

## **Analisi di sostenibilità e convenienza del ricorso al Partenariato Pubblico Privato per la progettazione esecutiva, la realizzazione, il finanziamento nonché la perfetta manutenzione (ordinaria e straordinaria) e la gestione per un periodo di 20 anni dello Stadio Comunale del Ghiaccio di Aosta tramite locazione finanziaria**

Con riferimento all'incarico conferito dal Comune di Aosta, il presente documento contiene l'analisi di sostenibilità del ricorso al partenariato pubblico privato da parte dell'ente relativamente alla proposta ricevuta per la progettazione esecutiva, la realizzazione, il finanziamento nonché la perfetta manutenzione (ordinaria e straordinaria) e la gestione per un periodo di 20 anni dello Stadio Comunale del Ghiaccio di Aosta tramite locazione finanziaria.

L'analisi si incentra sul riscontro della documentazione predisposta dal promotore e trasmessa allo studio scrivente dal Comune di Aosta; nello specifico:

- Relazione gestionale
- Piano economico finanziario
- Piano economico finanziario numerico
- Piano di ammortamento
- Schema di convenzione
- Disciplinare tecnico servizio di manutenzione

Il documento effettua la ricognizione delle condizioni di fattibilità e sostenibilità economico finanziaria della proposta di partenariato pubblico privato formulata dal promotore e ne verifica la convenienza rispetto al ricorso, per la realizzazione del medesimo progetto e la sua gestione, alle ordinarie procedure di appalto ed all'organizzazione in economia, secondo quanto previsto dal c. 3 dell'art. 181 del D. Lgs. 50/2016 ed oggi ripreso dal c. 2 dell'art. 175 del D. Lgs. 36/2023.

L'analisi si articola nei seguenti passaggi:

1. Contratti di partenariato: inquadramento e percorso valutativo
2. Presentazione progetto del promotore
3. Ipotesi di realizzazione in economia
4. Confronto e valutazione sostenibilità

## **1. CONTRATTI DI PARTENARIATO: INQUADRAMENTO E PERCORSO VALUTATIVO**

### **1.1 Inquadramento della proposta di partenariato pervenuta al Comune di Aosta**

Il Comune di Aosta ha ricevuto una proposta spontanea ad iniziativa privata di Partenariato Pubblico Privato, come attualmente definito dall'art. 174 del D. Lgs. 36/2023, in base all'allora vigente (data di presentazione) c. 1 dell'art. 187 ed ai c. 15 e 16 dell'art. 183 del D. Lgs. 50/2016, oggi rispettivamente ripresi dal c. 1 dell'art. 196 e dal c.1 dell'art. 193 del D. Lgs. 36/2023.

La proposta consiste nei seguenti interventi:

- la progettazione esecutiva, la realizzazione, il finanziamento, la gestione e la perfetta manutenzione (ordinaria e straordinaria) per 20 anni, dello Stadio Comunale del Ghiaccio sito in Corso Lancieri di Aosta n. 47;
- la demolizione dell'attuale palaghiaccio;
- realizzazione di un nuovo parcheggio a servizio dell'intera area sportiva.

Il soggetto promotore della proposta di partenariato pubblico-privato è la costituenda A.T.I. tra TECHNE S.P.A. in qualità di MANDATARIO, ART ON ICE AOSTA s.c.a.r.l. e BCC LEASING Gruppo BCC ICCREA in qualità di MANDANTI.

Nello specifico TECHNE S.P.A. si propone come soggetto esecutore e manutentore dell'opera e BCC LEASING Gruppo BCC ICCREA come soggetto finanziatore, mentre ART ON ICE s.c.a.r.l., assumerebbe il ruolo di soggetto gestore.

Secondo le intenzioni del promotore, l'intervento è funzionale a soddisfare:

- La creazione di un nuovo spazio urbano, finalizzato ad offrire uno sguardo più ampio verso la modernizzazione dell'attività sportiva sul territorio di riferimento, in termini di qualità e di accessibilità.
- La creazione di un luogo di aggregazione dove mettere al centro la possibilità di confronto con l'altro, attraverso una pratica sportiva capace di trasmettere valori che non sono spiegati in maniera teorica, ma appresi tramite la pratica quotidiana. Gli sport del ghiaccio sottolineano questo aspetto per il loro essere praticati all'interno di strutture che richiedono un forte investimento da parte della collettività.
- La creazione di uno spazio di opportunità: l'edificio si può proporre come luogo di possibilità per altri eventi destinati a un pubblico ampio, in diversi momenti dell'anno (es. concerti).
- La realizzazione di una struttura accessibile, inclusiva e aperta a tutti; secondo i promotori, il nuovo palaghiaccio ha tra i propri presupposti quello di creare una struttura

accessibile sotto ogni punto di vista. Non solo uno spazio integrato con la città che lo affianca, ma un luogo capace di proporre uno sport che sia alla portata di tutti.

La forma di partenariato cui intende ricorrere il promotore è quella della locazione finanziaria di opere pubbliche prevista, al momento della presentazione, dall'art. 187 del D. Lgs. 50/2016, ed oggi disciplinata dall'art. 196 del D. Lgs. 36/2023. La procedura seguita prevede che un operatore economico possa presentare una proposta per la realizzazione di un'opera pubblica o di pubblica utilità con diritto di prelazione, qualora quell'opera non sia inserita negli strumenti di programmazione dell'Ente concedente. Nei novanta giorni successivi alla presentazione della proposta, l'Amministrazione dovrà pronunciarsi sulla sua accettazione. In caso di risposta affermativa la proposta verrà dichiarata di pubblico interesse e l'Amministrazione bandirà una gara alla quale parteciperà anche il promotore. Per la forma di partenariato prescelta (Locazione finanziaria) trattasi di soluzione procedurale riferibile ad opere pubbliche a totale tariffazione sulla pubblica Amministrazione (anche definite "Opere Freddo"): l'opera viene interamente progettata, finanziata, realizzata e gestita con capitali privati, e viene integralmente rimborsata dalla pubblica Amministrazione attraverso il riconoscimento di un canone periodico comprensivo anche del corrispettivo per il mantenimento in efficienza per tutta la durata della convenzione, in questo caso di 20 anni.

Di seguito si riporta il testo vigente dell'art. 196 del D. Lgs. 36/2023.

*"Articolo 196. Definizione e disciplina*

- 1. Per finanziare la realizzazione, l'acquisizione e il completamento di opere pubbliche o di pubblica utilità gli enti concedenti possono stipulare contratti di locazione finanziaria (leasing).*
- 2. La società di locazione finanziaria acquista da un operatore economico un bene esistente o da realizzare e lo cede in godimento, per un determinato periodo di tempo, alla pubblica amministrazione a fronte del pagamento di un canone periodico fisso e comprensivo di eventuali servizi accessori.*
- 3. Se lo schema di contratto prevede il trasferimento del rischio operativo, ai sensi dell'articolo 177, si applicano, per quanto non previsto dal presente articolo, le norme sulle concessioni e sugli altri contratti di partenariato pubblico-privato. In caso contrario si applicano le disposizioni in materia di appalto pubblico di lavori.*
- 4. Per l'aggiudicazione del contratto di cui al comma 1 l'ente concedente pone a base di gara almeno un progetto di fattibilità, comprensivo del piano finanziario. L'aggiudicatario predispone i successivi livelli progettuali ed esegue l'opera.*
- 5. Se l'offerente è un raggruppamento temporaneo di imprese costituito dal soggetto finanziatore e da uno o più soggetti realizzatori, ciascuno è responsabile in relazione alla specifica obbligazione assunta nel contratto. Il soggetto finanziatore può presentare l'offerta anche singolarmente, ricorrendo in tal caso all'avvalimento del soggetto realizzatore.*
- 6. Uno o più soggetti costituenti l'associazione temporanea di imprese, in caso di apertura della liquidazione giudiziale, inadempimento o sopravvenienza di qualsiasi causa impeditiva all'adempimento dell'obbligazione, possono essere sostituiti in fase di gara o di esecuzione con*

*altri soggetti aventi medesimi requisiti e caratteristiche. L'ente concedente può negare l'assenso solo nelle ipotesi in cui il soggetto indicato a subentrare non sia in possesso dei necessari requisiti soggettivi e oggettivi.*

*7. L'adempimento delle obbligazioni dell'ente concedente resta in ogni caso condizionato all'esito positivo del collaudo, ovvero della verifica di conformità in ordine alla gestione funzionale dell'opera secondo le modalità stabilite. Il soggetto aggiudicatario assicura la corretta manutenzione del bene sino al momento del riscatto.*

*8. L'opera oggetto di locazione finanziaria segue il regime di opera pubblica ai fini urbanistici, edilizi ed espropriativi a condizione che, nel contratto medesimo, sia stabilito che al termine del periodo di locazione il committente è obbligato al riscatto. L'ente concedente può concedere il diritto di superficie sull'area pubblica dove realizzare l'opera.*

*9. L'opera può essere realizzata anche su un'area nella disponibilità dell'aggiudicatario. Si applica, anche in tal caso, il primo periodo del comma 8.*

*10. Il contratto prevede la facoltà di riscatto anticipato.”*

## **1.2 I presupposti per l'attivazione di progetti di partenariato pubblico privato**

Secondo quanto previsto dal c. 1 dell'art. 174 del D. Lgs. 36/2023, il partenariato pubblico-privato è un'operazione economica in cui ricorrono congiuntamente le seguenti caratteristiche:

- a) tra un ente concedente e uno o più operatori economici privati è instaurato un rapporto contrattuale di lungo periodo per raggiungere un risultato di interesse pubblico;
- b) la copertura dei fabbisogni finanziari connessi alla realizzazione del progetto proviene in misura significativa da risorse reperite dalla parte privata, anche in ragione del rischio operativo assunto dalla medesima;
- c) alla parte privata spetta il compito di realizzare e gestire il progetto, mentre alla parte pubblica quello di definire gli obiettivi e di verificarne l'attuazione;
- d) il rischio operativo connesso alla realizzazione dei lavori o alla gestione dei servizi è allocato in capo al soggetto privato.

Il c. 4 dell'art. 177 del D. Lgs. 36/2023 disciplina gli aspetti economici delle operazioni di partenariato; in tal senso, i contratti remunerati dall'ente concedente senza alcun corrispettivo in denaro a titolo di prezzo si configurano come concessioni se il recupero degli investimenti effettuati e dei costi sostenuti dall'operatore dipende esclusivamente dalla domanda del servizio o del bene, oppure dalla loro fornitura. Diversamente, nelle operazioni economiche comprendenti un rischio soltanto sul lato dell'offerta il contratto prevede che il corrispettivo venga erogato solo a fronte della disponibilità dell'opera, nonché un sistema di penali che riduca proporzionalmente o annulli il corrispettivo dovuto all'operatore economico nei periodi di ridotta o mancata disponibilità dell'opera, di ridotta o mancata prestazione dei servizi, oppure in caso di mancato raggiungimento dei livelli qualitativi e quantitativi della prestazione assunta dal concessionario. Le variazioni del corrispettivo devono, in ogni caso, essere in grado di incidere significativamente sul valore attuale netto dell'insieme dell'investimento, dei costi e dei

ricavi. L'operazione proposta al Comune di Aosta sottoforma di locazione finanziaria, rientra nella seconda fattispecie, presentando rischi soltanto dal lato dell'offerta.

Come specificato dal c. 1 dell'art. 174 del D. Lgs. 36/2023, l'elemento distintivo di un'operazione di partenariato pubblico – privato è rappresentato dal trasferimento del rischio operativo in capo al soggetto privato; in generale, per il combinato disposto del c. 3 dell'art. 174 e del c. 1 dell'art. 177 del Codice appalti, l'aggiudicazione di un'operazione di partenariato comporta il trasferimento al concessionario di un rischio operativo legato alla realizzazione dei lavori o alla gestione dei servizi e comprende un rischio dal lato della domanda o 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 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.

Sempre ai sensi del Codice degli appalti, si considera che l'aggiudicatario 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. Ai fini della valutazione del rischio operativo deve essere preso in considerazione il valore attuale netto dell'insieme degli investimenti, dei costi e dei ricavi del concessionario. Il rischio operativo, rilevante ai fini della qualificazione dell'operazione economica come concessione, è quello che deriva da fattori eccezionali non prevedibili e non imputabili alle parti. Non rilevano rischi connessi a cattiva gestione, a inadempimenti contrattuali dell'operatore economico o a cause di forza maggiore. A seguito dell'entrata in vigore del nuovo Codice degli appalti (D. Lgs. 36/2023 più volte richiamato), la definizione di rischio operativo ha di fatto assorbito i tre precedenti rischi individuati dal previgente codice per rilevare un'operazione di partenariato, ovvero rischio di costruzione, rischio di disponibilità e rischio di domanda, che venivano in questo modo declinati:

- rischio di costruzione: è 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;
- rischio di disponibilità: è legato alla capacità, da parte del concessionario, di erogare le prestazioni contrattuali pattuite, sia per volume che per standard di qualità previsti;
- rischio di domanda: è legato ai diversi volumi di domanda del servizio che il concessionario deve soddisfare, ovvero il rischio legato alla mancanza di utenza e quindi di flussi di cassa;

Un elemento essenziale per la sostenibilità nel tempo di un'operazione di partenariato pubblico privato riguarda il mantenimento dell'equilibrio economico finanziario; l'assetto di interessi

dedotto nel contratto di partenariato deve garantire la conservazione dell'equilibrio economico-finanziario, intendendosi per tale la contemporanea presenza delle condizioni di convenienza economica e sostenibilità finanziaria. L'equilibrio economico-finanziario sussiste quando i ricavi attesi del progetto sono in grado di coprire i costi operativi e i costi di investimento, di remunerare e rimborsare il capitale di debito e di remunerare il capitale di rischio. Se l'operazione economica non può da sola conseguire l'equilibrio economico-finanziario, è ammesso un intervento pubblico di sostegno. L'intervento pubblico può consistere in un contributo finanziario, nella prestazione di garanzie o nella cessione in proprietà di beni immobili o di altri diritti. Non si applicano le disposizioni sulla concessione, ma quelle sugli appalti, se l'ente concedente attraverso clausole contrattuali o altri atti di regolazione settoriale sollevi l'operatore economico da qualsiasi perdita potenziale, garantendogli un ricavo minimo pari o superiore agli investimenti effettuati e ai costi che l'operatore economico deve sostenere in relazione all'esecuzione del contratto. La previsione di un indennizzo in caso di cessazione anticipata della concessione per motivi imputabili all'ente concedente, oppure per cause di forza maggiore, non esclude che il contratto si configuri come concessione.

### **1.3 Aspetti procedurali e verifiche per l'attivazione e la conduzione del partenariato**

Dal punto di vista procedurale, la scelta dell'operatore economico con cui avviare un progetto di partenariato deve avvenire nel rispetto dell'evidenza pubblica, ponendo a base di gara il progetto di fattibilità.

Ai sensi del c. 2 dell'art. 175 del D. Lgs. 36/2023, la scelta dell'operatore deve essere preceduta da adeguata istruttoria finalizzata a condurre una valutazione preliminare di convenienza e fattibilità. La valutazione si incentra sull'idoneità del progetto a essere finanziato con risorse private, sulle condizioni necessarie a ottimizzare il rapporto tra costi e benefici, sulla efficiente allocazione del rischio operativo, sulla capacità di generare soluzioni innovative, nonché sulla capacità di indebitamento dell'ente e sulla disponibilità di risorse sul bilancio pluriennale. A tal fine, la valutazione confronta 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.

L'amministrazione aggiudicatrice esercita il controllo sull'attività dell'operatore economico attraverso la predisposizione ed applicazione di sistemi di monitoraggio, secondo modalità definite da linee guida adottate dall'ANAC

A tal proposito, l'Autorità Nazionale Anticorruzione ha emanato le Linee Guida n. 9, approvate dal Consiglio della stessa Autorità con Delibera n. 318 del 28 marzo 2018. Tali linee guida sono state oggetto di una procedura di aggiornamento da parte della stessa Autorità, che ha portato all'emanazione, in data 27 luglio 2022, di una nuova versione del testo, da considerarsi non vincolante in quanto privo del parere del Consiglio di Stato; occorre altresì considerare che tali linee guida sono state emanate in vigore del precedente Codice degli appalti e contengono riferimenti a categorie e denominazioni non più presenti nell'attuale testo. Si ritiene in ogni caso

utile, ai fini della presente analisi, richiamare le definizioni e gli esempi di rischi in esse contenuti in quanto ricompresi nella più ampia categoria di rischio operativo oggi individuata dal D. Lgs. 36/2023:

- **Rischio di costruzione:** in tale categoria generale di rischio si distinguono, a titolo esemplificativo e non esaustivo, a seconda della tipologia di partenariato, i rischi di seguito elencati (a prescindere dalla loro allocazione):
  - a) rischio di errore di progettazione, connesso alla sopravvenienza di necessari interventi di modifica del progetto, derivanti da errori o omissioni di progettazione, tali da incidere significativamente su tempi e costi di realizzazione dell'opera;
  - b) rischio di commissionamento/ stakeholder, ossia il rischio che l'opera non riceva il consenso, da parte di altri soggetti pubblici o della collettività (portatori d'interessi nei confronti dell'opera da realizzare), con conseguenti ritardi nella realizzazione e insorgere di contenziosi, ovvero nei casi estremi, con il conseguente venir meno della procedura o dell'affidamento;
  - c) rischio amministrativo, connesso al notevole ritardo o al diniego nel rilascio di autorizzazioni (pareri, permessi, licenze, nulla osta, etc.) da parte di soggetti pubblici e privati competenti, o anche al rilascio dell'autorizzazione con prescrizioni, con conseguenti ritardi nella realizzazione;
  - d) rischio espropri, connesso a ritardi da espropri o a maggiori costi di esproprio per errata progettazione e/o stima;
  - e) rischio ambientale, ossia il rischio legato alle condizioni del terreno, nonché di bonifica dovuta alla contaminazione del suolo e rischio di ritrovamenti archeologici, con conseguenti ritardi nella realizzazione dell'opera e incremento di costi per il risanamento ambientale o la tutela archeologica;
  - f) rischio di esecuzione dell'opera difforme dal progetto, collegato al mancato rispetto degli standard di progetto;
  - g) rischio di aumento del costo dei fattori produttivi ovvero di inadeguatezza o indisponibilità di quelli previsti nel progetto;
  - h) rischio di errata valutazione/stima dei costi di costruzione;
  - i) rischio di slittamento dei tempi di realizzazione dell'opera rispetto alle tempistiche fissate dal cronoprogramma;
  - l) rischio di inadempimenti contrattuali di fornitori e subappaltatori;
  - m) rischio di inaffidabilità e inadeguatezza della tecnologia utilizzata;
  - n) rischio di interferenze di sopra e sotto servizi, legato alla presenza nei tratti interessati dai lavori di servizi di varia natura (es. acqua, gas, energia elettrica, cavi, fibra ottica, ecc.).
  
- **Rischio di disponibilità:** in tale categoria generale di rischio si distinguono, a titolo esemplificativo e non esaustivo, i seguenti rischi specifici:
  - a) rischio di manutenzione straordinaria, non preventivata, derivante, ad esempio, da una progettazione o costruzione non adeguata, con conseguente aumento dei costi;

- b) rischio di indisponibilità totale o parziale della struttura da mettere a disposizione e/o dei servizi da erogare;
- c) rischio di performance, ossia il rischio che la struttura messa a disposizione o i servizi erogati non siano conformi agli indicatori chiave di prestazione (Key Performance Indicator - KPI) elaborati preventivamente in relazione all'oggetto e alle caratteristiche del contratto o agli standard tecnici e funzionali prestabiliti, con conseguente riduzione dei ricavi;
- d) rischio di obsolescenza tecnica, legato ad una più rapida obsolescenza tecnica degli impianti, incidente sui costi di manutenzione e/o sugli standard tecnici e funzionali prestabiliti.

Oltre ai suddetti rischi, già individuati dal Codice dei contratti, le Linee guida ANAC individuano ulteriori rischi che possono presentarsi sia nella fase antecedente l'aggiudicazione che in quella successiva o ancora durante la vigenza del contratto:

- a) rischio normativo-politico-regolamentare, derivante da modifiche dell'assetto regolatorio e da decisioni politiche programmatiche non prevedibili contrattualmente con conseguente aumento dei costi per l'adeguamento. Anche tale rischio può comportare, nei casi estremi, il venir meno della procedura o dell'affidamento;
- b) rischio di finanziamento, ossia di mancato reperimento delle risorse finanziarie di finanziamento a copertura dei costi e nei tempi prestabiliti dall'articolo 180, comma 7, del codice dei contratti pubblici;
- c) rischio finanziario, che si concretizza in un aumento dei tassi di interesse e/o di mancato rimborso di una o più rate di finanziamento, con conseguente aumento dei costi o impossibilità di proseguire nell'operazione;
- d) rischio di insolvenza dei soggetti che devono pagare il prezzo dei servizi offerti;
- e) rischio delle relazioni industriali, legato alle relazioni con altri soggetti (parti sociali) che influenzino negativamente costi e tempi della consegna;
- f) rischio di valore residuale, ossia il rischio di restituzione alla fine del rapporto contrattuale di un bene di valore inferiore alle attese.

Accanto ai rischi sopra richiamati, vi sono una serie di rischi che, di regola, rimangono allocati in capo all'amministrazione concedente, definiti come causa di forza maggiore, che devono essere puntualmente individuati nel contratto. Si tratta di rischi legati ad eventi che hanno carattere eccezionale, che non possono essere addebitati a comportamenti del concessionario e impongono una sospensione dei lavori o dell'erogazione dei servizi per un lungo lasso di tempo. A titolo esemplificativo, secondo ANAC possono considerarsi come eventi di forza maggiore:

- a) scioperi o manifestazioni di protesta, fatta eccezione per quelli che riguardano l'affidatario di lavori o servizi oggetto del contratto di PPP;
- b) guerre o atti di ostilità, comprese azioni terroristiche, sabotaggi, atti vandalici e sommosse, insurrezioni e altre agitazioni civili;



- c) esplosioni, radiazioni e contaminazioni chimiche;
- d) fenomeni naturali avversi di particolare gravità ed eccezionalità, comprese esondazioni, fulmini, terremoti, siccità, accumuli di neve o ghiaccio, riconosciuti come disastri o catastrofi dall'Autorità competente;
- e) epidemie e contagi;
- f) indisponibilità eccezionale di alimentazione elettrica, gas o acqua per cause non imputabili all'amministrazione, all'operatore economico o a terzi affidatari di lavori o servizi oggetto del contratto;
- g) impossibilità eccezionale, imprevista e imprevedibile, per fatto del terzo, di accedere a materie prime e/o servizi necessari alla realizzazione dell'intervento.

Sempre ANAC specifica come, in ogni caso, il rischio legato ai cicli economici e sopportato dai produttori nel loro settore di attività non può essere considerato causa di forza di maggiore.

#### **1.4 Importanza dell'analisi nella fase preliminare**

Sempre ANAC, nelle proprie Linee guida, evidenzia come, in considerazione della rilevanza che la fase preliminare di impostazione ed elaborazione delle operazioni di PPP assume ai fini della buona riuscita delle stesse e dell'efficace controllo sulla corretta esecuzione dei contratti, sia prioritario condurre un'attenta identificazione ed un'accurata valutazione dei rischi connessi ai contratti di PPP a partire dalla fase che precede l'indizione della procedura di gara.

L'analisi di sostenibilità e convenienza economica sviluppata attraverso il presente documento si basa sul presupposto che le previsioni regolamentari che disciplineranno il rapporto tra Amministrazione e promotore trasferiscano in modo adeguato i rischi di costruzione e disponibilità in capo alla componente privata, così da prevedere adeguate penalizzazioni nel caso vengano disattesi gli impegni costruttivi e manutentivi. Si raccomanda pertanto che le attività che porteranno alla definizione del bando di gara per la scelta del contraente tengano nella giusta considerazione le indicazioni e le raccomandazioni contenute nelle richiamate Linee guida dell'ANAC; proprio in sede di definizione degli obblighi contrattuali, queste ultime evidenziano peraltro come non possa considerarsi trasferito all'operatore economico:

- il rischio di costruzione, laddove l'amministrazione si obblighi a corrispondere allo stesso le somme stabilite dal contratto (contributo pubblico) senza la verifica preventiva dello stato di avanzamento dei lavori e delle condizioni in cui l'opera è consegnata o nel caso in cui si obblighi a sopportare sistematicamente ogni eventuale costo aggiuntivo indipendentemente dalla relativa causa. Anche l'eventuale presenza di clausole contrattuali relative al riconoscimento, da parte dell'ente concedente o del soggetto subentrante, di un valore residuo dell'asset al momento della sua restituzione, può deporre per il mancato trasferimento del rischio nel caso in cui le stesse non permettano una corretta stima del valore residuo;
- il rischio di disponibilità, qualora il pagamento dei corrispettivi stabiliti contrattualmente non sia strettamente correlato al volume e alla qualità delle prestazioni erogate; il contratto non preveda un sistema automatico di penali in grado di incidere

significativamente sui ricavi e profitti dell'operatore economico; il valore del canone di disponibilità risulti così sovrastimato da annullare l'assunzione del rischio.

### **1.5 La metodologia del Public Sector Comparator**

Secondo quanto stabilito dall'art. 175 comma 2 del D.Lgs. n. 36/2023, prima di avviare una procedura di partenariato pubblico privato, occorre verificarne la convenienza rispetto alla realizzazione diretta dell'opera (e della sua gestione) tramite normali procedure di appalto. Elemento portante di tale analisi è rappresentato dalla valorizzazione del rischio che, con la scelta di ricorrere al partenariato, sarà possibile traslare in capo al soggetto privato.

Dal punto di vista pratico, l'analisi di sostenibilità e convenienza della proposta formulata al Comune di Aosta, oggetto della presente analisi, viene effettuata mediante la metodologia del cd Public Sector Comparator (di seguito PSC). Traendo spunto da quanto elaborato dall'ex AVCP (Autorità di Vigilanza sui Contratti Pubblici, competenza oggi trasferita all'ANAC) e dall'UTFP (Unità Tecnica per la Finanza di Progetto) nel 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"* del Settembre 2009, è possibile evidenziare come il PSC rappresenti uno strumento mutuato dall'esperienza anglosassone per verificare se la scelta di un'amministrazione di eseguire un'opera attraverso un'operazione di partenariato pubblico privato determini, rispetto ad un'alternativa progettuale interamente pubblica, il Value for Money (VfM) ovvero la capacità per un'amministrazione di orientare la propria spesa verso le soluzioni più efficaci ed efficienti. Tale metodologia fonda i propri presupposti sulla quantificazione dei rischi trasferibili all'operatore privato: attraverso tale passaggio è possibile determinare il Value for Money inteso come margine di convenienza di un'operazione in Partenariato Pubblico Privato (PPP) rispetto ad un appalto tradizionale. Per valutare, sotto il profilo quantitativo, il Value for Money è possibile utilizzare proprio la tecnica del c.d. Public Sector Comparator (PSC). Il PSC può pertanto essere definito come un ipotetico costo aggiustato con una componente di rischio nel caso in cui un'opera infrastrutturale venga finanziata e gestita da un'amministrazione pubblica.

## **2 Presentazione progetto del promotore**

### **2.1 La proposta**

Nel novembre 2022 il comune di Aosta ha ricevuto la proposta di attivazione di un contratto di partenariato pubblico privato avente ad oggetto la realizzazione e la manutenzione, tramite locazione finanziaria, dello stadio comunale del ghiaccio nonché la demolizione dell'attuale palaghiaccio e la realizzazione e manutenzione di un nuovo parcheggio a servizio dell'intera area sportiva. La durata del partenariato prevede anche la gestione dei servizi annessi alle due infrastrutture, ed è ipotizzata per un periodo di 20 anni.

Promotori di tale progetto:

- Techne S.p.a. in qualità di soggetto realizzatore/manutentore.
- Art on Ice Aosta Scarl in qualità di soggetto gestore.
- Iccrea Bancalmpresa S.p.a soggetto finanziatore.

### **2.2 L'opera oggetto di proposta**

La proposta consiste nell'attivazione di un contratto di partenariato pubblico-privato avente ad oggetto:

- La progettazione esecutiva, la realizzazione, il finanziamento in locazione finanziaria di un'opera pubblica e la manutenzione per 20 anni, dello stadio comunale del ghiaccio sito in Corso Lancieri di Aosta
- La progettazione esecutiva, la demolizione dell'attuale palaghiaccio e la realizzazione e contestuale manutenzione per 20 anni di un nuovo parcheggio a servizio dell'intera area sportiva, finanziato dall'ente con risorse derivanti dal piano nazionale di ripresa e resilienza.

Nel dettaglio l'intervento interessa aree ed immobili rientranti nella disponibilità del Comune di Aosta.

La strutturazione finanziaria dell'operazione si è articolata in due proposte successive; la prima, che si intende superata, prevedeva la realizzazione del nuovo stadio comunale del ghiaccio tramite ricorso al leasing mentre l'abbattimento dell'attuale palaghiaccio e la realizzazione del nuovo parcheggio sarebbe avvenuta attingendo ai fondi PNRR. La seconda (e attuale) strutturazione dell'operazione prevede invece il ricorso alla locazione finanziaria per entrambi gli interventi (lotti 1 e 2), determinando un sensibile impatto sul canone annuo da riconoscere alla società di leasing. Proprio per tale conseguenza, il soggetto finanziatore ha fatto pervenire una proposta aggiornata al Comune in cui viene prevista la corresponsione di un maxicanone iniziale pari ad euro 6.000.000,00 che consente al Comune di abbattere il profilo dei canoni di leasing da riconoscere al soggetto finanziatore.

La gestione dello stadio del ghiaccio, secondo la proposta del promotore, verrebbe svolta dalla società Art On Ice, e prevedrebbe un periodo stagionale agonistico e scolastico fissato dal 10 settembre di ogni anno fino al 31 maggio dell'anno successivo. Nel periodo natalizio, dal 24 dicembre al 6 gennaio, si prevede un maggior utilizzo dell'impianto a favore di turisti e famiglie, valdostane e non, che vorranno per il periodo delle vacanze avvicinarsi al mondo del ghiaccio. Nel periodo dal 31 maggio al 15 giugno, l'organo di gestione si propone di effettuare, in assenza di altre attività di rilievo, la manutenzione del piano pista senza la presenza del ghiaccio (pitturare linee per l'hockey, eventuali integrazioni di loghi per sponsor sul piano pista, pulizia annuale piano pista).

Il canone di gestione annuo da riconoscersi al Comune per lo svolgimento delle attività sopra richiamate risulterebbe pari a € 100.000,00 oltre Iva.

Il gestore si farebbe carico di fare fronte al fabbisogno manutentivo della struttura, articolato nei seguenti interventi:

- Manutenzione Straordinaria, che interessa le infrastrutture edili a seguito di obsolescenza od usura, cause naturali o eventi eccezionali, guasti od usura degli impianti tecnologici, oggetto, più in generale, del Piano di Manutenzione ventennale dell'opera.
- Manutenzione Ordinaria periodica per il corretto funzionamento degli impianti tecnologici, delle attrezzature sportive in genere, del piano pista, delle parti dell'edificio più facilmente oggetto di usura come, a puro titolo di esempio, porte, luci, sanitari, balaustre pista, pavimenti in gomma, ritinteggiata dei locali, ecc..
- - Manutenzione periodica quale pulizia dei locali, disinfezione e sanificazione degli ambienti con interventi di tipo giornaliero o dopo l'avvenuto utilizzo:
  - o Locali comuni quali corridoi, scale, servizi, ascensore, spalti;
  - o Locali per il pattinaggio pubblico;
  - o Locali spogliatoi e relativi servizi;
  - o Rifacimento della superficie ghiacciata dopo ogni ora di utilizzo della stessa;

Per la conduzione degli interventi manutentivi sopra richiamati, il promotore prevede un costo annuo pari ad euro 47.000,00 oltre IVA.

### **2.3 Le dimensioni economiche e finanziarie della proposta**

Di seguito il valore dell'investimento proposto dal promotore, come desunto dal quadro economico presentato nella proposta.

<b>Valore dell'investimento</b>	<b>14.878.484,64</b>
<i>di cui Lavori</i>	<i>11.643.000,00</i>
<i>di cui Spese tecniche in fase di progettazione</i>	<i>1.595.520,00</i>

di cui Spese per la predisposizione della proposta

di cui Spese tecniche in fase di esecuzione

di cui Somme a disposizione del Comune

1.639.964,64

I riflessi economico finanziari della proposta sono strettamente collegati alla tempistica di realizzazione dell'opera e della successiva durata del rapporto di leasing; di seguito si ritiene utile, anche in funzione delle verifiche che verranno condotte successivamente, riportare le date di realizzazione del progetto.

<b>QUADRO ECONOMICO</b>	
<b>A Lavori</b>	
A.1 Lavori soggetti a ribasso	11.298.000,00
A.2 Oneri per la sicurezza (non soggetti a ribasso)	345.000,00
<b><u>Totale A</u></b>	<b><u>11.643.000,00</u></b>
-	-
<b>B Somme a disposizione - Spese tecniche</b>	
B.1 Spese tecniche in fase progettuale (Progetto di fattibilità)	445.000,00
B.2 Spese tecniche in fase progettuale (Progetto esecutivo)	275.000,00
B.3 Direzione lavori	393.000,00
B.4 Coordinamento sicurezza (in fase di esecuzione)	170.000,00
B.5 Collaudi tecnici e amministrativi	75.000,00
B.6 Attività di verifica e validazione progetti	80.000,00
B.7 Inarcassa su somme in appalto	57.520,00
B.8 Spese sostenute dal Proponente per la predisposizione della Proposta (oltre B.1. e quota parte di B.7)	100.000,00
<b><u>Totale B</u></b>	<b><u>1.595.520,00</u></b>
-	-
<b>C Somme a disposizione - altre</b>	
C.1 Spese commissione aggiudicatrice	30.000,00
C.2 Contribuzione AVCP	2.500,00
C.3 Spese di pubblicità legale ante e post gara	20.000,00
C.4 Accatastamento, Certificazione energetica e LEED, Certificazione CAM	75.000,00
C.5 Pratiche nuovi allacci utenze energia, acqua, gas	65.000,00
C.6 Versamento C.N.P.A.I.A. (Calcolato su C.1 + C.4)	4.200,00
C.7 Spese di contratto, di registro e accessorie	40.000,00
C.8 Attività di supporto al RUP	50.000,00
C.9 Imposte indirette (di registro, ipotecaria, catastale)	30.000,00
C.10 Oneri di prefinanziamento	1.323.264,64
<b><u>Totale C</u></b>	<b><u>1.639.964,64</u></b>
-	-
<b><u>D Totale A+B+C   Totale QER</u></b>	<b><u>14.878.484,64</u></b>
-	-
<b>E Canone annuale di manutenzione</b>	
E.1 Canone - (Importo annuo soggetto a ribasso)	47.000,00
<b><u>Totale E - Sommatoria canoni annuali di manutenzione per 20 anni</u></b>	<b><u>940.000,00</u></b>
-	-
<b>F Canone annuale di gestione</b>	

## QUADRO ECONOMICO

F.1 Canone - (Importo annuo soggetto a rialzo)	100.000,00
<b>Totale F - Sommatoria canoni annuali di gestione per 20 anni</b>	<b>2.000.000,00</b>

## SCHEMA DI RIPARTIZIONE TEMPORALE DELL'INVESTIMENTO

Scadenza	gg. (n.)	Esborsi (€)	Oneri di prelocazione (€)
Presentazione della Proposta		0	0
Dichiarazione di pubblico interesse	90	0	0
Pubblicazione della proposta di aggiornamento del programma triennale, Approvazione ed inserimento del progetto di fattibilità nella programmazione triennale	60	0	0
Procedura di gara	60	0	0
Nomina della commissione, sedute di gara e soccorso istruttorio	15	0	0
Verifica anomalie	15	0	0
Aggiudicazione definitiva	30	0	0
Esercizio del diritto di prelazione	15	0	0
Verifica requisiti aggiudicatario	5	0	0
Periodo di Stand Still e Stipula del contratto di PPP	35	819.700,00	143.338,84
Progettazione Esecutiva	55	286.000,00	46.590,53
Inizio lavori	1	2.328.600,00	378.834,27
SAL 1	60	761.532,31	114.060,63
SAL 2	60	761.532,31	104.338,57
SAL 3	60	761.532,31	94.724,47
SAL 4	60	761.532,31	85.217,11
SAL 5	60	761.532,31	75.815,32
SAL 6	60	761.532,31	66.517,92
SAL 7	60	761.532,31	57.323,76
SAL 8	60	761.532,31	48.231,67
SAL 9	60	761.532,31	39.240,55
SAL 10	60	761.532,31	30.349,25
SAL 11	60	761.532,31	21.556,68
SAL 12	60	761.532,31	12.861,73
Termine lavori	60	761.532,31	4.263,33
Termine collaudo con contestuale consegna dei beni	30	221.000,00	0
Contratto di locazione e di gestione	0	0	0
Tasso Base (EURIBOR 6 MESI 360 forward alla data di decorrenza)			2,71
Spread Contrattuale per la prelocazione			4,2
Tasso Contrattuale per la prelocazione			6,91
Totale oneri di prelocazione (€)			1.323.264,64
Totale esborsi del Soggetto Finanziatore (€)			13.555.220,00
Totale da finanziare in leasing			14.878.484,64

Nei prospetti che seguono si richiamano le condizioni finanziarie ed il profilo degli esborsi in capo al Comune.

CONDIZIONI FINANZIARIE					
INVESTIMENTO					14.878.484,64
ANTICIPO (41%)					6.000.000,00
RISCATTO					1.487.848,46
TASSO BASE   EURIBOR 6 MESI 360 forward alla data di decorrenza					2,71%
SPREAD per la locazione					4,10%
TASSO per la locazione					6,81%
DURATA (anni)					20
IMPORTO CANONE					738.335,83
TOTALE: 20 CANONI LEASING					14.766.716,60
TOTALE: 20 CANONI LEASING + ANTICIPO					20.766.716,60
TOTALE: 20 CANONI LEASING + ANTICIPO + RISCATTO					22.254.565,07
VALORE DEGLI INTERESSI IN 20 ANNI					7.376.080,43
mese	Canone n.	Canone Leasing	Quota capitale	Quota interessi	Capitale residuo
0	Downpayment	6.000.000,00	6.000.000,00	0,00	8.878.484,64
0	1	738.335,83	184.073,10	554.262,73	8.694.411,54
12	2	738.335,83	196.606,64	541.729,20	8.497.804,91
24	3	738.335,83	209.993,58	528.342,25	8.287.811,33
36	4	738.335,83	224.292,04	514.043,79	8.063.519,28
48	5	738.335,83	239.564,09	498.771,74	7.823.955,19
60	6	738.335,83	255.876,01	482.459,82	7.568.079,19
72	7	738.335,83	273.298,61	465.037,23	7.294.780,58
84	8	738.335,83	291.907,51	446.428,32	7.002.873,07
96	9	738.335,83	311.783,49	426.552,34	6.691.089,58
108	10	738.335,83	333.012,83	405.323,00	6.358.076,76
120	11	738.335,83	355.687,67	382.648,16	6.002.389,09
132	12	738.335,83	379.906,44	358.429,39	5.622.482,64
144	13	738.335,83	405.774,27	332.561,56	5.216.708,37
156	14	738.335,83	433.403,44	304.932,39	4.783.304,92
168	15	738.335,83	462.913,88	275.421,95	4.320.391,04
180	16	738.335,83	494.433,69	243.902,14	3.825.957,35
192	17	738.335,83	528.099,68	210.236,15	3.297.857,67
204	18	738.335,83	564.057,99	174.277,84	2.733.799,68
216	19	738.335,83	602.464,70	135.871,13	2.131.334,98
228	20	738.335,83	643.486,52	94.849,31	1.487.848,46
240	RISCATTO	1.487.848,46	1.487.848,46	0,00	0,00

PROSPETTO DEGLI ESBORSI (oltre IVA)					
mese	data	Canone Leasing (oltre IVA)	Canone di Manutenzione (oltre IVA)	Canone da Gestore (oltre IVA)	Totale Esborsi del Comune (oltre IVA)
0	Downpayment	6.000.000,00	0	0	6.000.000,00
0	1	738.335,83	47.000,00	100.000,00	685.335,83
12	2	738.335,83	47.000,00	100.000,00	685.335,83
24	3	738.335,83	47.000,00	100.000,00	685.335,83
36	4	738.335,83	47.000,00	100.000,00	685.335,83
48	5	738.335,83	47.000,00	100.000,00	685.335,83
60	6	738.335,83	47.000,00	100.000,00	685.335,83
72	7	738.335,83	47.000,00	100.000,00	685.335,83

**PROSPETTO DEGLI ESBORSI (oltre IVA)**

mese	data	Canone Leasing (oltre IVA)	Canone di Manutenzione (oltre IVA)	Canone da Gestore (oltre IVA)	Totale Esborsi del Comune (oltre IVA)
84	8	738.335,83	47.000,00	100.000,00	685.335,83
96	9	738.335,83	47.000,00	100.000,00	685.335,83
108	10	738.335,83	47.000,00	100.000,00	685.335,83
120	11	738.335,83	47.000,00	100.000,00	685.335,83
132	12	738.335,83	47.000,00	100.000,00	685.335,83
144	13	738.335,83	47.000,00	100.000,00	685.335,83
156	14	738.335,83	47.000,00	100.000,00	685.335,83
168	15	738.335,83	47.000,00	100.000,00	685.335,83
180	16	738.335,83	47.000,00	100.000,00	685.335,83
192	17	738.335,83	47.000,00	100.000,00	685.335,83
204	18	738.335,83	47.000,00	100.000,00	685.335,83
216	19	738.335,83	47.000,00	100.000,00	685.335,83
228	20	738.335,83	47.000,00	100.000,00	685.335,83
240	RISCATTO	1.487.848,46	0	0	1.487.848,46

**PROSPETTO DEGLI ESBORSI (IVA inclusa)**

mese	data	Canone Leasing (IVA inclusa)	Canone di Manutenzione (IVA inclusa)	Canone da Gestore (IVA inclusa)	Totale Esborsi del Comune (IVA inclusa)
0	Downpayment	6.600.000,00	0	0	6.600.000,00
0	1	812.169,41	57.340,00	122.000,00	747.509,41
12	2	812.169,41	57.340,00	122.000,00	747.509,41
24	3	812.169,41	57.340,00	122.000,00	747.509,41
36	4	812.169,41	57.340,00	122.000,00	747.509,41
48	5	812.169,41	57.340,00	122.000,00	747.509,41
60	6	812.169,41	57.340,00	122.000,00	747.509,41
72	7	812.169,41	57.340,00	122.000,00	747.509,41
84	8	812.169,41	57.340,00	122.000,00	747.509,41
96	9	812.169,41	57.340,00	122.000,00	747.509,41
108	10	812.169,41	57.340,00	122.000,00	747.509,41
120	11	812.169,41	57.340,00	122.000,00	747.509,41
132	12	812.169,41	57.340,00	122.000,00	747.509,41
144	13	812.169,41	57.340,00	122.000,00	747.509,41
156	14	812.169,41	57.340,00	122.000,00	747.509,41
168	15	812.169,41	57.340,00	122.000,00	747.509,41
180	16	812.169,41	57.340,00	122.000,00	747.509,41
192	17	812.169,41	57.340,00	122.000,00	747.509,41
204	18	812.169,41	57.340,00	122.000,00	747.509,41
216	19	812.169,41	57.340,00	122.000,00	747.509,41
228	20	812.169,41	57.340,00	122.000,00	747.509,41
240	RISCATTO	1.636.633,31	0	0	1.636.633,31



### 3. Ipotesi di realizzazione in economia

La verifica di convenienza delle alternative nella realizzazione dell'intervento di partenariato promosso dal promotore discende da quanto stabilito in precedenza dall'art. 181 comma 3 del D.Lgs. n. 50/2016 ed ora dal c. 2 dell'art. 175 del D. Lgs. 36/2023: *“Il ricorso al partenariato pubblico-privato è preceduto da una valutazione preliminare di convenienza e fattibilità. La valutazione si incentra sull'idoneità del progetto a essere finanziato con risorse private, sulle condizioni necessarie a ottimizzare il rapporto tra costi e benefici, sulla efficiente allocazione del rischio operativo, sulla capacità di generare soluzioni innovative, nonché sulla capacità di indebitamento dell'ente e sulla disponibilità di risorse sul bilancio pluriennale. A tal fine, la valutazione confronta 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”*.

In tal senso, al fine di confrontare la convenienza economica delle due soluzioni, ricorso al partenariato o conduzione tramite contratto di appalto, occorrerà valorizzare il rischio che con la scelta della seconda soluzione verrebbe sostenuto dall'Amministrazione comunale.

Come anticipato, l'analisi di sostenibilità e convenienza, oggetto della presente relazione, viene effettuata mediante la metodologia del Public Sector Comparator (PSC).

Trattandosi di proposta formulata spontaneamente da promotore esterno, che innova le dotazioni strutturali dell'ente, i dati di base impiegati nell'analisi sono tratti, in gran parte, dalla documentazione presentata dallo stesso promotore; su tali dati si sono operati gli opportuni adeguamenti, che tengono conto delle caratteristiche organizzative ed operative del Comune di Aosta.

#### 3.1 I riflessi economici e finanziari

##### - **Valore dell'investimento** -

Il valore dell'investimento in caso di soluzione in economia è stato ricavato dalle informazioni riportate nella proposta. Nel prospetto che segue si evidenziano gli importi presi in considerazione per determinare il fabbisogno finanziario funzionale alla realizzazione dell'opera da parte del Comune.

<b>Valore dell'investimento</b>	<b>14.878.484,64</b>
<i>di cui Lavori</i>	<i>11.643.000,00</i>
<i>di cui Spese tecniche in fase di progettazione</i>	<i>1.595.520,00</i>
<i>di cui Spese per la predisposizione della proposta</i>	
<i>di cui Spese tecniche in fase di esecuzione</i>	
<i>di cui Somme a disposizione del Comune</i>	<i>1.639.964,64</i>

I passaggi riportati sopra, che evidenziano la correlazione tra il valore dell'investimento ed il valore dell'opera da finanziare in caso di ricorso alla soluzione in economia (accensione mutuo), si basano sui valori indicati dal proponente nel quadro economico presentato nel piano economico finanziario da ultimo trasmesso in data 04 ottobre 2023.

Anche per quanto riguarda i costi concernenti la disponibilità dello stadio del ghiaccio nel periodo di vigenza del contratto di leasing, si è fatto riferimento, per le valutazioni che seguiranno nei prossimi paragrafi, ai costi di manutenzione evidenziati dal promotore, pari complessivamente ad euro 940.000,00, ovvero euro 47.000,00 per singola annualità di gestione dell'impianto e ricomprendenti sia gli interventi ordinari che straordinari

Dal punto di vista operativo, la proposta del promotore, pur incentrandosi sullo strumento del leasing, prevede anche la conduzione del servizio di gestione dello stadio del ghiaccio; tale soluzione gestionale appare tuttavia neutra rispetto al processo valutativo di convenienza del ricorso al partenariato; il Comune infatti non prevede, quale ipotesi alternativa, la possibilità di svolgere il servizio in economia con proprio personale; in tal senso, la gestione sarebbe comunque esternalizzata. Pertanto, proprio perché la proposta del promotore prevede il ricorso al leasing quale strumento di partenariato, soluzione che comporta il riconoscimento di canoni finalizzati a garantire la realizzazione dell'opera in tempi certi e la sua disponibilità per l'intero periodo contrattuale, la comparazione che segue tra le due alternative (contratto di appalto o PPP) si focalizza sui rischi operativi derivanti dalla costruzione delle opere e dalla loro regolare disponibilità, escludendo il rischio di domanda dalla valutazione e pesatura del rischio.

#### ***- Il ricorso al mutuo per il finanziamento dell'opera -***

La dimensione finanziaria dell'operazione assume particolare importanza per diversi motivi; in primo luogo per l'entità dell'investimento previsto e per il periodo in cui se ne prevede il rimborso: tale caratteristica determina un rilevante impatto degli interessi passivi che dovrà sostenere l'ente sul totale complessivo degli esborsi finanziari; in secondo luogo, l'attuale contesto dei mercati finanziari è ancora condizionato dal periodo post-pandemico e, soprattutto, dalle tensioni internazionali in atto, che determinano una forte instabilità ed un livello particolarmente elevato dei tassi finanziari (almeno rispetto a quanto osservabile nel periodo pre-pandemia). In questo quadro, la proposta del promotore risulta in qualche modo neutra in quanto presenta un'indicizzazione dei flussi finanziari ad un ipotetico spread da applicarsi al tasso euribor 6mesi 360 (ipotetico non perché la previsione contenuta nella proposta presentata non sia attendibile ma perché il valore effettivo al momento della sua valorizzazione, potrà essere molto differente da quello contenuto nella proposta). Al fine di effettuare una comparazione che, pur nella precarietà del contesto attuale, risulti sostenibile e ragionevole, occorre prendere a riferimento condizioni finanziarie previste da fonti autorevoli;

in tal senso, si è ritenuto opportuno verificare le condizioni finanziarie attualmente applicate dalla Cassa Depositi e Prestiti; per effettuare una comparazione il più possibile omogenea, almeno dal punto di vista temporale, si è ipotizzata l'accensione di un mutuo a tasso fisso con piano di rimborso di 20 anni a partire dal 01/07/2025, con le condizioni previste dalla Cassa Depositi e Prestiti al 09/12/2023.

Sempre per garantire la massima omogeneità nella comparazione, posto che il proponente, nello sviluppo dell'ultimo scenario dei flussi finanziari, ha considerato solo quello che prevede il pagamento, da parte del Comune di Aosta, di un maxicanone iniziale pari ad euro 6.000.000,00, si è ritenuto opportuno comparare a tale scenario, la medesima ipotesi del ricorso ad un mutuo per una quota abbattuta del valore del maxicanone che il Comune sarebbe disponibile a riconoscere al promotore.

Nel prospetto che segue si riportano le caratteristiche riepilogative del mutuo e del piano di rimborso previsto.

$$\begin{aligned}
 \text{Valore capitale mutuato per} &= 14.878.484,64 + \text{IVA} = \mathbf{16.456.323,04} \\
 \text{realizzazione intera opera} & \qquad \qquad \qquad - 6.000.000,00 = \mathbf{10.456.323,04}
 \end{aligned}$$

<b>Data Stipula</b>	09/12/2023
<b>Durata Ammortamento</b>	20 Anni
<b>Data Inizio Ammortamento</b>	01/07/2024
<b>Tasso (%)</b>	4,320
<b>Nozionale (Euro)</b>	10.456.323,040

<b>Data Scadenza</b>	<b>Debito Residuo (Euro)</b>	<b>Quota Capitale (Euro)</b>	<b>Quota Interesse (Euro)</b>	<b>Rata (Euro)</b>
31/12/2024	10.456.323,04	167.188,89	225.856,58	393.045,47
30/06/2025	10.289.134,15	170.800,17	222.245,30	393.045,47
31/12/2025	10.118.333,98	174.489,46	218.556,01	393.045,47
30/06/2026	9.943.844,52	178.258,43	214.787,04	393.045,47
31/12/2026	9.765.586,09	182.108,81	210.936,66	393.045,47
30/06/2027	9.583.477,28	186.042,36	207.003,11	393.045,47
31/12/2027	9.397.434,92	190.060,88	202.984,59	393.045,47
30/06/2028	9.207.374,04	194.166,19	198.879,28	393.045,47
31/12/2028	9.013.207,85	198.360,18	194.685,29	393.045,47
30/06/2029	8.814.847,67	202.644,76	190.400,71	393.045,47
31/12/2029	8.612.202,91	207.021,89	186.023,58	393.045,47
30/06/2030	8.405.181,02	211.493,56	181.551,91	393.045,47
31/12/2030	8.193.687,46	216.061,82	176.983,65	393.045,47
30/06/2031	7.977.625,64	220.728,76	172.316,71	393.045,47
31/12/2031	7.756.896,88	225.496,50	167.548,97	393.045,47
30/06/2032	7.531.400,38	230.367,22	162.678,25	393.045,47
31/12/2032	7.301.033,16	235.343,15	157.702,32	393.045,47

Data Scadenza	Debito Residuo (Euro)	Quota Capitale (Euro)	Quota Interesse (Euro)	Rata (Euro)
30/06/2033	7.065.690,01	240.426,57	152.618,90	393.045,47
31/12/2033	6.825.263,44	245.619,78	147.425,69	393.045,47
30/06/2034	6.579.643,66	250.925,17	142.120,30	393.045,47
31/12/2034	6.328.718,49	256.345,15	136.700,32	393.045,47
30/06/2035	6.072.373,34	261.882,21	131.163,26	393.045,47
31/12/2035	5.810.491,13	267.538,86	125.506,61	393.045,47
30/06/2036	5.542.952,27	273.317,70	119.727,77	393.045,47
31/12/2036	5.269.634,57	279.221,36	113.824,11	393.045,47
30/06/2037	4.990.413,21	285.252,54	107.792,93	393.045,47
31/12/2037	4.705.160,67	291.414,00	101.631,47	393.045,47
30/06/2038	4.413.746,67	297.708,54	95.336,93	393.045,47
31/12/2038	4.116.038,13	304.139,05	88.906,42	393.045,47
30/06/2039	3.811.899,08	310.708,45	82.337,02	393.045,47
31/12/2039	3.501.190,63	317.419,75	75.625,72	393.045,47
30/06/2040	3.183.770,88	324.276,02	68.769,45	393.045,47
31/12/2040	2.859.494,86	331.280,38	61.765,09	393.045,47
30/06/2041	2.528.214,48	338.436,04	54.609,43	393.045,47
31/12/2041	2.189.778,44	345.746,26	47.299,21	393.045,47
30/06/2042	1.844.032,18	353.214,37	39.831,10	393.045,47
31/12/2042	1.490.817,81	360.843,81	32.201,66	393.045,47
30/06/2043	1.129.974,00	368.638,03	24.407,44	393.045,47
31/12/2043	761.335,97	376.600,61	16.444,86	393.045,47
30/06/2044	384.735,36	384.735,36	8.310,11	393.045,47

L'importo annuo della rata di rimborso (capitale + interessi) risulta pari ad euro 786.090,94.

#### ***- I costi di manutenzione -***

Con riferimento a tale specifica componente di costo, funzionale alla conduzione del nuovo impianto, si è ritenuto che tale attività, anche nell'ipotesi di realizzazione in economia dell'opera, sia condotta attraverso l'intervento di un soggetto terzo. Rispetto al parametro di costo formulato dal promotore, si è ipotizzato un abbattimento del 30% in considerazione del fatto che quanto contenuto nella proposta tenga conto anche della componente di rischio che grava in capo allo stesso promotore. L'importo così ottenuto risulta pari ad euro 33.000 oltre Iva.

#### ***- I proventi dalla concessione dell'impianto -***

Nella proposta formulata dal promotore è previsto il riconoscimento, a favore del Comune, di un canone annuo per la gestione dell'impianto; tale canone annuale di gestione ammonta ad euro 100.000,00 oltre Iva (22%); poiché tale importo influisce sui canoni annui complessivi che il Comune è tenuto a riconoscere al promotore (riducendoli), si è ritenuto di prevedere il medesimo valore (a favore dell'ente) anche nel caso di realizzazione dell'opera in economia.

### **3.2 Analisi e quantificazione dei rischi trasferibili tramite ricorso al PPP**

L'attività di analisi e quantificazione dei rischi costituisce intervento complementare alla stima dei costi che si determinerebbero in capo all'amministrazione committente nel caso di gestione

diretta del progetto ed è finalizzata ad attribuire un valore economico ai rischi che ricadrebbero in capo alla stessa in tale ipotesi e che, al contrario, sarebbero trasferiti al privato in caso di PPP. Tale valutazione verrà effettuata nella presente sezione seguendo due approcci:

- il primo approccio prevede di determinare, sulla base di autorevoli analisi di impatto dell'impiantistica sportiva e della pratica dello sport sullo sviluppo economico locale, il "valore opportunità" di disporre entro termini certi, del nuovo stadio del ghiaccio; tale "valore opportunità" rappresenterà un parametro economico essenziale per quantificare l'impatto dei rischi correlati ai tempi di realizzazione dell'opera ed alla sua disponibilità;
- il secondo si basa su un consolidato orientamento di prassi che prevede l'impiego di uno studio svolto dall'Autorità di Vigilanza sui Contratti Pubblici, oggi assorbita nell'ANAC, funzionale a sviluppare l'analisi secondo il metodo del Public Sector Comparator.

### ***3.2.1 La quantificazione dei rischi secondo il "valore opportunità"***

L'approccio base alla misurazione del rischio relativo alla realizzazione dell'opera tramite soluzione in economia (accensione di mutuo per il finanziamento dell'investimento e responsabilità sulla disponibilità del bene in capo al Comune) si basa sul riscontro dell'entità, della complessità e della strategicità che l'opera acquisirebbe per l'amministrazione e la collettività.

La disponibilità di un nuovo impianto per la pratica degli sport sul ghiaccio presenta importanti riflessi sul soddisfacimento della domanda dei cittadini in termini di possibilità di praticare sport diffusi e caratterizzanti per la Regione Valle d'Aosta nonché determina ricadute rilevanti dal punto di vista socio – economico. In tal senso risulta determinante poter misurare e quantificare il valore aggiunto dello sport sul contesto economico locale.

#### Valore aggiunto dello sport

Un autorevole ed indipendente approfondimento circa l'impatto che la pratica delle discipline sportive determina sul contesto economico locale deriva dagli studi condotti dall' "Osservatorio Valore Sport", piattaforma multistakeholder di analisi, riflessione, indirizzo e azione con l'obiettivo di alimentare la diffusione di maggiore consapevolezza e informazione sul valore della pratica sportiva nell'opinione pubblica e supportare e indirizzare i decision e policy maker verso un piano concreto per sostenere il rilancio del settore in Italia; l'Osservatorio è stato fondato da "The European House – Ambrosetti", gruppo professionale composto da oltre 300 professionisti, riconosciuto tra i migliori think tank al mondo (per ogni approfondimento si rinvia al sito istituzionale: <https://www.ambrosetti.eu/>). L'Osservatorio ha pubblicato, nel gennaio 2023, la prima edizione della ricerca sull'impatto del valore dello sport per il sistema paese ([link](#)). Nel documento si richiama lo studio commissionato dalla Commissione Europea per elaborare una definizione statistica armonizzata dello sport nei Paesi UE e per mettere a punto un approccio comune europeo per calcolare il contributo diretto ed indiretto alla crescita economica ed all'occupazione dei settori legati alla pratica sportiva. Lo studio così

commissionato ha portato all'approvazione di un accordo stipulato a Vilnius nel 2007, da cui è scaturito un documento denominato Definizione di Vilnius 2.0; tale documento mappa i settori economici inclusi nel perimetro di attività economiche impattate dalla pratica sportiva in modo comparabile tra i dati pubblicati dagli Istituti Nazionali di Statistica dei Paesi UE. All'interno della Definizione sono inclusi oltre 400 settori economici classificati attraverso i codici europei della Classification of Products by Activity (CPA) 2008 a 6 cifre.

I settori collegati alla Definizione di Vilnius sono stati selezionati in base ad un approccio metodologico su tre livelli:

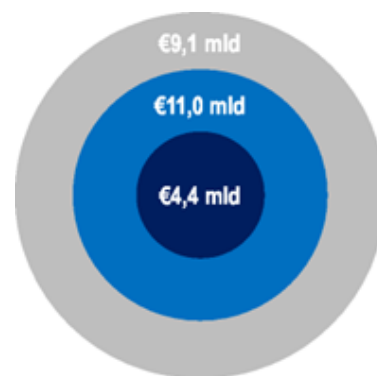
- attività sportive, corrispondenti al codice CPA 93.1 (denominato «Attività sportive»), ovvero le attività direttamente collegate alla pratica sportiva (gestione di impianti sportivi quali palestre, piscine, stadi, ecc.) e attività di club, enti e organizzazioni sportive. Questo perimetro è chiamato la Definizione statistica dello sport;
- attività strettamente connesse, ovvero la c.d. Definizione ristretta dello sport, che include la Definizione statistica più tutte quelle attività che forniscono beni e servizi (input) necessari allo sport (es. abbigliamento, calzature e attrezzature sportive, costruzione di infrastrutture sportive, attività educative sportive, ecc.);
- attività connesse in senso lato, chiamata Definizione allargata dello sport, che aggiunge alla definizione statistica e ristretta tutti i beni e servizi che utilizzano lo sport come input, ovvero le attività che sono collegate alla pratica sportiva ma che non sono necessarie per fare sport (es. alberghi e ristoranti, diritti sportivi, servizi di trasporto, servizi medici, ecc.).



*Tratto da Osservatorio Valore Sport 2023 - elaborazione The European House - Ambrosetti su dati Commissione Europea*

Sempre nell'ambito della ricerca condotta dall'Osservatorio Valore Sport è richiamato uno studio elaborato dall'Istituto di Credito Sportivo denominato "Il PIL dello Sport" in cui, a partire da una base dati Istat riferita al 2019 ed applicando la Definizione di Vilnius 2.0, è stata valorizzata la filiera estesa dello sport italiana che ha portato a quantificare un Valore Aggiunto di 24,5 miliardi di euro, articolati, secondo la Definizione di Vilnius, nel seguente modo:

- attività sportive: 4,4 miliardi (18%)
- attività strettamente connesse: 11 miliardi (45%)
- attività sportive in senso lato: 9,1 miliardi (37%)



*Tratto da Osservatorio Valore Sport 2023 - elaborazione The European House - Ambrosetti su dati Istituto per il Credito Sportivo e Istat, 2023*

Dagli autorevoli studi richiamati è possibile ricavare un utile moltiplicatore del valore della pratica sportiva sul sistema economico locale; secondo i dati riportati dall'Osservatorio Valore Sport, si ottengono le seguenti ripercussioni:

Livello attività	Quota Valore aggiunto	Incidenza Valore aggiunto	Effetto moltiplicatore 1° liv.
1° liv. Attività sportive	4,4	17,96%	-
2° liv. Attività strettamente connesse	11	44,90%	150,00%
3° liv. Attività connesse in senso lato	9,1	37,14%	106,82%
Totale	<b>24,5</b>	<b>100%</b>	

Sulla base di quanto riportato in tabella, per ogni euro di valore aggiunto determinato dal 1° livello (attività sportive), si generano 1,5 euro per il 2° livello (attività strettamente connesse) e 1,07 euro per il terzo livello (attività connesse in senso lato).

#### Il valore economico generato dallo stadio del ghiaccio

Traslando il modello relazionale tratto dalla Definizione di Vilnius e dalle rilevazioni che hanno caratterizzato il sistema economico italiano nel 2019, all'attività sportiva che si intende garantire attraverso la realizzazione del nuovo stadio del ghiaccio, è possibile quantificare il valore economico atteso derivante dall'impiego di tale nuova struttura.

Il valore economico derivante dalla gestione dello stadio del ghiaccio (attività sportiva equiparabile al 1° livello della Definizione di Vilnius), è stato quantificato in euro 300.000,00 annui. Tale valore è stato calcolato come media tra i ricavi stimati dal promotore a seguito dell'intervento (pari ad euro 393.176) e i ricavi stimati nell'analisi condotta dalla società "Sinloc Sistemi Iniziative Locali SpA) nel documento "Comune di Aosta – Relazione strutture sportive: Palaghiaccio" del 2022. Tale media pari a € 310.925, è stata prudenzialmente arrotondata a € 300.000. Applicando i moltiplicatori rilevati nel paragrafo precedente, rispetto al valore economico di 1° livello generato dall'attività sportiva presso il palazzetto, si otterrebbero i seguenti valori:

- Valore economico annuo Attività strettamente connesse: euro 750.000,00
- Valore economico annuo Attività connesse in senso lato: euro 620.454,55

I suddetti valori incrementali, pari ad un importo annuo complessivo di euro 1.370.454,55, generano un "valore economico indotto" giornaliero pari ad euro 3.754,67  $\cong$  euro 3.755

### I rischi relativi ai tempi di realizzazione ed alla disponibilità dell'opera

L'altra variabile essenziale relativa alla valutazione del rischio da associare all'ipotesi di realizzazione dell'opera in economia è riferita ai tempi di realizzazione e di disponibilità dell'opera.

Per quanto riguarda la fase di attuazione (rischio costruzione), un autorevole riferimento per la valutazione dei tempi di realizzazione dell'opera è rappresentato dal "RAPPORTO SUI TEMPI DI ATTUAZIONE DELLE OPERE PUBBLICHE - Ed. 2018" predisposto dall'Agenzia per la coesione territoriale - Nucleo di verifica e controllo (NUVEC), organismo sottoposto al controllo della Presidenza del Consiglio dei Ministri. Il rapporto, consultabile al seguente link <https://www.agenziacoesione.gov.it/dossier-tematici/i-tempi-delle-opere-pubbliche/>, analizza i tempi di attuazione delle opere pubbliche in Italia, in particolare l'arco temporale che intercorre tra l'avvio della progettazione e la conclusione dei lavori; il documento prende a riferimento una base dati composta da circa 56.000 interventi per un valore complessivo di circa 120 miliardi di euro. Nell'appendice del documento sono pubblicate diverse tabelle dedicate alle differenti tipologie di opere pubbliche; per quanto riguarda la realizzazione del nuovo impianto sportivo, lo stesso può essere ricondotto al settore edilizia, di cui di seguito si riportano le risultanze:

**Tabella A13 SETTORE "EDILIZIA": TEMPI ATTUATIVI MEDI (anni) PER CLASSE DI COSTO E FASE**

Classe di costo (euro)	Progettazione	Affidamento	Lavori	Totale
a <= 100.000	1,7	0,4	0,3	2,4
b 100.000 - 200.000	2,5	0,5	0,8	3,8
c 200.000 - 500.000	2,9	0,6	1,3	4,8
d 500.000 - 1.000.000	3,2	0,7	1,6	5,5
e 1.000.000 - 2.000.000	3,6	0,8	2,0	6,4
f 2.000.000 - 5.000.000	3,6	1,0	2,6	7,1
g - >= 5.000.000	4,1	1,2	3,6	8,9

Fonte: Elaborazioni ACT - NUVEC su dati di monitoraggio al 31 dicembre 2017 da banche dati BDU e SGP

Dal prospetto si rileva come il tempo medio complessivo per opere di importo superiore ai 5ml di euro sia pari complessivamente a 8,9 anni ovvero 3.249 giorni. Tale riferimento risulta utile da accostare ai tempi previsti dal promotore nell'ambito della propria proposta di partenariato: in questo caso i tempi complessivi previsti dal ricorso al leasing, comparabili con le elaborazioni ACT-NUVEC, risultano pari a 1.041 giorni, come riscontrabile dallo stralcio del prospetto dei tempi di attuazione presentato dal promotore (in verde i giorni considerati nel conteggio):

#### **STRALCIO SCHEMA DI RIPARTIZIONE TEMPORALE DELL'INVESTIMENTO**

Scadenza	gg. (n.)
Presentazione della Proposta	
Dichiarazione di pubblico interesse	90



**STRALCIO SCHEMA DI RIPARTIZIONE TEMPORALE DELL'INVESTIMENTO**

Pubblicazione della proposta di aggiornamento del programma triennale, Approvazione ed inserimento del progetto di fattibilità nella programmazione triennale	60
Procedura di gara	60
Nomina della commissione, sedute di gara e soccorso istruttorio	15
Verifica anomalie	15
Aggiudicazione definitiva	30
Esercizio del diritto di prelazione	15
Verifica requisiti aggiudicatario	5
Periodo di Stand Still e Stipula del contratto di PPP	35
Progettazione Esecutiva	55
Inizio lavori	1
SAL 1	60
SAL 2	60
SAL 3	60
SAL 4	60
SAL 5	60
SAL 6	60
SAL 7	60
SAL 8	60
SAL 9	60
SAL 10	60
SAL 11	60
SAL 12	60
Termine lavori	60
Termine collaudo con contestuale consegna dei beni	30
Contratto di locazione e di gestione	0
<b>Totale gg (n.) Affidamento + Progettazione + Lavori =</b>	<b>1.041</b>

La distanza che intercorre tra i due valori temporali può essere impiegata per stimare il valore del rischio di costruzione in caso di soluzione in economia, utilizzando il parametro del “valore economico indotto” dalla pratica di attività sportiva presso lo stadio del ghiaccio.

Nel corso della gestione dell’infrastruttura, il valore del rischio di disponibilità associabile alla realizzazione in proprio dello stadio del ghiaccio può invece essere misurata quantificando l’impatto che un periodo di chiusura forzata della struttura potrebbe determinare in termini di mancato “valore economico indotto” generato dalla sospensione dell’attività sportiva.

Quantificazione dei rischi relativi ai tempi di realizzazione ed alla disponibilità dell’opera

Definiti i parametri di riferimento, è possibile procedere alla quantificazione del valore del rischio associabile ai tempi di realizzazione dell’opera ed alla sua effettiva disponibilità nell’ipotesi di realizzazione in economia.

Relativamente ai **tempi di realizzazione**, è possibile attribuire una percentuale di probabilità degli stessi prendendo a riferimento la distanza che intercorre tra i tempi della soluzione in partenariato ed i tempi medi rilevati dall’Agenzia per la coesione territoriale; alle diverse ipotesi di “distanza” (misurabile in giorni) è possibile attribuire un costo opportunità riferito al mancato “valore economico indotto” (stimato in precedenza in circa euro 3.755) per determinare il costo complessivo del rischio associabile ad un determinato scenario; la tabelle che seguono riepilogano i parametri di riferimento e riportano la quantificazione del rischio che è stata effettuata dalla scrivente.

Tempi medi realizzazione opere pubbliche:	8,9 anni
Conversione in giorni:	8,9 x 365 = 3248,50
Tempi previsti per il leasing (gg)	1041
Differenza (gg)	2207,5

#### Quantificazione rischio in relazione ai tempi medi di realizzazione delle opere pubbliche

Impatto della differenza nei tempi di realizzazione tra previsione promotore e tempi medi opere	Differenza (gg) tra tempi medi realizzazione in economia e tempi previsti dal promotore	Probabilità di manifestazione	Valore del ritardo di realizzazione
25%	552	30%	621.546
50%	1104	25%	1.035.911
75%	1655	25%	1.553.866
100%	2207	20%	1.657.457
<b>Totale valore del rischio relativo ai tempi di realizzazione</b>			<b>4.868.780</b>

I valori riportati nella colonna “Valore del ritardo di realizzazione” sono ottenuti moltiplicando il “valore economico indotto” giornaliero (euro 3.755) per i giorni di differenza tra realizzazione in PPP e quella in economia; l’importo così ottenuto è poi ponderato per la probabilità di manifestazione dello scenario.

La distribuzione delle probabilità di manifestazione degli scenari è stata effettuata secondo un approccio prudenziale, nonostante occorra considerare come il dato di 3.248,5 giorni per la realizzazione di un opera pubblica nel settore edilizia rappresenti un valore medio e l’opera in questione risulti particolarmente complessa, attestandosi su un importo elevato; si è tuttavia ritenuto di assegnare una distribuzione di percentuali via via decrescente rispetto alle ipotesi di maggior ritardo, senza peraltro considerare lo sfioramento del valore medio (ipotesi non inverosimile).

Per quanto riguarda i rischi associati alla disponibilità dell’opera una volta realizzata, sono stati considerati diversi scenari in termini di giorni di impossibilità di utilizzo della stessa per criticità connesse ai criteri di costruzione. Il range di indisponibilità varia da un massimo di 90 giorni ad

un minimo di 1 giorno per singolo esercizio di gestione e la quantificazione del rischio è stata effettuata partendo dall'attribuzione, ad ogni giorno di indisponibilità, dell'importo del mancato "valore economico indotto" (euro 3.755 per giorno); in chiave prudenziale, tale valore giornaliero è stato ridimensionato nei casi di indisponibilità della struttura per periodi brevi, sulla base dell'assunto che il quadro economico indotto subirebbe minore impatto per periodi di chiusura comunque contenuti entro le due settimane (seppur non programmati); nel prospetto che segue si riporta la quantificazione del rischio di disponibilità.

### Quantificazione rischio di disponibilità del nuovo palaghiaccio

Giorni annui di indisponibilità palaghiaccio	Ponderazione valore economico indotto giornaliero	Valore economico indotto ponderato giornaliero	Impatto economico annuo indisponibilità	Probabilità di manifestazione	Valore del rischio annuo
90	100%	€ 3.755,00	€ 337.950,00	0%	€ 0,00
60	100%	€ 3.755,00	€ 225.300,00	0%	€ 0,00
30	100%	€ 3.755,00	€ 112.650,00	0%	€ 0,00
21	100%	€ 3.755,00	€ 78.855,00	1%	€ 16.559,55
14	80%	€ 3.004,00	€ 33.644,80	2%	€ 9.420,54
7	60%	€ 2.253,00	€ 9.462,60	27%	€ 17.884,31
2	40%	€ 1.502,00	€ 1.201,60	30%	€ 720,96
1	20%	€ 751,00	€ 150,20	40%	€ 60,08
Totale annuo					<b>€ 44.645,45</b>
Totale 20 anni					<b>€ 892.908,96</b>

La distribuzione delle probabilità di manifestazione dei giorni di indisponibilità è stata effettuata sempre in ottica prudenziale, di fatto azzerando l'ipotesi che si possano manifestare periodi di interruzione superiori alle tre settimane; per i periodi al di sotto di tale soglia, i pesi sono stati attribuiti in misura crescente rispetto al decremento dei possibili giorni di indisponibilità.

### 3.2.2 La quantificazione dei rischi secondo i riferimenti dell'AVCP

Un utile riferimento pratico per la valorizzazione dei rischi trasferibili al partner privato in caso di operazioni di PPP, si riscontra nel documento AVCP "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" – Settembre 2009 in cui si specifica che la quantificazione dei rischi è basata su una stima soggettiva di probabilità di accadimento dell'evento rischioso e delle sue conseguenze; "(...) Tali valori possono essere il frutto di un brainstorming condotto dall'amministrazione con i propri consulenti o, in alcuni casi, possono essere forniti da soggetti istituzionali che hanno in precedenza effettuato opportune analisi statistiche. Questa seconda opzione è auspicabile in quanto permette di ridurre il livello di soggettività connesso alla quantificazione della probabilità e della conseguenza di un evento rischioso. Sono comunque liberamente utilizzabili dalle amministrazioni tecniche diverse e più complesse (...)".

Nel documento richiamato, l'AVCP ha specificato come "(...) Al fine di fornire alle PA delle prime indicazioni utili alla quantificazione dei rischi, l'Autorità di Vigilanza sui Contratti Pubblici di lavori, servizi e forniture ha analizzato, con riferimento alla probabilità di accadimento dell'evento, circa 32.000 appalti di lavori iniziati e conclusi nel periodo 2000 - 2007. Gli interventi così selezionati sono stati stratificati secondo quattro classi di scostamento, sia finanziario che temporale, e le percentuali risultanti da questa operazione sono state utilizzate per determinare la probabilità del verificarsi di un rischio di costruzione inteso sia come rischio di incremento dei costi sia come rischio di incremento dei tempi di realizzazione di un'opera. (...) L'analisi effettuata evidenzia come la probabilità di uno scostamento considerevole, ovvero superiore al 20%, è dell'11% con riferimento ai costi e del 66% con riferimento ai tempi; il rischio di ritardi negli appalti pubblici ha quindi una probabilità di accadimento che si presume possa essere molto alta (...)"

Lo studio dell'ex AVCP ha permesso di disporre di una sintesi statistica di notevole importanza ed utilità circa l'impatto economico degli scostamenti registrati nei costi e nei tempi di realizzazione delle opere pubbliche. Di seguito si riporta il prospetto riepilogativo delle risultanze dell'ex AVCP: nella prima colonna "Classe di scostamento", si osserva l'entità dell'impatto finanziario registrato dalla stazione appaltante rispetto alla spesa prevista; nella seconda e terza colonna è riportata la distribuzione del campione osservato rispetto alla classe di scostamento.

<b>Classe di scostamento (%)</b>	<b>Efficienza finanziaria e temporale - % interventi con scostamento finanziario</b>	<b>Efficienza finanziaria e temporale - % interventi con scostamento temporale</b>
<b>Nulla (&lt;=0)</b>	25%	23%
<b>Lieve (&gt;0 &lt;5%)</b>	30%	2%
<b>Moderato (&gt;=5% &lt;20%)</b>	33%	9%
<b>Forte (&gt;=20%)</b>	12%	66%
<b>Totale interventi</b>	100%	100%

Ai fini della nostra analisi, le classi di scostamento "lieve" e "moderato" sono state prudenzialmente individuate nella media delle fasce di variazione di riferimento, rispettivamente 2,5% e 12,5%; mentre, per la classe di scostamento "forte" si è preferito mantenere un valore prudenziale pari al 25%, di poco superiore alla soglia di riferimento fissata al 20%

### Rischio di costruzione

Ai fini del calcolo dei rischi di scostamento finanziario e temporale dei lavori di costruzione si è scelto, quale importo base, il valore dell'investimento al lordo Iva, corrispondente ad euro 16.456.323

Nella tabella che segue si riporta la valorizzazione del rischio di costruzione in applicazione dei riferimenti forniti dall'AVCP e secondo le ipotesi precedentemente descritte.

Classe di scostamento	%	% interventi con scostamento finanziario	Valore scostamento finanziario	% interventi con scostamento temporale	Valore scostamento temporale
16.456.323 €	0%	25%	4.114.081 €	23%	3.784.954 €
16.867.731 €	2,50%	30%	5.060.319 €	2%	337.355 €
18.513.363 €	12,50%	33%	6.109.410 €	9%	1.666.203 €
20.570.404 €	25%	12%	2.468.448 €	66%	13.576.467 €
Costi investimento atteso comprensivo dei rischi		<b>100%</b>	<b>17.752.258 €</b>	<b>100%</b>	<b>19.364.978 €</b>
Rischi trasferibili			1.295.935 €		2.908.655 €
<b>Totale rischi trasferibili</b>					<b>4.204.591 €</b>

#### Rischio di disponibilità

Prendendo in considerazione la piena disponibilità della struttura per tutta la durata del contratto, si è ritenuto opportuno valorizzare il rischio di disponibilità dell'opera applicando il metodo di valorizzazione dello scostamento finanziario basato sui dati dell'AVCP al valore complessivo delle manutenzioni previsto nell'arco dei 20 anni. L'importo di riferimento è stato considerato pari al valore attuale dei flussi di cassa delle manutenzioni ipotizzate nel caso di realizzazione tramite procedura di appalto a cui è stata sommata l'iva pari al 22%.

Di seguito si riporta il prospetto di quantificazione di tale rischio.

Classe di scostamento	% di scostamento	% interventi con scostamento finanziario	Valore scostamento finanziario
€ 771.855,83	0,00%	25%	192.963,96 €
€ 791.152,22	2,50%	30%	237.345,67 €
€ 868.337,81	12,50%	33%	286.551,48 €
€ 964.819,79	25,00%	12%	115.778,37 €
<b>Costo manutenzione atteso compreso dei rischi</b>		<b>100%</b>	<b>€ 832.639,47</b>
Rischi trasferibili			€ 60.783,65
<b>Totale rischi trasferibili</b>			<b>€ 60.783,65</b>

## 5. Confronto e valutazione sostenibilità

Al fine di confrontare le due ipotesi analizzate secondo la metodologia del Public Sector Comparator (realizzazione e gestione in economia e ricorso al partenariato pubblico-privato) si è calcolato il valore attuale dei flussi finanziari di ogni operazione.

Nei flussi finanziari attualizzati sono state considerate:

- nel caso di ricorso al mutuo, le rate di rimborso del prestito e la quota una tantum di euro 6.000.000,00 da sostenersi all'avvio dell'operazione; tale scelta è stata adottata per rendere comparabili dal punto di vista finanziario le due operazioni;
- nel caso di ricorso al partenariato, le uscite relative ai canoni annui previsti dal promotore.

Il tasso di attualizzazione utilizzato per calcolare il Valore Attuale Netto dei flussi finanziari previsti dalle due alternative è pari al 4,32 % e corrisponde al tasso applicabile da Cassa Depositi e Prestiti in base alle condizioni previste in data 09/12/2023.

Nei prospetti che seguono si riporta la sintesi dei flussi finanziari conseguibili per le due ipotesi analizzate:

### FLUSSI FINANZIARI LEASING

anno	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Maxicanone iniziale	6.600.000										
Flussi netti leasing	747.509	747.509	747.509	747.509	747.509	747.509	747.509	747.509	747.509	747.509	747.509
<b>Totale uscite</b>	<b>7.347.509</b>	<b>747.509</b>	<b>747.509</b>	<b>747.509</b>	<b>747.509</b>	<b>747.509</b>	<b>747.509</b>	<b>747.509</b>	<b>747.509</b>	<b>747.509</b>	<b>747.509</b>

anno	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Maxicanone iniziale										
Flussi netti leasing	747.509	747.509	747.509	747.509	747.509	747.509	747.509	747.509	747.509	1.636.633
<b>Totale uscite</b>	<b>747.509</b>	<b>747.509</b>	<b>747.509</b>	<b>747.509</b>	<b>747.509</b>	<b>747.509</b>	<b>747.509</b>	<b>747.509</b>	<b>747.509</b>	<b>1.636.633</b>

**VALORE ATTUALE € 22.226.631**

## FLUSSI FINANZIARI MUTUO

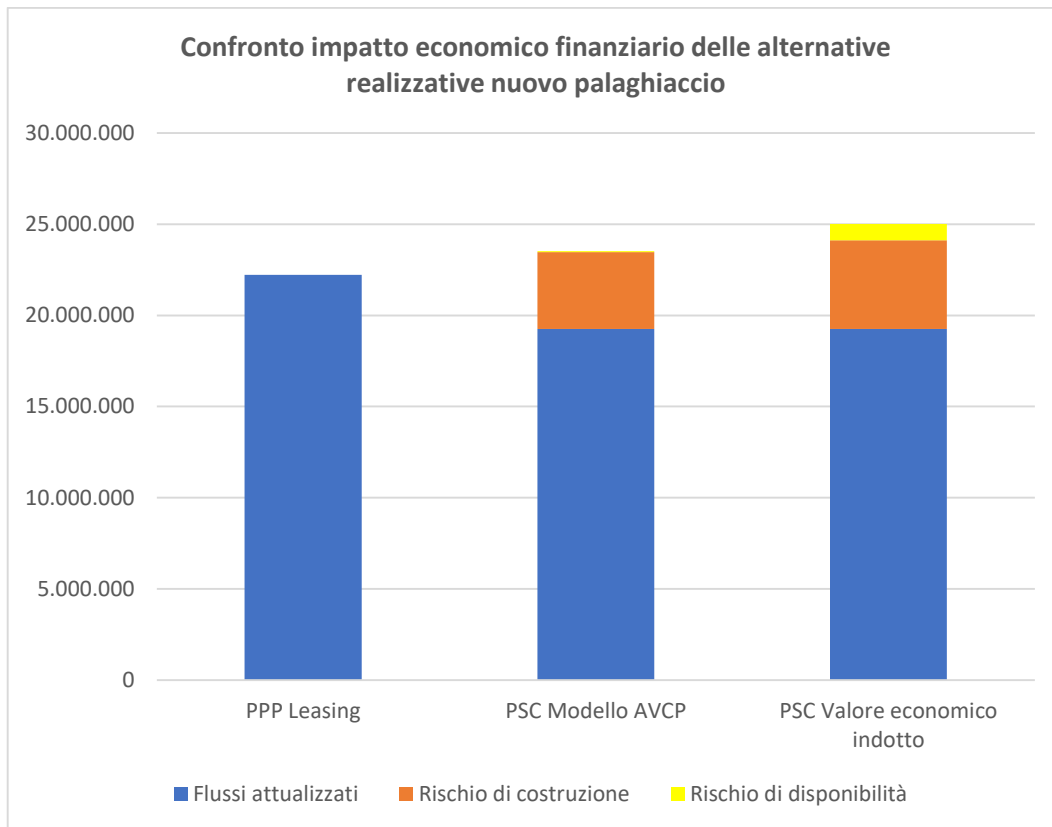
anno	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Maxicanone iniziale	6.000.000										
Rata rimborso mutuo	393.045	786.091	786.091	786.091	786.091	786.091	786.091	786.091	786.091	786.091	786.091
Canone manutenzione	-	33.000	33.000	33.000	33.000	33.000	33.000	33.000	33.000	33.000	33.000
Iva manutenzione	-	7.260	7.260	7.260	7.260	7.260	7.260	7.260	7.260	7.260	7.260
Canone gestione (-)		122.000	122.000	122.000	122.000	122.000	122.000	122.000	122.000	122.000	122.000
<b>Totale uscite</b>	<b>6.393.045</b>	<b>704.351</b>	<b>704.351</b>	<b>704.351</b>	<b>704.351</b>	<b>704.351</b>	<b>704.351</b>	<b>704.351</b>	<b>704.351</b>	<b>704.351</b>	<b>704.351</b>

anno	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Maxicanone iniziale										
Rata rimborso mutuo	786.091	786.091	786.091	786.091	786.091	786.091	786.091	786.091	786.091	393.045
Canone manutenzione	33.000	33.000	33.000	33.000	33.000	33.000	33.000	33.000	33.000	33.000
Iva manutenzione	7.260	7.260	7.260	7.260	7.260	7.260	7.260	7.260	7.260	7.260
Canone gestione (-)	122.000	122.000	122.000	122.000	122.000	122.000	122.000	122.000	122.000	122.000
<b>Totale uscite</b>	<b>704.351</b>	<b>704.351</b>	<b>704.351</b>	<b>704.351</b>	<b>704.351</b>	<b>704.351</b>	<b>704.351</b>	<b>704.351</b>	<b>704.351</b>	<b>311.305</b>

**VALORE ATTUALE € 19.255.194**

Applicando alla soluzione che prevede il ricorso alla gestione in economia, le risultanze dell'attività di analisi e quantificazione dei rischi che graverebbero in capo all'Amministrazione (e che risulterebbero trasferibili al privato in caso di ricorso al PPP), si ottengono i seguenti riscontri:

	PPP Leasing	PSC Modello AVCP	PSC Valore economico indotto
Flussi attualizzati	22.226.631	19.255.194	19.255.194
Rischio di costruzione		4.204.591	4.868.780
Rischio di disponibilità		60.784	892.909
<b>Totale</b>	<b>22.226.631</b>	<b>23.520.569</b>	<b>25.016.883</b>



Il confronto delle risultanze dell'analisi condotta nel presente documento evidenzia come, limitandosi a valutare i flussi finanziari attesi dalle due soluzioni, il ricorso al finanziamento tramite mutuo determinerebbe un importo di base inferiore rispetto a quello della proposta di leasing. Tuttavia, come previsto dalla normativa e dalla prassi, una esaustiva valutazione delle alternative percorribili richiede di verificare e valorizzare le componenti di rischio connaturate alla realizzazione dell'opera ed alla sua piena disponibilità, nel corso della gestione, per il soddisfacimento delle finalità istituzionali per cui la stessa viene realizzata. Tale ambito valutativo è stato esplorato nella presente analisi applicando due approcci; il primo è stato sviluppato prendendo a riferimento recenti ed autorevoli studi sull'impatto economico dell'attività sportiva; il secondo, più tradizionale, ha previsto il ricorso ad un modello di valutazione degli scostamenti predisposto dall'allora AVCP (oggi ANAC). Tutti e due gli approcci hanno evidenziato un rilevante impatto dei rischi: in entrambe i casi, tenuto conto di tale impatto, la soluzione del ricorso al partenariato consentirebbe, laddove coerentemente disciplinata nei rapporti contrattuali tra le parti, di ottimizzare l'impatto economico finanziario per l'Amministrazione, rendendosi preferibile alla realizzazione in economia.