

**OGGETTO:**

**Realizzazione e gestione di un Centro Servizi per Anziani non autosufficienti, centro diurno integrato, minialloggi per anziani e servizi accessori. Proposta partenariato pubblico privato in finanza di progetto promossa da C.S.A coop. servizi assistenziali di Mantova. Relazione del RUP.**

In merito alla proposta di partenariato pubblico privato in finanza di progetto promossa da C.S.A. Cooperativa Servizi Assistenziali di Mantova, acquisita con protocolli n.ri 23801, 23802, 23803, 23804, 23805 del 31/10/2022 per la realizzazione e gestione di un Centro Servizi per Anziani non autosufficienti, centro diurno integrato, minialloggi per anziani e servizi accessori.

Sentito lo studio Bosetti & Gatti incaricato con determinazione n. 137 del 8/4/2022 per il servizio di supporto tecnico-amministrativo e di committenza ausiliaria nella procedura di scelta del contraente,

**SI EFFETTUANO LE SEGUENTI CONSIDERAZIONI  
RELAZIONANDO QUANTO SEGUE**

**1. Proposta pervenuta e sito di intervento**

La proposta pervenuta e riguardante l'oggetto è individuata all'interno dell'area identificata al NCT col mappale n. 683 (foglio 27) di mq. 6112. Il proponente si è impegnato ad acquisirla (se diventerà concessionario) bonariamente o con procedura espropriativa su delega del Comune (art 23 commi 5-bis e 10, 27 comma 2 e 183 comma 14 del Codice dei contratti, articolo 6 commi 4 e 8 del DPR 327/2001) a favore del Comune. Tutto ciò fa presupporre che attualmente sia di proprietà di terzi con diritto di superficie al concessionario. Il proponente definisce come limite all'investimento per l'acquisizione del terreno Euro 700.000,00 (oltre alle imposte) vedi art. 13 della bozza di convenzione. Per l'importo eccedente tale limite prevede di ricorrere o al finanziamento da parte del Comune (???) o all'imputazione al Plafond (15% dell'importo dei lavori di cui il 5% per imprevisti).

In merito a tale proposta vengono rilevate le seguenti criticità/carenze:

- non essendo l'area individuata già nella disponibilità giuridica del proponente e non avendo indicato l'esatto valore della stessa non è possibile determinare con certezza se le due somme indicate nella proposta (700.000 euro + 500.000 euro) siano sufficienti allo scopo, oppure se il Comune debba intervenire con proprie risorse di Bilancio;
- si ritiene inopportuno che il proponente attinga già nella fase di acquisto dell'area dal plafond indicato nel Piano Economico Finanziario visto che per sua natura sarebbe destinato a miglioramenti richiesti dal Comune.

**La proposta presentata relativamente all'individuazione del sito di intervento risulta nel complesso alquanto carente, attesa l'indeterminatezza del costo effettivo dell'area oggetto della proposta, che potrebbe esporre il Comune al rischio di un cofinanziamento per l'importo eccedente i 700.000 Euro. In tal senso la stessa non rispetterebbe nemmeno la linea di indirizzo approvata dalla Giunta Comunale in data 31/03/2022 n. 53, esecutiva, che ha stabilito nel proprio dispositivo al punto 5) che ogni operazione riguardante la proposta di partenariato deve salvaguardare gli attuali equilibri del bilancio di previsione sia per la gestione del Centro Servizi sia per l'investimento della nuova struttura in quanto, pur rientrando l'oggetto nelle linee del mandato amministrativo, il Bilancio di previsione triennio 2022-2024 non prevede spese di investimento per una nuova opera socio - assistenziale, stante che, le attuali condizioni del Bilancio pluriennale collegate alla situazione economica (incremento dei costi di gestione corrente dovuti ai rincari energetici ed all'aumento dell'inflazione) di certo non consente all'Ente di sostenere ulteriori spese di investimento e spese correnti che vanno ad incidere in presenza del ricorso di un finanziamento a breve termine.**

Ulteriore criticità riguardo in sito proposto per l'intervento attiene all'aspetto urbanistico/viabilistico, infatti, con email del 20/12/2022 il Geom. Giovanni Manauzzi – Responsabile dell'Area Edilizia Privata ed Urbanistica, ha esplicitato quanto segue:

**“... la nuova sede del centro servizi è ubicata in Centro Storico, gravata dal vincolo paesaggistico e ubicata di fronte alla Villa Sigurtà (gravata dal vincolo monumentale). L'arteria viaria che concentra i collegamenti da nord ad ovest del territorio di Valeggio Sul Mincio detta Circonvallazione Maffei lambisce perimetralmente tutto il lotto dove si insedia il manufatto. La nuova attività porterà sicuramente un incremento notevole di traffico (dipendenti e visitatori degli alloggiati in struttura). Il tessuto urbano consolidato intorno al caposaldo emergenziale della Villa Sigurtà è molto delicato e fragile dal punto di vista architettonico. La nuova costruzione con l'incremento del traffico viario e con la “rottura di un equilibrio” armonico architettonico non mi sembra adatta collocata in quel luogo del centro storico. Si consiglia di valutare altre zone del territorio di Valeggio Sul Mincio”.**

## **2. Richiesta di indennizzo per il gestore uscente**

Nel Quadro Economico e nel Piano Finanziario non è presente alcun riferimento alla richiesta di indennizzo per il gestore uscente. Né a sopperire tale mancanza rileva il fatto che l'attuale proponente sia anche il gestore uscente del servizio, dato che, in ogni caso, la proposta che venisse dichiarata di pubblico interesse dovrebbe essere posta a base di una procedura ad evidenza pubblica, dove il proponente potrebbe anche non essere l'aggiudicatario finale.

**Tale punto doveva, pertanto essere contabilizzato dal proponente nel PEF in quanto richiesto espressamente dal gestore uscente nell'apposito avviso pubblicato.**

**Tale elemento (di non poco conto!) deve essere contabilizzato nei documenti economici della proposta ovvero nella stessa deve essere chiaramente esplicitato che non sussiste per tale voce nessun indennizzo sia a carico del proponente e/o del futuro concessionario dopo l'espletamento della gara pubblica che sarà indetta.**

## **3. Il Piano Economico Finanziario**

Nel Piano Economico Finanziario si sono rilevate le seguenti criticità/carenze:

- non è presente, nemmeno nel Quadro Economico, alcun riferimento alla richiesta di indennizzo per il gestore uscente. Né a sopperire tale mancanza rileva il fatto che l'attuale proponente sia anche il gestore uscente del servizio, dato che, in ogni caso, la proposta che venisse dichiarata di pubblico interesse dovrebbe essere posta a base di una procedura ad evidenza pubblica, dove il proponente potrebbe anche non essere l'aggiudicatario finale.
- **Tale punto doveva, pertanto essere contabilizzato dal proponente nel PEF in quanto richiesto espressamente dal gestore uscente ed indicato nell'apposito avviso pubblicato.**  
**Tale elemento (di non poco conto!) deve essere contabilizzato nei documenti economici della proposta ovvero nella stessa deve essere chiaramente esplicitato esplicitare che non sussiste per tale voce nessun indennizzo sia a carico del proponente e/o del futuro concessionario dopo l'espletamento della gara pubblica che sarà indetta.**

Inoltre, è stato rilevato come ulteriore elemento di criticità, la valutazione di sostenibilità e convenienza: ad esempio il mantenimento del tasso di riferimento della BCE ad un valore massimo dell'1,25% (art. 4.2, lettera e) e un tasso di indebitamento del 3%; ambedue valori si presentano oggi sottostimati e non in linea con l'andamento del mercato finanziario, con la conseguenza che nel tempo dovrà essere necessariamente operata dal proponente una rivalutazione del P.E.F. per poter garantire un TIR (Tasso Interno di Rendimento) e un VAN (Valore Attuale Netto) accettabili e che non mettano l'iniziativa a rischio di default.

Il PEF risulta carente anche sotto questi ulteriori aspetti:

- a) **non è prevista tassazione IRES ma solo IRAP (?);**
- b) **nel cash flow si presume che l'intero ammontare del TFR generi liquidità nel lungo termine. Sarebbe meglio considerare il delta fondo e non l'accantonamento annuo, anche perché a 40 anni tutti sono andati in pensione, almeno tutti quelli “riassorbiti”, quindi almeno un turnover completo dovrebbe essere previsto su questo orizzonte temporale;**



- c) nel calcolo TIR progetto e azionista si utilizzano dei flussi di cassa che non sono, nel primo caso l'ebitda<sup>1</sup> né, nel secondo caso, il rendimento netto o lordo che sia. Tanto che i flussi appaiono positivi anche nei due anni di costruzione, come se gli interessi passivi su finanziamenti fossero "cassa positiva";
- d) i parametri ecofin di "progetto" sono diversi e distinti da quelli "equity". Qui si usano gli stessi flussi modificando il tasso di attualizzazione.
- Progetto: Investimenti + Sommatoria Ebitda
- Equity: Equity versato+Sommatoria cash flow complessivo;
- e) nella versione proposta, il progetto avrebbe un rendimento di progetto e di equity smodatamente elevato, tanto da dover dubitare della convenienza a procedere da parte dell'Ente.

Alla luce delle sopra esposte considerazioni e motivazioni, ~~cite~~ e tenuto conto dell'indirizzo nel frattempo manifestato con apposite direttive da parte dell'Amministrazione Comunale di mettere a disposizione di un proprio sito di proprietà comunale (vedi email del 10/01/2023) per la realizzazione dell'opera, si ritiene di rigettare la proposta pervenuta.

Valeggio sul Mincio, 23 gennaio 2023

Il RUP  
dottor Paolo Albertini

---

<sup>1</sup> L'EBITDA, acronimo inglese per *Earnings Before Interests Taxes Depreciation and Amortization* (MOL - Margine Operativo Lordo), è un indicatore che ci aiuta a valutare il profitto di un'impresa, escluse le imposte, gli ammortamenti, i deprezzamenti e gli interessi aziendali.

