



Comune di Cattolica

Provincia di Rimini
<http://www.cattolica.net>
PEC: protocollo@comunecattolica.legalmailpa.it

P.IVA 00343840401
[email:info@cattolica.net](mailto:info@cattolica.net)

SETTORE PROGETTI SPECIALI, PATRIMONIO E ATTUAZIONE DEL PTLP

**RAPPORTO FINALE DI VERIFICA DI FATTIBILITA' DELLA PROPOSTA DI PROJECT FINANCING AI SENSI
DELL'ART. 183, COMMA 15 DEL D.LGS. N. 50/2016**

**OGGETTO: CONCESSIONE E GESTIONE DELL'INTERVENTO DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DELLA
PISCINA COMUNALE DI CATTOLICA**

ENTE CONCEDENTE: COMUNE DI CATTOLICA

SETTORE COMPETENTE: UFFICIO PROGETTI SPECIALI DEL SINDACO

FASE DI PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA

DATA DI PRESENTAZIONE: 14.08.2018

SOGGETTO PROPONENTE: ATI così composta:
- Gruppo Società Gas Rimini Spa con sede a Rimini (Mandataria)
- SGR SERVIZI SPA con sede a Rimini (Mandante)
- INTERVENTO PRONTO 24H SRL con sede a Rimini (Mandante)

DESCRIZIONE SINTETICA DELLA PROPOSTA: La proposta presentata dal proponente consiste nella realizzazione di interventi di efficientamento energetico della piscina comunale di Cattolica. Nello specifico gli interventi sono volti alla coibentazione termica della copertura e delle pareti esterne dell'immobile, alla sostituzione delle caldaie con gruppi termici a condensazione, all'installazione di impianti fotovoltaici sulla copertura dell'edificio, all'installazione di un impianto di cogenerazione per produzione di acqua calda e al relamping dell'impianto di illuminazione tramite installazione di corpi illuminanti a LED.

L'investimento ha come fine quello di rendere l'impianto natatorio più efficiente sotto il profilo energetico e sotto quello della produzione di acqua calda e del calore garantendo al contempo una riduzione significativa della spesa corrente legata ai consumi di energia elettrica e di riscaldamento.

La proposta è volta da un lato ad offrire ai cittadini ed ai turisti di Cattolica una piscina comunale più accogliente e performante e dall'altro, a garantire al gestore dell'impianto minori costi di gestione con riferimento alla produzione e al consumo di calore in rapporto alla natura particolarmente energivora del complesso.

I lavori di efficientamento energetico dell'impianto natatorio si inseriscono nel disegno più ampio dell'Amministrazione Comunale di creare una "Campus Sportivo" di Cattolica che costituirà un'attrazione non solo agonistica ma più ampiamente turistica della Riviera Adriatica.

GRUPPO PROGETTISTI: incaricati professionalmente sono i seguenti tecnici (in futura RTP):

- Ing Roberto Giorgi -Impianti Elettrici
- Arch. Gianluca Canini – Verifica strutture
- Ing. Lazzaro Zavatta – progettista edile ed idraulica

TEMPISTICA DELLA DOCUMENTAZIONE:

14/08/2018 prot. 32319 prima proposta - Proponente
23/10/2018 prot. 41509 prima integrazione
08/11/2018 prot. 43501 seconda integrazione

DOCUMENTAZIONE PRESENTATA:

1. BOZZA DI CONVENZIONE
 2. CERTIFICAZIONI PROMOTORE
 3. CRONOPROGRAMMA
 4. DICHIARAZIONE DI IMPEGNO COSTITUZIONE ATI/SPV
 5. DICHIARAZIONE POSSESSO REQUISTI
 6. CAUZIONE PROVVISORIA EX ART. 93
 7. PRIME INDICAZIONI SULLA SICUREZZA
 8. RELAZIONE DI ILLUSTRAZIONE PEF
 9. RELAZIONE SULLE CARATTERISTICHE DELLA GESTIONE E DEL SERVIZIO
 10. OPERE EDILI – RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA
 11. VERIFICA FATTIBILITA' STRUTTURALE
 12. IMPIANTI MECCANICI – RELAZIONE TECNICA
 13. IMPIANTI ELETTRICI – RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA
 14. STIMA GENERALE DEI COSTI E QUADRO ECONOMICO
 15. PIANO ECONOMICO FINANZIARIO
 16. IMPEGNO A PRESTARE CAUZIONE DI CUI ART. 183 COMMA 15 D.LGS. N. 50/2016
 17. DIAGNOSI ENERGETICA
- OE_01 OPERE EDILI-STATO DI PROGETTO – PLANIMETRIE
OE_02 OPERE EDILI- STATO DI PROGETTO – PROSPETTI E SEZIONI
IM_01 IMPIANTI MECCANICI – PIANTE PIANO INTERRATO
IM_02 IMPIANTI MECCANICI _ SCHEMA FUNZIONALE
IE_01 IMPIANTI ELETTRICI _ RELAMPING – PIANTE PIANO INTERRATO, TERRA
IE_02 IMPIANTI ELETTRICI – FOTOVOLTAICO PIANTE PIANO COPERTURA
IE_03 IMPIANTI ELETTRICI – FOTOVOLTAICO _ SCHEMA A BLOCCHI
IE_04 IMPIANTI ELETTRICI - MICROGENERAZIONE – SCHEMA A BLOCCHI
MATRICE DEI RISCHI

DATI ESSENZIALI PRIMA PROPOSTA:

- VALORE INVESTIMENTO: **565.904,30 euro** (IVA inclusa)
- IMPORTO LAVORI (compresi oneri sicurezza): **448.860,00 euro**
- IMPORTO ONERI PROG. E COMPLEMENTARI: 48.640,00 euro
- ALTRI COSTI (IVA, PROPOSTA, ECC): 68.404,30 euro

- CONTRIBUTO PUBBLICO
 - 1° ipotesi (Contr. reg. e conto termico) **48,63%** pari a 269.175,97 euro
 - 2° ipotesi (solo contr. Reg.) **21,60%** pari a 122.244,97
- DURATA CONCESSIONE (base asta): **15 anni**
- TIR PROGETTO: 4,28%
- TIR DELL'AZIONISTA: 4,94%
- VAN DI PROGETTO: € 3.902,00
- LLCR medio **1,82**
- DSCR medio **1,65**
- DSCR minino **1,36**

VERIFICA IN CONTRADDITTORIO

DATE CONTRADDITTORIO: 4 settembre 2018 – 10 e 16 ottobre 2018

SOGGETTI PARTECIPANTI: Per il Comune di Cattolica: Dr. Baldino Gaddi dirigente Ufficio Progetti e Speciali e Dott.ssa Cinzia Ricci, P.I. Luca Castellani P.I. Marco Vescovelli

Per il Proponente Gruppo Sgr: Per. Mauro Bettini, Dott. Nicol Pozzi, Dott.ssa Alessandra Giovagnoli e Dott. Aurelio Ricci

FONTI NORMATIVE DI RIF.: Artt. 80, 83, 93, 183, comma 15 D.lgs. n. 50/2016 e s.m.i.
Artt. 14, 17, 52, 95, 96 del d.P.R. n. 207/2010 e s.m.i.

OGGETTO DI VERIFICA:

- Progetto di fattibilità
- Bozza di convenzione
- Piano Economico-Finanziario
- Relazione sulle caratteristiche del servizio e della gestione

RESPONSO VERIFICA: Il Dr. Baldino Gaddi con nota del 10.10.2018 prot. 39584 richiedeva le seguenti modifiche ed integrazioni ai documenti costituenti la proposta di PPP presentata, emerse negli incontri con il soggetto proponente:

A) ENTITA' DEL CONTRIBUTO COMUNALE E PEF

Si constata una percentuale del contributo pubblico (regionale e conto termico) richiesto superiore al 49% previsto dalla normativa di riferimento e pertanto viene richiesto una sua riduzione, al di sotto della soglia massima prevista dal Codice dei Contratti al fine di rendere compatibile la proposta presentata rispetto ai vincoli di bilancio dell'Ente ed anche alla normativa in materia.

In via cautelativa viene richiesto al proponente di computare nel calcolo totale del contributo pubblico richiesto ogni apporto economico diretto ed indiretto (quali ad es. il conto termico, ecc)

CONTRODEDUZIONE A)

Con l'integrazione del 23/10/2018 prot. 41509, il proponente ha presentato un nuovo PEF ed una nuova relazione allo stesso nel quale la quota del contributo pubblico richiesto sull'investimento si è ridotto ad € 269.175,97 corrispondente al 48,63% dell'investimento totale e quindi nel rispetto della misura massima del 49% previsto dal Codice dei Contratti Pubblici.

Come emerge dal PEF presentato il contributo è costituito due componenti economiche, la prima di € 122.244,97 quale quota di finanziamento regionale POR-FESR e la seconda di € 146.931,00 quale finanziamento in conto termico.

B) PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICA

Rvisitazione del computo metrico estimativo con particolare attenzione alla verifica di congruità del medesimo in rapporto al prezzario di riferimento regionale.

CONTRODEDUZIONE B) Con l'integrazione del 08/11/2018 prot. 43501, il proponente ha presentato il computo metrico estimativo -stima dei lavori aggiornato in conformità con il prezzario regionale.

C) SCHEMA DI CONVENZIONE :

Al proponente è stato richiesto di modificare lo schema di convenzione con particolare riferimento ai seguenti punti:

- Specificazione della responsabilità di costruzione e di disponibilità;
- Gestione delle ipotesi patologiche del contratto (risoluzione, recesso ecc.) con specificazione degli effetti economici per le diverse fattispecie;
- Modalità di gestione della contabilità dell'opera;
- Tempistica degli obblighi reciproci in fase di progettazione, di esecuzione e gestione
- Modalità di svolgimento del collaudo dell'opera e di regolare svolgimento del servizio.
- Miglior specificazione delle penali attinenti alla fase di esecuzione e di gestione ed incremento degli importi di ciascuna penale ivi;
- Incremento delle garanzie attinenti alla fase esecutiva e gestionale
- Monitoraggio dei rischi in capo al Concessionario
- Inserimento della Matrice dei Rischi

CONTRODEDUZIONE C): Il Proponente, con nota in data 08 novembre 2018, al n. di prot. 43501 integrava il nuovo schema di convenzione con il quale recepiva tutte le modifiche proposte dal RUP e i suoi collaboratori nell'incontro in contraddittorio del 10 e 16 ottobre 2018 e presentava un nuovo elaborato allegato alla bozza di convenzione denominato "Matrice dei Rischi".

D) RELAZIONE SULLE CARATTERISTICHE DEL SERVIZIO E DELLA GESTIONE:

Al proponente è stato chiesto di traslare nella bozza di convenzione alcune parti contenute invece nella relazione di gestione al fine di avere una disciplina più compiuta e dettagliata degli aspetti contrattuali in un unico documento. Inoltre è stato chiesto di correggere le formule matematiche per determinare l'applicazione della penali nel caso in cui il concessionario non garantisca i livelli minimi garantiti per il relamping, la cogenerazione e la produzione di acqua calda.

CONTRODEDUZIONE D): Con l'integrazione del 23/10/2018 prot. 41509, il proponente ha presentato una nuova relazione sulle Caratteristiche del Servizio e della Gestione che ha recepito tutte le osservazioni e modifiche proposte dal RUP e i suoi collaboratori nel contraddittorio del 10 ottobre.

VERIFICA IN CONTRADDITTORIO CON ATTUALE GESTORE PISCINA

DATE CONTRADDITTORIO: 18 ottobre 2018

SOGGETTI PARTECIPANTI: Per il Comune di Cattolica: Dr. Baldino Gaddi dirigente Ufficio Progetti e Speciali

Per Aldebaran AdS, Gestore Piscina : Sig. Eros Montemaggi Presidente e Direttore Impianto e Sig. Alessandro Lana Vicepresidente e resp. Amministrativo

OGGETTO DI VERIFICA: Proposta presentata dal proponente con particolare riferimento allo schema di convenzione all'interno

[pag.4](#)

L'incontro tenutosi con l'attuale gestore della piscina era finalizzato a verificare la disponibilità dello stesso al "ribaltamento" di tutti gli obblighi convezionali ed economici in capo al Comune di Cattolica scaturenti dallo schema di convenzione presentato dal soggetto proponente. Il presidente si è riservato di verificare il contenuto della bozza di convenzione al fine di una eventuale adesione.

Alla data dell'attuale analisi di fattibilità non è pervenuto ancora alcun riscontro sulla proposta di PPP da parte del gestore Aldebaran e pertanto si rende necessario introdurre una clausola di subordine alla presente verifica di fattibilità

ANALISI EFFETTUATE

Si riassumono, in massima sintesi, le ulteriori verifiche effettuate sulla documentazione consegnata dal proponente e sue successive integrazioni ai fini della verifica di fattibilità della proposta presentata:

VERIFICHE GENERALI			
N	Elemento	DATO	NOTE
1	Presenza opere nel PTLP	Assente	OK
2	PSC (Public Sector Comparator) (vedi allegato A)		Positivo
3	Verifica sui Rischi (2/3)		Positivo
4	Verifica del limite di contributo (ipotesi cautelativa)	48,63%	<49%
5	Contributo in termini assoluti	269.175,97 €	
5	Verifica sulla durata della conc.	15 anni	Accettabile
6	investimento complessivo	€ 565.904,30	
7	Esigenza dell'opera proposta	Effettiva	
8	Stato attuale del complesso sportivo	Affidata in gestione all'ASD Aldebaran;	
VERIFICHE FORMALI			
N	DOCUMENTO	Pres/Ass	NOTE
1	Progetto di fattibilità	P	
2	Schema convenzione	P	
3	Piano Economico e Finanziario	P	
4	Asseverazione PEF	P	
5	Relazione al PEF	P	
6	Autodichiarazioni sui requisiti	P	
7	Cauzione provvisoria 2%	P	Deposito presso tesoreria comunale
8	Impegno per cauzione 2,5%	P	
9	Specificazione del servizio	P	
10	Dimostrazione congruità durata	P	Desunta dall'entità del TIR
11	requisiti progettisti	P	

VERIFICHE PEF			
N	DOCUMENTO	Pres/Ass	NOTE
1	Pagamenti contributo reg. progressivi per SAL secondo la tempistica dalla regione Emilia Romagna		Coerente con le indicazioni richieste dalla Regione ER
2	Equity	40,00%	buono

3	DSCR min	1,65	accettabile
4	DSCR min	1,36	accettabile
5	LLCR medio	1,82	accettabile
6	Tir progetto	4,28%	accettabile
7	TIR azionista	4,94%	accettabile
8	tasso di attualizzazione - Wacc	4,08%	accettabile
9	VAN	€ 3.902,00	accettabile

VERIFICHE SUL PROGETTO			
N	Elemento	SI/NO	NOTE
1	conformità al D.Lgs. N. 50/16	SI	Prog. Fatt.
2	conformità urbanistica	SI	
3	dettaglio elenco prezzi	SI	Prog. Fatt.
4	QTE	SI	
6	Importo sicurezza	SI	
7	Cronoprogramma	SI	
8	Schemi grafici	SI	Prog. Fatt.
9	Rispetto norme e regole tecniche	SI	Prog. Fatt.
10	Coerenza tra gli elaborati	SI	
11	Leggibilità e ripercorribilità elab.	SI	
12	impatto ambientale	SI	
13	Funzionalità complessiva	SI	
14	Manutenibilità delle opere	SI	Prog. Fatt.

In riferimento all'obbligo di verificare la convenienza al ricorso del PPP rispetto all'appalto tradizionale previsto dall'art. 181 comma 3 del D.lgs. n. 50/2016 e dall'art. 5.2 della Linea Guida n. 9 ANAC, come sopra riassunto, si è proceduto all'analisi del PSC (Public Sector Comparator) a cui si rinvia (Allegato "A") da cui si evince la sostenibilità e convenienza per l'Amministrazione Comunale a realizzare l'intervento mediante tale istituto verificando il positivo trasferimento dei rischi di costruzione e di disponibilità in capo al privato nonché un valore attuale netto calcolato con il VFM pari ad € 128.144,00 e dunque POSITIVO

CONCLUSIONI

VALUTAZIONE : La proposta risulta conforme alle previsioni normative ed accettabile sotto il profilo dei suoi elaborati e dei suoi contenuti sostanziali: economici, finanziari, convenzionali e tecnici.

si esprime:

PARERE FAVOREVOLE DI FATTIBILITÀ ex art. 183, comma 15, del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i..

Il parere favorevole, tuttavia deve intendersi subordinato alle seguenti **CONDIZIONI SOSPENSIVE**:

- Alla dichiarazione di pubblico interesse da parte della Giunta Comunale;

- Accettazione da parte dell'attuale gestore della piscina Comunale ADS Aldebaran delle modalità di determinazione del canone correlato ai costi energetici e manutentivi senza che vi siano costi diretti ed indiretti aggiuntivi in capo all'Amministrazione Comunale;
- All'inserimento dell'opera nel PTLP 2019-2021 e nella lista annuale 2019 da parte del Consiglio Comunale;

Cattolica, lì **13 novembre 2018**

IL DIRIGENTE

(Settore Progetti Speciali)

(Dr. Baldino Gaddi)