

OGGETTO: PROPOSTA IN FINANZA DI PROGETTO - AI SENSI DELL'ART. 183 COMMA 15 DEL D.LGS. N. 50/2016 S.M.I. - DI REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE E GESTIONE DELL'IMPIANTO SPORTIVO COMUNALE "CAMPO DI CALCIO LARI DI REGGIO EMILIA.

"Rapporto finale di verifica di fattibilità" del Nucleo di Valutazione

Premesso che:

- l'art. 183, comma 15, del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i. espressamente prevede che *"gli operatori economici possono presentare alle amministrazioni aggiudicatrici proposte relative alla realizzazione in concessione di lavori pubblici o di lavori di pubblica utilità non presenti negli strumenti di programmazione approvati dall'amministrazione aggiudicatrice sulla base della normativa vigente. 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. 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.."*
- in data 19 marzo 2019 con documentazione acquisita in atti al n. 52701 di PG è pervenuta all'Amministrazione Comunale "Presentazione di proposta di finanza di progetto ai sensi dell'art. 183 comma 15 del d.lgs 18 aprile 2016 n.50 per la **RIQUALIFICAZIONE E GESTIONE DELL'IMPIANTO SPORTIVO COMUNALE "CAMPO DI CALCIO LARI DI REGGIO EMILIA** da parte dell'Associazione U.S Santos 1948 ASD, via TASSONI n° 4 - 42123 REGGIO EMILIA p.iva: 01303690356
- detta proposta è costituita, secondo quanto disposto dall'art.183 comma 15 del D.lgs 50/2016 e succ. modd.ed int. dal seguente materiale:
 - Proposta di realizzazione dell'opera;
 - Progetto di fattibilità tecnico economica;
 - Bozza di convenzione;
 - Piano economico asseverato completo di relazione;
 - Autodichiarazione relativa al possesso dei requisiti di cui all'art. 183 c.17 (con copia documento di identità);
 - Dichiarazione di impegno al versamento della cauzione.

- il valore dell'investimento si desume dal seguente quadro economico:

QUADRO ECONOMICO INTERVENTO			
LAVORI IN APPALTO			
- LAVORI SOGGETTI A RIBASSO D'ASTA	€	380.345,13	
- ONERI DELLA SICUREZZA NON SOGGETTI A RIBASSO D'ASTA	€	0,00	
TOTALE LAVORI IN APPALTO			€ 380.345,13
SOMME A DISPOSIZIONE			
- I.V.A. SUI LAVORI (10%)	€	38.034,51	
- ART. 113 DEL D.LGS. N.50/2016 (incentivo personale dipendente)	€	7.606,90	
- SPESE TECNICHE (Progettazione, D.L. e contabilità, coordinamento sicurezza)	€	0,00	
- CONTRIBUTI AD INARCASSA (4% sulle spese tecniche)	€	0,00	
- OMOLOGAZIONE IMPIANTO DA PARTE DELLA L.N.D.	€	10.000,00	
- ASSEVERAZIONE DEL P.E.F. (Piano Economico Finanziario)	€	3.000,00	
- PREDISPOSIZIONE CONVENZIONE	€	2.000,00	
- I.V.A. (22%)	€	3.300,00	
- IMPREVISTI E ARROTONDAMENTI	€	713,45	
TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE			€ 64.654,87
TOTALE INTERVENTO			€ 445.000,00

- il Dirigente Responsabile della predisposizione del Programma Triennale dei Lavori Pubblici e dell'Elenco Annuale è l'arch. Massimo Magnani (atto di incarico del Sindaco PG. n. 55193) il quale, con atto 457 RUAD in data 27/03/2019, ha nominato l'ing. Ermes Torreggiani, Dirigente del Servizio Ingegneria e Manutenzioni (atto di incarico del Sindaco P.G. n. 5527 dell'01/05/2018) RUP per l'intervento di "Finanza di progetto ai sensi dell'art. 183 comma 15 del d.lgs 18 aprile 2016 n.50 per la **REALIZZAZIONE IN CONCESSIONE DI COSTRUZIONE DI LAVORI PUBBLICI DELLA RIQUALIFICAZIONE E DELLA GESTIONE DELL'IMPIANTO SPORTIVO COMUNALE "CAMPO DI CALCIO LARI DI REGGIO EMILIA"**";
- con determinazione n. 2019/458 del 27/03/2019, al fine di procedere alla valutazione della proposta secondo quanto previsto dal precitato art.183 comma 15 del D.lgs 50/2016 e succ. modd. ed int., é stato nominato il Nucleo di Valutazione per procedere alla valutazione tecnica, giuridica ed economica della proposta in oggetto, costituito dai seguenti componenti:
 - Ing. Ermes Torreggiani Dirigente del Servizio Ingegneria e Manutenzioni;
 - Dr. Roberto Montagnani Dirigente Servizio Appalti, Contratti e semplificazione amm.va;
 - Dr. Marcello Marconi Dirigente in staff rifunzionalizz. entrate e fund management;
 - il Dr. Paolo Vicentini Funzionario economico finanziario del Servizio Finanziario;

Preso atto che:

- la proposta è volta alla trasformazione della struttura da impianto sportivo a valenza calcistica di stampo tradizionale ad impianto sportivo di ultima generazione, con la realizzazione di manto in sintetico che non soggiace alla variabilità atmosferica e ai più impegnativi oneri manutentivi, sia economici che operativi, ne amplia il ventaglio spazio-temporale di fruibilità anche nel periodo invernale, permettendo di accogliere tutte le esigenze di attività emergenti dal territorio.

- In data 28/03/2013, alle ore 16, presso la sede Comunale, si è riunito il suddetto Nucleo di Valutazione per provvedere ad analizzare la proposta in questione rispetto al dettato del Codice dei Contratti Pubblici, art. 183 comma 15. Si è deciso di approfondire con il promotore alcuni aspetti del PEF presentato mentre per la Convenzione si sono apportate alcune modifiche/integrazioni che sono state accettate con pec da parte del promotore.

Alla luce degli approfondimenti svolti e della documentazione integrativa presentata si effettuano le seguenti valutazioni:

Valutazione sotto il profilo della della funzionalità dei lavori proposti: il progetto di fattibilità tecnica ed economica risulta adeguatamente sviluppato ed approfondito e i lavori proposti sono coerenti con le finalità dell'intervento. Ulteriori approfondimenti dovranno essere sviluppati nelle successive fasi della progettazione.

Valutazione del Piano Economico finanziario in ordine alla sostenibilità economico - finanziaria dell'operazione, alla congruità della durata richiesta per la concessione e dell'ammontare del contributo: il proponente ha presentato un Piano Economico Finanziario, debitamente asseverato da una Società di Revisione di cui alla Legge 1966/1939 come prevede art. 183 D.Lgs 50/2016, completo degli elementi necessari alla sua valutazione. Il costo dell'intervento ammonta complessivamente ad € 445.159,00, iva compresa, comprensivo di € 7.607 a titolo di costi di presentazione della proposta, che pertanto sono correttamente esplicitati come richiesto dalla normativa. Per la sostenibilità dell'investimento è richiesto un contributo in conto capitale/ impianti (o a titolo di prezzo) pari a 205.006 €, ¹ inferiore quindi al limite del 49% disposto dall'art. 165 comma 2 del D.Lgs. 50/2016. Per la restante parte l'investimento è finanziato per € 70.000 mediante un fondo di dotazione stanziato dal proponente (mezzi propri) e per € 170.153 con il ricorso ad un mutuo bancario chirografario. Un primo elemento da evidenziare riguarda il particolare regime fiscale cui è assoggettato il proponente, che in qualità di associazione sportiva opera in regime forfettario in base alla Legge 398/1991, e sulla base del quale è stato redatto il PEF.

Tale regime prevede:

- l'integrale indeducibilità dell'IVA passiva
- IVA sui ricavi trattenuta per il 50%
- imposte calcolate sul 3% dei ricavi applicando su tale valore le aliquote d'imposta ordinaria IRES e IRAP.

Nell'elaborazione del PEF il proponente ha portato il contributo nella sua interezza a riduzione del costo dell'investimento, non avendo chiarezza sulla sua assoggettabilità o meno all'imposta sul valore aggiunto. Lo stesso ha però dichiarato, con PEC del 31/03/2019 a firma del Presidente, che qualora il Comune ritenesse il contributo soggetto ad IVA, il PEF deve essere valutato dal Comune integrando le risorse mancanti,

¹ Nella bozza di convenzione il promotore ha specificato che detto contributo di 205.006 è iva compresa se ed in quanto dovuto

pari a circa € 9.318,45, attraverso pari aumento della quota di mezzi propri, costituiti dal fondo di dotazione di € 70.000, che pertanto si intende aumentato a € 79.318,45, anche ai fini del calcolo degli indici di redditività. Secondo gli approfondimenti svolti l'amministrazione ritiene che il contributo sia soggetto ad iva, e pertanto la valutazione complessiva tiene conto di questo elemento e dei suoi effetti sugli indicatori di redditività, che sono stati per questo motivo rielaborati. Di seguito alcune considerazioni sugli assunti principali del piano economico - finanziario presentato dal proponente.

- Il finanziamento: viene indicato come mutuo chirografario, in linea pertanto con quanto specificato nella bozza di convenzione in ordine all'assenza di diritto di superficie in capo al concessionario, e all'assenza di richieste di garanzie da parte del concedente sul debito bancario contratto per la realizzazione dell'intervento. La durata dell'ammortamento di 12 anni è coerente con la durata della concessione di 14 anni, ed il tasso del finanziamento, pari al 3,50%, è in linea con le attuali condizioni del mercato dei tassi d'interesse. Gli indicatori di bancabilità LLCR e DSCR, raggiungono entrambi gli standard richiesti dalla dottrina in merito, e testimoniano un buon livello di flussi derivanti dalla gestione operativa al sostegno del ripiano del debito.
- Il rapporto tra le diverse fonti di finanziamento dell'investimento (mezzi propri, indebitamento bancario e contributo pubblico), tenuto conto anche dei limiti alla contribuzione pubblica per le operazioni di PPP, appare equilibrato, anche alla luce del livello degli indicatori di bancabilità e redditività dell'investimento, e questo si riflette positivamente sui dati di Conto Economico e Stato Patrimoniale, con perdite contenute nei primi 3 anni e saldi di cassa sempre positivi per tutta la gestione.
- Analogamente la durata della concessione e l'ammontare del contributo richiesti non risultano eccedenti le reali esigenze di sostegno della fattibilità economico - finanziaria dell'intervento, stanti le premesse in termini di costi e ricavi;
- gli indicatori di redditività, ricalcolati come esplicitato in premessa, si attestano infatti su valori minimi (TIR di progetto pari a 3,52%, TIR Azionista calcolato sui flussi di cassa levered = 2,62%); in considerazione della natura dell'intervento e del fine sociale dei soggetti potenzialmente interessati, nonché di alcuni elementi in merito ai ricavi con discreto potenziale di miglioramento, gli stessi sono però ritenuti sufficienti. In particolare si evidenzia che, come esplicitato anche dal proponente con la pec del 31/3 soprarichiamata, non è stata associata alcuna entrata ad un campo per il calcetto a 5 che sarà incluso nella concessione in quanto non locato nel corso della attuale gestione; lo stesso appare però in grado di fornire minimi ricavi che è opportuno siano considerati, in quanto anche se poco rilevanti in termini assoluti, in termini relativi, data l'esiguità dei flussi netti nel periodo di rimborso del prestito (primi 12 anni) possono risultare comunque rilevanti. Inoltre dalla relazione di presentazione del PEF si evince una percentuale di utilizzo dei turni infrasettimanali disponibili, fissa per tutto il periodo di concessione, del 70%; tale percentuale potrà probabilmente incrementare nel corso degli anni se le società sportive interessate avranno un riscontro positivo dalla gestione del campo e delle strutture a servizio dello stesso, come ci si attende da una gestione più attenta anche agli aspetti

“commerciali” quale necessariamente deve essere quella improntata al project financing.

Complessivamente, per le motivazioni sopra riportate, si ritiene pertanto che la proposta soddisfi i necessari requisiti di sostenibilità economico - finanziaria, di congruità della durata in relazione ai tempi di rientro dell'investimento, e di congruità dell'ammontare del contributo.

Contenuto dello schema di convenzione: lo schema di convenzione è stato adeguato a quanto richiesto dal Nucleo di Valutazione e l'ultima versione è adeguatamente sviluppata rispetto alle caratteristiche dell'intervento.

Nell'esprimere le considerazioni che seguono si è tenuto conto, in primo luogo, di quanto stabilito dalle Linee guida ANAC n. 9 relative a “Monitoraggio delle amministrazioni aggiudicatrici sull'attività dell'operatore economico nei contratti di partenariato pubblico privato”, approvate dal CdA ANAC con delibera 318 del 28.3.2018.

Una prima riflessione quindi è stata quella di verificare se i rischi operativi, di costruzione, di domanda e di disponibilità siano dalla bozza di convenzione trasferiti al soggetto privato proponente

Si ricorda innanzi tutto che l'art. 180 del D.Lgs. 50 /2016 “Partenariato pubblico privato” al co. 3 recita:

“Nel contratto di partenariato pubblico privato il trasferimento del rischio in capo all'operatore economico comporta l'allocazione a quest'ultimo, oltre che del rischio di costruzione, anche del rischio di disponibilità o, nei casi di attività redditizia verso l'esterno, del rischio di domanda dei servizi resi, per il periodo di gestione dell'opera come definiti, rispettivamente, dall'articolo 3, comma 1, lettere aaa), bbb) e ccc).

L'art. 182 del D.Lgs. 50/2016 “Fianziamento del progetto” al co. 3 recita:

“Il verificarsi di fatti non riconducibili all'operatore economico che incidono sull'equilibrio del piano economico finanziario può comportare la sua revisione da attuare mediante la rideterminazione delle condizioni di equilibrio. La revisione deve consentire la permanenza dei rischi trasferiti in capo all'operatore economico e delle condizioni di equilibrio economico finanziario relative al contratto.”

Ciò detto, anche l'allocazione delle diverse tipologie di rischio presenti in convenzione hanno dovuto tener conto di tale premessa. Lo schema di convenzione inviata dal proponente rispettava già in molti aspetti quanto previsto dalla normativa per le operazioni di partenariato pubblico privato(tra cui rientra la presente proposta di finanza di progetto) ma la Commissione ha ritenuto di dover chiedere al proponente di modificare/integrare alcuni aspetti della convenzione(maggior dettaglio sull'oggetto della concessione ,su obblighi del concessionario, su penali,garanzie e coperture assicurative,ecc) per renderla coerente in tutti i suoi aspetti fondamentali alle indicazioni in merito al trasferimento dei rischi a carico del partner privato, che ha accettato tali modifiche. In sede di determina a contrattare e/o di gara si potrà anche valutare se presentare o chiedere agli operatori economici di presentare una matrice di dettaglio dei rischi

tenuto anche conto che le stesse linee guida precisano che i modelli utilizzati sono a titolo esemplificativo e che variano in funzione dell'oggetto e della complessità dell'affidamento, che in questo caso non è particolarmente complesso con un progetto di non elevata rilevanza economica e con finalità di "social project" ossia di ristrutturazioni di impianti sportivi di quartiere in funzione di assolvere esigenze sociali

Valutazione delle caratteristiche del servizio e della gestione: La natura dell'intervento migliora la fruibilità dell'impianto senza però snaturare le caratteristiche della gestione del Servizio che è della gestione. Le caratteristiche del servizio e della gestione rispecchiano sostanzialmente le attuali condizioni di gestione previste dalla Convenzione in essere con la Fondazione dello Sport

Risultando pertanto positivamente valutati tutti gli elementi di cui si sopra, si ritiene che sussistano i presupposti per la dichiarazione della fattibilità della proposta di finanzia di progetto ai sensi dell'art. 183, comma 15, del D.Lgs. n.50/2016 e s.m.i.

Si procede pertanto alla trasmissione della presente relazione alla Giunta Comunale affinché possa provvedere a deliberare la suddetta fattibilità della proposta, unitamente all'approvazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica dell'intervento.

Letto, approvato sottoscritto Reggio Emilia 2/4/2019

- f.to Ing. Ermes Torreggiani
- f.to Dr. Roberto Montagnani
-
- f.to Dr. Marcello Marconi
- f.to Dr. Paolo Vicentini