per cento dell'investimento previsto per l'intervento;

d) svolgimento negli ultimi cinque anni di almeno un servizio affine a quello previsto dall'intervento per un importo medio pari ad almeno il due per cento dell'investimento previsto per l'intervento.

Da segnalare, quindi, che la norma in questione, alle indicate lettere c) e d) del comma 1, richiama due concetti, quali il "servizio affine" e "l'investimento previsto per l'intervento" al fine di valutare l'idoneità tecnica ed economica del concessionario.

Ad avviso dell'Associazione costruttori edili richiedente, le due locuzioni in questione non risultano chiare in quanto non risulta puntualmente specificato il parametro cui correlare i concetti di "affinità" e di "investimento". Per quanto riguarda, in particolare, il concetto di affinità, occorre rilevare che esso non sembra poter operare in relazione alla natura delle lavorazioni di cui si compone l'opera, in quanto tale aspetto forma oggetto della disciplina propria del regolamento di qualificazione delle imprese e, come tale, regola la fase dell'esecuzione in senso stretto dell'opera stessa.

E' da rilevare, tuttavia, che scopo della norma in esame e' di consentire la partecipazione alle procedure di affidamento delle concessioni anche ai gestori-non costruttori, prevedendo in capo ad essi l'obbligo del possesso dei soli requisiti richiamati alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 98, comma 1, D.P.R. 554/1999. Pertanto, il concetto di affinità in questione va esclusivamente riferito alla natura del servizio cui risulta strumentale l'opera da realizzare, trattandosi di un requisito tecnico-organizzativo direttamente correlato alla capacità gestionale del concessionario.

Il legislatore ha peraltro previsto, al fine di non precludere l'accesso a soggetti che non hanno mai svolto gestione di servizi affini, la sostituibilità del requisito relativo alla capacità tecnica-gestionale con indici di adeguata solidità economica atti ad adeguatamente garantire l'amministrazione sotto il connesso profilo della capacità patrimoniale.

Per quanto attiene invece al concetto di "investimento" esso rappresenta un parametro sulla base del quale stabilire la capacità economica e patrimoniale del soggetto-concessionario. Il termine in questione, pertanto, va riferito al costo necessario per la completa realizzazione dell'intervento, composto dalla somma di tutti i costi per i servizi di ingegneria, per la costruzione e per quant'altro ha rilevanza sull'equilibrio economico-finanziario dell'intervento.

Tale costo e' indicato nel piano economico finanziario contenuto nella proposta presentata.

Infine, per quanto attiene al momento da cui risulta necessario il possesso dei requisiti in capo al concessionario e' da ritenersi che esso debba individuarsi nel momento in cui concorre per l'affidamento della concessione, ossia prima dell'indizione della licitazione privata, in analogia con quanto avviene per gli altri sistemi di affidamento dei lavori pubblici.

Quando poi alla fase della valutazione della proposta, compiuta dalla stazione appaltante ai sensi dell'art. 37 *ter* della legge 109/1994 e successive modificazioni, occorre precisare che essa si effettua prendendo in esame i profili costruttivi, urbanistici ed ambientali, della qualità progettuale, della funzionalità, della fruibilità dell'opera, dell'accessibilità al pubblico, del rendimento, del costo di gestione e di manutenzione, dei tempi di ultimazione dei lavori, delle tariffe da applicare e della relativa metodologia di determinazione, del valore economico e finanziario dei piani e del contenuto della bozza di convenzione. Tutti questi elementi verranno valutati dalla stazione appaltante anche mediante audizioni dei promotori ordinate a fornire chiarimenti ovvero ad apportare quelle modifiche ritenute necessarie alla proposta stessa.

E' da ritenersi che detta attività valutativa si debba effettuare in una prima fase sulla singola proposta al fine di stabilire che non vi siano elementi ostativi alla sua realizzabilità. Successivamente all'accertamento della idoneità tecnica della proposta, l'amministrazione e' chiamata ad effettuare la valutazione della rispondenza al pubblico interesse della proposta stessa: attività propriamente discrezionale in quanto riguarda la comparazione degli interessi rilevanti al momento attuale. Sotto questo profilo la proposta, pur se tecnicamente valida, può essere giudicata non rispondente alle priorità fissate nel piano triennale e nell'elenco annuale, in quanto, per esempio, non compatibile con altri interventi o perché condizionata ad un parziale concorso finanziario dell'amministrazione precedente che la stessa ritiene di utilizzare per altri interventi in corso o per motivi basati sulla programmazione di interventi nella stessa area.

La valutazione può comprendere anche la comparazione di proposte presentate da diversi promotori con riferimento allo stesso intervento nonché di proposte relative ad interventi differenti: in tal caso la valutazione e la comparazione non sarà in senso proprio, ma servirà per stabilire la compatibilità degli interventi stessi sotto il profilo finanziario, logistico e funzionale. In altri termini, detta valutazione e comparazione impropria servirà per stabilire la compatibilità di interventi diversi in contemporanea fra loro.

La valutazione della amministrazione e', quindi, pregiudizialmente su base tecnica, indirizzata cioè ad accertare l'idoneità della proposta sulla base di appositi parametri e successivamente sulla rispondenza della proposta stessa al pubblico interesse.

Per quanto attiene alla fase della procedura negoziata, l'atto di regolazione n. 51 del 26 ottobre 2000 ha già preso in esame la questione riguardante l'ipotesi di offerte migliorative rispetto alla proposta originaria. In detto atto, infatti, l'Autorità di vigilanza ha precisato che, con riferimento alla possibilità di proporre varianti progettuali, "cio' risulta possibile nella fase della procedura negoziata dove il progetto del promotore viene messo a confronto con quelli dei concorrenti selezionati precedentemente, mediante l'apertura di un dialogo competitivo multiplo e flessibile, non limitato dalla struttura formalmente più rigida della licitazione privata". La procedura negoziata ha quindi luogo nel caso vi siano più offerte selezionate ed, in questo caso, l'amministrazione può interpellare le imprese interessate senza particolari regole procedurali.

Pertanto deve ritenersi che è facoltà dei concorrenti proporre varianti migliorative rispetto alla proposta originaria del promotore, oppure a quella definita nella gara, di cui all'art. 37 *quater* della legge 109/1994 e successive modificazioni, indetta per la scelta dei soggetti ammessi alla procedura negoziata, sia in relazione al prezzo richiesto od offerto sia in relazione agli altri profili, quali per esempio le tariffe, la durata della concessione, il tempo di esecuzione e l'organizzazione della gestione ovvero relativamente al contenuto del progetto stesso posto a base di gara. Si tratta cioè di un confronto concorrenziale multiplo e flessibile, che deve comunque garantire i principi della parità di trattamento e della concorrenza tra le imprese. Sarà pertanto opportuno che l'amministrazione aggiudicatrice precisi nel bando di gara le modalità cui intende attenersi nel corso della procedura negoziata, potendo anche prevedere la possibilità del ricorso a uno o più rilanci per quanto attiene agli elementi quantitativi (prezzi, tariffe, durata concessione, tempi di esecuzione ecc..) delle offerte presentate.

Gli articoli 37 *bis* e seguenti della legge 109/1994 e successive modificazioni hanno introdotto una particolare ipotesi di affidamento di lavori in concessione, in attuazione dell'istituto della finanza di progetto, ossia quando il progetto preliminare viene predisposto dal privato e dallo stesso viene finanziata l'esecuzione delle opere. Al momento dell'aggiudicazione della concessione l'istituto della finanza di progetto, quindi, si ricollega direttamente ed espressamente all'istituto della concessione disciplinato dall'art. 19, comma 2, della menzionata legge 109/94. In detta norma è previsto che il contratto di concessione ha per oggetto la progettazione, definitiva ed esecutiva, l'esecuzione di lavori pubblici o di pubblica utilità e di lavori ad essi strutturalmente e direttamente collegati, nonché la loro gestione funzionale ed economica. La controprestazione a favore del concessionario consiste unicamente nel diritto di gestire l'opera realizzata. Nel caso in cui nella gestione siano previsti prezzi o tariffe amministrati, controllati o predeterminati, il legislatore, in deroga alla regola generale dell'assenza di corrispettivo, prevede che il soggetto concedente può corrispondere un prezzo al concessionario, che non può superare il 50% dell'importo totale dei lavori e che deve essere stabilito in sede di gara, al fine di assicurare il perseguimento dell'equilibrio economico-finanziario degli investimenti e della connessa gestione.

Nella questione prospettata dal Comune di Roma, particolare interesse riveste proprio quest'ultimo aspetto, poiché sono molti i casi in cui il mercato, o valutazioni di diversa natura riguardanti le tariffe, non consentano il ricorso esclusivo a finanziamenti privati. Occorre precisare al riguardo che nell'istituto della concessione il prezzo non possiede le caratteristiche giuridiche della controprestazione in senso stretto, in quanto quest'ultima, come già osservato, consiste unicamente nel diritto di gestire e di sfruttare economicamente i lavori da realizzare. Ciò che resta determinante in definitiva è la presenza del rischio di gestione che non può essere eliminato dalla presenza di un eventuale contributo pubblico.

Il prezzo, quindi, assume il carattere di elemento sinallagmatico accidentale che l'amministrazione aggiudicatrice corrisponde al concessionario al solo fine del perseguimento dell'equilibrio economico-finanziario degli investimenti e della connessa gestione in relazione alla qualità del servizio da prestare, nell'ipotesi in cui la tariffa a prezzo di mercato non sia socialmente praticabile, ferma restando la necessità della presenza del rischio di gestione. L'amministrazione aggiudicatrice, in tale ipotesi, contribuisce mediante "il prezzo" al raggiungimento di quell'equilibrio economico-finanziario che rende accettabile dal punto di vista imprenditoriale l'iniziativa stessa.

Secondo le esperienze di *project financing* a livello internazionale, il sostegno pubblico in questione può estrinsecarsi in molteplici forme, purché risultino definiti tutti i termini del complesso scambio economico sottostante all'operazione. Può trattarsi, per esempio, di un finanziamento a tasso calmierato o nullo, o ancora del pagamento di una parte del prezzo unitario del prodotto/servizio.

Nel caso in questione riguardante la concessione di un diritto reale di godimento, quale contributo riconosciuto dall'amministrazione concedente, difficoltà interpretative derivano dal dettato normativo stesso della legge 109/1994 e successive modificazioni ove, all'art. 19, comma 2, a differenza di quanto accade per i contratti di appalto generalmente definiti "atti a titolo oneroso", ci si riferisce esclusivamente al "prezzo", intendendo con ciò una prestazione di carattere esclusivamente pecuniario in grado di assolvere la funzione di riequilibrio del piano economico-finanziario presentato dal concessionario, nel solo caso di prezzi o tariffe amministrati, controllati o predeterminati.

Va a questo punto rilevato che l'art. 37 *bis* della legge 109/1994 e successive modificazioni pur

riferendosi all'istituto del contratto di concessione, di cui all'art. 19, comma 2, della menzionata legge, da esso si discosta nell'uso della locuzione "con risorse totalmente o parzialmente a carico dei privati". Il legislatore, dunque, si allontana dal concetto giuridico di "prezzo" per prevedere una forma di concorso da parte dell'ente concedente che puo' assumere forme molto diverse, fra le quali puo' anche ricomprendersi la concessione di diritto di superficie di aree di proprieta' dell'amministrazione stessa. Occorrera' comunque procedere ad una attenta valutazione economica del diritto di godimento che si intende concedere, anche al fine di accertare che il contributo pubblico non superi il 50% dell'importo totale dell'opera realizzata. Inoltre, e' necessario che la previsione della concessione del diritto di cui trattasi venga espressamente prevista nel bando di gara quale elemento di valutazione dell'offerta economicamente piu' vantaggiosa, rispettando in tal modo i principi di concorrenza e trasparenza dell'agire amministrativo.

Accertato, quindi, che la concessione di un diritto di superficie su aree di proprieta' dell'ente concedente e' ammissibile come contributo da parte dell'ente stesso nel caso di ricorso all'istituto del *project financing*, occorre ora analizzare i riflessi che ne derivano.

Ai sensi dell'art. 952 c.c., il diritto di superficie e' un diritto reale di godimento che attribuisce al beneficiario il diritto di fare e di mantenere al di sopra del suolo (o al di sotto del suolo *ex art.* 955 c.c.) le opere ivi costruite per tutta la durata della concessione. Ne consegue che a favore del concessionario nasce, in un primo momento, il c.d. *ius aedificandum* (diritto ad edificare) che si trasforma poi nel diritto di proprieta' dell'immobile costruito. Il concessionario puo' anche, nel periodo di durata della concessione, alienare ovvero affittare a terzi i beni realizzati, o anche imporre diritti reali sugli stessi. Tuttavia, l'art. 954 c.c. stabilisce che tutti i diritti reali imposti dal superficiario si estinguono alla scadenza del diritto di superficie, mentre i contratti di locazione durano per il solo anno in corso.

Nel caso segnalato dal Comune di Roma, il promotore ha chiesto all'amministrazione di intervenire mediante la concessione di un diritto di superficie su aree di sedime sulle quali il concessionario realizzerebbe uffici privati e box auto. L'oggetto principale della proposta, consistente nella realizzazione del mercato "Andrea Doria" e nei parcheggi correlati, si andrebbe dunque a collegare alla realizzazione di dette aggiuntive opere con le seguenti conseguenze:

a) una parte dell'opera oggetto della procedura di *project financing* (mercato e parcheggi) sarebbe disciplinata da un contratto di concessione della durata massima di trenta anni, durante i quali l'opera stessa sarebbe gestita a fini di pubblico interesse;

b) le opere realizzate sull'area concessa in diritto di superficie (box e uffici privati) verrebbero commercializzate dal promotore direttamente per un periodo massimo di 99 anni, ai sensi dell'art. 5 della legge 24 marzo 1989, n. 122, e potrebbero essere dallo stesso alienate, con la conseguente privazione da parte del cittadino del godimento di quel servizio pubblico cui l'opera e' strumentale.

Tuttavia le criticita' suesposte, che possono e devono trovare adeguata regolamentazione nei contratti di concessione, non portano ad escludere la percorribilita' dell'ipotesi in esame, che consente la realizzazione dell'opera attraverso l'utilizzo di capitali privati, in tal modo perseguendo il soddisfacimento dell'interesse pubblico alla realizzazione dell'opera principale, che potrebbe, invece, essere compromesso dalla non disponibilita' da parte dell'amministrazione a contribuire con una dazione in denaro, a causa della scarsa liquidita'.

E' peraltro da aggiungere che l'amministrazione puo' sempre revocare il contratto di concessione del diritto di superficie per motivi di pubblico interesse, previo adeguato rimborso al concessionario, con cio' ripristinando il fine pubblicistico dell'utilizzo della totalita' delle opere realizzate anche prima della scadenza della concessione del diritto di superficie che, come ricordato, puo' avere una durata massima di 99 anni.

Dalle considerazioni svolte segue che,

- i requisiti che devono possedere i promotori al momento della presentazione della proposta sono quelli di cui all'art. 99, comma 1, del D.P.R. 554/1999, atti ad attestare le esperienze pregresse degli stessi in termini finanziari, gestionali e commerciali;

- il promotore che al momento della presentazione della proposta non sia in possesso dei requisiti di cui all'art. 98 del D.P.R. 554/1999, ivi compreso il caso di piu' imprese non ancora formalmente associate, deve obbligarsi ad associarsi con i partners necessari, e garantire idoneamente tale successivo adempimento;

- il concetto di "affinita'" di cui all'art. 98, comma 1, lettere c) e d), del D.P.R. 554/1999 va riferito alla natura del servizio cui risulta strumentale l'opera da realizzare;

- il termine "investimento" di cui al suddetto articolo 98, comma 1 lettera a) e b) va inteso con riferimento al costo complessivo occorrente per la realizzazione dell'intervento;

- l'attivita' di valutazione della proposta di cui all'art. 37 *ter* della legge 109/1994 e successive

modificazioni si distingue in una preliminare fase di valutazione propriamente tecnica cui segue la fase della valutazione discrezionale della rispondenza al pubblico interesse delle proposte ritenute tecnicamente valide;

- la procedura negoziata prevista dall'art. 37 *quater* della legge 109/1994 e successive modificazioni consiste in un confronto concorrenziale tra i partecipanti, da effettuarsi con le modalita' che l'amministrazione ha preventivamente stabilito nel bando di gara;

- in base al combinato disposto di cui agli articoli 19, comma 2, e 37 *bis* della legge 109/1994 e successive modificazioni il contributo pubblico ad un'operazione di *project financing* puo' oggettivarsi anche nella concessione di un diritto di superficie per una durata non superiore a 99 anni su aree di proprieta' della amministrazione aggiudicatrice, sempre che il suo valore attualizzato rientri nel 50% dell'importo totale dell'opera realizzata.