



**Città di Maiori**

## **PROJECT FINANCING**

**AFFIDAMENTO DELLA CONCESSIONE PER LA  
DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DEL COMPLESSO  
SCOLASTICO SITO IN MAIORI ALLA VIA DE JUSOLA**

art. 183, comma 15, del d.lgs. n. 50/2016

## **RELAZIONE ISTRUTTORIA**

**ALLEGATO A**

## 1. PREMESSA

Il rifacimento del plesso scolastico di Maiori sito in Via de Iusola rappresenta una priorità del programma amministrativo dell'Amministrazione comunale e, nel contempo, un'emergenza per garantire la fruizione di una struttura adeguata alle esigenze dell'utenza e conforme alle normative vigenti in tema di sicurezza e di superamento delle barriere architettoniche.

Costruito in cemento armato negli anni '50, l'edificio presenta uno stato di degrado diffuso, specie per quanto attiene al cemento strutturale e agli infissi. Negli anni si sono verificati distacchi di parti di calcestruzzo, nonché evidenti fenomeni di corrosione delle armature in ferro. Per tale motivo gli infissi risultano insicuri e non adeguati dal punto di vista della sicurezza e del risparmio energetico.

L'intera struttura non è conforme alla normativa sismica e alle disposizioni in materia di prevenzione incendi e di superamento delle barriere architettoniche.

Negli anni passati la struttura è stata interessata unicamente da interventi di manutenzione dei servizi igienici, di rifacimento delle coperture e degli spazi fondamentali per restituire un'adeguata funzionalità degli stessi.

Pertanto, si ritiene non più differibile la realizzazione di una nuova scuola che abbia l'obiettivo di rendere l'edificio adeguato a qualsiasi emergenza, in considerazione anche della circostanza che lo stesso è stato già individuato nel redigendo piano di protezione civile intercomunale quale luogo di accoglienza.

Lo stato e la qualità dell'edificio scolastico di un territorio rappresentano un indicatore di quanto una comunità investa nel benessere, nella sicurezza e nella formazione dei cittadini più giovani.

In quest'ottica, l'Amministrazione comunale ha inteso di avvalersi dell'istituto del Project Financing disciplinato dall'art. 83 del D.lgs. n. 50/2016 e ss. mm. ed ii.

Con nota acquisita al prot. dell'ente n. 14335 in data 29.11.2016, la società G.E.M.A.R S.p.a. con sede legale in Napoli alla Piazzetta Duca D'Aosta 265 (P. Iva e C.F. 00833770639), ha presentato una proposta di "Project Financing" ai sensi del richiamato art. 183, comma 15 e ss., relativa all'affidamento della concessione per la demolizione e ricostruzione del complesso scolastico sito in Maiori alla Via de Jusola.

L'intervento, oggetto della presente relazione istruttoria, redatta ai sensi dell'art. 23 del D.lgs. n. 50/2016, riguarda la realizzazione del nuovo complesso scolastico, da adibire a scuola dell'infanzia, elementare e media, con annessi servizi e nuove aree destinate a verde attrezzato.

La fattibilità economica dell'intervento verrà assicurata dalla creazione in interrato di un'autorimessa, di proprietà pubblica e da assegnare in concessione all'attuatore del progetto.

## 2. STATO ATTUALE DEI LUOGHI

Il territorio di Maiori, ricadente nel Comprensorio della Costiera Sorrentino-Amalfitana, Patrimonio dell'umanità, confina con i Comuni di Cetara e Vietri sul Mare ad est, con Cava de' Tirreni e Tramonti a nord e con Ravello e Minori ad ovest.

Il contesto territoriale in cui l'area di intervento si inserisce è costituito dal centro abitato, nella parte di recente edificazione che occupa l'ansa pianeggiante delimitata a sud dal lungomare e ad est e ovest dai rilievi collinari dai borghi del Lazzaro e del Campo. Gli spazi d'intervento si collocano sull'arteria principale della strada provinciale per Chiunzi.

Ai fini urbanistici – territoriali, l'area oggetto dell'intervento di demolizione e ricostruzione ricade:

- in zona 6 “Urbanizzazioni sature” del Piano Urbanistico Territoriale di cui alla L.R.C. n. 35/87;
- in Zona 2-F1 “Attrezzature Pubbliche” del P.R.G. comunale;
- in area a Rischio Frana in zona R2 del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'AdB Campania Sud ex Destra Sele;
- in Zona a rischio da colata del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'AdB Campania Sud ex Destra Sele;
- in Zona C “Area di Riserva Controllata” del Parco Regionale dei Monti Lattari di cui alla L.R. n. 33 del 01.09.1993;
- in nessun Sito di Interesse Comunitario della rete “NATURA 2000” di cui al D.P.R. 357/97;
- in area vincolata dal punto di vista paesaggistico – ambientale, ai sensi del D.lgs. 42/2004, giusto vincolo imposto con D.M. 01.12.1961, rispetto al quale gli interventi di progetto non necessitano di autorizzazione paesaggistica ricadendo nei casi di esclusione di cui all'art. 149 del medesimo D.lgs. 42/2004.

*Il P.R.G. approvato ai sensi della L.R. 35/87 all'art. 19 prevede:*

**- ZONE 2 - F1, 4 - F1 e 6 - F1 - ATTREZZATURE PUBBLICHE (P.U.T. - Z.t. 2, Z.t. 4 e Z.t. 6)**

*Destinazioni d'uso:* sono consentiti interventi pubblici finalizzati alla realizzazione di scuole, di attrezzature di interesse comune e di impianti sportivi, nel rispetto delle caratteristiche ambientali.

In tali aree e per tali tipi di interventi sono adottati i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

<b>Rapporto di copertura</b>	mq/mq	0,7
<b>Altezza massima</b>	m.	14 *
<b>Numero massimo dei piani fuori terra</b>		4
<b>Distacco minimo dai confini</b>		
In rapporto all'altezza	m./m.	0,5/1
In assoluto	m.	5
<b>Distacco minimo dagli edifici</b>		
In rapporto all'altezza	m./m.	1/1
In assoluto	m.	10

\* Per le aree ricadenti in Zona 2-F1 gli interventi non devono interferire con le visuali prospettiche di osservazione degli insediamenti antichi di cui alle Zone A, in ogni caso l'altezza massima consentita non deve superare quella degli edifici circostanti.

**Gli interventi di progetto attengono alla nuova costruzione e, pertanto, rientrano tra quelli ammissibili in tutte le aree di cui sopra, giusta relazione istruttoria dell'Ufficio Urbanistica prot. 1541 del 31/01/2018.**

Le aree interessate dall'intervento, censite nel N.C.E.U. al foglio 20 particelle 711 e 712, risultano tutte di proprietà comunali e non dovranno quindi essere oggetto di procedura di esproprio.

### 3. PROPOSTA DI PROJECT FINANCING

Come riportato in premessa, l'obiettivo primario dell'Amministrazione Comunale è rappresentato dalla necessità di dotarsi di un edificio scolastico sicuro e moderno, nonché di migliorare e rafforzare la rete dei servizi socio-educativi nell'ambito del "Sistema integrato dei servizi per i bambini".

Tra le due possibili soluzioni progettuali: ristrutturare ed adeguare l'edificio scolastico esistente o realizzare una nuova struttura demolendo quella preesistente, la scelta dell'Amministrazione è ricaduta sulla seconda, atteso che:

- *il fabbricato esistente non presenta caratteristiche storiche, morfologiche e architettoniche da salvaguardare;*
- *la ristrutturazione e l'adeguamento del fabbricato richiede un onere economico molto più gravoso rispetto alla realizzazione di un nuovo edificio;*
- *l'intervento di ristrutturazione non consente di raggiungere gli standards prestazionali connessi ad una nuova edificazione, quali un'architettura sostenibile, realizzazione di strutture bioecologiche, eco-efficienza delle costruzioni, utilizzo di materiali naturali, energia pulita.*

Diretrici della predetta scelta progettuale sono state: l'utilizzo di capitali privati al fine di contenere il gravame economico dell'intervento, l'armonizzazione dell'area scolastica nel contesto urbano, l'aumento delle superfici scoperte attrezzate e a verde, la realizzazione di un parcheggio interrato a basso impatto paesaggistico.

Un progetto volto alla salvaguardia dell'impatto ambientale e paesaggistico, alla sostenibilità e alla compatibilità bioecologica.

La proposta di project Financing della società proponente G.E.M.A.R. S.p.a. prevede la realizzazione di un nuovo edificio articolato su 5 livelli di cui uno interrato adibito ad autorimessa.

La realizzazione di una rampa di tipo circolare nell'angolo sud-est del lotto disimpegnerà direttamente l'autorimessa attraverso un ampio viale posto sul confine, in diretto collegamento con la strada. Il collegamento pedonale sarà assicurato da tre blocchi scala posti in posizione tale da garantire il rispetto delle vigenti norme antincendio. Il blocco scale principale, posto in corrispondenza del centro della rampa circolare, conterrà anche l'ascensore.

L'edificio scolastico, articolato in un blocco edilizio unico, sarà dotato di spazi scoperti e attrezzati a verde sotto forma di "tetto giardino", fruibili anche dalla collettività. Su ogni piano sono previsti, oltre che le superfici destinate ad ospitare le aule, ampi spazi di servizi e per le attività comuni, nonché una palestra a doppio livello.

L'autorimessa, di superficie pari a circa 2650 mq, ospiterà 75 stalli e sarà servita da una rampa di tipo circolare collegata all'ampio viale posto sul confine, in diretto collegamento con la strada.

### 3.1 Analisi della proposta - Verifica preliminare della conformità del progetto di fattibilità tecnico-economica

La progettazione di fattibilità tecnico-economica è stata redatta dal progettista incaricato dalla società proponente G.E.M.A.R. S.p.a., l'Arch. Antonino esposito.

Il progetto si compone dei seguenti elaborati:

1. A01 - Relazione illustrativa;
2. A02 - Relazione tecnica;
3. A03 - Relazione di compatibilità ambientale;
4. A04\_1 - Studi necessari alla conoscenza del contesto - Inq. Storico e Amb.le;
5. A04\_2 - Studi necessari alla conoscenza del contesto - Relazione Archeologica
6. A04\_3 - Studi necessari alla conoscenza del contesto - Relazione Geologica
7. A05\_1 - GRAFICI - Inquadramenti (Ortofoto - Catastale - PRG);
8. A05\_2 - GRAFICI - Planimetria Stato attuale;
9. A05\_3 - GRAFICI - Planimetrie Progetto;
10. A05\_4 - GRAFICI - Alzati Progetto;
11. A06 - Prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani della sicurezza;
12. A07 - Calcolo estimativo;
13. A08 - Quadro economico di progetto;
14. A09 - Capitolato speciale prestazionale;
15. A10 - Piano particellare preliminare delle aree
16. B01 - Caratteristiche servizi e gestione;
17. C01 - Bozza di convenzione;
18. D01 - Piano economico e finanziario;
19. E01 - Dichiarazioni sul possesso dei requisiti.
20. F01 - Polizza Fideiussoria.

La documentazione sopraesposta è stata redatta ai sensi dell'art. 23, commi 5 e 6 del D.lgs. 50/2016, comprendendo gli studi e le indagini necessarie per la definizione degli aspetti di cui al comma 1 del medesimo articolo.

La verifica preliminare ha accertato la conformità della soluzione progettuale prescelta alle specifiche disposizioni funzionali, prestazionali, normative e tecniche. Le verifiche sono state condotte sulla documentazione progettuale con riferimento ai seguenti aspetti del controllo:

- a) il soddisfacimento dei fabbisogni della collettività;
- b) la qualità architettonica e tecnico funzionale e di relazione nel contesto dell'opera;
- c) la conformità alle norme ambientali, urbanistiche e di tutela dei beni culturali e paesaggistici, nonché il rispetto di quanto previsto dalla normativa in materia di tutela della salute e della sicurezza;
- d) un limitato consumo del suolo;
- e) il rispetto dei vincoli idro-geologici, sismici e forestali nonché degli altri vincoli esistenti;

- f) il risparmio e l'efficientamento energetico, nonché la valutazione del ciclo di vita e della manutenibilità delle opere;
- g) la compatibilità con le preesistenze archeologiche;
- h) la compatibilità geologica, geomorfologica, idrogeologica dell'opera;
- i) l'accessibilità e adattabilità secondo quanto previsto dalle disposizioni vigenti in materia di barriere architettoniche.

In tema di progettazione di un nuovo edificio scolastico, il D.M. 18/12/1975, circa la dimensione ottimale delle strutture da realizzare, fornisce l'indicazione di preferire nella scelta delle dimensioni dei vari tipi di scuole, quelle che, a parità di altre condizioni, presentino il più basso rapporto superficie/alunno. Ciò, oltre a favorire la concentrazione, auspicabile anche in base a criteri didattici e gestionali, tenderebbe all'eliminazione di fatto di alcune dimensioni intermedie che non trovano giustificazioni di tipo curricolare, organizzativo ed economico. Il predetto D.M. sostiene, inoltre, che per quanto attiene all'interrelazione tra più scuole di uno stesso ambito territoriale, si deve favorire lo stretto coordinamento tra i servizi, le attività scolastiche e parascolastiche delle singole scuole.

Il punto 1.1.3. del D.M., in merito alle distanze e ai tempi di percorrenza massimi, recita: *“Onde evitare un eccessivo frazionamento delle attrezzature scolastiche, inopportuno sotto il profilo didattico ed economico, si ammette la possibilità di deroga purché l'ente obbligato istituzionalizzi e gestisca un servizio di trasporto gratuito per gli alunni della scuola materna e della scuola dell'obbligo”*.

**TABELLA 1**

**Distanze e tempi di percorrenza massimi, dimensione minima e massima dell'edificio**

		Tipo di scuola				
		Scuole materne	Scuole elementari	Scuole medie	Scuole secondarie superiori	
1	Distanze massime (a piedi) _____ m	300	500	1000	-	
	Tempi di percorrenza massima (con mezzi di trasporto)	-	15 minuti	15 ÷ 30 minuti	20 ÷ 45 minuti	
2	Dimensioni dell'edificio:					
	Massima	Numero alunni _____	270	625	720	1500
		Numero sezioni o classi _____	9 sez.	25 cl.	24 cl.	60 cl.
	Minima	Numero alunni _____	15	75	150	250
Numero sezioni o classi _____		3 sez.	5 cl.	6 cl.	10 cl.	

**Gli alunni delle frazioni, per raggiungere la scuola, fruiscono dei mezzi di trasporto scolastico messi a disposizione dal Comune. Gli alunni di Ponteprimario, la più lontana delle frazioni (2Km), raggiungono la scuola in 10 minuti.**

### 3.2 Analisi della proposta – Area. Caratteristiche generali

L'ubicazione del nuovo edificio garantisce, nelle condizioni di massima sicurezza, un rapido collegamento tra la scuola e l'intero territorio comunale.

Il progetto prevede un'ubicazione in località aperta con il massimo soleggiamento, non esposta a venti fastidiosi e non situata sottovento, lontana da depositi e da scoli di materie di rifiuto, da strade di grande traffico e da tutte le attrezzature urbane che arrecano danno o disagio alle attività della scuola stessa.

L'area ha le seguenti caratteristiche specifiche: di forma regolare e principalmente pianeggiante; non insiste su terreni umidi o soggetti a infiltrazioni o ristagni e non ricade in zone franose o potenzialmente tali; inoltre offre un'adeguata sicurezza per l'ingresso e l'uscita degli alunni. L'area di pertinenza e la copertura dell'edificio scolastico sono sistemate a verde.

**TABELLA 2.1**

**Ampiezza minima dell'area necessaria alla costruzione di un edificio scolastico per tipi di scuole e per numero di classi**

Numero classi o sezioni	Scuola materna			Scuola elementare		
	superficie totale m <sup>2</sup>	per sezione m <sup>2</sup>	per alunno m <sup>2</sup>	superficie totale m <sup>2</sup>	per sezione m <sup>2</sup>	per alunno m <sup>2</sup>
1	1.500	1.500	50	-	-	-
2	1.500	750	25	-	-	-
3	2.250	750	25	-	-	-
<b>4</b>	<b>3.000</b>	<b>750</b>	<b>25</b>	-	-	-
5	3.750	750	25	2.295	459	18,33
6	4.500	750	25	2.755	459	18,33
7	5.250	750	25	3.215	459	18,33
8	6.000	750	25	3.675	459	18,33
9	6.750	750	25	4.130	459	18,33
<b>10</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5.670</b>	<b>567</b>	<b>22,71</b>
11	-	-	-	6.140	558	22,32
12	-	-	-	6.590	549	21,96
13	-	-	-	7.060	543	21,72
14	-	-	-	7.520	537	21,48
15	-	-	-	7.965	531	21,24
16	-	-	-	8.430	527	21,08
17	-	-	-	8.875	522	20,88
18	-	-	-	9.340	519	20,76
19	-	-	-	9.805	516	20,64
20	-	-	-	10.260	513	20,52
21	-	-	-	10.710	510	20,40
22	-	-	-	11.155	507	20,28
23	-	-	-	11.615	505	20,20
24	-	-	-	12.095	504	20,16
25	-	-	-	12.550	502	20,08

**TABELLA 2.2****Ampiezza minima dell'area necessaria alla costruzione di un edificio scolastico per tipi di scuole e per numero di classi**

Numero classi o sezioni	Scuola media			Liceo classico, Liceo scientifico, Istituto magistrale, Istituto tecnico commerciale [*] e Istituto per geometri [**]		
	superficie totale m <sup>2</sup>	per sezione m <sup>2</sup>	per alunno m <sup>2</sup>	superficie totale m <sup>2</sup>	per sezione m <sup>2</sup>	per alunno m <sup>2</sup>
1	-	-	-	-	-	-
2	-	-	-	-	-	-
3	-	-	-	-	-	-
4	-	-	-	-	-	-
5	-	-	-	-	-	-
6	4.050	675	27,00	-	-	-
<b>7</b>	<b>4.375</b>	<b>625</b>	<b>25,00</b>	-	-	-
8	4.960	620	24,40	-	-	-
9	5.490	610	24,40	-	-	-
10	5.870	587	23,50	6.620	662	26,50
11	6.490	590	23,60	7.227	657	26,30
12	1.840	570	22,80	7.800	650	26,00
13	7.215	555	22,20	8.190	630	25,20
14	7.840	560	22,40	8.568	612	24,50
15	8.175	545	21,80	9.000	600	24,00
16	8.640	540	21,60	9.840	615	24,60
17	8.925	525	21,90	10.200	600	24,00
18	9.306	517	20,70	10.656	592	23,70
19	9.728	512	20,50	11.058	582	23,30
20	10.100	505	20,20	11.500	575	23,00
21	11.500	550	22,00	13.545	645	25,80
22	11.990	545	21,80	13.904	632	25,30
23	12.351	537	21,50	14.375	625	25,00
24	12.600	525	21,00	14.760	615	24,60
25	-	-	-	15.125	605	24,20
30	-	-	-	17.850	595	23,80
35	-	-	-	21.175	605	24,20
40	-	-	-	23.800	595	23,80
50	-	-	-	29.000	580	23,20
60	-	-	-	33.900	565	22,60

[\*] 1 m<sup>2</sup> in più per alunno o 25 m<sup>2</sup> in più per classe.  
 [\*\*] 3 m<sup>2</sup> in più per alunno o 75 m<sup>2</sup> in più per classe.  
 Per alloggio custode 250 m<sup>2</sup> in più.  
 Per direzione didattica 300 m<sup>2</sup> in più.  
 Per palestra di tipo B (al posto della palestra di tipo A) 1500 m<sup>2</sup> in più.

(14) L'art. 12, L. 11 gennaio 1996, n. 23, ha disposto che, a decorrere dalla data di entrata in vigore della legge stessa, il presente decreto non trova più applicazione, salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 5 della suddetta legge. **(NORME TECNICHE - 3. In sede di prima applicazione e fino all'approvazione delle norme regionali di cui al comma 2, possono essere assunti quali indici di riferimento quelli contenuti nel D.M. 18 dicembre 1975 del Ministro dei lavori pubblici, pubblicato nel supplemento ordinario alla Gazzetta Ufficiale n. 29 del 2 febbraio 1976).**

Il punto 2.1.2. del D.M. recita: *“L'ampiezza minima, che ogni area deve avere, è prescritta nella tabella 2, salvo che, qualora ricorrano eccezionali motivi, non sia diversamente prescritto in sede di approvazione dei piani urbanistici.”*

### **3.3 Analisi della proposta - Norme relative all'opera. Caratteristiche dell'opera in generale**

L'edificio scolastico è stato progettato in modo che gli alunni possano agevolmente fruire, attraverso gli spazi per la distribuzione verticale, di tutti gli ambienti della scuola, nelle loro interazioni e articolazioni ed, inoltre, raggiungere le zone all'aperto. Ciò comporta che le attività educative si svolgano: per la scuola materna, a diretto contatto con le attività all'aperto; per la scuola elementare e media su tre piani.

L'edificio scolastico è stato progettato senza barriere architettoniche. La distanza libera tra le pareti contenenti le finestre degli spazi ad uso didattico e le pareti opposte di altri edifici non è inferiore a 12 m.

Lo spazio destinato all'unità pedagogica è in grado di accogliere tutti quegli arredi e attrezzature per il lavoro individuale, o di gruppo, necessari oggi o prevedibili in futuro (arredi, mobili e combinabili, attrezzature audiovisive, lavagne luminose, laboratori linguistici o macchine per insegnare, impianti di televisione a circuito chiuso ecc.).

Le unità pedagogiche della scuola materna sono sistemate tutte al piano terra, mentre quelle elementari sono sistemate al piano primo e secondo. Sono integrati spazialmente e visivamente con gli altri ambienti della scuola.

Le unità pedagogiche della scuola media sono sistemate al piano terzo. Sono integrati spazialmente e visivamente con gli altri ambienti della scuola.

Al quarto piano sono presenti aule per attività speciali riguardanti l'insegnamento specializzato e la biblioteca.

L'edificio scolastico è dotato di due palestre su due livelli diversi, una per la scuola elementare di tipo A1 e l'altra per la media di tipo A2.

La mensa sarà svolta in uno spazio dimensionato in relazione al numero dei commensali, calcolato in funzione della possibile somministrazione dei pasti in più turni.

È possibile, considerando l'eventuale concentrazione di più scuole, prevedere un unico servizio di mensa.

Gli uffici amministrativi sono stati dislocati tra il piano terra e il primo.

### **3.4 Analisi della proposta - Norme relative all'arredamento ed alle attrezzature**

L'edificio scolastico sarà dotato di tutto l'arredamento e le attrezzature necessarie ed indispensabili per assicurare lo svolgimento delle attività didattiche.

Il progetto non prevede la fornitura di quest'ultime.

Il Comune nella fase successiva alla realizzazione fornirà l'arredamento e le attrezzature.

### **3.5 Analisi della proposta - Norme relative alle condizioni di abitabilità**

L'edificio scolastico offrirà a coloro che l'occupano condizioni di abitabilità soddisfacenti per tutto il periodo di durata e di uso.

Le condizioni di abitabilità, alle quali corrispondono determinati requisiti e livelli, raggruppate sinteticamente in acustiche, dell'illuminazione e del colore, eccesso e difetto di luce, condizioni termo igrometriche e purezza dell'aria, condizioni di sicurezza, potranno essere valutate solo nella fase successiva della progettazione (definitiva ed esecutiva).

### **Analisi della proposta – Le condizioni economiche**

Sono presenti all'interno degli elaborati della proposta anche il Piano economico e finanziario e la bozza di contratto di concessione.

La bozza del contratto contiene gli istituti più importanti previsti dal Codice degli appalti per i contratti di Partenariato pubblico privato (PPP). Sono, infatti, presenti la definizione dei rischi, la loro corretta allocazione tra le parti, la matrice dei rischi e le modalità di revisione del Piano nei casi di eventi destabilizzanti i presupposti su cui si regge l'equilibrio economico e finanziario.

Il Piano economico e finanziario contiene i dati di copertura degli investimenti e della connessa gestione dell'opera, individua anche gli indicatori finanziari quali il Tir e il Van su cui si valuta l'equilibrio del piano.

Il Piano Economico e Finanziario (PEF) della proposta in esame si concretizza nello sviluppo di un modello di valutazione delle variabili economiche e finanziarie per 10 anni, periodo temporale di gestione dell'opera e manutenzione dell'intero complesso scolastico.

Tale periodo di concessione sarà preceduto da 48 mesi per la realizzazione, di cui 12 necessari alla cantierabilità amministrativa dell'intervento. Pertanto, il primo anno di concessione indicato nel Piano Finanziario sarà il 2022.

L'intervento previsto si articola complessivamente in 36 mesi di cantiere.

Il costo complessivo dell'investimento previsto ammonta ad € 8.035.004,19 e comprende la realizzazione delle opere edili, degli impianti generali e specifici, dei collegamenti pedonali, oltre alle sistemazioni esterne e alla viabilità.

Il perseguimento della sostenibilità economica dell'opera vede la necessaria gestione delle aree destinate a parcheggio auto per il periodo di concessione ipotizzato ed indicate in n. 75 box interrati.

**Il piano d'investimento prevede la concessione di un "contributo prezzo" per la sua realizzazione pari ad € 3.150.000; la società veicolo si accolla la restante parte del costo di realizzazione ed i connessi rischi d'implementazione.**

### QUADRO ECONOMICO

	n.	Mq	€/mq	DESTINAZIONE	
Ripristino Viabilità		380,00	150,00		57.000,00
Costo demolizioni e trasporto		3.850,00	175,00		673.750,00
Parcheggio box primo interrato		2.590,00	700,00		1.813.000,00
Scuola piano terra		1.350,00	1.200,00		1.620.000,00
Scuola piano primo		990,00	1.200,00		1.188.000,00
Scuola piano secondo		753,00	1.200,00		903.600,00
Scuola piano secondo		445,00	1.200,00		534.000,00
Sistemazioni Esterne		680,00	150,00		102.000,00
					-
					-
					-
	0	11.038,00			
<b>Totale costo di costruzione</b>	*				<b>6.891.350,00</b>
Imprevisti	*		1,50%		103.370,25
Consulenze e spese tecniche	**		4,18%		287.827,00
<b>TOTALE COSTO DI REALIZZAZIONE</b>					<b>7.282.547,25</b>
IVA*	10%				689.135,00
IVA**	22%				63.321,94
<b>TOTALE COSTO</b>					<b>8.035.004,19</b>

  

ELEMENTI DI PROGETTO	N.	destinazione
<b>Parcheggio primo interrato</b>		
Posti auto da alienare	75	Destinati alla vendita
Posti auto in concessione	0	Destinati alla gestione - prop. Comunale
<b>TOTALE</b>	<b>75</b>	

### VALORE DELLE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

<b>Totale costo di costruzione</b>			<b>6.891.350</b>
Imprevisti	1,50%		103.370
Consulenze e spese tecniche	4,81%		287.827
Contributo prezzo (-)			<b>-3.150.000</b>
			<b>4.132.547</b>

### TEMPISTICA DI INTERVENTO

TEMPISTICA E COSTI INTERVENTO					
Posti auto P-1	N.	75	Destinati alla cessione dei diritti di superficie		
Costi d'investimento fissi	Totale	Anno -2	Anno -1	Anno 0	Anno 1
Opere generali	5.078,35	1.676	1.676	1.727	-
Beni in proprietà da cedere (box/P-1)	1.813,00	598	598	616	-
<b>Totale costi di realizzazione</b>	<b>6.891,35</b>	<b>2.274</b>	<b>2.274</b>	<b>2.343</b>	<b>-</b>
Imprevisti	103,37	34	34	35	-
Somme a disposizione della concedente	0,00	-	-	-	-
Consulenze e spese tecniche	287,83	95	95	98	-
	0,00	-	-	-	-
Contributo pubblico (-)	<b>-3.150,00</b>	- 1.040	- 1.040	- 1.071	-
<b>Totale costi d'investimento fissi</b>	<b>4.132,55</b>	<b>1.364</b>	<b>1.364</b>	<b>1.405</b>	<b>-</b>
<b>di cui per realizzazione parcheggio (piano P-1)</b>	<b>1.840,20</b>	<b>607</b>	<b>607</b>	<b>626</b>	<b>-</b>

La copertura finanziaria del fabbisogno scaturente dal programma d'investimento previsto è garantita con i mezzi del proponente per un importo complessivo di € 1.132.547 (Patrimonio netto) e finanziamento bancario per € 3.000.000, al tasso d'interesse fisso del 5,00%, con una durata pari a 10 anni, oltre ad un periodo di preammortamento di 24 mesi.

Il "contributo prezzo" corrispondente a circa il 43,25% del totale intervento, verrà corrisposto in via posticipata alla realizzazione dell'avanzamento lavori pari almeno ad € 1.000.000 (il cronoprogramma lavori allegato distribuisce in 36 mensilità l'intervento configurando 6 SAL semestrali).

**Ai ricavi di gestione connessi ai diritti di superficie dei posti auto, si aggiunge un "canone di servizio" annuo riconosciuto dall'Amministrazione per la manutenzione del plesso scolastico, per la durata di 10 anni, pari ad € 60.000,00 a fronte della gestione delle manutenzioni dell'intero plesso scolastico e al pagamento delle utenze specifiche.**

Tale "canone di servizio", corrisposto in via posticipata a dicembre di ogni ciascun anno di concessione, risulta utile al raggiungimento dell'equilibrio economico finanziario della gestione nell'ottica del proponente e, allo stesso tempo, assicura alla concedente la possibilità di garantirsi all'interno del processo di selezione e individuazione della proposta, il mantenimento di standards manutentivi ottimali anche di quella parte dell'opera non produttiva.

In conclusione, a riguardo della fattibilità finanziaria, la redditività dell'iniziativa (VAN positivo) appare sufficiente a garantire che la gestione dell'opera sia in grado di coprire integralmente i costi operativi, gli accantonamenti e gli ammortamenti.

**Il valore Van di progetto pari ad euro 14.497,00** rappresenta la sostenibilità del progetto in senso economico e viene raggiunto solo grazie alla durata 90ennale della concessione con facoltà per il concessionario di cessione del diritto

di superficie attualizzando i canoni tariffari di locazione, nonché la previsione di un “canone di servizio” per la manutenzione e le utenze del plesso scolastico a carico del concedente, quantificabile in euro 60.000,00/annui per dieci anni (arco temporale di valutazione economico finanziaria).

**Il Tir di progetto è pari a 6,83%.**

#### 4. CONTRIBUTO “PREZZO” – FATTIBILITÀ ECONOMICA

La realizzazione dell’opera comporta un “contributo prezzo” a carico del Comune di Maiori pari ad € 3.150.000,00.

È volontà dell’Ente candidare il progetto all’Avviso pubblico emanato dalla Regione Campania “Per la formazione del piano triennale di edilizia (P.T.E.S.) della Regione Campania 2018/2020 e per la formazione di una graduatoria per la concessione di contributi straordinari per la messa a norma antincendio”. Qualora l’Ente non dovesse ricevere il contributo regionale, si rappresenta che tale importo troverà copertura a mezzo devoluzione di mutui, alienazione di immobili e contrazione nuovo mutuo:

DEVOLUZIONE MUTUI		€ 449.000,00
ALIENAZIONE IMMOBILI	1	€ 31.449,63
ALIENAZIONE IMMOBILI	2	€ 33.684,08
ALIENAZIONE IMMOBILI	3	€ 34.108,18
ALIENAZIONE IMMOBILI	4	€ 29.178,55
ALIENAZIONE IMMOBILI	5	€ 36.241,50
ALIENAZIONE IMMOBILI	6	€ 57.994,80
ALIENAZIONE IMMOBILI	7	€ 60.027,74
ALIENAZIONE IMMOBILI	8	€ 58.743,68
ALIENAZIONE IMMOBILI	9	€ 16.492,44
ALIENAZIONE IMMOBILI	10	€ 25.422,39
<b>CONTRAZIONE MUTUO</b>		<b>€ 2.317.657,01</b>

La richiesta del mutuo sarà inoltrata alla Cassa Depositi e Prestiti dall’Ufficio LL.PP. entro la data del 01/09/2018 (data presumibile dell’indizione bando di gara per l’individuazione del Concessionario).

Al fine della valutazione della sostenibilità economica e di cassa del finanziamento si è provveduto a simulare a mezzo portale Cassa Depositi e Prestiti, la richiesta di mutuo per 29 anni per l'importo di € 2.317.657,01, come di seguito indicato:

Prodotto	CALCOLATORE PIANO AMMORTAMENTO PRESTITI ORDINARI A TASSO VARIABILE			
Data Stipula				25/06/2018
Durata Ammortamento				29 Anni
Data Inizio Ammortamento				01/01/2019
Parametro Euribor				-0,268
Spread Contrattuale (%)				1,400
Tasso (%)				1,132
Nozionale (Euro)				2.317.657,000

  

PDA					
Data	Scadenza	Debito Residuo (Euro)	Quota Capitale (Euro)	Quota Interesse (Euro)	Rata (Euro)
30/06/2019		2.317.657,00	39.959,60	13.117,94	53.077,54
31/12/2019		2.277.697,40	39.959,60	13.178,25	53.137,85
30/06/2020		2.237.737,80	39.959,60	12.806,32	52.765,92
31/12/2020		2.197.778,20	39.959,60	12.715,86	52.675,46
30/06/2021		2.157.818,60	39.959,60	12.281,10	52.240,70
31/12/2021		2.117.859,00	39.959,60	12.253,46	52.213,06
30/06/2022		2.077.899,40	39.959,60	11.826,25	51.785,85
31/12/2022		2.037.939,80	39.959,60	11.791,07	51.750,67
30/06/2023		1.997.980,20	39.959,60	11.371,39	51.330,99
31/12/2023		1.958.020,60	39.959,60	11.328,67	51.288,27
30/06/2024		1.918.061,00	39.959,60	10.976,85	50.936,45
31/12/2024		1.878.101,40	39.959,60	10.866,28	50.825,88
30/06/2025		1.838.141,80	39.959,60	10.461,68	50.421,28
31/12/2025		1.798.182,20	39.959,60	10.403,88	50.363,48
30/06/2026		1.758.222,60	39.959,60	10.006,83	49.966,43
31/12/2026		1.718.263,00	39.959,60	9.941,49	49.901,09
30/06/2027		1.678.303,40	39.959,60	9.551,97	49.511,57
31/12/2027		1.638.343,80	39.959,60	9.479,09	49.438,69
30/06/2028		1.598.384,20	39.959,60	9.147,38	49.106,98
31/12/2028		1.558.424,60	39.959,60	9.016,70	48.976,30
30/06/2029		1.518.465,00	39.959,60	8.642,26	48.601,86
31/12/2029		1.478.505,40	39.959,60	8.554,30	48.513,90
30/06/2030		1.438.545,80	39.959,60	8.187,40	48.147,00
31/12/2030		1.398.586,20	39.959,60	8.091,91	48.051,51
30/06/2031		1.358.626,60	39.959,60	7.732,55	47.692,15
31/12/2031		1.318.667,00	39.959,60	7.629,51	47.589,11
30/06/2032		1.278.707,40	39.959,60	7.317,90	47.277,50
31/12/2032		1.238.747,80	39.959,60	7.167,12	47.126,72
30/06/2033		1.198.788,20	39.959,60	6.822,84	46.782,44
31/12/2033		1.158.828,60	39.959,60	6.704,72	46.664,32
30/06/2034		1.118.869,00	39.959,60	6.367,98	46.327,58
31/12/2034		1.078.909,40	39.959,60	6.242,33	46.201,93
30/06/2035		1.038.949,80	39.959,60	5.913,13	45.872,73
31/12/2035		998.990,20	39.959,60	5.779,94	45.739,54
30/06/2036		959.030,60	39.959,60	5.488,43	45.448,03
31/12/2036		919.071,00	39.959,60	5.317,54	45.277,14
30/06/2037		879.111,40	39.959,60	5.003,41	44.963,01
31/12/2037		839.151,80	39.959,60	4.855,15	44.814,75
30/06/2038		799.192,20	39.959,60	4.548,56	44.508,16
31/12/2038		759.232,60	39.959,60	4.392,75	44.352,35
30/06/2039		719.273,00	39.959,60	4.093,70	44.053,30
31/12/2039		679.313,40	39.959,60	3.930,36	43.889,96
30/06/2040		639.353,80	39.959,60	3.658,95	43.618,55
31/12/2040		599.394,20	39.959,60	3.467,96	43.427,56
30/06/2041		559.434,60	39.959,60	3.183,99	43.143,59
31/12/2041		519.475,00	39.959,60	3.005,57	42.965,17
30/06/2042		479.515,40	39.959,60	2.729,14	42.688,74
31/12/2042		439.555,80	39.959,60	2.543,17	42.502,77
30/06/2043		399.596,20	39.959,60	2.274,28	42.233,88
31/12/2043		359.636,60	39.959,60	2.080,78	42.040,38
30/06/2044		319.677,00	39.959,60	1.829,48	41.789,08
31/12/2044		279.717,40	39.959,60	1.618,38	41.577,98
30/06/2045		239.757,80	39.959,60	1.364,57	41.324,17
31/12/2045		199.798,20	39.959,60	1.155,99	41.115,59
30/06/2046		159.838,60	39.959,60	909,71	40.869,31
31/12/2046		119.879,00	39.959,60	693,59	40.653,19
30/06/2047		79.919,40	39.959,60	454,86	40.414,46
31/12/2047		39.959,80	39.959,80	231,20	40.191,00



Si fa presente che ad oggi il Comune di Maiori ha un indebitamento annuo pari ad € **539.838,67** per mutui già contratti negli anni precedenti, come si evidenzia nel seguente piano di ammortamento dei mutui in essere:

Scadenza	Debito residuo (prima del pagamento rata)	Quota capitale	Quota interessi *	Rata
30/06/2018	6.039.394,59	138.405,77	131.710,78	270.116,55
31/12/2018	5.900.988,82	140.938,40	128.783,72	269.722,12
30/06/2019	5.760.050,42	143.528,28	125.799,36	269.327,64
31/12/2019	5.616.522,14	146.176,72	122.756,46	268.933,18
30/06/2020	5.470.345,42	148.510,50	119.653,54	268.164,04
31/12/2020	5.321.834,92	151.271,10	116.498,45	267.769,55
30/06/2021	5.170.563,82	154.094,19	113.280,91	267.375,10
31/12/2021	5.016.469,63	156.980,98	109.999,63	266.980,61
30/06/2022	4.859.488,65	151.619,79	106.652,66	258.272,45
31/12/2022	4.707.868,86	154.412,66	103.465,32	257.877,98
30/06/2023	4.553.456,20	157.267,79	100.215,74	257.483,53
31/12/2023	4.396.188,41	160.186,34	96.902,72	257.089,06
30/06/2024	4.236.002,07	102.884,44	93.524,51	196.408,95
31/12/2024	4.133.117,63	104.561,75	91.452,69	196.014,44
30/06/2025	4.028.555,88	106.275,65	89.344,36	195.620,01
31/12/2025	3.922.280,23	108.027,09	87.198,47	195.225,56
30/06/2026	3.814.253,14	109.816,79	85.014,30	194.831,09
31/12/2026	3.704.436,35	111.645,64	82.790,97	194.436,61
30/06/2027	3.592.790,71	113.514,54	80.527,60	194.042,14
31/12/2027	3.479.276,17	115.424,31	78.223,36	193.647,67
30/06/2028	3.363.851,86	117.375,86	75.877,37	193.253,23
31/12/2028	3.246.476,00	119.370,12	73.488,63	192.858,75
30/06/2029	3.127.105,88	121.408,06	71.056,24	192.464,30
31/12/2029	3.005.697,82	123.490,60	68.579,21	192.069,81
30/06/2030	2.882.207,22	125.618,75	66.056,59	191.675,34
31/12/2030	2.756.588,47	127.793,47	63.487,42	191.280,89
30/06/2031	2.628.795,00	130.015,82	60.870,59	190.886,41
31/12/2031	2.498.779,18	132.286,87	58.205,13	190.492,00
30/06/2032	2.366.492,31	134.607,68	55.489,85	190.097,53
31/12/2032	2.231.884,63	136.979,33	52.723,71	189.703,04
30/06/2033	2.094.905,30	139.402,94	49.905,64	189.308,58
31/12/2033	1.955.502,36	141.879,68	47.034,42	188.914,10
30/06/2034	1.813.622,68	144.410,70	44.108,96	188.519,66
31/12/2034	1.669.211,98	146.997,00	41.127,92	188.124,92
30/06/2035	1.522.214,98	123.948,39	33.196,51	157.144,90
31/12/2035	1.398.266,59	126.649,59	30.495,31	157.144,90
30/06/2036	1.271.617,00	129.409,99	27.734,91	157.144,90
31/12/2036	1.142.207,01	132.230,92	24.913,98	157.144,90
30/06/2037	1.009.976,09	135.113,78	22.031,12	157.144,90
31/12/2037	874.862,31	138.059,86	19.085,04	157.144,90
30/06/2038	736.802,45	141.070,59	16.074,31	157.144,90
31/12/2038	595.731,86	144.147,39	12.997,51	157.144,90
30/06/2039	451.584,47	147.291,71	9.853,19	157.144,90
31/12/2039	304.292,76	150.505,07	6.639,83	157.144,90
30/06/2040	153.787,69	153.787,69	3.357,21	157.144,90

Dall'analisi di tale piano risulta evidente una riduzione dell'esposizione debitoria dall'anno **2024 di euro 122.149,20**, dovuta all'estinzione di mutuo già in essere. Tale estinzione permette all'Ente una maggiore sostenibilità economica e contabile del mutuo per la realizzazione del complesso scolastico in oggetto.

Da quanto sopra esposto e dall'analisi svolta dall'Ufficio Finanziario la copertura della quota di mutuo a carico del Bilancio comunale per le annualità 2019-2020-2021-2022 e 2023 comporta delle necessarie riduzioni agli stanziamenti dei capitoli di bilancio non vincolati, come di seguito riportato, al fine di coprire economicamente le rate del mutuo ammontanti ad € 106.215,40 annui (valutazione ad oggi al tasso di interesse corrente).

VARIAZIONI PER SOSTENIBILITÀ MUTUO - USCITE					
capitolo	descrizione	stanziamento	riduzione plausibile	ulteriori proposte di riduzione	nuovo stanziamento
2079	turismo	€ 34.000,00	€ 4.000,00		€ 30.000,00
1509	turismo	€ 69.000,00	€ 15.000,00		€ 54.000,00
1896	SERVIZI SOCIALI	€ 50.360,00	€ 10.000,00		€ 40.360,00
1897	CONTRIBUTO DISABILI	€ 35.328,00		€ 3.000,00	€ 32.328,00
1895	INDENNITÀ ANZIANI	€ 78.000,00			€ 78.000,00
1416	ASSISTENZA SCOLASTICA	€ 80.000,00		€ 7.000,00	€ 73.000,00
1886	COMPARTECIPAZIONE SOCIO SANITARIA	€ 80.000,00	€ 20.000,00		€ 60.000,00
1055	BANCHE DATI	€ 41.524,30	€ 10.000,00		€ 31.524,30
1696	FOGNATURA	€ 53.486,00		€ 5.000,00	€ 48.486,00
2418	FOGNATURA				€ -
1730	ILLUMINAZIONE NATALIZIA	€ 15.000,00		€ 5.000,00	€ 10.000,00
1321	ARCHIT. ING.	€ 50.000,00	€ 25.000,00		€ 25.000,00
1321/1	esumazioni/ inumaizoni	€ 10.000,00	€ 10.000,00		€ -
		€ 596.698,30	€ 94.000,00	€ 20.000,00	€ 482.698,30
VARIAZIONI PER SOSTENIBILITÀ MUTUO - ENTRATE					
3025	PROVENTI PORTO - FITTO LOCALI - BOE	€ 225.000,00	€ 20.000,00		€ 245.000,00
3041	PROVENTI SPIAGGE	€ 57.193,60	€ 10.000,00		€ 67.193,60
3021	campo di calcetto via capitolo	€ 20.000,00	-€ 20.000,00		€ -
3034	cosap	€ 140.000,00	€ 20.000,00		€ 160.000,00
					€ -
					€ -
					€ -
					€ -
					€ -
					€ -
		€ 464.193,60	€ 30.000,00	€ 3.000,00	€ 979.891,90

## 5. CONCLUSIONI

Per quanto indicato, si ritiene fattibile la proposta avanzata dal proponente.

La presente relazione sarà trasmessa all'Amministrazione comunale per le determinazioni di competenza circa il riconoscimento della dichiarazione di pubblico interesse alla proposta presentata.

Tale dichiarazione, espressione di discrezionalità amministrativa, rappresenta la manifestazione della volontà del titolare dell'interesse pubblico cui l'intervento è preordinato e, quindi, di competenza degli organi di vertice politico della stazione appaltante.

Maiori, 25 giugno 2018.

**Il Responsabile Unico del Procedimento**

*arch. Roberto Di Martino*

**per il punto 4**

**La Responsabile del Servizio Finanziario**

*dott.ssa Roberta De Sio*

**Il supporto giuridico al Rup**

*dott. Gianpiero Fortunato*