
INTRODUZIONE DELLA PROPOSTA SINTESI GIUDIRICO-ECONOMICA

rev. 1 del 7.05.2013

1. PREMESSA.

La sempre maggiore esigenza di rispondere alla domanda di servizi pubblici e la crescente necessità di rinnovare il patrimonio immobiliare e infrastrutturale pubblico hanno comportato, in Italia come in altri paesi europei ed extraeuropei, un aumento del fabbisogno di risorse finanziarie da destinare agli investimenti.

Tuttavia, i vincoli posti dal rispetto dei criteri di convergenza e armonizzazione delle politiche economiche e monetarie e di stabilità della finanza pubblica hanno portato i Paesi aderenti all'Unione Economica e Monetaria alla ricerca di un maggiore coinvolgimento dei soggetti privati nel finanziamento e nella gestione delle opere pubbliche, attraverso il ricorso e l'attivazione di strumenti di finanza innovativa.

In questo panorama, il leasing immobiliare *in costruendo*, previsto e disciplinato dall'art. 160-*bis* del D.Lgs. n. 163/2006 (introdotto dal D.Lgs. 31 luglio 2007, n. 113, successivamente modificato con D.Lgs. 11 settembre 2008, n. 152), può costituire un valido strumento di finanziamento per la realizzazione di opere direttamente utilizzate dalla pubblica amministrazione e un'alternativa all'appalto, concretizzando una modalità di realizzazione di infrastrutture pubbliche secondo schemi di Partenariato Pubblico-Privato ("PPP").

Facendo leva sulla progettualità degli operatori privati il legislatore ha introdotto una nuova modalità di avvio delle iniziative infrastrutturali dando vita al cosiddetto 'Leasing Pubblico ad Iniziativa Privata' di cui all'art. 153, commi 19 e 20, del D.Lgs 163/2006.

La fase propositiva nell'ambito dell'istituto del 'Leasing Pubblico ad Iniziativa Privata' prevede, ai fini dell'inserimento dell'opera nell'ambito dello strumento di programmazione, che sia compiuta, da parte dell'amministrazione, una preliminare valutazione in ordine al pubblico interesse del progetto.

La presente Proposta di attivazione di un partenariato pubblico privato (PPP), mediante locazione finanziaria di opera pubblica ai sensi del citato art. 153, comma 20, del D.Lgs 163/2006, riposa pertanto sull'assunto che l'amministrazione sottoponga il progetto ad una prodromica analisi critica e ragionata che sia funzionale ad una parallela valutazione di convenienza dello strumento proposto in relazione ad ogni altra possibile forma alternativa al leasing, quale a titolo meramente esemplificativo l'impiego di risorse proprie, ovvero il ricorso all'indebitamento ordinario per il tramite di mutuo, apertura di credito, o altre tipologie di finanziamento anche ad opera della Cassa Depositi e Prestiti.

Tutto ciò premesso e considerato, costituente parte integrante e sostanziale del presente documento, si procederà nei capitoli che seguono a fornire una illustrazione dei principali termini e condizioni della Proposta.

2. LO STRUMENTO DELLA LOCAZIONE FINANZIARIA *IN COSTRUCENDO* AI SENSI DELL'ARTICOLO 160-BIS DEL D.LGS. N. 163/2006 E LA PROCEDURA DELLA PROPOSTA SPONTANEA DI CUI ALL'ART. 153, COMMA 19 E COMMA 20, D.LGS. N. 163/2006.

L'articolo 160-bis del D.Lgs. n. 163/2006 prescrive che *“per la realizzazione, l'acquisizione ed il completamento di opere pubbliche o di pubblica utilità i committenti tenuti all'applicazione del presente codice possono avvalersi anche del contratto di locazione finanziaria, che costituisce appalto pubblico di lavori, salvo che questi ultimi abbiano un carattere meramente accessorio rispetto all'oggetto principale del contratto medesimo”*

Attraverso la locazione finanziaria immobiliare *in costruendo*, pertanto, un soggetto privato concede in godimento alla pubblica amministrazione un bene immobile (opera pubblica *in costruendo*) dietro pagamento, da parte dell'ente pubblico, di un canone periodico per un determinato numero di anni, al termine dei quali l'ente medesimo ha il diritto di acquisire la proprietà di summenzionato bene pagando un riscatto di importo predeterminato. Utilizzando tale strumento l'opera pubblica può essere realizzata evitando l'esborso del capitale in un'unica soluzione ed ottenendo in futuro un incremento qualitativo e quantitativo del patrimonio dell'ente.

In particolare per la realizzazione delle opere destinate all'utilizzazione diretta della pubblica amministrazione (cd. “opere fredde”) può costituire un'alternativa allo strumento della concessione di lavori pubblici, specie quando risulti assente o marginale l'aspetto gestionale o per le quali sia più complesso prevedere l'erogazione dei servizi a carico del privato (quali, ad esempio, scuole, uffici).

La locazione finanziaria *in costruendo*, a mente di quanto prescritto dall'art. 153, comma 20, del D.Lgs. n. 163/2006, come noto, può essere oggetto di una proposta spontanea presentata ai sensi dell'art. 153, comma 19 e comma 20, del D.Lgs. n. 163/2006.

La procedura introdotta dal legislatore con il citato art. 153, comma 19 e comma 20 prescrive che gli operatori economici possano presentare alle amministrazioni aggiudicatrici proposte relative alla realizzazione in concessione, o, in alternativa, in locazione finanziaria ai sensi dell'articolo 160-bis, di lavori pubblici o di lavori di pubblica utilità.

La proposta deve contenere un progetto preliminare, una bozza di convenzione, il piano economico-finanziario asseverato da un istituto di credito o da società di servizi costituite dall'istituto di credito stesso ed iscritte nell'elenco generale degli intermediari finanziari, o da una società di revisione, nonché indicare la specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione, ed è corredata, tra l'altro, dall'impegno a prestare una cauzione nella misura dell'importo delle spese sostenute per la predisposizione delle offerte, fino al 2,5 per cento del valore dell'investimento (art. 153, comma 9, terzo periodo).

L'amministrazione comunale, ricevuta la proposta, dovrà necessariamente valutare il suo contenuto anzitutto rispetto:

- al quadro normativo in merito alla contabilizzazione *on-* oppure *off-balance* degli effetti derivanti dalla componente finanziaria dello specifico profilo di Partenariato pubblico-privato proposto;

- alla convenienza del Leasing Pubblico rispetto ad una forma tradizionale di procurement che dovrà essere necessariamente approfondita con le valutazioni e le integrazioni che l'amministrazione riterrà più opportune coerentemente con le modalità di valutazione indicate in Letteratura e dalla AVCP.

L'amministrazione comunale deve valutare, entro tre mesi, il pubblico interesse della proposta, e, a tal fine, invitare il proponente ad apportare al progetto preliminare le modifiche necessarie per la sua approvazione. Se il proponente apporta le modifiche richieste, il progetto preliminare, come modificato, viene inserito nella programmazione triennale ovvero negli strumenti di programmazione approvati dall'amministrazione comunale sulla base della normativa vigente ed è posto in approvazione. Se richiesto in tal sede il proponente deve apportare le eventuali ulteriori modifiche, pena la non approvazione dello stesso.

Il progetto preliminare approvato viene posto a base di gara per l'affidamento di una locazione finanziaria *in costruendo*, alla quale è invitato anche il proponente stesso, che assume la denominazione di promotore.

Nel bando l'amministrazione comunale può chiedere ai concorrenti, compreso il promotore, la presentazione di eventuali varianti al progetto, specificando che il promotore può esercitare il diritto di prelazione.

Invero, allorché il promotore non risulti aggiudicatario, può esercitare, entro quindici giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione definitiva, il diritto di prelazione e divenire aggiudicatario, purché dichiararsi di impegnarsi ad adempiere alle obbligazioni contrattuali alle medesime condizioni offerte dall'aggiudicatario.

Ove il promotore non risulti aggiudicatario e non eserciti la prelazione ha diritto al pagamento, a carico dell'aggiudicatario, dell'importo delle spese per la predisposizione della proposta nei limiti indicati nell'art. 153, comma 9 cit.. Se il promotore esercita la prelazione, è l'originario aggiudicatario ad avere diritto al pagamento, a carico del promotore, dell'importo delle spese per la predisposizione dell'offerta entro i limiti sopra delineati.

3. PROPOSTA.

- Italgreen S.p.A., in qualità di mandataria dell'ATI costituenda,
- e, in qualità di mandanti dell'ATI costituenda:
 - Tipiesse S.r.l.,
 - Gestisport Soc. Coop. sportiva dilettantistica,
 - Iccrea Bancalmpresa S.p.A,

intendono presentare una proposta di locazione finanziaria *in costruendo* ai sensi dell'art. 160 bis del d.lgs. 163/2006 seguendo la procedura di cui all'art. 153 comma 19 e comma 20 del d.lgs. 163/2006 (di seguito, per brevità, anche "Proposta").

La proposta, per i profili economico-finanziari è ampiamente descritta nel documento *"Relazione sul piano economico finanziario per l'attivazione di paternariato pubblico-privato mediante proposta di locazione finanziaria di opera pubblica ex art. 153 comma 20 del D.Lgs. 163/2006 avente ad oggetto la Progettazione definitiva ed esecutiva, la ristrutturazione ed ampliamento, la manutenzione e la gestione per 20 anni del centro sportivo di via Matteotti nel comune di Merate"* al quale senz'altro si rinvia.

Nell'ambito della presente relazione, sono sintetizzati i contenuti economico-contrattuali ripresi poi analiticamente nei documenti allegati costituenti la Proposta.

3.1 OGGETTO.

3.1.1 La Proposta ha ad oggetto la locazione finanziaria *in costruendo*, di cui al cit. art. 160-bis del D.Lgs. n. 163/2006, del *Centro sportivo di via Matteotti sito nel comune di Merate (LC)*, nell'area sita in Via Giacomo Matteotti, 18 Merate (LC) - classificata urbanisticamente zona "S" - Attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale esistenti e previsti - censita nel Catasto Terreni del Comune di Merate come segue: foglio 905 mappali 3592 e 3593,.

3.1.2 La Proposta contempla le attività di progettazione definitiva, progettazione esecutiva e realizzazione dell'opera di cui nel prosieguo, nonché la concessione in godimento della medesima al Comune per venti anni in virtù di contratto di locazione finanziaria con annessi servizi di manutenzione e gestione così come meglio specificato all'art. 3.1.5..

3.1.3 Nel dettaglio l'intervento interessa sia gli edifici esistenti che una parte di nuova edificazione in grado di ospitare funzioni aggiuntive e complementari a quelle già insediate.

- Attualmente il centro sportivo si estende su una superficie pertinenziale di circa 17.360 mq e comprende: una palestra polivalente (pallavolo, pallacanestro, pallamano) con spogliatoi per atleti ubicati in un apposito corpo edilizio sul fronte sud, oltre a spogliatoi per arbitri sotto alle tribune; una “palestrina” per pre-riscaldamento; due vasche natatorie (una da m 25.00 x 12.50 ed una specifica per apprendimento didattico da m 12.50 x 5.00) con relativi spogliatoi; servizi igienici per il pubblico, uffici per il personale, un piccolo atrio di ingresso ed un bar. Il tutto copre una superficie di circa 3.235 mq.
- Al piano interrato si trovano gli impianti tecnologici a servizio delle sopra citate strutture sportive. All'esterno, nell'area scoperta rivolta ad est trovano posto due vasche ludiche, di cui una con scivoli d'acqua. Si è studiato un intervento in grado di suscitare l'interesse della cittadinanza, individuando le seguenti funzioni: palestra per fitness; area benessere/relax,, incremento di due unità delle vasche natatorie al coperto di cui una per riabilitazione.
- Le nuove funzioni andranno ad occupare in parte spazi esistenti, che saranno quindi radicalmente trasformati, e in parte si insedieranno in nuovi fabbricati contigui a quelli esistenti.
- L'ampliamento si realizza utilizzando l'area a nord, attualmente occupata da una pista di atletica in asfalto, in cui troveranno collocazione gli spogliatoi degli atleti della palestra ed il solarium la cui attuale superficie verrà occupata dall'ampliamento delle vasche al coperto. L'aumento dell'offerta di spazi ricreativi determinerà un maggiore afflusso di pubblico, per cui tra i vari aspetti su cui si è posta attenzione nella progettazione vi è stato quello di ingrandire l'atrio di ingresso, dotandolo di un bar adeguato, ed aumentando la dotazione dei servizi igienici per il pubblico.

I nuovi edifici saranno così ubicati ed avranno le seguenti destinazioni:

- A nord – est: nuovo impianto natatorio con forma in pianta ad “L” rovesciata (circa m.36.00 x 42.00), contenente due vasche: una di circa m. 6.50 x 11.50, di profondità un metro, adibita a riabilitazione; l'altra di circa m 8.35 x 25.00, con profondità variabile da 1,20 a 1.50 m, per attività natatoria e ricreativa. La superficie coperta del nuovo edificio è di circa 880 mq. La struttura portante sarà in pilastri di cemento armato, travi lamellari in legno e copertura piana in pannelli sandwich di lamiera coibentata. Una ampia vetrata interesserà tutto il fronte sud e parte del fronte est, affacciandosi sull'area ludica esterna. Nell'interrato saranno posizionate le vasche di compenso, le UTA e la centrale termica a servizio dell'intero complesso il cui accesso avverrà tramite rampa carrabile posta sul lato nord.
- A nord: corpo spogliatoi / servizi per la palestra polivalente esistente e per il personale di vasca; altezza interna 3.00 m; superficie coperta di circa 310 mq. Struttura portante in pilastri di cemento armato, copertura piana in predalles, tamponamenti in muratura rivestita a cappotto ed intonacata.
- A sud: due avancorpi ad un piano fuori terra., con forma rettangolare, contengono l'ingresso / atrio / reception, per un totale di circa 200 mq; gli uffici di circa 50 mq e la palestra fitness di circa 290 mq con relativi spogliatoi di circa 145 mq. La struttura portante sarà in pilastri di cemento armato, travi lamellari in legno e copertura piana in pannelli sandwich di lamiera coibentata, come per l'area delle nuove vasche coperte. Il fronte sud sarà interessato da un'ampia vetrata. Parte dei locali all'interno delle strutture esistenti andranno ridistribuiti per fare spazio a nuove funzioni: l'area benessere/relax si insedierà al posto degli spogliatoi per gli atleti che frequentano la palestra polivalente, mentre l'ampliamento degli spogliatoi per i fruitori dell'impianto natatorio si svilupperà nell'area precedentemente adibita a “palestrina”.

La dimensione indicativa dell'area benessere, che condivide gli spogliatoi con la palestra fitness, è di circa 200 mq.

- Nell'angolo sud-est, in prossimità della recinzione verso la rotatoria, sarà collocato un basso fabbricato contenente la cabina di trasformazione della corrente elettrica. Il nuovo intervento integra ed amplia l'impianto polisportivo esistente di cui usufruisce dei parcheggi (una settantina posti nelle vicinanze della pista di pattinaggio ed altre aree parcheggio limitrofe, molto spesso poco utilizzate, destinate ad interventi commerciali esistenti), aumentandone comunque la dotazione andando a ricavare 70 nuovi posti auto nell'area a nord con accesso da via Turati oltre a 16 posti auto e qualche posto per motocicli, in uno spazio attualmente poco utilizzato, ubicato verso la strada a sud su via Matteotti.
- Dal punto di vista dell'inserimento ambientale dei nuovi volumi, si è cercato di riprendere la morfologia degli edifici esistenti (parallelepipedi squadrati) e di non inserire elementi di rottura.
- Il soggetto gestore ha pensato il Centro come un "wellness club" organizzato anche operativamente in 4 aree:
 - I. AREA MULTISPORT & FUN
 - II. AREA WATER
 - III. AREA FITNESS
 - IV. AREA RELAX
- Nell'allegato "**Piano di gestione**" si riporta il dettaglio predisposto dal Gestore dei servizi offerti nell'ambito della gestione economica e funzionale del Centro.

3.1.4 La Proposta contempla altresì che il Comune contestualmente al contratto di locazione finanziaria, costituisca a favore del Soggetto Finanziatore che accetterà, il diritto di superficie sull'area sulla quale realizzare le nuove opere e sugli immobili da ampliare e ristrutturare, per la durata di anni 35 (trentacinque) ed alla scadenza del contratto di locazione finanziaria la Stazione Appaltante procederà all'esercizio del diritto di riscatto che comporterà, ipso iure, il trasferimento a suo favore del diritto di proprietà dell'opera realizzata e quindi l'acquisto della piena proprietà per intervenuta confusione.

3.1.5 La Proposta contempla, infine, la somministrazione di un servizio di manutenzione ordinaria e di gestione per venti anni dall'inizio della locazione finanziaria, la cui contrattualizzazione avverrà attraverso la sottoscrizione di apposito capitolato gestionale tra il Comune di Merate e il Soggetto Gestore (impresa partecipante all'A.T.I. aggiudicataria) – **la presente proposta prevede l'obbligo del Soggetto gestore e manutentore di corrispondere l'importo annuo di Euro 200.000,00 (oltre IVA) alla Stazione Appaltante come contributo per l'utilizzo degli impianti gestiti e, altresì, prevede l'erogazione dei servizi di manutenzione a titolo gratuito previsti dall'allegato E – Schema di contratto di gestione e manutenzione.**

La Proposta prevede che i soggetti partecipanti alla successiva gara che sarà indetta dal Comune di Merate, come puntualmente regolato dal Contratto, saranno costituiti in un Raggruppamento Temporaneo di Imprese di tipo verticale, nel quale ciascun soggetto ricoprirà i seguenti ruoli e adempire alle seguenti obbligazioni:

- i. Soggetto Realizzatore, la cui obbligazione avrà ad oggetto la realizzazione dei lavori di ampliamento del Centro sportivo di via Matteotti ed assumerà il ruolo di capogruppo e mandatario dell'A.T.I.;
- ii. Soggetto Finanziatore, la cui obbligazione avrà ad oggetto il finanziamento del Centro sportivo di via Matteotti e parteciperà all'ATI in qualità di mandante, con esclusione di qualunque altro rischio e/o responsabilità che non sia direttamente riconducibile al rischio propriamente finanziario;
- iii. Soggetto Manutentore e Gestore, la cui obbligazione avrà ad oggetto la manutenzione e la fornitura dei servizi di gestione, e parteciperà all'ATI in qualità di mandante.

○ VALORE DELL'INVESTIMENTO.

L'investimento complessivo – i cui importi sono dettagliati nel Quadro Economico del progetto preliminare presentato – per la realizzazione del Centro sportivo di via Matteotti si compone delle seguenti macrocategorie:

- CAPEX: Euro 5.106.645,00 oltre iva;
- OPEX: Euro 161.500,00 oltre iva.

○ TEMPISTICHE DELLA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO.

La durata dell'intero progetto è da suddividersi nei seguenti periodi:

- Proposta e dichiarazione di pubblico interesse ex art. 153 comma 20 (90 giorni);
- Procedura aperta di locazione finanziaria ex art. 160 bis (195 giorni);
- Progettazione e Realizzazione dei lavori (716 giorni);
- Gestione (7200 giorni)

- **DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLA PROPOSTA.**

In ossequio all'art. 153, comma 19, cit., i Proponenti allegano alla proposta i documenti sotto indicati:

1. PROGETTO PRELIMINARE

1.1 Relazione illustrativa

1.2 Relazione tecnica

1.3 Studio di prefattibilità ambientale

1.4 Relazione geologica, idrogeologica, idraulica, geotecnica e sismica

1.5 Elaborati grafici : A-architettonici e I-impiantistici

A.1 Estratto di mappa, CTR e inquadramento su ortofoto

A.2 Estratti di PGT e di PTCP

A.3 Planimetria generale calcoli planovolumetrici

A.4 Rilievo stato di fatto

A.100 Planimetria generale - stato di fatto

A.101 Planimetria generale - stato comparativo

A.102 Planimetria generale - stato finale

A.103 Pianta piano interrato – stato di fatto

A.104 Pianta piano interrato – stato comparativo

A.105 Pianta piano interrato – stato finale

A.106 Pianta piano terra – stato di fatto

A.107 Pianta piano terra – stato comparativo

A.108 Pianta piano terra – stato finale

A.200 Prospetti nord, sud, est e ovest – stato di fatto

A.201 Prospetti nord, sud, est e ovest – stato comparativo

A.202 Prospetti nord, sud, est e ovest – stato finale

A.203 Sezioni – stato di fatto

A.204 Sezioni – stato comparativo

A.205 Sezioni – stato finale

A.300 Viste prospettiche di progetto

I.01 Planimetria generale - impianti

1.6 Prime indicazioni della sicurezza

1.7 Calcolo sommario della spesa

1.8 Quadro economico di progetto

1.9 Capitolato speciale descrittivo e prestazionale lavori :parte tecnica

1.10 Cronoprogramma

Vedasi 2. SCHEMA DI CAPITOLATO D'ONERI (BOZZA DI CONVENZIONE)

C. Schema di contratto d'appalto dei lavori

D. Capitolato speciale d'appalto

2. SCHEMA DI CAPITOLATO D'ONERI (BOZZA DI CONVENZIONE) allegati:

A. Schema di atto di mandato con rappresentanza tra soggetto finanziatore e la stazione appaltante

B. Schema di contratto di locazione finanziaria immobiliare in costruendo

C. Schema di contratto d'appalto dei lavori

D. Capitolato speciale d'appalto;

E. Schema di contratto di gestione e manutenzione tra il soggetto gestore e manutentore e la stazione appaltante (SPECIFICAZIONE DELLE CARATTERISTICHE DEL SERVIZIO E DELLA GESTIONE)

Allegato A Piano tariffario del Centro

Allegato B Piano di manutenzione ordinaria del Centro

Allegato C Piano di gestione del Centro

F.1 Schema di atto di costituzione del diritto di superficie ex art. 952, comma 1 del C. Civile

F.2 Schema di atto di costituzione del diritto di superficie ex art. 952, comma 2 del C. Civile

3. PIANO ECONOMICO FINANZIARIO ASSEVERATO

A. Asseverazione e Relazione sul piano economico finanziario

4. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

A. Contratto di avalimento

B. Autodichiarazioni del proponente sul possesso dei requisiti di cui art.153 co. 21 D.Lgs 163/2006

C. Attestazioni SOA

D. Attestato di qualità

E. Polizza fidejussoria