



Comune di Cattolica

Provincia di Rimini
<http://www.cattolica.net>

P.IVA 00343840401
email:info@cattolica.net

PEC: protocollo@comunecattolica.legalmailpa.it

SETTORE 5

**RAPPORTO FINALE DI VERIFICA DI FATTIBILITA' DELLA PROPOSTA DI PROJECT FINANCING AI SENSI
DELL'ART. 193 DEL D.LGS. N. 36/2023**

**OGGETTO: PROJECT FINACING PER L'AFFIDAMENTO DELLA RISTRUTTURAZIONE E GESTIONE DELLA
PISCINA COMUNALE DI CATTOLICA**

ENTE CONCEDENTE: COMUNE DI CATTOLICA

SETTORE COMPETENTE: 5 – SERVIZIO LAVORI PUBBLICI E PROGETTI SPECIALI

FASE DI PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA

DATA DI PRESENTAZIONE: 01/09/2022

SOGGETTO PROPONENTE: ALDEBARAN SOCIETA' SPORTIVA DILETTANTISTICA A R.L., con sede legale in
Via FRANCESCA DA RIMINI 51 – CATTOLICA 47841, C.F. 91102540407, P.I.
03691410405.

DESCRIZIONE SINTETICA DELLA PROPOSTA: La proposta presentata dal proponente consiste nella manutenzione straordinaria e di riqualificazione dell'impianto natatorio. Nello specifico gli interventi manutentivi consistono:

- Risanamento completo della piscina piccola d'avviamento al nuoto;
- Riqualificazione della zona docce e bagni degli spogliatoi della piscina;
- Rifacimento del pavimento della palestra;
- Manutenzione degli spogliatoi del piano interrato;
- Riqualificazione dei bagni ed eliminazione dei bagni turchi degli spogliatoi della palestra con conseguente aumento della superficie degli spogliatoi;
- Riqualificazione degli spogliatoi a servizio della piscina;
- Ampliamento spogliatoio istruttori/arbitri della piscina;
- Revisione degli impianti di tutti gli spogliatoi;
- Ampliamento dello spogliatoio 0-5 anni;
- Ampliamento della zona filtro;

- Diverso servizio della zona bar attraverso macchinette;
- Creazione di un nuovo ufficio e zona per corsi di perfezionamento;
- Fornitura di nuovi arredi spogliatoi piscina;
- Intervento di riqualificazione dell'area destinata a campo da calcetto che sarà attrezzata e destinata a ginnastica all'aperto a completamento dell'offerta sportiva della palestra.

L'investimento ha come fine quello di rinnovare e migliorare la funzionalità complessiva dell'impianto natatorio e della palestra nonché migliorare i servizi sportivi da erogare ed infine eliminare alcune problematiche tecniche causate anche dalla vetustà di alcune parti dell'impianto sportivo.

La proposta è volta ad offrire ai cittadini ed ai turisti di Cattolica una piscina comunale più accogliente e performante.

I lavori di manutenzione straordinaria e di riqualificazione 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):

- Arch. Canini Gianluca – Progettazione Architettonica (Capo - progetto)
- Ing. Alessandro Bernardi – Progettazione strutturale
- Per. Ind. Mirco Magnani – Progettazione Impianti Elettrici
- Geom. Luca Primavera – Coordinamento della sicurezza e coprogettazione architettonica
- Per. Ind. Francesco Salucci - Progettazione Impianti idraulico



TEMPISTICA DELLA DOCUMENTAZIONE:	01/09/2022 prot. 32763	prima proposta - Proponente
	12/12/2022 prot. 48221	prima integrazione
	15/06/2023 prot. 22598	seconda integrazione
	02/08/2023 prot. 29730	terza integrazione

DOCUMENTAZIONE PRESENTATA:

BOZZA DI CONVENZIONE e MATRICE DEI RISCHI
 DICHIARAZIONE POSSESSO REQUISITI DEL CONCESSIONARIO
 CAUZIONE BANCARIA
 IMPEGNO A PRESTARE CAUZIONE DEL 2,5%
 RELAZIONE DI ILLUSTRAZIONE PEF E PIANO ECONOMICO FINANZIARIO ASSEVERATO
 RELAZIONE SULLE CARATTERISTICHE DELLA GESTIONE E DEL SERVIZIO
 Relazione Illustrativa
 Relazione Tecnica
 Elaborati Grafici – STATO ATTUALE
 Elaborati Grafici – ZONE DI INTERVENTO
 Elaborati Grafici – PROGETTO
 PRIME INDICAZIONI SULLA SICUREZZA
 CRONOPROGRAMMA 1 STRALCIO
 CRONOPROGRAMMA 2 STRALCIO
 STIMA GENERALE DEI COSTI E QUADRO ECONOMICO
 COMPUTI METRICI

DATI ESSENZIALI DELLA PROPOSTA:

• VALORE INVESTIMENTO:	600.151,97 euro (IVA inclusa)
• IMPORTO LAVORI (compresi oneri sicurezza):	407.222,39 euro
• IMPORTO ONERI PROG. E COMPLEMENTARI:	60.363,39 euro
• ALTRI COSTI (IVA, D.L. ECC):	132.566,18 euro
• DURATA CONCESSIONE (base asta):	20 anni
• IRR PROGETTO:	4,84%
• IRR DELL'AZIONISTA DI SETTORE:	10,13%
• VAN DI PROGETTO:	€ 11.814,37
• LLCR minimo	0,98
• DSCR minimo	1,10
• WACC	4,677%

VERIFICA IN CONTRADDITTORIO

DATE CONTRADDITTORIO: **25 Agosto 2023**

SOGGETTI PARTECIPANTI: Per il Comune di Cattolica: Dr. Baldino Gaddi dirigente Settore 5 Lavori Pubblici Progetti, Servizi Tecnici e Patrimonio e Dott.ssa Cinzia Ricci, Ing. Giulia Magnani

Per il Proponente Aldebaran : Eros Montemaggi, Arch. Canini Gianluca, Geom. Luca Primavera

FONTI NORMATIVE DI RIF.: Artt. 193, D.lgs. n. 36/2023

OGGETTO DI VERIFICA:

- 1) Illustrazione del Progetto di fattibilità da parte dei progettisti incaricati;
- 2) Congruità dei prezzi utilizzati per la redazione dei computi metrici,
- 3) Rapporto giuridico intercorrente tra il Concessionario e i progettisti
- 4) Varie

RESPONSO VERIFICA: Nell'incontro svoltosi, i progettisti presenti hanno proceduto ad illustrare il progetto di fattibilità nella sua interezza ed hanno indicato i prezzari di riferimento utilizzati per la formazione dei prezzi.

Il Legale rappresentate della associazione sportiva ha infine precisando i progettisti incaricati del progetto di fattibilità procederanno alla costituzione di un Raggruppamento temporaneo di professionisti individuando nella figura dell'Arch. Canini il capogruppo.

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	Presente	OK
2	PSC (Public Sector Comparator) (vedi allegato A)		Positivo
3	Verifica sui Rischi (2/3)		Positivo
4	Verifica sulla durata della conc.	20 anni	Accettabile
5	investimento complessivo	€ 600.151,97	
6	Esigenza dell'opera proposta		Effettiva
7	Stato attuale del complesso sportivo	Affidata in gestione all'ASD Aldebaran (in scadenza)	
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	Non necessaria in base nuova Normativa
8	Impegno per cauzione 2,5%	P	
9	Specificazione del servizio	P	
10	Dimostrazione congruità durata	P	
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	20,00%	accettabile
3	DSCR min	1,10	accettabile
4	LLCR medio	0,98	accettabile
5	Irr progetto	4,84%	accettabile
6	Irr azionista di settore	10,13%	accettabile
7	tasso di attualizzazione - Wacc	4,677%	accettabile
8	VAN	€ 11.814,37	accettabile

VERIFICHE SUL PROGETTO

N	Elemento	SI/NO	NOTE
1	conformità al D.Lgs. N. 50/16- D.lgs. n. 36/2023	SI	Prog. Fatt.
2	conformità urbanistica		Non necessaria
3	dettaglio elenco prezzi	SI	Prog. Fatt.
4	QTE	SI	
6	Importo sicurezza	S/N	In rapporto al PFTE
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. 193 del D.lgs. n. 36/2023 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 domanda in capo al privato nonché un valore attuale netto calcolato con il VFM pari ad € 905.229,00 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. 193 del D.Lgs. n. 36/2023

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

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

Si precisa infine che la conformazione degli elaborati costituenti la proposta verranno adeguati ai nuovi riferimenti normativi nel frattempo sopravvenuti (D.Lgs. n. 36/2023) in occasione della presentazione degli stessi in sede di gara.

Cattolica, li 31.08.2023

IL DIRIGENTE del Settore 5

Lavori Pubblici, Servizi Tecnici, Patrimonio

Dr. Baldino Gaddi

pag.5



