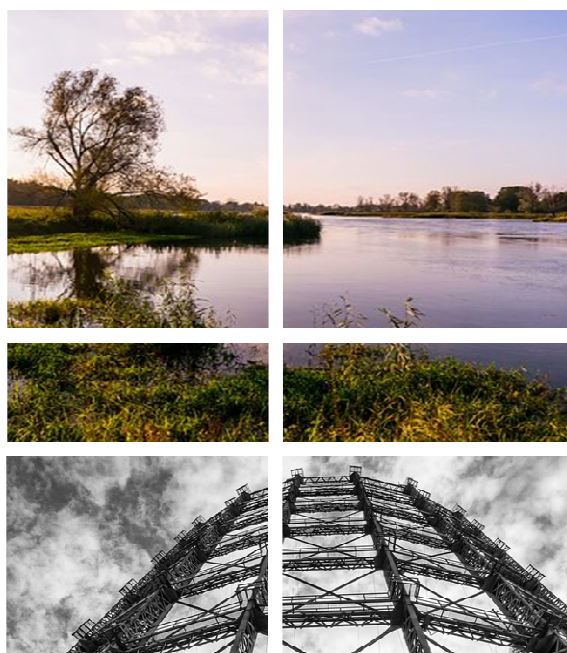




STUDIO CAVAGGIONI



**ADVISOR PER
VALORIZZAZIONE DEL
PATRIMONIO**

COMUNE DI TRIESTE

RELAZIONE DI ANALISI

Analisi proposta di iniziativa privata di Partenariato Pubblico Privato per la ristrutturazione e successiva gestione dell'impianto sportivo G.Ferrini

RELAZIONE FINALE

PRELIMINARE ALLA DICHIARAZIONE DI PUBBLICA UTILITA'

STUDIO CAVAGGIONI SCARL

Via L. Pirandello, 3/n

37047 San Bonifacio (VR)

1 PREMESSA

La presente relazione, svolta in espletamento dell'incarico conferito a Studio Cavaggioni S.c.a.r.l., con determinazione n. 1562/2019 ha ad oggetto l'analisi della proposta di iniziativa privata di Partenariato Pubblico Privato, mediante finanza di progetto per la **ristrutturazione e la successiva gestione dell'impianto sportivo G. Ferrini, in località Ponziana a Trieste.**

Dall'avvio dell'incarico, si sono svolti tavoli di contraddittorio tra l'Amministrazione - supportata dallo scrivente Studio Cavaggioni, con il proponente, per addivenire ad una proposta che risultasse adeguata alle esigenze dell'Amministrazione stessa e conforme agli elementi normativi di riferimento.

La proposta presentata dalla Società Triestina Calcio al Comune di Trieste si presenta come un'operazione il cui fulcro è rappresentato dalla riqualificazione dell'immobile, ma si colloca altresì nell'ambito della rigenerazione urbana, in quanto - rivitalizzando un importante simbolo della città, consente di ritrovare una fruizione di quello che ora si identifica come un vuoto urbano, oltre che assumere importanti connotati di valenza sociale.

Di tale aspetto risulta difficilmente quantificabile la valenza economica, le cui implicazioni sono comunque evidentemente importanti e significative e delle quali si è tenuto in debita considerazione nelle analisi condotte.

1.1 CONTENUTI DELLA PROPOSTA DI PROJECT FINANCING

La proposta presentata dal Proponente si concretizza in un **intervento di riqualificazione e ristrutturazione dell'impianto sportivo G. Ferrini, in località Ponziana a Trieste, cui si abbina l'attività di gestione per il periodo concessorio stabilito in 25 anni.**

La proposta è stata presentata all'Amministrazione Comunale di Trieste dal seguente soggetto proponente: **RTI U.S. TRIESTINA CALCIO 1918 s.r.l. e ARTEDIL DI CAMPENNI ROCCO & C. s.r.l.**, che si sono avvalsi dei seguenti soggetti per quanto di competenza:

- Progetto architettonico e Coordinamento generale:	Metroarea Architetti Associati
- Consulenti legali e Predisposizione convenzione:	Studio Tonucci & Partners
- Piano Economico Finanziario:	Studio Longo
- Asseverazione del PEF	Asseverazioni Italia s.r.l.
- Piano Economico Finanziario:	Studio Longo
- Impresa realizzatrice	ARTEDIL di CAMPENNI' ROCCO & C. s.r.l.

La proposta - oggetto di analisi - è il risultato del progetto originario presentato in data 19.04.2019 cui si sono succedute le modifiche ed integrazioni necessarie per superare alcune criticità emerse in sede di contraddittorio tenutosi in tavoli tecnici tra l'Amministrazione - coadiuvata dallo scrivente Studio - e la società proponente.

2 ANALISI TECNICA E GESTIONALE

2.1 INTERVENTI DI INVESTIMENTO

Il progetto tecnico, impostato come studio di fattibilità, si presenta ben strutturato nella parte di esame del contesto e di sviluppo immobiliare.

La proposta prevede la ristrutturazione integrale del complesso sportivo denominato Stadio Ferrini di Trieste attiguo al palasport G. CALZA (*non oggetto di concessione*) con il quale condivide un'ampia area a parcheggio pubblico.

In sintesi il progetto può essere riassunto nei seguenti interventi:

- A. ristrutturazione spogliatoi esistenti;
- B. ristrutturazione bar e servizi igienici esistenti
- C. rifacimento campo a 11
- D. edificazione nuova palazzina societaria polifunzionale
- E. realizzazione nuovo campo per calcio a 7 omologabile
- F. realizzazione nuovo campo per calcio a 5 NON omologabile
- G. realizzazione copertura tensostatica per campo calcio a 5
- H. realizzazione nuova gabbia street soccer 3 vs 3
- I. realizzazione parco/area giochi per il quartiere
- J. sistemazione aree a verde e realizzazione area tavoli/sedie
- K. riorganizzazione e area parcheggi esistente
- L. allacciamenti vari

A seguito dei tavoli tecnici già menzionati in premessa, il Proponente ha rielaborato la documentazione a supporto del progetto; la versione finale - oggetto della presente analisi - prevede la realizzazione degli interventi sopra descritti per un importo complessivo per investimenti pari ad € **3.568.000,49**, cui vanno sommate le voci relative a oneri per la sicurezza, costi tecnici e somme a disposizione per l'Amministrazione per ulteriori € 381.840,83, portando il totale complessivo ad € **3.949.841,42**.

Di seguito un quadro di sintesi relativo a quanto sopra:

FASE 1)

- campo a 11	€	610.844,88	
- ristrutturazione palazzina	€	613.806,25	
- ristrutturazione bar e servizi	€	89.437,50	
			€ 1.314.088,63

FASE 2)

- campo a 7	€	202.578,37	
- costruzione nuova palazzina	€	1.525.703,43	
- cancellata perimetrale	€	59.625,00	
			€ 1.787.906,80

OPERE COMPLEMENTARI

- campo a 5	€	101.329,91
- tensostruttura	€	192.125,00

- sistemazioni esterne	€	139.764,31
- street soccer	€	32.785,94
	€	466.005,16

TOTALE INVESTIMENTI	€	3.568.000,59
----------------------------	---	---------------------

Oneri per la sicurezza	€	107.040,02
Costi tecnici	€	274.800,81

TOTALE ALTRI COSTI	€	381.840,83
---------------------------	---	-------------------

TOTALE COMPLESSIVO	€	3.949.841,42
---------------------------	---	---------------------

Come già evidenziato nella relazione preliminare, la stima sommaria degli interventi edili ed impiantisti è stata realizzata a prezzi unitari desunti dal mercato.

Si è rilevato un profilo medio alto di spesa unitaria attinente ad un alto livello qualitativo delle opere che occorrerà riportare anche nella futura progettazione esecutiva.

Ciò soprattutto in riferimento ai seguenti elementi:

- campi da gioco in erba sintetica con drenaggio, irrigazione, recinzioni e sistema costruttivi omologati da LND;
- ristrutturazioni edilizie degli edifici esistenti del tipo integrale, con adeguamento sismico e raggiungimento classe energetica A4 (NZEB);
- nuove edificazioni degli edifici con raggiungimento classe energetica A4 (NZEB) con impianti domotici LIVELLO 3 – Norma CEI 64/8 e finiture di prima scelta.
- Rispetto dei criteri ambientali minimi di Legge.

Preso atto delle scelte progettuali del proponente, si rileva che gli interventi di investimento dovranno necessariamente **essere progettati ed eseguiti con un livello qualitativo e prestazionale inderogabile in pejus** rispetto al PROGETTO DI FATTIBILITA' che verrà approvato e posto a base di gara: ciò sarà pertanto **richiesto e verificato** sia in fase di gara, sia in fase di verifica e validazione, ai sensi dell'art. 26 D.Lgs. n. 50/2016, dei successivi livelli progettuali.

In altri termini, in sede di gara, **non sarà possibile accettare un PROGETTO DEFINITIVO, che possa comportare una riduzione dei livelli qualitativi e prestazionali** (si vedano le prescrizioni di cui all'art. 23 del D.Lgs. n. 50/2016 relativo ai livelli di progettazione).

Si rileva inoltre che il valore degli investimenti porterà, in sede di procedura di gara, a richiedere requisiti minimi di partecipazione per soggetti altamente qualificati e referenziati in termini di capacità ed esperienza, nonché correlata contrazione della concorrenza.

Si rileva inoltre che una struttura di così alto livello qualitativo, richiederà per il Comune una Direzione Lavori di grande impegno, strutturata anche con Direttori operativi negli specifici settori. Si ritiene sottostimato il costo per la stessa indicato dal Proponente pari a 21'500,00 Euro e utile allinearla ad un prezzo di mercato ipotizzabile al 50% della tariffa professionale (calcolata ai sensi D.M. 17 giugno 2016, D.Lgs 50/2016 ex D.M. 143 del 31 ottobre 2013) con importo netto minimo di 80'000,00 Euro; tale somma verrà inserita come obbligo in sede di gara.

2.2 PROGETTO GESTIONALE

La gestione della struttura prevede la concessione a determinate squadre di Calcio dei campi da Calcio a determinate tariffe orarie e la gestione del Settore Giovanile sovvenzionata dalle quote associate e dalle sponsorizzazioni.

Considerate le finalità sociali dell'intervento, nonché gli obblighi che la Società si è resa disponibile ad assumersi in termini di vantaggi per il territorio in senso lato, **si demanda l'identificazione degli spazi temporali dedicati alle attività strettamente sociali e delle relative tariffe dedicate a specifiche categorie di utente ad un successivo accordo** che verrà sottoscritto prima dell'avvio della gestione, successiva all'esecuzione delle opere di investimento.

Si precisa pertanto che il proponente dovrà obbligarsi a inserire una dichiarazione d'impegno in tal senso nella documentazione finale che presenterà ai fini della dichiarazione di pubblica utilità.

3 ANALISI GIURIDICO-AMMINISTRATIVA E CONTRATTUALE

Dall'analisi della Bozza di Convenzione svolta, emerge la necessità di apportare modifiche, come meglio nel prosieguo evidenziate, in quanto l'elaborato identificato come "Bozza di Convenzione" non disciplina in modo esaustivo l'intero rapporto concessorio.

Al fine precipuo di predisporre una convenzione che sia il più aderente possibile alla legislazione attualmente vigente in materia di contratti pubblici, si suggerisce di conformarsi, per quanto compatibile, alla bozza di convenzione in consultazione relativa al Partenariato Pubblico-Privato redatta dal Ministero dell'Economia e delle Finanze (MEF) "Guida alle Pubbliche Amministrazioni per la redazione di un contratto di concessione per la progettazione, costruzione e gestione di opere pubbliche in Partenariato Pubblico-Privato" (http://www.mef.gov.it/documenti-allegati/2018/Contratto_PPP_21_settembre_2018-C.pdf), nonché alle linee guida ANAC n. 9, in particolare per quanto concerne la corretta allocazione di tutti i rischi connessi alla costruzione e gestione dell'opera al fine di garantire che l'operazione risulti *off balance* per l'Amministrazione.

L'art. 180 comma 3 indica, infatti, il trasferimento del rischio in capo all'operatore economico e, precisamente, devono essere trasferiti all'operatore economico il rischio di costruzione, di disponibilità o, nei casi di attività redditizia verso l'esterno, il rischio di domanda dei servizi resi, e per i contratti di concessione il rischio operativo. Al fine di scongiurare errori sulla costruzione o sulla disponibilità che si ripercuotono su una non adeguata gestione dell'opera, organizzazione e/o erogazione del servizio allontanando l'utenza, è opportuno che i suddetti rischi risultino effettivamente e correttamente allocati mediante la previsione di penali (fasi costruzione e gestione), KPI (livelli obiettivi di gestione del servizio), eventuale risoluzione contrattuale e risarcimento danni al Concedente. Pertanto, la mera indicazione nel contratto dell'allocazione dei rischi in capo al concessionario non è sufficiente se non accompagnata da meccanismi effettivi volti ad allocare concretamente i rischi sopra menzionati in capo al Privato. Ciò deve, pertanto, risultare in modo evidente dalla bozza di convenzione, quindi previa modifica di quella proposta dal Privato e che dovrà essere poi posta a base di gara.

In accordo alle Linee Guida ANAC n. 9, si suggerisce di valutare la corretta allocazione del rischio di domanda affinché la domanda finale non sia sottostimata e, quindi, le fluttuazioni della domanda effettiva non determinino mai una reale possibilità di incorrere in perdite. L'inserimento, pertanto, di clausole contrattuali volte a scongiurare ipotesi di extra-reddittività possono prevedere rimedi incidenti, ad esempio, sulla variazione della durata del contratto nel caso in cui sia dimostrato che l'operatore economico abbia conseguito più velocemente l'obiettivo del recupero degli investimenti e dei costi sostenuti, oppure la condivisione di extra-profitti con l'Amministrazione.

L'analisi dei rischi conferisce, infatti, alle amministrazioni una maggiore consapevolezza delle criticità che potrebbero emergere nel corso dell'intervento e contribuisce a rafforzare il potere di contrattazione del soggetto pubblico con il partner privato.

Oltre alle precisazioni suddette, si richiama integralmente l'elaborato già sottomesso e relativo all'analisi dettagliata dei singoli articoli della bozza di convenzione consegnata dalla Società proponente, nonché successive lettere integrative.

In merito alla documentazione amministrativa allegata al progetto, si fa presente che la garanzia provvisoria rilasciata ai sensi dell'art. 93, comma 1 del D.Lgs. n. 50/2016 è scaduta in data 18.10.2019. Deve pertanto essere rilasciata nuova garanzia provvisoria con relativo impegno a prestare la garanzia definitiva, nonché resa secondo le modalità di cui ai commi 4 e 8-bis medesimo articolo.

Si fa altresì presente che le dichiarazioni sostitutive rilasciate risultano datate, in quanto rese nel mese di aprile 2019. Si suggerisce il rinnovo delle stesse a cura dei soggetti di cui all'art. 80 comma 3 del Codice e per tutte le ipotesi previste dall'art. 80 D.Lgs. n. 50/2016, comprese quelle inserite a seguito delle ultime riforme in materia. Non è pervenuta, inoltre, visura camerale della Società Capogruppo.

Per gli ulteriori aspetti di dettaglio si rinvia integralmente alla relazione di analisi già inviata.

4 ANALISI ECONOMICO-FINANZIARIA

L'equilibrio economico finanziario è la condizione che si realizza conseguentemente al raggiungimento congiunto di due condizioni: la convenienza economica e la sostenibilità finanziaria.

La **convenienza economica** identifica la capacità del progetto di generare valore entro il periodo oggetto del contratto, valore tale da remunerare il capitale investito.

La **sostenibilità finanziaria** identifica la capacità del progetto di generare flussi di cassa sufficienti a far fronte alle uscite legate al rimborso dei finanziamenti.

L'investimento pari a **3.949.841 €** è finanziato in parte dall'apporto dei soci con capitale di rischi, € 616.431, e in parte da un finanziamento per 2.465.724 €. Il residuo trova copertura grazie all'ottenimento di un contributo da parte dell'Amministrazione pari a 1.200.000 € (lordo iva). Si precisa che su tale contributo è applicata l'aliquota iva prevista per la realizzazione dell'opera.

I tassi di interesse applicati alle diverse linee creditizie (linea base e linea iva) sono in linea con quanto i tassi attualmente applicati sul mercato.

I ricavi di gestione sono stati determinati sulla base di un calendario che evidenzia che il campo a 11 e il campo a 7 sono utilizzati per il 68% circa, il campo a 5 per il 37%. Per il campo a 11, sono state stimate 35 ore a settimana per complessive 35 settimane annue, concesse a terzi mediante corresponsione di un corrispettivo per l'affitto. Nel campo a 7 sono state preventivate 52 ore settimanali destinate ad affitto a terzi per complessive 50 settimane. Analizzando il calendario dal quale emergono gli orari nei quali i campi possono essere affittati, si ritiene che le stime sulle ore di affitto dovrebbero mantenere una linea maggiormente prudentiale, considerate le fasce orarie di riferimento che per una parte si collocano anche in orari della mattina, probabilmente più difficilmente appetibili.

Sul versante dei costi è stato rilevato che l'importo delle spese per il personale dipendente è contenuto, a meno che non sia giustificato dal fatto che l'attività in oggetto gode di un numeroso gruppo di volontari. Si precisa che il dettaglio del numero e della qualifica delle figure previste per la gestione della struttura dovrà essere esplicitato in fase di gara.

Inoltre nei documenti, come già rilevato, non sono stati indicati alcuni parametri di valutazione, ovvero il Van di progetto calcolato con il Wacc di progetto e il Van Equity calcolato con il costo del capitale (10,50%). Si ricorda infatti che l'equilibrio è verificato dalle seguenti condizioni:

- Tir di progetto in linea con Wacc
- Van progetto (calcolato con il Wacc) pari a zero (tendente a zero)
- Tir Equity in linea con il costo del capitale (Ke)
- Van Equity (calcolato con il Ke) pari a zero (tendente a zero)

Sotto il profilo dell'equilibrio finanziario rilevante è la verifica dei parametri assunti dagli indicatori di sostenibilità finanziaria quali il DSCR e LLCR. Nella relazione è indicato il valore assunto dal DSCR mantenuto al 1,30, conferma della sostenibilità finanziaria, si consiglia tuttavia di riportare il calcolo dello stesso nei documenti di gara.

I parametri sopra citati e la correlazione tra loro sono indispensabili per la valutazione complessiva di convenienza e sostenibilità del progetto, nelle modalità previste dalle Linee Anac n. 9 di attuazione del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50. La mancata indicazione di alcuni elementi non permette di emettere un giudizio completo, pertanto dovranno trovare evidenza nei documenti di gara.

5 CONCLUSIONI

Come precisato nelle premesse e nei precedenti capitoli, la proposta presentata dalla Società Triestina Calcio, in raggruppamento con l'impresa Artedil, si inserisce in un contesto particolarmente significativo di rinnovamento urbano, che il Comune di Trieste sta promuovendo con interventi in collaborazione con soggetti privati.

In tal senso l'utilizzo dello strumento del Partenariato Pubblico Privato permette di rispondere all'esigenza di riqualificazione del territorio, innescando un meccanismo virtuoso di collaborazione tra il soggetto pubblico ed il soggetto privato.

"Al di là dell'interesse crescente e della complessità progettuale, il settore dello sport e l'utilizzo dello strumento del PF e del PPP, come disciplinati principalmente dal D.lgs. 50/2016 e ss. mm. ii. "Codice dei Contratti pubblici di Lavori, Servizi e Forniture" (c.d. Codice degli Appalti), garantiscono ampie prospettive di crescita e di interazione che puntano al superamento della sola concessione in gestione di impianti ormai obsoleti o non in posizione di sostenibilità economico"¹.

I rilievi esposti nel presente documento sono orientati a **supportare la scelta discrezionale** che l'Amministrazione è tenuta ad assumere in ordine alla proposta presentata dal Proponente, affinché il **risultato sia orientato all'efficienza ed economicità dell'azione pubblica, in coerenza con gli obiettivi di universalità, socialità, qualità del servizio, nonché di ottimale impiego delle risorse pubbliche.**

Precisato che la qualità progettuale della proposta presentata è tale da presupporre che la Città di Trieste potrà dotarsi di un impianto di alto livello - che andrà a implementare le dotazioni impiantistiche sportive a disposizione della cittadinanza - è necessario sottolineare che tali scelte qualitative e prestazionali costituiranno un forte elemento di caratterizzazione sia della procedura di gara sia nell'esecuzione delle opere di investimento.

Al contempo, la natura e valenza sociale dell'intervento, dovrà essere costantemente monitorata e sottoposta a controllo e verifica da parte dell'Amministrazione.

Si demanda pertanto all'Amministrazione l'assunzione degli atti conseguenti e susseguenti per addivenire alla dichiarazione di pubblica utilità della proposta oggetto di proposta.



STUDIO CAVAGGIONI
Studio Cavaggioni scarl
Via Luigi Pirandello 3/n
37047 San Bonifacio (VR)

¹ Il Sole 24 Ore (Ed. On Line 01.07.2019) - CONCESSIONI PER GLI IMPIANTI SPORTIVI - TRA CODICE DEGLI APPALTI E DIRITTO DI SUPERFICIE - Contributo a cura dell'avv. Luca Viola e del Dott. Antonio Iannetta, consigliere e presidente della Fondazione FAST.

Elenco firmatari

ATTO SOTTOSCRITTO DIGITALMENTE AI SENSI DEL D.P.R. 445/2000 E DEL D.LGS. 82/2005 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI

Questo documento è stato firmato da:

NOME: CONTE ENRICO
CODICE FISCALE: CNTNRC58T03E506Z
DATA FIRMA: 12/02/2020 15:36:06
IMPRONTA: 166A74DDFB927FA41D1465E7D1BEC1340BD624D8D2E57ECEC019953B226DB77B
0BD624D8D2E57ECEC019953B226DB77BED158B5679B5775843BD9F0B326EEBB0
ED158B5679B5775843BD9F0B326EEBB0D884A4EBEE011609A93F4DDD18B8296D
D884A4EBEE011609A93F4DDD18B8296D3E2C1AC7574E23626CBE4C5B22E1A9E6

NOME: TERRANOVA SANTI
CODICE FISCALE: TRRSNT56A17C351S
DATA FIRMA: 18/02/2020 09:35:22
IMPRONTA: 2B8AFE845C512A36008387F282599CE362DA296C56878D3F007154072A19DD06
62DA296C56878D3F007154072A19DD06B1F39DC86770D4E06B27CC7C4F480291
B1F39DC86770D4E06B27CC7C4F480291EC332265EF524AC9981C9BA40DF8D1DD
EC332265EF524AC9981C9BA40DF8D1DD883AEF54DECE6C56913C19A704AF9E09

NOME: DIPIAZZA ROBERTO
CODICE FISCALE: DPZRRT53B01A103I
DATA FIRMA: 18/02/2020 09:45:51
IMPRONTA: 0952B56EFC86801474FA56069F41BFF0CD9833701B3AE51FB01641BE7A0B451
0CD9833701B3AE51FB01641BE7A0B4519148B39E1227A04E47E3278FA9B7B4F6
9148B39E1227A04E47E3278FA9B7B4F6A8F2A38800809DB86023F41DB787FD65
A8F2A38800809DB86023F41DB787FD655008F45777BAC6DCDFEBF0F2AB5366A9