COMUNE DI ALASSIO
Provincia di Savona

CITTA' DI ALASSIO
PROTOCOLLO GENERALE
028876 | 17 DIC 03
SETTORE | SERVIZIO

PARCHEGGIO INTERRATO DA REALIZZARSI SOTTO IL CAMPO SPORTIVO COMUNALE

IL PROMOTORE

(art. 37 bis Legge 11 febbraio 1994, n.109)

CETTI S.P.A.
VIA LARGO PEDRINI, 3
23100 SONDRIO - ITALY
TEL. ++39 0344 30 227
FAX. ++39 0344 30 579

BESIX Italian Branch
VIA AURELIA ANTICA, 272
00165 ROMA - ITALY
TEL. ++39 06 398 87 790
FAX. ++39 06 393 75 837

PROGETTO ORIGINARIO
DEL 23.06.1998 PROT. 014434 A FIRMA
DOTT. ARCH. DANTE MOLLICA
DOTT. ARCH. MAURIZIO SCARRONE

PROGETTISTI OPERE IN VARIANTE
STUDIO TECNICO ASSOCIATO
DOTT.ING. GIANCARLO GARASSINO-GEOM. ALBERTO RONCHI
VIALE HANBURY, 176 - 17021 ALASSIO (SV) - ITALY
TEL. ++39 0182 640 769 FAX. ++39 0182 640 769

DOTT. ING. EMILIO BROVELLI
VIA THOMAS MANN, 4 - 17021 ALASSIO (SV) - ITALY
TEL. ++39 0182 641 515 FAX. ++39 0182 641 998

FIRMA:

REVISIONI	DATA	DESCRIZIONE	VISTO
		APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL C.C. N. 23 DEL 26.04.04	
		IL SEGRETARIO GENERALE Dr. Ferdinando Cassini	

OGGETTO :

- *STUDIO DI INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED AMBIENTALE*
- *STUDIO DI FATTIBILITA'*
- *BOZZA DI CONVENZIONE*
- *PIANO ECONOMICO FINANZIARIO ASSEVERATO DA ISTITUTO DI CREDITO*
- *SPECIFICAZIONE CARATTERISTICHE SERVIZIO E GESTIONE*
- *CRITERI VALUTAZIONE OFFERTA ECONOMICAMENTE PIU' VANTAGGIOSA*
- *GARANZIE OFFERTE DA PROMOTORE ALL'AMMINISTRAZIONE AGGIUDICATRICE*
- *IMPORTO SPESE SOSTENUTE PER PREDISPOSIZIONE DELLA PROPOSTA*

CAT. DISEGNO	PROGETTO PRELIMINARE
RELAZIONE	02-R
DATA	OTTOBRE 2003

STUDIO DI INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED AMBIENTALE

Gli effetti urbanistico-territoriali e ambientali dell'opera risultano essere di modesta rilevanza, in quanto, nelle previsioni del vigente P.U.C. è gia contemplata la realizzazione di un parcheggio pubblico pluripiano al di sotto del sedime del campo sportivo comunale.

Le considerazioni utilizzate per arrivare alla tipologia e dimensionamento dell'intervento, gravitano principalmente sulla soluzione degli assillanti problemi di parcheggio e traffico della città.

La zona dell'intervento, presenta un notevole bacino d'utenza; la vallecola della Fenarina, posta immediatamente a monte dell'area di intervento, presenta insediamenti diffusi a prevalente destinazione residenziale; cita infatti il vigente Piano Urbanistico Comunale: *"... il tessuto insediativi ha caratteri morfologici di tipo intensivo, sia nella parte di espansione agglomeratasi sul margine della ferrovia, sia nella parte che si è sviluppata lungo la via Neghelli, asse di collegamento verso la zona dell'ex-mattatoio ..."*.

La previsione di realizzazione di una autorimessa interrata appare strategica per molteplici ragioni:

- vicinanza al centro cittadino, facilmente raggiungibile tramite il sottopasso pedonale ferroviario ubicato al termine della Via S.Giovanni;
- vicinanza di numerose attività alberghiere, localizzate immediatamente a valle dell'esistente tracciato ferroviario;
- facilmente raggiungibile dalla nuova viabilità costituita dall'Aurelia-bis, senza la necessità di utilizzare la spesso caotica viabilità del centro città;
- disponibilità di posti auto a rotazione per le attività sportive preesistenti (campo sportivo comunale e palazzetto dello sport).

Nell'ipotesi di progetto sviluppata nella presente proposta si prevede la realizzazione di n. 1 piano interrato e di n. 1 piano fuori terra, come da progetto in variante allegato.

Sinteticamente l'intervento consiste nel reperimento delle seguenti unità e nell'esecuzione delle seguenti opere:

- Numero totale auto in box e posti "aperti": 570
- Numero auto in box destinati alla vendita in diritto di sup.: 266
- Numero posti auto destinati alla vendita in diritto di sup: 133 (soluzione A*), 77 (soluzione B*)
- Numero posti auto destinati alla sosta di rotazione: 171 (soluzione A*), 227 (soluzione B*)
- Cessione al Comune della superficie di copertura, della nuova tribuna e locali accessori, rifacimento del manto in erba sintetica, nuovo impianto di illuminazione per il campo da gioco, sistemazioni esterne per ingresso principale al campo sportivo comunale ed al palazzetto dello sport.

Ad un aumento dell'offerta dei box chiusi nei piani interrati dell'autorimessa corrisponde di conseguenza un ragguardevole incremento delle unità destinate a parcheggio pubblico a rotazione; le percentuali precedentemente determinate evidenziano un corretto equilibrio tra unità pubbliche e private, garantendo pertanto il soddisfacimento delle richieste assillanti del bacino di utenza precedentemente descritto.

La previsione di realizzazione della proposta progettuale si inserisce nell'Ambito di Riqualificazione n. 3 del vigente Piano Urbanistico Comunale.

In tale contesto *"... nell'ambito di riqualificazione è previsto il solo parcheggio P5 di mq 840, ma le zone di servizio dovranno contenere al loro interno ulteriori dotazioni di parcheggio funzionali alle loro attività ed alle loro utenze. In*

particolare la zona V2 (nb: di intervento) ad attrezzature sportive e palazzetto dello sport prevede la realizzazione di un'autorimessa interrata e parcheggi all'aperto pubblici in parte esistenti e in parte di progetto...".

L'intervento proposto nella zona V2, con le modifiche apportate dal promotore al progetto originario, risulta pertanto perfettamente compatibile con le norme di conformità e le regole di congruenza del vigente Piano Urbanistico Comunale; il regime di attuazione che prevede la realizzazione del parcheggio mediante il rilascio di concessione edilizia diretta rimane invariato.

Vengono rispettate con ampi margini di tolleranza le indicazioni dell'art. 23 delle Norme di Attuazione del PUC relativo ai "parcheggi ed autorimesse pubbliche e private".

I "parametri edilizi tipologici per le nuove costruzioni" della scheda relativa all'Ambito di Riqualificazione n. 3 dovranno essere parzialmente modificati:

- destinazione uso prevalente ed access.: da *"attrezzature sportive e palazzetto dello sport, AU interrate e all'aperto"* a *"attrezzature sportive e palazzetto dello sport, AU interrate, in elevazione e all'aperto"*
- Hmax: da *"nessuna indicaz."* a *"10.00 mt"*;

Tali modificazioni comporteranno la necessità di prevedere un "aggiornamento" del vigente P.U.C. ai sensi dell'Articolo 43 della Legge Urbanistica Regionale, n. 36.

In alternativa, in base alle indicazioni della Legge Regionale n. 19/2002, contenente alcune modifiche alla Legge Urbanistica della Liguria n. 36/1997 relative alla disciplina dei procedimenti concertativi, potrà essere eventualmente utilizzata la procedura della conferenza dei servizi, la quale consente di approvare qualunque progetto di intervento comportante varianti ai Piani Urbanistici Comunali (*art.4: modifiche all'art. 59 della L.R. 36/97*).

Le modifiche sostanziali hanno lo scopo prioritario di contenere i volumi di scavo di sbancamento, di entità rilevante in funzione della superficie interessata dall'intervento (ca 9900 mq).

In ragione della presenza di una falda freatica a quota di ca. –3.00 m dall'attuale piano di campagna, è stato sopraelevato il sedime del campo da gioco, portandolo dalla quota originaria di + 9.65 a quella di variante di + 12.90; ulteriori 55 cm rispetto al progetto originario sono stati recuperati prevedendo la realizzazione di un manto erboso sintetico il quale, oltre ad evitare la formazione di un importante reinterro sulla copertura, permette di ridurre sensibilmente le operazioni di manutenzione sulla superficie di gioco.

Con tali accorgimenti la falda freatica risulta essere moderatamente intercettata dal piano fondazionale della struttura, permettendo di realizzare notevoli economie nella costruzione del fabbricato.

Oltre alla già citata riduzione dei volumi di scavo risultano essere più contenuti i costi relativi all'esecuzione delle opere speciali a sostegno dei fronti di scavo e quelli riguardanti i sistemi provvisori di allontanamento delle acque dal piano fondazionale durante le fasi lavorative.

L'innalzamento del campo da gioco determina la necessità di procedere alla demolizione della tribuna e spogliatoi esistenti ed alla successiva ricostruzione della stessa sul lato ovest del sedime di gioco.

Lo spostamento della tribuna permette inoltre di estendere in sottosuolo le superfici destinate ad autorimessa e consente contestualmente di eliminare l'importante ostacolo visuale gravante sui prospetti degli edifici residenziali pluripiano situati ad est della struttura sportiva.

Nei due livelli ubicati al di sotto delle gradinate sono ricavati tutti i locali necessari allo svolgimento delle attività sportive: il piano inferiore è destinato principalmente agli spogliatoi degli atleti, degli arbitri e a locali ad uso magazzino; il livello superiore a quota + 15.95 è costituito da un unico grande vano che, su esigenze dell'Amministrazione, potrebbe essere adibito ad uffici.

L'accesso alle tribune per il pubblico avviene da due lati: l'ingresso principale è localizzato su Via S.Giovanni, dove sono state disposte n. 2 biglietterie rispettivamente per il Campo Sportivo e per l'esistente palazzetto dello sport.

L'ingresso secondario è stato previsto a sud della tribuna.

Gli atleti giungono agli spogliatoi con un percorso indipendente: alla quota del piano terreno dell'autorimessa sono stati riservati una serie di locali accessori alla struttura sportiva che consentono il collegamento coperto tra la quota dell'esistente Via Ignazio dell'Oro e lo spazio riservato a tergo delle tribune di nuova progettazione, spazio peraltro non accessibile al pubblico se non per mezzo di una zona "filtro".

La parte centrale della tribuna sarà protetta da una nuova copertura in appoggio su montanti in c.a. provenienti dai piani dell'autorimessa. L'orditura principale e secondaria sarà costituita da tralicci metallici opportunamente intirantati sulla testa dei montanti sopra citati.

Al fine di garantire il rispetto della normativa relativa al Piano di Bacino Stralcio sul Rischio Idrogeologico, è stata eliminata la rampa a doppio senso di marcia nei pressi della Via Ignazio dell'Oro, in quanto al di sotto del sedime stradale corre un tributario principale del Rio Caudi-Gonghe.

Tale corso d'acqua è assoggettato alle prescrizioni della normativa di cui sopra, con particolare riguardo alle distanze minime da rispettarsi dalle sponde della tombinatura nel caso di realizzazione di nuove costruzioni (3.00 mt: distanza inderogabile).

Per tali ragioni, considerando che per il Comune di Alassio è stata redatta ed approvata una specifica carta di rischio idraulico con l'individuazione delle fasce di inondabilità, si è deciso di posizionare il nuovo ingresso lungo la via S.Giovanni, in fascia duecentennale, con piano di ingresso sopraelevato di circa 1.00 metro al di

sopra della quota stradale esistente, in modo da scongiurare, con idoneo franco di sicurezza, il pericolo di inondazione all'interno dell'autorimessa.

Si ricorda che, in base alle disposizioni del comma 3 dell'art. 15 del vigente Piano di Bacino, in fascia B (duecentennale), possono essere consentiti interventi di nuova edificazione in contesti di tessuto urbano consolidato, purchè venga rilasciato il relativo parere favorevole dai competenti uffici provinciali, adottando inoltre tutti gli idonei accorgimenti tecnico-costruttivi tale da impedire l'inondazione all'interno della nuova struttura.

Alassio, 07/10/2003

Studio Tecnico Associato
Dott.Ing. Giancarlo Garassino – Geom. Alberto Ronchi

Dott. Ing. Emilio Brovelli

STUDIO DI FATTIBILITA'

La scelta operata dalle Società promotrici di presentare un progetto per la realizzazione di box e posti auto in apre al di sotto del campo sportivo comunale, è ricollegabile alla buona redditività delle iniziative immobiliari del luogo e delle opere ad esse accessorie.

In particolare, verificata la posizione "strategica" dell'autorimessa in oggetto, si è operato sull'esistente progetto in possesso dell'Amministrazione comunale in modo da limitare, per quanto possibile, i costi di intervento, differenziando di conseguenza l'offerta di box, posti auto privati e posti auto a rotazione.

Nel progetto è evidente come il "promotore" abbia dovuto operare difficili scelte per mantenere equilibrato il rapporto costi ricavi dell'iniziativa anche in considerazione della capacità del mercato di assorbire un numero di box auto da cedere in diritto di superficie novantanovennale per finanziare la realizzazione di posti auto da adibire ad uso "rotazione".

Nell'ipotesi di realizzare una autorimessa su n. 2 livelli nonchè la demolizione ed il rifacimento dell'intera struttura sportiva, l'equilibrio economico finanziario, in ragione delle scelte tecniche e progettuali utilizzate nell'esecuzione dell'opera (legate irrimediabilmente ai movimenti della falda acquifera presente a pochi metri dall'attuale piano di campagna), è raggiunto allocando n. 171, ovvero n. 229 posti auto a rotazione a seconda della soluzione scelta dall'Amministrazione, in funzione della disponibilità della stessa a partecipare economicamente alla fase realizzativa dell'intervento.

Analoghe difficoltà si riscontrano nella gestione dell'opera, in quanto i costi di manutenzione per la parte da adibirsi a rotazione riducono sensibilmente i ricavi provenienti dalla relativa gestione, anche in considerazione dell'esigenza di applicare tariffe orarie analoghe a quelle adoperate nei parcheggi pubblici ricadenti in ambito comunale.

L'analisi economica condotta dal promotore conduce alla seguente ipotesi progettuale:

- Numero totale auto in box e posti "aperti": 570
- Numero auto in box destinati alla vendita in diritto di sup.: 266
- Numero posti auto destinati alla vendita in diritto di sup: 133 (soluzione A*), 77 (soluzione B*)
- Numero posti auto destinati alla sosta di rotazione: 171 (soluzione A*), 227 (soluzione B*)
- Cessione al Comune della superficie di copertura, della nuova tribuna e locali accessori, rifacimento del manto in erba sintetica, nuovo impianto di illuminazione per il campo da gioco, sistemazioni esterne per ingresso principale al campo sportivo comunale ed al palazzetto dello sport.

Le condizioni di vendita considerate nelle valutazioni economico-finanziarie sono le seguenti:

- Ipotesi A*: realizzazione dell'opera senza erogazione di capitale da parte del Comune di Alassio
  - box auto destinati alla vendita: Euro 40.694,00/cad. + IVA
  - posti auto destinati alla vendita: Euro 32.030,00/cad. + IVA
  - posti auto destinati alla sosta di rotazione: Euro 0,00/cad. (nessuna addebito al Comune)

- Ipotesi B*: realizzazione dell'opera con parziale erogazione di capitale da parte del Comune di Alassio)
  - box auto destinati alla vendita: Euro 40.694,00/cad.
  - posti auto destinati alla vendita: Euro 32.030,00/cad.
  - posti auto destinati alla sosta di rotazione: Euro 7930,00/cad +IVA (a debito del Comune)

Le tariffe, da applicarsi per i posti auto a rotazione, nell'ipotesi di concessione decennale ed indifferentemente per le soluzioni A* e B* sono:

- Tariffa oraria per la sosta a rotazione residenti e non residenti (iva compresa): € 1,00 per ogni ora
- Tariffe mensili abbonamenti (iva compresa): € 180,00 diurni - € 150,00 notturni

L'attuazione del progetto di finanza per la realizzazione del parcheggio a rotazione, con successiva gestione dello stesso, sarà coadiuvato da parziale finanziamento del Comune di Alassio, nella misura del valore della cessione del diritto di superficie per la realizzazione dei box privati, i quali saranno vincolati ad una concessione di 99 anni come meglio specificato in bozza di convenzione, ed in ragione di una eventuale parziale erogazione di capitale pubblico nel caso in cui l'Amministrazione volesse reperire un numero maggiore di posti auto destinati alla rotazione, così come meglio specificato nell'allegato piano economico-finanziario.

E' bene infatti ricordare che qualsiasi intervento realizzato in project financing ha bisogno di requisiti di redditività che consentano un ritorno delle risorse investite, che non tutte le tipologie di opere sono in grado di garantire, come ad esempio la sola costruzione e gestione dei posti auto a rotazione.

Per quanto concerne i contributi urbanistici concessori, ove dovuti per la parte relativa ai box, saranno oggetto di scomputo ai sensi di legge, viste le consistenti opere a servizio previste (marciapiedi, verde pubblico, rifacimento del manto erboso di copertura, ecc.). Gli oneri urbanistici per la parte dei posti auto a rotazione non sono dovuti, essendo l'opera considerata pubblica, realizzabile da privati, anche se con parziale finanziamento dell'amministrazione, e gestita con scadenza

predeterminata da privati, a tariffe amministrate, controllate e predefinite dall'Amministrazione.

Le fonti di finanziamento previste sono quindi riconducibili a due differenti tipologie in tre diverse forme:

- capitali propri;
- capitali di terzi "istituti di credito";
- capitali di terzi "incassi caparre e acconti da clienti per vendite box in diritto di superficie con concessione novantanovennale".

Quest'ultima è senz'altro la forma più importante, ed i relativi valori sono stati inseriti nel piano finanziario contrapponendoli ai fabbisogni di cassa in merito alle scadenze temporali dell'esecuzione dell'opera (ad esempio fine opere provvisionali , fine scavi ecc.) facendo particolare attenzione alle reali potenzialità di collocamento del prodotto offerte dal mercato specifico, in modo da stabilire un programma sufficientemente attendibile e prudenziale delle vendite, dei relativi incassi e dei valori delle stesse.

Il finanziamento di terzi, di cui al punto 2) previsto dal progetto, è ipotizzato come una esposizione bancaria a breve termine (apertura di credito), da utilizzare in base alle esigenze di cassa generate dalla realizzazione del progetto stesso.

Le tariffe e gli orari considerati sono cautelativi, essendo stati valutati quelli ad oggi in uso nei parcheggi a rotazione nel Comune di Alassio; anche i valori relativi ai posti auto in parcheggio chiuso potrebbero essere ritoccati in aumento, così come potrebbero essere anche valutate le ore notturne di utilizzo a rotazione, di certo appetibili quanto le diurne nei periodi estivi e festivi.

La gestione del parcheggio a rotazione è stata prevista con utilizzo del sistema dei controlli di accesso e uscita, tramite impianto coordinato e automatizzato tra sbarre, lettori sugli ingressi/uscite e casse automatiche per il pagamento della sosta,

con eventuale successivo utilizzo dei sistemi telepass e/o carta di credito, una volta ritenuti evoluti ed accertate dall'ente gestore del sistema le dovute funzionalità.

I costi dei sopraccitati impianti sono inseriti nel costo di costruzione di cui all'allegato ''calcolo sommario della spesa'', mentre i costi di gestione dello stesso e le relative manutenzioni sono inserite nel piano economico-finanziario, così come l'indicazione dei ricavi di gestione annuali provenienti dall'utilizzo dei posti auto a rotazione.

I costi della gestione più significativi sono dati essenzialmente dal personale di servizio e sorveglianza, dall'esecuzione di manutenzioni straordinarie e ordinarie sul fabbricato, dalle assicurazioni e dalle spese generali e di gestione.

Riguardo ai tempi della costruzione, nonostante risulti difficile stimare la data precisa dell'inizio dei lavori, in quanto dipendente in maniera inscindibile dai tempi di eventuale approvazione della proposta da parte dell'Amministrazione e dalla conseguente aggiudicazione che ne deve scaturire, si è ritenuto ragionevole ipotizzare l'inizio delle attività per il mese di ottobre 2004.

Il completamento delle opere è previsto per il mese di ottobre 2008, periodo a partire dal quale inizia la fase della gestione decennale.

Solo in sede di gara potranno essere stabilite dall'Amministrazione le penali a norma di legge a carico dell'Impresa Aggiudicataria

Per la determinazione dei costi e dei conseguenti flussi di cassa esposti nei piani economico-finanziari, si è prudenzialmente tenuto conto di tutti i problemi tecnici che potrebbero verificarsi nella fase della costruzione (es. presenza di un massimo livello di falda, spostamento utenze al di sotto del sedime stradale, ...), peraltro scrupolosamente affrontati nell'ambito delle valutazioni esposte nella *"relazione di prefattibilità ambientale"*.

Per l'esposizione dei dati è stato scelto un livello di sintesi tale da evidenziare esclusivamente le voci più espressive ai fini dell'analisi del progetto.

Si è volutamente evitata un'analisi di dettaglio superiore che, senza aggiungere dati particolarmente rilevanti, avrebbe avuto il solo effetto di complicare e confondere la valutazione complessiva del progetto, facendo perdere forza e valore ai dati fondamentali per la valutazione della consistenza della proposta.

Valutando la fattibilità dell'intervento da un punto di vista normativo ed ambientale si rileva come la realizzazione del parcheggio oggetto della presente proposta sia già contemplata nel vigente Piano Urbanistico Comunale, localizzata in particolare nell'Ambito di Riqualificazione n. 3.

L'intervento proposto nella zona V2, risulta pertanto perfettamente compatibile con le norme di conformità e le regole di congruenza del vigente Piano Urbanistico Comunale; il regime di attuazione che prevede la realizzazione del parcheggio mediante il rilascio di concessione edilizia diretta rimane invariato.

Vengono inoltre rispettate con ampi margini di tolleranza le indicazioni dell'art. 23 delle Norme di Attuazione del PUC relativo ai "parcheggi ed autorimesse pubbliche e private".

La modificazione sostanziale rispetto alle previsioni del PUC è costituita dall'innalzamento della quota del campo da gioco di un interpiano; tale variazione comporterà la necessità di prevedere un "aggiornamento" del vigente P.U.C. ai sensi dell'Articolo 43 della Legge Urbanistica Regionale, n. 36.

In alternativa, in base alle indicazioni della Legge Regionale n. 19/2002, contenente alcune modifiche alla Legge Urbanistica della Liguria n. 36/1997 relative alla disciplina dei procedimenti concertativi, potrà essere eventualmente utilizzata la

procedura della conferenza dei servizi, la quale consente di approvare qualunque progetto di intervento comportante varianti ai Piani Urbanistici Comunali (*art.4: modifiche all'art. 59 della L.R. 36/97*).

Alassio, 07/10/2003

Studio Tecnico Associato
Dott.Ing. Giancarlo Garassino – Geom. Alberto Ronchi

Dott. Ing. Emilio Brovelli

BOZZA DI CONVENZIONE

CONVENZIONE "BOZZA"

Ai sensi degli artt. 37 bis e seguenti della legge 11 febbraio 1994, n. 109 e successive modificazioni e integrazioni.

avente ad oggetto

l'affidamento della costruzione e gestione del parcheggio pluripiano realizzato in regime di finanza di progetto, in Comune di Alassio, località "campo Sportivo".

*** ***

il giorno .... Del mese di ..... Dell'anno ....., in Alassio, ..., dinanzi a me .....,

tra

il Comune di Alassio, in persona ....., legittimato alla sottoscrizione ....., d'ora innanzi indicato anche, per brevità, quale Comune

e

....., in persona ....., legittimato alla sottoscrizione ....., d'ora innanzi indicata anche, per brevità, come Società o come concessionaria,

premesso:

- che il comune di Alassio ha introdotto nella propria programmazione triennale dei lavori pubblici l'intervento consistente nella realizzazione di un parcheggio interrato, su area comunale, da realizzare sotto il campo sportivo.
- che detta scelta potrebbe contribuire a soddisfare una parte delle esigenze di parcheggi gravante sulla viabilità cittadina.
- che, alla luce di tale circostanza, è stata presentata, in data 30/12/2002 una argomentata proposta di realizzazione e gestione dell'opera di che trattasi, ai sensi degli artt.37 bis e segg. della legge n. 109 del 1994 e s.m.;
- che in data 28/04/2003 il progetto proposto è stato ritenuto di pubblico interesse nella Delibera di Giunta Comunale n. 120 a condizione di apportare le modifiche "nell'ambito dell'ipotesi B come segue:

a) mantenimento di un numero di posti auto a rotazione almeno analogo a quanto previsto in tale ipotesi B (ndr. N. 223 posti auto a rotazione);

b) innalzamento del livello del campo da gioco al fine di ridurre l'incidenza degli oneri di scavo ed opere speciali per un massimo di un piano fuori terra;

c) diminuzione dell'ammontare del capitale erogato dal Comune, oltre al diritto di superficie e di proprietà, ad un massimo di € 1.800.000,00.";

- che, alla luce di tale richiesta dell'Amministrazione il promotore ha aggiornato il contenuto della proposta presentando idonea documentazione integrativa in data 20/11/2003;
- che la proposta presentata, in estrema sintesi, postula l'esecuzione dell'opera secondo due ipotesi; la prima a totale carico del soggetto attuatore, al quale sarebbero affidati, per anni 99, in diritto di superficie e di libera alienabilità per pari periodo, 266 box auto siti nel piano interrato e n. 133 posti auto al piano terreno, nonché – per anni 10 – la gestione del parcheggio pubblico a rotazione collocato sempre al piano terreno, per un totale di n. 171 posti auto a rotazione; la seconda a quasi totalmente carico del soggetto attuatore, al quale sarebbero affidati, per anni 99, in diritto di superficie e di libera alienabilità per pari periodo, i 266 box auto al piano interrato e n. 77 posti auto al piano terra, nonché – per anni 10 – la gestione del parcheggio pubblico a rotazione collocato sempre al piano terreno, per un totale di n. 227 posti auto a rotazione.
- che la proposta presentata prevede altresì la demolizione della tribuna e dei locali accessori esistenti e la successiva ricostruzione della stessa ad ovest della struttura sportiva, la conseguente cessione di detti volumi all'Amministrazione unitamente al sedime del campo di gioco;
- che l'Amministrazione, ha valutato la rispondenza della proposta e dei relativi allegati, nonché del promotore, alla pertinente disciplina di legge e di regolamento, data dagli artt.37 bis e segg. della legge n. 109 del 1994 e s.m. e dell'art. 37 ter della citata legge n. 109;
- che sono state quindi espletate le procedure concorrenziali ad evidenza pubblica di cui all'art. 37 quater della legge n. 109 del 1994 e s.m., ad esito delle quali la Società è risultata il soggetto prescelto e concessionario;
- che l'esito della procedura è stato formalizzato con deliberazione.....;

- che l'opera verrà fatta oggetto di progettazione definitiva ed esecutiva, da approvarsi da parte dei competenti organi;
- che l'equilibrio economico –finanziario del rapporto, analizzato in sede di proposta e valutato favorevolmente dall'Amministrazione prima ai sensi dell'art. 37 ter citato e poi in sede di comparazione, è dimostrato dagli elementi di cui all'allegato ..... (all. .....);
- che, in particolare, in quella sede viene precisato il piano economico-finanziario di copertura degli investimenti;
- che, in tale contesto, prima di dar corso all'intervento programmato, occorre regolare convenzionalmente i rapporti tra il concessionario prescelto e Amministrazione concedente e proprietaria dell'area;

tutto quanto ciò premesso quale parte integrante e sostanziale, tra il Comune di Alassio, come sopra rappresentato, e la Società ..... come sopra rappresentata, si conviene e si stipula quanto segue.

ARTICOLO 1

La presente convenzione regola i rapporti tra il Comune e la Società relativi alla realizzazione e alla gestione del parcheggio pluripiano indicato in premessa, sito in Alassio, sotto il sedime del campo sportivo comunale, già inserito nel programma triennale dei L.L.P.P. del Comune con deliberazione del Consiglio Comunale del 28.02.2002 e di cui la società è concessionaria, come da deliberazione.....

ARTICOLO 2

La Società si obbliga alla realizzazione dell'opera indicata in premessa, nel rispetto del progetto esecutivo approvato e delle eventuali successive varianti approvate a norma di legge, prestando ossequio ad ogni previsione progettuale-architettonica, quantitativa e qualitativa, nonché all'allegato capitolato speciale e al cronoprogramma, documenti tutti noti alle parti e che comunque vengono allegati alla presente quale parte integrante e sostanziale (all. .....).

ARTICOLO 3

La Società è legittimata ad eseguire i lavori in questione, possedendo la relativa qualificazione.

In ogni caso, ogni lavoro od opera deve essere eseguita solo mediante soggetti debitamente qualificati ai sensi dell'art. 8 della legge n. 109 del 1994 e s.m. del D.P.R. n. 34 del 2000, nonché – comunque – nel rispetto del combinato disposto dagli artt. 2 e 37 quater della legge n. 109 citata.

La Società è obbligata a ripristinare gli spazi comunali manomessi per la realizzazione dell'opera, come da progetto.

ARTICOLO 4

I lavori approvati avranno inizio entro il giorno ..... e termine entro ..... Dall'inizio, salvo proroghe per cause non imputabili alla Società.

L'esecuzione dei lavori avverrà sotto l'alta sorveglianza dell'Amministrazione, con D.L. a cura ed a carico della Società.

L'Amministrazione dovrà porre a disposizione l'area oggetto di intervento libera da manufatti ed impedire l'accesso ai terzi entro la suindicata data di inizio lavori, nonché mantenere dette condizioni per tutto il corso dell'esecuzione.

L'Amministrazione dovrà inoltre prestare la massima collaborazione all'esecuzione dei lavori, per quanto concerne la regolazione del traffico veicolare e pedonale, nonché in ordine alle occupazioni di suolo comunale necessarie per l'esecuzione dell'opera pubblica oggetto di concessione.

ARTICOLO 5

L'esecuzione dei lavori ed i relativi rapporti tra le parti sono disciplinati dal pertinente capitolato speciale e per quanto ivi non previsto, dalla legge n. 109 del 1994 e s. m., dal relativo Regolamento, approvato con D.P.R. n. 554 del 1999, nonché dal capitolato generale O.O.P.P..

ARTICOLO 6

Si procederà a collaudo dei lavori, nei tempi e nei modi di legge e di regolamento da parte di tecnico di fiducia dell'Amministrazione,. Ma remunerato dalla Società secondo i minimi delle vigenti tariffe professionali in materia di O.O.P.P..

ARTICOLO 7

L'esecuzione dei lavori deve avvenire nel pieno rispetto delle norme vigenti in tema di sicurezza sul lavoro, nonché in perfetto ossequio delle previsioni urbanistiche,

paesistiche, di previsione incendi e di autorizzazione all'uso dei conglomerati cementizi armati.

Prima della data di inizio lavori, l'Amministrazione proprietaria dovrà dare atto dell'espletabilità dell'intervento dal punto di vista urbanistico, paesistico e storico-artistico, fornendo alla Società i necessari titoli abilitativi di legge.

ARTICOLO 8

A fronte dell'esecuzione dell'opera di cui ai precedenti articoli, al concessionario verrà garantita , entro 2 mesi dall'approvazione del collaudo:

IPOTESI A*

- la disponibilità in diritto di superficie per anni 99 (novantanove) ed in regime di libera alienabilità per pari periodo, dei nn. 266 (duecentosessantasei) box auto siti al piano interrato e nn. 133 (centotrentatre) posti auto al piano terreno;
- per anni 10 (dieci) la gestione del parcheggio pubblico a rotazione collocato al piano terra, per un totale di n. 171 (centosettantuno) posti auto pubblici a rotazione da gestire in applicazione di tariffe concordate;

IPOTESI B*

- la disponibilità in diritto di superficie per anni 99 (novantanove) ed in regime di libera alienabilità per pari periodo, dei nn. 266 (duecentosessantasei) box auto siti al piano interrato e nn. 77 (settantasette) posti auto al piano terreno;
- per anni 10 (dieci) la gestione del parcheggio pubblico a rotazione collocato al piano terra, per un totale di n. 227 posti auto pubblici a rotazione da gestire in applicazione di tariffe concordate;

La pubblica Amministrazione, in entrambe le soluzioni di progetto proposte, si impegna a partecipare ad un atto notarile per la costituzione di un vincolo ipotecario immobiliare sull'area oggetto dell'intervento a favore dell'istituto di credito che provvederà a finanziare parzialmente l'opera.

ARTICOLO 9

I box/posti auto affidati alla Società in superficie per anni 99 e cedibili liberamente per pari periodo sono assicurati alla Società medesima senza alcun ulteriore costo (tenendo esente l'Amministrazione da ogni onere di trasferimento), con facoltà di redigere regolamento contrattuale di condominio da includere agli atti di alienazione.

Entro la data prevista per l'inizio dei lavori, precisa al precedente articolo quattro, verrà stipulato atto pubblico di cessione del diritto di superficie in favore della Società alle condizioni di cui alla presente convenzione, la quale costituisce – al riguardo – contratto preliminare.

Fatte salve eventuali proroghe o riscatti anticipati, all'estinzione del diritto di superficie i box auto verranno immediatamente riconsegnati al Comune in buono stato di conservazione.

Nel caso di alienazione dei box auto da parte del Comune al termine del rapporto, i precedenti proprietari in diritto di superficie beneficeranno di un diritto di prelazione, a parità di condizioni. Allo scopo, il Comune dovrà notiziarli dell'intenzione di procedere alla vendita con preavviso di almeno trenta giorni.

La manutenzione sarà a carico degli acquirenti dei singoli box auto non appena costituito il relativo condominio; fino ad allora resterà a totale carico della Società.

ARTICOLO 10

La gestione del parcheggio a rotazione sarà a totale carico della Società per tutto il corso del rapporto, comprese pulizia, copertura assicurativa e manutenzione ordinaria e straordinaria.

La Società si impegna a condurre la gestione con diligenza mediante sistemi di ingresso, uscita e riscossione automatici, adottando i meccanismi di emergenza per l'accorrere di addetti con celerità.

I proventi della gestione sono di spettanza della Società. La tariffa da praticare all'Utenza sarà concordata periodicamente con il Comune, nel rispetto del piano economico-finanziario di copertura degli investimenti allegato al presente atto quale sua parte integrante e sostanziale (v. All. .....)

ARTICOLO 11

A garanzia dell'adempimento degli obblighi tutti assunti con il presente atto, la Società costituirà, prima dell'inizio dei lavori, fidejussione assicurativa a norma di legge.

ARTICOLO 12

Per quanto non previsto nel presente atto e negli ulteriori atti richiamati, al rapporto di gestione si applicano gli artt. 37 *bis* e segg. della legge n. 109 del 1994 e s.m..

ARTICOLO 13

La definizione delle controversie inerenti l'interpretazione, l'applicazione e la risoluzione della presente convenzione e degli atti richiamati è deferita ad arbitri rituali, ai sensi dell'art. 32 della legge n. 109 del 1994 e s.m..

La nomina degli arbitri e la procedura di decisione sono regolati da detta norma e dalle previsioni attuative vigenti al momento dell'insorgenza della controversia, nonché - in via residuale - agli artt. 806 e segg. cod.proc.civ..

Alassio, lì

Il Comune di Alassio

.....

La Società

.....

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO
ASSEVERATO DA ISTITUTO DI CREDITO

INDICE

1 - PREMESSA	pag.	2
2 - DATI INIZIALI	pag.	3
3 - VALUTAZIONE DEI TEMPI E DELLE TARIFFE	pag.	4
4 - ELEMENTI ECONOMICI DEL PIANO	pag.	4
5 - COSTI DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE	pag.	5
6 - COSTI GESTIONALI	pag.	5
7 - RICAVI DIGESTIONE	pag.	6
8 - ONERI FISCALI	pag.	8
9 - ELEMENTI FINANZIARI DEL PIANO	pag.	8
10 - AMMORTAMENTO DEI BENI STRUMENTALI	pag.	9
11 - SVILUPPO DEL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO	pag.	9
12 - VALUTAZIONE DEI RISULTATI	pag.	10
13 - NOTE	pag.	11

1 - PREMESSA

Il presente piano economico finanziario è stato redatto conformemente a quanto richiesto dalla normativa per l'affidamento al "Promotore" del Project financing relativo alla; progettazione, costruzione e gestione del parcheggio interrato da realizzarsi sotto il campo sportivo comunale, nella città di ALASSIO.

Nel progetto è evidente come il "promotore" abbia dovuto operare difficili scelte per mantenere equilibrato il rapporto costi ricavi dell'iniziativa anche in considerazione:

- della capacità del mercato di assorbire un elevato numero di box auto in concessione;
- delle scelte tecniche e progettuali necessario per l'esecuzione dell'opera;
- della presenza della falda acquifera presente nel sito di realizzazione;
- del parziale periodo di sfruttamento di quella parte di posti auto da gestire a rotazione;
- delle attuali tariffe in "uso" per i parcheggi attigui;
- dei costi di demolizione e ricostruzione dell'intera struttura sportiva;
- dell'esigenza di calmierare i prezzi di mercato locali relativamente a box e posti auto,

consentendo di raggiungere un equilibrio gestionale ed economico finanziario corretto e sufficientemente remunerativo ed affidabile, tanto per l'investitore quanto per i finanziatori, riuscendo a raggiungere un equilibrio gestionale ed economico finanziario corretto e sufficientemente remunerativo ed affidabile, tanto per l'investitore quanto per i finanziatori attraverso un'attuazione progettuale parziale o totale, anche la dove l'eventuale scelta per l'esecuzione complessiva dell'opera richiederebbe necessariamente di coinvolgere il Comune di Alassio a supporto dell'opera.

Desideriamo inoltre sottolineare che, l'ipotesi di effettuare l'assegnazione dei box auto a mezzo "pubblico bando" nel quale si offra un diritto di prelazione nell'assegnazione degli stessi ai residenti e/o gli esercenti un'attività in Alassio, consentirà al Comune di Alassio di controllare e calmierare i prezzi di vendita e le assegnazioni stesse, evitando inoltre ogni tipo di speculazione di sorta.

2 - DATI INIZIALI

I dati di partenza su cui si fonda il presente piano sono i seguenti:
Inizio concessione e costruzione: **anno 2004**
Durata concessione del diritto di superficie dei box auto: **anni 99**
Durata concessione del diritto di superficie dei posti auto destinati alla rotazione : **anni 10**
Tempo di esecuzione dei lavori: **1440 giorni** (48 mesi)
Inizio della gestione e della concessione del diritto di superficie: **anno 2008**

Ipotesi A* (senza intervento da parte del Comune di Alassio)
Numero totale box e posti auto: **570**
Numero box auto destinati alla vendita : 266
Numero posti auto destinati alla vendita: 133
Numero posti auto destinati alla sosta di rotazione: 171
Ipotesi B* (con intervento da parte del Comune di Alassio)
Numero totale box e posti auto: **570**
Numero box auto destinati alla vendita : 266
Numero posti auto destinati alla vendita: 77
Numero posti auto destinati alla sosta di rotazione: 227

Prezzi di vendita Ipotesi A* (senza intervento da parte del Comune di Alassio)
box auto destinati alla vendita: Euro 40.694,00/cad.
posti auto destinati alla vendita: Euro 32.030,00/cad.
posti auto destinati alla sosta di rotazione: Euro 0,00/cad. (nessuna addebito al Comune)
Prezzi di vendita Ipotesi B* (con intervento da parte del Comune di Alassio)
box auto destinati alla vendita: Euro 40.694,00/cad.
posti auto destinati alla vendita: Euro 32.030,00/cad.
posti auto destinati alla sosta di rotazione: Euro 7.930,00/cad (a debito del Comune)
Tariffe Orarie per la sosta a rotazione
Tariffa oraria per la sosta a rotazione (iva esclusa): **€ 1,00** per ogni ora
Tariffe mensili abbonamenti (iva esclusa): **€ 180,00 diurni - € 150,00 notturni**

Tasso annuo di inflazione: **2%**
Interessi sul finanziamento: **4,35%**
Oneri fiscali complessivi: **41,0%**

3 - VALUTAZIONE DEI TEMPI E DELLE TARIFFE

Poiché la durata della concessione decorre dal momento della firma del contratto, si ipotizza che questo avvenga nella seconda metà dell'anno **2004**. Per la realizzazione delle opere viene indicato un periodo di **1440 giorni**, Pertanto l'inizio della gestione del parcheggio è previsto verso la fine dell'anno **2008**.

La **durata della concessione** richiesta è di **99 anni** dall'inizio della stessa per la cessione del diritto di superficie e di **10 anni** relativamente ai posti a rotazione

Le tariffe applicate, calcolate ai valori iniziali ed al netto di iva, in analogia con quanto previsto dal Promotore, sono le seguenti:

- **€ 1,00** per la prima e la seconda ora
- **€ 1,00** per tutte le ore successive.

Per gli abbonamenti, si ha:

- abbonamento diurno mensile **€ 180,00** + IVA
- abbonamento notturno mensile **€ 150,00** + IVA

4 - ELEMENTI ECONOMICI DEL PIANO

Gli elementi economici considerati sono i seguenti:

- Costi di realizzazione delle opere inerenti il parcheggio nonché di quelle relative la struttura sportiva.
- Costi di gestione ordinaria e di manutenzione straordinaria del parcheggio.
- Ricavi derivanti dalla vendite del diritto di superficie.
- Ricavi derivanti dalla gestione del parcheggio a rotazione.
- Oneri fiscali.

Tanto i costi quanto i ricavi sono stati valutati al netto di iva.

Tanto i costi quanto i ricavi verranno rivalutati ogni anno secondo il tasso di inflazione.

5 - COSTI DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE

I costi preventivati sono i seguenti:

- Euro 505.522,00 per le opere speciali
- Euro 6.513.879,00 per le opere civili normali in c.a. compreso lo sbancamento
- Euro 1.135.155,00 per le opere relative agli impianti idraulici
- Euro 923.627,00 per le opere relative agli impianti elettrici
- Euro 4,171.817,00 per le opere edili accessorie
- Euro 1.834.570,00 per le seguenti spese:
    a) oneri assicurativi e garanzie;
    b) imprevisti, prove su materiali, rilievi, spese per commissioni giudicatrici;
    c) prove geologiche e carotaggi;
    d) perizia geologica;
    e) progetto architettonico, strutturale, impiantistico e conseguenti direzioni dei lavori;
    f) contabilità dei lavori;
    g) collaudo in corso d'opera;
    h) certificato di prevenzione incendi.

Quanto alle manutenzioni ordinarie della struttura "parcheggio" questa verrà sostenuta anno per anno da un **accantonamento annuo di € 40.000** da utilizzare a seconda delle effettive esigenze di manutenzione/ammodernamento dell'impianto.
Il suddetto accantonamento viene imputato ai costi gestionali e sarà da utilizzare se necessario per la manutenzione straordinaria.

6 - COSTI GESTIONALI

Per garantire la migliore qualità gestionale del parcheggio, sono stati previsti i seguenti oneri valutati ai valori del primo anno, e rivalutati ogni anno secondo il **tasso annuo di inflazione previsto del 2%:**

IPOTESI A*

- costi per il personale (**3** addetti full-time + **2** part-time) **€ 100.000,00/anno**
- altri oneri onnicomprensivi **€ 80.000,00**

per un totale di € 180.000,00 annui .

IPOTESI B*

- costi per il personale (**4** addetti full-time + **2** part-time) **€ 125.000,00/anno**
- altri oneri onnicomprensivi **€ 100.000,00**

per un totale di € 225.000,00 annui .

In questa ipotesi abbiamo ipotizzato maggiori oneri gestionali, con l'intenzione di offrire un'elevata qualità del servizio e della gestione nei periodi di alta stagione

Sono inoltre previsti, come indicato al precedente punto 5, **€ 40.000 annui rivalutati** ogni anno, come accantonamento per i costi di **manutenzione straordinaria.**

Tutti i suddetti costi sono previsti a **partire dall'anno 2007,**

7 - RICAVI DI GESTIONE

I ricavi di gestione previsti sono i seguenti:

1. ricavi per la sosta a rotazione
2. ricavi per vendita di abbonamenti
3. ricavi per cessione di spazi pubblicitari.

Tutti i suddetti ricavi sono stati calcolati ai valori iniziali, ed inseriti nel piano economico finanziario con un incremento annuo pari al tasso di inflazione previsto (20%).

7.1 - Ricavi per la sosta a rotazione.

Il progetto oggetto della presente proposta prevede un **numero di posti auto totale** (punto 2 - Dati iniziali) di n. **304 posti auto.** Di questi n° 171 posti auto o 227, sono riservati alla rotazione per la sosta a pagamento. Non sono stati presi in considerazione, per motivi prudenziali, ricavi derivanti dalla gestione dei posti per moto.

Il tasso di occupazione medio quotidiano per posto auto è stato valutato in 4 ore/giorno, ed il numero annuo di giorni utili per la messa a reddito dei posti stessi è stato stimato in 120/anno. Tale tasso di occupazione, leggermente inferiore a quello prevedibile è stato determinato (prudenzialmente, data l'ubicazione del parcheggio) in base ai dati desunti dalle

esperienze maturate nella gestione di impianti di parcheggio di analoghe caratteristiche.
La tariffa media presa a base per la sosta di rotazione è di € 1,00 tenuto conto del fatto che la sosta di durata inferiore alle 2 ore è prevalente rispetto a quella di durata superiore. Abbiamo dunque:

- **€ 1,00 x ore 4 x giorni 120 = € 480,00**/anno per posto auto

Ferme queste premesse il progetto oggetto della presente proposta prevede:

IPOTESI A*

Dati n° **171** posti auto utili per la sosta a pagamento, abbiamo dunque:

- **€ 1,00 x ore 4,00 x giorni 120 x posti 170 = € 81.600,00** annui

IPOTESI B*

Dati n° **227** posti auto utili per la sosta a pagamento, abbiamo dunque:

- **€ 1,00 x ore 4,00 x giorni 120 x posti 220 = € 105.600,00** annui

7.2 - Ricavi per vendita di abbonamenti.

IPOTESI A*

Verranno offerti n. 50 abbonamenti mensili diurni, e n. 50 abbonamenti mensili notturni. Poiché i **posti liberi disponibili** a parcheggio a rotazione esaurito sono 171, si ha un delta di sovrapposizione che prevede almeno 120 posti sempre disponibili per la rotazione, quindi il 70% della disponibilità.
Dai ricavi per "vendita degli abbonamenti diurni" si potranno ottenere:

- **€ 180 x mesi 8 x posti 50 = € 72.000,00** annui .

Dai ricavi per "vendita degli abbonamenti notturni" si potranno ottenere:

- **€ 150 x mesi 8 x posti 50 = € 60.000,00** annui.

Sommando i due dati, abbiamo un **totale di € 132.000,00 annui,** che considereremo al 50% per l'anno 2008, ed al 100% dal 2009 in avanti.

IPOTESI B*

Verranno offerti n. 60 abbonamenti mensili diurni, e n. 60 abbonamenti mensili notturni. Poiché i **posti liberi disponibili** a parcheggio a rotazione esaurito sono 227, si ha un delta di sovrapposizione che prevede almeno 167 posti sempre disponibili per la rotazione, quindi il 74% della disponibilità.

Dai ricavi per "vendita degli abbonamenti diurni" si potranno ottenere:

- **€ 180 x mesi 8 x posti 60 = € 86.400,00** annui .

Dai ricavi per "vendita degli abbonamenti notturni" si potranno ottenere:

- **€ 150 x mesi 8 x posti 60 = € 72.000,00** annui.

Sommando i due dati, abbiamo un **totale di € 158.400,00 annui**, che considereremo dal 2007 in avanti

7.3 - Ricavi per cessione di **spazi pubblicitari.**

Per la cessione di spazi pubblicitari è stato ipotizzato un introito di **€ 2.400 l'anno,** Tale introito è stato inserito nel piano a partire dall'anno 2007.

8 - ONERI FISCALI

La quantificazione degli oneri fiscali dipende essenzialmente dalla presenza di un'utile o perdita di esercizio, e pertanto prevede l'elaborazione di un conto economico, per quanto semplificato, per ogni periodo.

Nel conto economico sono imputati come costi tanto le quote interessi delle rate di pagamento dei finanziamenti esterni, quanto le quote di ammortamento dei beni strumentali.

Dunque, per poter procedere, è necessario prendere in esame gli elementi finanziari del piano.

L'aliquota fiscale complessiva applicata all'utile lordo è del 41%.

9 - ELEMENTI FINANZIARI DEL PIANO

9.1 - Finanziamenti propri

Si prevede che l'entità dei finanziamenti propri (capitale di rischio) sia pari a **€ 4.000.000,** sotto forma di capitale direttamente investito, o di capitale sociale della eventuale società di progetto (Spa o Srl).

9.2 - Finanziamenti esterni

Si prevede una copertura finanziaria del fabbisogno di cassa eccedente il capitale proprio mediante un **finanziamento ipotecario immobiliare sull'area oggetto della concessione sino a € 8.000.000,** da parte di un Istituto di Credito, **ammortizzabile sino a 25 anni** (in rate semestrali posticipate) **ad una tasso variabile ipotizzato al 4,35%** compresi gli oneri accessori.

L'erogazione del finanziamento è prevista a stato avanzamento lavori
Entrambi i finanziamenti consentono di far fronte ai costi di costruzione del parcheggio.
E' fermo l'impegno dell'amministrazione comunale a consentire l'iscrizione di un'ipoteca immobiliare sull'area oggetto della concessione a favore dell'Istituto di Credito erogante il credito fondiario.

9.3 - Finanziamenti pubblici

Per quanto riguarda il capitale pubblico, non è prevista alcuna forma di finanziamento da parte dell'Amministrazione, salvo nel caso fosse scelta **l'ipotesi B,** poiché in questo caso sarà necessario per la pubblica amministrazione reperire per l'acquisto di n° 227 posti auto da adibire a rotazione per un importo complessivo di Euro 1.800.110,00 oltre IVA da erogare al promotore a stati avanzamento.

10 - AMMORTAMENTO DEI BENI STRUMENTALI

Le quote di ammortamento dei beni strumentali previste dal piano sono le seguenti:

- per le opere civili **4%** annuo
- per gli impianti **5 %** annuo
- per le spese tecniche **10 %** annuo.

11 - SVILUPPO DEL PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO

I dati citati nei punti precedenti vengono inseriti nel piano economico-finanziario, che prevede l'elaborazione, anno per anno, di un conto economico che permetta di valutare gli oneri fiscali in misura attendibile. Una volta quantificati questi ultimi, avremo un quadro completo dei **flussi di cassa** per ogni periodo.
Sul fronte delle entrate di cassa vengono considerati i ricavi di gestione, come quantificato al punto 7 e gli interessi sulla cassa attiva.
Vengono poi sottratti i seguenti costi:

1. i costi di costruzione dei beni strumentali ammortizzabili, distribuiti secondo le fasi cronologiche di attuazione
2. i costi di gestione annuali e gli accantonamenti straordinari
3. gli oneri fiscali sugli utili dell'attività di gestione
4. le rate di pagamento dei prestiti bancari
5. le uscite straordinarie
6. gli interessi su tesoreria passiva

SPECIFICAZIONE CARATTERISTICHE SERVIZIO E GESTIONE

L'analisi economica condotta dal promotore conduce alla seguente ipotesi progettuale:

- Numero totale auto in box e posti "aperti": 570
- Numero auto in box destinati alla vendita in diritto di sup.: 266
- Numero posti auto destinati alla vendita in diritto di sup: 133 (soluzione A*), 77 (soluzione B*)
- Numero posti auto destinati alla sosta di rotazione: 171 (soluzione A*), 227 (soluzione B*)
- Cessione al Comune della superficie di copertura, della nuova tribuna e locali accessori, rifacimento del manto in erba sintetica, nuovo impianto di illuminazione per il campo da gioco, sistemazioni esterne per ingresso principale al campo sportivo comunale ed al palazzetto dello sport.

Le condizioni di vendita considerate nelle valutazioni economico-finanziarie sono le seguenti:

- Ipotesi A*: realizzazione dell'opera senza erogazione di capitale da parte del Comune di Alassio
  - box auto destinati alla vendita: Euro 40.694,00/cad. + IVA
  - posti auto destinati alla vendita: Euro 32.030,00/cad. + IVA
  - posti auto destinati alla sosta di rotazione: Euro 0,00/cad. (nessuna addebito al Comune)

- Ipotesi B*: realizzazione dell'opera con parziale erogazione di capitale da parte del Comune di Alassio
  - box auto destinati alla vendita: Euro 40.694,00/cad.
  - posti auto destinati alla vendita: Euro 32.030,00/cad.
  - posti auto destinati alla sosta di rotazione: Euro 7930,00/cad +IVA (a debito del Comune)

Le tariffe, da applicarsi per i posti auto a rotazione, nell'ipotesi di concessione decennale sono:

- Tariffa oraria per la sosta a rotazione residenti e non residenti (iva compresa): € 1,00 per ogni ora
- Tariffe mensili abbonamenti (iva compresa): € 180,00 diurni - € 150,00 notturni

L'attuazione del progetto di finanza per la realizzazione del parcheggio a rotazione, con successiva gestione dello stesso, sarà coadiuvato da parziale finanziamento del Comune di Alassio, nella misura del valore della cessione del diritto di superficie per la realizzazione dei box privati, i quali saranno vincolati ad una concessione di 99 anni come meglio specificato in bozza di convenzione, ed in ragione di una eventuale parziale erogazione di capitale pubblico nel caso in cui l'Amministrazione volesse reperire un numero maggiore di posti auto destinati alla rotazione, così come meglio specificato nell'allegato piano economico-finanziario.

E' bene infatti ricordare che qualsiasi intervento realizzato in project financing ha bisogno di requisiti di redditività che consentano un ritorno delle risorse investite, che non tutte le tipologie di opere sono in grado di garantire, come ad esempio la sola costruzione e gestione dei posti auto a rotazione.

Per quanto concerne i contributi urbanistici concessori, ove dovuti per la parte relativa ai box, saranno oggetto di scomputo ai sensi di legge, viste le consistenti opere a servizio previste (marciapiedi, verde pubblico, rifacimento del manto erboso di copertura, ecc.). Gli oneri urbanistici per la parte dei posti auto a rotazione non sono dovuti, essendo l'opera considerata pubblica, realizzabile da privati, anche se con parziale finanziamento dell'amministrazione, e gestita con scadenza predeterminata da privati, a tariffe amministrate, controllate e predefinite dall'Amministrazione.

Le fonti di finanziamento previste sono quindi riconducibili a due differenti tipologie in tre diverse forme:

- capitali propri;
- capitali di terzi "istituti di credito";
- capitali di terzi "incassi caparre e acconti da clienti per vendite box in diritto di superficie con concessione novantanovennale".

Quest'ultima è senz'altro la forma più importante, ed i relativi valori sono stati inseriti nel piano finanziario contrapponendoli ai fabbisogni di cassa in merito alle scadenze temporali dell'esecuzione dell'opera (ad esempio fine opere provvisionali , fine scavi ecc.) facendo particolare attenzione alle reali potenzialità di collocamento del prodotto offerte dal mercato specifico, in modo da stabilire un programma sufficientemente attendibile e prudenziale delle vendite, dei relativi incassi e dei valori delle stesse.

Il finanziamento di terzi, di cui al punto 2) previsto dal progetto, è ipotizzato come una esposizione bancaria a breve termine (apertura di credito), da utilizzare in base alle esigenze di cassa generate dalla realizzazione del progetto stesso.

Le tariffe e gli orari considerati sono cautelativi, essendo stati valutati quelli ad oggi in uso nei parcheggi a rotazione nel Comune di Alassio; anche i valori relativi ai posti auto in parcheggio chiuso potrebbero essere ritoccati in aumento, così come potrebbero essere anche valutate le ore notturne di utilizzo a rotazione, di certo appetibili quanto le diurne nei periodi estivi e festivi.

La gestione del parcheggio a rotazione è stata prevista con utilizzo del sistema dei controlli di accesso e uscita, tramite impianto coordinato e automatizzato tra sbarre, lettori sugli ingressi/uscite e casse automatiche per il pagamento della sosta, con eventuale successivo utilizzo dei sistemi telepass e/o carta di credito, una volta ritenuti evoluti ed accertate dall'ente gestore del sistema le dovute funzionalità.

I costi dei sopraccitati impianti sono inseriti nel costo di costruzione di cui all'allegato ''calcolo sommario della spesa'', mentre i costi di gestione dello stesso e le relative manutenzioni sono inserite nel piano economico-finanziario, così come l'indicazione dei ricavi di gestione annuali provenienti dall'utilizzo dei posti auto a rotazione.

I costi della gestione più significativi sono dati essenzialmente dal personale di servizio e sorveglianza, dall'esecuzione di manutenzioni straordinarie e ordinarie sul fabbricato, dalle assicurazioni e dalle spese generali e di gestione.

Per la determinazione dei costi e dei conseguenti flussi di cassa esposti nei piani economico-finanziari, si è prudenzialmente tenuto conto di tutti i problemi tecnici che potrebbero verificarsi nella fase della costruzione (es. presenza di un massimo livello di falda, spostamento utenze al di sotto del sedime stradale, ...), peraltro scrupolosamente affrontati nell'ambito delle valutazioni esposte nella *"relazione di prefattibilità ambientale"*.

Per l'esposizione dei dati è stato scelto un livello di sintesi tale da evidenziare esclusivamente le voci più espressive ai fini dell'analisi del progetto.

Si è volutamente evitata un'analisi di dettaglio superiore che, senza aggiungere dati particolarmente rilevanti, avrebbe avuto il solo effetto di complicare e confondere la valutazione complessiva del progetto, facendo perdere forza e valore ai dati fondamentali per la valutazione della consistenza della proposta.

La gestione del parcheggio a rotazione è stata prevista con utilizzo del sistema dei controlli di accesso e uscita, tramite impianto coordinato e automatizzato tra sbarre, lettori sugli ingressi/uscite e casse automatiche per il pagamento della sosta, con eventuale successivo utilizzo dei sistemi telepass e/o carta di credito, una volta ritenuti evoluti ed accertate dall'ente gestore del sistema le dovute funzionalità.

I costi dei sopraccitati impianti sono inseriti nel costo di costruzione di cui all'allegato ''calcolo sommario della spesa'', mentre i costi di gestione dello stesso e le relative manutenzioni sono inserite nel piano economico-finanziario, così come l'indicazione dei ricavi di gestione annuali provenienti dall'utilizzo dei posti auto a rotazione.

I costi della gestione più significativi sono dati essenzialmente dal personale di servizio e sorveglianza, dall'esecuzione di manutenzioni straordinarie e ordinarie sul fabbricato, dalle assicurazioni e dalle spese generali e di gestione.

Riguardo ai tempi della costruzione, nonostante risulti difficile stimare la data precisa dell'inizio dei lavori, in quanto dipendente in maniera inscindibile dai tempi di eventuale approvazione della proposta da parte dell'Amministrazione e dalla conseguente aggiudicazione che ne deve scaturire, si è ritenuto ragionevole ipotizzare l'inizio delle attività per il mese di ottobre 2004.

Il completamento delle opere è previsto per il mese di ottobre 2008, periodo a partire dal quale inizia la fase della gestione decennale.

Solo in sede di gara potranno essere stabilite dall'Amministrazione le penali a norma di legge a carico dell'Impresa Aggiudicataria.

Alassio, 07/10/2003

Studio Tecnico Associato
Dott.Ing. Giancarlo Garassino – Geom. Alberto Ronchi

Dott. Ing. Emilio Brovelli

CRITERI VALUTAZIONE OFFERTA ECONOMICAMENTE PIU' VANTAGGIOSA

Si sviluppano le elaborazioni relative ad un periodo di 10 anni, pari alla durata della concessione, e si ottengono i flussi di cassa.
Il **Conto economico,** come abbiamo visto, ci permette di quantificare gli oneri fiscali, imputando ad ogni esercizio, oltre ai ricavi ed ai costi correnti, la quota interesse delle rate dei finanziamenti e le quote di ammortamento dei beni strumentali, secondo le aliquote indicate al punto 10. E' stato anche calcolato il **patrimonio netto cumulato (Kn),** come somma del capitale iniziale incrementato (o diminuito) dell'utile netto (perdita) degli esercizi precedenti.
Come si può notare, al termine degli ammortamenti (10° periodo) il patrimonio netto **Kn** viene a coincidere con l'importo dei **flussi di cassa cumulati (Cn),** come è lecito attendersi; nel nostro caso, inoltre, non è stata prevista alcuna forma di distribuzione di dividendi.
Altri dati di interesse economico-finanziario forniti dal piano sono il **Roe** (Return on Equity), calcolato come rapporto tra l'utile netto di esercizio ed il patrimonio netto cumulato **Kn,** ed il **DSCR** (Debt Service Cover Ratio), un indice ricavato dal rapporto tra il flusso operativo di un esercizio, e l'importo del debito finanziario relativo all'esercizio stesso. Quanto più il DSCR è maggiore dell'unità, tanto maggiori sono le garanzie per gli istituti finanziatori che il flussi di cassa operativi coprano il servizio del debito.

12 - VALUTAZIONE DEI RISULTATI

Lo sviluppo del piano economico finanziario ci restituisce, nel caso in esame, i seguenti parametri di valutazione.
Il flusso di cassa cumulato al netto del capitale, ma comprensivo degli oneri fiscali e finanziari **(Cn—K),** nelle ipotesi previste dal piano, va in pari **alla fine del 7° periodo.**
In base ai suddetti risultati, riteniamo di poter affermare che, avendo eseguito tutte le valutazioni tanto dei costi quanto dei ricavi in modo prudenziale, il presente piano economico finanziario abbia i requisiti necessari per una valutazione positiva del Project financing relativo.

13 – NOTE

- Il presente piano economico-finanziario è una versione sintetica, che non comprende l'onere finanziario relativo all'IVA durante la fase di costruzione delle opere, e fino al successivo recupero dell'imposta stessa.
- Sotto il profilo fiscale, inoltre, IRPEG e IRAP sono state accorpate sotto un'unica aliquota del 41% rispetto alla stessa base imponibile, con un procedimento che, pur non essendo esatto per quanto riguarda l'IRAP, presenta un'approssimazione accettabile. L'ICI e la TARSU sono state invece incluse tra gli oneri gestionali onnicomprensivi, poiché rappresentano un'uscita quantificabile, e non dipendente dal reddito.
- E' comunque disponibile anche una versione completa del piano stesso, che tiene analiticamente conto di tutti gli elementi suddetti.

Spett.le
F.I.S. Factoring Investimenti Servizi finanziari S.p.A.
Via Crara Maffei, 1
24121 Bergamo (BG)

Roma, 20 novembre 2003

Le nostre società intendono proporsi in qualità di promotori del progetto per la realizzazione di box in diritto di superficie e posti auto in concessione a rotazione nel comune di Alassio, località "campo sportivo" – denominazione del progetto *"Parcheggio interrato da realizzarsi sotto il campo sportivo comunale"*.

In relazione a quanto sopra, abbiamo predisposto l'allegata documentazione:

- Progetto preliminare (All. 1)
- Studio di fattibilità ambientale (All. 2)
- Bozza di convenzione; (All. 3)
- Piano economico-finanziario; (All. 4)
- Relazione Economico-Finanziaria (All. 5)
- Bilancio al 31/12/2001 Cetti S.p.A. e bilancio al 31/12/2001 N.V. Besix S.A. con relazione sulle commesse; (All. 6) (All. 7)

Con la presente siamo a richiederVi di voler rilasciare l'asseverazione del piano economico-finanziario del progetto ai sensi dell'art 37 bis della Legge n. 109/1994.

Distinti saluti

COSTRUZIONE BOX AUTO IN DIRITTO DI SUPERFICIE E POSTI AUTO IN CONCESSIONE IN COMUNE DI ALASSIO IPOTESI A*

FLUSSI DI CASSA	ANNO PERIODO	P	1 2004	2 2005	3 2006	4 2007	5 2008	6 2009	7 2010	8 2011	9 2012	10 2013	11 2014	12 2015	13 2016	
Cassa Iniziale			0	884	4071	3459	3129	556	473	549	625	701	777	853	929	
ENTRATE																
Capitale Proprio	4000		600	1200	1200	1000										
Finanziamento di Terzi	8000		1200	2400	2400	2000										
Ricavi per vendite	15084		300	3300	3000	3800	3800	884								
Ricavi per gestione a ore	816		0	0	0	81,6	81,6	81,6	81,6	81,6	81,6	81,6	81,6	81,6	81,6	
Ricavi per gestione abbonamenti	1320					132	132	132	132	132	132	132	132	132	132	
Recupero per Iva versata	0															
Altri ricavi	24					2,4	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4	
Altre entrate	0															
Interessi attivi	0															
TOTALE ENTTRATE	**29244**		**2100**	**6900**	**6600**	**7016**	**4016**	**1100**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	
USCITE																
Quota Ammortamento/accantonamento	400					40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	
Costi Realizzaione Opere	15084		1250	3750	3750	3750	2584									
Sconto su costi realizzazione Opere**	-1357,56	9%	-112,5	-337,5	-337,5	-337,5	-232,56									
Costi di commissione di vendita	296	2%		66	60	76	76	17,68	0							
Costi di Gestione Parcheggio	1330					133	133	133	133	133	133	133	133	133	133	
Costi di gestione Società	70					7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	
Tassa IRPEG	0															
Tassa IRAP	0															
Altre uscite/reso Finanziamenti	12000				3500	3500	4000	1000	0							
Interessi Passivi (equity+ mutuo)	817	4,35%	78	235	239	218	22	25	0							
TOTALE USCITE	**28638,82**		**1216**	**3713**	**7212**	**7346**	**6589**	**1183**	**140**	**140**	**140**	**140**	**140**	**140**	**140**	**0**
Flussi di cassa			884,2	3186,6	-611,75	-330	-2573,19	-82,68	76	76	76	76	76	76	76	
Flussi Netti																
Flussi Netti pe periodo			884,2	4070,8	3459,05	3129,05	555,86	473,18	549,18	625,18	701,18	777,18	853,18	929,18	1005,18	
TOTALE MARGINE NETTO	605,18															
ROE	11,91%	*														

* il rendimento sull'equity e stato calcolato ipotizzando di impegnare mediamtene circa 2000 keuro per 4 anni al netto alnetto degli interessi passivi liquidati sul denaro impiegato (4,35% anno)

** i costi di realizzione delle opere previa verifica degli stessi con i relativi fornitori e/o subappaltataori sono stato scontati all'impresa mediamente del 9% (nove)

COSTRUZIONE BOX AUTO IN DIRITTO DI SUPERFICIE E POSTI AUTO IN CONCESSIONE IN COMUNE DI ALASSIO IPOTESI B

FLUSSI DI CASSA	ANNO PERIODO	P	1 2004	2 2005	3 2006	4 2007	5 2008	6 2009	7 2010	8 2011	9 2012	10 2013	11 2014	12 2015	13 2016	
Cassa Iniziale			0	884	4071	3459	3133	565	486	567	647	728	808	888	969	
ENTRATE																
Capitale Proprio	4000		600	1200	1200	1000										
Finanziamento di Terzi	8000		1200	2400	2400	2000										
Ricavi per vendite	15084		300	3300	3000	3800	3800	884								
Ricavi per gestione a ore	1050		0	0	0	105	105	105	105	105	105	105	105	105	105	
Ricavi per gestione abbonamenti	1580					158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	
Recupero per Iva versata	0															
Altri ricavi	24					2,4	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4	
Altre entrate	0															
Interessi attivi	0															
TOTALE ENTTRATE	**29738**		**2100**	**6900**	**6600**	**7065,4**	**4065,4**	**1149,4**	**265,4**	**265,4**	**265,4**	**265,4**	**265,4**	**265,4**	**265,4**	
USCITE																
Quota Ammortamento/accantonamento	400					40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	
Costi Realizzaione Opere	15084		1250	3750	3750	3750	2584									
Sconto su costi realizzazione Opere	-1357,56	9%	-112,5	-337,5	-337,5	-337,5	-232,56									
Costi di commissione di vendita	296	2%		66	60	76	76	17,68	0							
Costi di Gestione Parcheggio	1725					172,5	172,5	172,5	172,5	172,5	172,5	172,5	172,5	172,5	172,5	
Costi di gestione Società	125					12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	
Tassa IRPEG	0															
Tassa IRAP	0															
Altre uscite/reso Finanziamenti	12000				3500	3500	4000	1000	0							
Interessi Passivi (equity+ mutuo)	817	4,35%	78	235	239	218	22	25	0							
TOTALE USCITE	**29088,82**		**1216**	**3713**	**7212**	**7391**	**6634**	**1228**	**185**	**185**	**185**	**185**	**185**	**185**	**185**	**0**
Flussi di cassa			884,2	3186,6	-611,75	-325,6	-2568,79	-78,28	80,4	80,4	80,4	80,4	80,4	80,4	80,4	
Flussi Netti																
Flussi Netti pe periodo			884,2	4070,8	3459,05	3133,45	564,66	486,38	566,78	647,18	727,58	807,98	888,38	968,78	1049,18	
TOTALE MARGINE NETTO	649,18															

ROE 12,46% *

* il rendimento sull'equity e stato calcolato ipotizzando di impegnare mediamtene circa 2000 keuro per 4 anni a alnetto degli interessi passivi liquidati sul denaro impiegato (4,35% anno)

** i costi di realizzione delle opere previa verifica degli stessi con i relativi fornitori e/o subappaltataori sono stato scontati all'impresa mediamente del 9% (nove)

COSTRUZIONE BOX AUTO IN DIRITTO DI SUPERFICIE E POSTI AUTO IN CONCESSIONE IN COMUNE DI ALASSIO

tempo	ANDAMENTO COSTI IPOTESI A									
mese	oneri mensili	% avanz	Montante investiemnto	mezi propri	finanziamenti di terzi	acconti da terzi	acconti da C.ne Alassio	note	note % incassi	% verifica
1	314250	2,08	314250	100000	0					
2	314250	2,08	628500	100000	0		0			
3	314250	2,08	942750	100000	0		0			
4	314250	2,08	1257000	100000	0		0			
5	314250	2,08	1571250	100000	0		0			
6	314250	2,08	1885500	100000	0		0			
7	314250	2,08	2199750	100000	200000		0			
8	314250	2,08	2514000	100000	200000		0			
9	314250	2,08	2828250	100000	200000		0			
10	314250	2,08	3142500	100000	200000		0			
11	314250	2,08	3456750	100000	200000		0			
12	314250	2,08	3771000	100000	200000		0			
13	314250	2,08	4085250	100000	200000	75000	0			
14	314250	2,08	4399500	100000	200000	75000	0			
15	314250	2,08	4713750	100000	200000	75000	0			
16	314250	2,08	5028000	100000	200000	75000	0			
17	314250	2,08	5342250	100000	200000	75000	0			
18	314250	2,08	5656500	100000	200000	75000	0			
19	314250	2,08	5970750	100000	200000	75000	0			
20	314250	2,08	6285000	100000	200000	75000	0			
21	314250	2,08	6599250	100000	200000	75000	0			
22	314250	2,08	6913500	100000	200000	75000	0			
23	314250	2,08	7227750	100000	200000	75000	0			
24	314250	2,08	7542000	100000	200000	75000	0			
25	314250	2,08	7856250	100000	200000	75000	0			
26	314250	2,08	8170500	100000	200000	75000	0			
27	314250	2,08	8484750	100000	200000	75000	0			
28	314250	2,08	8799000	100000	200000	75000	0			
29	314250	2,08	9113250	100000	200000	75000	0			
30	314250	2,08	9427500	100000	200000	75000	0			
31	314250	2,08	9741750	100000	200000	75000	0			
32	314250	2,08	10056000	100000	200000	75000	0			
33	314250	2,08	10370250	100000	200000	75000	0			
34	314250	2,08	10684500	100000	200000	75000	0			
35	314250	2,08	10998750	100000	200000	75000	0			
36	314250	2,08	11313000	100000	200000	75000	0			
37	314250	2,08	11627250	100000	200000	75000	0			
38	314250	2,08	11941500	100000	200000	75000	0			
39	314250	2,08	12255750	100000	200000	75000	0			
40	314250	2,08	12570000	100000	200000	75000	0			
41	314250	2,08	12884250	0	200000	75000	0			
42	314250	2,08	13198500	0	200000	75000	0			
43	314250	2,08	13512750	0	200000	75000	0			
44	314250	2,08	13827000	0	200000	75000	0			
45	314250	2,08	14141250	0	200000	75000	0			
46	314250	2,08	14455500	0	200000	75000	0			
47	314250	2,08	14769750	0	0	75000	0			
48	314250	2,08	15084000	0	0	75000	0			
	15084000			4000000	8000000	2700000				

COSTRUZIONE BOX AUTO IN DIRITTO DI SUPERFICIE E POSTI AUTO IN CONCESSIONE IN COMUNE DI ALASSIO

tempo	ANDAMENTO COSTI IPOTESI B									
mese	oneri mensili	% avanz	Montante investiemnto	mezi propri	finanziamenti di terzi	acconti da terzi	acconti da C.ne Alassio	note	note % incassi	% verifica
1	314250	2,08	314250	100000	0					
2	314250	2,08	628500	100000	0		75000			
3	314250	2,08	942750	100000	0		75000			
4	314250	2,08	1257000	100000	0		75000			
5	314250	2,08	1571250	100000	0		75000			
6	314250	2,08	1885500	100000	0		75000			
7	314250	2,08	2199750	100000	200000		75000			
8	314250	2,08	2514000	100000	200000		75000			
9	314250	2,08	2828250	100000	200000		75000			
10	314250	2,08	3142500	100000	200000		75000			
11	314250	2,08	3456750	100000	200000		75000			
12	314250	2,08	3771000	100000	200000		75000			
13	314250	2,08	4085250	100000	200000	75000	75000			
14	314250	2,08	4399500	100000	200000	75000	75000			
15	314250	2,08	4713750	100000	200000	75000	75000			
16	314250	2,08	5028000	100000	200000	75000	75000			
17	314250	2,08	5342250	100000	200000	75000	75000			
18	314250	2,08	5656500	100000	200000	75000	75000			
19	314250	2,08	5970750	100000	200000	75000	75000			
20	314250	2,08	6285000	100000	200000	75000	75000			
21	314250	2,08	6599250	100000	200000	75000	75000			
22	314250	2,08	6913500	100000	200000	75000	75000			
23	314250	2,08	7227750	100000	200000	75000	75000			
24	314250	2,08	7542000	100000	200000	75000	75000			
25	314250	2,08	7856250	100000	200000	75000	75000			
26	314250	2,08	8170500	100000	200000	75000	0			
27	314250	2,08	8484750	100000	200000	75000	0			
28	314250	2,08	8799000	100000	200000	75000	0			
29	314250	2,08	9113250	100000	200000	75000	0			
30	314250	2,08	9427500	100000	200000	75000	0			
31	314250	2,08	9741750	100000	200000	75000	0			
32	314250	2,08	10056000	100000	200000	75000	0			
33	314250	2,08	10370250	100000	200000	75000	0			
34	314250	2,08	10684500	100000	200000	75000	0			
35	314250	2,08	10998750	100000	200000	75000	0			
36	314250	2,08	11313000	100000	200000	75000	0			
37	314250	2,08	11627250	100000	200000	75000	0			
38	314250	2,08	11941500	100000	200000	75000	0			
39	314250	2,08	12255750	100000	200000	75000				
40	314250	2,08	12570000	100000	200000	75000	0			
41	314250	2,08	12884250	0	200000	75000	0			
42	314250	2,08	13198500	0	200000	75000	0			
43	314250	2,08	13512750	0	200000	75000	0			
44	314250	2,08	13827000	0	200000	75000	0			
45	314250	2,08	14141250	0	200000	75000	0			
46	314250	2,08	14455500	0	200000	75000	0			
47	314250	2,08	14769750	0	0	75000	0			
48	314250	2,08	15084000	0	0	75000	0			
	15084000			4000000	8000000	2700000	1800000			

CONTO ECONOMICO PARECHEGGIO A ROTAZION EGESTIONE DECENNALE IPOTESI A

POSTI AUTO N° 171	**ANNO TIPO**	Totale
VALORE DELLA PRODUZIONE		
Ricavi di vendita o prestazioni	216000	
Valore della produzione	**216000**	**216000**
COSTI DELLA PRODUZIONE		
Spese generali	8000	
Manutenzioni Ordinarie e Pulizie	10000	
Accanton.to Manutenzioni Straordinarie	40000	
Assicurazioni	15000	
Personale:	100000	
Varie/Amministrative	7000	
Costi della produzione	180000	180000
RISULTATO DELLA GESTIONE		
PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	0	
PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI	0	
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	36000	
Imposte sul reddito di esercizio:	14760	
UTILE DELL'ESERCIZIO	21240	

CONTO ECONOMICO PARECHEGGIO A ROTAZIONEGESTIONE DECENNALE IPOESI B

POSTI AUTO N° 227	**ANNO TIPO**	Totale
VALORE DELLA PRODUZIONE		
Ricavi di vendita o prestazioni	266400	
Valore della produzione	**266400**	**266400**
COSTI DELLA PRODUZIONE		
Spese generali	12500	
Manutenzioni Ordinarie e Pulizie	12500	
Accanton.to Manutenzioni Straordinarie	40000	
Assicurazioni	22500	
Personale:	125000	
Varie/Amministrative	12500	
Costi della produzione	225000	225000
RISULTATO DELLA GESTIONE		
PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	0	
PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI	0	
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	41400	
Imposte sul reddito di esercizio:	16974	
UTILE DELL'ESERCIZIO	24426	

CRITERI PER AGGIUDICAZIONE

Aggiudicazione a favore dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 21 comma 2 lettera b) Legge 109/94 e successive modifiche e integrazioni, sulla base dei seguenti elementi di valutazione e relativi pesi:

a) (Prezzo) diritto di superficie per box/posto auto con un massimo di anni 99: punti 25/100
b) Valore tecnico: punti 20/100
c) Valore estetico: punti 5/100
d) Tempo di esecuzione dei lavori: punti 20/100
e) Rendimento (inteso come qualità funzionale del parcheggio a rotazione rispetto al contesto urbano e come relazione con l'utenza): punti 5/100
f) Durata della concessione punti: 5/100
g) Modalità di gestione punti: 10/100
h) Requisito ex art. 8.11 – quater, lett b) L. 109/94 punti: 10/100

I punteggi saranno assegnati applicando il metodo aggregativo compensatore di cui all'allegato "B" al DPR n. 554/99, ove i coefficienti per la valutazione degli elementi di natura qualitativa saranno determinati in base alla media delle cifre attribuite discrezionalmente dai singoli commissari e gli altri mediante interpolazione lineare secondo l'allegato "B" di cui sopra.

Alassio, 07/10/2003

Studio Tecnico Associato
Dott.Ing. Giancarlo Garassino – Geom. Alberto Ronchi

Dott. Ing. Emilio Brovelli

GARANZIE OFFERTE DA PROMOTORE ALL'AMMINISTRAZIONE AGGIUDICATRICE

Le società promotrici, come riportato nel sottostante quadro economico dell'intervento, intendono offrire garanzie conformi a quanto previsto dalla Legge, secondo il combinato disposto dagli artt.37 quater e 30 della Legge 109/1994 e successive modificazioni.

QUADRO ECONOMICO DELL'INTERVENTO

OGGETTO	Importo	Cassa prof.(2%)	IVA (20%)	TOTALE
Importo lavori a misura/corpo	€ 12.848.000,00		€ 2.569.600,00	€ 15.417.600,00
Oneri per la sicurezza	€ 402.000,00		€ 80.400,00	€ 482.400,00
Oneri assicurativi e garanzie	€ 100.000,00		€ 20.000,00	€ 120.000,00
Imprevisti/prove su materiali/rilievi,/spese per commissioni giudicatrici	€ 662.500,00		€ 132.500,00	€ 795.000,00
Prove geologiche/carotaggi	€ 10.000,00		€ 2.000,00	€ 12.000,00
Perizia geologica	€ 15.000,00	€ 300,00	€ 3.060,00	€ 18.360,00
Progetto architettonico/strutture/ impianti/sicurezza/direz.lavori	€ 859.210,00	€ 17.184,20	€ 175.278,84	€ 1.051.673,04
Contabilità dei lavori	€ 158.860,00	€ 3.177,20	€ 32.407,44	€ 194.444,64
Collaudo in corso d'opera	€ 20.000,00	€ 400,00	€ 4.080,00	€ 24.480,00
Certificato di prevenzione incendi	€ 9.000,00	€ 180,00	€ 1.836,00	€ 11.016,00
IMPORTI PARZIALI	€ 15.084.570,00	€ 21.241,40	€ 3.021.162,28	€ 18.126.973,68
TOTALE IVATO (arrotond.)	18.127.000,00			

Alassio, 07/10/2003

Studio Tecnico Associato
Dott.Ing. Giancarlo Garassino – Geom. Alberto Ronchi

Dott. Ing. Emilio Brovelli

IMPORTO SPESE SOSTENUTE PER PREDISPOSIZIONE ALLA PROPOSTA

Ai sensi dell'art. 37-bis della Legge 109/94 *"Le proposte devono inoltre indicare l'importo delle spese sostenute per la loro predisposizione comprensivo anche dei diritti sulle opere di ingegno di cui all'articolo 2578 del codice civile. Tale importo, soggetto all'accettazione da parte dell'Amministrazione aggiudicatrice, non può superare il 2.5% del valore dell'investimento, come desumibile dal piano economico-finanziario."*

I compensi professionali relativi alla redazione del progetto preliminare sono stati valutati in base alla vigente Tariffa Nazionale per Ingegneri ed Architetti (Legge 2 marzo 1949, n. 143) e successive modifiche, aggiornamenti ed integrazioni e sono composti dalle seguenti voci:

1.	progetto preliminare architettonico, strutturale, impiantistico, prime disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza:	€ 74.477,10
2.	relazione geologica preliminare:	€ 1.500,00
	TOTALE PRESTAZIONE PROFESSIONALE	€ 75.977,10

Gli importi relativi alle voci 1), calcolati a percentuale, possono essere desunti dalle valutazioni riportate nella relazione *"calcolo sommario della spesa"*

Gli importi relativi alla redazione della relazione geologica preliminare sono invece stati stabiliti a discrezione.

Considerando l'incidenza delle rimanenti prestazioni fornite dal promotore, si ottiene il seguente quadro riepilogativo:

2.5% SU € 15.084.570,00 = € 377.114,25 valore max per spese sostenute dal promotore		
VOCE	IMPORTO (€)	INCIDENZA % su totale
Progettazione, sicurezza, relazione geologica	75.977,10	23,02%
Asseveramento piano finanziario banca	20.000,00	6,06%
Consulenza legale	54.122,90	16,39%
Coordinamento	60.000,00	18,18%
Consulenza economico/finanziaria	65.000,00	19,69%
Diritti opere di ingegno promotore	55.000,00	16,66%
TOTALE euro 330.000,00 < euro 377.114,25		100,00%

Il quadro economico così valutato non comprende l'incidenza dell'Iva e della cassa professionale sulle singoli prestazioni.

Alassio, 07/10/2003

Studio Tecnico Associato
Dott.Ing. Giancarlo Garassino – Geom. Alberto Ronchi

Dott. Ing. Emilio Brovelli