



CITTÀ DI GUARDIAGRELE

Provincia di Chieti



Settore IV – Servizi alla Persona e alla Comunità

Il Responsabile del Settore IV

Tel. 0871.271533

E-mail marcella.gianni@comune.guardiagrele.ch.it

Prot. 25491

Guardiagrele, 19.09.2024

Alla Cortese Attenzione
- **del Sig. Sindaco**
- **dei Sigg.ri Assessori**

E p.c. **alla dott.ssa Roberta Santini**
SEGRETARIO GENERALE DELL'ENTE

TRASMESSA MEZZO POSTA INTERNA

OGGETTO: Proposta di project financing (ex art. 193 D. Lgs. 36/2023) per la riqualificazione e la gestione del Centro Residenziale per Anziani "Senatore Giuseppe Borrelli" sito nel Comune di Guardiagrele. Relazione istruttoria del RUP sulla Proposta di Project Financing formulata ai sensi dell'art. 193 del D. Lgs. n. 36/2023 dall'ATI:

Mandataria: OPERAOMNIA S.R.L. – Guardiagrele (CH), Via Francesco M. De Benedictis, n.4;

Mandante: IL NODO SOCIETA' COOPERATIVA A.R.L. – Casacanditella (CH), Via Pagliara n. 24.

La sottoscritta, Dott.ssa Marcella Gianni, in qualità di Responsabile Unico del Progetto, a conclusione dell'istruttoria condotta sulla Proposta avanzata da: "OPERAOMNIA" S.R.L. – Guardiagrele (CH), Via Francesco M. De Benedictis, n.4 (Mandataria); "IL NODO" SOCIETA' COOPERATIVA A.R.L. – Casacanditella (CH), Via Pagliara n. 24 (Mandante) relativa al partenariato pubblico privato avente ad oggetto una proposta di project financing per la riqualificazione e la gestione del Centro Residenziale per Anziani "Senatore Giuseppe Borrelli" sito nel Comune di Guardiagrele, sottopone alla Giunta Comunale le seguenti considerazioni.

1. PREMESSA SUL PROCEDIMENTO

Il procedimento riguardante il partenariato pubblico privato in oggetto ha visto, come noto all'Amministrazione, la presentazione di una Proposta ai sensi dell'art. 193 del Codice dei Contratti Pubblici – D. Lgs 36/2023.

La Proposta prevede le attività di:

- Realizzazione di una residenza per anziani anche con demenze e Alzheimer, all'interno della struttura sita in Guardiagrele RP "Sen. Giuseppe Borrelli";
- Progettazione esecutiva più ogni altra attività tecnica, dei lavori di realizzazione di un'opera conforme alla normativa e sulla base del progetto preliminare presentato dalla proponente, tutti gli impianti e le opere collegate;
- Esecuzione dei lavori progettati, secondo un programma di realizzazione definitivo;
- Finanziamento dell'opera;
- Presentazione del servizio di gestione dell'attività presso la RP;
- Manutenzione ordinaria e straordinaria.



CITTÀ DI GUARDIAGRELE

Provincia di Chieti



La Proposta è stata oggetto di analisi da parte del RUP che si è avvalso di specifico Servizio di Assistenza.

2. ANALISI DELLA PROPOSTA

❖ Caratteristiche della Proposta

La proposta è stata strutturata sulla base dei seguenti valori:

Durata del Contratto di Concessione del Project Financing - anni	30
Contributo Iniziale da parte dell'Amministrazione	0,00 €

-

Investimento	671.743,82 €
INVESTIMENTO DEL PEF	671.743,82 €

La Proposta **prevede** una Contribuzione Annua - Canone - a carico del Concessionario e a favore dell'Amministrazione di € 13.725 per il primo anno, e di € **18.300,00** per i successivi 29 anni, per complessivi:

Canoni di Concessione a carico del Concessionario	
Importo Complessivo Canoni del PEF	544.425,00 €
Importo Complessivo Canoni Ivati	664.198,50 €

Il Canone è annualmente soggetto a rivalutazione Istat.

La Proposta **NON prevede** Contribuzioni Gestionali Annue a carico dell'Amministrazioni e a favore del Concessionario.

❖ Durata del contratto

Rispetto alla durata del contratto la proposta prevede una durata complessiva di anni 30.

❖ Convenienza della Proposta

Rispetto alla Valutazione di Convenienza e Fattibilità ex Art 175 comma 2 del D.Lgs 36/2023, relativa al confronto della <<stima dei costi e dei benefici del progetto di partenariato, nell'arco dell'intera durata del rapporto, con quella del ricorso alternativo al contratto di appalto per un arco temporale equivalente>> il Servizio di Assistenza al RUP ha evidenziato come la Proposta risulti più conveniente dell'Appalto.

❖ Piano Economico Finanziario (PEF)

Rispetto al profilo del Piano Economico Finanziario, il Servizio di Assistenza al RUP ha evidenziato che nel PEF della Proposta è stato riscontrato l'Equilibrio Economico Finanziario ai sensi dell'Art. 177 comma 5 del D.Lgs. n. 36/2023.

❖ Allocazione del Rischio Operativo

Relativamente al corretto *Trasferimento del Rischio Operativo della Proposta*, il Servizio di Assistenza al RUP evidenzia una adeguata Traslazione del Rischio Operativo della Proposta con conseguente possibilità di **NON REGISTRARE** la relativa iniziativa nei conti del Comune di Guardiagrele **ai fini del calcolo del relativo all'indebitamento netto e del debito**.



CITTÀ DI GUARDIAGRELE

Provincia di Chieti



❖ **Progetto Tecnico**

- A. Il progetto di fattibilità inerente i lavori, a firma dell'Arch. Giorgio Patierno iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Pescara al numero 2170, nato il 05.05.1985, CF: PTRGRG85E05C096T e residente in Via Prato 2, Roccaraso (AQ), ricompresi nella suddetta proposta presenta il seguente quadro economico (valori al netto di IVA):

Lavori di manutenzioni straordinarie	307.456,33 €
Lavori per impianti	99.000,00 €
Spese tecniche di progettazione	21.287,49 €
Costo Investimento (al netto di Manutenzioni Straordinarie su Impianti, Attrezzature ed Arredi)	427.743,82 €

- B. L'intervento si presenta quale manutenzione straordinaria pesante che non comporta alcuna necessità di modificare gli strumenti urbanistici nei confronti dei quali risulta conforme.
- C. Oltre a quanto indicato nella tabella che precede, sono previste attività di manutenzione degli Impianti e Costi per Attrezzature ed Arredi, per un importo complessivo di **€ 244.000**.
- D. Non occorre attuare attività espropriativa in quanto l'intervento ricade su immobile di proprietà comunale.;
- E. Con nota prot. n. 18760 del 09.07.2024 il proponente, in riscontro alla nota prot. n. 18612/2024 del Responsabile del Settore IV per la parte relativa ai lavori, dichiara di impegnarsi ad effettuare i lavori previsti nel verbale della ASL che non sono ricompresi o ricompresi solo parzialmente nel progetto di fattibilità presentato in data 23.05.2024 prot. n. 14471 nell'ambito della proposta di project financing, allorché dovessero essere richiesti dall'ASL;

Conclusioni di sintesi

Alla luce di tutto quanto sopra esposto, il RUP ritiene che la Proposta avanzata da: "OPERAOMNIA S.R.L. – Guardiagrele (CH), Via Francesco M. De Benedictis, n.4 (Mandataria); "IL NODO" SOCIETA' COOPERATIVA A.R.L. – Casacanditella (CH), Via Pagliara n. 24 (Mandante)" relativa al partenariato pubblico privato avente ad oggetto una proposta di project financing per la riqualificazione e la gestione del Centro Residenziale per Anziani "Senatore Giuseppe Borrelli" sito nel Comune di Guardiagrele possa considerarsi accettabile e, pertanto, propone alla Giunta Comunale di valutarla fattibile, ai sensi dell'art. 193 del D. Lgs. n. 36/2023.

IL RUP

Dott.ssa Marcella Gianni