



Comune di Parma

Partenariato Pubblico Privato ad iniziativa pubblica per la concessione per la progettazione, costruzione, mediante demolizione e ricostruzione, e successiva gestione del nuovo Impianto Sportivo “Giacomo Ferrari”, in Via Zarotto 41/A

Relazione conclusiva della selezione del proponente,
verifica di interesse pubblico e valutazione preliminare
di convenienza e fattibilità ex art. 175 co. 2 D.Lgs. 36/2023



Da sinistra a destra: proposta n.1, RTI Consorzio Leonardo Coopernuoto, proposta n. 2, A&T Europe S.p.A., UniCredit Leasing S.p.A.,

Premesse

- con deliberazione di Giunta Comunale n. 352 del 23/10/2024 è stato espresso indirizzo favorevole all’attivazione di un Partenariato Pubblico Privato mediante la sollecitazione di proposte che avessero ad oggetto la concessione di progettazione, demolizione, ricostruzione e successiva gestione dell’impianto pubblico natatorio “Giacomo Ferrari”, approvando lo schema di Avviso pubblico ex art. 193, co. 11, del D. Lgs. 36/2023, volto a sollecitare i privati all’elaborazione di proposte di concessione per l’impianto;

- con Determinazione Dirigenziale n. 2951 del 23/10/2024 a firma del Dirigente del Settore Opere Pubbliche si è provveduto alla approvazione dell'avviso pubblico ex art. 193 co. 11 del Codice, avviso poi rettificato con Determinazione Dirigenziale n. 3522 del 05/12/2024;
- con Determinazione Dirigenziale n. 704 del 24/03/2025 a firma del Dirigente del Settore Opere Pubbliche si è provveduto alla nomina del Gruppo di Lavoro per disamina delle proposte pervenute, oggi così composto:
 - o Coordinatrice del GdL: dott.ssa Elena Turci, Dirigente del Settore Sport;
 - o Componente: dott.ssa Paola Azzoni, Dirigente del Settore Finanziario;
 - o Componente: dott. Andrea Minari, Dirigente del Settore Entrate, Tributi e Partecipazioni;
 - o Componente: ing. Michele Gadaleta, Dirigente del Settore Opere Pubbliche e RUP.
- entro i termini dell'avviso pubblico sono pervenute al Comune due proposte di partenariato pubblico privato mediante locazione finanziaria ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 174 e ss., 193 e 196 del Codice dei contratti pubblici ante Correttivo, ovvero:
 - o prot. gen. n. 35360 del 14/02/2025, proposta dell'RTI composto da Consorzio Leonardo Servizi e Lavori Soc. Coop. Cons. Stabile (mandataria ATI), CooperNuoto Scsd, BCC Leasing S.p.A. (mandante ATI e finanziatore).
 - o prot. gen. n. 35353 del 14/02/2025, proposta dell'RTI composto da A&T Europe S.p.A. (mandataria ATI), ItallImpresa S.p.A., Pederzani Impianti S.r.l., Partecipazioni & Gestioni S.r.l. (mandante ATI e finanziatore);
- ai sensi dell'art. 193 del D.Lgs. 36/2023, l'ente concedente è tenuto:
 - o a procedere alla valutazione di fattibilità e convenienza delle proposte e a individuare, in esito a valutazione comparativa, la proposta ritenuta maggiormente rispondente all'interesse pubblico, da porre a base della successiva procedura ad evidenza pubblica;
 - o a concludere la procedura di valutazione con provvedimento espresso, pubblicato sul proprio sito istituzionale e oggetto di comunicazione ai soggetti interessati;
- il RUP, unitamente al gruppo di lavoro, ha avviato l'esame delle proposte che già dal numero di documenti e allegati depositati, sono risultate estremamente articolate e di elevata complessità anche per gli aspetti tecnici;
- il RUP ha pertanto ritenuto opportuno essere affiancato, quale supporto per l'analisi comparativa, tecnica, giuridica e finanziaria delle proposte, da esperti con profili professionali altamente qualificati in materia tecnica, giuridico-amministrativa ed economico-finanziaria, stante gli aspetti complessi e innovativi dell'oggetto su cui l'Amministrazione ha sollecitato la presentazione delle risposte;
- l'avviso pubblicato sul sito prevedeva espressamente che la valutazione venga effettuata da un gruppo di lavoro nominato all'uopo dall'Amministrazione;
- con DD n. 44 del 14/01/2026 a firma della Dirigente del Settore Servizi Educativi, Sistema Bibliotecario, Pari Opportunità e Tutela Animali è stato affidato l'incarico di supporto al RUP alla società KG PROJECT s.r.l. (C.F.-P.IVA 03683351203) per la valutazione di convenienza e fattibilità economica relativamente al servizio di ristorazione scolastica prevedendo quale prestazione opzionale la valutazione delle proposte pervenute in merito all'operazione di PPP in oggetto;
- a seguito di interlocuzione con i proponenti, le proposte sono state integrate da ultimo con:
 - o prot.gen. n. 145507 del 11/05/2026 quanto all'RTI composto da Consorzio Leonardo Servizi e Lavori Soc.Coop.Cons.Stabile (mandataria ATI), CooperNuoto Scsd, BCC Leasing S.p.A. (mandante ATI e finanziatore) - nel prosieguo, per brevità, indicata anche come **"Consorzio Leonardo"**;
 - o prot.gen. n. 193198 del 18/06/2026 quanto all'RTI composto da A&T Europe S.p.A. (mandataria ATI), ItallImpresa S.p.A., Pederzani Impianti S.r.l., Partecipazioni & Gestioni

S.r.l. e Unicredit Leasing S.p.A. (mandante ATI e finanziatore) - nel prosieguo, per brevità, indicata come **“A&T Europe”**;

- entrambe le proposte sono riconducibili ad un PPP mediante leasing finanziario ex art. 196 del D.Lgs. 36/2023 ed infatti in ambo le compagini compaiono soggetti finanziatori;
- le relazioni dell’advisor KG Project S.r.l. sono state acquisite con prot.gen. n. 193247 del 18/06/2026.

1. Inquadramento normativo

Il presente iter amministrativo è stato avviato con la pubblicazione da parte della Stazione Appaltante dell’avviso di cui all’art. 193 comma 11 del D.Lgs. 36/2023 in data 23/10/2024.

Tale data è precedente al 31/12/2024, data di entrata in vigore del D.Lgs. 31 dicembre 2024, n. 209 (Correttivo al Codice dei contratti pubblici) e pertanto, ai sensi dell’art. 225-bis comma 4 del D.Lgs. 36/2023, si applicano al presente procedimento le disposizioni contenute nell’art. 193 come vigente fino al 31/12/2024.

2. Coerenza con la programmazione

L’impianto pubblico natatorio “Giacomo Ferrari”, è stato interessato da una chiusura complessiva a far tempo dall’anno 2021 a causa di problemi strutturali, determinando una riduzione degli spazi d’acqua sul territorio comunale deputati all’avviamento al nuoto, ma anche all’agonistica di bambini, ragazzi e adulti.

L’Amministrazione Comunale, nell’obiettivo di assicurare prospettive future ad un impianto che, storicamente, ha svolto un ruolo di rilievo per l’attività fisica e l’aggregazione sociale della comunità cittadina, ha inserito sull’annualità 2024 dei propri strumenti di programmazione, riferiti al triennio 2024-2026, l’intervento denominato “Nuovo impianto natatorio: demolizione e ricostruzione Piscina Ferrari in Via Zarotto” (CUP I96C23000010002 - CUI L00162210348202300058).

L’inserimento della programmazione era un adempimento necessario per la pubblicazione dell’avviso ex art. 193, comma 11, del D.Lgs. 36/2023.

Ai sensi dell’art. 37 comma 2 del D.Lgs. 36/2023, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 127 del 19/12/2025 l’intervento in parola è stato inserito sulla annualità 2026 del Programma Triennale Lavori Pubblici 2026-2028 per l’importo di € 13.384.970,80, pari all’importo lavori previsto nel DOCFAP approvato con la citata Delibera di GC n. 352 del 23/10/2024.

L’intervento è stato anche inserito tra gli obiettivi del PIAO - Piano Integrato di Attività e Organizzazione 2026-2028 adottato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 47 del 04/03/2026 con obiettivo operativo 3.03.04 “Impianto natatorio G. Ferrari in via Zarotto”.

3. Elementi di valutazione

L’esame delle due proposte pervenute finalizzato alla valutazione dell’interesse pubblico e dell’eventuale individuazione del promotore, avviene in conformità ai criteri esplicitati nell’Avviso citato nelle premesse.

Tali criteri possono essere ricondotti ai seguenti profili:

1. tecnico-progettuale,
2. giuridico-amministrativo,
3. economico-finanziario
4. gestionale - progetto sportivo,

Si precisa che tale valutazione preliminare non consta in un confronto competitivo tra operatori economici al pari di una gara, pertanto il confronto dovrà essere condotto in termini globali e sintetici, sulla base dei profili sopra individuati, senza per questo ricercare nel dettaglio specifiche e singole inesattezze.

Tale fase, come statuito da copiosa giurisprudenza, è connotata da una amplissima discrezionalità amministrativa, in quanto intesa alla valutazione di un interesse pubblico che giustifichi l'accoglimento della proposta formulata dall'aspirante promotore.

3.1 VALUTAZIONE TECNICO-PROGETTUALE

1. progetto presentato dal RTI costituendo composto da Consorzio Leonardo Servizi e Lavori Soc. Coop. Consortile Stabile, Coopernuoto S.C.S.D. e BCC Leasing S.p.A.

Il progetto si conforma alle richieste contenute nell'avviso e nella successiva rettifica ed è connotato da un edificio regolare in pianta e in altezza con una architettura semplice, facilmente intellegibile, con ampie superfici vetrate e da una superiore fascia cieca ottenuta mediante rivestimento modulare in alluminio grecato color rame che lo inserisce nel contesto del quartiere, ma anche del confinante parco pubblico.



Il layout delle vasche corrisponde a quanto richiesto in sede di avviso, la vasca n. 3 tuttavia non è isolata acusticamente.



Per quanto attiene alle porzioni esterne la proposta consta di una piscina ludica e di un semplice chiosco quale punto ristoro.



2. progetto presentato dal RTI costituendo composto da A&T Europe S.p.A. (mandataria ATI), ItallImpresa S.p.A., Pederzani Impianti S.r.l., Partecipazioni & Gestioni S.r.l. e UniCredit Leasing S.p.A., elaborato da Marazzi Architetti

Il progetto si conforma alle richieste contenute nell'avviso e nella successiva rettifica ed è connotato da un edificio nel complesso regolare, ma con alcune peculiarità che ne caratterizzano le forme.



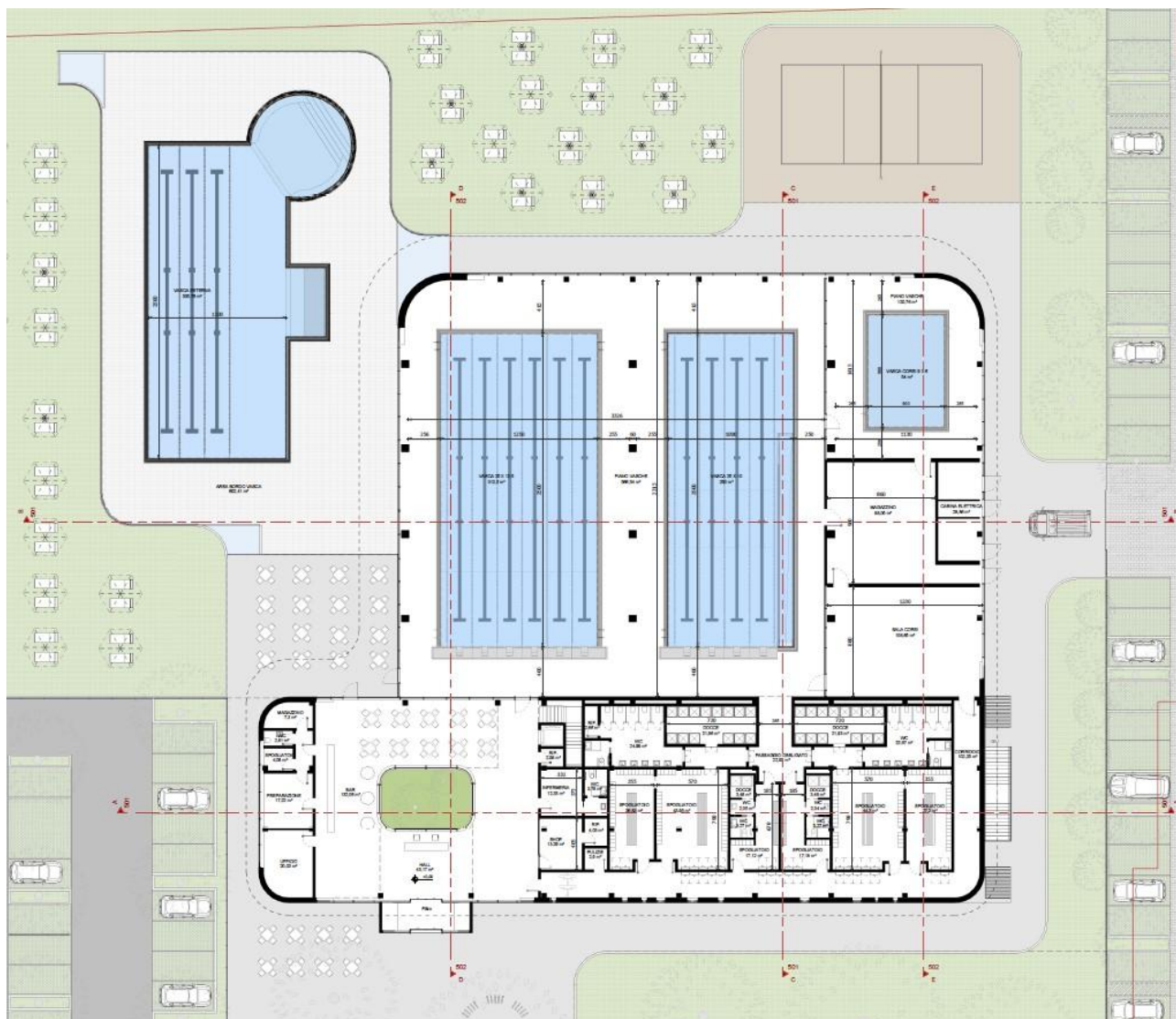
L'inserimento nel contesto è in questo caso molto più attento al confinante parco pubblico: si consideri infatti che, oltre al necessario lastrico fotovoltaico per il conseguimento dei requisiti di sostenibilità ambientale, è prevista, con una declinazione sempre attinente allo stesso tema, una parte di tetto verde al fine di contrastare le isole di calore.



Tetto verde che ha anche interessanti implicazioni circa la percezione dei prospetti che a loro volta possono determinare inserti di vegetazione.

Questo aspetto è rilevante in quanto valorizza il profilo paesaggistico e contribuisce al raggiungimento dell'obiettivo della sostenibilità ambientale.

Il layout delle vasche corrisponde a quanto richiesto in sede di avviso.



A questo riguardo si evidenzia la previsione di 6 corsie nella piscina agonistica invece di 8 (si rimanda per questo alle valutazioni di cui al successivo paragrafo 4 in ordine alla gestione).

Si rileva che la vasca n. 3 è isolata acusticamente, come peraltro richiesto dall'avviso.

Per quanto attiene alle porzioni esterne la proposta consta di una piscina ludica.



il punto ristoro è in questo caso però inserito in una appendice alla costruzione, ma potenzialmente separabile, come richiesto dall'avviso, e maggiormente fruibile.



Occorre rappresentare che questa proposta considera l'ampliamento del solarium, nella sola stagione estiva, in una area più ampia che ne consenta una miglior fruizione e per coltivare il benessere dei cittadini.

Da ultimo questo progetto ricomprende una riqualificazione del parcheggio e altresì una parziale ulteriore dotazione nello stradello posto a nord dell'impianto.

3.2 VALUTAZIONE GIURIDICO-AMMINISTRATIVA

3.2.1 Premessa metodologica

L'analisi è stata sviluppata con particolare riferimento alle bozze di convenzione e alle matrici dei rischi allegate alle due proposte, verificando la coerenza delle stesse con la disciplina del partenariato pubblico privato di cui agli artt. 174 e seguenti del D.Lgs. n. 36/2023 e, in particolare, con il principio del trasferimento effettivo del rischio operativo al partner privato.

L'operazione proposta combina elementi tipici della locazione finanziaria di opera pubblica e della concessione di gestione. Ne consegue la necessità che risultino effettivamente trasferiti al soggetto privato il rischio di costruzione e almeno uno tra il rischio di disponibilità e il rischio di domanda, affinché l'operazione possa essere qualificata come PPP e mantenere le caratteristiche di contabilizzazione fuori bilancio (*off balance*).

3.2.2 Trasferimento del rischio operativo

Entrambe le proposte dichiarano formalmente l'allocazione in capo all'operatore economico del rischio di costruzione, del rischio di disponibilità e del rischio di domanda.

Tuttavia, dall'analisi sostanziale delle clausole contrattuali emerge che, in entrambe le convenzioni, tale trasferimento non appare pienamente garantito e dovranno essere richieste integrazioni e modifiche alla proposta che verrà individuata.

3.2.3 Disciplina del riequilibrio economico-finanziario

Entrambe le convenzioni contengono disposizioni che ampliano sensibilmente le ipotesi di riequilibrio economico-finanziario.

Con riferimento alla proposta del Consorzio Leonardo:

- l'elenco degli eventi di disequilibrio non risulta formulato in modo sufficientemente tassativo;
- alcune fattispecie che possono determinare l'aumento dell'investimento non risultano adeguatamente circoscritte;
- permane una disciplina che potrebbe limitare l'effettiva traslazione del rischio amministrativo e del rischio di costruzione.

Con riferimento alla proposta A&T Europe:

- la disciplina del riequilibrio sembra riferita principalmente alla fase gestionale e, pertanto, sotto tale profilo appare maggiormente orientata a trasferire il rischio di costruzione al privato;
- tuttavia, la definizione degli eventi destabilizzanti risulta particolarmente ampia e non espressamente tassativa;
- risultano ricomprese fattispecie suscettibili di ampliare significativamente il diritto del concessionario a richiedere il riequilibrio.

Per entrambe le proposte, inoltre, le clausole relative agli indennizzi dovuti in caso di recesso conseguente al mancato accordo sul riequilibrio prevedono meccanismi che eccedono quanto previsto dall'art. 192 del Codice, con conseguente attenuazione dell'effettiva esposizione al rischio da parte del concessionario.

3.2.4 Trasferimento del rischio di costruzione

Sotto questo profilo entrambe le proposte presentano elementi che necessitano di revisione.

In particolare:

- non emerge in modo sufficientemente chiaro il carattere fisso e invariabile dell'investimento;
- entrambe le convenzioni prevedono meccanismi di revisione dei costi che, nella formulazione attuale, possono attenuare il rischio di costruzione trasferito al concessionario;
- risultano ammesse ipotesi di incremento dell'importo finanziato che appaiono particolarmente estese nella proposta A&T Europe;
- i termini di realizzazione non risultano caratterizzati da sufficiente perentorietà;
- manca, in entrambe le proposte, un meccanismo di riduzione della durata della gestione in caso di ritardi imputabili all'operatore economico;
- il sistema delle penali per ritardo appare insufficiente rispetto agli standard richiesti per una effettiva allocazione del rischio.

Si rileva tuttavia che la proposta del Consorzio Leonardo presenta una disciplina generalmente più circoscritta rispetto a quella contenuta nella proposta A&T Europe in relazione alle possibili variazioni dell'importo finanziato.

3.2.5 Trasferimento del rischio di disponibilità e di domanda

Entrambe le proposte prevedono un sistema basato su KPI, SLA e penali contrattuali.

L'impostazione adottata non agisce direttamente sul canone di leasing ma attraverso meccanismi compensativi fondati sull'applicazione di penali.

Tale impostazione può risultare teoricamente compatibile con il modello di PPP, purché:

- le penali siano automatiche;
- le penali abbiano entità significativa;
- siano presenti adeguati sistemi di monitoraggio e controllo delle prestazioni;
- il sistema sia in grado di incidere concretamente sull'equilibrio economico dell'operatore.

Sotto tale profilo, la proposta che verrà individuata sarà soggetta ad ulteriori approfondimenti e integrazioni nella successiva fase.

3.2.6 Sintesi conclusiva della valutazione giuridico-amministrativa

Entrambe le proposte risultano astrattamente compatibili con il modello di PPP individuato dall'Amministrazione e manifestano la volontà di trasferire sul partner privato il rischio operativo.

Tuttavia, nessuna delle due convenzioni appare, allo stato, pienamente idonea a garantire una traslazione sostanziale dei rischi nei termini richiesti dalla normativa e dagli orientamenti della giurisprudenza contabile e amministrativa.

La proposta del Consorzio Leonardo appare generalmente caratterizzata da una maggiore sinteticità e da una minore articolazione delle ipotesi di incremento dell'investimento.

La proposta A&T Europe presenta, per alcuni aspetti, una maggiore chiarezza nella distinzione tra fase di costruzione e fase gestionale, ma introduce clausole che consentono più ampie possibilità di adeguamento economico e di incremento dell'importo finanziato.

La proposta che verrà individuata sarà soggetta a richieste di integrazioni e modifiche nella successiva fase.

3.3 VALUTAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA

L'analisi economico-finanziaria è stata sviluppata sulla base della relazione predisposta dall'*advisor* incaricato.

3.3.1 Investimento iniziale

La proposta A&T Europe prevede un investimento iniziale pari a euro 13.597.377,84, mentre la proposta Consorzio Leonardo prevede un investimento iniziale pari a euro 11.209.684,23.

La differenza tra le due proposte risulta pertanto pari a euro 2.387.693,61.

3.3.2 Locazione finanziaria

Entrambe le proposte prevedono una durata ventennale della locazione finanziaria.

LOCAZIONE FINANZIARIA		
	A&T Europe - Unicredit Leasing	Consorzio Leonardo - BCC Leasing
Importo da finanziare mediante locazione finanziaria	12.863.194,08 €	11.209.684,00 €
Tasso base	2,010%	2,000%
	EURIBOR A 3 MESI	EURIBOR A 6 MESI
Spread	3,51%	3,60%
Tasso finito	5,520%	5,600%
Maxi rata iniziale - imponibile IVA	3.318.181,82 €	3.006.735 €
Maxi rata comprensiva di IVA 10%	3.650.000 €	3.307.408,32 €
Canone locazione	Trimestrale posticipato (art.28)	Semestrale anticipato - art. 16 con
Entità canone pagato amministrazione imponibile IVA	742.898,69 €	622.893,95 €
Entità canone pagato amministrazione IVA compresa	817.188,56 €	685.183,35 €
Riscatto finale - imponibile IVA	1.929.479,11 €	1.681.452,63 €
Riscatto finale IVA compresa al 10%	2.122.427,02 €	1.849.597,89 €
Controvalore locazione finanziaria imponibile IVA	19.919.910,00 €	17.146.066,47 €
Controvalore locazione finanziaria IVA compresa	21.911.901,11 €	18.860.673,12 €
Oneri di prelocazione	734.183,76 €	0
Oneri prelocazione IVA compresa	807.602,14 €	0
Controvalore + prelocazione imponibile IVA	20.654.093,76 €	17.146.066,47 €
Controvalore + prelocazione IVA compresa	22.719.503,25 €	18.860.673,12 €

La proposta A&T Europe presenta:

- importo finanziato: euro 12.863.194,08;
- tasso finito variabile: 5,520%;
- maxi rata iniziale: euro 3.318.181,82;
- canone annuo: euro 742.898,69;
- riscatto finale: euro 1.929.479,11.

La proposta Consorzio Leonardo presenta:

- importo finanziato: euro 11.209.684,23;
- tasso finito variabile: 5,600%;
- maxi rata iniziale: euro 3.006.734,84;
- canone annuo: euro 622.893,95;
- riscatto finale: euro 1.681.452,63.

Si evidenzia inoltre che nella proposta A&T Europe gli oneri di prelocazione risultano esterni all'importo finanziato, mentre nella proposta Consorzio Leonardo risultano inclusi nell'importo finanziato.

3.3.3 Costo complessivo della locazione finanziaria

Il controvalore complessivo della locazione finanziaria, iva esclusa, risulta pari a:

- euro 20.654.093,76 per la proposta A&T Europe;
- euro 17.146.066,47 per la proposta Consorzio Leonardo.

La differenza complessiva è pari a circa euro 3,5 milioni a favore della proposta Consorzio Leonardo.

3.3.4 Esborso effettivo dell'Amministrazione

Assumendo quale elemento compensativo il canone annuo di gestione riconosciuto dal gestore all'Amministrazione pari a euro 210.000,00 annui in entrambe le proposte, l'esborso annuo teorico effettivo risulta:

- euro 532.898,69 per la proposta A&T Europe;
- euro 412.893,95 per la proposta Consorzio Leonardo.

Su un orizzonte temporale di venti anni l'esborso complessivo teorico effettivo risulta:

- euro 16.639.818,49 per la proposta A&T Europe;
- euro 12.946.066,47 per la proposta Consorzio Leonardo.

La differenza a favore della proposta Consorzio Leonardo ammonta a euro 3.693.752,02 al netto dell'IVA.

3.3.5 Sintesi conclusiva della valutazione economico-finanziaria

Sotto il profilo strettamente economico-finanziario la proposta del Consorzio Leonardo risulta più favorevole per l'Amministrazione comunale.

Essa presenta:

- un investimento iniziale inferiore;
- un minore importo da finanziare;
- canoni annui di leasing inferiori;
- un minore valore di riscatto finale;
- un costo complessivo dell'operazione inferiore.

La differenza economica complessiva stimata sull'intero periodo contrattuale risulta pari a circa euro 3,7 milioni al netto dell'IVA e oltre euro 4 milioni IVA inclusa.

Tuttavia, si consideri che i profili economici saranno oggetto di procedura ad evidenza pubblica con confronto competitivo tra i soggetti proponenti e potenzialmente anche ulteriori, inoltre la gara d'appalto sarà soggetta alla sentenza della corte di giustizia UE del febbraio 2026 (C-810/24) che implica la disapplicazione del diritto di prelazione e con questo ad una effettiva competitività.

3.4 VALUTAZIONE GESTIONALE E PROGETTO SPORTIVO

Analizzato il progetto sportivo proposto da entrambe le parti, pare potersi concludere che la proposta A&T si presenti maggiormente coerente con gli obiettivi dell'Amministrazione.

Dal documento di A&T emerge un progetto che non si limita a gestire corsi di nuoto e le attività per il nuoto libero, ma costruisce un'offerta articolata per tutte le fasce d'età: attività scolastiche, campus estivi multidisciplinari, programmi per anziani, attività per persone con disabilità, percorsi nascita, acquafitness, fitness terrestre e iniziative di animazione sociale. Questo aspetto è conforme a quanto richiesto dall'avviso pubblico ovvero promuovere e dare maggiore impulso alla polifunzionalità delle attività.

Inoltre, si percepisce una progettazione molto orientata all'aumento della partecipazione sportiva e alla frequentazione dell'impianto durante tutto l'anno, anche attraverso attività non strettamente natatorie, aumentando di fatto l'efficienza e la funzionalità della struttura.

La proposta A&T appare maggiormente orientata a valorizzare l'impianto natatorio Ferrari come polo sportivo e sociale multifunzionale, capace di coinvolgere target differenti lungo tutto l'arco della vita. Il progetto integra l'attività natatoria tradizionale con programmi specifici integrati con essa per le scuole, per gli anziani, per le persone con disabilità, le famiglie e i giovani, prevedendo inoltre attività per i ragazzi durante la stagione estiva con impatto per la socialità giovanile extrascolastica. Tale impostazione consente di ampliare significativamente il bacino di utenza e di rafforzare il ruolo dell'impianto quale luogo di promozione dello sport, della salute e della socialità, coerentemente con le moderne politiche sportive pubbliche.

La multifunzionalità infatti migliora il coordinamento e l'organizzazione a livello territoriale del sistema sport, incoraggiando e favorendo la collaborazione tra le diverse realtà associative ed istituzionali.

Sotto il profilo degli spazi acqua lasciati a disposizione dell'Amministrazione, gli slot ammontano a 97 contro i 90 dell'altro proponente e garantiti in fasce orarie maggiormente estese, soprattutto nella fascia serale. Questa caratteristica è sicuramente conforme ai *desiderata*

dell'Amministrazione al fine di garantire che l'impianto sia a servizio della comunità territoriale per promuovere il dialogo e la collaborazione continua con scuola e welfare, valorizzando nel contempo la cultura dell'associazionismo espressione del territorio che da anni opera nel settore sportivo, senza finalità di lucro.

4. VALUTAZIONE COMPLESSIVA

- Sotto il profilo della valutazione di cui al paragrafo 3.1 si ritiene che la proposta del RTI costituendo composto da Consorzio Leonardo Servizi e Lavori Soc. Coop. Consortile Stabile, Coopernuoto S.C.S.D. e BCC Leasing S.p.A. sia interessante, ma quella proposta dal RTI costituendo composto da A&T Europe S.p.A. (mandataria ATI), Itallimpresa S.p.A., Pederzani Impianti S.r.l., Partecipazioni & Gestioni S.r.l. e UniCredit Leasing S.p.A. abbia alcuni elementi di maggior pregio non solamente architettonico, ma anche sotto il profilo funzionale del layout complessivo e della interessante integrazione tra interno ed esterno e di inserimento paesaggistico con il confinante parco pubblico.
- Sotto il profilo della valutazione di cui al paragrafo 3.2 non emerge una sostanziale differenza sebbene la proposta di Consorzio Leonardo appaia generalmente caratterizzata da una maggiore sinteticità e da una minore articolazione delle ipotesi di incremento dell'investimento. Viceversa la proposta A&T Europe presenta una maggiore chiarezza nella distinzione tra fase di costruzione e fase gestionale, ma introduce clausole che consentono più ampie possibilità di adeguamento economico e di incremento dell'importo finanziato. Resta fermo il fatto che per entrambe le proposte, sotto questo profilo, sarebbero necessarie delle modifiche e integrazioni al fine di rafforzare l'allocazione del rischio in capo all'operatore economico e quindi essere pienamente conformi all'interesse pubblico. Si procederà pertanto a richiedere puntuali interventi sui documenti presentati all'operatore economico che ha presentato la proposta individuata all'esito della presente valutazione.
- Sotto il profilo della valutazione di cui al paragrafo 3.3 la proposta di consorzio Leonardo ha un costo minore, in parte determinato anche dall'impostazione progettuale (si veda per questo il paragrafo 1) che fa propendere per consorzio Leonardo; tuttavia, come già evidenziato i profili economici saranno sottoposti a gara ad evidenza pubblica.
- Sotto il profilo di cui al paragrafo 3.4 appare preferibile la proposta di RTI A&T Europe in quanto tesa a valorizzare l'impianto natatorio con profili non solamente sportivi, ma anche sociali con target differenti lungo tutto l'arco della vita. Il progetto integra l'attività natatoria tradizionale con programmi specifici per scuole, anziani, persone con disabilità, famiglie e giovani. Il progetto presentato permette di soddisfare un'esigenza collettiva concreta e di pubblico interesse, rispondendo ai bisogni identificati dall'Amministrazione nell'avviso.

Per le ragioni sopra esposte si ritiene che la proposta presentata dal RTI costituendo composto da A&T Europe S.p.A. (mandataria ATI), Itallimpresa S.p.A., Pederzani Impianti S.r.l., Partecipazioni & Gestioni S.r.l. e UniCredit Leasing S.p.A. sia di maggior interesse per l'Amministrazione e meglio rispondente all'interesse pubblico sotteso all'operazione.

5. VALUTAZIONE DI CONVENIENZA E FATTIBILITÀ

Parte I

Selezione e Comparazione

La prima attività ad essere svolta è quella di Selezione delle diverse modalità di Realizzazione e Finanziamento (in seguito anche semplicemente R/F) dell'Opera.

Abbiamo 2 Macro Categorie di modalità di R/F:

1. La R/F mediante ordinario Appalto Lavori finanziato con l'accensione di un Mutuo da parte dell'Amministrazione.
2. La R/F mediante Partenariato Pubblico Privato che, come è noto, prevede che il Soggetto che si aggiudicherà la Realizzazione dell'Opera ne sia anche il Finanziatore.

Al fine di individuare la modalità di Realizzazione e Finanziamento ritenuta più adeguata, nell'ambito di ciascuna Macro Categoria, procederemo alla comparazione delle singole componenti

Appalto Lavori

In quest'ambito si deve identificare il Miglior Mutuo con cui finanziare la costruzione dell'Opera: si è optato per il finanziamento erogato da Cassa Depositi e Prestiti in quanto per l'Amministrazione risulta essere solitamente più conveniente (nonché più agevole da ottenere) rispetto a quello potenzialmente concesso dagli Istituti di Credito Ordinari.

Partenariato Pubblico Privato - PPP

Come sappiamo, adottando uno schema di Partenariato Pubblico Privato, il controvalore dell'Opera NON costituirà DEBITO per l'Amministrazione.

In funzione dell'Opera da realizzare, abbiamo selezionato e confrontato le seguenti forme di PPP:

- Partenariato Pubblico Privato strutturato secondo gli Articoli 193, 198, 196 e 176 del Codice ovvero la struttura procedurale della Proposta di Finanza di Progetto ricevuta dall'Amministrazione.
- Contratto di Disponibilità (CdD) ex Art 197 del Codice.
- Finanza di Progetto/Project Financing ex Art 193 del Codice.
- Concessione di cui agli Articoli 176 e seguenti del Codice.

Le principali caratteristiche Finanziarie e Tecnico-Procedurali, sia dell'Appalto Lavori finanziato con Mutuo, che delle diverse forme di PPP, sono state condensate ed esemplificate nella seguente Tabella:

Tabella 1	Finanza di Progetto/Project Financing Art. 193	PPP ex Artt. 193, 198, 196 e 176	Contratto di Disponibilità	Concessione	Appalto Finanziato con Mutuo CdP
Costi Iniziali	Assenti	Assenti	Contenuti o Bassi : Costo del Progetto di Fattibilità	Contenuti o Bassi : Costo del Progetto di Fattibilità	Alti : Costo del Progetto di Fattibilità e del Progetto Esecutivo

Costo del Finanziamento	<u>Alto</u> : Costo del Finanziamento, Remunerazione dell'Equity, Remunerazione del "Rischio" del Promotore	<u>Medio Alto</u> : Costo del Leasing	<u>Alto</u> : Costo del Finanziamento Remunerazione dell'Equity Remunerazione del "Rischio" dell'Aggiudicatario	<u>Alto</u> : Costo del Finanziamento Remunerazione dell'Equity Remunerazione del "Rischio" del Concessionario	<u>Basso</u> : Costo del Mutuo
Fonte del Finanziamento	Liquidità del Promotore e/o Bancaria e/o Fondi di Private Equity	Società di Leasing	Liquidità dell'Aggiudicatario e/o Bancaria e/o Fondi di Private Equity	Liquidità dell'Aggiudicatario e/o Bancaria e/o Fondi di Private Equity	Bancaria o Cassa Depositi e Prestiti
Costi Realizzativi dell'Opera	a carico del Promotore/Aggiudicatario	a carico dell'ATI Aggudicataria	a carico dell'Aggiudicatario	a carico del Concessionario	a carico della PA
Contratto di Finanziamento	Contratto fra Banca e/o Fondi Private Equity ed il Promotore	Contratto fra Società di Leasing e la PA	Contratto fra Banca e/o Fondi Private Equity e l'Aggiudicatario	Contratto fra Banca e/o Fondi Private Equity ed il Concessionario	Contratto fra Banca/CDP e la PA
Modalità di Rientro del Finanziamento	Pagamento del Canone da parte della PA e/o del Servizio da parte dell'Utenza	Pagamento Canoni del Leasing da parte della PA	Pagamento Canoni di Disponibilità da parte della PA	Pagamento del Canone da parte della PA e/o del Servizio da parte dell'Utenza	Pagamento Rate del Mutuo da parte della PA
Struttura Contrattuale	Articolata	Articolata	Articolata	Articolata	Semplice
Controparte Contrattuale della PA	Promotore /Aggiudicatario	Progettista e ATI Aggudicataria	Aggiudicatario	Concessionario	Progettista, Banca/CDP, Aggudicatario
Procedura di Gara	Proposta di PPP, Approvazione del Progetto e successiva Gara per la Realizzazione in Concessione dei Lavori e dei Servizi	Proposta di PPP, Approvazione del Progetto e successiva Gara per la Realizzazione in Leasing dei Lavori e in Concessione dei Servizi	Incarico o Gara di Progettazione e a seguire Gara ex Art. 197 D.Lgs 23/2023	Incarico o Gara di Progettazione e a seguire Gara x la Concessione dei Lavori/Servizi	Incarico o Gara di Progettazione e a seguire Gara di Appalto Lavori/Servizi
Trasferimento dei Rischi	<u>Elevato</u>	<u>Elevato</u>	<u>Elevato</u>	<u>Elevato</u>	<u>Nulla</u>
Tempi di Realizzazione dell'Opera	<u>Medi</u>	<u>Medi</u>	<u>Medio Lunghi</u>	<u>Medio Lunghi</u>	<u>Lunghi</u>

La scelta della miglior procedura di PPP

Il Partenariato Pubblico Privato strutturato secondo gli Articoli 193, 198, 196 e 176 del Codice a fronte di un Costo del Capitale di Debito (Costo della Locazione Finanziaria/Leasing) più alto rispetto ad un Mutuo della Cassa Depositi e Prestiti - attualmente ai Leasing è applicabile un

Tasso Variabile del 5,20-5,70% contro un 3,00-3,50% per CDP - risulta essere una metodologia alquanto sicura ed estremamente snella per la realizzazione di Infrastrutture Sociali (IS) e di “Opere Fredde o Tiepide” e che necessita per estrinsecarsi, del trasferimento al Locatore (Società di Leasing) del “Diritto di Superficie” su cui insiste l’Opera da realizzare.

Il Contratto di Disponibilità è particolarmente indicato per realizzare “Opere Fredde” ma si caratterizza per un Costo Complessivo del Capitale - dovuto alla remunerazioni dell’Equity e del Rischio di Impresa - che rispetto al Partenariato Pubblico Privato strutturato secondo gli Articoli 193, 198, 196 e 176 del Codice risulta più oneroso di almeno un 10 per cento.

Anche nella Finanza di Progetto/Project Financing il Costo Complessivo del Capitale di Debito è più elevato di un 10% rispetto al Partenariato Pubblico Privato strutturato secondo gli Articoli 193, 198, 196 e 176 del Codice.

La Finanza di Progetto, altrimenti detta Project Financing e la Concessione sono procedure formalmente identiche, in cui l’Affidatario (Concessionario) è esclusivamente (o prevalentemente) remunerato tramite il flusso dei ricavi derivatogli dalla Gestione dei Servizi.

Nella Proposta di Finanza di Progetto ricevuta dall’Amministrazione si evidenzia un equilibrato e razionale coinvolgimento delle seguenti procedure: - La Finanza di Progetto ex Artt 193 e 198 del Codice - La Locazione Finanziaria ex Art 196 del Codice.

- **La Concessione ex Art 176 e seguenti del Codice**

in tale Proposta l’annuale esborso dell’Amministrazione relativo al pagamento dei Canoni della Locazione Finanziaria viene ad essere mitigato dall’incasso del Canone Annuo di Concessione della Gestione.

Considerato che la Locazione Finanziaria ex Art 196 del Codice è sicuramente la miglior Procedura per procedere al Finanziamento e alla Realizzazione dell’Opera, in quanto solo a Realizzazione correttamente eseguita l’Amministrazione inizierà a pagare i Canoni periodici di Locazione Finanziaria e che la Concessione ex Art 176 e seguenti del Codice, se ben strutturata, garantisce una efficiente gestione dell’Opera realizzata garantendo quindi un efficace trasferimento del Rischio Operativo, si ravvisa nella Proposta di Finanza di Progetto ricevuta dall’Amministrazione la più idonea e conveniente procedura di Partenariato Pubblico Privato da adottare per finanziare, realizzare riqualificare e gestire l’Opera.

Tale procedura sarà d’ora in avanti denominata PPP o Proposta PPP.

Parte II

Valutazione di Convenienza e Fattibilità

- ex Art 175 co 2 D.Lgs 36 / 2023 -

La Valutazione è stata predisposta sulle informazioni rese disponibili alla data di redazione del presente documento, assumendo che quanto presente nel PEF Asseverato e nel Piano di Ammortamento Finanziario - PAF - relativi alla Proposta PPP corrisponda a quanto indicato nella bozza di convenzione.

In particolare, si assume che la ripartizione del Rischio Operativo di cui alla Convenzione/Contratto della Proposta PPP, sia effettivamente quella indicata nella Matrice dei Rischi e che quanto disposto nella Convenzione/Contratto e nella Matrice dei Rischi trovi un effettivo e coerente riscontro nei suddetti PEF Asseverato e PAF.

--

1. Rischi

Individuate nell'Appalto finanziato con Mutuo CDP e nel PPP le più adeguate procedure di Realizzazione, Finanziamento nonché Gestione dell'Opera, procederemo ad un loro raffronto economico-finanziario.

Riguardo alle procedure di comparazione delle sopracitate modalità di realizzazione e finanziamento di un'Opera Pubblica, si fa tra l'altro riferimento al già citato "Analisi delle tecniche di valutazione per la scelta del modello di realizzazione dell'intervento" redatto nel settembre 2009 dall'AVCP di concerto con l'UTFP.

In quest'ultimo documento – a pag 4 - si evidenzia che:

"La valutazione dei rischi da trasferire all'operatore privato risulta cruciale anche per quanto riguarda il conseguimento del Value for Money (VfM) inteso come margine di convenienza di un'operazione di Finanza di Progetto o di Partenariato Pubblico Privato (PPP) rispetto ad un Appalto Tradizionale".

Nella stesura della Valutazione andremo ad evidenziare e quantificare l'effettivo controvalore economico delle Tipologie di Rischio che determinano il Rischio Operativo, ovvero ai sensi dell'Art 177 comma 1 del Codice, del Rischio << legato alla realizzazione dei lavori o alla gestione dei servizi, comprende un rischio dal lato della domanda dal lato dell'offerta o da entrambi. Per rischio dal lato della domanda si intende il rischio associato alla domanda effettiva di lavori o servizi che sono oggetto del contratto. Per rischio dal lato dell'offerta si intende il rischio associato all'offerta dei lavori o servizi che sono oggetto del contratto, in particolare il rischio che la fornitura di servizi non corrisponda al livello qualitativo e quantitativo dedotto in contratto.>> :

- Rischi Lato dell'Offerta:

Rischio di Costruzione : il rischio legato al ritardo nei tempi di consegna, al non rispetto degli standard di progetto, all'aumento dei costi, a inconvenienti di tipo tecnico nell'opera e al mancato completamento dell'opera - per tale Tipologia di Rischio quantificheremo:

- Rischio Attuazione, legato al rispetto dei Tempi di Progettazione ed Esecuzione dell'Opera;
- Rischio Costruzione inerente al rispetto dei Costi di Costruzione e alla Corretta Realizzazione dell'Opera;
- Rischio Fallimento inerente all'affidabilità del Soggetto Realizzatore del PPP

Rischio di Disponibilità : il rischio legato alla capacità, da parte del concessionario, di erogare le prestazioni contrattuali pattuite, sia per volume che per standard di qualità previsti – per tale Tipologia di Rischio quantificheremo:

- Rischio Disponibilità legato alla Corretta e Puntuale Manutenzione dell'Opera – ovvero alla Traslazione all'aggiudicatario della Manutenzione dell'Opera - nel corso degli anni di durata del Contratto di PPP, atta a garantirne la continua ed ininterrotta Disponibilità alla Stazione Appaltante.
- Rischio Gestionale legato all'incremento dei Costi Operativi, ovvero all'incremento dei Costi relativi ai Servizi;
- Rischi Lato della Domanda:

Rischio di Domanda dell'Opera :

- Rischio Domanda legato al raggiungimento degli obiettivi di ricavo del PEF.

Il Rischio Operativo una volta che sia stato Oggettivamente Trasferito all'Operatore Economico ai sensi dell'Art 174 co 1 lettera d) del Codice << il rischio operativo connesso alla realizzazione dei lavori o alla gestione dei servizi è allocato in capo al soggetto privato >> consentirà all'Amministrazione di contabilizzare "OFF BALANCE SHEET" l'Opera, ai sensi della Comunicazione Eurostat del 11 Febbraio 2004 e del Regolamento UE 549/2013 (SEC 2010)

2.Dati di input

La Proposta PPP è stata strutturata sulla base di seguenti valori:

Tab 1a

Durata del Contratto di Locazione Finanziaria del PPP - anni	20
Durata della Gestione del Contratto di Concessione - anni	20

Tab 1b

Costo dell'Investimento - Spesa Totale QE - Imponibile IVA	12.863.194,08 €
Durata dell'Operazione di Finanziamento (anni)	20
Tasso Base Applicato	Variabile - Euribor ACT/360 a 3 mesi
Importo del Riscatto della Locazione Finanziaria - Imponibile IVA	1.929.479,11 €
Anticipo (Maxi Canone Locazione Finanziaria) - Imponibile IVA	3.318.181,82 €

Tab 1c

Costo dell'Investimento - Spesa Totale QE - Imponibile IVA	12.863.194,08 €
IVA	1.403.321,26 €
Costo dell'Investimento comprensivo di IVA	14.266.515,34 €

Tali Valori verranno adottati sia nello sviluppo del *PPP* che dell'*Appalto*, in quest'ultimo, l'eventuale contributo iniziale dell'Amministrazione (Autofinanziamento) – corrispondente all'eventuale Anticipo/Maxi Canone della Locazione Finanziaria aumentato dell'IVA – che sarà come di seguito quantificato:

Tab 1d

Anticipo (Autofinanziamento dell'Appalto) - IVA compresa	3.650.000,00 €
--	----------------

3. Investimento e somme finanziate

3.1. Raffronto dei tassi

Di seguito il raffronto dei tassi che regolano l'operazione di Locazione Finanziaria del *PPP* ed il Mutuo CDP dell'*Appalto*.

Tab 2a:

Procedura	Tasso Base	Spread	Tasso Variabile Finito
Locazione Finanziaria *	2,010%	3,510%	5,520%
Appalto con Muto CDP**	2,010%	1,130%	3,140%

* Locazione Finanziaria a Tasso Variabile durata 20 anni a Canoni Annuali Posticipati : il valore del Tasso Base - ovvero il valore dell'Euribor ACT/360 3 mesi - adottato nel presente documento è pari al 2,010% così come indicato nel PAF della Proposta.

** Finanziamento Cassa Depositi e Prestiti Spa (nel seguito "CDP") : il 15 Giugno 2026 è stata adottata come data di rilevazione dal sito della Cassa Depositi e Prestiti Spa dello Spread applicabile sui Prestiti Ordinari a Tasso Variabile con durata 20 anni ed inizio ammortamento 01/07/2026, anche se l'ammortamento potrà iniziare in data diversa da quella indicata.
https://www.cdp.it/sitointernet/page/it/prestito_ordinario_enti_locali?contentId=PRD1547

Nello sviluppo dell'Appalto si prevede una durata del Mutuo CDP pari a 20 anni.

Tab 2b:

Determinazione del Tasso del Mutuo CDP		
	Durata (anni)	Tasso Variabile
Mutuo CDP	20	3,140%

A termini di Contratto, alla data di decorrenza dell'operazione di Locazione Finanziaria, il relativo Canone, determinato in via presuntiva nel presente documento, dovrà essere ricalcolato adeguandolo sia al Tasso Euribor ACT/360 3 mesi rilevato a quella data, che all'effettivo importo dell'investimento effettuato dal Soggetto Finanziatore.

3.2. Il Trattamento dell'IVA

Il controvalore dell'IVA rilevato dal Quadro Economico è come di seguito indicato nella **Tabella 2c**:

IVA su Spesa Realizzativa del QE	1.403.321,26 €
----------------------------------	----------------

In un Appalto l'IVA colpisce l'importo dell'investimento "puro", cioè i costi fatturati dai soggetti contrattualizzati con la Stazione Appaltante: nel presente documento si suppone di finanziare con il Mutuo Cassa Depositi e Prestiti anche l'ammontare relativo all'IVA della Spesa Realizzativa.

Nella Locazione Finanziaria del PPP invece, l'IVA colpisce l'importo dei canoni che, a loro volta, essendo calcolati mediante l'applicazione dei tassi di interesse, sono complessivamente di importo superiore, in cifra assoluta, rispetto all'importo dell'investimento "puro".

L'IVA colpisce i canoni della Locazione Finanziaria, quindi una base imponibile nominalmente superiore all'importo finanziato, in quanto comprensiva degli oneri finanziari.

L'operazione di Locazione Finanziaria del PPP assumerà le caratteristiche indicate nella seguente **Tabella 3a**:

PPP - Base di Calcolo*	12.863.194,08 €
Importo Annuale Canoni	742.898,68 €

Maxi Canone Iniziale	3.318.181,82 €
Somma Canoni	14.672.248,93 €
Riscatto Finale	1.929.479,11 €
Importo Complessivo Nominale	19.919.909,86 €

*La Base di Calcolo corrisponde al valore "SPESA TOTALE - imponibile iva" del Quadro Economico.

L'Operazione di Mutuo dell'Appalto assumerà le caratteristiche indicate nella seguente **Tabella 3b**:

Appalto - Base di Calcolo**	14.266.515,34 €
Importo Annuale Rata - (2 Rate Semestrali)	718.860,46 €
Autofinanziamento	3.650.000,00 €
Somma Rate	14.377.209,19 €
Importo Complessivo Nominale	18.027.209,20 €

** La Base di Calcolo corrisponde al valore "SPESA COMPLESSIVA" del Quadro Economico.

L'entità dell'esborso relativo all'IVA a carico dell'Amministrazione nelle 2 diverse Procedure è evidenziato nella seguente **Tabella 3c**:

Controvalore IVA a carico dell'Amministrazione	
PPP	1.991.990,99 €
Appalto	1.403.321,26 €

Nella Locazione Finanziaria del PPP l'aliquota IVA del 10% viene applicata in maniera differita, essendo dilazionata per tutta la durata contrattuale sugli importi periodicamente pagati (eventuale Maxi

Canone, Canoni Annuali e Riscatto Finale) mentre in caso di Appalto il controvalore dell'IVA

- aliquota IVA 10% sui Lavori e 22% sulle Prestazioni di Servizi - sarà pagato nel corso della sola fase iniziale di realizzazione dell'Opera.

3.3. La Concessione dell'Area

L'area su cui verrà realizzata l'Opera verrà concessa in Diritto di Superficie al Soggetto Finanziatore del PPP per 33 anni.

Il Diritto di Superficie è concesso a Titolo Gratuito.

L'Amministrazione farà periziare tale Area ed inserirà una clausola nel Bando che prevede che qualora l'Agenzia delle Entrate riscontrasse una discordanza tra le imposte pagate e quelle da essa calcolate, questa discordanza rimarrà a carico/favore dell'Amministrazione.

Ovviamente il Diritto di Superficie si estingue per confusione con la Nuda Proprietà in tutti i casi di Riscatto dell'Opera (sia esso il riscatto finale, che l'eventuale riscatto anticipato). La durata del Diritto di Superficie in luogo della durata ventennale della Locazione Finanziaria consente di mantenere un adeguato valore economico del bene anche dopo la scadenza contrattuale.

3.4. L'Operazione di Locazione Finanziaria che Finanzia il PPP

Con riferimento al Capo 1.1 ai fini del tasso applicabile ed al Capo 1.2 ai fini dell'importo finanziabile, senza considerare eventuali risparmi in sede di gara, avremo il Valore Capitale come da **Tabella 4a1**:

PPP - Valore Capitale	12.863.194,08 €
di cui	
Lavori	10.686.932,15 €
Somme a Disposizione	2.176.261,93 €

Da cui deriva lo sviluppo dell'operazione di Locazione Finanziaria come da **Tabella 4a2**:

PPP - Imponibile IVA	
Canone Annuale	742.898,68 €
Maxi Canone Iniziale	3.318.181,82 €
Somma Canoni	14.672.248,93 €
Riscatto Finale	1.929.479,11 €
Spesa Complessiva Nominale	19.919.909,86 €

Il tutto al netto dell'IVA che è corrisposta dal Soggetto Finanziatore del PPP sulle fatture emesse e recuperata successivamente mediante l'applicazione dell'IVA sui Canoni.

Il Contratto di Locazione Finanziaria prevede la possibilità di riscatto finale, in modo che l'Opera, a fine contratto, possa rientrare nel patrimonio dell'*Amministrazione*. Non sussiste l'obbligo di esercitare l'opzione di riscatto, qualora alla scadenza del contratto di Locazione Finanziaria l'*Amministrazione* non ne verificasse la convenienza.

Visto che nell'*Appalto* si è previsto di Finanziare pure l'IVA del Quadro, per uniformità di comparazione, si andranno a confrontare le Rate del Finanziamento del Mutuo Cassa Depositi e Prestiti (già conteggiate considerando l'IVA) con i Canoni l'Anticipo ed il valore di Riscatto della Locazione Finanziaria del PPP aumentati della Aliquota IVA di competenza (10%).

L'operazione di Locazione Finanziaria assoggettata ad IVA assume i valori della **Tabella 4a3**:

PPP con IVA	
Canone Annuale	817.188,55 €
Maxi Canone Iniziale	3.650.000,00 €
Somma Canoni	16.139.473,82 €
Riscatto Finale	2.122.427,02 €
Spesa Complessiva Nominale Ivata	21.911.900,85 €

3.5. Mutuo Ordinario Cassa Depositi e Prestiti.

Con riferimento al Capo 1.1 ai fini del tasso applicabile e al Capo 1.2 ai fini dell'importo finanziabile, senza considerare eventuali risparmi in sede di gara, in caso di *Appalto Lavori con Mutuo* l'investimento iniziale sarà come da seguente **Tabella 4b1**:

Appalto - Valore Capitale	14.266.515,34 €
di cui	
Lavori	10.686.932,15 €
Somme a Disposizione	2.176.261,93 €
IVA al 10% sui Lavori e al 22% sulle Prestazioni di Servizi	1.403.321,26 €

L'Operazione di Mutuo accesa con la CDP assume i valori della seguente **Tabella 4b2**:

Appalto	
Rata Annuale	718.860,46 €
Autofinanziamento	3.650.000,00 €
Somma Rate	14.377.209,19 €
Spesa Complessiva Nominale	18.027.209,20 €

4. L'Allineamento ai fini della Neutralità Competitiva

In seguito alle considerazioni che precedono, è possibile un primo aritmetico confronto fra i costi di finanziamento delle 2 procedure, riassunto nella seguente **Tabella 5**:

	PPP	PPP con IVA	Appalto	Differenza
Maxi Canone Iniziale	3.318.181,82 €	3.650.000,00 €		3.650.000,00 €
Autofinanziamento			3.650.000,00 €	-3.650.000,00 €
Somma Canoni / Rate	14.672.248,93 €	16.139.473,82 €	14.377.209,19 €	1.762.264,63 €
Riscatto Finale	1.929.479,11 €	2.122.427,02 €		2.122.427,02 €
Importo Complessivo Nominale	19.919.909,86 €	21.911.900,85 €	18.027.209,20 €	3.884.691,65 €

Sarà poi indispensabile "Attualizzare" tutte le somme che progressivamente si generano nel corso della durata contrattuale – ovvero i Canoni della Locazione Finanziaria e le Rate del Mutuo.

Anche il *Riscatto Finale* della Locazione Finanziaria ai fini delle neutralità competitiva, dovrà essere attualizzato in quanto erogato al termine dell'ammortamento.

N.B. : nel già citato documento "Analisi delle tecniche di valutazione per la scelta del modello di realizzazione dell'intervento: il metodo del Public Sector Comparator e l'analisi del valore" redatto nel settembre 2009 dall'AVCP di concerto con l'UTFP, alla pagina 8, per il calcolo del Tasso di Attualizzazione, è riportato : << (...) in Italia potrebbe essere possibile l'utilizzo, come Tasso di Sconto, del saggio applicato dalla Cassa Depositi e Prestiti ai finanziamenti concessi (agli Enti Pubblici).>>

Pertanto ai fini del computo del Tasso di Sconto/Attualizzazione utilizzato nella presente Valutazione adotteremo la seguente Equazione di Fisher

$$\text{TASSO DI SCONTO} = (1 + r) * (1 + \text{Inflazione}) - 1$$

utilizzando i seguenti parametri

<i>r</i> = Tasso Fisso CDP	rilevazione del	Inizio Ammortamento	Durata (anni)
4,33%	15/06/2026	01/01/2027	20
<i>Inflazione</i> = Tasso di Inflazione perseguito dalla BCE			2,00%
Equazione di Fisher - Tasso di Sconto/Attualizzazione			6,42%

Conseguentemente al calcolo di attualizzazione, avremo i valori indicati nella seguente tabella:

Tab 6

	<i>PPP con IVA</i>	<i>Appalto</i>	<i>Differenza</i>
Maxi Canone Iniziale	3.650.000,00 €		3.650.000,00 €
Autofinanziamento		3.650.000,00 €	-3.650.000,00 €
Somma Canoni / Rate	16.139.473,82 €	14.377.209,19 €	1.762.264,63 €
Somma Canoni/Rate Attualizzate	8.950.853,07 €	8.099.430,50 €	851.422,57 €
Riscatto Finale	2.122.427,02 €		2.122.427,02 €
Riscatto Finale Attualizzato	611.850,31 €		611.850,31 €
Importo Complessivo Nominale	21.911.900,85 €	18.027.209,20 €	3.884.691,65 €
Importo Complessivo Attualizzato*	13.212.703,38 €	11.749.430,51 €	1.463.272,88 €

*Attualizzazione su 20 anni

Resta evidente che sotto il profilo solo apparente il ricorso all'Appalto sembra più conveniente.

Tuttavia, al fine di rendere per quanto possibile omogenea la comparazione, è necessario tener conto, nel caso di *Appalto Lavori finanziato con Mutuo*, delle considerazioni di natura economica che seguono, ovvero del cosiddetto Trasferimento dei Rischi.

--

5. Il trasferimento dei rischi

5.1. La monetizzazione dei rischi trasferiti

Finora sono stati eseguiti dei conteggi puramente aritmetici, che non tengono conto delle reali implicazioni che conseguono alla scelta di un *Appalto* piuttosto che di un *PPP*.

La Valutazione è tesa a valutare l'Allocazione dei Rischi quantificandone l'incidenza sul piano economico finanziario dell'Opera da realizzare.

Pertanto, una funzionale stesura della Valutazione implica la determinazione economica dei "Rischi Trasferiti" ovvero la valutazione delle *Tipologie del Rischio Operativo* che nell'*Appalto* sono poste in capo alla Stazione Appaltante e che invece nel *PPP* sono poste in capo al Concessionario.

La stima economica della diversa allocazione delle suddette *Tipologie del Rischio Operativo* determina il Value for Money, ovvero il valore economico che rende vantaggiosa una procedura piuttosto che l'altra.

Trattiamo pertanto le seguenti *Tipologie del Rischio Operativo*:

Rischio Lato dell'Offerta di Costruzione

- a) *Rischio Attuazione* - Rischio legato ai *Tempi di Attraversamento* delle diverse fasi procedurali e al rispetto dei Tempi di Esecuzione dell'Opera.
- b) *Rischio Costruzione* - Rischio inerente al rispetto dei Costi di Realizzazione dell'Opera.
- c) *Rischio Fallimento* - ovvero la quantificazione del costo relativo alla Valutazione Economico Finanziaria e di Affidabilità - *Due Diligence* - del Soggetto Realizzatore, che nell'operazione di Locazione Finanziaria del PPP viene preventivamente eseguita dalla Società di Leasing e che contribuisce a ridurre il Rischio di Default del Soggetto Realizzatore.

Rischio Lato dell'Offerta di Disponibilità

- d) *Rischio Disponibilità* dell'Opera per tutta la durata del Contratto.
- e) *Rischio Operativo-Gestionale* - Rischio legato alla corretta Gestione dei Servizi ad ai relativi Costi.

Rischio Lato della Domanda

- f) *Rischio Performance* - Rischio legato al rispetto degli obiettivi di ricavo della Gestione.

Il tutto ai sensi dell'Articolo 177 comma 2 del Codice: << Si considera che il concessionario abbia assunto il rischio operativo quando, in condizioni operative normali, non sia garantito il recupero degli investimenti effettuati o dei costi sostenuti per la gestione dei lavori o dei servizi oggetto della concessione. La parte del rischio trasferita al concessionario deve comportare una effettiva esposizione alle fluttuazioni del mercato tale per cui ogni potenziale perdita stimata subita dal concessionario non sia puramente nominale o trascurabile.>>

a) Il Rischio Attuazione - è stato calcolato utilizzando le Tabelle elaborate dal Sistema Conti Pubblici Territoriali (CPT) per la redazione del documento "Rapporto sui Tempi di Attuazione delle Opere Pubbliche - N° 6 2018" https://www.agenziacoesione.gov.it/news_istituzionali/tempi-di-realizzazione-delle-operepubbliche-online-il-rapporto-2018/ suddivise per Settore di Attività, e successivamente per Classe di Costo, le Tabella elaborate da CPT evidenziano i TEMPI ATTUATIVI MEDI (ANNI) delle Opere Pubbliche.

Adottando la specifica Tabella, è pertanto possibili desumere per l'Opera da realizzare, il relativo tempo di attuazione mediante Appalto, da porre a confronto con il Cronoprogramma dei Lavori del PPP.

Tab 7a

Rapporto Tempi OOPP 2018 - Tabella A13 - "Edilizia"			
Classe Costo - g	CTV Investimento		12.863.194,08 €
Totale Tempi di Attuazione Appalto	Anni*	Mesi	Giorni
	7,9	95	2.835

Tab 7b

Cronoprogramma del PF/PPP	Mesi	Giorni
Progettazione Tecnico Economica **	3	90
Progettazione Esecutiva	5	150
Aggiudicazione	1	40
Esecuzione Lavori	23	700
Totale Tempi Cronoprogramma	33	980

*Ai tempi attuativi medi delle Tabella A13 è applicato un fattore di correzione (in diminuzione) per compensare i tempi dedicati al Progetto Definitivo non più contemplato dal D.Lgs 36/2023

**I tempi di Progettazione Tecnico Economica si considerano pari a quelli necessari per arrivare alla dichiarazione di Pubblico Interesse (90 gg)

Se ai tempi della Durata Effettiva aggiungiamo i Tempi di Attraversamento *** otteniamo i Tempi di Attuazione del PPP:

Tab 7c

Tempi Attuazione	Giorni	
Totale Tempi Cronoprogramma PPP	980	
Stima Tempi Attraversamento della PA calcolati in % sui Tempi Cronoprogramma ****	48,00	470
Totale Tempi di Attuazione PPP	1.450	

*** Tempo di Attraversamento : nel percorso che partendo dalla fase di preparazione del Bando di Gara, passando dalla Progettazione di Fattibilità, arriva fino alla Consegna dei Lavori, il “Tempo di Attraversamento” è quel lasso di tempo necessario per transitare da una fase procedurale alle successive (ad esempio le fasi che vanno dalla Proposta di Aggiudicazione alla Firma del Contratto) e in cui vengono svolte dalla PA attività tecniche, amministrative e deliberative, necessarie alla prosecuzione del percorso attuativo.

****CTP 2018 - Rapporto sui Tempi di Attuazione OOPP 2018 – Tabella A1 - PESO DEI TEMPI DI ATTRAVERSAMENTO PER FASE E CLASSE DI COSTO - Totale (escluso lavori)

Il tempo di attuazione delle 2 procedure, e la relativa differenza, sono schematizzati nella **Tabella 7d**:

Tempi di Attuazione Appalto	Tempi di Attuazione PPP	Giorni Risparmiati
2835	1450	1385

I giorni “Risparmiati” dal PPP nelle Fasi che vanno dalla Progettazione al Collaudo dell’Opera, rappresentano il maggior lasso di tempo in cui, in caso di *Appalto*, non è disponibile il bene finito, con conseguente posticipazione della soddisfazione dei fabbisogni pubblici, di cui possiamo calcolare il Costo Virtuale di Mancata Disponibilità che identifica il *Rischio Lato Offerta Attuazione*, come da **Tabella 7e**:

Rischio Attuazione				
Giorni risparmiati con PPP	Costo dell'Investimento	Saggio Medio di Disponibilità: Rendimento dei Beni Immobili *	Saggio di Disponibilità Prudenzialmente Adottato	Costo Mancata Disponibilità - Entità del Rischio
1385	12.863.194,08 €	3,00%	0,50%	243.977,79 €

*Vedasi "I Procedimenti di stima sintetici indiretti" a sua volta tratto da "Estimo Immobiliare Urbano ed Elementi di Economia" - Arch Alberto D'Agostino - Esculapio Editore 2004
<https://www.georoma.it/DNN80426/Portals/0/Documenti/Geopunto/Geopunto%2020072008/geo20%20p13%20inserto.pdf>

--

La valorizzazione dei Rischi che seguono è stata calcolata facendo riferimento all'indagine messa a disposizione dall'Autorità per la Vigilanza sui Contratti Pubblici, che ha esaminato 31.970 appalti, nel periodo 2000-2007 - ovvero il documento "Analisi delle tecniche di valutazione per la scelta del modello di realizzazione dell'intervento" redatto nel settembre 2009 dall'AVCP di concerto con l'UTFP.

b) Rischio Costruzione: con il PPP è praticamente precluso il rischio di perizie suppletive; tenendo in considerazione il costo di realizzazione, valutando che negli appalti pubblici appaiono storicamente inevitabili varianti in corso d'opera, perizie suppletive nonché riserve accolte e quantificandone come sopra la relativa entità percentuale, si può determinare l'entità del Rischio Costruzione, come da seguente **Tabella 8**:

Costo di Costruzione/Investimento meno oneri prelocazione	12.863.194,08 €
---	-----------------

Rischio di incremento dei Costi di Costruzione - AVCP 9/2009 pag 12 Tab 3 rispetto a cui sono state adottate diverse Tipologie % di Incremento

Tipo di incremento Classe di Costo di Costruzione scostamento del	Costo per tipi di Incremento	Entità del danno	Probabilità	Entità del Rischio
Incremento Nullo	12.863.194,08 €	€ 0,00	25%	0,00 €
Incremento Lieve	13.184.773,93 €	€ 321.579,85	30%	96.473,96 €
Incremento Moderato	14.471.093,34 €	€ 1.607.899,26	33%	530.606,76 €
Incremento Forte	15.435.832,90 €	€ 2.572.638,82	12%	308.716,66 €
Rischio Costruzione				935.797,37 €

-

c) Rischio di Fallimento: mentre nell'Appalto qualunque impresa può aggiudicarsi i lavori - determinando un aumento sia dei rischi di costruzione che della quota di Opere ultimate con ritardi eccessivi e/o "ferme" a causa del Fallimento del Realizzatore - nel PPP la scelta del Realizzatore è subordinata al preventivo esame di solidità ed affidabilità della Società di Locazione Finanziaria, che quindi effettua una "Due Diligence", con lo scopo di scongiurare sia i rischi di default che le spese di contenzioso, che caratterizzano gli appalti ordinari. La selezione dell'impresa esecutrice da parte della Società di Locazione Finanziaria consente a quest'ultima l'immediata sostituzione del costruttore colpito da default. La valutazione (Due Diligence) effettuata dalla Società di Locazione Finanziaria è economicamente stimata come da **Tabella 9**:

Valutazione Finanziaria eseguita dalla Società di Leasing sul Costruttore		
Investimento	% sull'Investimento	Valore Due Diligence/Entità del Rischio
12.863.194,08 €	0,20%	25.726,39 €

d) Rischio Operativo-Gestionale ovvero l'incremento del Costo Operativo, che è come di seguito quantificato:

Tab 10.

Costo Operativo-Gestionale	35.949.493,00 €
----------------------------	-----------------

Rischio di incremento dei Costi Operativi - AVCP 9/2009 pag 13 Tab 6 rispetto a cui sono state adottate % di incremento ridotte

<i>Tipo di Incremento Classe di scostamento del Costo Operativo-Gestionale</i>	<i>Costo per tipi di Incremento</i>	<i>Entità del danno</i>	<i>Probabilità</i>	<i>Entità del Rischio</i>
Incremento Nullo	35.949.493,00 €	€ 0,00	30%	0,00 €
Incremento Lieve	37.746.967,65 €	€ 1.797.474,65	50%	898.737,32 €
Incremento Moderato	41.341.916,95 €	€ 5.392.423,95	10%	539.242,40 €
Incremento Forte	46.734.340,90 €	€ 10.784.847,90	10%	1.078.484,79 €
Rischio Operativo-Gestionale				2.516.464,51 €

f) Rischio Performance servizi erogati non conformi agli standard prestabiliti con conseguente diminuzione dei Ricavi.

Tab 11

Performance = Ricavi Gestionali del PEF	39.818.896,00 €
---	-----------------

Rischio di Performance - AVCP 9/2009 pag 13 Tab 7 a cui è stata aggiunta la quantificazione % della Riduzione di Performance

Tipo di Decremento Classe di scostamento della Performance - ovvero del Controvalore dei Ricavi		Entità della Riduzione	Probabilità	Valore del rischio
Nessun Riduzione della Performance	0,00%	0 €	60%	0 €
Riduzione Performance	2,00%	796.378 €	40%	318.551 €
Rischio Performance				318.551,17 €

Il controvalore del Rischio Operativo Trasferito è dato dalla **Tabella 13.a**:

Rischi		PPP	Appalto	Differenza
Lato dell'Offerta di Costruzione	a) Rischio Attuazione	0,00 €	243.977,79 €	-243.977,79 €
	b) Rischio Costruzione	0,00 €	935.797,37 €	-935.797,37 €
	c) Rischio Fallimento	0,00 €	25.726,39 €	-25.726,39 €
Lato dell'Offerta di Disponibilità	d) Rischio Operativo/Gestionale	0,00 €	2.516.464,51 €	-2.516.464,51 €
Lato della Domanda	e) Rischio Performance	0,00 €	318.551,17 €	-318.551,17 €
Rischio Operativo		0,00 €	4.040.517,22 €	-4.040.517,22 €

Considerando che i Rischi Operativo e di Performance si protraggono per tutta la durata contrattuale, mentre gli altri insistono solo sulla fase iniziale di realizzazione, si procede alla attualizzazione di tali Rischi (**Tabella 13b**):

Rischi		PPP	Appalto	Differenza
Lato dell'Offerta di Costruzione	a) Rischio Attuazione	0,00 €	243.977,79 €	-243.977,79 €
	b) Rischio Costruzione	0,00 €	935.797,37 €	-935.797,37 €
	c) Rischio Fallimento	0,00 €	25.726,39 €	-25.726,39 €
Lato dell'Offerta di Disponibilità	d) Rischio Operativo/Gestionale*	0,00 €	1.395.615,76 €	-1.395.615,76 €
Lato della Domanda	e) Rischio Performance*	0,00 €	176.666,52 €	-176.666,52 €
Rischio Operativo <u>Attualizzato</u>		0,00 €	2.777.783,83 €	-2.777.783,83 €

*Attualizzazione su 20 anni

--

5.2. Gli Oneri Finanziari di Prefinanziamento e Prelocazione

Sempre al fine di rendere per quanto possibile omogenea la comparazione, è necessario tenere in considerazione gli Oneri di Prefinanziamento ovvero gli oneri finanziari relativi al pagamento degli Stati di Avanzamento Lavori - così come previsti dal codice degli Appalti - per la procedura di *Appalto*.

Tali oneri si considerano:

- a) assolti direttamente dall'*Amministrazione* alla fine dei lavori, senza prevederne la capitalizzazione;
- b) tasso di preammortamento coincidente con il tasso d'ammortamento del Mutuo CDP

Per l'*Opera* considerata possiamo ipotizzare il piano finanziario dei pagamenti come da **Tabella 14**:

SAL	Importo SAL	Tasso	GG per calcolo interessi	Oneri Preammortamento Appalto
1°	2.123.303,07 €	3,140%	730	133.343,43 €
2°	772.110,21 €		608	40.407,10 €
3°	772.110,21 €		548	36.366,39 €
4°	772.110,21 €		487	32.325,68 €

5°	772.110,21 €	426	28.284,97 €
6°	772.110,21 €	365	24.244,26 €
7°	772.110,21 €	304	20.203,55 €
8°	772.110,21 €	243	16.162,84 €
9°	772.110,21 €	183	12.122,13 €
10°	772.110,21 €	122	8.081,42 €
11°	772.110,21 €	61	4.040,71 €
12°	772.110,21 €	0	0,00 €
	10.616.515,34 €		355.582,49 €

Gli Oneri di Prelocazione ovvero gli oneri finanziari relativi al pagamento degli Stati di Avanzamento Lavori della procedura di *Locazione Finanziaria* previsti nella Proposta di PPP sono evidenziati nella Tabella 15 :

Oneri di Prelocazione della Proposta di PPP	734.183,76 €
---	--------------

6. Il Canone

Si ricorda che il Concessionario-Gestore, corrisponderà annualmente all'Amministrazione un Canone di Concessione pari a € 210.000 , per un controvalore complessivo di € 4.200.000

--

7. Il Value For Money

Determinazione del Value For Money (VfM)

Tab 16

Appalto	Costo Realizzativo Attualizzato dell'Appalto	€ 11.749.430,51
	Oneri Prefinanziamento del Mutuo	€ 355.582,49
	Rischio Operativo Attualizzato NON Trasferito	€ 2.777.783,83
	Controvalore dell'Appalto	€ 14.882.796,82
	Costo per l'Ente dell'Opera Realizzata mediante Appalto con € 14.882.796,82 Gestione Diretta	
PPP	Costo Realizzativo Attualizzato del PF	€ 13.212.703,38
	Oneri di Prelocazione	€ 734.183,76
	Controvalore del PF	€ 13.946.887,14
	Valsente della Procedura di Partenariato Pubblico Privato	
		€ 13.946.887,14

Value for Money

VfM Differenza fra Appalto e PPP = Risparmio per l'Ente adottando € 935.909,68 la Procedura più Conveniente

la Proposta di PPP risulta più conveniente rispetto all'Appalto pertanto la Proposta di Partenariato Pubblico Privato risulta essere la procedura REALISTICAMENTE ATTUABILE di progettazione, finanziamento, realizzazione e gestione PIU' CONVENIENTE PER L'AMMINISTRAZIONE

6. PROPOSTA DI INDIVIDUAZIONE DEL PROMOTORE E INTEGRAZIONI

Il sottoscritto quale RUP dell'intervento in oggetto propone quindi l'individuazione RTI costituendo composto da A&T Europe S.p.A. (mandataria ATI), Itallimpresa S.p.A., Pederzani Impianti S.r.l., Partecipazioni & Gestioni S.r.l. e UniCredit Leasing S.p.A. quale promotore.

Fermo restando quanto sopra espresso, con riferimento alla **necessità di integrazioni della proposta relativamente agli aspetti giuridico-amministrativi ed economico-finanziari**, la proposta come sopra individuata dovrà essere modificata nei seguenti aspetti, salvi ulteriori elementi che ci si riserva di aggiungere in sede di invio della richiesta:

Trasferimento del rischio di costruzione

- È necessario precisare nella bozza di convenzione che l'importo dei lavori è fisso e invariabile.
- Il meccanismo di revisione prezzi, previsto all'art. 12, co. 3, della bozza di convenzione, che richiama a sua volta l'art. 60 del Codice, non può trovare applicazione poiché specificamente riferito ai contratti d'appalto ed inoltre è incompatibile con il diverso meccanismo del riequilibrio di cui all'art. 192 del Codice. Pertanto è necessario stralciare il riferimento all'art. 60 del D.Lgs. 36/2023 dalla bozza di convenzione.
- È necessario inoltre eliminare dall'art. 8 della bozza di convenzione, il riferimento dell'art. 1664 del Codice Civile.
- Ugualmente incompatibile con un contratto di PPP è l'istituto delle riserve che comportano la variazione dell'importo finanziato, ai sensi del combinato disposto degli artt. 22 e 30 della bozza di convenzione, poiché nelle operazioni di partenariato le variazioni dell'importo dell'investimento sono ammissibili solo a fronte di fattori eccezionali e imprevedibili, con attivazione dello strumento del riequilibrio economico-finanziario ex art. 192 del Codice. L'istituto delle riserve deve essere pertanto stralciato dalla bozza di convenzione.
- Sempre con riferimento all'art. 30 della bozza di convenzione, deve essere ridimensionato e meglio specificato l'elenco dei casi ivi riportato, perché con l'attuale formulazione potrebbe determinare l'incremento dell'importo finanziato. L'Amministrazione si riserva in ogni caso di valutare l'elenco come riformulato prima di renderlo definitivo ai fini dell'approvazione.
- È necessario eliminare la possibilità di rimodulare i termini del Cronoprogramma a seguito dell'approvazione del progetto definitivo in quanto tale contenuto è stabilito perentoriamente in sede di stipula del contratto.
- All'art. 13, tra le ipotesi che determinano ritardi nella consegna del PE o della consegna lavori, da cui discende l'applicazione automatica delle penali, devono essere ricompresi anche eventi non direttamente imputabili a colpa o negligenza del Costruttore (fatti salvi i ritardi dovuti a fattori eccezionali e imprevedibili che possano determinare il riequilibrio).

- È necessario aggiungere alla bozza di convenzione un meccanismo di riduzione della durata della gestione a fronte di ritardi nella realizzazione dei lavori che siano imputabili al rischio allocato sull'operatore economico privato.
- Le penali ex art. 21, per il ritardo nella consegna del progetto esecutivo e per il ritardo nell'ultimazione dei lavori non si ritengono sufficienti e pertanto devono essere aumentate. Devono essere inoltre computate entrambe sul totale dell'ammontare dei lavori.

Trasferimento del rischio di disponibilità

- Con riferimento alle penali richiamate all'art. 51 della bozza di convenzione, esse risultano di importo molto contenuto. Pertanto si dovrà procedere ad un incremento che potrà essere una conseguenza dell'aumento della percentuale stessa oppure della modifica sul passaggio della "divisione per 365".
- Con riferimento alla garanzia a sostegno del pagamento della penale, sono previste, ex art. 62 della bozza di convenzione, due garanzie:
 - una di importo pari al 10% del costo annuo operativo di esercizio, così come previsto dall'art. 117 del Codice, e quindi pari a circa € 140.000, soggetta per altro a riduzione ai sensi dell'art. 106, comma 8, del Codice;
 - un'altra garanzia pari al valore di una rata trimestrale del Canone di Locazione Finanziaria.

È necessario specificare che entrambe le garanzie possano essere utilizzate a sostegno del pagamento delle penali e inoltre si rileva la necessità di incrementare l'importo di quella prevista all'art. 62, co. 2, della bozza di convenzione.

- È necessario incrementare i KPI individuati in quanto ad oggi risultano insufficienti sia sotto il profilo qualitativo sia sotto il profilo quantitativo.

Equilibrio economico-finanziario del rapporto

- Deve essere confermato e chiarito nel testo della bozza di convenzione, che il riequilibrio operi a fronte di un disequilibrio che attenga soltanto alla fase gestionale, così che un eventuale incremento dell'investimento non andrebbe riequilibrato
- L'elenco di ipotesi che definisce l'"Evento Destabilizzante" di cui all'art. 2 della bozza di convenzione non è indicato come tassativo e risulta estremamente ampio. Dovrà pertanto essere esplicitamente indicato come tassativo e compiutamente rappresentato nello schema di convenzione.
- All'art. 57, comma 7, della convenzione, che stabilisce l'eventualità di un mancato accordo sul riequilibrio del piano economico-finanziario, deve essere espunto il riferimento alla lett. c) dell'art. 190, comma 4, del D.Lgs. 36/2023. Infatti nel caso di specie l'indennizzo dovuto all'operatore privato in caso di recesso è quantificato limitatamente alle sole lett. a) e b) dell'art. 190, comma 4, lett. a) e b) del D.Lgs. 36/2023.
- Inoltre, nell'art. 57, co. 8, della convenzione deve essere stralciata la parte dove si prevede il diritto del Soggetto Finanziatore a vedersi riconosciuti tutti i canoni di leasing scaduti e a scadere. Il Soggetto Finanziatore infatti ha già diritto a vedersi riconosciuto il valore delle opere realizzate al netto degli ammortamenti così come previsto dall'art. 190, co. 4 lett. a) del D.Lgs. 36/2023.
- Il canone riservato al Comune per la gestione dell'opera, nel PEF di gestione rimane fisso ad € 210.000,00 nell'arco dei 20 anni di concessione senza che venga indicizzato, come invece accade per il canone di affitto della struttura che la SSD (Gestore Effettivo) paga alla NewCo (Gestore Contrattuale della Concessione), partendo da € 265.000 al primo anno per

attestarsi ad € 714.123 al ventesimo anno. Pertanto il canone dovrà essere debitamente indicizzato all'interno del PEF.