

STUDIO DI FATTIBILITÀ
GIURIDICA ECONOMICA E TECNICA

INDICE

INDICE	2
PREMESSA:	3
LE ESIGENZE DELL'AMMINISTRAZIONE	3
a) La situazione iniziale e le esigenze alla base dell'intervento	3
b) Descrizione dell'intervento	3
c) La scelta del procedimento e le funzioni del presente studio	3
d) Localizzazione dell'intervento e inquadramento urbanistico.....	3
PARTE I	4
INQUADRAMENTO TECNICO PROGETTUALE	4
PARTE II	5
INQUADRAMENTO ECONOMICO	5
PARTE III	6
ANALISI GIURIDICA DELL'OPERAZIONE	6
CONCLUSIONI	9

PREMESSA: LE ESIGENZE DELL'AMMINISTRAZIONE

a) La situazione iniziale e le esigenze alla base dell'intervento

b) Descrizione dell'intervento

c) La scelta del procedimento e le funzioni del presente studio

d) Localizzazione dell'intervento e inquadramento urbanistico

PARTE I
INQUADRAMENTO TECNICO PROGETTUALE

PARTE II

INQUADRAMENTO ECONOMICO

Quadro 1 (stima dei costi)

1	Importo dei lavori (comprensivo degli oneri per la sicurezza)	€
2	Importo dei lavori per parcheggi e sistemazioni (comprensivo di oneri per la sicurezza)	€
3	Importo per lavori di sistemazione esterne (opere a verde) comprensivo di oneri per la sicurezza	€
4	Importo per opere di sistemazione esterna comprensivo di oneri per la sicurezza	€
5	Importo complessivo lavori e oneri sicurezza (somma da 1 a 4)	€
6	Spese tecniche per progetto preliminare	€
7	Spese tecniche per progetto definitivo	€
8	Spese tecniche per progetto esecutivo e direzione lavori	€
9	Importo spese tecniche (somma da 6 a 8)	€
10	Spese di consulenza e supporto	€
11	Imprevisti (5% dell'importo dei lavori)	€
12	TOTALE (somma di 5+9+10+11)	€

PARTE III

ANALISI GIURIDICA DELL'OPERAZIONE

Il nostro ordinamento prevede che i lavori pubblici possano essere realizzati esclusivamente attraverso due strumenti contrattuali: l'appalto e la concessione.

Le possibili alternative, rappresentate dalle forme contrattuali atipiche (tra cui, ad esempio, il leasing immobiliare o la sponsorizzazione), sono state scartate in quanto non confacenti alle esigenze dell'Amministrazione.

L'Amministrazione, nell'operare la scelta dello strumento contrattuale più idoneo all'affidamento delle opere che compongono l'intervento di cui si tratta, ha optato per un procedimento volto alla conclusione di un contratto di concessione, il quale è definito come il contratto avente ad oggetto la progettazione definitiva, la progettazione esecutiva e l'esecuzione di lavori pubblici o di pubblica utilità, nonché la loro gestione funzionale ed economica. La controprestazione a favore del concessionario consiste nel diritto di gestire funzionalmente e di sfruttare economicamente tutti i lavori realizzati. Se necessario al fine di permettere l'equilibrio economico finanziario, il soggetto concedente può corrispondere un prezzo in aggiunta al diritto di gestire l'opera.

L'istituto della concessione è stato scelto dall'Amministrazione soprattutto perché, come accennato in premessa, consente di realizzare opere pubbliche, che restano comunque di proprietà del Comune, sfruttando i capitali e l'imprenditorialità dei privati.

Nel nostro ordinamento si distinguono diverse tipologie di procedimento di affidamento e diverse tipologie di concessione:

- a seconda del procedimento da seguire per giungere all'affidamento del contratto di concessione, si distingue:
 - a) una concessione definita "ad iniziativa pubblica";
 - b) una concessione definita "ad iniziativa privata";
- a seconda della struttura del rapporto contrattuale si distinguono due tipologie di concessione:
 - a) la tipologia in base alla quale il concessionario, nello sfruttare economicamente l'opera, si relaziona con il mercato finale degli utenti, al fine di realizzare gli incassi che gli consentono di recuperare

l'investimento effettuato per la realizzazione dell'opera più un utile di impresa;

- b) la tipologia secondo cui l'amministrazione funge sia da concedente, sia da utilizzatore finale dell'opera.

1. Inquadramento giuridico procedurale

La concessione di lavori pubblici ad iniziativa privata

Le fasi del procedimento sono di seguito riportate, con l'avvertenza che si tratta di un'esposizione estremamente sintetica che non dà conto di tutti i risvolti della procedura:

1. *Fase preliminare.* È una fase interna all'Amministrazione, che comprende la realizzazione di uno studio di fattibilità (il presente documento) e l'inserimento dell'intervento nella programmazione triennale delle opere pubbliche.
2. *Pubblicazione di un avviso di ricerca del promotore.* È la fase in cui l'amministrazione si trova attualmente. La redazione del presente studio, in particolare, è funzionale alla pubblicazione dell'avviso, il quale conterrà i criteri in base ai quali si procederà alla valutazione comparativa delle proposte che saranno presentate all'Amministrazione, indicando come sarà utilizzata la discrezionalità amministrative e tecnica.
3. *Ricezione delle proposte.* Per le proposte pervenute entro il termine indicato sull'avviso, l'Amministrazione deve porre in essere la dichiarazione di ricevibilità delle stesse, richiedendo eventuali integrazioni documentali.
4. *Dichiarazione di pubblico interesse.* L'Amministrazione, dopo aver confrontato le varie proposte ricevute e dopo aver negoziato e richiesto eventuali modifiche, ne dichiara una di pubblico interesse. In tale momento l'Amministrazione avrà un potenziale concessionario, perché se la gara che si svolgerà alla fase successiva andasse deserta la proposta dichiarata di pubblico interesse sarebbe vincolante tra le parti.
5. *Gara per la scelta del concessionario.* Si tratta di una gara che si svolgerà in due fasi: la prima, attraverso il metodo della licitazione privata, ha lo

scopo di individuare due concorrenti che parteciperanno alla seconda fase, una procedura negoziata, insieme con il promotore. Dalla procedura negoziata emergerà il concessionario.

6. *Conclusioni del contratto.* Il contratto viene stipulato a partire dalla bozza di convenzione che, come sarà specificato nell'avviso, dovrà essere presentato dal promotore insieme con i documenti che compongono la proposta. È, però, da tenere presente che l'Amministrazione, con il presente studio e, successivamente, nell'avviso, rende noti agli interessati gli elementi che renderanno la proposta suscettibile di essere dichiarata di pubblico interesse. Inoltre, in sede di valutazione, il Comune ha la facoltà di negoziare le condizioni offerte.

2. Inquadramento giuridico contrattuale

a) L'equilibrio economico finanziario

I. La controprestazione immobiliare

II. Il canone di utilizzo

b) La manutenzione dell'opera pubblica

c) L'esecuzione delle opere complementari

CONCLUSIONI

a) Indicazione degli elementi da inserire nell'avviso

b) Ipotesi di equilibrio economico

Nell'ipotesi di equilibrio sono indicate con il segno meno le voci di spesa in uscita (costi di realizzazione) o che devono comunque essere compensate dalle entrate (utile di impresa). Con il segno positivo sono indicate, invece, le entrate a vantaggio del concessionario.

L'equilibrio si ottiene quando le voci di spesa con il segno negativo sono compensate dalle voci con il segno positivo.

Ipotesi di equilibrio economico finanziario		
1	Totale esborso per l'esecuzione	€
2	Utile di impresa (calcolato nel 10% dell'investimento complessivo effettuato)	€
3	Valore del terreno trasferito al concessionario	€
4	Ricavo presunto dalla gestione	€
5	EQUILIBRIO	€ 0