

**Motivazioni per passaggio da mutuo a 20 anni a tasso fisso a leasing immobiliare a 18 anni a tasso variabile:**

1. le motivazioni per il passaggio da mutuo a leasing sono già state espresse in precedenti occasioni circa comunque la maggior possibilità da parte della stazione appaltante di avere uno stringente controllo sulla qualità dell'opera pubblica in costruendo. Avendo con il leasing un doppio controllo si ritiene che la realizzazione debba essere maggiormente conforme al progetto esecutivo messo a bando di gara;
2. la motivazione inerente la necessità di avere una durata del diritto di superficie superiore a quella del leasing dipende da motivazioni esclusivamente giuridico prudenziali che le società di leasing abitualmente richiedono ai soggetti finanziati. Qualora infatti il bene oggetto di leasing non venisse riscattato e la durata del diritto di superficie scadesse insieme al contratto di leasing, le società di leasing non avrebbero teoricamente il tempo necessario per poter ripristinare l'area e smontare l'impianto fotovoltaico. Considerato poi che le società di leasing non sono esperte nella compravendita di beni usati di questo tipo, le società tendono a cautelarsi chiedendo un tempo superiore di almeno un paio di anni. Nel caso di specie si è preferito innalzare tale soglia a 4 anni, portando la durata del diritto a 22 anni;
3. la motivazione inerente la durata del preammortamento per un periodo massimo di 12 mesi è quella di tutelare la stazione appaltante nel caso in cui l'impianto venisse terminato ma non connesso alla rete di distribuzione dell'energia e pertanto non vi fosse la generazione di ricavi per l'Ente (incentivi e corrispettivi per la cessione di energia non auto consumata in rete). È lecito ritenere che tale periodo sia sovrabbondante e che la stazione appaltante nel corso della fine dell'esercizio 2010 possa richiedere il passaggio all'ammortamento del leasing costruendo;
4. la motivazione inerente la durata del ammortamento del leasing per un periodo di 18 anni anziché i 20 anni come previsto nel piano finanziario originario di mutuo dipende sostanzialmente dalla contingente situazione del mercato creditizio che sconta la crisi economico-finanziaria. In questo modo molti istituti di credito hanno difficoltà di ratios patrimoniali a finanziare operazioni a lungo termine e pertanto se la durata fosse di 20 anni (oltre al preammortamento di massimo 1 anno) non parteciperebbero alla gara. Considerato che la riduzione della durata da 20 a 18 anni è sostenibile dal piano economico finanziario e che comunque porta benefici in termini di riduzione degli oneri finanziari, si ritiene opportuno ridurre la durata per ampliare la platea dei partecipanti;
5. il passaggio da tasso fisso a tasso variabile dipende ancora una volta dalla contingente situazione in cui versa il mercato creditizio. Le banche infatti hanno grosse difficoltà in questo momento a raccogliere a buon mercato il risparmio privato per durate superiori ai 5/7 anni e pertanto si vedono costrette a rivendere il denaro per durate lunghe a tassi assai alti. In questo momento alcune banche non partecipano alle gare poiché si vedrebbero costrette a richiedere tassi maggiori dei massimi previsti dalla vigente normativa (tassi anti usura ndr) e pertanto preferiscono non partecipare. La scelta perciò di passare da tasso fisso a tasso variabile comporta per la stazione appaltante il rischio di tasso di interesse, cioè che il tasso variabile aumenti nel corso della durata del leasing. Pertanto si raccomanda caldamente l'A.C. di Quinzano d'Oglio di accantonare in apposito fondo vincolato almeno l'1% del debito residuo in conto capitale al fine di costituire un adeguato fondo a cui attingere nei momenti in cui i tassi saranno aumentati.