

Concessione di lavori pubblici da aggiudicarsi con l'istituto della Finanza di Progetto di cui all'art. 183, comma 15, del D.lgs. 18 aprile 2016 n. 50 (il "Codice dei contratti") avente ad oggetto la Progettazione Definitiva ed Esecutiva, l'esecuzione dei Lavori di recupero, riqualificazione e valorizzazione del compendio immobiliare dell'Arsenale del Comune di Verona e la gestione per tutta la durata della concessione del Complesso.

ALLEGATO TECNICO

ELEMENTI DEL PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO ("ELEMENTI DEL PEF")

1) Premessa

Il Progetto di recupero, riqualificazione e valorizzazione dell'Arsenale di Verona verrà realizzato utilizzando un modello di Partnership Pubblico-Privata, secondo lo schema della Finanza di Progetto, con una durata della concessione pari a 50 anni.

Il Concessionario, che si costituirà in una Società di Progetto, nel rispetto di quanto previsto nello Schema di Convenzione, dovrà provvedere a:

- a) eseguire le **attività** di cui all'art **14** dello Schema di Convenzione: **Piano di Caratterizzazione, Analisi di Rischio, Progetto Preliminare di Bonifica** e il **Progetto Operativo di Bonifica**, oltre agli **interventi di bonifica** in conformità alle previsioni dello Schema di Convenzione, del Programma Lavori e del Quadro Economico,
- b) sviluppare la **progettazione** definitiva ed esecutiva degli interventi di recupero e valorizzazione e le connesse analisi e indagini propedeutiche,
- c) eseguire i **lavori di restauro, recupero e riqualificazione**, utilizzando contributo pubblico, capitale proprio e di debito necessario per garantire la completa copertura finanziaria del progetto,
- d) **gestire** l'intero complesso per tutta la durata della concessione, nel rispetto dei vincoli e delle obbligazioni previste nello Schema di Convenzione.

2) Il Progetto

In particolare, nell'ambito del Progetto si è previsto:

- il restauro della **Palazzina di Comando** con la realizzazione di un **auditorium da 450 posti**, di spazi per **attività congressuali ed espositive**, con il Salone delle Colonne e il Salone d'onore da 100 posti, bookshop con caffetteria-ristorante;
- la **Corte Centrale** valorizzata come **piazza-giardino** parzialmente coperta che si offre come spazio speciale per **eventi culturali all'aperto per l'Arte Contemporanea**. La nuova architettura di vetro diventerà l'elemento qualificante della Corte Centrale per far diventare l'Arsenale una "destinazione", un grande attrattore nella città antica. Gli edifici 2 e 3 saranno restaurati e in parte ricostruiti laddove crollati o distrutti e ospiteranno **spazi per piccole attività commerciali** (esercizi singoli ed autonomi) ed **esercizi pubblici** (caffetterie e ristoranti).
- il restauro degli edifici della **Corte Est** (Edifici 20, 21, 22 e 23-24), che ospiterà una **Scuola dell'infanzia** costituita da una **Scuola Materna** per 60 bambini (Edificio 21) e da un **Nido**

per 20 bambini, con un giardino dedicato, **spazi per attività culturali ed espositive**; i restanti corpi di fabbrica della Corte Est (Edifici 22 e 23-24) saranno destinati a **attività ricreative e socio-culturali** (la "**Città dei bambini e dei ragazzi**"). Una parte dell'edificio 23-24 e l'edificio 22 saranno destinati a servizi di bar-ristorazione ed attività commerciali integrati;

- il restauro degli edifici della **Corte Ovest** (Edifici 10, 11, 12 e 13), che ospiteranno **Spazi Museali** (Edificio 12) e **Servizi direzionali** (Edifici 10, 11 e 13);
- la sistemazione del **verde** e degli **spazi pedonali** all'interno della cinta muraria, con il restauro di quest'ultima, che saranno liberamente fruibili ai cittadini, e potranno ospitare **eventi e manifestazioni** nel corso di alcuni periodi dell'anno.

3) Tempistiche di Base

L'elaborazione del Piano economico-finanziario del Concessionario si basa sulle seguenti ipotesi temporali che, nel complesso, portano ad una **durata della concessione** (progettazione, costruzione e gestione) pari a **50 anni**.

Si rimanda per i dettagli delle singole attività al **Cronoprogramma** di cui al Progetto di Fattibilità.

In sintesi, le macro attività principali risultano le seguenti, ipotizzando quale data di stipula del Contratto di Concessione il 2 Maggio 2017:

- Maggio 2017 – Settembre 2108: sviluppo del piano di caratterizzazione, analisi di rischio, progetto preliminare e progetto operativo di bonifica, realizzazione interventi di bonifica, sviluppo e approvazione della progettazione definitiva (Conferenza di Servizi) e della progettazione esecutiva in relazione all'intervento di riqualificazione;
- Ottobre 2018 – Maggio 2021: realizzazione dei lavori da parte del Concessionario, collaudo delle opere, installazioni attrezzature e autorizzazioni, con consegna anticipata degli Edifici del Concedente;
- Ottobre 2019: Consegna anticipata Edifici ad utilizzo diretto da parte del Comune (Spazi Museali e Scuola per l'Infanzia);
- Giugno 2021: Avvio della gestione del Complesso dell'Arsenale;

L'anno base individuato per l'analisi è l'**anno 2016**.

Ai fini della elaborazione delle proiezioni economico-finanziarie, si è assunto un tasso di inflazione programmata stimato per l'anno 2017 (pari a **1,5%**).

4) Piano degli Investimenti

L'importo complessivo dell'Investimento risulta pari a **Euro 40.776.057,29**, oltre IVA e oneri finanziari, comprensivo degli oneri per la sicurezza, spese tecniche e spese di predisposizione della proposta, di cui :

- 1) Euro 37.636.057,29 per Lavori e Oneri per la sicurezza:
- 2) Euro 2.360.000,00 per Spese Tecniche
- 3) Euro 780.000,00 per le spese per la predisposizione della Proposta di Project Finance.

Sono previsti costi relativi alla manutenzione programmata di opere, impianti e sistemazioni esterne, stimati in percentuale rispetto all'importo degli investimenti iniziali (**0,5% per le opere edili, 1,0% per gli Impianti, 0,25% per le sistemazioni esterne, compresa la Corte Centrale**, cui si

aggiungono spese tecniche e generali per il 5%). Si prevede l'avvio delle attività a regime con decorrenza dal 1° gennaio dell'anno successivo al collaudo dei lavori (anno 2022; 10% della percentuale a regime), con una progressione lineare nei primi 10 anni, sino al raggiungimento delle percentuali indicate, assunte costanti negli anni successivi. Negli anni 2020/2021 sono previste quote minime (5% della percentuale a regime). Nel complesso delle valutazioni del piano, nel corso dell'intera durata della concessione sono previsti costi per manutenzioni programmate stimati in ca. 14 M€ (importo complessivo a valori correnti, al netto dell'IVA).

Alla scadenza della concessione, il **valore residuo** degli investimenti in beni reversibili è pari a **zero**, ovvero l'investimento è completamente ammortizzato nel periodo di concessione.

Il **valore stimato della concessione** ai sensi dell'art. 167 del Codice è pari a ca. 281,5 milioni di euro (fatturato totale del concessionario, al netto dell'IVA, espresso a valori nominali, per tutta la durata del contratto).

5) Contributo Pubblico

Il Comune, al fine di assicurare il perseguimento dell'Equilibrio Economico-Finanziario, corrisponderà, in corso d'opera, al Concessionario ai sensi dell'art. 180 comma 6 del Codice un importo complessivo pari ad **Euro 14.450.000,00**, IVA 10% compresa.

Tale contributo, come dettagliato nello Schema di Convenzione, sarà corrisposto in corso d'opera in base all'avanzamento delle attività nella misura pari al **90%** (novanta per cento) del valore delle spese tecniche e delle opere realizzate, secondo quanto risultante dagli stati di avanzamento, fino alla concorrenza dell'importo di cui al punto precedente.

Tale importo risulta pari al 29,95% dell'investimento complessivo previsto, comprensivo dei soli oneri finanziari stimati nel periodo di costruzione, nel rispetto delle previsioni di cui all'art. 180, comma 6, del Nuovo Codice (D.lgs. 50/2016).

6) Corrispettivo di Disponibilità

L'importo annuo del Corrispettivo di Disponibilità viene differenziato a seconda del periodo di gestione e distinto tra Edifici destinati alla Scuola per l'Infanzia e Edifici destinati a Spazi Museali, secondo quanto riportato nella Tabella che segue:

Edifici del Concedente	Importo (Valore 2016)
Scuola per l'Infanzia	59.881,7
Spazi Museali	370.118,3
1^ Periodo	430.000,0
Scuola per l'Infanzia	16.711,2
Spazi Museali	103.288,8
2^ Periodo	120.000,0

Pertanto, il Concedente dovrà corrispondere un importo pari a:

- i) **[430.000,00] euro/anno, a valori 2016, IVA esclusa**, dalla presa in consegna degli Edifici da parte del Concedente per una durata di **30 anni** (oltre i [3] mesi dell'anno [2019]), ovvero da [ottobre 2019] sino al [31 dicembre 2049];
- ii) **[120.000,00] euro/anno, a valori 2016, IVA esclusa**, decorso il termine di cui al punto precedente e sino alla scadenza della concessione (dal [1^ Gennaio 2050] sino al termine della Concessione, ipotizzata al [1^ Maggio 2067])

Si precisa che, considerato il tempo intercorrente tra la presa in consegna di tali edifici e l'avvio della gestione dell'intero complesso dell'Arsenale, si prevede che dalla presa in consegna degli Edifici e sino al termine dei lavori del complesso dell'Arsenale, verrà applicato, in via forfettaria, un **abbattimento del 10%** del valore del corrispettivo e non verranno applicate le penali in relazione ai servizi di gestione dell'intero complesso monumentale, di cui al Disciplinare di Gestione (Doc. 7 – Allegato 1 allo Schema di Convnzione).

Il valore del Corrispettivo di Disponibilità sarà adeguato con cadenza annuale in misura pari al **75%** della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (ISTAT-FOI senza tabacchi) intervenuta nei precedenti 12 mesi.

La sommatoria dei **Valori Attuali** del Corrispettivo di Disponibilità, sulla base degli importi risultanti dal PEF, considerando quindi adeguamento ISTAT nella misura indicata, abbattimento del 10% secondo quanto specificato e previsto nel PEF, importi al netto di IVA, utilizzando un tasso convenzionale del **5,0%**, risulta pari a **7,263 M€** nell'anno 2017,

VA (@5,0%)	(€/000)
Corrispettivo di Disponibilità	7.263

7) Canone di Concessione

Con decorrenza dalla data di sottoscrizione del verbale di avvio delle attività di progettazione, il Concessionario dovrà corrispondere al Concedente, entro il 31 dicembre di ogni anno, un Canone di concessione, il cui importo su base annua risulta pari a:

Canone di Concessione	Mq.	€/mq/anno	Valore 2016
Canone - Step 1	23.162	2,50	57.905,00
Canone - Step 2	18.888	3,20	60.441,60

Pertanto, il Concessionario provvederà a riconoscere un importo pari a:

- i) **57.905,0 euro/anno** dalla data di sottoscrizione del verbale di avvio delle attività di progettazione sino alla data di ultimazione dei lavori (*Step 1*);
- ii) **60.441,6 euro/anno**, dalla data di ultimazione dei lavori sino alla scadenza della concessione (*Step 2*).

Tali importi, espressi a valori 2016, verranno aggiornati annualmente in misura pari al **100%** del tasso di inflazione (indice **ISTAT-FOI** senza tabacchi).

Al fine di determinare l'importo da corrispondere, il Concedente provvederà a trasmettere al Concessionario, **entro il 30 giugno** di ogni anno, secondo quanto indicato nello Schema di Convenzione, il calcolo di dettaglio, tenuto conto della variazione accertata dall'ISTAT e dei periodi di riferimento/mensilità per il calcolo

La sommatoria dei **Valori Attuali dei Corrispettivi di Disponibilità, al netto della sommatoria dei Valori attuali dei Canoni di concessione** (calcolati nell'anno 2017, sulla base degli importi risultanti dal PEF, ovvero considerando adeguamento ISTAT nella misura indicata, abbattimento del 10% specificato per il Corrispettivo, importi al netto di IVA), utilizzando un tasso convenzionale del **5,0%**, risulta pari a **5,875 M€**.

VA (@5,0%)	(€/000)
Corrispettivo di Disponibilità	7.263
Canone di Concessione	1.388
Corrispettivo di Disponibilità al netto del Canone	5.875

8) Ricavi e Costi della Gestione

A titolo di corrispettivo per le obbligazioni assunte nello Schema di Convenzione, al Concessionario viene attribuito il **diritto di gestire e sfruttare economicamente** per tutta la durata della concessione il compendio immobiliare dell'Arsenale, oggetto dei lavori di recupero e valorizzazione, secondo il mix funzionale previsto nel Progetto di Fattibilità, nel **presupposto della piena funzionalità** – alla data di avvio della gestione – del **parcheggio** in corso di realizzazione da parte di SABA (parcheggi necessari e indispensabili per un adeguata gestione delle funzioni/attività previste nel compendio immobiliare dell'Arsenale).

Il Concessionario dovrà svolgere la **manutenzione ordinaria, programmata e straordinaria** delle opere realizzate e degli spazi verdi riqualificati, in modo da garantirne il **regolare utilizzo per tutta la durata della Concessione** (a titolo esemplificativo: eseguire, organizzare e gestire tutti i servizi manutentivi nel rispetto delle normative vigenti; organizzare la custodia e la sorveglianza del cantiere per gli interventi di manutenzione, adibendovi il personale e i mezzi necessari; far eseguire tutte le prove e i controlli che le vigenti normative ordinano di effettuare sugli impianti, sulle opere e sui materiali impiegati). Il tutto come definito nell'ambito dello Schema di Convenzione e nei suoi Documenti Tecnici allegati.

Ai sensi dello Schema di Convenzione, alla scadenza della Concessione, le Opere dovranno essere riconsegnate in ottimo stato ed in perfetta efficienza e funzionamento.

Pertanto nell'ambito del Piano Economico-Finanziario sono stimati - a titolo esemplificativo – costi per la manutenzione programmata, funzionali al mantenimento nel tempo delle opere realizzate, manutenzione ordinaria edile e impiantistica aree comuni, manutenzione involucri edilizi, e oneri quali guardiana h24, pulizia, manutenzione aree verde, gestione e manutenzione vasche d'acqua,

manutenzione ordinaria impianti del complesso (es. illuminazione esterna, irrigazione, TVCC, antincendio e relativi consumi elettrici) e impianti caldo/freddo.

9) Capitale Sociale

In considerazione di quanto previsto all'art. 14 dello Schema di Convenzione, il capitale sociale della Società di Progetto verrà deliberato e versato secondo le modalità di cui alla Bozza di Convenzione.

In particolare si prevede che:

(i) dalla sottoscrizione del Contratto di Concessione sino alla sottoscrizione del Verbale di avvio delle attività di progettazione, il capitale sociale deliberato sarà pari a **150.000 euro**, da versare in funzione delle necessità finanziarie del progetto;

(ii) entro 3 mesi dalla sottoscrizione del Verbale di avvio delle attività di progettazione, è previsto un aumento del capitale sociale sino a **1.500.000 euro**, da versare in funzione delle necessità finanziarie del progetto.