



COMUNE DI CONTIGLIANO
Provincia di Rieti

AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DI FINANZA DI PROGETTO DELLA GESTIONE DEL NIDO COMUNALE SITO IN CONTIGLIANO PIAZZA DEGLI EROI N°5, NONCHE' DELLA GESTIONE ENERGETICA E MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DELL'IMMOBILE

Progetto preliminare di fattibilità ex art 183 c. 2 DLgs 50/2016

AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DI FINANZA DI PROGETTO DELLA GESTIONE DEL NIDO COMUNALE SITO IN CONTIGLIANO PIAZZA DEGLI EROI N°5, NONCHE' DELLA GESTIONE ENERGETICA E MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DELL'IMMOBILE DA ATTIVARSI CON PROCEDURA ART. 183 COMMA 1 DEL D.LGS 50/2016 E S.M.I.

Progetto preliminare di fattibilità per proposta di Project Financing ex art. 183 comma 1 e segg. DLgs 50/2016

Roma, Aprile 2021

1
Elaborazione **aspfinance**  per Comune di Contigliano. - Tutti i diritti sono riservati ©



COMUNE DI CONTIGLIANO
Provincia di Rieti

AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DI FINANZA DI PROGETTO DELLA GESTIONE DEL NIDO COMUNALE SITO IN CONTIGLIANO PIAZZA DEGLI EROI N°5, NONCHE' DELLA GESTIONE ENERGETICA E MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DELL'IMMOBILE

Progetto preliminare di fattibilità ex art 183 c. 2 DLgs 50/2016

INDICE DEL LAVORO

1.	Il contesto operativo	<i>pag. 3</i>
2.	Clausola sospensiva dell'intervento	<i>pag. 5</i>
3.	I criteri tecnici di base	<i>pag. 6</i>
4.	Il quadro economico e finanziario di riferimento	<i>pag. 9</i>
5.	I fattori di rischio a carico del proponente	<i>pag. 10</i>
6.	La stima degli indicatori di equilibrio	<i>pag. 14</i>
7.	Conclusioni	<i>pag. 15</i>



COMUNE DI CONTIGLIANO

Provincia di Rieti

AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DI FINANZA DI PROGETTO DELLA GESTIONE DEL NIDO COMUNALE SITO IN CONTIGLIANO PIAZZA DEGLI EROI N°5, NONCHE' DELLA GESTIONE ENERGETICA E MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DELL'IMMOBILE

Progetto preliminare di fattibilità ex art 183 c. 2 DLgs 50/2016

1) IL CONTESTO OPERATIVO

RITENUTO preminente per l'Amministrazione consolidare ed ampliare la rete dei servizi educativi per l'infanzia a titolarità pubblica nonché stabilizzare e potenziare gradualmente le sezioni "primavera", di norma aggregata alla scuola dell'infanzia o inserita nei poli per l'infanzia, per superare progressivamente gli anticipi di iscrizione alla scuola dell'infanzia, in una comunità che negli ultimi anni ha registrato, in controtendenza rispetto alla maggioranza dei comuni della Provincia, un aumento del dato demografico;

VALUTATO come idoneo allo scopo del presente progetto l'immobile ex scuola materna posto in P.zza degli Eroi all'interno del complesso scolastico Antonio Malfatti, in quantorisulta collocato al piano terreno, in diretta comunicazione con lo spazio aperto di pertinenza, con affaccio diretto

PRESO ATTO:

- del Progetto di Continuità Pedagogica del nuovo Polo per l'infanzia per i bambini 0-3 anni, a firma del Responsabile del IV Settore;
- del progetto esecutivo a firma dell'Ufficio Tecnico Comunale denominato "POLO SCOLASTICO ISTITUTO COMPRENSIVO ANTONIO MALFATTI - CONVERSIONE AD ASILONIDO DELL'EX SCUOLA MATERNA", approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 65 del 25-06-2020;
- degli stanziamenti e degli impegni assunti sempre all'interno della Deliberazione della Giunta Comunale n. 65 del 25-06-2020, attraverso i quali il Comune di Contigliano, rispondendo al Bando Regionale approvato ex DGR n°972/2019 con determina n°G02856 del 17 marzo 2020, ha presentato in Regione Lazio il progetto di ristrutturazione e conversione ad asilo nido della ex scuola materna inserita all'interno del Polo Scolastico Antonio Malfatti di Contigliano, per la richiesta di finanziamento ex Dlgs 65/2017;

Roma, Aprile 2021

3
Elaborazione **aspfinance**  per Comune di Contigliano. - Tutti i diritti sono riservati ©



COMUNE DI CONTIGLIANO

Provincia di Rieti

AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DI FINANZA DI PROGETTO DELLA GESTIONE DEL NIDO COMUNALE SITO IN CONTIGLIANO PIAZZA DEGLI EROI N°5, NONCHE' DELLA GESTIONE ENERGETICA E MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DELL'IMMOBILE

Progetto preliminare di fattibilità ex art 183 c. 2 DLgs 50/2016

- della determinazione n. G12610 del 29.10.2020 la Regione Lazio (Dir. Inclusione Sociale) ha definito la graduatoria del Bando, assegnando al Comune di Contigliano il contributo di €. 98.928,77.= a fronte di un importo a carico delle Casse Comunali pari ad €. 42.398,04.=
- della delibera di Consiglio Comunale n. 126 del 30.11.2020 con la quale si è provveduto al secondo aggiornamento del Programma triennale delle Opere Pubbliche ed alla contestuale variazione al Bilancio di Previsione 2020-2022.

L'amministrazione comunale di Contigliano, in attuazione ai propri indirizzi e nell'ottica di attivare rapidamente il servizio e nel contempo valorizzare il patrimonio immobiliare pubblico esistente, intende proporre l'attivazione di **Partenariato Pubblico Privato (d.lgs. 18 aprile 2016, n. 50) di iniziativa pubblica**, per l'affidamento in concessione della gestione dei servizi di Asilo Nido, nonché della gestione energetica e la manutenzione ordinaria e straordinaria sia delle dotazioni impiantistiche che delle strutture edilizie, al fine di garantirne l'adeguata e continua funzionalità, efficienza e sicurezza della struttura comunale sita in Piazza degli Eroi n. 5, destinata ad Asilo Nido.

Le attività previste nel presente documento rivestono carattere dell'urgenza in quanto relative a servizi essenziali (Asilo Nido) che devono partire con l'apertura dell'Anno Scolastico, presumibilmente al 6 settembre 2021

Roma, Aprile 2021



COMUNE DI CONTIGLIANO
Provincia di Rieti

AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DI FINANZA DI PROGETTO DELLA GESTIONE DEL NIDO COMUNALE SITO IN CONTIGLIANO PIAZZA DEGLI EROI N°5, NONCHE' DELLA GESTIONE ENERGETICA E MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DELL'IMMOBILE

Progetto preliminare di fattibilità ex art 183 c. 2 DLgs 50/2016

2) CLAUSOLA SOSPENSIVA DELL'INTERVENTO

Le attività che saranno oggetto del bando di gara, sono condizionate per la loro attuazione ad eventi esterni che dovranno verificarsi e che sono essenziali al procedimento di cui al presente documento e basati:

- sul presupposto che l'affidatario rispetti i tempi previsti per l'esecuzione dei lavori e che questi siano perfettamente conformi agli esecutivi;
- sulla ragionevole certezza di ottenere le autorizzazioni dagli Enti competenti, nei tempi previsti per l'apertura del prossimo anno scolastico;
- su una presunzione di massima di "buono stato d'uso" dell'immobile e degli impianti che il potenziale proponente pone a base delle Sue previsioni.

L'eventuale concessione, così come la proposta dell'eventuale proponente, sarà vincolata al benessere delle Parti (Amministrazione Comunale e Concessionario) che avverrà, con specifico sopralluogo in contraddittorio dei locali oggetto di riqualificazione, prima della stipula degli atti formali di concessione.



COMUNE DI CONTIGLIANO
Provincia di Rieti

AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DI FINANZA DI PROGETTO DELLA GESTIONE DEL NIDO COMUNALE SITO IN CONTIGLIANO PIAZZA DEGLI EROI N°5, NONCHE' DELLA GESTIONE ENERGETICA E MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DELL'IMMOBILE

Progetto preliminare di fattibilità ex art 183 c. 2 DLgs 50/2016

3) I CRITERI TECNICI DI BASE

Per prima cosa definiamo la cornice giuridica nella quale ci stiamo muovendo :

- 1) Innanzi tutto ci troviamo di fronte ad una attivazione di **Partenariato Pubblico Privato (d.lgs. 18 aprile 2016, n. 50) di iniziativa pubblica** ex art. 180 Comma 1 del DLgs 50/2016 ;
- 2) Abbiamo una c.d. « **opera fredda** » cioè ad una iniziativa progettuale che si ripaga attraverso pagamenti effettuati dalla Pubblica Amministrazione che, a sua volta, può beneficiare, come nella fattispecie, di contribuzioni sia pubbliche che private, essendo i servizi sociali ivi inseriti (gestione Asilo Nido) dei tipici servizi a domanda individuale ;
- 3) Si tratta di una « **progettazione complessa** » in quanto vede al suo interno la presenza contestuale di due operatori qualificati in settori diversi, quello preminente dei Servizi Sociali e quello funzionale delle opere edili e del facility management;
- 4) Si tratta infine di una progettazione « **a doppia fase** » in quanto la eventuale concessione dipende funzionalmente dalla realizzazione nei tempi stimati relativi alle attività di riqualificazione, nonché del rilascio delle relative autorizzazioni all'esercizio ovvero al funzionamento dell'asilo, da parte degli Enti preposti.

A monte di tutto questo c'è la scelta, da parte dell'Amministrazione Comunale, di ricercare operatori che, a parità di impegno economico (ovvero con i ribassi previsti rispetto al quadro economico generale), possano assumere il connesso rischio di impresa e fornire le garanzie del caso, assicurando:

- Migliorie ed ulteriori forniture;
- Una gestione qualificata nel tempo dei delicati servizi sociali relativi all'Asilo Nido;
- Una gestione energetica pianificata e nel rispetto delle normative «green» di ultima generazione;
- Una qualificata attività di manutenzione ordinaria e straordinaria «**full risk**» dello stabile e degli impianti, in grado di assicurare all'Amministrazione, sia per tutta la durata della concessione che al termine della Concessione, l'utilizzo

6

Roma, Aprile 2021

Elaborazione **aspfinance**  per Comune di Contigliano. – Tutti i diritti sono riservati ©



COMUNE DI CONTIGLIANO

Provincia di Rieti

AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DI FINANZA DI PROGETTO DELLA GESTIONE DEL NIDO COMUNALE SITO IN CONTIGLIANO PIAZZA DEGLI EROI N°5, NONCHE' DELLA GESTIONE ENERGETICA E MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DELL'IMMOBILE

Progetto preliminare di fattibilità ex art 183 c. 2 DLgs 50/2016

della struttura «come nuova».

Andiamo ora ad espandere, per macrovoci, le attività che dovranno essere attuate, in relazione alle diverse fasi del progetto :

Intervento a): Affidamento servizi assistenza educativa

Questo intervento ha per oggetto la gestione, mediante l'utilizzo dell'immobile comunale concesso in uso gratuito della ex scuola materna inserita all'interno del Polo Scolastico Antonio Malfatti del servizio educativo e ausiliario, rivolto ai bambini di età compresa tra i 3 e i 36 mesi presso la medesima struttura comunale, per gli anni educativi 2021/2022, e fino all'anno educativo 2030/2031, che sarà autorizzato ad accogliere al **massimo 39 bimbi**.

Il servizio è soggetto alle norme che ne definiscono le finalità, gli standard e i criteri di funzionamento, quali individuate dalla normativa nazionale di riferimento e dalla normativa regionale in materia (in particolare dalla L.R. 59/1980).

Il gestore di intervento, in caso di proponente in forma Associata, anche temporanea, dovrà necessariamente presentare i requisiti professionali idonei per questa specifica attività, che saranno specificati nell'apposito bando e disciplinare di gara.

Il proponente nell'offerta tecnica relativa a questa area, dovrà indicare puntualmente:

1) Il progetto educativo ed organizzativo

Nel progetto educativo ed organizzativo il proponente dovrà descrivere dettagliatamente le caratteristiche del servizio offerto, specificando gli elementi di seguito precisati:

- Parte educativa;
- Rapporti relazionali con le famiglie;

Roma, Aprile 2021

7
Elaborazione **aspfinance**  per Comune di Contigliano.-- Tutti i diritti sono riservati ©



COMUNE DI CONTIGLIANO
Provincia di Rieti

AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DI FINANZA DI PROGETTO DELLA GESTIONE DEL NIDO COMUNALE SITO IN CONTIGLIANO PIAZZA DEGLI EROI N°5, NONCHE' DELLA GESTIONE ENERGETICA E MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DELL'IMMOBILE

Progetto preliminare di fattibilità ex art 183 c. 2 DLgs 50/2016

- Progetto comunicazione;
- Piano del personale;
- Piano dei controlli e dei rapporti con l'Amministrazione Comunale.

2) **Relazione illustrativa dell'esperienza maturata** nella sola gestione di servizi per l'infanzia (bambini da 0-3 anni);

3) **Relazione illustrativa degli eventuali servizi aggiuntivi** con la descrizione dei servizi aggiuntivi che si intendono proporre.

Per il servizio di refezione sarà importante considerare che la preparazione dei pasti sarà assicurata dal centro di cottura presente nella attigua struttura scolastica; nell'ambito dei servizi di refezione l'ente gestore dovrà assicurare l'**approvvigionamento delle materie prime alimentari, la distribuzione e l'erogazione dei pasti**, che dovrà avvenire secondo garanzie di qualità certificate ed in conformità al sistema di analisi e controllo HACCP come previsto dal D.Lgs. 155/1997.

Il personale impiegato per il servizio, che dovrà naturalmente rispettare le prescrizioni previste dalla DGR 903/2017, dovrà quindi conoscere le norme di igiene nonché la normativa in materia di sicurezza e prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Intervento b): Affidamento servizi di gestione energetica, manutenzione ordinaria e straordinaria dei locali riconvertiti

Il proponente dovrà presentare un piano di gestione energetica, essendo a Suo carico e rischio la somministrazione della energia necessaria (principalmente luce e gas) al funzionamento della struttura.

Roma, Aprile 2021

8
Elaborazione **aspfinance**  per Comune di Contigliano. – Tutti i diritti sono riservati ©



COMUNE DI CONTIGLIANO
Provincia di Rieti

AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DI FINANZA DI PROGETTO DELLA GESTIONE DEL NIDO COMUNALE SITO IN CONTIGLIANO PIAZZA DEGLI EROI N°5, NONCHE' DELLA GESTIONE ENERGETICA E MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DELL'IMMOBILE

Progetto preliminare di fattibilità ex art 183 c. 2 DLgs 50/2016

Il proponente dovrà anche presentare un piano relativo alle manutenzioni ordinarie e straordinarie (sia delle opere murarie, degli infissi che degli impianti) ed impegnarsi a restituire il bene, al termine della concessione, nelle medesime condizioni d'uso del fine lavori di ristrutturazione.

Al proponente sarà consentito, compatibilmente con le norme in vigore, la posa in opera, a Suo totale onere, di installazioni per l'accumulo di energia, finalizzati alla gestione energetica del plesso.

Ove installate, dette apparecchiature dovranno essere oggetto di adeguata manutenzione e rimarranno di proprietà dell'Amministrazione Comunale al termine della Concessione.

4) IL QUADRO ECONOMICO E FINANZIARIO DI RIFERIMENTO

Il quadro economico complessivo presunto e indicativo dell'intervento è il seguente, distinto per aree di intervento:

Intervento a): Affidamento servizi assistenza educativa per l'infanzia 3-36 mesi

Il proponente dovrà indicare nel dettaglio il piano del personale, nel rispetto dei parametri previsti dalla DGR 903/2017.

Dovrà inoltre indicare il valore previsto per l'acquisto delle sole materie prime alimentari, dal momento che le preparazioni verranno effettuate dall'adiacente centro di cottura comunale, con oneri a carico dell'Amministrazione Comunale.

Dovranno inoltre essere specificati eventuali costi di gestione relativi alle materie di consumo, costi amministrativi e spese generali.

Non sono soggetti a ribasso il costo del personale e gli oneri per la sicurezza che sono dati dai seguenti prezzi mensili,

9

Roma, Aprile 2021

Elaborazione **aspfinance**  per Comune di Contigliano. - Tutti i diritti sono riservati ©



COMUNE DI CONTIGLIANO

Provincia di Rieti

AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DI FINANZA DI PROGETTO DELLA GESTIONE DEL NIDO COMUNALE SITO IN CONTIGLIANO PIAZZA DEGLI EROI N°5, NONCHE' DELLA GESTIONE ENERGETICA E MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DELL'IMMOBILE

Progetto preliminare di fattibilità ex art 183 c. 2 DLgs 50/2016

esenti da IVA ai sensi dell'art. 10 punto 21 del D.P.R. n. 633/1972, riferiti al singolo bambino:

- > Per il TEMPO PIENO (7,30-16,30) € 650,00 (seicentocinquanta/00) comprensivo del pranzo;
- > Per il PART TIME (7,30-12,00) € 550,00 (cinquecentocinquanta/00) solo colazione.

L'affidamento del servizio è finanziato con:

- Fondi derivanti da contributo dello Stato ex DLgs 65/2017 (pari a circa €.144 mensili per bambino a tempo pieno);
- Fondi derivanti da contributo della Regione Lazio ex DGR 327/2016 (pari a circa €.140 mensili per bambino a tempo pieno);
- Fondi Comunali costituiti anche dalle rette versate dalle famiglie degli utenti, secondo lo schema tariffario che sarà approvato dall'amministrazione comunale mediante apposita Delibera di Giunta.

Intervento b): Affidamento servizi di gestione energetica, manutenzione ordinaria e straordinaria dei locali riconvertiti

In relazione a quanto sopra esplicitato, il proponente dovrà indicare in questa area i costi da Lui proposti per:

- La gestione energetica (e la conseguente somministrazione della forza motrice necessaria al funzionamento dell'Asilo);
- La manutenzione ordinaria (dell'intero immobile comprensivo di impianti ed infissi);
- La manutenzione straordinaria.

Detto valore non potrà superare, su base decennale, l'importo complessivo di €. 300.000,00.= (trecentomila) oltre IVA come per Legge.

Roma, Aprile 2021

10



COMUNE DI CONTIGLIANO
Provincia di Rieti

AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DI FINANZA DI PROGETTO DELLA GESTIONE DEL NIDO COMUNALE SITO IN CONTIGLIANO PIAZZA DEGLI EROI N°5, NONCHE' DELLA GESTIONE ENERGETICA E MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DELL'IMMOBILE

Progetto preliminare di fattibilità ex art 183 c. 2 DLgs 50/2016

In questa ottica sarà data la possibilità all'operatore, nei limiti previsti dalla Legge e dalle disposizioni locali, di programmare la posa in opera di installazioni che consentano l'accumulo di energia in una ottica di risparmio energetico complessivo e sostenibilità ambientale.

Gli importi soggetti a ribasso sono quelli che, secondo le stime dell'amministrazione, superano il valore minimo di consumo energetico e manutentivo stimato.

La tabella che segue, riepiloga quindi i valori massimi della concessione.

TIPOLOGIA INTERVENTO	IMPORTO ANNUALE MASSIMO (IVA ESCLUSA)	IMPORTO ANNUALE NON SOGGETTO A RIBASSO	ONERI SICUREZZA	ANNI CONCESSIONE	VALORE CONCESSIONE (IVA ESCLUSA)
GESTIONE NIDO*	€ 278.850,00	€ 202.224,00	€ 550,00	10	€ 2.788.500,00
GESTIONE ENERGETICA E MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA	€ 30.000,00	€ -	€ 1.000,00	10	€ 300.000,00
VALORE MASSIMO COMPLESSIVO DELLA CONCESSIONE				€	3.088.500,00

* Importo IVA esclusa

Ai fini della determinazione dei flussi finanziari che saranno inseriti all'interno del Piano Economico e Finanziario, il concorrente dovrà tenere in considerazione i seguenti fattori:

Per il punto a) gestione dei servizi educativi:

- L'impegno al pagamento, da parte del Comune, delle rette relative alle presenze certificate, al prezzo di aggiudicazione esente da IVA ai sensi dell'art. 10 punto 21 del D.P.R. n. 633/1972, entro 30 gg. dalla presentazione

Roma, Aprile 2021

11
Elaborazione **aspfinance** per Comune di Contigliano. – Tutti i diritti sono riservati ®



COMUNE DI CONTIGLIANO
Provincia di Rieti

AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DI FINANZA DI PROGETTO DELLA GESTIONE DEL NIDO COMUNALE SITO IN CONTIGLIANO PIAZZA DEGLI EROI N°5, NONCHE' DELLA GESTIONE ENERGETICA E MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DELL'IMMOBILE

Progetto preliminare di fattibilità ex art 183 c. 2 DLgs 50/2016

della relativa fattura mensile, a prescindere dall'incasso da parte del Comune, dei Fondi Nazionali ex D. Lgs 65/2017 e Fondi regionali ex DGR 327/2016.

Per il punto b) gestione energetica e la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile:

- L'impegno al pagamento, da parte del Comune, degli importi al prezzo di aggiudicazione, con cadenza quadrimestrale posticipata, entro 30gg dalla presentazione della relativa fattura.

Sarà considerata offerta migliorativa una proposta di una tempistica di pagamento, da parte del Proponente, più ampia rispetto a quella prevista dal Comune.

5) I FATTORI DI RISCHIO PER IL PROPONENTE

Nel rispetto del dettato dell'ultimo comma del punto 3 dell'art. 180 del DLgs 50/2016, vengono "individuati e disciplinati i fattori di rischio, incidenti sui corrispettivi, derivanti da fatti non imputabili all'operatore economico". Pur essendo, come visto in apertura, una "opera fredda", abbiamo individuato tre grandi aree di rischio, a carico del proponente:

- Il "**rischio energetico**"

Il cosiddetto "rischio energetico" si prefigura con l'assunzione del rischio operativo da parte dell'operatore economico, nel caso in cui "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 all'operatore economico nei casi citati deve comportare una reale esposizione alle fluttuazioni del mercato tale per cui ogni potenziale perdita stimata subita

Roma, Aprile 2021

12
Elaborazione **aspfinance**  per Comune di Contigliano. - Tutti i diritti sono riservati ©



COMUNE DI CONTIGLIANO
Provincia di Rieti

AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DI FINANZA DI PROGETTO DELLA GESTIONE DEL NIDO COMUNALE SITO IN CONTIGLIANO PIAZZA DEGLI EROI N°6, NONCHE' DELLA GESTIONE ENERGETICA E MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DELL'IMMOBILE

Progetto preliminare di fattibilità ex art 183 c. 2 DLgs 50/2016

dal concessionario non sia puramente nominale o trascurabile. Il tutto in ragione delle previsioni ambientali e geologiche relative alla ubicazione dell'immobile da gestire

• Il "**rischio occupazione**"

E' il rischio complessivo a carico del gestore dei servizi di asilo Nido, in ragione dello sviluppo del pieno potenziale degli ospiti sia in ragione alle fasce di età che agli orari scelti dalle famiglie. In questa ottica, particolare attenzione dovrà essere rivolta alla gestione del piano tariffario che sarà proposto in ragione della previsione di questi fattori, al fine di individuare la corretta soglia di break even che, in fase di programmazione, viene stimata in n. 7 lattanti e n.15 divezzi.

• Il "**rischio finanziario**"

In una "*opera fredda*" i rischi finanziari sussistono quasi esclusivamente in ragione delle dilazioni nei pagamenti che si potrebbero proporre, nonché nei costi iniziali per l'aggiudicazione della gara che, in questa fattispecie sono stimati in una forbice che va dai 50.000€ agli 80.000€, oltre IVA se dovuta. Saranno a carico dell'aggiudicatario, in particolare:

- Le spese di pubblicazione dell'avviso, che dovranno essere rimborsate entro il termine di sessanta giorni dall'avvenuta aggiudicazione ai sensi dell'art. 216 comma 11 del d.lgs. 50/2016;
- Tutte le spese inerenti il contratto di concessione, ivi comprese le spese di rogito, le imposte, tasse e oneri di legge, i bolli, le spese assicurative, periziali, gli oneri dell'eventuale finanziamento se previsto dall'aggiudicatario per la copertura dei costi dell'investimento e quant'altro inerente il contratto di concessione;
- Oneri amministrativi pari ad Euro 2.000,00;
- La garanzia fideiussoria, denominata "*garanzia provvisoria*" ai sensi dell'art. 93 del d.lgs. 50/2016 pari al 2% del valore complessivo di aggiudicazione della concessione indicato nel presente avviso, rilasciata da imprese bancarie o assicurative aventi i requisiti dei commi da 3 a 7 del citato art. 93;

Roma, Aprile 2021

13
Elaborazione **aspfinance**  per Comune di Contigliano.- Tutti i diritti sono riservati ©



COMUNE DI CONTIGLIANO

Provincia di Rieti

AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DI FINANZA DI PROGETTO DELLA GESTIONE DEL NIDO COMUNALE SITO IN CONTIGLIANO PIAZZA DEGLI EROI N°5, NONCHÉ DELLA GESTIONE ENERGETICA E MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DELL'IMMOBILE

Progetto preliminare di fattibilità ex art 183 c. 2 DLgs 50/2016

- La garanzia definitiva, calcolata secondo le proporzioni e le eventuali agevolazioni previste dalla Legge, sulla base valore complessivo di aggiudicazione della concessione, da presentare entro 15gg dalla comunicazione di affidamento delle attività di cui ai punti b) e c).
- La quota relativa alle attività di advising, amministrative di progettazione e di validazione del programma, pari al 2% (duepercento) del valore complessivo di aggiudicazione della concessione.

6) LA STIMA DEGLI INDICATORI DI EQUILIBRIO

Nel piano economico e finanziario presentato dai concorrenti dovrà essere effettuata la valutazione del rendimento tramite la stima del valore attuale netto (VAN) e del tasso interno di rendimento (TIR) del progetto, ove il TIR dovrà essere superiore al costo del capitale (proprio e/o di debito) e il VAN dovrà essere maggiore di zero, tenendo conto del valore economico dell'investimento e della stima dei flussi di cassa prospettici per la durata della concessione.

Dal piano economico e finanziario dovrà emergere l'equilibrio economico e finanziario per il concessionario, in ragione della durata e del canone della concessione oltre che del prezzo, dell'importo delle attività, dei rischi connessi alle modifiche delle condizioni di mercato, della complessità dell'operazione posta in essere e dei flussi di cassa complessivi dalla stessa generati in condizioni operative normali.

In ragione di quanto su esposto, è stato prodotto dall'amministrazione un Piano Economico Finanziario di base, sulla base dei seguenti, ulteriori razionali:

- Ribasso medio rispetto al quadro economico 3,5%

14

Roma, Aprile 2021

Elaborazione **aspfinance**  per Comune di Contigliano.- Tutti i diritti sono riservati ©



COMUNE DI CONTIGLIANO

Provincia di Rieti

AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DI FINANZA DI PROGETTO DELLA GESTIONE DEL NIDO COMUNALE SITO IN CONTIGLIANO PIAZZA DEGLI EROI N°5, NONCHE' DELLA GESTIONE ENERGETICA E MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DELL'IMMOBILE

Progetto preliminare di fattibilità ex art 183 c. 2 DLgs 50/2016

- Copertura investimenti € 80.000.= a debito ordinario decennale al tasso del 4%
- Capitale circolante proprio € 20.000.= al tasso stimato del 2%

che ha portato alla definizione dei seguenti indicatori sintetici:

T.I.R. = 10,63%
V.A.N. = € 41.869.=

Quindi, secondo le stime effettuate dalla scrivente Amministrazione, l'equilibrio del progetto potrebbe sussistere all'interno dei seguenti parametri:

Costo del Capitale di debito	3%	<	>	5%
Costo del Capitale proprio	1%	<	>	3%
T.I.R.	7%	<	>	11%
V.A.N.	25.000€	<	>	45.000€

Roma, Aprile 2021



COMUNE DI CONTIGLIANO
Provincia di Rieti

AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DI FINANZA DI PROGETTO DELLA GESTIONE DEL NIDO COMUNALE SITO IN CONTIGLIANO PIAZZA DEGLI EROI N°5, NONCHE' DELLA GESTIONE ENERGETICA E MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DELL'IMMOBILE

Progetto preliminare di fattibilità ex art 183 c. 2 DLgs 50/2016

7) CONCLUSIONI

In conclusione, pur considerando la particolarità e la complessità dello schema di gara individuato, la scrivente Amministrazione ritiene di aver esposto in maniera chiara ed esaustiva le caratteristiche principali del progetto, che saranno poi esplicitati nella redazione del Bando e del Disciplinare di gara.

Inoltre si ritiene che i parametri economici e finanziari posti a base di gara siano congrui e soddisfacenti per i concorrenti e siano, potenzialmente, economicamente vantaggiosi per l'Amministrazione Comunale.

Roma, 14 aprile 2021

L'Advisor ASP Finance SpA


aspfinance S.p.A.
Via ... 10019 Roma
P.I. 0790108566

(Presidente)

Roma, Aprile 2021

16

Elaborazione  per Comune di Contigliano. - Tutti i diritti sono riservati ©