

Valutazione di Convenienza e Fattibilità

- ex Art 175 co 2 D.Lgs 36 / 2023 -

riguardante

- I. La *Selezione e Comparazione* delle modalità di progettazione, realizzazione, riqualificazione, finanziamento, e gestione, dell’Opera/Servizio di seguito indicata.
- II. La *Valutazione di Convenienza e Fattibilità* relativa al confronto *economico-finanziario* dei costi e dei benefici del progetto di partenariato pubblico privato inerente all’Opera/Servizio di seguito indicata, rispetto ai costi ed ai benefici di un contratto di appalto per realizzare e gestire la medesima Opera/Servizio. La *Valutazione* riguarderà altresì la quantificazione economica del *Rischio Operativo* presupponendo che tale Rischio sia stato efficientemente allocato all’Operatore Economico Privato Proponente il progetto di partenariato pubblico privato inerente all’Opera/Servizio di seguito indicata.

Committente	Comune di Guardiafrele
Opera	FINANZA DI PROGETTO ex art.193 Dlgs 36/2023 e s.m.i. per la riqualificazione e la gestione del Centro Residenziale per Anziani Sen. Giuseppe Borrelli nel Comune di Guardiafrele
Oggetto dell'Incarico	Selezione e Comparazione delle più efficaci tecniche di Realizzazione e Finanziamento dell’Opera - Valutazione di Convenienza e Fattibilità ex Art 175 co 2 D.Lgs 36/2023 : confronto fra la 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
Soggetto Incaricato	KG PROJECT S.R.L. a Socio Unico Via Severino Ferrari, 175 - 40062 - Molinella (Bo) Codice Fiscale e Partita IVA 03683351203 Responsabile del Progetto: Gian Paolo Sgargi

Settembre 2024

KG PROJECT S.R.L.

a Socio Unico

Codice Fiscale e Partita Iva 03683351203

www.kgproject.it

Il presente è un Documento commissionato dall'Amministrazioni del Comune di Guardigrele (in seguito anche l'Amministrazione) in cui vengono sviluppate ed illustrate le attività sia di Selezione e Comparazione delle più efficaci tecniche di Progettazione, Finanziamento, Riqualficazione e Gestione del Centro Residenziale per Anziani Sen. Giuseppe Borrelli nel Comune di Guardigrele (in seguito semplicemente l'Opera), che di Valutazione di Convenienza e Fattibilità in riferimento all'Art 175 co 2 del D.Lgs 36/2023.

La Valutazione di Convenienza e Fattibilità in riferimento all'Art 175 co 2 del D.Lgs 36/2023 (in seguito anche la Valutazione) riguarderà il confronto relativo alla << 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 >>.

La Valutazione verrà sviluppata avendo come riferimento il documento "Analisi delle tecniche di valutazione per la scelta del modello di realizzazione dell'intervento: il metodo del Public Sector Comparator e l'analisi del valore" - redatto da AVCP e UTFP nel Settembre 2009

<https://www.anticorruzione.it/-/analisi-delle-tecniche-di-valutazione-per-la-scelta-del-modello-di-realizzazione-dell-intervento-il-metodo-del-psc-public-sector-e-l-analisi-del-valore>

La finalità della Valutazione è quella di individuare il "Value For Money" ovvero la migliore - nonché concretamente attuabile – soluzione di realizzazione e finanziamento di un'Opera Pubblica.

L'Amministrazione ha ricevuto, da parte di Opera Omnia S.r.l. e Società Cooperativa il Nodo (di seguito anche il Proponente) una Proposta di Finanza di Progetto ovvero una Proposta di Project Financing ex Art 193 del D.Lgs 36/2023 relativa al Finanziamento, Progettazione, Riqualficazione dell'Opera e alla Gestione dei relativi servizi.

La Finanza di Progetto è una delle tipologie contrattuali di Partenariato Pubblico Privato contemplate al **LIBRO IV - DEL PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO E DELLE CONCESSIONI** - del D. Lgs 36/2023, Codice dei Contratti Pubblici (d'ora in avanti anche semplicemente il Codice)

Su questi presupposti e sulla base delle risultanze del presente documento, l'Amministrazione deve decidere se la Proposta di Finanza di Progetto ricevuta da parte del Proponente sia da ritenersi economicamente conveniente e quindi accettabile, o se sia preferibile riqualficare in proprio e gestire direttamente l'Opera.

KG PROJECT S.R.L.

a Socio Unico

Codice Fiscale e Partita Iva 03683351203

www.kgproject.it

Parte I

Selezione e Comparazione

La prima attività ad essere svolta è quella di Selezione delle diverse modalità di Realizzazione e Finanziamento dell'Opera.

Abbiamo 2 Macro Categorie di modalità di Realizzazione e Finanziamento:

- a) Mediante ordinario Appalto finanziato con l'accensione di un Mutuo da parte dell'Amministrazione.
- b) Mediante Partenariato Pubblico Privato (in seguito anche semplicemente PPP) che, come è noto, prevede che l'Aggiudicatario realizzi e nel contempo finanzia l'Opera.

Al fine di individuare la modalità di Realizzazione e Finanziamento ritenuta più adeguata per ciascuna Macro Categoria, procederemo alla Comparazione di ognuna delle singole componenti.

Appalto

In quest'ambito si deve identificare il Miglior Mutuo con cui finanziare la costruzione dell'Opera: si è optato per il finanziamento erogato da Cassa Depositi e Prestiti in quanto per l'Amministrazione risulta essere solitamente più conveniente (nonché più agevole da ottenere) rispetto a quello potenzialmente concesso dagli Istituti di Credito ordinari.

Partenariato Pubblico Privato

Come sappiamo, adottando uno schema di Partenariato Pubblico Privato, il controvalore dell'Opera può **NON** costituire **DEBITO** per l'Amministrazione.

In funzione dell'Opera da realizzare, abbiamo selezionato e andremo a confrontare le procedure:

- Finanza di Progetto ex Art 193 del Codice.
- Locazione Finanziaria (PPP mediante Locazione Finanziaria o PPP Leasing) ex Art 196 del Codice.
- Contratto di Disponibilità (CdD) ex Art 197 del Codice.
- Concessione di cui agli Articoli 176 e seguenti del Codice.

Nella Tabella 2 abbiamo riassunto – ai fini di un confronto - le caratteristiche delle suddette procedure con quelle dell'Appalto:

KG PROJECT S.R.L.

a Socio Unico

Codice Fiscale e Partita Iva 03683351203

www.kgproject.it

Tabella 1	Finanza di Progetto Art 193	PPP Leasing	Contratto di Disponibilità	Concessione	Appalto Finanziato con Mutuo CdP
Costi Iniziali	Assenti	<u>Contenuti o Medio Bassi</u> : Costo del Progetto di Fattibilità	<u>Contenuti o Medio Bassi</u> : Costo del Progetto di Fattibilità	<u>Contenuti o Medio Bassi</u> : Costo del Progetto di Fattibilità	<u>Alti</u> : Costo del Progetto di Fattibilità e del Progetto Esecutivo
Costo del Finanziamento	<u>Alto</u> : Costo del Finanziamento, Remunerazione dell'Equity, Remunerazione del "Rischio" del Promotore	<u>Medio</u> : Costo del Leasing	<u>Alto</u> : Costo del Finanziamento Remunerazione dell'Equity Remunerazione del "Rischio" dell'Aggiudicatario	<u>Alto</u> : Costo del Finanziamento Remunerazione dell'Equity Remunerazione del "Rischio" del Concessionario	<u>Basso</u> : Costo del Mutuo
Fonte del Finanziamento	Liquidità del Promotore e/o Bancaria e/o Fondi di Private Equity	Società di Leasing	Liquidità dell'Aggiudicatario e/o Bancaria e/o Fondi di Private Equity	Liquidità dell'Aggiudicatario e/o Bancaria e/o Fondi di Private Equity	Bancaria o Cassa Depositi e Prestiti
Costi Realizzativi dell'Opera	a carico del Promotore/Aggiudicatario	a carico dell'ATI Aggiudicataria	a carico dell'Aggiudicatario	a carico del Concessionario	a carico della PA
Contratto di Finanziamento	Contratto fra Banca e/o Fondi Private Equity ed il Promotore	Contratto fra Società di Leasing e la PA	Contratto fra Banca e/o Fondi Private Equity e l'Aggiudicatario	Contratto fra Banca e/o Fondi Private Equity ed il Concessionario	Contratto fra Banca/CDP e la PA
Modalità di Rientro del Finanziamento	Pagamento del Canone da parte della PA e/o del Servizio da parte dell'Utenza	Pagamento Canoni del Leasing da parte della PA	Pagamento Canoni di Disponibilità da parte della PA	Pagamento del Canone da parte della PA e/o del Servizio da parte dell'Utenza	Pagamento Rate del Mutuo da parte della PA
Struttura Contrattuale	Articolata	Articolata	Articolata	Articolata	Semplice
Controparte Contrattuale della PA	Promotore/Aggiudicatario	Progettista e ATI Aggiudicataria	Aggiudicatario	Concessionario	Progettista, Banca/CDP, Aggiudicatario
Procedura di Gara	Proposta di PF, Approvazione del Progetto e successiva Gara per la Realizzazione (in Concessione) dei Lavori/Servizi	Incarico o Gara di Progettazione e a seguire Gara ex Art 196 D.Lgs 23/2023	Incarico o Gara di Progettazione e a seguire Gara ex Art 197 D.Lgs 23/2023	Incarico o Gara di Progettazione e a seguire Gara x la Concessione dei Lavori/Servizi	Incarico o Gara di Progettazione e a seguire Gara di Appalto Lavori/Servizi
Trasferimento dei Rischi	<u>Elevato</u>	<u>Elevato</u>	<u>Elevato</u>	<u>Elevato</u>	<u>Nullo</u>
Tempi di Realizzazione dell'Opera	<u>Medi</u>	<u>Medio Lunghi</u>	<u>Medio Lunghi</u>	<u>Medio Lunghi</u>	<u>Lunghi</u>

Le procedura di PPP/Concessione

KG PROJECT S.R.L.

a Socio Unico

Codice Fiscale e Partita Iva 03683351203

www.kgproject.it

Il PPP Leasing - Art 196 del *Codice* - a fronte di un Costo del Capitale di Debito più alto rispetto ad un Mutuo della Cassa Depositi e Prestiti (*attualmente per Leasing applicabile un Tasso del 7,90-8,30% contro un 3,70-4,50% per CDP*) risulta essere una metodologia alquanto sicura ed estremamente snella per la realizzazione di Opere Fredde o infrastrutture Sociali (IS) ovvero di Unità Immobiliari quali Scuole, Ospedali, Biblioteche, ma che necessita per estrinsecarsi, del trasferimento al Locatore (Società di Leasing) del “Diritto di Superficie” relativo al terreno su cui insiste l’*Opera* da riqualificare.

Il Contratto di Disponibilità - Art 197 del *Codice* - è del tutto simile al PPP Leasing, viene solo a mancare la Società di Locazione, in quanto il finanziamento è a carico del Realizzatore e si caratterizza per un Costo Complessivo del Capitale che rispetto al PPP Leasing risulta più oneroso di almeno un 15/20 per cento.

Per l’*Opera* che stiamo trattando, non è previsto il trasferimento del Diritto di Superficie, pertanto sia PPP Leasing che CdD sono da escludere quali Procedure per realizzarla.

Il Costo del Capitale di Debito nella *Finanza di Progetto* e nella *Concessione* è simile a quello del PPP Leasing, ma le ulteriori remunerazioni dell’Equity e del Rischio di Impresa, ne determinano un Costo Medio Ponderato del Capitale più elevato di un 15 – 20 %.

La *Finanza di Progetto* (*procedura di Iniziativa Privata*), altrimenti detta *Project Financing* e la *Concessione* (*procedura di Iniziativa Pubblica*), sono procedure strutturalmente identiche, in cui all’Affidatario (Concessionario) ai sensi dell’art 177 comma 1 del *Codice* viene *trasferito* il cosiddetto Rischio di Operativo.

La *Proposta di Finanza di Progetto*, una volta accettata, si concluderà con l’indizione di un Bando di Gara per l’affidamento in Concessione della Progettazione, del Finanziamento, della Riqualificazione dell’*Opera*, oltre che della Gestione dei relativi Servizi.

La scelta relativa alla miglior procedura di PPP, pertanto ricade sulla Proposta di Finanza di Progetto/*Project Financing* ricevuta dall’*Amministrazione*.

La Proposta di Finanza di Progetto/*Project Financing* ricevuta dall’*Amministrazione* sarà d’ora in avanti denominata PF.

KG PROJECT S.R.L.

a Socio Unico

Codice Fiscale e Partita Iva 03683351203

www.kgproject.it

Parte II

Valutazione di Convenienza e Fattibilità

- ex Art 175 co 2 D.Lgs 36 / 2023 -

La presente *Valutazione* è predisposta sulle informazioni rese disponibili alla data del 18/09/2024, assumendo che quanto presente nel **PEF** della **Proposta** depositato c/o l'Amministrazione in data 17/09/2024 e relativo alla *riqualificazione e la gestione del Centro Residenziale per Anziani Sen. Giuseppe Borrelli nel Comune di Guardiafrele con annesso CDI e RSD* corrisponda a quanto indicato nella bozza di convenzione.

In particolare, si assume che la ripartizione del **Rischio Operativo** di cui alla Convenzione/Contratto della *Proposta*, sia effettivamente quella indicata nella Matrice dei Rischi e negli Indicatori di Performance (KPI) e che quanto disposto nella Convenzione/Contratto e nella Matrice dei Rischi trovi un effettivo e coerente riscontro nel suddetto **PEF**.

Si evidenzia inoltre che non disponendo della versione editabile del Piano Economico Finanziario della *Proposta*, l'analisi dello stesso è stata limitata a quanto desumibile dai prospetti presenti nella relazione fornita e non si è quindi potuto procedere ad una adeguata verifica relativa alla coerente rispondenza fra dati di input e prospetti di output di tale PEF.

--

1. Rischi

Individuate nell' **Appalto** finanziato con Mutuo CDP e nel **PF** le più adeguate procedure di *Riqualificazione, Finanziamento* nonché *Gestione dell'Opera*, procederemo ad un loro raffronto economico-finanziario.

Riguardo alle procedure di comparazione delle sopracitate modalità di realizzazione e finanziamento di un'Opera Pubblica, si fa tra l'altro riferimento al già citato "Analisi delle tecniche di valutazione per la scelta del modello di realizzazione dell'intervento" redatto nel settembre 2009 dall'AVCP di concerto con l'UTFP.

In quest'ultimo documento – a pag 4 - si evidenzia che:

*“La **valutazione dei rischi da trasferire all'operatore privato** risulta cruciale anche per quanto riguarda il conseguimento del Value for Money (VfM) inteso come **marginale di convenienza di un'operazione di Finanza di Progetto o di Partenariato Pubblico Privato (PPP) rispetto ad un Appalto Tradizionale**”.*

1. Rischi

Nella stesura della *Valutazione* andremo ad evidenziare e quantificare l'effettivo controvalore economico delle Tipologie di Rischio che determinano il **Rischio Operativo**, ovvero ai sensi dell'Art 177 comma 1 del Codice, del **Rischio** << *legato alla realizzazione dei lavori o alla gestione dei servizi, comprende un rischio dal lato della domanda dal lato dell'offerta o da entrambi. Per **rischio dal lato della domanda** si intende il rischio associato alla domanda effettiva di lavori o servizi che sono oggetto del contratto. Per **rischio***

KG PROJECT S.R.L.

a Socio Unico

Codice Fiscale e Partita Iva 03683351203

www.kgproject.it

dal lato dell'offerta si intende il rischio associato all'offerta dei lavori o servizi che sono oggetto del contratto, in particolare il rischio che la fornitura di servizi non corrisponda al livello qualitativo e quantitativo dedotto in contratto.>> :

- Rischi Lato dell'Offerta:

Rischio di Costruzione : «rischio di costruzione», il rischio legato al ritardo nei tempi di consegna, al non rispetto degli standard di progetto, all'aumento dei costi, a inconvenienti di tipo tecnico nell'opera e al mancato completamento dell'opera - per tale Tipologia di Rischio quantificheremo:

- Rischio Attuazione, legato al rispetto dei Tempi di Progettazione ed Esecuzione dell'Opera;
- Rischio Costruzione inerente al rispetto dei Costi di Costruzione e alla Corretta Realizzazione dell'Opera;

Rischio di Disponibilità : «rischio di disponibilità», il rischio legato alla capacità, da parte del concessionario, di erogare le prestazioni contrattuali pattuite, sia per volume che per standard di qualità previsti – per tale Tipologia di Rischio quantificheremo:

- Rischio Disponibilità legato alla Corretta e Puntuale Manutenzione dell'Opera – ovvero alla Traslazione all'aggiudicatario della Manutenzione dell'Opera - nel corso degli anni di durata del Contratto di PPP, atta a garantirne la continua ed ininterrotta Disponibilità alla Stazione Appaltante.
- Rischio Gestionale legato all'incremento dei Costi Operativi, ovvero all'incremento dei Costi relativi ai Servizi;

- Rischi Lato della Domanda:

Rischio di Domanda dell'Opera :

- Rischio Domanda legato al raggiungimento degli obiettivi di ricavo del PEF.

Il Rischio Operativo una volta che sia stato Oggettivamente Trasferito all'Operatore Economico ai sensi dell'Art 174 co 1 lettera d) del Codice << il rischio operativo connesso alla realizzazione dei lavori o alla gestione dei servizi è allocato in capo al soggetto privato >> consentirà all'Amministrazione di contabilizzare “OFF BALANCE SHEET” l'Opera, ai sensi della **Comunicazione Eurostat del 11 Febbraio 2004**

https://www.gazzettaufficiale.it/atto/serie_generale/caricaDettaglioAtto/originario?atto.dataPubblicazioneGazzetta=2009-04-10&atto.codiceRedazionale=09A04127&elenco30giorni

e del **Regolamento UE 549/2013 (SEC 2010)**

https://www.rgs.mef.gov.it/VERSIONE-I/e_government/amministrazioni_pubbliche/SEC_2010/index.html

--

KG PROJECT S.R.L.

a Socio Unico

Codice Fiscale e Partita Iva 03683351203

www.kgproject.it

2.Dati di input

La Proposta di PF è stata strutturata sulla base di seguenti valori:

Tabella 2

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

Tabella 3

Investimento del PEF	
Investimento	671.743,82 €
INVESTIMENTO DEL PEF	671.743,82 €
IVA	147.783,64 €
INVESTIMENTO COMPLESSIVO	819.527,46 €

Manutenzione Ordinaria	544.425,00 €
Spesa di Manutenzione - imponibile iva	544.425,00 €
IVA	119.773,50 €
Spesa Complessiva di Manutenzione Ordinaria	664.198,50 €

Le voci e le relative entità di cui alla precedente Tabella 3, si adottano sia nello sviluppo del **PF** che in quello dell'**Appalto**

Nella redazione del presente documento non è stato considerato alcun ribasso in sede d'aggiudicazione, sui valori posti a base d'asta, sia perché ipotetico (anche se auspicabile) sia perché, per ragioni di omogeneità, dovrebbe essere tenuto in considerazione per qualunque procedura, per cui riveste una condizione di neutralità senza assumere rilievo ai fini delle presenti note.

In entrambe le modalità, **non è previsto** un Contributo in Conto Investimento o Contributo Iniziale da parte dell'*Amministrazione*, così come indicato nella Tabella 2.

3.1 Valori del PF

I seguenti valori sono stati elaborati sulla base dei dati presenti nel **PEF** della Proposta:

Tab 4

PF - Costo di Investimento	
Investimento del PF - imponibile IVA	671.743,82 €
IVA su Investimento	147.783,64 €
Valore Capitale	819.527,46 €
Contributo Iniziale da parte dell'Amministrazione IVA compresa	0,00 €
Equity iniziale e Cash Flow per Investimento	571.166,47 €
Capitale dei Mutui che finanziano il PF	248.360,99 €
Oneri Finanziari del PF	140.891,14 €
Montante dei Finanziamenti/Mutui	389.252,13 €
Montante dei Finanziamenti/Mutui Attualizzato*	200.216,93 €
Costo Realizzativo Attualizzato del PF	771.383,40 €

*Attualizzazione su 20 anni.

N.B. : nel documento "Analisi delle tecniche di valutazione per la scelta del modello di realizzazione dell'intervento" redatto nel settembre 2009 dall'AVCP di concerto con l'UTFP (All. I) alle pagine 8 e 9 per il

KG PROJECT S.R.L.

a Socio Unico

Codice Fiscale e Partita Iva 03683351203

www.kgproject.it

calcolo del Tasso di Attualizzazione vengono rispettivamente proposti il 5% per il tasso di sconto ed il 2,50% per il tasso d'inflazione : anche nella presente analisi per tutte la attualizzazioni, verranno utilizzati un Tasso di Sconto del 5,00% ed a un Tasso d'Inflazione del 2,50%.

3.2 Appalto finanziato da Mutuo CDP

Sulla scorta dei valori ripresi dal Punto precedente, si andrà a calcolare il Costo Nominale dell'Opera ovvero il Costo complessivo delle Attività di Realizzazione e Finanziamento dell'Opera mediante Appalto Finanziato con Mutuo della CDP.

Tab 5

<i>Appalto</i>	
Investimento - Imponibile IVA	671.743,82 €
IVA su Investimento	147.783,64 €
Costo Realizzazione Ivato	819.527,46 €
<i><u>Valore Capitale</u></i>	819.527,46 €

Il **19 Settembre 2024** è stata adottata come data di rilevazione dal sito della **Cassa Depositi e Prestiti Spa** (nel seguito “**CDP**”) del Tasso sui Prestiti Ordinari a Tasso Fisso durata 29 anni con inizio ammortamento a 1/01/2025, anche se l'ammortamento potrà iniziare in data diversa da quella indicata.

https://www.cdp.it/sitointernet/page/it/prestito_ordinario_enti_locales?contentId=PRD1547

Nello sviluppo dell'Appalto si prevede una durata del Mutuo CDP pari a 30 anni.

<i>Determinazione del Tasso del Muto CDP</i>		
	Durata (anni)	Tasso Fisso
Mutuo CDP	30	4,080%

Di seguito la determinazione del Costo Realizzativo dell'Appalto

Tab 6

<i>Appalto - Costo di Investimento</i>	
Valore Capitale	819.527,46 €
Autofinanziamento	0,00 €
Capitale del Muto CDP	819.527,46 €
Tasso del Mutuo CDP	4,080%
Durata del Mutuo CDP (anni)	30
Rata Semestrale del Mutuo CDP	36.793,40 €
Rata Annuale del Mutuo CDP (2 rate semestrali)	73.586,80 €
Somma Rate del Mutuo CDP	2.207.604,05 €
Costo Realizzativo Nominale	2.207.604,05 €
Costo Realizzativo Attualizzato*	874.684,795 €

*Attualizzazione su 30 anni

-

Considerando che nell'Appalto, per quanto attiene ai Costi di Manutenzione Ordinaria, vengono adottati i medesimi importi del PF, aggiungendo tali costi ai Costi Realizzativi delle 2 procedure avremo:

Tab 7

KG PROJECT S.R.L.

a Socio Unico

Codice Fiscale e Partita Iva 03683351203

www.kgproject.it

	<i>PF</i>	<i>Appalto</i>	<i>Differenza</i>
<i>Costo di Realizzazione Attualizzato</i>	€ 771.383,40	€ 874.684,79	-€ 103.301,40

	<i>PF</i>	<i>Appalto</i>	<i>Differenza</i>
Costo di Manutenzione Nominale	664.198,50 €	664.198,50 €	0,00 €
Costo di Manutenzione Attualizzato*	258.331,11 €	258.331,11 €	0,00 €

*Attualizzazione su 30 anni.

	<i>PF</i>	<i>Appalto</i>	<i>Differenza</i>
Costo di Realizzazione	771.383,40 €	874.684,79 €	
Costi di Manutenzione	258.331,11 €	258.331,11 €	
Costo Complessivo Attualizzato	1.029.714,51 €	1.133.015,91 €	-€ 103.301,40

Al fine di rendere per quanto possibile omogenea la comparazione, è necessario tener conto, nel caso di *Appalto*, delle considerazioni di natura economica che seguono, relative al cosiddetto Trasferimento dei Rischi.

4. Il trasferimento dei rischi ed il “Value For Money”.

4.1. La monetizzazione dei rischi trasferiti

Finora sono stati eseguiti dei conteggi puramente aritmetici, che non tengono conto delle reali implicazioni che conseguono alla scelta di un *Appalto* piuttosto che di un *PF*.

La Valutazione è tesa a valutare l'Allocazione dei Rischi quantificandone l'incidenza sul piano economico finanziario dell'Opera da realizzare.

Pertanto, una funzionale stesura della Valutazione implica la determinazione economica dei “**Rischi Trasferiti**” ovvero la valutazione delle *Tipologie del Rischio Operativo* che nell'*Appalto* sono poste in capo alla Stazione Appaltante e che invece nel *PF* sono poste in capo al Concessionario.

La stima economica della diversa allocazione delle suddette *Tipologie del Rischio Operativo* determina il Value for Money, ovvero il valore economico che rende vantaggiosa una procedura piuttosto che l'altra.

Trattiamo pertanto le seguenti *Tipologie del Rischio Operativo*:

Rischio Lato dell'Offerta di Costruzione

- a) *Rischio Attuazione* - Rischio legato ai *Tempi di Attraversamento* delle diverse fasi procedurali e al rispetto dei Tempi di Esecuzione dell'Opera.
- b) *Rischio Costruzione* - Rischio inerente al rispetto dei Costi di Realizzazione dell'Opera.

Rischio Lato dell'Offerta di Disponibilità

- c) *Rischio Disponibilità* dell'Opera per tutta la durata del Contratto.
- d) *Rischio Operativo-Gestionale* - Rischio legato alla corretta Gestione dei Servizi ad ai relativi Costi.

Rischio Lato della Domanda

- e) *Rischio Performance* - Rischio legato al rispetto degli obiettivi di ricavo della Gestione.

KG PROJECT S.R.L.

a Socio Unico

Codice Fiscale e Partita Iva 03683351203

www.kgproject.it

Il tutto ai sensi dell'Articolo 177 comma 2 del Codice: << Si considera che il concessionario abbia assunto il rischio operativo quando, in condizioni operative normali, non sia garantito il recupero degli investimenti effettuati o dei costi sostenuti per la gestione dei lavori o dei servizi oggetto della concessione. La parte del rischio trasferita al concessionario deve comportare una effettiva esposizione alle fluttuazioni del mercato tale per cui ogni potenziale perdita stimata subita dal concessionario non sia puramente nominale o trascurabile.>>

a) Il **Rischio Attuazione** - è stato calcolato utilizzando le Tabelle elaborate dal Sistema **Conti Pubblici Territoriali** (CPT) per la redazione del documento "Rapporto sui Tempi di Attuazione delle Opere Pubbliche - N° 6 2018"

https://www.agenziacoessione.gov.it/news_istituzionali/tempi-di-realizzazione-delle-opere-pubbliche-online-il-rapporto-2018/

Suddivise per *Settore di Attività*, e successivamente per *Classe di Costo*, le Tabella elaborate da CPT evidenziano i **TEMPI ATTUATIVI MEDI (ANNI)** delle Opere Pubbliche.

Adottando la specifica Tabella, è pertanto possibili desumere per l'*Opera* da realizzare, il relativo tempo di attuazione mediante Appalto, da porre a confronto con il Cronoprogramma dei Lavori del **PF**.

Tab 8a

Rapporto Tempi OOPP 2018 - Tabella A21 - "VARIE"			
Classe Costo - d	CTV Investimento		785.230,25 €
Totale Tempi di Attuazione Appalto	Anni*	Mesi	Giorni
	4,2	50	1.494

Tab 8b

Cronoprogramma del PF/PPP	Mesi	Giorni
Progettazione Tecnico Economica **	3	90
Progettazione Esecutiva	2	60
Aggiudicazione	1	40
Esecuzione Lavori	12	365
Totale Tempi Cronoprogramma	19	555

*Ai tempi attuativi medi delle **Tabella A21** è applicato un fattore di correzione (in diminuzione) per compensare i tempi dedicati al Progetto Definitivo non più contemplato dal D.Lgs 36/2023

**I tempi di Progettazione Tecnico Economica si considerano pari a quelli necessari per arrivare alla dichiarazione di Pubblico Interesse (90 gg)

Se ai tempi della Durata Effettiva aggiungiamo i Tempi di Attraversamento *** otteniamo i Tempi di Attuazione del PF:

KG PROJECT S.R.L.

a Socio Unico

Codice Fiscale e Partita Iva 03683351203

www.kgproject.it

Tab 8c

Tempi Attuazione PF/PPP		Giorni
Totale Tempi Cronoprogramma		555
Stima Tempi Attraversamento della PA calcolati in % sui Tempi Cronoprogramma ****	53,80	299
Totale Tempi di Attuazione PF/PPP		854

*** Tempo di Attraversamento : nel percorso che partendo dalla fase di preparazione del Bando di Gara, passando dalla Progettazione di Fattibilità, arriva fino alla Consegna dei Lavori, il “Tempo di Attraversamento” è quel lasso di tempo necessario per transitare da una fase procedurale alle successive (ad esempio le fasi che vanno dalla Proposta di Aggiudicazione alla Firma del Contratto) e in cui vengono svolte dalla PA attività tecniche, amministrative e deliberative, necessarie alla prosecuzione del percorso attuativo.

****CTP 2018 - Rapporto sui Tempi di Attuazione OOPP 2018 – **Tabella A1** - PESO DEI TEMPI DI ATTRAVERSAMENTO PER FASE E CLASSE DI COSTO - **Totale (escluso lavori)**

Il tempo di attuazione delle 2 procedure, e la relativa differenza, sono schematizzati nella Tabella 8d:

Tempi di Attuazione Appalto	Tempi di Attuazione PF/PPP	Giorni Risparmiati
1494	854	640

I giorni “Risparmiati” dal PF nelle Fasi che vanno dalla Progettazione al Collaudo dell’Opera, rappresentano il maggior lasso di tempo in cui, in caso di **Appalto**, non è disponibile il bene finito, con conseguente posticipazione della soddisfazione dei fabbisogni pubblici, di cui possiamo calcolare il Costo Virtuale di Mancata Disponibilità che identifica il Rischio Lato Offerta Attuazione, come da Tabella 8e:

Rischio Attuazione				
Giorni Risparmiati con PF/PPP	Costo dell'Investimento	Saggio Medio di Disponibilità: Rendimento dei Beni Immobili *	Saggio di Disponibilità Prudenzialmente Adottato	Costo Mancata Disponibilità - Entità del Rischio
640	671.743,82 €	3,00%	1,50%	17.679,10 €

*Vedasi “*I Procedimenti di stima sintetici indiretti*” a sua volta tratto da “*Estimo Immobiliare Urbano ed Elementi di Economia*” - Arch Alberto D'Agostino – Esculapio Editore 2004

<https://www.georoma.it/DNN80426/Portals/0/Documenti/Geopunto/Geopunto%202007-2008/geo20%20p13%20inserto.pdf>

--

La valorizzazione dei Rischi che seguono è stata calcolata facendo riferimento all’indagine messa a disposizione dall’Autorità per la Vigilanza sui Contratti Pubblici, che ha esaminato 31.970 appalti, nel periodo 2000-2007 - ovvero il documento “Analisi delle tecniche di valutazione per la scelta del modello di realizzazione dell’intervento” redatto nel settembre 2009 dall’AVCP di concerto con l’UTFP.

b) **Rischio Costruzione:** con il PF è praticamente precluso il rischio di perizie suppletive; tenendo in considerazione il costo di realizzazione, valutando che negli appalti pubblici appaiono storicamente inevitabili varianti in corso d’opera, perizie suppletive nonché riserve accolte e quantificandone come sopra

KG PROJECT S.R.L.

a Socio Unico

Codice Fiscale e Partita Iva 03683351203

www.kgproject.it

la relativa entità percentuale, si può determinare l'entità del *Rischio Costruzione*, come da seguente Tabella 9:

Costo Complessivo di Costruzione/Investimento del PEF	671.743,82 €
---	--------------

Rischio di incremento dei Costi di Costruzione All.to 1 - AVCP 9/2009 pag 12 Tab 3 *rispetto a cui sono state adottate aliquote di incremento ridotte*

Tipo di incremento <i>Classe di scostamento del</i> <u>Costo di Costruzione</u>	<i>Costo per tipi di</i> <i>Incremento</i>	<i>Entità del danno</i>	<i>Probabilità</i>	<i>Entità del Rischio</i>
Incremento Nullo	€ 671.743,82	€ 0,00	25%	€ 0,00
Incremento Lieve	€ 688.537,42	€ 16.793,60	30%	€ 5.038,08
Incremento Moderato	€ 755.711,80	€ 83.967,98	33%	€ 27.709,43
Incremento Forte	€ 806.092,58	€ 134.348,76	12%	€ 16.121,85
Rischio Costruzione				€ 48.869,36

c) **Rischio Disponibilità/Manutenzione**: premesso che i costi Manutentivi e Gestionali sono i medesimi in entrambe le Procedure, un'avveduta *Amministrazione* deve preventivare e quantificare tali Spese relativamente ad ogni sua Nuova Opera, prescindendo dalla modalità di realizzazione e finanziamento dell'opera stessa.

Nella realtà, in caso di **Appalto**, i Costi della Manutenzione dell'Opera già elaborati in fase progettuale, subiscono continue e periodiche variazioni al rialzo e l'attività manutentiva è eseguita in maniera non coordinata.

Nel **PF** è sempre definito in fase progettuale uno specifico "Manuale di Manutenzione/Gestione" in cui si normano, quantificano e programmano le periodiche attività manutentive.

Il valore del "**Rischio Disponibilità**" è rappresentato nel caso di **Appalto**, dagli oneri a carico dell'*Amministrazione*, dovuti agli **incrementi** di Costo della Manutenzione.

La relativa quantificazione avviene secondo la seguente Tabella e rappresenta l'aggravio per l'*Amministrazione* inerente agli incrementi di costo della Manutenzione Programmata. La relativa quantificazione avviene secondo la seguente Tabella 10:

Costo Complessivo di Manutenzione del PEF	544.425,00 €
---	--------------

Rischio di incremento dei Costi Manutentivi All.to 1 - AVCP 9/2009 pag 13 Tab 5 *rispetto a cui sono state adottate aliquote di incremento ridotte*

Tipo di incremento <i>Classe di scostamento del</i> <u>Costo di Manutenzione</u>	<i>Costo per tipi di</i> <i>Incremento</i>	<i>Entità del danno</i>	<i>Probabilità</i>	<i>Entità del Rischio</i>
Incremento Nullo	€ 544.425,00	€ 0,00	20%	€ 0,00
Incremento Lieve	€ 571.646,25	€ 27.221,25	45%	€ 12.249,56
Incremento Moderato	€ 653.310,00	€ 108.885,00	25%	€ 27.221,25
Incremento Forte	€ 762.195,00	€ 217.770,00	10%	€ 21.777,00
Rischio Disponibilità/Manutenzione				€ 61.247,81

KG PROJECT S.R.L.

a Socio Unico

Codice Fiscale e Partita Iva 03683351203

www.kgproject.it

d) **Rischio Operativo-Gestionale** ovvero l'incremento del Costo Operativo, che è come di seguito quantificato:

Tab 11 a

Costo Operativo-Gestionale = Costi Operativi del PEF dedotti Costi di Manutenzione	19.633.754,53 €
--	-----------------

Rischio di incremento dei Costi Operativi All.to 1 - AVCP 9/2009 pag 13 Tab 6 rispetto a cui sono state adottate aliquote di incremento ridotte

Tipo di Incremento <i>Classe di scostamento del <u>Costo Operativo-Gestionale</u></i>	<i>Costo per tipi di Incremento</i>	<i>Entità del danno</i>	<i>Probabilità</i>	<i>Entità del Rischio</i>
Incremento Nullo	19.633.754,53 €	0,00 €	30%	0,00 €
Incremento Lieve	20.615.442,26 €	981.687,73 €	50%	490.843,86 €
Incremento Moderato	23.560.505,44 €	3.926.750,91 €	10%	392.675,09 €
Incremento Forte	27.487.256,35 €	7.853.501,81 €	10%	785.350,18 €
Rischio Operativo-Gestionale				1.668.869,14 €

-

e) **Rischio Performance** servizi erogati non conformi agli standard prestabiliti con conseguente diminuzione dei Ricavi.

Tab 11 b

Performance = Ricavi Gestionali del PEF	22.426.740,00 €
---	-----------------

Rischio di Performance All.to 1 - AVCP 9/2009 pag 13 Tab 7 a cui è stata aggiunta la quantificazione % della Riduzione di Performance

Tipo di Decremento <i>Classe di scostamento della <u>Performance</u> - ovvero del Controvalore dei Ricavi</i>		<i>Entità della Riduzione</i>	<i>Probabilità</i>	<i>Entità del Rischio</i>
Nessun Riduzione della Performance	0,00%	0 €	60%	0 €
Riduzione Performance	1,00%	224.267 €	40%	89.707 €
Rischio Performance				89.706,96 €

--

Il controvalore del **Rischio Operativo Trasferito** è dato dalla Tabella 12.a:

Rischi		PF	Appalto	Differenza
Lato dell'Offerta di Costruzione	a) Rischio Attuazione	0,00 €	17.679,10 €	-17.679,10 €
	b) Rischio Costruzione	0,00 €	48.869,36 €	-48.869,36 €
Lato dell'Offerta di Disponibilità	c) Rischio Disponibilità	0,00 €	61.247,81 €	-61.247,81 €
	d) Rischio Operativo/Gestionale	0,00 €	1.668.869,14 €	-1.668.869,14 €
Lato della Domanda	e) Rischio Performance	0,00 €	89.706,96 €	-89.706,96 €
Rischio Operativo		0,00 €	1.886.372,37 €	-1.886.372,37 €

Considerando che i Rischi di Disponibilità, Operativo e di Performance si protraggono per tutta la durata contrattuale, mentre gli altri insistono solo sulla fase iniziale di realizzazione, si procede alla attualizzazione di tali Rischi (Tabella 12.b):

KG PROJECT S.R.L.

a Socio Unico

Codice Fiscale e Partita Iva 03683351203

www.kgproject.it

Rischi		PF	Appalto	Differenza
Lato dell'Offerta di Costruzione	a) Rischio Attuazione	0,00 €	17.679,10 €	-17.679,10 €
	b) Rischio Costruzione	0,00 €	48.869,36 €	-48.869,36 €
Lato dell'Offerta di Disponibilità	c) Rischio Disponibilità Attualizzato*	0,00 €	24.267,27 €	-24.267,27 €
	d) Rischio Operativo/Gestionale Attualizzato*	0,00 €	661.230,19 €	-661.230,19 €
Lato della Domanda	e) Rischio Performance Attualizzato*	0,00 €	35.543,20 €	-35.543,20 €
Rischio Operativo <u>Attualizzato</u>		0,00 €	787.589,13 €	-787.589,13 €

*Attualizzazione su 30 anni

--

4.2. Gli Oneri di Prefinanziamento

Sempre al fine di rendere per quanto possibile omogenea la comparazione, è necessario tenere in considerazione gli **Oneri di Prefinanziamento** ovvero gli oneri finanziari relativi al pagamento degli Stati di Avanzamento Lavori - così come previsti dal codice degli Appalti - per la sola procedura di *Appalto*. Tali oneri si considerano:

- a) assolti direttamente dall'Amministrazione alla fine dei lavori, senza prevederne la capitalizzazione;
- b) tasso di preammortamento coincidente con il tasso d'ammortamento del Mutuo CDP

Per l'*Opera* considerata possiamo ipotizzare il piano finanziario (medio) dei pagamenti come da Tabella 13:

SAL	Importo SAL	Tasso	GG per calcolo interessi	Oneri Preammortamento Appalto
1°	163.905,49 €	4,080%	365	6.687,34 €
2°	131.124,39 €		243	3.566,58 €
3°	131.124,39 €		183	2.674,94 €
4°	131.124,39 €		122	1.783,29 €
5°	131.124,39 €		61	891,65 €
6°	131.124,39 €		0	0,00 €
	819.527,46 €		973	15.603,80 €

4.3. Il Value For Money

La Proposta *prevede* Contribuzioni Annue - Canoni - a carico del Concessionario e a favore dell'Amministrazione:

Tab 14

Canoni di Concessione a carico del Concessionario	
Importo Complessivo Canoni del PEF	544.425,00 €
Importo Complessivo Canoni Ivati	664.198,50 €
Importo Complessivo Attualizzato*	263.165,09 €

*Attualizzazione su 30 anni.

La Proposta **NON prevede** Contribuzioni Gestionali Annue a carico dell'Amministrazioni e a favore del Concessionario: Tab 15

Contributo Annuo a carico dell'Amministrazione	0,00 €
--	--------

KG PROJECT S.R.L.

a Socio Unico

Codice Fiscale e Partita Iva 03683351203

www.kgproject.it

Determinazione del Value For Money (VfM)

Tab 16

Appalto		-
	Costo Complessivo Attualizzato dell' <i>Appalto</i>	€ 1.133.015,91
	Oneri Prefinanziamento	€ 15.603,80
	Rischio Operativo NON Trasferito	€ 787.589,13
	Controvalore dell'Appalto	€ 1.936.208,84
Costo per l'Ente dell'Opera Realizzata mediante Appalto con Gestione Diretta		€ 1.936.208,84

<u>Corrispettivo Netto del Progetto</u>		
-		
PF	Costo Complessivo Attualizzato del <i>PF</i>	€ 1.029.714,51
	Canoni Gestionali Attualizzati erogati dall'Amministrazione	€ 0,00
	Canoni di Concessione Attualizzati a carico del Concessionario	€ 263.165,09
	Controvalore del PF	€ 1.292.879,61
Valsente della Procedura di Partenariato Pubblico Privato/ <i>Project Financing</i>		€ 1.292.879,61

<u>Value for Money Assessment</u>	
VfM	Differenza fra Appalto e PF = Risparmio per l'Ente adottando la Procedura più Conveniente
€ 643.329,24	

la Proposta di Project Financing (PF)

risulta più conveniente rispetto all'Appalto

pertanto

la Proposta di Project Financing (PF)

risulta essere la procedura

REALISTICAMENTE ATTUABILE

di progettazione, finanziamento, riqualificazione e gestione dell'Opera

PIU' CONVENIENTE PER L'AMMINISTRAZIONE

5. Conclusione

La Sintesi del Progetto è esemplificata nella seguente Tabella Finale:

Attività Svolta	Finalità	Risultato
Valutazione ex Art 175 comma 2 del Codice - Comparazione di Convenienza Economico-Finanziaria fra PPP e Appalto	Individuare il “ <i>VfM</i> ” ovvero la migliore soluzione <i>Convenientemente Fattibile</i> di realizzazione, finanziamento e gestione dell’Opera/Servizio	Individuata la <i>Proposta di Project Financing - PF</i> come miglior soluzione <i>Convenientemente Fattibile</i> di realizzazione, finanziamento e gestione dell’Opera/Servizio

Molinella, 18/09/2024

KG PROJECT S.R.L.



Responsabile del Progetto:

Gian Paolo Sgargi – Tel 389.3447312 - sgargi@kgproject.it