

**VERBALE N. 6**

**PROJECT FINANCING DI INIZIATIVA PRIVATA AI SENSI DELL'ART 183 COMMA 15 DEL D. LGS 18 APRILE 2016, N. 50, PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA GESTIONE DEL PROGETTO "FALCONARA SAFE VIEW - GESTIONE DELLA SICUREZZA URBANA INTEGRATA E DELLA SOSTA" CON DIRITTO DI PRELAZIONE NEI CONFRONTI DEL PROMOTORE- CIG 9665725898 - CUP D16F21000020005**

L'anno 2023 (duemilaventitré), il giorno 22 (ventidue) del mese di maggio, alle ore 12:40, in Falconara Marittima, nella sede comunale di piazza Carducci n. 4, presso la Sala del Leone, primo piano, si riuniscono, in seduta riservata, i seguenti soggetti, per procedere ad esaminare il PEF e la bozza di convenzione presentati in gara dalla ditta Municipia S.p.A. di Trento (TN):

- il RUP, dott. Luciano Loccioni, Comandante e Dirigente del V° Settore – Comando di Polizia Locale – del Comune di Falconara Marittima ;

- la Commissione giudicatrice, nominata con determinazione del Dirigente della C.U.C. della C.U.C. n. 19 del 17/04/2023 e composta da:

- PRESIDENTE: dott. Alberto Brunetti, Dirigente del 4° Settore "Servizi alla Persona ed alla Collettività" del Comune di Falconara Marittima;

- COMPONENTE: ing. Michele Mezzelani, responsabile dell'U.O.C. Sviluppo Informatico del Comune di Falconara Marittima,

- COMPONENTE: dott. Mirco Cionna, responsabile del Corpo di Polizia Locale del Comune di Falconara Marittima;

- il dott. Mauro Pierpaoli, Dirigente del Dirigente del 2° - Settore "Gestione Finanziaria e Contabilità" del Comune di Falconara Marittima;

- il dott. Luca Giacometti, responsabile della CUC e con funzione anche di UFFICIALE VERBALIZZANTE

Viene richiamato il verbale della precedente seduta riservata tenutasi l'11/05/2023 durante la quale la Commissione giudicatrice ha aperto la busta virtuale relativa all'offerta economica della Municipia S.p.A. di Trento (TN), unico operatore economico partecipante alla procedura in oggetto ed anche soggetto promotore, all'interno della quale erano presenti anche il PEF – Piano Economico Finanziario – e la bozza di convenzione.

Nella stessa seduta la Commissione, dopo aver esaminato l'offerta economica, assegnato i relativi punteggi e determinato il punteggio complessivo finale, ha preso atto di quanto stabilito dal disciplinare di gara in merito all'esame del PEF e della bozza di convenzione e cioè che **il PEF – Piano Economico Finanziario - non sarà oggetto di attribuzione di punteggio, tuttavia tale Piano dovrà essere coerente con l'offerta economica presentata e dovrà dimostrare l'equilibrio economico finanziario della proposta offerta nel suo complesso, tenuto conto delle indicazioni desumibili dalla documentazione costituente l'offerta tecnica redatta dall'offerente.**

Pertanto, il Piano economico finanziario dovrà contenere:

- Una premessa dove dovrà essere descritta nel dettaglio la proposta presentata;

# C.U.C. – CENTRALE UNICA DI COMMITTENZA

costituita tra i Comuni di **Camerata Picena, Chiaravalle, Falconara Marittima, Monte San Vito e Montemarciano**  
Provincia di Ancona

- La struttura dell'investimento previsto;
- La previsione di tutti i ricavi derivanti dalla gestione, specificando come sono stati determinati;
- il quadro di tutti i costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere, tra cui i costi sostenuti per la predisposizione dell'offerta, specificando come sono stati stimati;
- La struttura finanziaria della proposta;
- l'esposizione dei valori degli indicatori economico-finanziari in ossequio a quanto previsto nelle linee guida dell'ANAC n. 9 approvate con la delibera n. 318/2018, in particolare i principali indicatori di redditività (VAN, TIR) e bancabilità (DSCR e LLCR) dell'investimento;
- I risultati attesi dalla gestione attraverso la formulazione di tabelle esplicative.

**Per quanto riguarda la bozza di convenzione**, essa non sarà oggetto di valutazione discrezionale né attribuzione di alcun punteggio. La Commissione opererà una valutazione di conformità tra il contenuto dello schema di convenzione presentato dal concorrente e la documentazione posta a base di gara.

La bozza di convenzione dovrà essere articolata nei medesimi punti ed avere analoghe condizioni dello schema di convenzione posto a base di gara che costituisce i livelli prestazionali minimi per l'esecuzione del contratto. Potrà eventualmente indicare maggiori prestazioni o migliorie offerte rispetto alla convenzione proposta dal Promotore ed allegata alla documentazione di gara.

**IMPORTANTE:** La bozza di convenzione dovrà essere compilata in ogni sua parte, pertanto vanno compilate tutte quelle parti che nello schema posto a base di gara sono state lasciate in bianco, specificando quindi ogni dato numerico, che dovrà essere coerente con l'offerta economica e l'offerta tecnica presentata.

Inoltre Il disciplinare di gara stabilisce che "...All'esito delle operazioni di cui sopra, la Commissione, in seduta pubblica, redige la graduatoria e, in apposita seduta riservata, preso atto della graduatoria siffatta, sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo valuterà le offerte dal punto di vista economico finanziario, **procedendo alla verifica della situazione economica, finanziaria e patrimoniale prospettica rappresentata nel Piano Economico Finanziario, con specifico riguardo a criteri di convenienza economico finanziaria e di redditività.** La Commissione esaminerà anche la bozza di convenzione presentata e ne valuterà la sua conformità con quella facente parte della documentazione di gara e con le offerte economica e tecnica presentate, determinando all'esito della detta valutazione, la **proposta di aggiudicazione** nei confronti dell'offerta risultata migliore.

**In sede di verifica del PEF e della bozza di convenzione, la Commissione può richiedere che alla stessa partecipi anche il RUP, trattandosi di verifica dell'affidabilità e sostenibilità, sia sotto l'aspetto economico e finanziario che contrattuale, della proposta presentata".**

Nella stessa seduta la Commissione ha ritenuto necessario coinvolgere fin da subito il RUP, dott. Luciano Loccioni, comandante del Corpo di Polizia Locale, in quanto, oltre ad aver esaminato la proposta del promotore posta in gara ed espresso parere favorevole sotto l'aspetto tecnico per la sua fattibilità è anche il Dirigente che andrà a sottoscrivere la convenzione presentata di cui farà parte integrante il PEF.

Il PEF e la bozza di convenzione (con relativa matrice dei rischi) sono stati pertanto trasmessi al RUP insieme ad altra documentazione facente parte dell'offerta tecnica presentata in gara dal concorrente. Su richiesta del RUP, il PEF è stato trasmesso al Dirigente del 2° - Settore "Gestione Finanziaria e Contabilità" del Comune di Falconara Marittima al fine di avere supporto da parte di esperto in materia contabile e finanziaria.

I soggetti riuniti alla presente seduta procedono pertanto ad esaminare i due suddetti documenti iniziando dalla bozza di convenzione, per la quale riscontrano quanto segue:

# C.U.C. – CENTRALE UNICA DI COMMITTEENZA

costituita tra i Comuni di **Camerata Picena, Chiaravalle, Falconara Marittima, Monte San Vito e Montemarciano**  
Provincia di Ancona

- La bozza corrisponde a quella facente parte della proposta del promotore posta in gara. Sono stati aggiornati i dati economici sulla base dell'offerta presentata, mentre tutto il resto è identico a quanto riportato nello schema di convenzione posto in gara;
- Il responsabile della procedura di gara evidenzia che nel disciplinare era stato espressamente previsto che *“la bozza di convenzione dovrà essere compilata in ogni sua parte, pertanto vanno compilate tutte quelle parti che nello schema posto a base di gara sono state lasciate in bianco, specificando quindi ogni dato numerico, che dovrà essere coerente con l'offerta economica e l'offerta tecnica presentata”*.
- La suddetta indicazione non è stata recepita dal concorrente in quante varie parti sono state lasciate in bianco come lo erano nello schema posto in gara.
- Inoltre lo schema di convenzione non ha recepito le specificazioni alla proposta del promotore predisposte dal Comune di Falconara Marittima e facenti parte delle documentazione di gara.

Il RUP, in accordo con gli altri soggetti presenti alla seduta, ritiene che lo schema di convenzione presentato sia comunque conforme a quello posto a base di gara in quanto riporta le stesse condizioni di quest'ultimo, ma che, ai fini della stipula, dovrà essere compilato da parte dell'Amministrazione comunale nelle parti lasciate in bianco, nonché integrato con le specificazioni predisposte dal Comune e riportate nella documentazione di gara, che rappresentano anch'esse, insieme a quelle già contenute nello schema, le condizioni minime che dovranno essere rispettate da parte del concessionario.

Il RUP e gli altri soggetti presenti alla seduta procedono quindi all'esame del PEF, il quale viene messo a confronto con quello facente parte della proposta del promotore posta a base di gara.

Viene in primo luogo evidenziato che, trattandosi del PEF presentato dallo stesso soggetto promotore della proposta di project financig posta in gara, l'impostazione è la stessa e risulta essere asseverato dalla stessa società di revisione, Asseverazioni Italia srl di Milano.

Il Piano economico finanziario contiene quanto richiesto dal disciplinare e cioè:

- Una premessa dove viene descritta la proposta presentata;
- La struttura dell'investimento previsto;
- La previsione di tutti i ricavi derivanti dalla gestione, specificando in parte come sono stati determinati;
- il quadro di tutti i costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere, tra cui i costi sostenuti per la predisposizione dell'offerta, specificando in parte come sono stati stimati;
- La struttura finanziaria della proposta;
- l'esposizione dei valori degli indicatori economico-finanziari in ossequio a quanto previsto nelle linee guida dell'ANAC n. 9 approvate con la delibera n. 318/2018, in particolare i principali indicatori di redditività (VAN, TIR) e bancabilità (DSCR e LLCR) dell'investimento;
- I risultati attesi dalla gestione attraverso la formulazione di tabelle esplicative.

Dall'esame dei dati economico-finanziari riportati nel PEF si riscontra quanto segue:

- 1) Nella quantificazione dei ricavi è stato specificato che si *“è ipotizzato altresì un'ottimizzazione delle tariffe (pari al 10%) a partire dal quinto anno di piano, che genererà un aumento delle entrate pari a € 46.388 medi annui”*. La tabella 4 riportante i ricavi del concessionario è composta di tre righe: la prima indica gli importi della sosta base per una quota costante annua di € 238.307,00; la seconda indica invece la premialità, derivante dall'applicazione della percentuale offerta di € 12,29% da applicare all'incremento degli incassi della gestione della sosta rispetto al valore base, per importi annuali che aumentano progressivamente di anno in anno (da € 4.957,00 del primo anno fino ad € 36.185,00 dell'ultimo); la terza indica gli importi derivanti dall'ottimizzazione delle tariffe che

iniziano a decorrere dal quinto anno e aumentano anch'essi progressivamente (da € 8.469 del quinto anno fino ad € 10.700 dell'ultimo).

Il RUP, in accordo con gli altri soggetti partecipanti alla seduta, ritiene che si necessario chiedere al concorrente di specificare quanto segue:

- cosa si intende per "ottimizzazione delle tariffe" e come tale ottimizzazione produca gli aumenti prospettati; si specifica che, qualora l'ottimizzazione preveda anche eventuali aumenti tariffari, seppure plausibili, non potranno impegnare l'Ente in alcun modo ad effettuarli, salvo che essi siano dovuti ad adeguamenti ISTAT previsti nella bozza di convenzione; pertanto il rischio dell'eventuale non aumento delle tariffe da parte dell'Ente ricadrà in toto in capo al concessionario.
- il motivo per cui è stata prevista una progressione della premialità e su che base sono stati calcolati gli incrementi annuali, ciò in quanto nella proposta posta in gara presentata da codesta ditta gli importi annuali delle premialità erano stati invece indicati costanti per tutti gli anni di durata della concessione;
- il motivo per cui, anche per quanto riguarda gli importi derivanti dalla ottimizzazione delle tariffe, è stata prevista una progressione della stessa e su che base sono stati calcolati gli incrementi annuali, ciò in quanto nella proposta posta in gara gli importi annuali derivanti dall'ottimizzazione delle tariffe erano stati indicati costanti per tutti gli anni di durata della concessione;

- 2) Per quanto riguarda il costo del personale è stato specificato che "i costi sono stati quantificati suddividendo gli oneri relativi agli operatori della sosta (ausiliari) e alla funzione di impiegato/addetto allo sportello, per un totale medio annuo pari a circa € 40.500,00 considerando gli incrementi inflattivi nel corso del tempo". Per il primo anno è stato previsto un importo di € 38.315,00. E' stato poi indicato che vanno aggiunti altresì "i costi di personale di tipo overheads" per poco più di € 8.200,00.

Il RUP, in accordo con gli altri soggetti partecipanti alla seduta, ritiene che si necessario chiedere al concorrente di specificare quanto segue:

- come sono stati quantificati i costi del personale ausiliario e con funzione di impiegato/addetto, indicando il numero di ore settimanali (in altre parti dell'offerta indicati in complessive 46 ore), mensili e annuali, i costi orari e il CCNL – Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro - applicato.
- chiarire come è stato determinato il costo del personale riportato nell'allegato "Conto economico previsionale" dove per il primo anno è stato indicato l'importo di € 52.822,00.

Dall'esame degli indicatori di redditività (VAN, TIR) e bancabilità (DSCR e LLCR) dell'investimento, il dott. Mauro Pierpaoli, Dirigente del 2° - Settore "Gestione Finanziaria e Contabilità" evidenzia che gli stessi sono coerenti con i dati, le informazioni e la documentazione prodotta, come asseverati da AI. Il PEF risulta coerente con le ipotesi di base e le relazioni sulla gestione e la documentazione presentata. Occorre evidenziare che, oltre alle specifiche da richiedere come sopra riguardo alcuni dati per chiarirne importo e ipotesi di base, vi sono alcuni indicatori, in particolare il TIR, che appaiono avere pochi margini se sottoposti a situazioni di stress. Infatti, pur soddisfacendo i requisiti previsti dalle Linee Guida ANAC e dal MEF, esso presenta valori di poco superiori al rendimento alterativo medio indicato, e pertanto potrebbe essere inciso in maniera rilevante in funzione della variabilità delle condizioni ipotizzate. L'Ente asseveratore evidenzia tuttavia che trattandosi di eventi futuri è ipotizzabile uno scostamento tra valori preventivati e valori consuntivi, ma afferma che allo stato attuale non vi sono elementi tali da non far ritenere le ipotesi sottostanti il progetto una base ragionevole. L'Ente asseveratore peraltro evidenzia che ogni rappresentazione non veritiera rimane a totale carico del proponente. Si sottolinea inoltre che il rischio di mercato rimane a carico del proponente e che le ipotesi di riequilibrio sono ben evidenziate sia nella proposta che in ogni caso dalla norma, dalle linee guida e dalla prassi. Occorrerà monitorare in corso di esecuzione l'andamento della gestione.

# **C.U.C. – CENTRALE UTICA DI COMMITTENZA**

costituita tra i Comuni di **Camerata Picena, Chiaravalle, Falconara Marittima, Monte San Vito e Montemarciano**  
Provincia di Ancona

Il RUP demanda pertanto al Segretario verbalizzante, responsabile della CUC, di richiedere alla ditta Municipia di fornire le specifiche di cui sopra .

Alle ore 13:45 si conclude la seduta.

Di quanto sopra si è redatto il presente verbale che letto e confermato viene sottoscritto.

## **IL RUP**

Dott. Luciano Loccioni

## **La Commissione giudicatrice composta da:**

dott. Alberto Brunetti – Presidente

Ing. Michele Mezzelani – componente

Dott. Mirco Cionna – componente

## **Il Dirigente del 2° Settore**

Dott. Mauro Pierpaoli

## **Il Responsabile della CUC e UFFICIALE VERBALIZZANTE**

dott. Luca Giacometti

