

Copia di Deliberazione della Giunta Comunale

N. 218 Data 11/12/2017 Classifica VI.5	Oggetto: PROPOSTA DI FINANZA DI PROGETTO AI SENSI DELL'ART.185 COMMA 15 DEL D.LGS. N.50/2016 E S.M.I. PER LA RIQUALIFICAZIONE DEL CENTRO SPORTIVO NATATORIO P.GREGORI. APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI FATTIBILITA'.
--	--

L'anno Duemiladiciassette il giorno undici del mese di Dicembre alle ore 19:10 in San Benedetto del Tronto, nella Residenza Municipale, convocata nei modi e termini di legge si è riunita la Giunta Comunale, nelle persone dei signori:

	Nome	Carica	Presente	Assente
1)	PIUNTI PASQUALINO	Sindaco	S	
2)	ASSENTI ANDREA	Vice Sindaco	S	
3)	TRAINI ANDREA	Assessore	S	
4)	OLIVIERI FILIPPO	Assessore	S	
5)	TASSOTTI PIERLUIGI	Assessore	S	
6)	CARBONI EMANUELA	Assessore	S	
7)	RUGGIERI ANNALISA	Assessore	S	
8)	BAIOCCHI ANTONELLA	Assessore	S	

Partecipa il Vice Segretario Generale, TALAMONTI CATIA

Il Sindaco, PIUNTI PASQUALINO in qualità di Presidente, constatata la validità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta e pone in discussione la proposta di deliberazione indicata in oggetto

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PER LA GIUNTA COMUNALE

Oggetto: PROPOSTA DI FINANZA DI PROGETTO AI SENSI DELL'ART.185 COMMA 15 DEL D.LGS. N.50/2016 E S.M.I. PER LA RIQUALIFICAZIONE DEL CENTRO SPORTIVO NATATORIO P.GREGORI. APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI FATTIBILITA'.

VISTA la proposta del Responsabile del procedimento, qui di seguito integralmente riportata:

Premesso che con nota assunta al protocollo di questo Ente n.3956 del 20.01.2017 il Raggruppamento di Imprese con Capogruppo Beani Annibale S.r.l. trasmetteva, ai sensi dell'art.183 comma 15 del D.Lgs.n.50/2016 e s.m.i., una proposta di finanza di progetto per la progettazione, costruzione e gestione del centro sportivo natatorio comunale Primo Gregori;

La proposta contiene un progetto di fattibilità corredato della seguente documentazione:

- Tav.ET.00_Elenco elaborati
- Tav.ET.01_Relazione generale, fattibilità finanziaria, economica e sociale
- Tav.ET.02_Relazione tecnica
- Tav.ET.03_Relazione geologica e idrogeologica
- Tav.ET.04_Studio di prefattibilità ambientale
- Tav.ET.05_Cronoprogramma delle opere

- Tav.EG.00_Inquadramento territoriale e fotografico
- Tav.EG.01_Planimetria generale, piante e sezioni stato attuale
- Tav.EG.02_Pianta Piano Terra e Primo stato di progetto
- Tav.EG.03_Planimetria generale e sezioni stato di progetto
- Tav.EG.04_Planivolumetrico ed inserimento urbanistico stato di progetto

- Tav.EC.01_Prime indicazioni e misure finalizzate alla tutela della salute e sicurezza dei luoghi di lavoro per la stesura dei piani di sicurezza
- Tav.EC.02_Calcolo sommario della spesa
- Tav.EC.03_Capitolato speciale descrittivo e prestazionale
- Tav.EC.04_Specificazione caratteristiche servizio e gestione
- Tav.EC.05_Piano economico finanziario asseverato
- Tav.EC.06_Bozza di Convenzione

Sulla base della sopra elencata documentazione si sono svolti incontri di consultazione interna tra uffici e servizi al fine di acquisire tutti i contributi necessari all'espletamento dell'istruttoria (13.02.2017/14.03.2017).

Il Comune di San Benedetto del Tronto è proprietario di un'area con sovrastante complesso destinato al nuoto, completo di aree scoperte per il gioco del tennis ed un piscina scoperta attualmente inutilizzata e deteriorata.

L'impianto natatorio comunale fu realizzato ed acquistato dall'Ente nel 1977 pertanto presenta ad oggi problematiche connesse alla necessità di importanti interventi di manutenzione straordinaria per i quali, e solo parzialmente, l'Ente si era determinato nell'inserire nella programmazione approvata dal Consiglio Comunale con atto n.24 del 25.03.2017, la manutenzione straordinaria della vasca esterna per € 580.000,00 in quanto la stessa è inutilizzabile dal 2013.

Il Comune attualmente impiega personale proprio per la gestione generale dell'impianto con una spesa complessiva pari ad € 220.000,00 (dati 2016) ed ha attualmente un bilancio negativo (inteso

come disequilibrio entrate-spesa) pari a complessive € 145.000,00 desunte dalla contabilità comunale 2016.

La proposta prevede una generale riqualificazione dell'impianto attraverso la demolizione dell'attuale piscina esterna e di tutti i corpi di fabbrica attestanti sul perimetro e la sua ricostruzione ad una quota lievemente più alta del piano strada e delle altre superfici esterne dell'impianto nonché la realizzazione di nuovi corpi di fabbrica in sostituzione dei precedenti destinati a spogliatoi per il tennis, attività ludico-ristorativa, commerciale e per servizi.

Nella relazione inviata all'Amministrazione del 04.04.2017 prot.n.20893 sono state illustrate le problematiche riscontrate che impedivano l'approvazione del progetto di fattibilità presentato e sono stati richiesti gli opportuni indirizzi in merito alla prosecuzione del procedimento.

Con Delibera della Giunta Comunale n.44 del 04.04.2017 la Giunta si è determinata nel ritenere i contenuti della proposta di interesse per l'Amministrazione dando contestualmente mandato agli uffici competenti di verificare con il proponente se ci fossero le condizioni per apportare alla proposta le modifiche necessarie alla sua approvazione.

In conseguenza dei sopra detti indirizzi emanati dalla Amministrazione con nota prot.n.24212 del 19.04.2017 è stato richiesto al proponente se vi fossero le condizioni per apportare alla proposta le modifiche necessarie alla approvazione del progetto di fattibilità. E' seguita la trasmissione da parte del proponente della documentazione integrativa trasmessa con nota prot.n.35097 del 08.06.2017 contenente alcuni documenti tecnico-progettuali ad integrazione e/o sostituzione di quanto presentato in data 20.01.2017 ed in particolare:

- TAV.EC.01 Calcolo sommario della spesa
- TAV.EC.02 Conto economico PEF (modifica)
- TAV.EC.02 Rendiconto finanziario (modifica)
- TAV.EG.00 Inquadramento territoriale e fotografico
- TAV.EG.01 Planimetria generale-piante e sezioni stato attuale
- TAV.EG.02 Pianta piano terra e primo stato di progetto
- TAV.EG.03 Planimetria generale e sezioni stato di progetto
- TAV.EG.04 Calcolo delle superfici
- TAV.EG.05 Planivolumetrico e inserimento urbanistico

Sulla proposta modificata, trasmessa nei soli elaborati principali, si sono promosse ulteriori attività di consultazione interna con vari Settori/Servizi comunali competenti (20.07.2017/31/08/2017) nelle specifiche materie coinvolte dal progetto al fine di esaminare la nuova impostazione progettuale e le relative correlazioni con gli aspetti contabili, amministrativi e gestionali che la proposta di finanza di progetto investe.

In particolare sono stati sentiti i Settori competenti per Bilancio, Personale, Sport, Urbanistica oltre che il servizio amministrativo interno al competente settore Lavori Pubblici per le questioni inerenti il PEF e lo schema di convenzione.

A seguito di successive istruttorie e dell'entrata in vigore della legge 96/2017 contenente alcune indicazioni in merito alle destinazioni d'uso ammissibili all'interno di impianti sportivi oggetto di ristrutturazione, in data 31.10.2017 con nota prot.n.68504 è stato invitato il proponente ad integrare nuovi elaborati tecnico-economici corredati di tutti gli elementi necessari a rendere la proposta finale valutabile ai fini della fattibilità della proposta.

Con successive integrazioni e sostituzioni pervenute in data 09.11.2017 prot.n.70326 e in data 07.12.2017 ed inoltre in data 11.12.2017 il proponente costituito dall'ATI con Capogruppo Beani Annibale S.r.l. è pervenuto alla definitiva forma della proposta costituita dei seguenti elaborati:

- Tav.ET.01_Relazione generale, fattibilità finanziaria, economica e sociale (gen 2017)
- Tav.ET.02_Relazione tecnica (gen. 2017)

- Tav.ET.03_Relazione geologica e idrogeologica (nov 2017)
- Tav.ET.04_Studio di prefattibilità ambientale (gen 2017)
- Tav.ET.05_Cronoprogramma delle opere (nov 2017)
- Tav.EG.00_Inquadramento territoriale e fotografico (nov 2017)
- Tav.EG.01_Planimetria generale, piante e sezioni stato attuale (nov 2017)
- Tav.EG.02_Pianta Piano Terra e Primo stato di progetto (nov 2017)
- Tav.EG.03_Planimetria generale e sezioni stato di progetto (nov 2017)
- Tav.EG.04_Planivolumetrico ed inserimento urbanistico stato di progetto (gen 2017)
- Tav.EC.01_Prime indicazioni e misure finalizzate alla tutela della salute e sicurezza dei luoghi di lavoro per la stesura dei piani di sicurezza (gen 2017)
- Tav.EC.02_Calcolo sommario della spesa (nov 2017)
- Tav.EC.03_Capitolato speciale descrittivo e prestazionale
- Tav.EC.04_Specificazione caratteristiche servizio e gestione (gen. 2017)
- Tav.EG.04a_Calcolo delle superfici (nov 2017)
- Tav.EG.04b_Calcolo delle superfici-parcheggi (nov 2017)
- Relazione parcheggi piscina Ottobre 2017
- Tav.EC.05_Piano economico finanziario asseverato (nov 2017)
- Tav.EC.06_Bozza di Convenzione (nov 2017)

Per la stessa, attraverso integrazioni istruttorie si è pervenuti alle considerazioni e valutazioni che seguono.

Profilo giuridico e percorso istruttorio per la valutazione di fattibilità della proposta

Come già indicato nella Deliberazione della Giunta Comunale n.44 del 04.04.2017, “...in tema di *Partenariato Pubblico-Privato (PPP)*, si è andato chiarendo negli anni il quadro interpretativo delle norme, che vanno intese nel senso che l’Amministrazione Pubblica gode di amplissima discrezionalità nella valutazione e nell’approvazione di progetti di finanza di progetto ai fini della dichiarazione di pubblico interesse, così che il diniego, così come l’approvazione, sfuggono al sindacato di legittimità, salva l’ipotesi di manifesta arbitrarietà, illogicità, irragionevolezza ed irrazionalità (cfr. da ultimo Consiglio di Stato, Sez. V, n. 676/2017).

La fattibilità della proposta è riconosciuta sulla base di valutazioni che, da una parte riguardano aspetti tecnici di conformità, dall’altra riguardano scelte di opportunità che non richiedono una analitica motivazione dal momento che ricadono nell’ambito di una valutazione discrezionale della parte politica, pur dovendo tenere conto di specifici profili di legittimità attinenti equilibri e tutele che opportunamente e ragionevolmente debbono essere garantite attraverso una serie di condizioni cautelative per la pubblica amministrazione.

Infatti:

“Gli operatori economici possono presentare alle amministrazioni aggiudicatrici proposte relative alla realizzazione in concessione di lavori pubblici o di lavori di pubblica utilità,(...). La proposta contiene un progetto di fattibilità, una bozza di convenzione, il piano economico-finanziario asseverato da uno dei soggetti di cui al comma 9, primo periodo, e la specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione(...). Il piano economico-finanziario comprende l'importo delle spese sostenute per la predisposizione della proposta, comprensivo anche dei diritti sulle opere dell'ingegno di cui all'[articolo 2578 del codice civile](#). (...) L'amministrazione aggiudicatrice valuta, entro il termine perentorio di tre mesi, la fattibilità della proposta. A tal fine l'amministrazione aggiudicatrice può invitare il proponente ad apportare al progetto di fattibilità le modifiche necessarie per la sua approvazione. Se il proponente non apportale modifiche richieste, la proposta non può essere valutata positivamente. Il progetto di fattibilità eventualmente modificato, è inserito negli strumenti di programmazione approvati dall'amministrazione aggiudicatrice sulla base della normativa vigente ed è posto in approvazione con le modalità

previste per l'approvazione di progetti; il proponente è tenuto ad apportare le eventuali ulteriori modifiche chieste in sede di approvazione del progetto; in difetto, il progetto si intende non approvato. Il progetto di fattibilità approvato è posto a base di gara, alla quale è invitato il proponente. (...)” dove si rileva la sola condizione di fattibilità, dato questo che lascia intendere la, per così dire, “potenzialità” che ha una proposta ritenuta fattibile sotto il profilo tecnico-economico-gestionale di entrare nella programmazione delle opere pubbliche dell’Ente, senza alcuna formale dichiarazione che ne dia una forma pubblicistica, tra le novità introdotte dal D.Lgs. n.50/2016 e s.m.i. rispetto alla previgente normativa. E’ stata inoltre inserita la necessità che il privato proponente abbia comunque una risposta non oltre il termine di tre mesi dalla trasmissione della proposta. Questo denota certamente l’intenzione del legislatore di garantire che l’istanza del privato abbia un tempo “certo” di risposta, ma nulla vieta che lo stesso possa condividere un tempo più lungo necessario ad eventuali modifiche necessarie per rendere la proposta approvabile.

Durante i numerosi passaggi istruttori di esame della proposta e le consultazioni con il proponente si è addivenuti ad una forma e contenuti della stessa tradotta negli allegati sopra elencati che hanno recepito in grande parte le richieste di modifica inoltrate dalla P.A., mentre per altre, come si vedrà più avanti sarà necessaria un’approvazione condizionata, posto che “....il proponente è tenuto ad apportare le eventuali ulteriori modifiche chieste in sede di approvazione del progetto; in difetto, il progetto si intende non approvato” (D.lgs.n.50/2016 art.183 comma 15).

Caratteristiche e contenuti della proposta di Finanza di Progetto

Oggetto della proposta di cui si propone l’approvazione del relativo progetto di fattibilità, è la riqualificazione generale dell’impianto natatorio Primo Gregori di proprietà del Comune di S. Benedetto del Tronto; la proposta prevede inoltre la remunerazione dell’intervento proposto attraverso la sua gestione trentennale.

L’area a cui è estesa la proposta è tutto il comparto di cui all’art.49/90 delle NTA, così come perimetrato dalla cartografia di P.R.G. vigente. Attualmente la delimitazione fisica dell’impianto esclude le porzioni destinate a strade e/o parcheggi. Rimane esclusa dalla proposta, pur se all’interno di detto limite fisico, la porzione di impianto lato sud-est dove attualmente insiste una struttura in legno per il gioco delle bocce, abbandonata da anni, in quanto l’area di sedime risulta ancora oggetto di incertezza relativamente al titolo di proprietà della stessa in capo al Comune di S. Benedetto del Tronto, e per tale area dovranno essere avviate le opportune procedure al fine di dichiararne il possesso ovvero la proprietà comunale.

La proposta pervenuta e successivamente modificata ed integrata sviluppa un grado di approfondimento relativo ad un progetto di fattibilità e pertanto è impostata su analisi e stime sommarie dei costi, dall’analisi sommaria delle tecniche costruttive e indicazione delle norme tecniche da applicare, gli elaborati progettuali sufficienti ad indicare superfici da realizzare, loro destinazioni d’uso, organizzazione, distribuzione e correlazione delle stesse con l’esistente, definizione generale del complesso ed infine la specificazione delle caratteristiche del servizio di gestione che si intende offrire ed il Piano economico e finanziario (PEF) che attesta la sostenibilità finanziaria dell’intervento e della relativa gestione.

La proposta è basata sul seguente quadro economico di spesa:

COSTI DELL’INVESTIMENTO		
1	Costo costruzione palazzina	770.000,00 €
2	Centro tennis/calciotto/paddle	220.000,00 €
3	Area ludico/ristorativa	260.000,00 €
4	Adeguamento piscina coperta	230.000,00 €
5	Realizzazione piscina olimpionica	1.318.629,00 €
6	Risanamenti piscina coperta	560.135,00 €
	Totale lavori	3.358.764,00 €
Somme a disposizione		
7	Spese tecniche	226.437,35 €
8	cnpaia	4.500,00 €

9	imprevisti	40.000,00 €
	Totale somme a disposizione	270.937,34 €
	Totale investimento	3.629.701,34 €

L'IVA, come dichiarato dalla ATI non è un costo per la stessa.

Trattandosi di un progetto di fattibilità e in riferimento all'art.14 del D.P.R. n.207/2017 per la parte vigente, essendo da porre a base di gara, **dovrà essere integrata la specifica delle singole categorie di lavorazioni previste dal progetto al fine dell'individuazione dei requisiti di capacità economico-finanziaria e tecnico-organizzativa da richiedere ai partecipanti alla gara di evidenza pubblica.**

Gli interventi edilizi, aspetti tecnici della progettazione

Gli interventi proposti si possono distinguere nelle seguenti categorie:

- 1) interventi riguardanti la manutenzione straordinaria della piscina coperta esistente – Gli interventi riguardano prevalentemente la manutenzione straordinaria generale della copertura della piscina in ferro e impermeabilizzazione e manutenzione di solai e parapetti in cls;
- 2) interventi riguardanti la complessiva demolizione della piscina scoperta e relativi locali annessi e ricostruzione di una vasca esterna olimpionica (mq 50x25) e di due distinti corpi edilizi, uno sviluppato su due livelli e destinato a attività direzionali, commerciali, medico-sportive e spogliatoi per i campi tennis/calciotto/paddle, uno sviluppato ad unico piano destinato ad attività ludico-ristorativa. I corpi edilizi ricostruiti sviluppano superfici utili nei limiti di quelle demolite;
- 3) Interventi riguardanti la riproposizione di nuovi campi, in sostituzione di quelli esistenti, per il gioco del tennis, calciotto, paddle. I due campi posti nella zona sud-est dell'impianto si prevede l'installazione di un pallone di copertura stagionale (da posizionarsi per un periodo non oltre i 6 mesi (art.48 delle NTA del PRG);
- 4) Interventi accessori e di completamento riguardanti gli spazi di relazione tra le varie attività (zone verdi e pavimentate centrali, spazio porticato tra la piscina scoperta e la zona ricreativo-ristorativa, ecc.), realizzazione spazi per il parcheggio di pertinenza dell'impianto;

Le superfici come riproposte possono distinguersi in:

- Corpo "A" di mq. 200,00 attività ludico/ristorative
- Corpo "B" di mq. 87,21 destinato a direzionale
- Corpo "C" di mq. 341,00 destinato a spogliatoi e destinazioni commerciali
- Corpo "E" di mq. 341,00 destinato a servizi
- Corpo "E" di mq. 17,45 per locale di servizio

Per complessivi mq. 986,66 di superfici di nuova realizzazione a seguito della demolizione degli spazi esistenti per totali mq. 1063,10.

Si sottolinea che l'intervento di riqualificazione deve investire tutto il comparto urbanistico cartograficamente individuato e destinato ad impianti sportivi di cui all'art.49/9 delle N.T.A. del P.R.G. intendendo che tutti gli spazi debbano essere considerati pertinenti del medesimo complesso, in stretta relazione funzionale tale che nessuno spazio e/o attività potrà essere suscettibile di autonoma utilizzazione. In tal senso le attività ammesse dall'art.62 comma 5bis della L.96/2017, nei limiti imposti dalla stessa seguiranno l'imposizione del medesimo vincolo fatta eccezione per i casi previsti dal medesimo comma; la "copertura rimovibile" prevista per i campi polivalenti dovrà avere le caratteristiche di stagionalità previste dall'art.48 della NTA del PRG.

Tutti gli interventi, trattandosi di progetto di fattibilità sono stati descritti e quantificati secondo metodo parametrico. **Le spese tecniche previste dal quadro economico di progetto dovranno comprendere tutti i costi relativi alla progettazione, alle indagini propedeutiche necessarie, quali verifiche sulle strutture, approfondimenti geologici, progetti strutturali estesi a qualsivoglia struttura venga coinvolta dalla progettazione e quant'altro necessario alla**

progettazione e realizzazione delle opere nonché al loro collaudo, compresi eventuali approfondimenti e/o prove richieste in fase di collaudo nonché le spese del collaudo stesso.

Interventi gestionali/organizzativi, caratteristiche della gestione

Oltre alla realizzazione degli spazi sopra descritti, la proposta prevede in capo al soggetto promotore, la gestione dell'intero impianto, come riqualificato, per la durata di anni 30.

Il Servizio di gestione prevede di garantire le seguenti attività e tariffe agevolate (cap.1 dell'elaborato "Specificazione caratteristiche e Servizio di Gestione"):

- riserva di utilizzo per l'Amministrazione delle strutture sportive per iniziative di rilevanza sociale organizzate direttamente dall'Ente o in collaborazione con altre associazioni, enti o società da esso incaricate, con costi di gestione a carico del concessionario:
 - n. 3 giornate di utilizzo vasca grande esterna 50 m.;
 - n. 3 giornate di utilizzo vasca coperta m. 25;
 - n. 5 giornate di utilizzo n. 3 campi da tennis
- riserva di utilizzo per le scuole cittadine:
 - nel periodo Settembre/Ottobre – Maggio/Giugno in orario mattutino tra le ore 8,20 e le ore 14,45 dal lunedì al sabato, secondo le richieste e le necessità. Lo Spazio Acqua per le attività delle scuole sarà gratuito, la quota per l'istruttore messo a disposizione sarà anch'essa agevolata (€ 3,50 ad allievo)
- riserva di utilizzo per i diversamente abili:
 - accesso libero e gratuito alle Piscine anche per l'accompagnatore e/o assistente. Possibilità di utilizzo di lezioni private (rapporto 1:1 o 1:2) con istruttori qualificati con uno sconto del 50% sul costo delle lezioni.
- riserva di utilizzo per i diversamente abili:
 - accesso al nuoto libero e ai corsi previsti per gli anziani con tariffa agevolata.
- Nuoto Libero: la proposta prevede accessibilità per tutte le categorie di Utenti (bambini, adulti, anziani e diversamente abili) in qualunque momento della apertura della struttura. Infatti dal momento della apertura mattutina alla chiusura serale, almeno una corsia sarà riservata al nuoto libero.
- Agonismo: l'attività agonistica sarà riservata alle società sportive con le tariffe agevolate per le società locali.

Nel medesimo elaborato viene indicato il livello qualitativo e quantitativo dei servizi richiesto, tenuto conto che tale aspetto sarà certamente oggetto di offerta migliorativa in sede di gara.

A fronte dei servizi resi, il Comune pagherà al concessionario un canone di disponibilità pari ad € 30.000,00 oltre IVA da rivalutare annualmente.

La definizione del livello quali-quantitativo delle dette prestazioni viene poi introdotto all'art.9.6 dello schema di convenzione al fine di garantire una matrice di valutazione dei servizi resi e la possibilità che l'Ente si riserva di rivedere il canone (corrispettivo) in diminuzione laddove non dovessero risponderne ai livelli attesi.

Si rende necessario prescrivere che tale valutazione venga formalmente effettuata almeno annualmente.

Per la definizione e distribuzione di tutte le attività legate al nuoto il competente Settore Politiche Sociali, Welfare del cittadino, sviluppo Strategico Servizio Sport e Politiche Giovanili, con nota prot.n.74628 del 28.11.2017 ha ritenuto la modifica proposta dal proponente del 08.06.2017 rispetto al riparto della gestione degli spazi acque, contenga quanto richiesto dall'Amministrazione, nell'ambito della propria discrezionalità, relativamente alla previsione di utilizzo anche da parte di soggetti diversi dal concessionario. Per le convenzioni attualmente esistenti per l'uso della piscina comunale con scadenza 31.07.2018 è previsto dallo schema di convenzione che al momento del trasferimento della gestione in capo al concessionario, tali convenzioni debbano essere mantenute sino alla naturale scadenza.

Oltre alle attività legate al nuoto, vi sono una serie di attività accessorie (tennis, calcetto, paddle, affitti ecc.), svolte nei relativi spazi definitivi dal progetto che, insieme a quelle precedentemente elencate costituiscono il complessivo piano di gestione dell'impianto.

La redditività delle attività di gestione è riportata nel Piano Economico e Finanziario e costituisce elemento sostanziale in quanto sullo stesso è basata la remunerazione dell'investimento.

Cronoprogramma del progetto

Il cronoprogramma prevede che tutti gli interventi di riqualificazione dell'impianto natatorio verranno eseguiti nell'arco di 365 giorni. Verranno effettuati in due fasi, lasciando per ultimi quelli relativi alla manutenzione straordinaria della piscina coperta che, si prevede, avranno una durata di circa 137 giorni. Di seguito si propongono le attività necessarie per lo svolgimento della successiva procedura di competenza della Pubblica Amministrazione che indicativamente, a parere della scrivente nell'ambito delle competenze istruttorie attribuite al R.U.P. dovrebbero essere le seguenti:

- approvazione progetto di fattibilità (Delibera della Giunta Comunale) con eventuali richieste di ulteriori modifiche
- eventuale interlocutoria con il proponente per l'accoglimento delle eventuali ulteriori richieste di modifica della proposta
- inserimento del progetto negli strumenti di programmazione dell'Ente (Delibera di Consiglio Comunale) ed autorizzazione alla costituzione del diritto di superficie sull'intero immobile
- validazione del progetto di fattibilità da porre a base di gara
- avvio delle procedure di gara (determina dirigenziale)
- gara da svolgersi con il sistema dell'offerta economicamente vantaggiosa (art.183 comma 15 D.Lgs.n.50/2016) con richiesta di presentazione di un progetto preliminare . *“Il progetto di fattibilità approvato è posto a base di gara, alla quale è invitato il proponente. Nel bando l'amministrazione aggiudicatrice può chiedere ai concorrenti, compreso il proponente, la presentazione di eventuali varianti al progetto. Nel bando è specificato che il promotore può esercitare il diritto di prelazione. I concorrenti, compreso il promotore, devono essere in possesso dei requisiti di cui al comma 8, e presentare un'offerta contenente una bozza di convenzione, il piano economico-finanziario asseverato da uno dei soggetti di cui al comma 9, primo periodo, la specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione, nonché le eventuali varianti al progetto di fattibilità. Se il promotore non risulta aggiudicatario, può esercitare, entro quindici giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione, il diritto di prelazione e divenire aggiudicatario se dichiara di impegnarsi ad adempiere alle obbligazioni contrattuali alle medesime condizioni offerte dall'aggiudicatario. Se il promotore non risulta aggiudicatario e non esercita la prelazione ha diritto al pagamento, a carico dell'aggiudicatario, dell'importo delle spese per la predisposizione della proposta”*
Si prevede pertanto che la predisposizione dei documenti di gara venga preceduta dallo studio e predisposizione di un disciplinare di gara che contenga le migliori da richiedere in fase di gara nonché le eventuali varianti. Tale documento sarà predisposto attraverso una ulteriore fase di consultazione interna con gli uffici coinvolti per materia nonché sarà necessario che l'Amministrazione impartisca precisi indirizzi.
- aggiudicazione provvisoria
- eventuale esercizio del diritto di prelazione laddove l'aggiudicatario non coincida con il proponente . Nella successiva fase rimane in capo all'aggiudicatario l'onere della predisposizione delle fasi progettuali definitiva ed esecutiva. In fase di gara verranno definite le modalità di gestione del periodo e delle relative attività da porre in essere nel periodo tra l'aggiudicazione e l'approvazione del progetto definitivo.
- aggiudicazione definitiva (Determina Dirigenziale)

- sottoscrizione della convenzione. La convenzione indicherà la tempistica massima utilizzabile dal concessionario per redigere la progettazione esecutiva dell'intervento che dovrà essere corredato di tutti i definitivi pareri necessari resi dagli Enti competenti esterni all'Amministrazione, verificati preliminarmente nell'ambito del progetto definitivo. Il mancato rispetto dei termini per la predisposizione delle varie fasi progettuali, a meno di comprovate difficoltà non dipendenti dal concessionario, comporterà la decadenza della convenzione.
- Consegna dell'impianto previa redazione di inventario
- redazione progetto definitivo e sua approvazione (Determina Dirigenziale)
- redazione progetto esecutivo e sua approvazione (Determina Dirigenziale)
- avvio dei lavori
- collaudo
- messa in esercizio di tutto l'impianto
- gestione

Si rende necessario puntualizzare e prescrivere che tutte le attività necessarie al fine di redigere la progettazione in tutte le varie fasi è ad esclusivo carico del proponente compresi eventuali approfondimenti e verifiche relativamente all'applicazioni di normative di settore vigenti, nonché gli oneri necessari al fine di ottenere tutte le autorizzazioni ovvero atti di assenso necessari all'approvazione del progetto esecutivo. Sono a carico del concessionario altresì tutte le spese inerenti il collaudo, anche in corso d'opera, comprese eventuali saggi ed approfondimenti che potranno essere richiesti dal collaudatore tecnico-amministrativo.

Investimento-contributo pubblico

La durata della gestione è stata individuata in complessivi anni 30. Durante la gestione il Concessionario si occuperà della manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto riconsegnando poi all'Ente proprietario in adeguate condizioni e senza alcun onere.

Il costo complessivo dell'investimento è pari ad € 3.629.401,34 di cui € 3.358.764,00 per lavori ed € 270.937,34 per somme a disposizione, a meno dell'IVA che non costituisce per l'ATI un costo. Il costo della proposta è pari a € 75.000,00.

Il valore del contributo pubblico è dato dalla somma del valore del diritto di superficie (che si stima ricompreso tra un minimo di € 170.000,00 ad un massimo di € 250.000,00) e dal valore del canone di disponibilità (contributo) per la durata trentennale previsto in € 30.000,00 annui (15.000,00 per il primo anno) con un valore attuale netto (VAN), ottenuto con l'attualizzazione allo stesso WACC di progetto (3%), di € 687.407,52. Sommato al valore del contributo in immobili (diritto di superficie), si ottiene un totale di € 937.407,52 che è di gran lunga inferiore alla partecipazione massima del 49% sul totale dell'investimento previsto dall'art. 180, comma 6 del Codice.

La convenzione e l'allocazione dei "rischi"

"Ciò che caratterizza un contratto di Partenariato Pubblico-Privato, differenziandolo dal contratto di appalto, è la ripartizione del rischio tra amministrazione e operatore economico. (...) Nei contratti di PPP, al rischio proprio dell'appalto si aggiunge il rischio operativo legato alla gestione dei lavori o servizi, cioè la possibilità di non riuscire a recuperare gli investimenti effettuati ed i costi sostenuti per l'operazione e, quindi, di subire perdite derivanti da squilibri che si possono generare sia dal lato della domanda (ad esempio, una domanda di mercato inferiore a quella prevista), sia dal lato dell'offerta (la fornitura di servizi non in linea con la domanda di mercato). Nei contratti di PPP la parte di rischio trasferita all'operatore economico deve comportare, in altri termini, una reale esposizione alle fluttuazioni del mercato tale per cui ogni potenziale perdita subita dallo stesso non sia puramente nominale o trascurabile oppure all'incapacità di fornire con continuità, l'opera alle condizioni previste nei documenti contrattuali, sopportando le perdite legate al mancato riconoscimento del canone. Pertanto è necessario, sia per prevenire il contenzioso che per evitare un'allocazione solo formale dei rischi al privato, che i rischi connessi alla costruzione e gestione dell'opera o del servizio oggetto del contratto di PPP

siano chiaramente identificati, valutati e posti in capo al soggetto più in grado di farsene carico, fermo restando che l'operatore economico ne dovrà sopportare la maggioranza.”

Seguendo le indicazioni del documento di monitoraggio dell'ANAC sui contratti di partenariato pubblico-privato, nonché il documento del 30.11.2015 del MEF che detta i contenuti minimi di una convenzione standard di partenariato pubblico-privato, si sono adoperate tutte le opportune cautele nell'analizzare i possibili rischi e le conseguenti tutele che la pubblica amministrazione deve porre in essere al fine di una corretta allocazione. Ad esito della traduzione di tale analisi è stata redatta l'allegata matrice dei rischi che ha reso necessario l'inserimento di alcune clausole all'interno dello schema di convenzione presentato dal proponente:

MATRICE DEI RISCHI

RISCHIO COSTRUZIONE						
Rischio che la realizzazione dell'opera non avvenga nei tempi, nei costi e con le specifiche concordate						
Tipologia specifica di rischio	Descrizione	Effetti	Allocazione soggetto Pubblico	Allocazione soggetto Privato	Non allocato	Principali Riferimenti in Convenzione
Rischio amministrativo	Rischio connesso al notevole ritardo o al diniego nel rilascio di Autorizzazioni da parte dei soggetti, pubblici e privati, competenti.	Ritardi nella realizzazione. Maggiori costi di realizzazione	X			Art. 8.0.1 Art. 10.2, co. 4 e 5
				X		Art. 1.3, co. 2, lett. c) Art. 8.0.1 art. 8.5
Rischio di progettazione	E' il rischio connesso alla sopravvenienza di necessari interventi di modifica del progetto, derivanti da errori o omissioni di progettazione, tali da incidere significativamente su tempi e costi di realizzazione dell'opera	Ritardi e costi di nuova progettazione		X		Art.2, co.1 Art. 10.1, c.2 e 4 Art. 8.3, co. 5 Art. 8.5, co. 4 e 5
Rischio varianti di progetto	Rischio di modifiche di progettazione richieste dal Concedente che incidano significativamente su tempi e costi di realizzazione dell'opera	Aumento dei costi o ritardi nella progettazione e nella costruzione	X			Art. 8.3
Rischio di approvvigionamento e/o incremento costi fattori produttivi	Possibile mancanza di coordinamento o altri problemi relazionali con i soggetti che debbano fornire i fattori produttivi necessari alla gestione del progetto, nonché rischio di costi di fattori produttivi significativamente maggiori di quelli preventivati	Ritardi e/o incrementi di costo		X		Art. 6 comma 3

RISCHIO DI DOMANDA						
Rischio legato alla variabilità della domanda di servizi, non dipendente dalla quantità e dalla qualità del servizio prestato dal partner privato.						
Tipologia specifica di rischio	Descrizione	Effetti	Allocazione soggetto Pubblico	Allocazione soggetto Privato	Non allocato	Principali Riferimenti in Convenzione
Rischio di contrazione della domanda	Rischio di una contrazione della domanda nel caso di servizi a tariffazione sull'utenza/commerciali	Diminuzione ricavi		X		Art.9.2
Rischio di offerta	Rischio che insorga un'offerta competitiva di altri operatori	Diminuzione ricavi		X		Art.9.2

RISCHIO DI DISPONIBILITÀ						
La qualità e la quantità del servizio erogato è inferiore rispetto agli standard previsti nel contratto o sono disattesi altri parametri di performance fissati dall'Amministrazione.						
Tipologia specifica di rischio	Descrizione	Effetti	Allocazione soggetto Pubblico	Allocazione soggetto Privato	Non allocato	Principali Riferimenti in Convenzione
Rischio disponibilità	Rischio che la struttura non sia disponibile secondo gli standard tecnici e funzionali prestabiliti e/o si verifichi una più rapida obsolescenza tecnica degli impianti	Aumento dei costi di manutenzioni programmate e decurtazioni del corrispettivo		X		Art. 6, co. 4 e 5 art. 6, co. 9 e 10 art. 9.1, co. 3 art. 9.6 art. 9.7
Rischio di gestione	Rischio che i costi di gestione siano più alti di quelli preventivati; e/o che il gestore non sia in grado di erogare i Servizi secondo gli standard pattuiti;	Possibile aumento dei costi di gestione dei servizi e/o decurtazione canoni		X		Art. 6, co. 3 art. 9.1, co. 3 art. 9.6 art. 9.7

ALTRI RISCHI						
Tipologia specifica di rischio	Descrizione	Effetti	Allocazione soggetto Pubblico	Allocazione soggetto Privato	Non allocato	Principali Riferimenti in Convenzione e Note
Rischio normativo e regolamentare	Rischio che modifiche tecniche o legislative non prevedibili contrattualmente determinino un aumento dei costi di progettazione e/o costruzione	Maggiori costi di realizzazione. Ritardi nella realizzazione	X			Art. 10.2, co. 4 Art. 11.2, co. 2
Possibile blocco dei servizi: Art. 4.co.2 Rischio finanziario art. 11.1, co. 2, lett. n)	Rischio di Finanziamento (capitale di rischio o di debito) non disponibile. Rischio di un aumento dei tassi di interesse.	Maggiori costi o impossibilità di proseguire nell'operazione	X	X		Art. 5
Rischio commissionamento/stakeholders Rischio che il gestore fallisca o sia inadeguato per l'erogazione dei servizi secondo gli standard stabiliti. Rischio di fallimento del gestore	E' il rischio che l'infrastruttura non riceva l'approvazione, da parte di altri soggetti pubblici o della collettività (portatori di interessi nei confronti dell'Opera), necessaria per procedere alla realizzazione dell'Opera	Ritardi nella realizzazione Contenziosi			X	Il consenso degli stakeholders deve essere verificato e acquisito prima di avviare la procedura
Rischio Operativo (art. 3, comma 1 lett. zz del Codice)	Rischio economico tout court	Rischio di non riuscire a recuperare gli investimenti effettuati e/o i costi sostenuti per realizzare i lavori o gestire i servizi oggetto del contratto		X		Art. 11.1

La matrice dei rischi definita dal suddetto documento del MEF costituirà allegato alla convenzione stessa così come suggerito. In particolare sono stati definiti i contenuti minimi della convenzione relativamente ai seguenti aspetti:

- valore del diritto di superficie concesso sull'immobile – stima e relative garanzie economiche

- necessità che le attività di “core business” del progetto di gestione siano riservate esclusivamente al concessionario
- riequilibrio del PEF solo in casi straordinari e comunque bene definiti dalla convenzione
- recupero dell'intero immobile in capo al Concedente in caso di default – gestione della fase di default
- valore da riconoscere alle opere in caso di revoca e/o risoluzione della convenzione.

La bozza di convenzione così come integrata della matrice dei rischi e dalle relative clausole convenzionali introdotte al fine della corretta allocazione dei rischi di costruzione, di domanda, di disponibilità, nonché altri rischi, costituisce modifica essenziale del relativo allegato di progetto che il proponente dovrà recepire .

Bilancio Economico

Il Comune oggi gestisce direttamente l'impianto natatorio con proprio personale ed avvalendosi di Società Sportive per quanto riguarda l'utilizzo degli spazi acque, a meno del nuoto libero i cui accessi vengono regolamentati dall'Ente in specifiche fasce orarie. La piscina coperta è stata adeguata dal punto di vista igienico-sanitario recentemente, mentre la piscina esterna è chiusa dal 2013, completamente da ristrutturare. Di tutti gli ambienti intorno alla vasca esterna ormai vengono utilizzati solo alcuni locali seminterrati per le segreterie delle Società Sportive ed un locale magazzino sul lato nord. I campi da tennis vengono affittati da personale dell'Ente.

Le variazioni che l'Ente dovrebbe registrare sul proprio bilancio passando dalla gestione in economia a quella esterna (intesa come passività complessiva ricavata dal bilancio tra le minori entrate, le minori spese, la quota del canone di disponibilità da registrare come spesa e la spesa del personale attualmente impiegato presso la piscina) è, come si legge nella relazione del Dirigente del Settore Gestione delle Risorse , pari a complessive € 181.658,00. Sempre nella detta relazione si legge che l'ipotesi più plausibile, dovendo compensare tale passività attraverso la riduzione delle spese correnti dell'Ente, quella di incidere sulla spesa annuale per il personale dell'Ente non reintegrando i pensionamenti di pari livello e qualifica del personale che deve essere riassorbito proveniente dalla piscina.

In buona sostanza, come si legge dal prospetto predisposto dall'ufficio Gestione risorse umane, alla data dell'ultimo pensionamento del 31.12.2019 dovrebbe essere completamente riassorbito tutto il personale distaccato attualmente presso l'impianto natatorio, ottenendo in tal modo una copertura del totale della passività creatasi, comprensiva del canone di disponibilità previsto. Al fine del raggiungimento di tale obiettivo, l'Amministrazione dovrà applicare tale progetto di riassorbimento del personale sino alla sua completa conclusione.

Cauzione

La proposta risulta presentata in data 21 gennaio 2017, priva della cauzione prevista dall'art. 183, comma 15 del Codice, comma che, a tale data, faceva riferimento all'art. 103 (cauzione definitiva) con evidente incongruenza normativa, data la fase procedimentale in cui si inseriva l'obbligo per il proponente.

Solo con il decreto correttivo al Codice (D.Lgs. 56/2017), entrato in vigore il 20 maggio 2017, il legislatore ha provveduto ad eliminare l'evidente rifiuto, riportando il riferimento al corretto art. 93 del Codice, che tratta del deposito cauzionale provvisorio.

In fase di risposta alle richieste di modifica del 08.06.2017 il proponente ha evidenziato che riteneva opportuno integrare la cauzione prevista dal comma 15 dell'art.183 del D.Lgs. n.50/2016 e s.m.i. successivamente al definitivo accoglimento ed assenso della proposta da parte dell'Ente.

Ferma l'applicabilità retroattiva della modifica normativa apportata dal correttivo, la mancata produzione della cauzione non può essere considerato motivo di esclusione o di mancata approvazione della proposta (cfr. TAR Palermo, sez. III, 13 gennaio 2017, n. 110); peraltro occorre chiarire a quale importo l'Amministrazione vuole che si faccia riferimento nello specifico, dato che l'art. 93 medesimo prevede che *"L'offerta è corredata da una garanzia fideiussoria, denominata "garanzia provvisoria" pari al 2 per cento del prezzo base indicato nel bando o nell'invito, sotto*

forma di cauzione o di fideiussione, a scelta dell'offerente. Al fine di rendere l'importo della garanzia proporzionato e adeguato alla natura delle prestazioni oggetto del contratto e al grado di rischio ad esso connesso, la stazione appaltante può motivatamente ridurre l'importo della cauzione sino all'1 per cento ovvero incrementarlo sino al 4 per cento.". E' del tutto evidente che in questa fase della procedura non si è in presenza di un'offerta e il grado di rischio è limitato, trovandoci in una fase ancora precedente alla vera e propria gara; inoltre occorre stabilire su quale importo calcolare tale deposito provvisorio, dato che nell'ambito della disciplina della finanza di progetto per concessioni di lavori vi sono due valori a cui occorre far riferimento e cioè quello dei lavori (cfr. Art. 183, comma 2) o dell'investimento (cfr. Art. 183, comma 9).

In ogni caso, ponendosi in una posizione estremamente garantista per l'Amministrazione Comunale, e viste le ipotesi di riduzione che lo stesso art. 93, comma 7 del Codice comunque prevede, si ritiene opportuno richiedere la presentazione di un deposito cauzionale del 2% parametrato al valore complessivo degli investimenti previsti nel PEF e cioè pari ad € 72.594,03 ferme le riduzioni di legge.

Si ritiene di prescrivere che la detta cauzione dovrà essere integrata comunque entro e non oltre 6 giorni dalla comunicazione relativa al presente provvedimento, in mancanza la proposta si intende non approvata.

RICHIAMATI :

- la relazione redatta dal RUP ed inviata alla Giunta Comunale in data 11.12.2017 prot.n. 77097;
- i contributi istruttori resi dai seguenti settori di competenza:
 1. Settore Politiche Sociali, Welfare del cittadino e Sviluppo Strategico-Servizio gestione Risorse Umane prot.n.57573 del 18.09.2017
 2. Settore Gestione delle Risorse Economiche e Finanziarie prot.n.74716 del 29.11.2017
 3. Settore Politiche Sociali, Welfare del cittadino e Sviluppo Strategico-Servizio Sport e Politiche Giovanili prot.n.74628 del 28.11.2017
 4. Settore gestione del Territorio ed Attività Produttive prot.n.74728 del 29.11.2017 (con prescrizioni)

ed inoltre il contributo del Servizio Amministrativo del Settore Lavori Pubblici, Manutenzione ed Ambiente del 11.12.2017 relativamente agli aspetti della Convenzione e dell'equilibrio economico e finanziario della proposta (PEF);

CONSIDERATO CHE l'Amministrazione comunale ha interesse a vedere realizzato l'intervento di riqualificazione della piscina e che intende perseguire tale obiettivo portando avanti la porposta presentata dall'ATI con capogruppo Beani Annibale S.r.l.;

RITENUTO, in definitiva, che:

- emerge dalle risultanze istruttorie che il progetto di fattibilità contenente la proposta in Finanza di progetto formulata dalla Beani Annibale S.p.a. in qualità di capogruppo di raggruppamento temporaneo di imprese può essere approvata, così come da ultimo formulata e sulla base dei documenti trasmessi in data 07.12.2017 ed inoltre in data 11.12.2017 composta dei seguenti allegati:
 - Tav.ET.01_Relazione generale, fattibilità finanziaria, economica e sociale (gen 2017)
 - Tav.ET.02_Relazione tecnica (nov 2017)
 - Tav.ET.03_Relazione geologica e idrogeologica (gen. 2017)
 - Tav.ET.04_Studio di prefattibilità ambientale (gen 2017)
 - Tav.ET.05_Cronoprogramma delle opere (nov 2017)
 - Tav.EG.00_Inquadramento territoriale e fotografico (nov 2017)
 - Tav.EG.01_Planimetria generale, piante e sezioni stato attuale (nov 2017)
 - Tav.EG.02_Pianta Piano Terra e Primo stato di progetto (nov 2017)
 - Tav.EG.03_Planimetria generale e sezioni stato di progetto (nov 2017)

- Tav. EG.04_Planivolumetrico ed inserimento urbanistico stato di progetto (gen 2017)
- Tav. EC.01_Prime indicazioni e misure finalizzate alla tutela della salute e sicurezza dei luoghi di lavoro per la stesura dei piani di sicurezza (gen 2017)
- Tav. EC.02_Calcolo sommario della spesa (nov 2017)
- Tav. EC.03_Capitolato speciale descrittivo e prestazionale
- Tav. EC.04_Specificazione caratteristiche servizio e gestione (gen. 2017)
- Tav. EG.04a_Calcolo delle superfici (nov 2017)
- Tav. EG.04b_Calcolo delle superfici-parcheggi (nov 2017)
- Relazione parcheggi piscina Ottobre 2017
- Tav. EC.05_Piano economico finanziario asseverato (nov 2017)
- Tav. EC.06_Bozza di Convenzione (nov 2017)

Con le seguenti condizioni:

- 1) l'intervento di riqualificazione deve investire tutto il comparto urbanistico cartograficamente individuato e destinato ad impianti sportivi di cui all'art.49/9 delle N.T.A. del P.R.G. intendendo che tutti gli spazi debbano essere considerati pertinentziali del medesimo complesso, in stretta relazione funzionale tale che nessuno spazio e/o attività potrà essere suscettibile di autonoma utilizzazione. In tal senso le attività ammesse dall'art.62 comma 5bis della L.96/2017, nei limiti imposti dalla stessa seguiranno l'imposizione del medesimo vincolo fatta eccezione per i casi previsti dal medesimo comma;
- 2) la "copertura rimovibile" prevista per i campi polivalenti dovrà avere le caratteristiche di stagionalità previste dall'art.48 della NTA del PRG;
- 3) le spese tecniche previste dal quadro economico di progetto dovranno comprendere tutti i costi relativi alla progettazione, alle indagini propedeutiche necessarie, quali verifiche sulle strutture, approfondimenti geologici, progetti strutturali estesi a qualsivoglia struttura venga coinvolta dalla progettazione e quant'altro necessario alla progettazione e realizzazione delle opere nonché al loro collaudo, compresi eventuali approfondimenti e/o prove richieste in fase di collaudo nonché le spese del collaudo stesso;
- 4) il "core business" del progetto è l'attività natatoria (piscine coperta ed esterna) tutte le restanti attività devono essere considerate a tutti gli effetti accessorie e correlate all'attività principale;
- 5) dovranno essere specificate le singole categorie di lavorazioni previste dal progetto al fine dell'individuazione dei requisiti di capacità economico-finanziaria e tecnico-organizzativa da richiedere ai partecipanti alla gara di evidenza pubblica;
- 6) la valutazione quali-quantitativa da effettuarsi secondo la matrice contenuta nello schema di convenzione dovrà essere effettuata formalmente dal Servizio competente con cadenza almeno annuale;
- 7) la convenzione dovrà contenere inderogabilmente tutte quelle condizioni riportate negli articoli e commi di riferimento indicati nella matrice dei rischi che sarà allegata alla convenzione e che garantisce la corretta allocazione dei rischi di costruzione e gestione in capo all'operatore economico privato;
- 8) la cauzione prevista dal comma 15 dell'art.183 del D.Lgs.n.50/2016 e s.m.i. dovrà essere integrata entro e non oltre 6 giorni dalla comunicazione relativa al presente provvedimento, in mancanza laproposta si intende non approvata;
- 9) il regolamento d'uso dell'impianto deve essere sottoposto alla preventiva approvazione dell'Ente;

Tutto ciò premesso e considerato

Si propone alla GIUNTA COMUNALE :

- di dichiarare il proprio definitivo interesse per la proposta così come riformulata a seguito delle richieste di modifica definite in vari passaggi procedurali dell'istruttoria dal Settore competente;
- di approvare conseguentemente il progetto di fattibilità avente ad oggetto **“Proposta di Finanza di Progetto per la Riqualificazione del Centro Sportivo Natatorio P.Gregori ai sensi dell’art.183 comma 15 del D.Lgs.n.50/2016 e s.m.i.”** presentato in data 20.01.2017 al prot.n.3956 e successivamente modificato ed integrato in data 07.12.2017 e in data 11.12.2017 composto dei seguenti elaborati:
 - Tav.ET.01_Relazione generale, fattibilità finanziaria, economica e sociale (gen 2017)
 - Tav.ET.02_Relazione tecnica (nov 2017)
 - Tav.ET.03_Relazione geologica e idrogeologica (gen. 2017)
 - Tav.ET.04_Studio di prefattibilità ambientale (gen 2017)
 - Tav.ET.05_Cronoprogramma delle opere (nov 2017)
 - Tav.EG.00_Inquadramento territoriale e fotografico (nov 2017)
 - Tav.EG.01_Planimetria generale, piante e sezioni stato attuale (nov 2017)
 - Tav.EG.02_Pianta Piano Terra e Primo stato di progetto (nov 2017)
 - Tav.EG.03_Planimetria generale e sezioni stato di progetto (nov 2017)
 - Tav.EG.04_Planivolumetrico ed inserimento urbanistico stato di progetto (gen 2017)
 - Tav.EC.01_Prime indicazioni e misure finalizzate alla tutela della salute e sicurezza dei luoghi di lavoro per la stesura dei piani di sicurezza (gen 2017)
 - Tav.EC.02_Calcolo sommario della spesa (nov 2017)
 - Tav.EC.03_Capitolato speciale descrittivo e prestazionale
 - Tav.EC.04_Specificazione caratteristiche servizio e gestione (nov 2017)
 - Tav.EG.04a_Calcolo delle superfici (nov 2017)
 - Tav.EG.04b_Calcolo delle superfici-parcheggi (gen. 2017)
 - Relazione parcheggi piscina Ottobre 2017
 - Tav.EC.05_Piano economico finanziario asseverato (nov 2017)
 - Tav.EC.06_Bozza di Convenzione (nov 2017)

e con le condizioni dal n.ro 1) al n. 9) evidenziate nell'allegata istruttoria, dando atto che *“.....il proponente è tenuto ad apportare le eventuali ulteriori modifiche chieste in sede di approvazione del progetto; in difetto, il progetto si intende non approvato.”*;

- di disporre che il progetto di fattibilità in questa sede approvato, venga inserito, dopo l'accoglimento delle sopra elencate condizioni, nella programmazione triennale delle OO.PP. da parte del Consiglio Comunale che, contestualmente dovrà autorizzare la costituzione del diritto di superficie sull'immobile oggetto della proposta;
- di stabilire che sia dato mandato al RUP e al Dirigente, in sede di predisposizione della documentazione di gara, di determinare gli ulteriori elementi necessari per lo svolgimento della procedura e di provvedere all'adeguamento della convenzione dando per rata ed approvata ogni integrazione o modifica al testo allegato, non incidenti sul contenuto essenziale ma volte ad una migliore definizione delle attività poste in convenzione e degli obblighi reciproci delle parti;
- di autorizzare altresì il Dirigente competente in sede di redazione della proposta al Consiglio Comunale ad apportare eventuali modifiche alla stima del diritto di superficie.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

SINATRA ANNALISA

Sulla presente proposta di deliberazione si esprime, ai sensi degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, D. Lgs. 267/2000 parere FAVOREVOLE di regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa

Il DIRIGENTE
ex Decreto Sindacale 5/2017
LAVORI PUBBLICI,
MANUTENZIONE ED AMBIENTE
arch. Farnush Davarpanah

Sulla presente proposta di deliberazione si esprime, ai sensi degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, D. Lgs. 267/2000, parere FAVOREVOLE di regolarità contabile

Il Dirigente
GESTIONE DELLE RISORSE
ECONOMICHE E FINANZIARIE
dott. Antonio Rosati

LA GIUNTA COMUNALE

SENTITA l'esposizione svolta da l'Assessore ai LL.PP. Andrea Assenti;

VISTA la relazione del responsabile del procedimento;

VISTI i pareri FAVOREVOLI di regolarità tecnica e di regolarità contabile espressi dai dirigenti competenti, ai sensi dell'art.49 del D.Lgs. n.267/2000;

RITENUTO, di condividere le conclusioni dell'istruttoria elaborata dal Settore competente e conseguentemente di approvare il Progetto di fattibilità contenente la proposta di Finanza di Progetto presentata in data 20.01.2017 prot.n.3956 dalla ditta Beani Annibale S.r.l in qualità di capogruppo di raggruppamento temporaneo di imprese, successivamente modificata ed integrata, ribadito che la stessa concretizza gli obiettivi e le finalità di mandato dell'Amministrazione;

VISTO lo Statuto Comunale;

VISTO il D.Lgs.n.50/2016 e s.m.i.;

VISTO il D.P.R. n.207/2010 per la parte vigente;

Con votazione unanime, resa in forma palese e per alzata di mano,

D E L I B E R A

- di dichiarare il proprio definitivo interesse per la proposta così come riformulata a seguito delle richieste di modifica definite in vari passaggi procedurali dell'istruttoria dal Settore competente;
- di approvare conseguentemente il progetto di fattibilità avente ad oggetto **“Proposta di Finanza di Progetto per la Riqualificazione del Centro Sportivo Natatorio P.Gregori ai sensi dell'art.183 comma 15 del D.Lgs.n.50/2016 e s.m.i.”** presentato in data 20.01.2017 al prot.n.3956 e successivamente modificato ed integrato in data 07.12.2017 e in data 11.12.2017 composto dei seguenti elaborati:
 - Tav.ET.01_Relazione generale, fattibilità finanziaria, economica e sociale (gen 2017)
 - Tav.ET.02_Relazione tecnica (nov 2017)
 - Tav.ET.03_Relazione geologica e idrogeologica (nov 2017)
 - Tav.ET.04_Studio di prefattibilità ambientale (gen 2017)
 - Tav.ET.05_Cronoprogramma delle opere (nov 2017)
 - Tav.EG.00_Inquadramento territoriale e fotografico (nov 2017)
 - Tav.EG.01_Planimetria generale, piante e sezioni stato attuale (nov 2017)
 - Tav.EG.02_Pianta Piano Terra e Primo stato di progetto (nov 2017)
 - Tav.EG.03_Planimetria generale e sezioni stato di progetto (nov 2017)
 - Tav.EG.04_Planivolumetrico ed inserimento urbanistico stato di progetto (gen 2017)
 - Tav.EC.01_Prime indicazioni e misure finalizzate alla tutela della salute e sicurezza dei luoghi di lavoro per la stesura dei piani di sicurezza (gen 2017)
 - Tav.EC.02_Calcolo sommario della spesa (nov 2017)
 - Tav.EC.03_Capitolato speciale descrittivo e prestazionale
 - Tav.EC.04_Specificazione caratteristiche servizio e gestione (gen. 2017)
 - Tav.EG.04a_Calcolo delle superfici (nov 2017)
 - Tav.EG.04b_Calcolo delle superfici-parcheggi (nov 2017)
 - Relazione parcheggi piscina Ottobre 2017
 - Tav.EC.05_Piano economico finanziario asseverato (nov 2017)
 - Tav.EC.06_Bozza di Convenzione (nov 2017)

e con le condizioni dal n.ro 1) al n. 9) evidenziate nell'allegata istruttoria, dando atto che *".....il proponente è tenuto ad apportare le eventuali ulteriori modifiche chieste in sede di approvazione del progetto; in difetto, il progetto si intende non approvato."*;

- di disporre che il progetto di fattibilità in questa sede approvato, venga inserito, dopo l'accoglimento delle sopra elencate condizioni, nella programmazione triennale delle OO.PP. da parte del Consiglio Comunale che, contestualmente dovrà autorizzare la costituzione del diritto di superficie sull'immobile oggetto della proposta;
- di stabilire che sia dato mandato al RUP e al Dirigente, in sede di predisposizione della documentazione di gara, di determinare gli ulteriori elementi necessari per lo svolgimento della procedura e di provvedere all'adeguamento della convenzione dando per rata ed approvata ogni integrazione o modifica al testo allegato, non incidenti sul contenuto essenziale ma volte ad una migliore definizione delle attività poste in convenzione e degli obblighi reciproci delle parti;
- di autorizzare altresì il Dirigente competente in sede di redazione della proposta al Consiglio Comunale ad apportare eventuali modifiche alla stima del diritto di superficie.

Con successiva votazione, resa nei modi di legge, ai sensi e per gli effetti dell'art.134 comma 4, del D.Lgs.n.267/2000 che dà il seguente risultato "UNANIME", il presente atto è dichiarato **immediatamente eseguibile**.

F.to IL SINDACO

F.to IL VICE SEGRETARIO GENERALE

PIUNTI PASQUALINO

TALAMONTI CATIA

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

☐ La presente deliberazione è pubblicata all'albo pretorio in data 12/12/2017 ed iscritta al n.3647 del Registro di Pubblicazione.

La presente deliberazione è rimasta affissa all'albo pretorio dal 12/12/2017 al 26/12/2017 per 15 giorni consecutivi, ex art. 124 comma 1, del D.Lgs.n.267/2000



Il Direttore del Servizio
Segreteria Generale

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

☐ La presente deliberazione è immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti dell'art.134 comma 4, del D.Lgs n.267/2000.

☐ La presente deliberazione è divenuta esecutiva a seguito di pubblicazione all'albo pretorio per 10 giorni consecutivi il 22/12/2017 ex art.134 comma 3, del D.Lgs.n.267/2000.



Il Direttore del Servizio
Segreteria Generale

La presente copia, di n. _____ fogli, è conforme all'originale depositato agli atti in questo Ufficio.

li _____

Il Direttore del Servizio
Segreteria Generale
