



Servizio di Supporto al RUP ai sensi dell'art. 31 del D.Lgs. n. 50/2016 nella attività di valutazione della proposta di finanza di progetto ex artt. 179 comma 3 e 183 comma 15 D.Lgs. 50/2016 avente ad oggetto la concessione inerente al servizio di gestione del Centro Natatorio Comunale U. Trabattoni con lavori accessori di riqualificazione

RELAZIONE DI ESAME DEL PROGETTO DEFINITIVO PRESENTATO IN SEDE DI GARA DALLA SOCIETÀ IN SPORT S.R.L. S.S.D.

OGGETTO: procedura aperta ai sensi dell'art. 60 D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i. "Affidamento in concessione mediante finanza di progetto ex artt. 179 comma 3 e 183 comma 15 D.Lgs. 50/2016 avente ad oggetto il servizio di gestione del Centro Natatorio Comunale U. Trabattoni con lavori accessori di riqualificazione".

Scopo della presente è l'esame del progetto definitivo, secondo quanto previsto dall'art. 183, comma 5 del D.Lgs. n. 50/16 "Oltre a quanto previsto dall'art. 95, l'esame delle proposte è esteso agli aspetti relativi alla qualità del progetto definitivo presentato, al valore economico e finanziario del piano e al contenuto della bozza di convenzione".

Tale esame si affianca a quello effettuato dalla Commissione Giudicatrice e non si pone gli obiettivi previsti invece dall'art. 26 comma 2 – Verifica preventiva della progettazione.

Alla gara indetta dall'Amministrazione Comunale ha partecipato unicamente la società In Sport s.r.l. s.s.d. il cui progetto definitivo sarà perciò analizzato sulla base dei seguenti elementi:

1. qualità del progetto definitivo presentato;
2. valore economico e finanziario del piano economico finanziario presentato;
3. contenuto della bozza di convenzione presentata.

1. Qualità del progetto definitivo

Per ciò che attiene alla qualità in linea tecnica del progetto, l'analisi porta a concludere che questo è coerente ed in continuità con lo studio tecnico economico di fattibilità presentato dal soggetto promotore costituito dalle società In Sport s.r.l. s.s.d. e Sport Plus S.r.l. s.s.d.. Pertanto si può affermare che il progetto definitivo soddisfa i requisiti richiesti dall'A.C. di Seregno.

Per ciò che attiene alla qualità in linea gestionale del progetto, questo è coerente ed in continuità con lo studio tecnico economico di fattibilità presentato dal soggetto promotore costituito dalle società In Sport s.r.l. s.s.d. e Sport Plus S.r.l. s.s.d.. Si evidenzia come sia stato meglio specificato che il centro tennis verrà affidato in sub gestione ad una terza società avente i titoli sportivi richiesti dal bando di gara. Si evidenzia altresì che il centro padel sarà gestito direttamente dalla società In Sport s.r.l. s.s.d..

2. Valore economico e finanziario del piano economico finanziario

Al fine di comparare i costi che l'A.C. dovrà sostenere a seguito dell'aggiudicazione della concessione, relativamente alla gestione dell'impianto, si è provveduto a compilare la tabella seguente, che, in modo semplificato e per macro voci, sintetizza la spesa sostenuta e da sostenere per l'Amministrazione.

Costi	Costi attuali per il Comune	Costi futuri previsti in Proposta	Costi futuri previsti in Progetto Definitivo
Deficit di gestione	€ 400.000,00	€ 0	€ 0
Manutenzione programmata annua	€ 0	€ 25.000,00	€ 25.000,00
Canoni di disponibilità	€ 0	€ 131.760,00	€ 130.442,40
Contributo in conto impianti	€ 0	€ 38.632,00	€ 37.804,05

Tutti i costi riportati nella tabella sono al lordo dell'Iva di legge.

Per quanto attiene alle caratteristiche finanziarie della proposta di seguito vengono riportate le note salienti:

- I. capitale proprio pari ad euro 230.000,00 (invariato rispetto alla proposta posta a base di gara);
- II. ricorso da parte del soggetto concessionario ad un finanziamento avente durata in ammortamento pari ad 24 anni, ed 1 anno in pre ammortamento, al tasso fisso del 3,50% per l'importo di euro 1.782.255,00 da erogarsi per stati avanzamento lavori in due annualità senza garanzie reali o chirografarie da parte dell'Ente (importo incrementato per effetto dell'esatta definizione dell'Iva a costo per l'operatore economico);
- III. contributo in conto impianti a carico dell'Ente per euro 859.183,00 oltre Iva di legge (importo ridotto per effetto dello sconto offerto in sede di gara);
- IV. canone di disponibilità a carico dell'Ente per euro 148.500,00 per il primo esercizio, euro 128.700,00 per il secondo esercizio, euro 113.850,00 dal terzo esercizio fino al decimo esercizio ed infine euro 99.000,00 dall'undicesimo esercizio fino al termine della concessione, per un totale di euro 2.673.000,00 (al lordo dell'indicizzazione contrattualmente prevista). Tali importi sono ridotti per effetto dello sconto offerto in sede di gara;
- V. ricavi previsti dal piano economico finanziario in corso di concessione pari ad euro 37.463.447,00 oltre Iva di legge ed al lordo dei canoni di disponibilità e del contributo in conto impianti a carico dell'Ente (importo incrementato rispetto alla proposta posta a base di gara);
- VI. l'importo complessivo dell'investimento ammonta ad euro 2.641.437,00 inclusa Iva di legge.

Si evidenzia la coerenza e continuità con il progetto posto a base di gara.

3. Contenuto della bozza di convenzione

La bozza di convenzione presentata in sede di gara risulta coerente con quella posta a base di gara. In particolare permangono i 2 distinti meccanismi di profit sharing di seguito esposti:

- a) meccanismo di profit sharing (art. 22-ter comma 1) relativo al raggiungimento di una determinata redditività dell'iniziativa con il fine di ridurre il canone di disponibilità o di utilizzare tali maggiori entrate per interventi manutentivi straordinari sul plesso sportivo;
- b) meccanismo di profit sharing relativo al raggiungimento di una determinata redditività del solo centro padel.

4. Conclusioni

L'esame svolto, ha evidenziato che il progetto definitivo presentato da In Sport s.r.l. s.s.d. è coerente ed in continuità con lo studio tecnico economico di fattibilità posto a base di gara, mantenendone sia le caratteristiche finanziarie sia i contenuti della convenzione.

Si ritiene quindi, in relazione agli aspetti sopra evidenziati, che soddisfi i requisiti di qualità richiesti dall'A.C. di Seregno.

Northern servizi finanziari s.r.l.