Dott. Davide Capponi
Viale Italia 408
19126 La Spezia cell. 339 39 83 319
Mail: davcapponi@gmail.com pec davide.capponi@pec.it
CF. CPPDVD60C06I138A
P.IVA 01058440114

Relazione conclusiva sul progetto di fattibilità tecnico-economica relativo alla riqualificazione del Parco comunale "Due Giugno" nel Comune di Santo Stefano di Magra (SP) finalizzata alla procedura di gara.

In data 17/07/2020 l'A.T.I. costituita tra l'impresa "Il Parco S.r.l.s." e la Ditta Individuale di costruzioni "Badiale Paolo Orlando" ha sottoposto all'attenzione dell'Amministrazione Comunale di Santo Stefano di Magra una proposta progettuale per la riqualificazione del Parco Comunale 2 Giugno, formulata mediante il ricorso alle procedure di partnership pubblico-privata così come prevista dall' art. 183 C. 15 del D.Lgs. n. 50/2016 (Codice degli Appalti).

Il progetto, non inserito nella programmazione triennale dell'ente, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 56 del 15/09/2020 viene dichiarato di interesse pubblico e accolto dall'Amministrazione che procede all'approvazione della fattibilità tecnico-economica presentata dai proponenti con le seguenti motivazioni a sostegno del piano:

- L'iniziativa è volta a migliorare i livelli di fruibilità del Parco 2 Giugno implementando le dotazioni accessorie al verde pubblico ed i suoi livelli di utilizzo, favorendo momenti di socializzazione ed aggregativi anche mediante lo sviluppo di attività ed eventi culturali;

- Particolare idoneità dello strumento finanziario/contrattuale adottato – partenariato Pubblico Privato nella forma della Finanza di Progetto – in considerazione dei seguenti elementi:
    - Costo dell'investimento significativo, non a carico dell'Ente;
    - Gestione manutentiva del parco a carico del soggetto privato per il periodo di convenzione
    - Necessità, per l'Amministrazione Comunale di considerare l'investimento "off balance";
    - Specifica capacità gestionale per l'attività economica proposta, necessaria al raggiungimento dell'equilibrio economico finanziario dell'operazione;
    - Arricchimento del patrimonio comunale

Tali Argomentazioni vengono riprese e confermate anche dal Revisore dei Conti che, nell'allegato, esprime parere positivo pur se limitatamente alle proprie competenze e con riserva di verifica della convenzione definitiva stipulata con gli esecutori del progetto come individuati al termine della procedura di finanza pubblica.

Sintesi del progetto

Il progetto si propone di migliorare la fruibilità del verde pubblico costituita dall'area del Parco 2 Giugno, estesa per 8818 mq provvedendo alla sua riqualificazione ed alla messa in pratica di servizi

ludici, culturali e di natura ristorativa, questi ultimi in regime concessorio per una durata di 25 anni, come specificato dalla proposta progettuale depositata, mediante l'apertura di un "Risto-Bar".

Il progetto distingue, dunque, la realizzazione di:

- **opera pubblica**, costituita dalle opere edili, impianti ed attrezzature funzionali al miglioramento ed al mantenimento dell'assetto vegetativo, al miglioramento della fruizione pubblica e delle attività ad esso connesse;
- **opera ancillare,** di fatto costituita dalle attività imprenditoriali di gestione del Risto-Bar ed i cui investimenti riguardano gli impianti e le attrezzature ad esse funzionali

In estrema sintesi, investimenti ed attività dell'opera pubblica si riassumono nello schema seguente:

OPERA PUBBLICA INVESTIMENTI

- installazione di nuovo impianto elettrico con miglioramento dell'illuminazione notturna, necessario in funzione della fruizione serale estiva;
- installazione di un impianto idrico funzionale all'irrigazione, soprattutto estiva, del manto erboso;
- installazione di una nuova e più ampia area giochi;
- miglioramento dell'assetto vegetazionale del Parco 2 Giugno con la piantumazione di nuove varietà ed arbusti vegetali;
- realizzazione di vialetti in ghiaia e l'installazione di elementi di arredo urbano (sedute e tavolini);
- costruzione di un edificio ligneo con spazi coperti funzionali alla realizzazione di eventi culturali e ludici, ed all'attività di "Risto-Bar", con annesso spazio aperto con parziale copertura a pergolo.

OPERA PUBBLICA ATTIVITÀ

- Chiusura serale ed apertura mattutina del Parco;
- Manutenzione del verde pubblico e delle attrezzature di arredo e di gioco presenti nel parco;
- Manutenzione degli impianti elettrici, di illuminazione e di irrigazione;
- Manutenzione del nuovo edificio;
- Pulizie ed igienizzazioni;
- Controllo e sorveglianza di tutta l'area;
- Gestione della Sala riservata alle attività culturali (12 giornate annuali – e fatta esclusione della gestione dell'evento che è invece a carico dell'Amministrazione Comunale)
- Gestione dei servizi ludico - ricreativi

Gli investimenti e le attività dell'opera ancillare, sono invece schematizzati nell'elenco seguente:

OPERA ANCILLARE INVESTIMENTI

- Impianti e macchinari funzionali all'esercizio di risto-bar(Frigoriferi, forni, lavastoviglie friggitrici, macchine per il caffè …)
- Attrezzature di sala (posate, bicchieri, sedute…..)

OPERA ANCILLARE ATTIVITÀ (*servizi offerti*)

- Cene
- Aperitivi/Apericene
- Organizzazione di Compleanni ed eventi
- Servizio Bar

Costi di investimento

Opera pubblica

La relazione tecnica contenuta nella parte B del progetto presentato dai proponenti, riporta il dettaglio dei lavori previsti e la loro stima . Questi sono riassunti schematicamente nella Tabella 1, che riporta i subtotali relativi alle diverse fasi della realizzazione sia delle opere edili previsti, che di quelle relative alla sistemazione a verde del parco, nonché relativamente a tutte le spese accessorie previste - Oneri di sicurezza , spese tecniche ecc., come specificato nella tabella medesima.

VALUTAZIONI ECONOMICO-FINANZIARIE DEL PROGETTO DI FINANZA PUBBLICA PER LA RIQUALIFICAZIONE DEL PARCO COMUNALE "DUE GIUGNO"	
OPERA PUBBLICA - COSTI DI INVESTIMENTO	
Lavori per la realizzazione della platea	26.220,00 €
Lavori per la realizzazione del fabbricato in legno	111.870,00 €
Lavori di ripristino e miglioramento del verde pubblico: Sistemazione area, ripiantumazione e tappeto erboso, Fornitura e posa arredo urbano, Fornitura e posa in opera giochi, impianti di illuminazione e irrigazione	40.390,00 €
Oneri di sicurezza	5.600,00 €
Somme a disposizione: rilievi, accertamenti, allacci, spese tecniche ...	55.970,00 €
Fidejussioni (costi finanziari dell'investimento)	5.200,00 €
Sub Totale	**245.250,00 €**
Intervento di manutenzione straordinaria previsto al 15° anno	47.000,00 €
Iva 22% su Sub Totale	***52.820,00 €***
Sub Totale Iva inclusa	**298.070,00 €**
Investimento complessivo (escluso IVA)	***292.250,00 €***
tab. 1	

Sono inoltre comprese le spese inerenti lavori di manutenzione straordinaria, che il gruppo proponente ritiene necessari con interventi collocati al 15 anno di operatività dell'iniziativa, e i costi finanziari, derivanti dall'accensione di un prestito fidejussorio a parziale copertura delle necessità di cassa iniziali.

L'investimento complessivo al netto dell' I.V.A. è dunque pari ad **€ 292.250,00**., di cui, la quota iniziale, ovvero esclusi gli interventi manutentivi del 15° anno, è pari ad **€ 245.250,00**

Nel dettaglio, gli interventi di manutenzione straordinaria previsti al 15° anno di attività, per il totale di € 47.000, riguardano, come specificato nella tab. 20/3 del PEF presentato:

- L'area verde;
- Le attrezzature di arredo urbano;
- I giochi;
- L'impianto elettrico,
- L'impianto di irrigazione

Opera ancillare

I costi di investimento, come nel caso dell'opera pubblica, si concentrano per la maggior parte, nel primo anno, e consistono nella realizzazione degli impianti e nell'installazione di macchinari industriali e commerciali funzionali alle attività di cucina e bar necessarie all'erogazione dei servizi previsti, nonché nell'acquisto di attrezzature di completamento (suppellettili, vettovaglie, tavolini e sedie) Sono inseriti, nei costi di investimento, anche costi per impianto ed ampliamento, consistenti nella realizzazione di azioni promozionali di base quali l'ideazione del logo grafico dell'iniziativa, la costruzione e pubblicazione on line del sito internet e le spese per campagna promozionale, per un tolale complessivo di € 5.000,00. Negli anni successivi, così come evidenziato dalla seguente, tab. 2, sono previsti interventi di manutenzione e sostituzione.

VALUTAZIONI ECONOMICO-FINANZIARIE DEL PROGETTO DI FINANZA PUBBLICA PER LA RIQUALIFICAZIONE DEL PARCO COMUNALE "DUE GIUGNO"								
OPERA ANCILLARE - COSTI DI INVESTIMENTO								
Voci di investimento	**Investimento iniziale**	**Manutenzioni e rinnovi successivi**						**totale complessivo**
Immobilizzazioni tecniche materiali		**6° anno**	**10° anno**	**11° anno**	**15° anno**	**16° anno**	**21° anno**	
Impianti e macchinari	26.960,00 €				25.500,00 €			52.460,00 €
Attrezzature industriali e commerciali	10.000,00 €	7.600,00 €		8.200,00 €		8.800,00 €	9.600,00 €	44.200,00 €
Altre immobilizzazioni materiali	20.000,00 €		5.840,00 €		2.560,00 €			28.400,00 €
Immobilizzazioni tecniche immateriali								
Costi di impianto e ampliamento	5.000,00 €							
Sub totali	**61.960,00 €**	**7.600,00 €**	**5.840,00 €**	**8.200,00 €**	**28.060,00 €**	**8.800,00 €**	**9.600,00 €**	
Investimento complessivo (escluso IVA)								**130.060,00 €**
tab. 2								

Facendo riferimento alle precisazioni inoltrate dal proponente, e giunte all'Amministrazione Comunale con prot. Protocollo n. 12694 del 04-08-2021, l'investimento complessivo relativo all'opera ancillare è pari ad € 61.960,00 mentre gli importi di investimento relativi alle manutenzioni e rinnovi successivi sono pari ad € 68.100,00 per un totale complessivo **130.060,00**

Strategie di Gestione

La gestione operativa riguarda, in generale, analisi previsionali inerenti lo studio del mercato e le conseguenti scelte organizzative che si concretizzano in una previsione di rientri – ricavi e di costi operativi, genericamente suddivisi in costi fissi e costi variabili, i cui importi complessivi sono dipendenti dalle quantità prodotte e vendute. Il PEF presentato distingue la gestione operativa dell'opera pubblica, da quella dell'opera ancillare.

Opera pubblica

Come già più sopra specificato, l'opera pubblica, costituita dalla riqualificazione e potenziamento del verde pubblico all'interno del Parco 2 Giugno, si caratterizza per l'erogazione di servizi riguardanti:

- La realizzazione del nuovo edificio in materiale ligneo con spazi adibiti alla fruizione ludico culturale, oltre a quelli previsti per le attività successivamente dell'opera ancillare dedicati all'attività di Risto – Bar;
- Alla riqualificazione /miglioramento del verde pubblico nelle modalità già sinteticamente riportate
- Alla gestione del Parco Due giugno con i servizi e le attività anch'esse sinteticamente riportate in apertura.

Il P.E.F. presentato, assegna a questi servizi/attività "*carattere preminentemente sociale*" (*c,f,r. P.E.F. parte D par. 3.1.1)* per cui **l'erogazione di tali servizi è effettuata senza pagamento di alcun corrispettivo a carico dell'Utente**

Nella sostanza il piano di gestione del "Parco Comunale 2 Giugno" comprende i seguenti processi organizzativi, con responsabilità operative ripartite fra l'ente pubblico e l'operatore privato, come illustrato dalla seguente tabella 12/3 desunta dal PEF presentato:

Tab.13/3 Processi organizzativi afferenti all'attività ludica e culturale del Parco "Due Giugno" e relative responsabilità

Aree funzionali	Processi organizzativi	Proponente privato	Amministrazione Comunale o soggetto autorizzato
Marketing	Azioni promo–pubblicitarie a favore degli eventi culturali svolti nel parco "Due Giugno".		√
Produzione	Programmazione dell'attività di manutenzione del verde pubblico e delle attrezzature insistenti nel parco.	√	
	Gestione delle prenotazioni della sala interna all'edificio bar-ristorante relative alle 12 giornate annue a disposizione dell'Amministrazione Comunale o a soggetti da questa autorizzati.		√
	Organizzazione e svolgimento di eventi culturali.		√
	Predisposizione della sala interna all'edificio bar-ristorante dedicata allo svolgimento degli eventi culturali.	√	
	Controllo dello svolgimento degli eventi nelle 12 giornate annue riservate all'Amministrazione Comunale o a soggetti da questa autorizzati.	√	
	Vigilanza dell'edificio bar-ristorante.	√	
	Manutenzione ordinaria del verde pubblico e delle attrezzature insistenti all'interno dell'area parco.	√	
	Pulizia dei locali posti a disposizione dell'Amministrazione Comunale o a soggetti da questa autorizzati.	√	
	Pulizia dei bagni pubblici.	√	
	Pulizia dell'intera area parco.	√	
	Apertura e chiusura del parco.	√	
Amministrazione	Gestione eventuali iter autorizzativi necessari allo svolgimento di eventi culturali.		√
	Gestione contratti di assicurazione.	√	√

I costi operativi della gestione, che riguardano, in generale, il costo della manodopera per:

- La manutenzione ordinaria dell'edificio;
- La manutenzione del verde;
- Per la pulizia del Parco;

cui si aggiungono costi assicurativi, per energia elettrica e per irrigazione, e ammortamenti, **ammontano ad un totale complessivo**, calcolato sull'intera durata della concessione, pari ad anni 25, **di € 670.280,00**

Opera ancillare

La gestione dell'opera ancillare è finalizzata a consentire la sostenibilità economico/finanziaria dell'intera iniziativa: i servizi erogati relativi all'attività di Risto-Bar, sono acquistati dai clienti a prezzi remunerativi, in funzione del capitale investito dell'iniziativa.

Come già accennato, l'opera ancillare eroga una gamma di servizi, costituita da

- Cene;
- Aperitivi, apericene
- Consumazione per compleanni ed eventi su ordinazione
- Consumazioni bar

La scelta nella composizione del product-mix così definito discende dall'analisi del contesto geografico e socioeconomico nel quale si inserisce l'iniziativa, nonché nell'analisi della concorrenza diretta presenza nel territorio limitrofo , rispetto alla quale costituisce elemento di vantaggio la caratterizzazione del product mix con fattori distintivi quali la focalizzazione, per il servizio cene, verso la cucina tradizionale, ancorché con attenzione alla cucina fredda più rapida ed accessibile, e, per le ore pomeridiane, ai servizi rivolti a bambini ed adolescenti.

Tali scelte consentono di praticare politiche di prezzo dei servizi offerti significativamente basse, a fronte di un buon livello qualitativo, in linea con la tipologia del locale e le caratteristiche del pubblico utente, appartenente ad un bacino di famiglie ed avventori per lo più residente nei quartieri adiacenti e nei comuni limitrofi della Val di Magra.

Nel dettaglio il piano di vendita risulta articolato su un'apertura annuale di 344 gg dei quali:

- 12 giornate annue (1 al mese) sono riservate alle iniziative dell'Amministrazione Comunale, durante le quali le attività del Risto-bar sono ad esse vincolate
- 6 giorni sono di chiusura per festività nazionali e 15 gg, collocabili di norma nel mese di febbraio, risulteranno di chiusura per periodo manutentivo

Rispetto all'orario di apertura si rileva la scelta di operare esclusivamente in orario pomeridiano e serale, osservando invece chiusura mattutina *(cfr P.E.F. parte D par 3.5.1.2 Product Mix pag 58)*.

Il P.E.F. presentato prevede una disposizione della clientela, fra interno ed esterno, distribuita su 58 posti a sedere, che possono poi articolarsi su più turni di riutilizzo in base agli orari (servizi di cene ed apericene), si osserva che la previsione di vendita dei servizi previsti, effettuata sulla base delle ipotesi di mercato assunte dal P.E.F. in termini di quantità vendute ai prezzi medi praticati, genera

il la grandezza finanziaria dei ritorni (o ricavi) potenzialmente ottenibili nelle annualità e complessivamente con riferimento all'intero periodo di 25 anni di durata della concessione. A tal proposito si osserva che tali previsioni di mercato sono state effettuate in periodo anteriore all'insorgere della pandemia da virus SARS COVID 2, e non tengono conto delle limitazioni che hanno pesantemente condizionato proprio il settore ristorativo con le dirette conseguenze in termini di redditività.

Sinteticamente il piano di mercato prevede andamenti differenziati delle vendite nei mesi dell'anno di regime – 3° anno di attività - con aumento graduale nei mesi primaverili ed estivi e corrispondente riduzione nell'autunno/inverno, mentre, nell'ipotesi di breve periodo, relativa alle prime tre annualità, nella prima l'attività si avvia al termine dell'investimento iniziale e si riduce a sole 5 mensilità, la seconda è di consolidamento, mentre la terza è di regime, successivamente l'incremento della redditività è agganciato al tasso di inflazione di lungo periodo, considerato pari **all'1,5%** *(cfr PEF parte D par. 3.2.2 pag. 45)*

Seguendo tali ipotesi, e rinviando per i dettagli alle tabelle contenute nella parte D del PEF ai paragrafi 3.5.1.3 e 3.5.1.4, il dato significativo ai fini della presente relazione è rappresentato dal totale dei ritorni /ricavi previsti dal PEF per quanto concerne la gestione operativa di mercato dell'opera ancillare calcolato sull'intero di 25 anni di durata della concessione: **tale importo è pari ad € 9.435.500,00** riportato nella colonna Totale " della Tabella 30/3 "*Rientri dell'opera ancillare*" riportata sul P.E.F, parte D , par 3.4.5.1 Pag. 66.

Piano delle assunzioni e costi operativi

Si ritiene di rilievo segnalare il ritorno occupazionale dell'iniziativa, così come previsto nel P.E.F., al fine di consentire all'Amministrazione Comunale di Santo Stefano di poter disporre di tutti gli elementi di valutazione a sostegno di essa anche sotto questo aspetto, certamente non secondario.

Il PEF – *cfr. parte D par 3.5.3 pag. 65* – prevede, a regime, un organigramma composto da 6,5 Unità di lavoro indipendente equivalente a tempo pieno. L'azienda intende avvalersi delle agevolazioni fiscali previste per l'assunzione di personale con contratto di apprendistato e con contratti di tirocinio. Il personale , suddiviso fra le attività di bar e di sala, sarà dunque composto nel modo seguente:

- 1 ULA con qualifica di responsabile bar/sala
- 2 ULA tirocinanti nelle funzioni di addetto bar/sala
- 1 ULA con qualifica di cuoco
- 2,5 ULA tirocinanti con funzioni di addetto cucina

Le attività di coordinamento con l'Amministrazione Comunale in relazione alle giornate riservate agli eventi pubblici, saranno gestite dal responsabile di bar/sala. Altre attività facenti capo alle funzioni di amministrazione e marketing saranno affidati a consulenti esterni.

Costi operativi della gestione

I costi operativi, suddivisi in costi diretti – variabili e fissi - ed indiretti, riguardano sinteticamente:

- Manodopera diretta
- Manodopera indiretta
- materiali e componenti
- servizi
- beni di terzi
- utilities

Rimandando, per il dettaglio, alla tab. 36/3 – cfr PEF parte D, par 3.5.4.1.2, pag 70 – **Il totale dei costi operativi previsti e calcolati sul intero arco temporale di 25 anni della concessione è pari ad € 7.535.670,00**

Devono inoltre essere considerato il totale dei costi di ammortamento relativi agli investimenti fissi dell'Opera Ancillare *(cfr. PEF tab 38/3 , pag 71)* che sono pari, nei 25 anni, ad € 135.100,00,

SOSTENIBILITÀ FINANZIARIA DELL'INIZIATIVA

Attraverso il confronto fra le diverse voci di rientro/ricavo e di costo si ottengono indici che rappresentano il livello di redditività dell'iniziativa nel suo complesso.

Per facilitare la lettura di tali indici, si riportano, a titolo riassuntivo, le seguenti tabelle che riportano le grandezze finanziarie totali di rientro/ricavo e di costo:

RIENTRI /RICAVI CARATTERISTICI DELL'INIZIATIVA (25 ANNI) SCHEMA RIASSUNTIVO	
Rientri da opera pubblica	
Realizzazione	245.250,00 €
Manutenzione straordinaria 15 °	47.000,00 €
Sub. Totale	292.250,00 €
Rientri da Opera Ancillare	
Vendita di servizi	9.435.500,00 €
Rientri caratteristici Totali	**9.727.750,00 €**
tab. 3	

Si precisa che, nella formulazione complessiva del PEF a cura dei proponenti, l'importo totale dei rientri da opera pubblica coincide con l'importo di costo sostenuto per la realizzazione e per la successiva manutenzione, poiché essi sono considerati come valore integrato nell'iniziativa.

COSTI TOTALI OPERATIVI DELL'INIZIATIVA (25 ANNI) SCHEMA RIASSUNTIVO	
Costi dell'opera pubblica	
costi diretti	292.250,00 €
costi indiretti	378.030,00 €
Subtotale	*670.280,00 €*
Costi dell'Opera Ancillare	
costi diretti	5.589.070,00 €
costi indiretti	1.816.650,00 €
Subtotale costo pieno del venduto	*7.405.720,00 €*
Costo di gestione dell'ATI	262.370,00 €
Ammortamenti complessivi	424.200,00 €
Costi operativi totali	**8.762.570,00 €**
tab. 4	

Come precisato nel PEF i sue primi indici: il Margine Operativo Lordo (MOL) e il Reddito Operativo (RO). Il MOL rappresentano, il primo la capacità dell'impresa e, dunque, del progetto di autofinanziarsi. Per il suo calcolo, infatti, si considerano solo ricavi e costi tipici della gestione ordinaria, ad eccezione degli ammortamenti, cioè i costi che rappresentano l'utilizzo dei fattori produttivi pluriennali e che non danno luogo ad uscite finanziarie.

Il RO rappresenta il risultato della gestione caratteristica dell'azienda, indipendentemente da come la stessa è stata finanziata e da eventi di natura non correlati al business per il quale è stata costituita.

Di seguito la colonna totale, desunta dalla Tab. 50/3 – *cfr PEF parte D , par 3.7.1.1 pag 80* – risulta di semplice lettura:

Tab.50/3 Reddito operativo dell'iniziativa (valori in €)

Descrizione	Totale
a) Rientri caratteristici	9.727.750,00
b) Costo diretto del venduto	5.881.320,00
c) Margine di contribuzione industriale (a-b)	**3.846.430,00**
d) Costi indiretti	2.457.050,00
e) Margine operativo lordo (c-d)	**1.389.380,00**
f) Ammortamenti	424.200,00
g) Reddito operativo (e-f)	**965.180,00**

Raggiunte tali risultanze relative alla gestione operativa il P.E.F. esamina la situazione finanziaria sotto il profilo delle necessita' di cassa (cash Flow) e delle iniziali necessità finanziarie per procedere agli investimenti previsti; la tabella 55/3 – *PEF parte D par 3.7.2.1 pagg. 87/88* – mette in evidenza il rilevante fabbisogno finanziario richiesto dal primo esercizio, dovuto agli investimenti da un lato ed all'avvio della gestione operativa dall'altro, situazione che si protrae anche nel secondo esercizio ma che, a partire dal terzo si stabilizza positivamente fino al termine della concessione, con una live flessione nel 15 anno dovuta agli investimenti di manutenzione previsti.

Le necessità finanziarie iniziali vengono coperte dalla proprietà nel modo seguente:

- apporto di capitale proprio per un importo pari ad € 160.000,00
- Accensione di mutuo bancario a 10 anni a rata costante al tasso fisso del 4,08% per un importo di € 265.000,00
- Accensione di un finanziamento a breve termine al tasso del 8,60% per scoperto di cassa del 2° esercizio per un importo di € 20.000,00
- Ulteriore apporto di capitale proprio di capitale proprio per € 15.000,00 al fine di completare il sostegno al debito generato durante il 2° esercizio

Gli oneri finanziari complessivi della gestione, calcolati sull'arco di 25 anni ammontano ad € 70.460,00

CONTO ECONOMICO E STATO PATRIMONIALE

Il conto economico mostra la realizzazione di utili significativi a partire dall'anno di regime (3° anno): l'utile complessivo, maturato nell'arco dei 25 anni, è pari ad € 645.740,00, con un valore medio annuale di circa € 32.100,00 calcolato sulle annualità positive ed escludendo i valori negativi degli esercizi di investimento ed avvio - *cfr PEF tab 60/3 parte D par 3.7.2.2 pag 94/95-* .

Analogamente nello stato patrimoniale, valore del patrimonio netto è sempre positivo durante tutto l'arco temporale della concessione, con un valore medio di € 136.125,00

RISULTATI

Citando le linee guida dell'A.N.A.C. : *" L'equilibrio economico e finanziario, di cui all'articolo 3, comma 1, lettera fff), del codice dei contratti pubblici, si realizza quando i flussi di cassa derivanti dai ricavi del contratto coprono i flussi di cassa derivanti dai costi ammessi per l'esecuzione del contratto, inclusi quelli relativi all'ammortamento del capitale investito netto e alla remunerazione dello stesso ad un tasso che può essere definito congruo e quelli richiesti per versare le imposte. Detto equilibrio è rappresentato dai valori di specifici indicatori esposti nel PEF ed individuati in dipendenza della metodologia utilizzata per l'analisi di convenienza economica e sostenibilità finanziaria del progetto*"

Tali indici, elencati nelle medesime linee guida, sono:

- V.A.N. *Valore Attuale Netto di progetto*: indica, in termini monetari, il valore creato o disperso dal progetto nell'arco del periodo del contratto di P.P.P. , **valore atteso ≥ 0**
- T.I.R. *Tasso Interno di Rendimento*: indica, in termini percentuali, il tasso di rendimento dei flussi di cassa associati al progetto, **valore atteso ≥ tasso di attualizzazione dei flussi di cassa**

I risultati del progetto , sono riassunti nei seguenti valori così come rappresentati nella tabella 64.3 di seguito riportata dal PEF – cfr parte D par. 3.7.3 pag. 99 – precisando che il tasso di attualizzazione dei flussi di cassa è stato calcolato nel PEF e da questo fissato al 5,74% come riscontrato nel medesimo paragrafo che ne illustra anche il metodo di calcolo.

VALORE DEGLI INDICI DI SOSTENIBILITA' ECONOMICA		
	Valore ottenuto	**Valore di accettazione**
V.A.N.	163.660,00 €	≥0
T.I.R.	9,95%	5,74%

Gli indici dunque soddisfano i requisiti indicati dalle linee guida ANAC, e sottolineano la sostenibilità economica dell'iniziativa, con valori che, come sottolineato nel PEF, descrivono una leggera extraredditività del concessionario, desiderabile, in questo caso , per garantire la bancabilità del credito richiesto, ciò a maggiore garanzia anche dell'istituzione concedente.

ASPETTI PROCEDURALI

Con deliberazione di Giunta Comunale n. 6 dell'11/01/2021, l'Amministrazione del Comune di Santo Stefano di Magra, in ordine alla peculiarità del progetto ed alla complessità procedurale richiesta, disciplinata dall'art. 183 del D.Lgs. n. 50/2016, ai sensi dell'art 31 c. 9 del medesimo Decreto Legislativo, decide di supportare il R.U.P. avvalendosi dei servizi di assistenza amministrativa e

procedurale erogati dalla Provincia della Spezia in funzione di stazione unica appaltante, a tal fine stipulando con essa apposita convenzione.

Il Responsabile del "*Servizio Generale Appalti e Contratti T.P.L.*" della Provincia della Spezia, Dott.ssa Arianna Benacci, al fine di chiudere l'istruttoria documentale preliminare alla predisposizione degli atti procedurali richiesti, con prot. Prov. Sp. n. 0011615 del 07/05/2011 invia al Comune di Santo Stefano di Magra le proprie osservazioni unitamente alla richiesta di precisazioni inerente la documentazione inoltrata dal proponente.

In ordine al primo punto, dopo aver inquadrato l'iniziativa, dal punto di vista procedurale, nello schema della "Concessione mista lavori e servizi" ex art. 169 c. 1 del già richiamato D.l.gs. 50/2016, con procedura di affidamento da approvarsi ex art. 60 del medesimo provvedimento legislativo "come procedura aperta di rilievo comunitario".

In ordine al secondo punto, valutando la natura della proposta come peculiare come "*originalità del tema e per inserimento in analoghe iniziative sul territorio locale"*, al fine di identificare i requisiti dei concessionari, richiede conferme e precisazioni relative:

1. agli allegati componenti la trasmissione del documento progettuale ed, in particolare, con riferimento alla presenza dello schema di avvalimento e del piano di gestione. In sede della presente valutazione, si rileva la presenza di entrambi i documenti, infatti:
    - Lo schema di avvalimento si ritrova in allegato nella forma dello schema di convenzione proposto;
    - Il piano di gestione è presente, sia come parte integrante del PEF relativo all'opera pubblica – *Parte D par. 3.4.2* – ed all'opera ancillare – *Parte D par. 3.5.3* – cui anche la presente relazione fa esplicito riferimento, sia come allegato distinto, registrato con protocollo in arrivo n. 9540 del 10/07/2020 e denominato "*Allegato Specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione*"

2. all'importo totale delle spese di investimento, sulle quali si calcola il valore del rimborso di cui all'Art. 183 c. 9 del D.lgs. 50/2016, risultato discordante in parti diverse del PEF e per il quale, a cura dell'Area Tecnica dell'Amministrazione Comunale di Santo Stefano di Magra, sono state richieste precisazioni al proponente – Prot. Part. N. 8242 del 19/05/2021 – pervenute con il già richiamato (cfr. pag 4 della presente relazione) prot. n. 12694 del 04-08-2021, con la conferma degli importi di investimento complessivi sia per l'opera pubblica che per l'opera ancillare così come evidenziati nella presente relazione nelle tab. 1 e 2 di cui supra alle pagg. 3 e 4.

3. alla stima del valore della concessione secondo i valori di congruità ai sensi dell'art. 167 c. 4, D. Lgs. 50/2016, ed avuto riguardo alla durata della concessione, la cui estensione appare articolata su un'arco di anni 25 nel testo del P.E.F. presentato, mentre le tabelle riassuntive allegate sono invece calcolate su un arco temporale di anni trenta, con relativa difformità degli importi complessivi e delle grandezze economico/finanziarie calcolate. Rispetto a ciò, si rileva che:

- la precisazione in ordine alla durata temporale della concessione appare prioritaria. Si osserva che il PEF in forma asseverata, pervenuto con prot. 9889 del 17/07/2020, riporta, in calce, tabelle riassuntive articolate su un estensione temporale di anni 25, e che, nelle già richiamate precisazioni pervenute il 04/08/2021, la difformità riscontrata viene attribuita alla necessità di procedere a simulazioni su un arco temporale più esteso al fine di ottenere ulteriori elementi di sostenibilità economico/finanziaria dell'iniziativa;
- In merito alla stima del valore di congruità, con riferimento all'art 167 c. 4 Dlgs 50/2016, si osserva che non ricorrono i casi previsti ai punti a), b), c), d), f), g), e che, data la tipologia e le caratteristiche specifiche del progetto, deve farsi necessariamente riferimento al punto e) il cui disposto è il seguente: ***"4. Il valore stimato della concessione è calcolato secondo un metodo oggettivo specificato nei documenti della concessione. Nel calcolo del valore stimato della concessione, le amministrazioni aggiudicatrici e gli enti aggiudicatori tengono conto, se del caso, in particolare dei seguenti elementi:***

  ---

  e) le entrate derivanti dalla vendita di elementi dell'attivo facenti parte della concessione;".

  Per determinare il valore dell'iniziativa, è dunque necessario fare riferimento al valore complessivo delle entrate realizzate nel periodo di concessione, pari a 25 anni, così come riportato nella tab. 3 di questo documento che riassume e semplifica la Tab. 48/3 Contenuta nel PEF , parte D par. 3.7.1.1 pag. 78.

La Spezia 25/08/2021

Il professionista incaricato

Davide Capponi