



COMUNE DI GENOVA

DIREZIONE PROGETTI PER LA CITTA'
U.P. GESTIONE OPERATIVA INTERVENTI STRATEGICI

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 2021-191.0.1.-3

L'anno 2021 il giorno 13 del mese di Dicembre il sottoscritto Viola Francesco in qualita' di dirigente di U.P. Gestione Operativa Interventi Strategici, ha adottato la Determinazione Dirigenziale di seguito riportata.

OGGETTO: LINEE GUIDA PER GLI OPERATORI ECONOMICI INTERESSATI A PRESENTARE PROPOSTE DI FINANZA DI PROGETTO, AI SENSI DELL'ART. 183, COMMA 15 DEL D.LGS. N.50/2016 E S.M.I. (CODICE DEGLI APPALTI)

Adottata il 13/12/2021
Esecutiva dal 13/12/2021

| | |
|------------|-----------------|
| 13/12/2021 | VIOLA FRANCESCO |
|------------|-----------------|

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente Responsabile



COMUNE DI GENOVA

DIREZIONE PROGETTI PER LA CITTA'
U.P. GESTIONE OPERATIVA INTERVENTI STRATEGICI

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 2021-191.0.1.-3

OGGETTO: LINEE GUIDA PER GLI OPERATORI ECONOMICI INTERESSATI A PRESENTARE PROPOSTE DI FINANZA DI PROGETTO, AI SENSI DELL'ART. 183, COMMA 15 DEL D.LGS. N.50/2016 E S.M.I. (CODICE DEGLI APPALTI)

IL DIRIGENTE RESPONSABILE

Premesso che:

- tra le funzioni assegnate alla Direzione Progetti per la Città è ricompresa la “Finanza di Progetto”, ovvero i contratti di partenariato pubblico privato definiti alla lettera eee), dell'[art. 3, del Dlgs 50/2016](#) o Codice;
- all'interno della c.d. “Finanza di Progetto” rientrano i “Project Financing” di iniziativa privata di cui al comma 15 dell'art. 183 del Codice;
- sulla scorta delle pregresse istruttorie di “*Project di iniziativa privata*” è emersa disomogeneità e/o incompletezza della documentazione trasmessa dagli operatori economici, rendendo, talvolta, le proposte irricevibili;
- al fine di rendere più efficace l'azione amministrativa, è stato ritenuto opportuno mettere a punto delle apposite “Linee Guida”, per consentire ai proponenti la produzione di una documentazione completa ed omogenea, necessaria all'Ufficio per potere svolgere un'istruttoria completa ed in linea con i termini previsti dal Codice;

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente Responsabile

- la semplificazione della verifica dell'ammissibilità formale della documentazione, nonché il corretto e scorrevole avvio del relativo procedimento di valutazione, costituirà uno strumento di facilitazione e stimolo per gli operatori economici interessati ad investire sul territorio del Comune di Genova.

Considerato che:

- l'[art. 183, comma 15, del Codice](#) prevede che l'amministrazione aggiudicatrice valuti, entro il termine perentorio di 3 mesi, la fattibilità della proposta;

- la [Deliberazione ANAC 21.04.2021, n° 329](#) chiarisce che il procedimento di valutazione di fattibilità, sia essa positiva che negativa, delle proposte degli operatori economici di cui all'[art. 183, comma 15, del Codice](#), deve concludersi mediante l'adozione di un provvedimento amministrativo espresso e motivato ai sensi della [L. 241/1990](#);

- In data 30 novembre 2021 è stato conformato il documento "*LINEE GUIDA per gli operatori economici interessati a presentare proposte di Finanza di Progetto, ai sensi dell'art. 183, comma 15 del D.Lgs. n.50/2016 e s.m.i. (Codice degli Appalti)*" composto da n° 22 pagine, numerate da pag. 1 a pag. 22, e suddiviso in n° 5 paragrafi;

- il suddetto documento non è in contrasto con i riferimenti normativi vigenti in materia di project financing di iniziativa privata.

Tutto ciò premesso e considerato

Visti:

- gli artt. 77 e 80 dello Statuto del Comune di Genova;
- gli artt. 4, 16 e 17 del D.Lgs. 165/2001;
- Il D.Lgs 50/2016 per le parti che disciplinano i contratti di Partenariato Pubblico Privato;
- Il DPR 207/2010 per le parti d'interesse ancora in vigore;
- La Deliberazione ANAC 329 del 21.4.2021 "Pubblicazione dei provvedimenti finali dei procedimenti di valutazione di fattibilità delle proposte per la realizzazione in concessione di lavori in project financing, di cui all'art. 183, comma 15, d.lgs. 50/2016";

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente Responsabile

- La Deliberazione ANAC 1116 del 22.12.2020 “Schema di Contratto di concessione per la progettazione, costruzione e gestione di opere pubbliche a diretto utilizzo della Pubblica amministrazione, da realizzare in partenariato pubblico privato”.

Vista la Deliberazione del Consiglio Comunale n.17 del 03.03.2021 con la quale sono stati approvati i documenti Previsionali e Programmatici 2021/2023 e s.m.i..

Vista la Deliberazione di Giunta Comunale n. 52 del 18.03.2021 con cui è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2021/2023.

Atteso che il presente provvedimento è regolare sotto il profilo tecnico e amministrativo ai sensi dell'art. 147 bis, comma 1 del D.lgs. 267/2000 (TUEL) e non comporta impegno di spesa.

DETERMINA

1. di dare atto che la narrativa che precede è parte integrante e sostanziale della presente determinazione;
2. di approvare il documento “*LINEE GUIDA per gli operatori economici interessati a presentare proposte di Finanza di Progetto, ai sensi dell’art. 183, comma 15 del D.Lgs. n.50/2016 e s.m.i. (Codice degli Appalti)*” composto da n° 22 pagine, numerate da pag. 1 a pag. 22, e suddiviso in n° 5 paragrafi, allegato quale parte integrante e sostanziale al presente provvedimento;
3. di dare atto dell'avvenuto accertamento dell'insussistenza di situazioni di conflitto di interessi ai sensi dell'art. 42 D.Lgs. 50/2016 e art. 6 bis L. 241/1990;
4. di dare atto che il presente provvedimento è stato redatto nel rispetto della normativa sulla tutela dei dati personali;
5. di provvedere a cura della Direzione Progetti per la Città alla pubblicazione del presente provvedimento sul profilo del Comune, alla sezione “Amministrazione Trasparente”, ai sensi dell’art. 29 del Codice.

IL DIRIGENTE

Ing. Francesco Annunziato Viola

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente Responsabile



COMUNE DI GENOVA

LINEE GUIDA

per gli operatori economici interessati a presentare proposte di Finanza di Progetto, ai sensi dell'art. 183, comma 15 del D.Lgs. n.50/2016 e s.m.i. (Codice degli Appalti)

1



COMUNE DI GENOVA

Sommario

| | |
|--|----|
| 1. PREMESSE | 3 |
| 2. DEFINIZIONI E ACRONIMI..... | 4 |
| 3. FORMA E PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA | 7 |
| 3.1 REQUISITI SOSTANZIALI DELLA PROPOSTA PER L'AVVIO DEL PROCEDIMENTO | 7 |
| 3.2 REQUISITI DEL PROPONENTE | 8 |
| 4. CONTENUTI DELLA PROPOSTA | 9 |
| 4.1 CONTENUTI MINIMI DEI DOCUMENTI DA PRODURRE..... | 11 |
| 5. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA | 22 |

2



COMUNE DI GENOVA

1. PREMESSE

L'obiettivo del presente documento è la definizione di Linee Guida per fornire agli operatori economici modalità operative e indicazioni necessarie per la presentazione di proposte di "project financing" di iniziativa privata ex art.183, c.15 del D.Lgs. 50/2016 (nel seguito "Codice") che siano complete e coerenti col quadro normativo di riferimento.

Questo strumento, agevolando la completezza e l'eshaustività della documentazione da presentare, potrà contribuire a limitare le lacune documentali che sovente compromettono la ricevibilità della proposta, snellendo così l'iter procedurale. Inoltre, semplificando la verifica dell'ammissibilità formale della documentazione, nonché il corretto e scorrevole avvio del relativo procedimento di valutazione, potrà essere strumento di facilitazione e stimolo per gli operatori economici interessati ad investire sul territorio.

Le Linee Guida, valide solo per le proposte di Finanza di Progetto di iniziativa privata, non sostituiscono i riferimenti normativi ai quali comunque i Proponenti dovranno attenersi; nei casi di aggiornamento delle normative di settore le Linee Guida saranno revisionate.

Pertanto, le proposte progettuali presentate da operatori privati devono seguire il procedimento amministrativo sotteso dall'art. 183, comma 15, del D.lgs. n. 50/2016 "*Codice dei contratti pubblici*" e ss.mm.ii. e dalle Linee Guida ANAC n. 9 "*Monitoraggio delle amministrazioni aggiudicatrici sull'attività dell'operatore economico nei contratti di partenariato pubblico privato*", approvate dal Consiglio dell'Autorità Nazionale Anticorruzione (ANAC) con Delibera n. 318/2018.

3



COMUNE DI GENOVA

2. DEFINIZIONI E ACRONIMI

Ai fini del presente documento trovano applicazione le definizioni di cui all'Allegato 2 della "Guida alle Pubbliche Amministrazioni per la redazione di un contratto di concessione per la progettazione, costruzione e gestione di opere pubbliche in Partenariato Pubblico Privato", approvata con Deliberazione dell'Autorità Nazionale Anticorruzione n. 1116 del 22 dicembre 2020 e con Determinazione del Ragioniere Generale dello Stato n. 1 del 5 gennaio 2021, e, in senso allargato, anche le definizioni riportate nel seguito:

- **Partenariato Pubblico Privato (PPP)**: ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera eee del Codice è il contratto a titolo oneroso stipulato in forma scritta col quale le stazioni appaltanti conferiscono agli operatori economici, per un periodo determinato in funzione della durata dell'ammortamento dell'investimento o delle modalità di finanziamento fissate, un complesso di attività consistenti nella progettazione, finanziamento, costruzione, manutenzione e gestione operativa di opere pubbliche o di pubblica utilità, in cambio della sua disponibilità, o del suo sfruttamento economico, o della fornitura di un servizio connesso all'utilizzo dell'opera stessa, con assunzione di rischio secondo modalità individuate nel contratto.

4

La disciplina della allocazione delle varie tipologie di rischio configurabili nell'ambito di siffatte operazioni è tratteggiata dagli artt. 3 comma 1 lett zz, aaa, bbb, ccc e 180 co. 3 del Codice.

Rientrano nell'ambito del partenariato pubblico privato: la finanza di progetto, la concessione di costruzione e gestione, la concessione di servizi, la locazione finanziaria di opere pubbliche, il contratto di disponibilità e qualunque altra procedura di realizzazione in partenariato di opere o servizi che presenti le caratteristiche di cui al precitato art. 180 "Partenariato Pubblico Privato" del Codice.



COMUNE DI GENOVA

Tra le diverse metodologie attuative di Partenariato Pubblico Privato presenti nell'ordinamento giuridico italiano, la concessione di lavori pubblici costituisce uno dei possibili strumenti che consente il finanziamento di opere pubbliche in Project Financing;

- **Project Financing (PF - Finanza di Progetto):** si intende il finanziamento di un progetto in grado di generare, nella fase di gestione, flussi di cassa sufficienti a rimborsare il debito contratto per la sua realizzazione e remunerare il capitale di rischio. Il progetto si presenta come entità autonoma rispetto ai soggetti che lo promuovono e viene valutato dai finanziatori, principalmente, per la sua capacità di generare flussi di cassa;
- **Stazione Unica Appaltante Comunale (SUAC del Comune di Genova):** cura, tra le altre, le procedure di gara per l'assegnazione di lavori, servizi e forniture, le attività propedeutiche alla gestione delle gare, alla loro aggiudicazione ed alla stipula dei relativi contratti;
- **Contraente Pubblico / Concedente:** il Comune di Genova direttamente e/o per conto di eventuali società partecipate o di affidatari di servizi pubblici (o suoi enti strumentali);
- **Contraente Privato / Concessionario:** ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera p) del Codice è una persona fisica o giuridica, un ente pubblico, un raggruppamento di persone o enti, compresa qualsiasi associazione temporanea di imprese, un ente senza personalità giuridica, ivi compreso il gruppo europeo di interesse economico (GEIE) costituito ai sensi del decreto legislativo 23 luglio 1991, n. 240, che offre sul mercato la realizzazione di lavori o opere, la fornitura di prodotti o la prestazione di servizi;
- **Proposta:** l'insieme della documentazione necessaria per descrivere l'opera dal punto di vista tecnico, economico finanziario e della gestione, che il Proponente sottopone al vaglio dell'Amministrazione e sarà oggetto dell'iter procedurale di cui all'art.183, comma 15 del Codice;

5



COMUNE DI GENOVA

- **Proponente:** il soggetto che formula la proposta per la progettazione, esecuzione e gestione, in concessione, di opere pubbliche o di pubblica utilità e/o l'erogazione di servizi destinati al soddisfacimento di esigenze di interesse generale;
- **Promotore:** l'operatore economico la cui Proposta è stata dichiarata fattibile e di pubblico interesse e il cui progetto di Fattibilità Tecnico Economico, approvato e inserito negli strumenti di programmazione dell'Amministrazione Aggiudicatrice, è stato posto a base di gara, unitamente a quanto altro richiesto dalla norma di riferimento (si veda l'esplicitazione contenuta nel seguito, al p.to 4). È previsto che il Promotore possa esercitare il diritto di prelazione;
- **Aggiudicatario (o Concessionario):** l'operatore economico assegnatario, a seguito di gara, del contratto per l'esecuzione e la gestione dell'opera e/o l'erogazione del servizio;
- **Gara:** la procedura di evidenza pubblica indetta ai sensi dell'art. 183, comma 15, del Codice, per l'assegnazione della Concessione;
- **Offerta:** in esito alla Gara, i concorrenti, compreso il Promotore, devono presentare un'Offerta contenente un Bozza di Convenzione, il PEF asseverato, le specificazioni delle caratteristiche del servizio e della gestione, nonché le eventuali **varianti** al PFTE e l'eventuale importo del contributo pubblico posto a carico dell'Amministrazione che, sommato al valore di eventuali garanzie pubbliche o di ulteriori meccanismi di finanziamento sempre a carico della pubblica amministrazione, non può eccedere la percentuale del 49 %, fissata dall'art. 180 comma 6 del Codice, del costo dell'investimento complessivo, comprensivo di eventuali oneri finanziari;



COMUNE DI GENOVA

3. FORMA E PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA

3.1 REQUISITI SOSTANZIALI DELLA PROPOSTA PER L'AVVIO DEL PROCEDIMENTO

Secondo il comma 15 dell'articolo 183 del Codice, gli Operatori Economici possono presentare all'Amministrazione proposte relative alla realizzazione in concessione di lavori pubblici o di pubblica utilità, incluse le strutture dedicate alla nautica diporto, anche se presenti negli strumenti di programmazione approvati dall'Amministrazione aggiudicatrice sulla base della normativa vigente.

Ai sensi dall'art. 183, comma 16, del Codice, la Proposta può riguardare, in alternativa alla concessione, tutti i contratti di partenariato pubblico privato, ed è finalizzata alla realizzazione di opere e/o alla erogazione di servizi destinati al soddisfacimento di esigenze di interesse generale.

L'inquadramento del procedimento amministrativo nella fattispecie del partenariato pubblico-privato, implica l'assunzione, ai sensi degli articoli 3 (*Definizioni*), comma 1, lettera eee) e 180 (*Partenariato pubblico privato*) del Codice, di rischi in capo alla Concessionaria (così come allocati nella relativa Matrice) e si fonda sul rispetto dell'equilibrio economico finanziario del progetto definito nel PEF e ratificato nella Convenzione.

Così come definito dalle Linee Guida ANAC n. 9/2016, l'allocazione dei rischi in capo all'operatore economico deve sostanziarsi nel trasferimento allo stesso del c.d. "rischio operativo", che implica che sia trasferito al Concessionario, oltre che il rischio di costruzione, anche il rischio di disponibilità o, nei casi di attività redditizia verso l'esterno, il rischio di domanda dei servizi resi, per il periodo di gestione dell'opera.

La parte di rischio trasferita all'operatore deve comportare una reale esposizione alle fluttuazioni di mercato tale per cui ogni potenziale perdita stimata subita dallo stesso non sia puramente nominale o trascurabile.

7



COMUNE DI GENOVA

Infatti l'art 3, comma 1 lettera zz), del Codice Appalti considera effettivo tale trasferimento allorquando: *“in condizioni operative normali, per tali intendendosi l'insussistenza di eventi non prevedibili, non sia garantito il recupero degli investimenti effettuati o dei costi sostenuti per la gestione dei lavori o servizi oggetto della concessione”*.

L'iniziativa dovrà evidenziare un'assunzione del rischio tale da differenziarsi concretamente da quello assunto da un normale appaltatore e presentare un'analisi di convenienza comparata che evidenzi i vantaggi per l'Amministrazione concedente nel far ricorso a forme di PPP in luogo di modalità tradizionali di affidamento dei contratti pubblici.

All'onerosità e al trasferimento dei rischi deve poi aggiungersi, quale ulteriore elemento caratterizzante i contratti di PPP, il c.d. **equilibrio economico-finanziario**, vale a dire la contemporanea presenza delle condizioni di convenienza economica (*i.e.* la capacità del progetto di creare valore nell'arco dell'efficacia del contratto e di generare un livello di redditività adeguato per il capitale investito) e di sostenibilità finanziaria (ovverosia la capacità del progetto di generare flussi di cassa sufficienti a garantire il rimborso del finanziamento), che congiuntamente rappresentano *“il presupposto per la corretta allocazione dei rischi”* (v. art. 180, co. 6 del Codice).

8

3.2 REQUISITI DEL PROPONENTE

Sono ammessi a presentare una Proposta gli operatori economici di cui all'articolo 3, comma 1, lettera p) del Codice, nonché gli operatori economici stabiliti in altri Stati membri, costituiti conformemente alla legislazione vigente (art. 45 comma 1 del Codice).

È consentita l'associazione o il consorzio di operatori economici con altri soggetti per il raggiungimento dei requisiti per i concessionari, ferma restando l'assenza dei motivi di esclusione di cui all'articolo 80 del Codice.

Il Proponente deve anche essere in possesso dei requisiti di cui all'art.183 comma 17 del Codice e di quelli previsti dall'art.95 del DPR n. 207/2010.



COMUNE DI GENOVA

Per le eventuali modifiche alla composizione del Proponente riferirsi a quanto riportato nell'art. 183, comma 19 del Codice.

4. CONTENUTI DELLA PROPOSTA

La Proposta deve contenere, a pena di irricevibilità, la documentazione prevista dall'art. 183, comma 15 del Codice.

Si evidenzia che la mancanza anche di uno solo degli elementi caratterizzanti la proposta sopra richiamati, non consente all'Amministrazione di istruirla nel merito o, comunque, di definire positivamente il procedimento, per impossibilità di apprezzare la fattibilità tecnica, giuridica ed economico-finanziaria dell'intervento.

Pertanto, ai fini dell'avvio della procedura di valutazione della Proposta, è richiesta la presentazione della seguente documentazione:

1. **Qualificazione giuridico normativa della Proposta**, con esplicitazione della metodologia attuativa di PPP;
2. **Progetto di Fattibilità Tecnico-Economica**, redatto in conformità alla vigente normativa di settore;
3. **Bozza di Convenzione**, destinata a disciplinare il rapporto contrattuale tra il concedente ed il concessionario, in linea con la Parte III e la Parte IV, Titolo I, del D.Lgs. n. 50/2016 e contenente una impostazione delle clausole convenzionali atte a garantire la corretta allocazione dei rischi tra le parti;
4. **Piano Economico Finanziario asseverato (PEF)**, completo di **Relazione Illustrativa al PEF** e di **Autodichiarazione** del soggetto asseveratore relativa al possesso dei requisiti di legge necessari per rilasciare l'asseverazione stessa;
5. **Specificazione delle Caratteristiche del servizio offerto all'utenza e della gestione dell'opera**;
6. **Documento che evidenzia la convenienza** per l'Amministrazione nel ricorrere al partenariato pubblico privato;
7. **Matrice dei rischi** e **elementi** per l'analisi del Value for Money;

9



COMUNE DI GENOVA

8. **Autodichiarazioni** ai sensi del DPR 445/2000 attestanti il possesso, in capo al proponente, dei requisiti di cui all'art.183 comma 17 del Codice, e nello specifico:
- dei requisiti di cui all'art. 45 e 46 del Codice;
 - dei requisiti speciali previsti per i concessionari dall'art. 95 del DPR 207/10);
 - dell'assenza delle cause di esclusione dalle procedure di affidamento dei contratti pubblici di cui all'art. 80 del Codice;
9. **Garanzia** provvisoria di cui all'art. 93 del Codice, nella misura ivi indicata, sotto forma di cauzione o di fideiussione, a scelta dell'offerente (a partire dal 2% del valore dell'investimento, con eventuali riduzioni legate al possesso dei requisiti previsti);
10. **Impegno** a prestare, nel caso di indizione di gara, una cauzione nella misura non superiore al del 2,5% del valore dell'investimento, come desumibile dal progetto di fattibilità posto a base di gara, escutibile per indennizzare l'impresa risultata aggiudicataria dell'importo delle spese da questa sostenute per la predisposizione dell'offerta, ove il promotore eserciti il diritto di prelazione;
11. **Impegno** a prestare la cauzione definitiva di cui all'art. 103 del Codice dei Contratti Pubblici che copra la mancata sottoscrizione del contratto pubblico per fatto dell'affidatario;
12. **Esplicitazione** delle spese sostenute per la predisposizione della proposta, comprensiva anche dei diritti sulle opere dell'ingegno di cui all'articolo 2578 del codice civile (con verifica che sia minore del 2,5% dell'investimento, ai sensi dell'articolo 183 comma 9);
13. **Verifica** che l'eventuale riconoscimento di un prezzo da corrispondere da parte dell'Amministrazione (ovvero il contributo pubblico stabilito ai soli fini del raggiungimento dell'equilibrio economico finanziario) non sia superiore al

10



COMUNE DI GENOVA

49% del costo dell'investimento complessivo (comprensivo di eventuali oneri finanziari ai sensi dell'articolo 165 del Codice).

4.1 CONTENUTI MINIMI DEI DOCUMENTI DA PRODURRE

La completezza ed esaustività della documentazione presentata dal Proponente è condizione necessaria per avviare il procedimento di valutazione tecnico-operativa, di sostenibilità economico-finanziaria e dei profili di rischio da parte dell'Amministrazione.

1. Qualificazione giuridico normativa della Proposta

Il Proponente deve esplicitare le caratteristiche e i requisiti connotanti la Proposta tali che sia univocamente delineabile il rapporto contrattuale da instaurare tra le parti come una forma di PPP, e che ne sia evidenziata la relativa metodologia attuativa.

11

La redazione di questo documento può agevolare l'ufficio preposto all'istruttoria nella verifica della corretta applicazione della relativa procedura amministrativa.

2. Il Progetto di Fattibilità Tecnico-Economica (PFTE)

Per Progetto di Fattibilità Tecnica Economica si deve intendere il progetto di cui all'articolo 23, commi 5 e 6, del Codice.

Gli elaborati progettuali che l'operatore economico deve presentare all'Amministrazione pubblica allegati alla Proposta, devono contenere gli elaborati del progetto preliminare (di cui all'art.17-18-19-20-21 del DPR n.207/2010) opportunamente integrati da alcuni elementi aggiuntivi, proprio dello studio di fattibilità (di cui all'art.14 del DPR n.207/2010), e quindi, nello specifico:

❖ Relazione illustrativa generale, ai sensi dell'art.14+art.18 del DPR n.207/2010:

Deve contenere:

- inquadramento territoriale e socio-economico dell'area oggetto dell'intervento;



COMUNE DI GENOVA

- analisi della domanda e dell'offerta attuale e di previsione con riferimento:
 - al bacino d'utenza;
 - alla stima dei bisogni dell'utenza;
 - all'individuazione, in termini quantitativi e di gradimento, dell'offerta attuale e di quella prevista nei medesimi settori dell'intervento;
- scelta delle alternative che riepiloga tutti i dati e le considerazioni sulla base dei quali si è giunti alla determinazione della soluzione progettuale selezionata riportando inoltre le soluzioni progettuali alternative prese in esame (matrice delle alternative progettuali);
- studio dell'impatto ambientale riferito alla soluzione progettuale individuata e alle possibili soluzioni alternative;
- descrizione puntuale del progetto della soluzione selezionata ed indicazione per la prosecuzione dell'iter progettuale;
- riepilogo degli aspetti economici e finanziari del progetto;
- esposizione della fattibilità dell'intervento esplicitando gli esiti delle indagini e degli accertamenti, la disponibilità delle aree ed il cronoprogramma.

12

La relazione deve dare chiara e precisa nozione di quelle circostanze che non possono risultare dai disegni e che hanno influenza sulla scelta e sulla riuscita del progetto.

❖ Relazione tecnica, ai sensi dell'art.14+art.19 del DPR n.207/2010:

Riporta lo sviluppo degli studi tecnici e specialistici del progetto ed indica requisiti e prestazioni che devono essere riscontrate nell'intervento, descrive nel dettaglio le indagini effettuate e la caratterizzazione del progetto dal punto di vista dell'inserimento nel territorio, descrive e motiva le scelte tecniche di progetto.

❖ Studio di prefattibilità ambientale, ai sensi dell'art.14+art.20 del DPR n.207/2010:



COMUNE DI GENOVA

È svolto in relazione alla tipologia, categoria ed all'entità dell'intervento e ha lo scopo di ricercare le condizioni che consentano la salvaguardia nonché un miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica del contesto territoriale.

- ❖ Studi necessari per un'adeguata conoscenza del contesto in cui è inserita l'opera, ai sensi dell'art. 17, c.1, lettera d) del DPR n.207/2010 corredati da dati bibliografici, accertamenti ed indagini preliminari - quali quelle storiche archeologiche ambientali, topografiche, geologiche, idrogeologiche, idrauliche, geotecniche e sulle interferenze e relative relazioni ed elaborati grafici - atti a prevenire ad una completa caratterizzazione del territorio ed in particolare delle aree impegnate.
- ❖ Elaborati grafici del progetto preliminare, ai sensi dell'art.21 del DPR n.207/2010:

13

Gli elaborati grafici, devono essere redatti in scala opportuna e debitamente quotati, con le necessarie differenziazioni in relazione alla dimensione, alla categoria ed alla tipologia dell'intervento, e tenendo conto della necessità di includere le misure e gli interventi di compensazione ambientale e degli eventuali interventi di ripristino, riqualificazione e miglioramento ambientale paesaggistico, con la stima dei relativi costi.

Stante che il progetto dovrà essere posto a base di gara, dovrà essere composto, oltre che dagli elaborati previsti al punto a) "per opere e lavori puntuali" e/o al punto b) "per opere e lavori a rete" del suddetto art. 21, ai sensi del comma 2 medesimo articolo, anche da elaborati che comprendano tutte le informazioni necessarie per consentire ai concorrenti di formulare offerte, ed in particolare:

- i rilievi piano altimetrici delle aree e lo stato di consistenza delle opere da ristrutturare;
- gli elaborati grafici a corredo della relazione geologica, idrologica e geotecnica delle aree;
- gli elaborati grafici a corredo del piano di sicurezza e di coordinamento.



COMUNE DI GENOVA

- ❖ Prime indicazioni e misure finalizzate alla tutela della salute e della sicurezza dei luoghi di lavoro con i contenuti minimi, ai sensi dell'art.17, c.2 del DPR n.207/2010.
- ❖ Calcolo sommario della spesa, ai sensi dell'art. 22 del DPR n.207/2010:

Deve essere effettuato, per quanto concerne le opere o i lavori, applicando alle quantità caratteristiche degli stessi, i corrispondenti prezzi parametrici dedotti dai costi standardizzati determinati dall'Osservatorio.

In assenza dei costi standardizzati, applicando i parametri desunti da interventi similari realizzati, ovvero redigendo un computo metrico estimativo di massima.
- ❖ Quadro economico di progetto, ai sensi dell'art. 16+22 del DPR n.207/2010:

Deve comprendere l'importo per i lavori determinato nel calcolo sommario della spesa, gli oneri della sicurezza non soggetti a ribasso e le somme a disposizione della stazione appaltante, determinate attraverso valutazioni effettuate in sede di accertamenti preliminari, e articolate come previsto all'art.16 punto b).

Nella parte relativa ai lavori va indicato l'importo delle spese di progettazione valutate conformemente al disposto di cui all'articolo 262, comma 2.
- ❖ Piano particellare preliminare delle aree e/o rilievo di massima degli immobili, ai sensi dell'art.17,c.1, lettera i) del DPR n.207/2010.
- ❖ Piano economico finanziario, redatto ai sensi dell'art.17, c.4 del DPR n.207/2010 e con le caratteristiche di cui al punto 4 delle presenti Linee Guida.

Il PEF deve essere correlato al Progetto di Fattibilità ed alla bozza di Convenzione presentati e deve essere asseverato da una banca (o da un altro dei soggetti di cui al comma 9 dell'art. 183 del Codice), a dimostrazione dell'equilibrio economico e finanziario dell'investimento. Deve essere comprensivo delle spese sostenute per la predisposizione della proposta e dei diritti sulle opere dell'ingegno di cui all'art. 2578 c.c., e corredato da Relazione descrittiva.
- ❖ Capitolato speciale descrittivo e prestazionale, ai sensi dell'art.23 del DPR n.207/2010.

14



COMUNE DI GENOVA

- ❖ *Schema di Contratto / Bozza di Convenzione, ai sensi dell'art.17, c.3, lettera c) del DPR n.207/2010: deve essere redatto con le caratteristiche e i requisiti di cui al punto 3 delle presenti Linee Guida.*

3. La bozza di Convenzione / Schema di Contratto

La Convenzione è il documento che consente di delineare i contenuti e le modalità delle reciproche obbligazioni, anche finanziarie, tra l'amministrazione concedente e il concessionario per tutta la durata della concessione e rappresenta il nucleo centrale di tutte le relazioni contrattuali relative al progetto.

Nella Convenzione devono essere definiti i rischi trasferiti, le modalità di monitoraggio della loro permanenza entro il ciclo di vita del rapporto contrattuale e le conseguenze derivanti dalla anticipata estinzione del contratto, tali da comportare la permanenza dei rischi trasferiti in capo all'operatore economico.

15

Lo schema di contratto di concessione deve essere redatto ai sensi della "Guida alle pubbliche amministrazioni per la redazione di un contratto di concessione per la progettazione, costruzione e gestione di opere pubbliche in partenariato pubblico privato" di cui alla delibera ANAC n°1116/2020 e deve seguire pedissequamente l'indice ivi riportato e trascritto nel seguito:

PREMESSA

SCHEMA DI CONTRATTO

SEZIONE I - CONDIZIONI GENERALI

1. PREMESSE, ALLEGATI E DOCUMENTI CONTRATTUALI
2. DEFINIZIONI
3. CONDIZIONI GENERALI
4. OGGETTO
5. DURATA ED EFFICACIA

SEZIONE II - SOCIETA' DI PROGETTO

6. SOCIETA' DI PROGETTO
7. MUTAMENTO DELLA COMPAGINE SOCIALE DELLA SOCIETÀ DI PROGETTO
8. RESPONSABILITA' SOLIDALE DEI SOCI

SEZIONE III - DELLE OBBLIGAZIONI DEL CONCESSIONARIO E DEL CONCEDENTE

9. AUTORIZZAZIONI
10. OBBLIGHI E ATTIVITA' DEL CONCEDENTE



COMUNE DI GENOVA

11. DICHIARAZIONI, OBBLIGHI E ATTIVITA' DEL CONCESSIONARIO
12. RESPONSABILITA' DEL CONCESSIONARIO
13. OBBLIGHI IN TEMA DI TRACCIABILITÀ DEI FLUSSI FINANZIARI
14. FORZA MAGGIORE

SEZIONE IV - PROGETTAZIONE E COSTRUZIONE

15. ESECUZIONE DEI LAVORI
16. RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO, DIRETTORE LAVORI E DIRETTORE DELL'ESECUZIONE
17. COLLAUDO
18. ESPROPRIAZIONI
19. MODIFICHE DEL CONTRATTO
20. SOSPENSIONE DELLE ATTIVITA' DI COSTRUZIONE
21. CONTRIBUTO
22. DECURTAZIONI E PENALI PER RITARDI IN FASE DI PROGETTAZIONE E DI COSTRUZIONE

16

SEZIONE V - GESTIONE

23. FASE DI GESTIONE
24. SERVIZI DI DISPONIBILITÀ E ACCESSORI
25. FORNITURA DEI SERVIZI ACCESSORI ALLA DISPONIBILITÀ
26. ALTRE CATEGORIE DI SERVIZI
27. SOSPENSIONE DEI SERVIZI
28. CORRISPETTIVI E TERMINI DI PAGAMENTO
29. CORRISPETTIVO
30. TARIFFE

SEZIONE VI - EQUILIBRIO E REVISIONE DEL PEF

31. EQUILIBRIO ECONOMICO FINANZIARIO
32. RIEQUILIBRIO ECONOMICO FINANZIARIO

SEZIONE VII - ASSICURAZIONI, CAUZIONI E GARANZIE PER I FINANZIATORI

33. CAUZIONI
34. POLIZZE ASSICURATIVE
35. GARANZIE DEL CONCESSIONARIO PER I FINANZIATORI

SEZIONE VIII - VICENDE DELLA CONCESSIONE

36. CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA
37. RISOLUZIONE PER INADEMPIMENTO DEL CONCESSIONARIO
38. RISOLUZIONE DEL CONTRATTO PER REATI ACCERTATI E DECADENZA DELLA ATTESTAZIONE DI QUALIFICAZIONE
39. SOSTITUZIONE DEL CONCESSIONARIO
40. RISOLUZIONE PER INADEMPIMENTO DEL CONCEDENTE
41. REVOCA DELLA CONCESSIONE
42. RECESSO



COMUNE DI GENOVA

- 43. EFFETTI DELLA CESSAZIONE DEL CONTRATTO
- 44. RIFINANZIAMENTO
- 45. MONITORAGGIO
- 46. COMUNICAZIONI
- 47. FORO COMPETENTE
- 48. MODALITA' DI RISOLUZIONE ALTERNATIVA DELLE CONTROVERSIE
- 49. RINVIO AL CODICE CIVILE E AD ALTRE DISPOSIZIONI DI LEGGE VIGENTI

ALLEGATI

ALLEGATO 1: DOCUMENTI CONTRATTUALI

- Documento [1]: Individuazione delle aree oggetto di intervento e di gestione da parte del Concessionario
- Documento [2]: Autorizzazioni, permessi, pareri, altri atti amministrativi
- Documento [3]: Progetto Definitivo e Progetto Esecutivo
- Documento [4]: Cronoprogramma
- Documento [5]: Disciplinare tecnico di progettazione e di esecuzione dei lavori
- Documento [6]: Capitolato di Gestione
- Documento [7]: Meccanismo di rettifica del Corrispettivo
- Documento [8]: Piano Economico Finanziario
- Documento [9]: Piano Particolare degli Espropri (ove previsti)
- Documento [10]: Quadro economico
- Documento [11]: Cauzione definitiva ai sensi dell'articolo 103 del Codice e polizze
- Documento [12]: Estremi del conto corrente dedicato del Concessionario e dati identificativi delle persone delegate ai sensi dell'articolo [*] del Contratto
- Documento [13]: Eventuali documenti ritenuti necessari ai fini delle valutazioni
- Documento [*]: [Indicare ulteriori documenti ritenuti necessari]

ALLEGATO 2: DEFINIZIONI

ALLEGATO 3: MATRICE DEI RISCHI

17

4. Il Piano Economico Finanziario (PEF) e Relazione Illustrativa al PEF

Nel PEF devono essere puntualmente individuati i presupposti e le condizioni di base che determinano l'Equilibrio Economico-Finanziario degli investimenti e della gestione per l'arco temporale di durata della Convenzione.

Il PEF deve essere asseverato da un istituto di credito o da una società di servizi costituita dall'istituto di credito stesso ed iscritta nell'elenco generale degli intermediari finanziari, ai sensi dell'art. 106 TUB o da una società di revisione ai sensi dell'art. 1 della legge 23 novembre 1939, n. 1966.

Il PEF deve comprendere l'importo delle spese sostenute per la predisposizione della Proposta, comprensive anche dei diritti sulle opere dell'ingegno di cui all'art. 2578 del Codice Civile (che non può superare il 2,5% del valore dell'investimento previsto nella Proposta).



COMUNE DI GENOVA

Laddove il Proponente preveda di utilizzare un terreno di sua proprietà ai fini della Proposta, il costo del terreno deve essere chiaramente evidenziato nel PEF e il Proponente deve dichiarare di impegnarsi a cederlo, al suddetto prezzo, all'Aggiudicatario, o all'Amministrazione interessata, in modo da consentire la parità di trattamento nella successiva fase della Gara. Il valore inserito nel PEF deve corrispondere al valore venale dell'immobile, tenuto conto dello stato di fatto e di diritto dello stesso al momento della presentazione della Proposta.

La relazione illustrativa al PEF è il documento vincolante tra le Parti che riassume le principali ipotesi di natura economica, finanziaria, patrimoniale e fiscale, assunte dalle Parti per la stesura del PEF e deve inquadrare l'operazione sotto i seguenti aspetti:

18

- descrizione del progetto e della proposta gestionale, ed esplicitazione tempistiche previste nel Cronoprogramma;
- indicazione di tutte le ipotesi di base utilizzate per l'elaborazione del PEF (costi di investimenti, costi di manutenzioni - ordinarie e straordinarie, costi operativi, gli oneri finanziari e modalità di ammortamento, regimi fiscali e di iva applicabili, tassi di rivalutazione applicati);
- esplicitazione degli indicatori finanziari e di equilibrio (valutazione della convenienza economica riferita al progetto attraverso l'analisi del TIR e del VAN, (sia di progetto che degli azionisti) e valutazione della sostenibilità finanziaria riferita al progetto tramite indicatori DSCR e LLCR, indicazione del WACC, esplicitazione del payback period);
- rispondenza ai fabbisogni dell'Amministrazione e benefici per la stessa, nonché dimostrazione che la soluzione proposta presenta il migliore rapporto tra costi e benefici per la collettività, in relazione alle specifiche esigenze da soddisfare e prestazioni da fornire;
- eventuale intervento pubblico (prezzo o canone di disponibilità) richiesto a sostegno della Proposta e relativa modalità di erogazione.



COMUNE DI GENOVA

5. La specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione

E' il disciplinare col quale sono stabiliti gli obblighi, gli indicatori di performance e le penali da applicare al Concessionario nell'ipotesi di mancato raggiungimento dei livelli/valori minimi stabiliti nell'ambito della fase di gestione del servizio stesso.

6. Documento che evidenzi la convenienza per l'Amministrazione nel ricorrere al partenariato pubblico privato

L'elaborato dovrà dimostrare che lo strumento di PPP è più conveniente per l'Ente in luogo della procedura di appalto tradizionale in termini di esborso finanziario complessivo nell'intero periodo di concessione e di ^{rischio} trasferibile in capo al privato così come definito dall'art. 3 comma zz) del Codice) - redatto in conformità all'art.14, punto 2, lettera d), punto 1 del DPR n.207/2010 "elaborato tecnico economico contenente la verifica della **possibilità** di realizzazione mediante concessione rispetto all'appalto".

19

7. La matrice dei rischi e gli elementi per l'analisi del Value for Money

La matrice dei Rischi deve permettere l'analisi e l'ottimale collocazione dei rischi nei contratti di PPP in conformità all'art. 180 comma 3 del Codice dei Contratti Pubblici e deve essere redatta ai sensi e secondo le indicazioni contenute nelle linee guida ANAC n° 9 del Dlgs 50/2016 e nel seguito riportata.

La valutazione dei rischi, se presente, deve essere basata sulla matrice dei rischi e deve identificare le modalità di allocazione degli stessi sui soggetti ritenuti più idonei per controllarli /mitigarli. Maggiore sarà il grado di dettaglio di analisi e rilevazione dei rischi, minori si riveleranno le probabilità di trascurare aspetti dell'operazione in ordine ad una compiuta analisi ed allocazione dei rischi, mitigando altresì il rischio di "incompletezza contrattuale", maggiore sarà il livello di credibilità della soluzione di partenariato proposta in ordine al Value for Money.

Per la costruzione della matrice dei rischi, si dovrebbero considerare almeno i seguenti aspetti:



COMUNE DI GENOVA

- identificazione del rischio nelle diverse fasi dell'opera (progettazione, costruzione, gestione);
- risk assessment, ovvero la valutazione della probabilità del verificarsi di un evento associato ad un rischio e dei costi che ne possono derivare;
- risk management, ovvero individuazione dei meccanismi che permettono di minimizzare gli effetti derivanti da un evento;
- allocazione del rischio al soggetto pubblico e/o privato;
- corrispondenza tra rischio e trattamento dello stesso all'interno del contratto di PPP, effettuata mediante l'individuazione dell'articolo che disciplina lo stesso.



COMUNE DI GENOVA

Matrice di rischio secondo lo schema proposto nelle Linee Guida ANAC n. 9, di attuazione del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50

| Tipo di rischio | Probabilità del verificarsi del rischio | Maggiori costi e/o ritardi associati al verificarsi del rischio | Possibilità di mitigazione del rischio se trasferito al privato | Strumenti per la mitigazione del rischio | Rischio a carico del pubblico | Rischio a carico del privato | Art. contratto che identifica il rischio |
|--|---|---|---|--|-------------------------------|------------------------------|--|
| Rischio di costruzione | | | | | | | |
| Rischio di commissionamento | | | | | | | |
| rischio amministrativo | | | | | | | |
| rischio espropri | | | | | | | |
| rischio ambientale/o archeologico | | | | | | | |
| Rischio di progettazione | | | | | | | |
| Rischio di esecuzione dell'opera difforme dal progetto | | | | | | | |
| rischio di aumento dei prezzi o di indisponibilità dei fattori produttivi | | | | | | | |
| rischio di errata valutazione di tempi e costi | | | | | | | |
| Rischio di inadempimenti contrattuali da parte di fornitori e subappaltatori | | | | | | | |
| Rischio di domanda | | | | | | | |
| Rischio di contrazione della domanda di mercato | | | | | | | |
| Rischio di Contrazione della domanda specifica | | | | | | | |
| Rischio di disponibilità | | | | | | | |
| Rischio di manutenzione straordinaria | | | | | | | |
| Rischio di performance | | | | | | | |
| Rischio di obsolescenza tecnica | | | | | | | |
| Altri rischi | | | | | | | |
| rischio normativo-politico- regolamentare | | | | | | | |
| rischio finanziario | | | | | | | |
| Rischio delle relazioni industriali | | | | | | | |
| rischio di valore residuale | | | | | | | |



COMUNE DI GENOVA

5. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA

La Proposta deve essere trasmessa a COMUNE DI GENOVA via PEC all'indirizzo comunegenova@postemailcertificata.it

citando nell'oggetto: **“presentazione proposta di Project Financing”**.

Nell'istanza è necessario indicare un indirizzo PEC di riferimento per le comunicazioni da parte dell'Ente.

Tutti i documenti trasmessi devono essere firmati digitalmente da tutti i soggetti coinvolti e devono essere conformi al Codice dell'amministrazione digitale di cui al Dlgs n. 82/2005.

Il PEF, nonché tutti gli elaboratori contenenti informazioni di natura finanziaria, sono da fornire anche in formato aperto (foglio di calcolo xls), con formule aperte e macro attive, per agevolare le valutazioni dinamiche e le analisi di sensitività.

22

Dopo l'avvenuta protocollazione della documentazione trasmessa in formato digitale, il Proponente deve consegnare copia cartacea “di cortesia” completa di dichiarazione attestante la conformità della stessa a quanto trasmesso digitalmente, presso la Direzione Progetti per la Città.