









# COMUNE DI MALCESINE

C.A.P. 37018 PROVINCIA DI VERONA  
C.F. 00601160237 Stazione di Soggiorno – Decr. Min. 8 marzo 1927

Tel. 045. 6589911 (6l. int.)  
Fax 045 6589912

*pagamento, a carico del promotore, dell'importo delle spese per la predisposizione dell'offerta nei limiti di cui al comma 9.”;*

PREMESSO che il Comune di Malcesine detiene in proprietà l'immobile comunemente denominato “ex scuola di sci” ubicato in Loc. Trattospino di Monte Baldo, catastalmente identificato al Catasto Fabbricati al Comune di Malcesine Foglio 8, mapp.le n. 92;

PRESO ATTO che la Azienda Agricola ELALPACA con sede a Ferrara di Monte Baldo (VR) – p.iva 03831830231 – ha qui presentato in data 29.06.2021 al n. 9764 di prot. gen. proposta di accordo per i tipi del project financing [finanza di progetto] di cui all'art. 183 del D.Lgs. 50/2016, ad oggetto “riqualificazione e gestione dell'immobile sito in località Monte Baldo, presso l'arrivo della funivia, di proprietà del Comune di Malcesine, da adibire in parte a base operativa di soccorso alpino e ad aula didattica per la promozione del turismo rurale”;

PRESA LETTURA della sopraddetta proposta che si compone dei seguenti documenti allegati:

## Allegato 1

- 00\_ elenco elaborati
- 01\_relazione tecnico-illustrativa
- 02\_quadro economico
- 03\_specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione (o “disciplinare di gestione”)
- 04\_relazione al piano economico finanziario
- 05\_piano economico finanziario [PEF]
- 06\_bozza di convenzione
- 07\_matrice dei rischi
- asseverazione del piano economico-finanziario

VISTO il quadro economico – in estratto al documento “02” di cui sopra – sotto riportato:

<b>A) IMPORTO LAVORI</b>	
LAVORI E SOMMINISTRAZIONI	
	€ 72.327,68
oneri per la sicurezza	€ 2.000,00
<b>TOTALE LAVORI</b>	<b>€ 74.327,68</b>
<b>B) SPESE TECNICHE</b>	
	€ 10.000,00
<b>C) SOMME A DISPOSIZIONE STAZIONE</b>	
$\Sigma$ (iva compresa)	€ 12.108,19
$\Sigma$ (A+B+C)	€ 96.435,87
Iva 22% su $\Sigma$ (A+B+C)	€ 21.215,89
<b>IMPORTO TOTALE</b>	<b>€ 117.651,76</b>



# COMUNE DI MALCESINE

C.A.P. 37018  
C.F. 00601160237

PROVINCIA DI VERONA

Stazione di Soggiorno – Decr. Min. 8 marzo 1927

Tel. 045. 6589911 (6l. int.)  
Fax 045 6589912

CONSIDERATO che in un tempo immediatamente successivo alla presentazione della proposta da parte della Azienda Agricola ELALPACA, l'Amministrazione comunale ha dato inizio allo svolgimento delle attività di valutazione della fattibilità della proposta (ai sensi dell'art. 183, comma 15, 6° periodo del D.Lgs. 50/2016), nell'ambito della quale ha invitato il proponente ad integrare la proposta, il quale ha fatto qui pervenire in data 05.07.2021, Prot. n.10089 – quanto segue e rispettivamente:

## Allegato 2

- 10\_dichiarazione sul possesso dei requisiti
- 08\_dichiarazione attestante la spesa per la predisposizione della proposta
- 09\_dichiarazione di impegno a costituire la garanzia ex art. 183, co. 8, terzo periodo, D.Lgs. 50/2016

CONSIDERATO che la suddetta proposta si sostanzia in interventi di riqualificazione e adeguamento normativo dell'immobile di proprietà comunemente denominato "ex scuola di sci" per un importo complessivo pari ad € 117.651,76 da realizzarsi nel primo anno, e nella gestione dello stesso, ivi compresa la manutenzione ordinaria e straordinaria, a fini commerciali da parte del proponente per l'intera durata della concessione pari a 20 anni;

CONSIDERATO, inoltre, che la proposta prevede un canone annuo di € 5.000,-- da corrispondere al Comune di Malcesine per la durata della concessione;

EVIDENZIATA l'importanza della proposta inoltrata all'Amministrazione, in quanto la stessa consente la riqualificazione e l'adeguamento normativo dell'immobile di proprietà comunemente denominato "ex scuola di sci" ubicato in Loc. Trattospino di Monte Baldo, da adibire in parte a base operativa di soccorso alpino, e ad aula didattica per la promozione del turismo rurale nell'ambito della concessione di cui trattasi;

RILEVATA la necessità di esprimere e valutare la proposta della Azienda Agricola ELALPACA con sede a Ferrara di Monte Baldo (VR) – p.iva 03831830231 – sotto il profilo di congruità tecnica, economica e gestionale al fine di manifestare il "pubblico interesse", ai sensi dei richiamati articoli del D.lgs. 50/2016 e s.m.i.;

PRECISATO che l'operazione di cui trattasi rientra tra i contratti di partenariato pubblico privato ai sensi dell'art. 180 del D.Lgs. n. 50/2016, per i quali, ai sensi del c. 3 del predetto articolo, la totalità dei cd. rischi d'impresa sono a carico dell'operatore economico/proponente per l'intero periodo della concessione;

PRECISATO che la proposta in trattazione riguarda la realizzazione di interventi non presenti negli strumenti di programmazione economico-finanziari dell'Ente, e che pertanto, ai sensi di quanto previsto dall'art. 183 comma 15, la proposta dovrà essere inserita nei predetti strumenti, ed in particolare nel programma triennale opere pubbliche in ragione delle attività di aggiornamento del programma stesso;

VISTI i pareri espressi ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.Lgs. 267/2000;

Tutto ciò premesso,





**Riqualificazione e gestione dell'immobile sito in località Monte Baldo, presso l'arrivo della funivia, di proprietà del Comune di Malcesine, da adibire in parte a base operativa di soccorso alpino e ad aula didattica per la promozione del turismo rurale.**



**00\_ELENCO ELABORATI**

**13 Maggio 2021 – rev. 00**



**Elaborato da:  
AZIENDA AGRICOLA ELALPACA**

Loc. Gabbioia, 3 Spiazzi Ferrara di Monte Baldo (VR)  
P.IVA 03831830231

# ELENCO ELABORATI

- 01\_Relazione tecnico-illustrativa;
- 02\_Quadro economico;
- 03\_Specificazione delle Caratteristiche del Servizio e della Gestione (o “Disciplinare di Gestione”);
- 04\_Relazione al Piano economico finanziario;
- 05\_Piano economico finanziario;
- 06\_Bozza di convenzione;
- 07\_Matrice dei rischi.

**Riqualificazione e gestione dell'immobile sito in località Monte Baldo, presso l'arrivo della funivia, di proprietà del Comune di Malcesine, da adibire in parte a base operativa di soccorso alpino e ad aula didattica per la promozione del turismo rurale.**

---



## **01\_RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA**

---

**13 Maggio 2021 – rev. 00**



**Elaborato da:  
AZIENDA AGRICOLA ELALPACA**

Loc. Gabbioia, 3 Spiazzi Ferrara di Monte Baldo (VR)  
P.IVA 03831830231



## Sommario

<b>INTRODUZIONE .....</b>	<b>3</b>
<b>SINTESI DELL'INTERVENTO .....</b>	<b>3</b>
<b>1.1 Executive Summary .....</b>	<b>3</b>
<b>1.2 Introduzione .....</b>	<b>3</b>
<b>2.3 Descrizione dell'attività svolta dall'azienda proponente.....</b>	<b>4</b>
<b>2.4 Attività svolte all'interno del fabbricato. ....</b>	<b>6</b>
<b>NORMATIVA DI RIFERIMENTO .....</b>	<b>6</b>
<b>DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO.....</b>	<b>7</b>

# INTRODUZIONE

L'Amministrazione Comunale di Malcesine ha la necessità di adeguare e ristrutturare la piccola baita presente presso l'arrivo della funivia sul Monte Baldo al fine di ricavare al suo interno la sede del soccorso alpino e altri spazi pubblici. Ottenendo di conseguenza importanti benefici in termini di sicurezza e ambiente, a tutto vantaggio della comunità e contemporaneamente a vantaggio del proponente.

## SINTESI DELL'INTERVENTO

### 1.1 Executive Summary

L'intervento proposto, in accordo all'art. 183 D. Lgs. 50/2016 mediante finanza di progetto, si configura come una concessione di un immobile pubblico, ed offre le seguenti opportunità per tutto il periodo di durata del contratto:

1. Ristrutturazione dell'edificio comprensiva della messa a norma degli impianti e della riqualificazione energetica, il rifacimento delle coperture, del rivestimento ligneo delle murature, degli infissi e delle pavimentazioni esterne ed interne;
2. Messa a disposizione di una sala per l'attività di soccorso alpino nel periodo invernale (novembre-aprile)
3. Messa a disposizione di una sala per attività didattiche e culturali nel periodo estivo, previo accordo con il Soggetto Gestore (maggio-ottobre)
4. Attivazione di attività di Turismo rurale ai sensi della legge regionale 10 agosto 2012, n. 28, modificata dalla L.R. n. 35 del 24 dicembre 2013, "Disciplina delle attività turistiche connesse al settore primario".

### 1.2 Introduzione

Nel complesso scenario economico e finanziario che il paese Italia sta attraversando, i Comuni, a causa dei tagli alla spesa e dei vincoli del patto di stabilità, si ritrovano sempre più spesso di fronte al nodo, non solo degli Investimenti, ma anche dell'erogazione dei servizi. Non è quindi casuale che, come dimostrano i dati dell'Osservatorio del Cresme, i bandi di gara per la realizzazione d'interventi in Partenariato Pubblico Privato – Project Financing (PFI) stiano costantemente crescendo. Si può dire che il PPP-PFI rappresenta una valida e percorribile soluzione, con la quale affrontare una parte della crisi

degli enti locali. Gli interventi in Project Financing, che stanno interessando diverse tipologie di opere e servizi, stanno sempre più affermandosi nei servizi di interesse culturale e turistico.

Lo stato di difficoltà della spesa pubblica rispetto ai temi della gestione dei servizi pone in primo piano la necessità di sviluppare soluzioni nuove in cui l'obiettivo deve essere ottenuto ottimizzando gli Investimenti e la gestione del servizio, per far sì che i relativi costi incidano il meno possibile sui bilanci degli Enti locali, garantendo comunque elevati standard qualitativi, di efficienza e di risparmio.

## **2.3 Descrizione dell'attività svolta dall'azienda proponente**

L'Azienda Agricola Elalpaca svolge le seguenti attività:

### **a) Trekking con gli alpaca**

L'attività consiste in una passeggiata con gli alpaca, durante la quale gli animali vengono accompagnati e guidati con capezza e lunghina dai turisti. Trattasi di un'esperienza meravigliosa adatta ad ogni età per scoprire, a passo lento, le bellezze del nostro territorio. L'alpaca guida la camminata con ritmo cadenzato permettendo al visitatore di godersi la passeggiata, rilassarsi e assaporare a pieno il territorio guidati da un ritmo cadenzato.

La durata media delle escursioni sarà di circa un'ora e la lunghezza del percorso di circa 2 chilometri. Lungo il percorso sarà effettuata una lezione didattica inerente l'apprendimento storico e geografico sulle catene montuose che circondano il Baldo con l'individuazione delle rispettive vette, l'identificazione dei luoghi e l'apprendimento storico sugli stessi, riponendo particolare attenzione alla storia della prima guerra mondiale con visione delle trincee militari.

### **b) Laboratorio didattico con gli alpaca: Avvicinamento agli alpaca**

L'attività sarà dedicata prevalentemente ai più piccoli, i quali accompagnati al recinto degli alpaca potranno entrare in contatto con gli animali e apprendere caratteristiche e curiosità dell'animale. Una volta preso confidenza, potranno essere accompagnati in una breve passeggiata con gli alpaca, all'interno del recinto.

Sarà una gratificante esperienza, ricca di emozioni e sensazioni dove i bambini nel rispetto dei tempi necessari, potranno entrare in confidenza con gli Alpaca.

Il laboratorio ha una durata di circa 45 minuti ed è rivolto a bambini di età compresa tra 1 e 5 anni e ai loro accompagnatori.

### **c) Inclusione sociale e disabilità**

L'attività ha l'obiettivo di dare la possibilità anche alle persone con disabilità di entrare in contatto con gli alpaca, beneficiando così del contatto rilassante che la vicinanza con questa tipologia di animale apporta. Durante quest'esperienza didattica sarà possibile instaurare un legame con l'animale che restituirà molti effetti positivi (sia fisiologici che emotivi). Infatti, il contatto con gli alpaca rallenta il battito cardiaco e respiratorio, abbassa la pressione sanguigna, migliora l'umore e, inoltre, produce un effetto calmante, riducendo l'ansia, aumentando la curiosità ed l'entusiasmo.

### **d) Laboratorio didattico: "alla scoperta della lana"**

Il Laboratorio didattico è stato ideato con l'obiettivo di incrementare le conoscenze dei bambini così che possano scoprire i segreti della lana di alpaca, nello specifico: come avviene la filatura del gomitolo, le qualità della lana di alpaca e le differenze tra la lana di alpaca e quella di pecora.

E' prevista la realizzazione di un oggetto con la lana di Alpaca, da portare con sé a casa. La durata del laboratorio è di circa un'ora , orario che verrà adeguato tenendo conto delle esigenze e dell'età dei partecipanti.

### **e) Alla scoperta della pecora Brogna**

La pecora brogna è l'unica razza autoctona della montagna veronese sopravvissuta all'estinzione. La pastorizia è sempre stata un'attività fondamentale per le genti del Baldo a partire dal Neolitico. La storia degli allevamenti ovini si interseca con le vicende umane e con l'economia rurale per tutto il Medioevo fino ai giorni nostri. A dare un impulso decisivo all'allevamento ovino, nel 1287, fu il Vescovo di Verona, Bartolomeo della Scala, che favorì l'insediamento dei coloni bavaro-tirolesi (i Cimbri) i quali attraverso il disboscamento del territorio favorirono lo sviluppo della pastorizia.

Gli ospiti potranno vedere e toccare questa razza di pecore e realizzare nel laboratorio didattico un oggetto con la lana, da portare con sé a casa.

### **f) Vendita diretta al pubblico di prodotti della nostra azienda agricola**



L'Azienda Agricola Elalpaca è specializzata nella coltivazione di piccoli frutti di bosco quali: lamponi, more, mirtilli, fragoline di bosco, con questi realizza gelati utilizzando circa il 60 % di frutta, inoltre l'azienda produce confetture, succhi di frutta e cestini di frutta fresca.

#### **g) Vendita diretta al pubblico di prodotti commerciali**

La lana di alpaca ha proprietà uniche, qualitativamente superiore alla maggior parte delle fibre naturali, di conseguenza garantisce ottimi prodotti di manifattura tessile, quali ad titolo esemplificativo cappelli, scarpe, guanti, calze, maglioni, etc. Inoltre, l'azienda, è predisposta per la vendita di altri prodotti commerciali al pubblico quali suovernirs e gadgets.

#### **2.4 Attività svolte all'interno del fabbricato.**

L'interesse pubblico dell'operazione è fornito dalla realizzazione ed disposizione di una sede per il soccorso alpino dotata di un ufficio e dei servizi igienici con la possibilità di installare un impianto ricetrasmittente che potrà essere utilizzato da parte della Protezione Civile. Tale realizzazione risulta fondamentale per l'incolumità dei fruitori della montagna in ogni stagione dell'anno, vista l'affluenza di turisti provenienti tramite funivia o di escursionisti tramite gli esistenti percorsi CAI.

Il Comune di Malcesine, una volta terminati i lavori di ristrutturazione dell'immobile, sarà in possesso di un fabbricato ristrutturato e messo a norma nel quale si svolgeranno servizi pubblici essenziali.

La ditta proponente intende promuovere un progetto culturale che trovi impiego nel riutilizzo del fabbricato comunale mediante una serie di interventi volti a svolgere attività alternative all'escursionismo con l'avvio di attività didattiche a sostegno del turismo rurale attraverso l'impiego degli alpaca allevati dall'azienda.

Rimane inteso che l'aula didattica potrà essere utilizzata anche per manifestazioni promosse dal Comune di Malcesine o, in caso di necessità, potrà essere utilizzata dal personale e dalle istituzioni preposte.

## **NORMATIVA DI RIFERIMENTO**

L'intervento è stato analizzato secondo i dettami indicati dalle Leggi e dalle Norme vigenti in materia. In particolare si prevede il rispetto dei seguenti strumenti legislativi: Decreto Legislativo 50/2016, art. 183 comma 15. Nonché della legge regionale del 10 agosto 2012, n. 28, modificata dalla L.R. n. 35 del 24

dicembre 2013, “*Disciplina delle attività turistiche connesse al settore primario*”, che regola anche il turismo rurale come espressione dell’offerta turistica e della multifunzionalità del settore primario.

L’azienda agricola infatti è in possesso, da parte di AVEPA, del riconoscimento della qualifica di imprenditore agricolo ai sensi dell’art. 2135 c.c.- L.R. 27/06/1985 n. 61, tab. A 1.2. L’articolo 12 bis della legge 28 specifica quali siano le attività di turismo rurale, identificandole nelle seguenti specifiche tipologie:

1. Attività culturali, ricreative, di pratica sportiva, di escursionismo, ippoturismo e avioturismo, riferite all’ambiente rurale e degli ecosistemi acquatici e vallivi, svolte anche all’esterno dei beni fondiari nella disponibilità dell’impresa;
2. Allevamento di specie animali e la coltivazione di specie vegetali a fini amatoriali e di sviluppo del turismo naturalistico e rurale;
3. Realizzazione di iniziative di supporto alle attività di cicloturismo e di ippoturismo anche in connessione a percorsi e itinerari turistici;
4. Mescita di vino, olio o birra ai fini della promozione e la vendita diretta dei prodotti dell’azienda, con la somministrazione non assistita e senza corrispettivo di prodotti di gastronomia fredda legati alle produzioni e alle tradizioni locali, fatto salvo l’obbligo di notifica all’autorità competente in materia di igiene degli alimenti.

Per quanto riguarda in particolare, l’intervento sul fabbricato, saranno osservate tutte le normative vigenti in materia urbanistica, edilizia, impiantistica e di sicurezza.

## **DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO**

Il locale individuato come aula didattica verrà utilizzato durante il periodo estivo come spazio didattico per le varie attività, mentre durante il periodo invernale sarà adibito alle attività inerenti la neve, quindi: scuola di sci, noleggio di sci, slitte e scarponi.

Il locale individuato nella pianta primo piano con la indicazione soccorso alpino sarà messo a disposizione gratuita durante il periodo invernale al soccorso alpino/soccorso piste, permettendo l'uso dell'impianto ricetrasmittente da parte della Protezione Civile, e nel periodo estivo sarà ad esclusivo uso dell'azienda agricola Elalpaca.

## INQUADRAMENTO TERRITORIALE E VINCOLI

Il comune di Malcesine è un comune della Regione Veneto, in provincia di Verona, con popolazione di 3.736 abitanti (Istat 01/01/2016), superficie di 69,29 km<sup>2</sup>, densità 53,92 abitanti/km<sup>2</sup>, altitudine media di 89 m. s. l. m.. Il territorio, ai piedi del Monte Baldo, confina per tutta la parte ovest con il Lago di Garda.

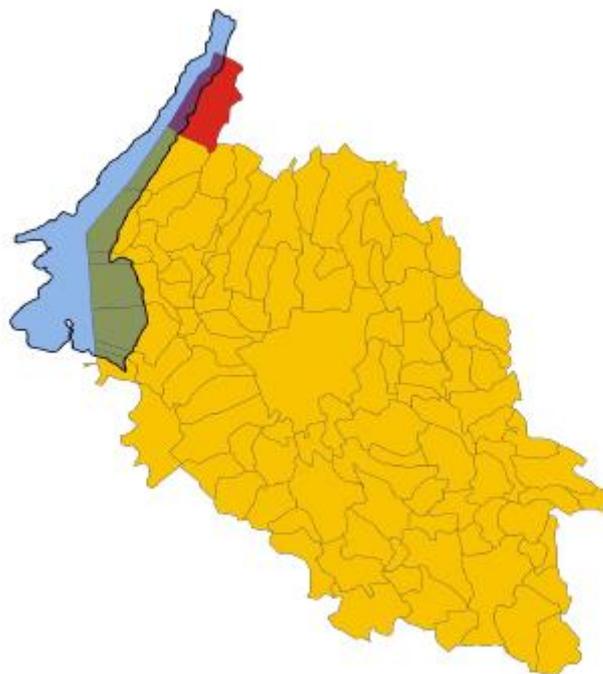
*Figura 1: Individuazione della Regione Veneto*



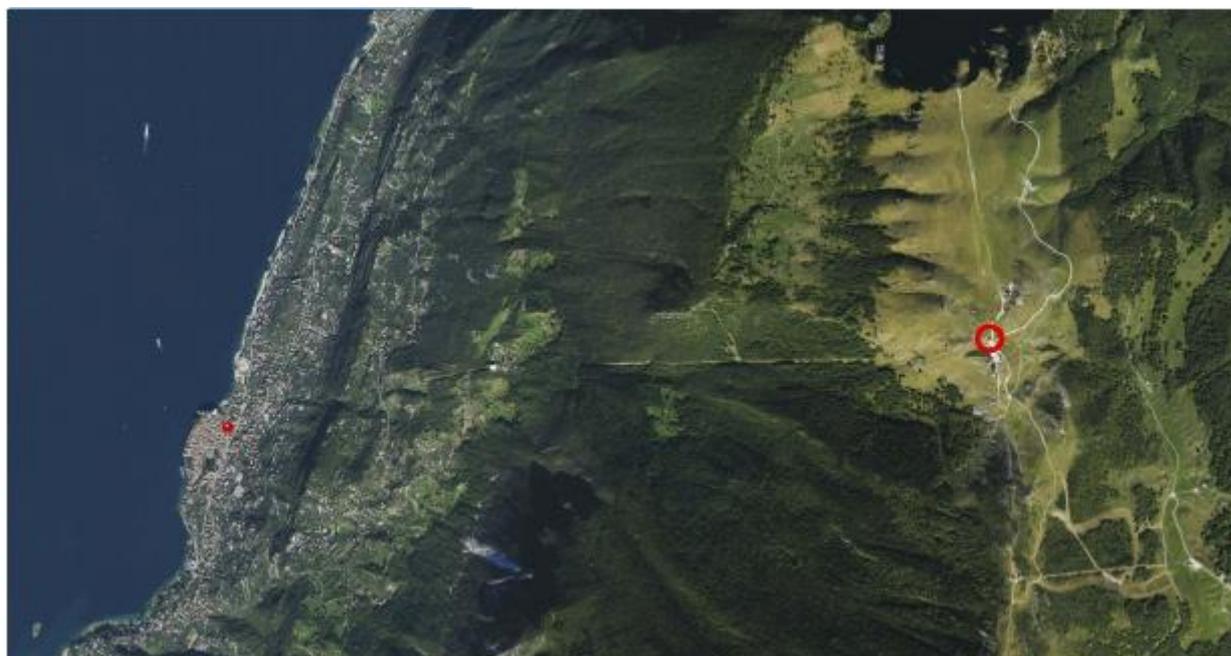
*Figura 2: Individuazione della Provincia di Verona*



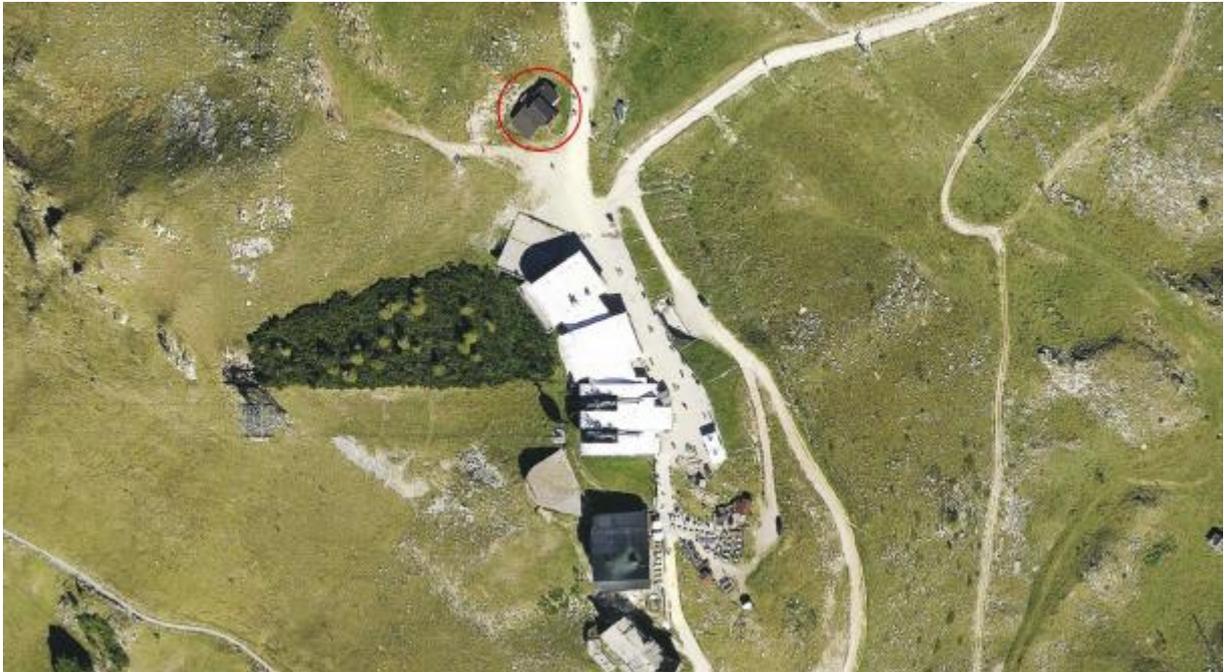
*Figura 3: Individuazione del Comune di Malcesine*



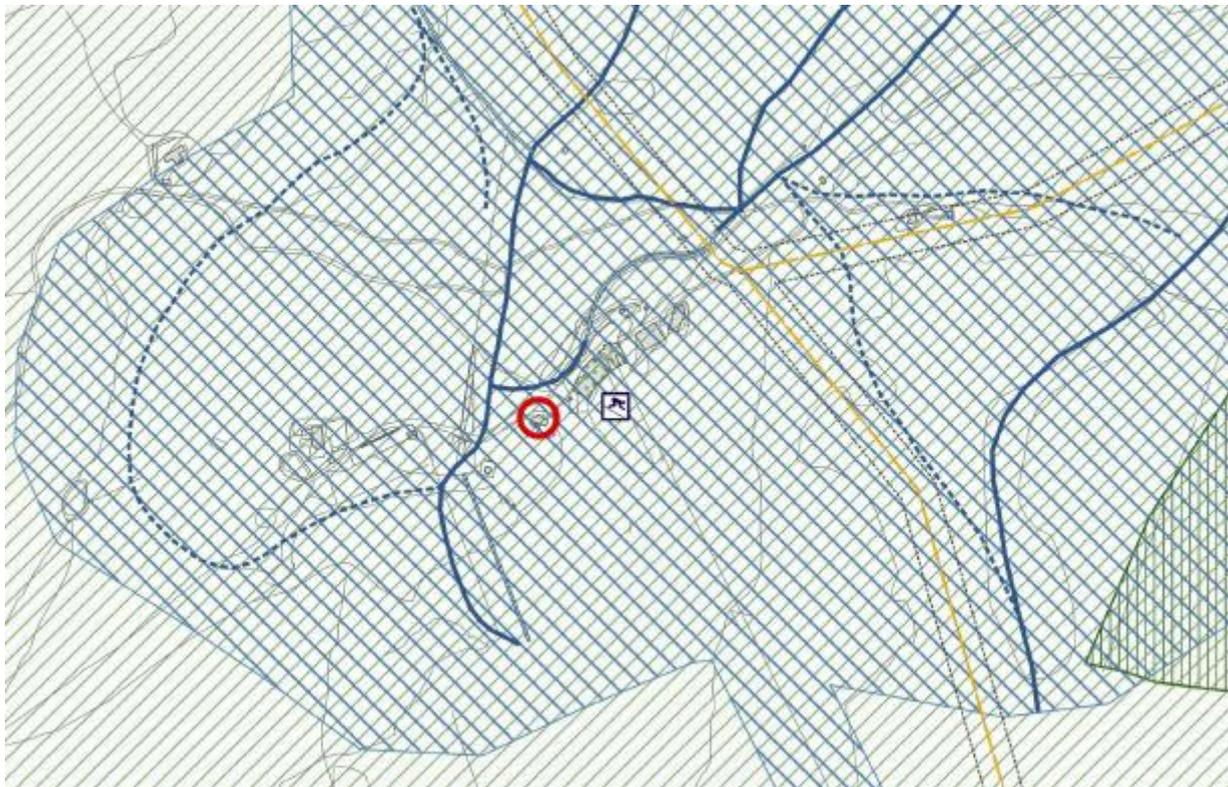
*Figura 4: Individuazione dell'ambito di intervento rispetto al Capoluogo*



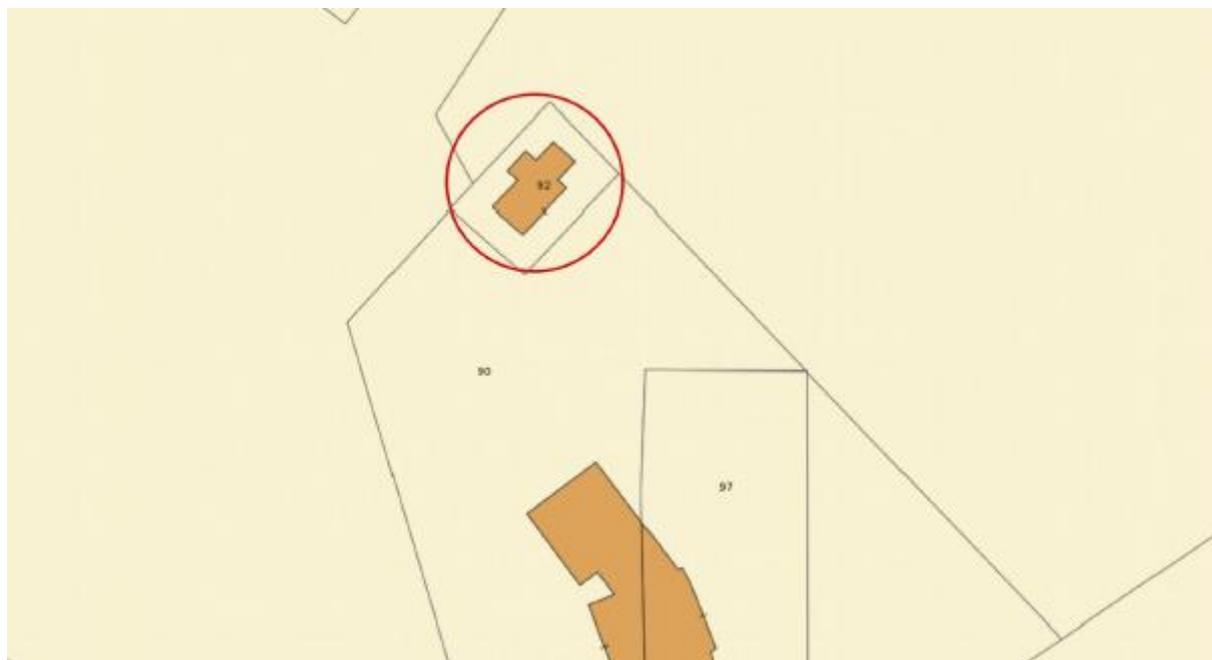
*Figura 5: Ortofoto*



*Figura 6: Individuazione dell'ambito di intervento sul PRG*



*Figura 7: Individuazione catastale*

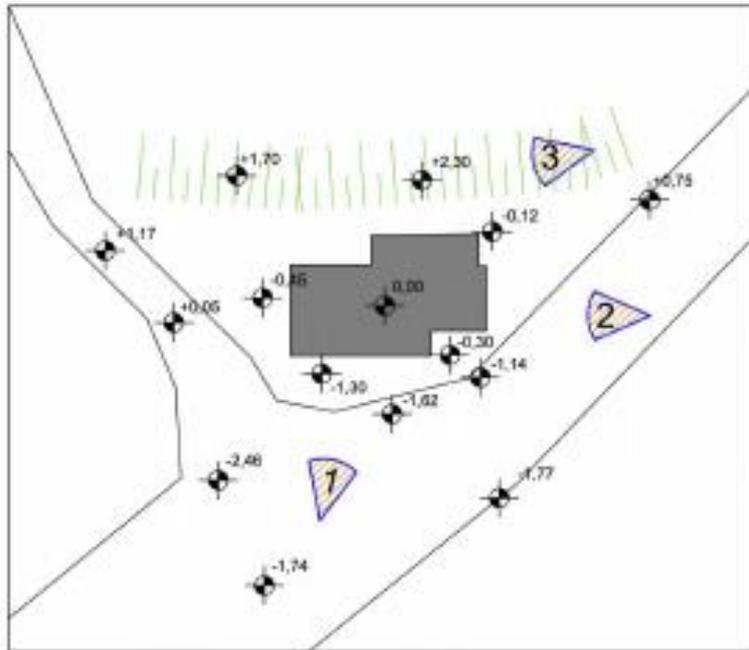


---

PLANIMETRIA CON PIANO QUOTATO sc 1/500

---

 cono ottico



---

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

---



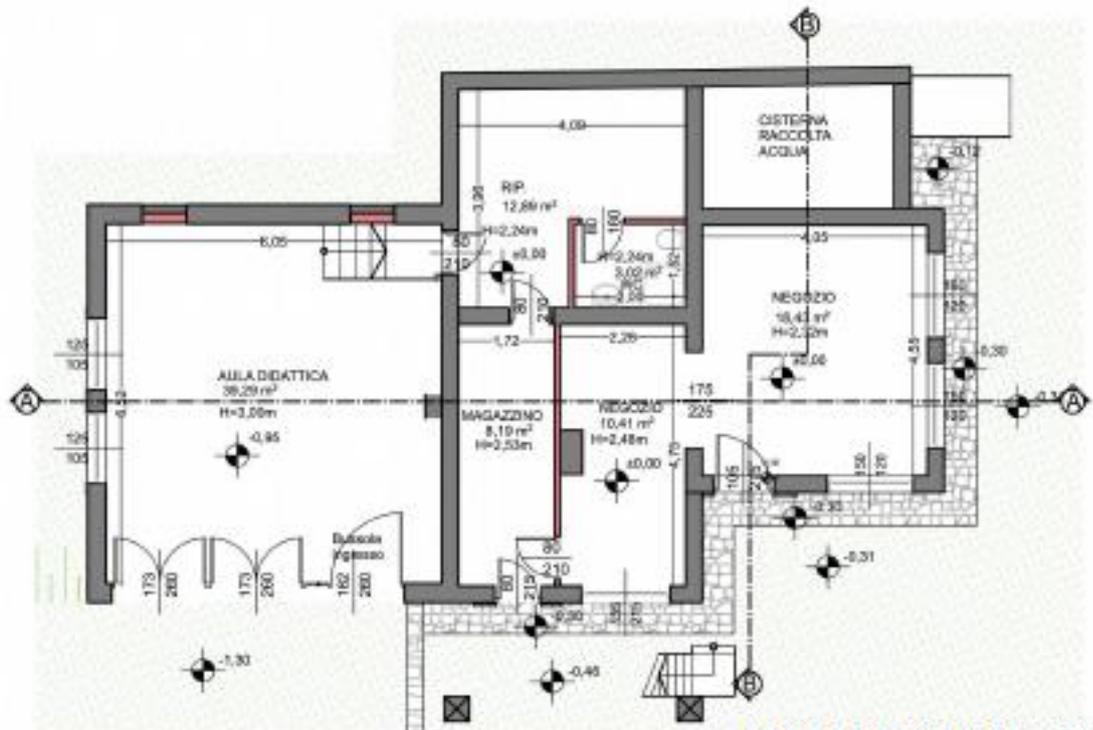
FOTO 1



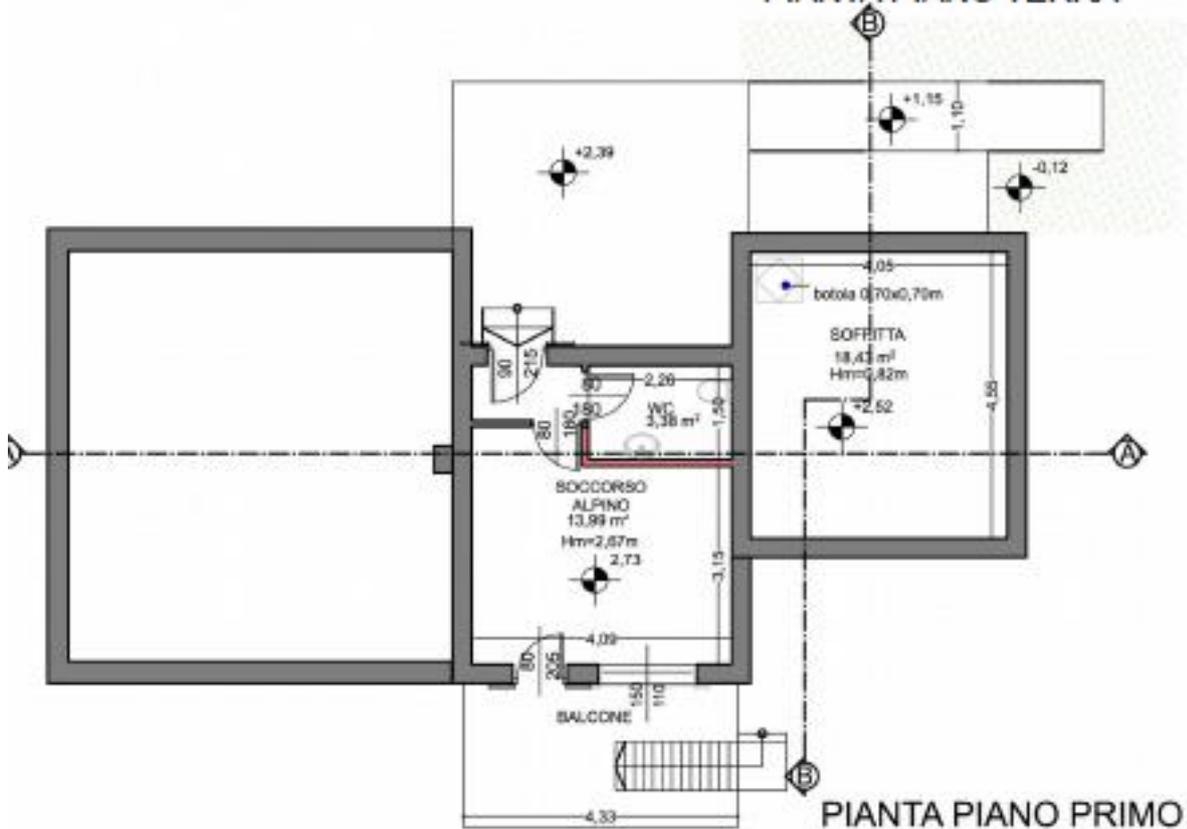
FOTO 2



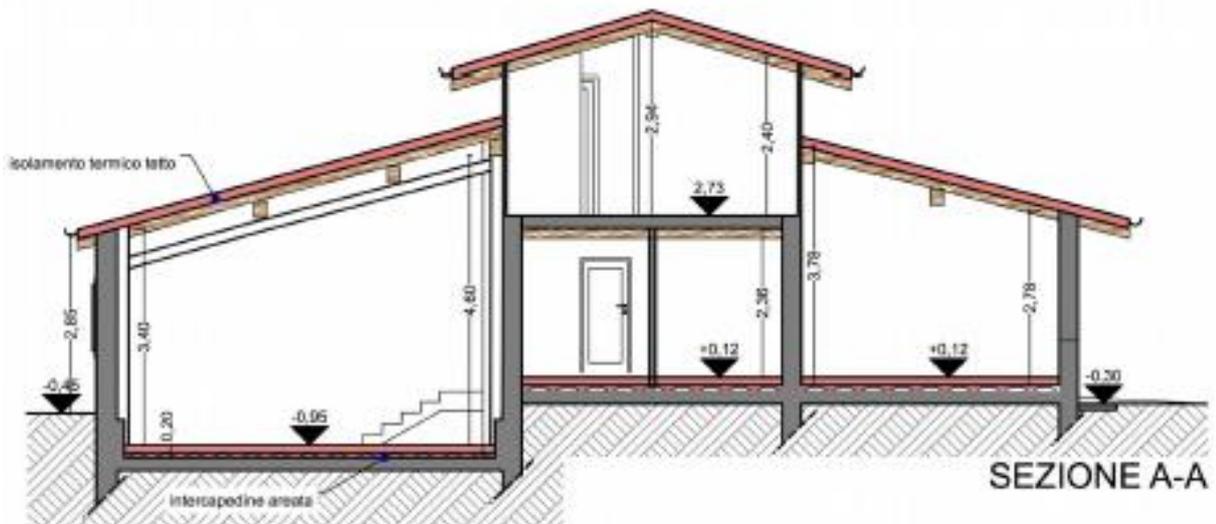
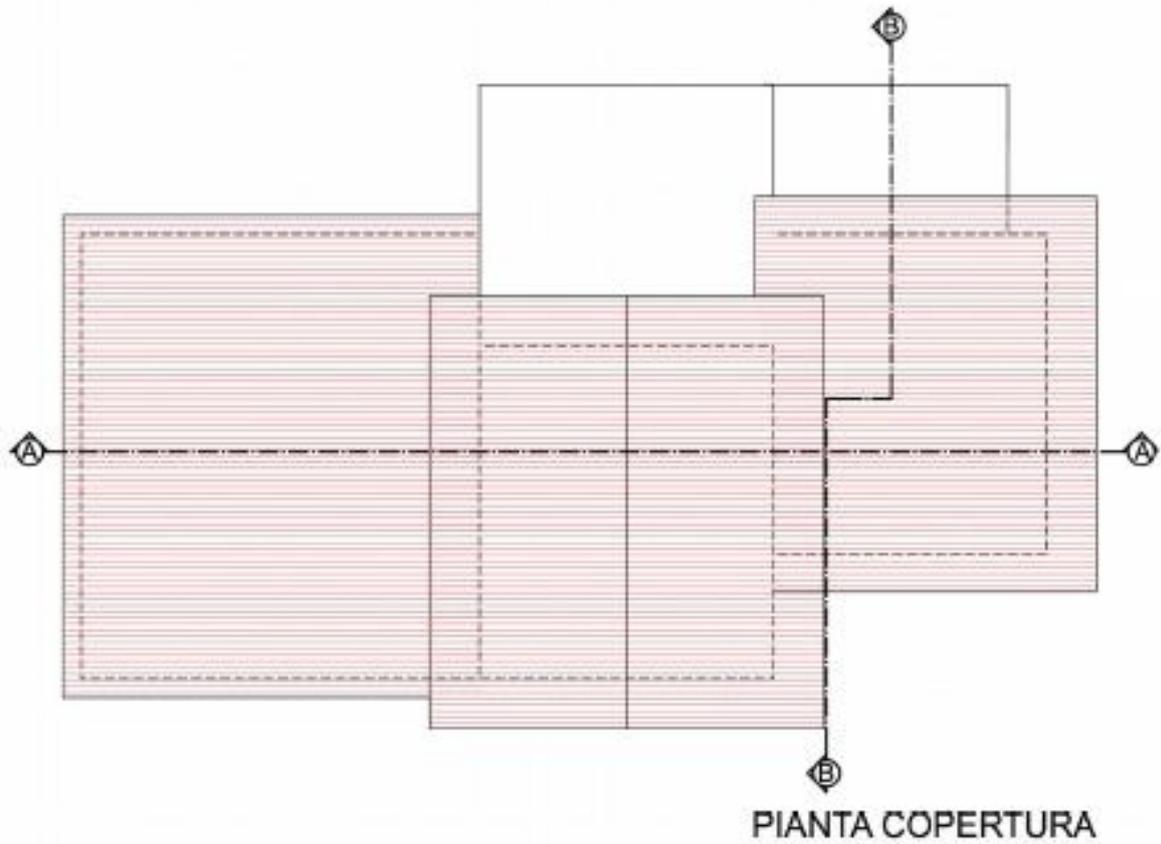
FOTO 3

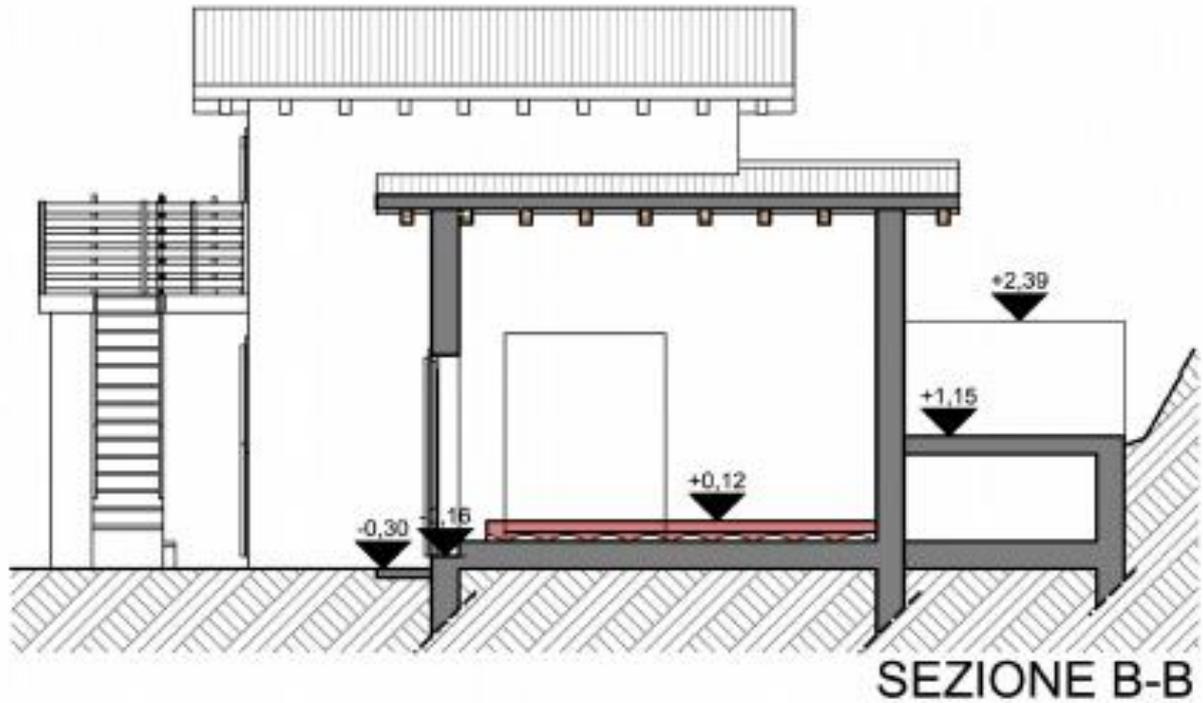


PIANTA PIANO TERRA

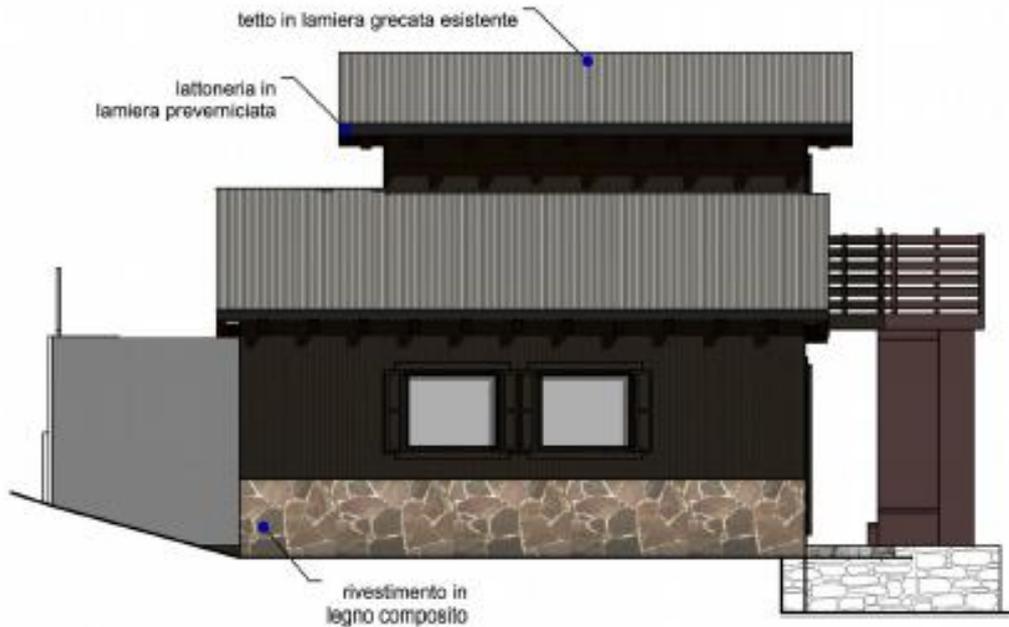


PIANTA PIANO PRIMO

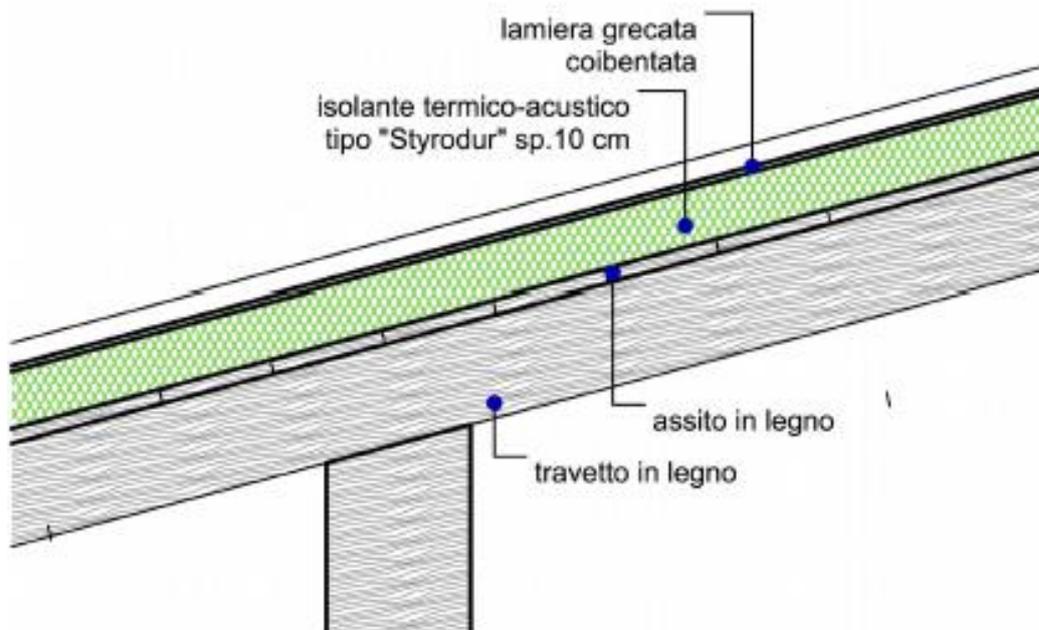








PROSPETTO OVEST



PARTICOLARE TETTO

**Riqualificazione e gestione dell'immobile sito in località Monte Baldo, presso l'arrivo della funivia, di proprietà del Comune di Malcesine, da adibire in parte a base operativa di soccorso alpino e ad aula didattica per la promozione del turismo rurale.**

---



## **02\_QUADRO ECONOMICO**

---

**13 Maggio 2021 – rev. 00**



**Elaborato da:  
AZIENDA AGRICOLA ELALPACA**

Loc. Gabbiola, 3 Spiazzi Ferrara di Monte Baldo (VR)  
P.IVA 03831830231

## QUADRO ECONOMICO

DESCRIZIONE	IMPORTO IN EURO
Lavori in economia	€ 5.951,20
Demolizioni	€ 5.093,39
Murature	€ 486,00
Battiscopa in legno	€ 254,04
Sottofondi-massetti-drenaggi	€ 7.629,46
Intonaci	€ 512,66
Opere di impermeabilizzazione, isolanti e coibenti	€ 7.268,16
Tubazioni acque bianche e nere	€ 2.806,00
Opere in lattoniera	€ 2.241,69
Pavimenti e rivestimenti	€ 17.605,97
Opere da falegname	€ 12.309,20
Opere in ferro	€ 390,00
Opere di tinteggiatura	€ 798,64
Impianto idro-sanitario	€ 3.968,00
Impianto elettrico	€ 1.800,00
Posa in opera ed ass. murarie	€ 3.213,27
<b>TOTALE LAVORI</b>	<b>€ 72.327,68</b>
Oneri per la sicurezza	€ 2.000
Spese tecniche	€ 10.000
Spese per la predisposizione della proposta	€ 2.108,19
Somme a disposizione dell'Amministrazione	€ 10.000
<b>TOTALE INVESTIMENTO ( iva esclusa)</b>	<b>€ 96.435,87</b>

**Riqualificazione e gestione dell'immobile sito in località Monte Baldo, presso l'arrivo della funivia, di proprietà del Comune di Malcesine, da adibire in parte a base operativa di soccorso alpino e ad aula didattica per la promozione del turismo rurale.**

---



**SPECIFICAZIONE DELLE CARATTERISTICHE DEL SERVIZIO E DELLA GESTIONE  
(o “ Disciplinare di Gestione”)**

---

**13 Maggio 2021 – rev. 00**



**Elaborato da:  
AZIENDA AGRICOLA ELALPACA**

Loc. Gabbioia, 3 Spiazzi Ferrara di Monte Baldo (VR)  
P.IVA 03831830231



## Sommario

<b>PREMESSA .....</b>	<b>3</b>
<b>DURATA DEI SERVIZI .....</b>	<b>3</b>
<b>DESCRIZIONE DEI SERVIZI OFFERTI .....</b>	<b>4</b>
<b>DESCRIZIONE DEI SERVIZI RELATIVI AL TURISMO RURALE OFFERTI.....</b>	<b>4</b>
<b>ASPETTI GESTIONALI .....</b>	<b>6</b>

## PREMESSA

Il presente documento ha lo scopo di descrivere le caratteristiche del servizio e della gestione dell'immobile, identificato nella Relazione tecnico-illustrativa, sito nel Comune di Malcesine, in località Monte Baldo, presso l'arrivo della funivia.

Il documento è parte integrante e sostanziale della documentazione complessiva relativa alla Proposta di attivazione di un partenariato pubblico-privato (PPP) ai sensi dell'art. 183, co. 15 del d.lgs. 50/2016, avente ad oggetto la ristrutturazione, comprensiva della progettazione esecutiva (con acquisizione della progettazione definitiva in sede di offerta), nonché la manutenzione dell'immobile per tutta la durata del rapporto di partenariato pubblico-privato, utilizzando lo stesso per lo svolgimento di attività di pubblico interesse.

La presente Proposta è subordinata all'attribuzione, da parte del Comune di Malcesine a favore del Soggetto Gestore, per tutta la durata del rapporto contrattuale, del diritto di concessione temporanea su una superficie di 3000 mq in prossimità dell'immobile, area che il Soggetto Gestore utilizzerà per l'allevamento degli alpaca.

Più in dettaglio l'aggiudicatario, dovrà essere in grado di provvedere:

1. Alla ristrutturazione dell'edificio comprensiva della messa a norma degli impianti e della riqualificazione energetica, il rifacimento delle coperture, del rivestimento ligneo delle murature, degli infissi e delle pavimentazioni esterne ed interne;
2. Alla messa a disposizione di una sala per l'attività di soccorso alpino nel periodo invernale (novembre-aprile);
3. Alla messa a disposizione di una sala per attività didattiche e culturali nel periodo estivo, previo accordo con il Soggetto Gestore (maggio-ottobre);
4. All'attivazione di attività di Turismo rurale ai sensi della legge regionale 10 agosto 2012, n. 28, modificata dalla L.R. n. 35 del 24 dicembre 2013, "Disciplina delle attività turistiche connesse al settore primario".

## DURATA DEI SERVIZI

Il Soggetto Gestore avrà l'onere di erogare quanto richiesto in premessa per una durata pari alla durata contrattuale prevista all'interno dello schema di convenzione. La gestione decorrerà dalla firma del

Contratto e avrà una durata di 20 anni. Il Soggetto Gestore entrerà in possesso delle strutture a seguito del verbale di consegna, opportunamente sottoscritto dalle parti.

## **DESCRIZIONE DEI SERVIZI OFFERTI**

Sarà realizzata ed attrezzata una sede per il soccorso alpino dotata di ufficio e relativo servizio igienico con la possibilità di installazione di impianto ricetrasmittente per l'uso da parte della Protezione Civile.

Il Comune di Malcesine, una volta terminati i lavori di ristrutturazione dell'immobile, sarà proprietario di un fabbricato ristrutturato e messo a norma nel quale si svolgeranno servizi di pubblico interesse.

La ditta proponente intende promuovere un progetto culturale che trova investimento del riutilizzo del fabbricato comunale mediante una serie di interventi volti a realizzare attività alternative all'escursionismo con la realizzazione di una aula didattica da utilizzare per la divulgazione delle attività che l'azienda agricola svolge mediante l'impiego degli alpaca da essa allevati in un contesto ambientale unico ed adatto a questo tipo di animali.

Il locale individuato come aula didattica verrà utilizzato durante il periodo estivo come spazio didattico per le varie attività, mentre durante il periodo invernale sarà adibito alle attività inerenti la neve, quindi: scuola di sci, noleggio di sci, slitte e scarponi.

Rimane inteso che l'aula didattica potrà essere utilizzata anche per manifestazioni promosse dal Comune di Malcesine o, in caso di necessità, potrà essere utilizzata dal personale e dalle istituzioni preposte, previo accordo con il Soggetto Gestore.

## **DESCRIZIONE DEI SERVIZI RELATIVI AL TURISMO RURALE OFFERTI**

### **a) Trekking con gli alpaca**

L'attività consiste in una passeggiata con gli alpaca, durante la quale gli animali vengono accompagnati e guidati con capezza e lunghina dai turisti. Trattasi di un'esperienza meravigliosa adatta ad ogni età per scoprire, a passo lento, le bellezze del nostro territorio. L'alpaca guida la camminata con ritmo cadenzato permettendo al visitatore di godersi la passeggiata, rilassarsi e assaporare a pieno il territorio guidati da un ritmo cadenzato.

La durata media delle escursioni sarà di circa un'ora e la lunghezza del percorso di circa 2 chilometri. Lungo il percorso sarà effettuata una lezione didattica inerente l'apprendimento storico e geografico

sulle catene montuose che circondano il Baldo con l'individuazione delle rispettive vette, l'identificazione dei luoghi e l'apprendimento storico sugli stessi, riponendo particolare attenzione alla storia della prima guerra mondiale con visione delle trincee militari.

#### **b) Laboratorio didattico con gli alpaca: Avvicinamento agli alpaca**

L'attività sarà dedicata prevalentemente ai più piccoli, i quali accompagnati al recinto degli alpaca potranno entrare in contatto con gli animali e apprendere caratteristiche e curiosità dell'animale. Una volta preso confidenza, potranno essere accompagnati in una breve passeggiata con gli alpaca, all'interno del recinto.

Sarà una gratificante esperienza, ricca di emozioni e sensazioni dove i bambini nel rispetto dei tempi necessari, potranno entrare in confidenza con gli Alpaca.

Il laboratorio ha una durata di circa 45 minuti ed è rivolto a bambini di età compresa tra 1 e 5 anni e ai loro accompagnatori.

#### **c) Inclusione sociale e disabilità**

L'attività ha l'obiettivo di dare la possibilità anche alle persone con disabilità di entrare in contatto con gli alpaca, beneficiando così del contatto rilassante che la vicinanza con questa tipologia di animale apporta. Durante quest'esperienza didattica sarà possibile instaurare un legame con l'animale che restituirà molti effetti positivi (sia fisiologici che emotivi). Infatti, il contatto con gli alpaca rallenta il battito cardiaco e respiratorio, abbassa la pressione sanguigna, migliora l'umore e, inoltre, produce un effetto calmante, riducendo l'ansia, aumentando la curiosità ed l'entusiasmo.

#### **d) Laboratorio didattico: "alla scoperta della lana"**

Il Laboratorio didattico è stato ideato con l'obiettivo di incrementare le conoscenze dei bambini così che possano scoprire i segreti della lana di alpaca, nello specifico: come avviene la filatura del gomitolo, le qualità della lana di alpaca e le differenze tra la lana di alpaca e quella di pecora.

E' prevista la realizzazione di un oggetto con la lana di Alpaca, da portare con sé a casa. La durata del laboratorio è di circa un'ora , orario che verrà adeguato tenendo conto delle esigenze e dell'età dei partecipanti.

#### **e) Alla scoperta della pecora Brogna**



La pecora brogna è l'unica razza autoctona della montagna veronese sopravvissuta all'estinzione. La pastorizia è sempre stata un'attività fondamentale per le genti del Baldo a partire dal Neolitico. La storia degli allevamenti ovini si interseca con le vicende umane e con l'economia rurale per tutto il Medioevo fino ai giorni nostri. A dare un impulso decisivo all'allevamento ovino, nel 1287, fu il Vescovo di Verona, Bartolomeo della Scala, che favorì l'insediamento dei coloni bavaro-tirolesi (i Cimbri) i quali attraverso il disboscamento del territorio favorirono lo sviluppo della pastorizia.

Gli ospiti potranno vedere e toccare questa razza di pecore e realizzare nel laboratorio didattico un oggetto con la lana, da portare con sé a casa.

#### **f) Vendita diretta al pubblico di prodotti della nostra azienda agricola**

L'Azienda Agricola Elalpaca è specializzata nella coltivazione di piccoli frutti di bosco quali: lamponi, more, mirtilli, fragoline di bosco, con questi realizza gelati utilizzando circa il 60 % di frutta, inoltre l'azienda produce confetture, succhi di frutta e cestini di frutta fresca.

#### **g) Vendita diretta al pubblico di prodotti commerciali**

La lana di alpaca ha proprietà uniche, qualitativamente superiore alla maggior parte delle fibre naturali, di conseguenza garantisce ottimi prodotti di manifattura tessile, quali ad titolo esemplificativo cappelli, scarpe, guanti, calze, maglioni, etc. Inoltre, l'azienda, è predisposta per la vendita di altri prodotti commerciali al pubblico quali suovernirs e gadgets.

### **ASPETTI GESTIONALI**

#### **ORARI**

Il locale adibito al soccorso alpino viene messo a disposizione dal 1 Novembre al 30 Aprile.

L'aula didattica viene messa a disposizione dell'Amministrazione dal 1 Maggio al 31 Ottobre, previo accordo con il Soggetto Gestore.

Nel periodo \_\_\_\_\_ il Soggetto Gestore dovrà garantire l'apertura al pubblico dalle ore 8.00 alle 18.00 tutti i giorni della settimana.

#### **PERSONALE**

Il Soggetto Gestore si impegna a garantire un numero di personale minimo/adequato definito dalla normativa regionale vigente.

Il Soggetto Gestore ha inoltre l'obbligo di rispettare tutte le norme inerenti alla sicurezza del personale, assumendo tutte le responsabilità dell'adempimento delle vigenti norme igieniche ed antinfortunistiche.

Nell'esecuzione dei servizi che formano oggetto della presente contratto, il Soggetto Gestore è tenuto alla scrupolosa osservanza delle leggi, dei regolamenti, degli usi, dei contratti collettivi di lavoro e di ogni altra norma vigente, riguardante sia le modalità di esecuzione delle prestazioni, sia il trattamento economico e normativo del personale dipendente. Esso dovrà provvedere, a sua cura e spese, all'assicurazione dei dipendenti contro gli infortuni sul lavoro, alle assicurazioni sociali, al pagamento dei contributi posti a carico del datore di lavoro. Il Soggetto Gestore si impegna, inoltre, ad attenersi a tutte le norme inerenti la sicurezza contenute nel D.Lgs. 81/2008 e successive integrazioni e modificazioni ed altre disposizioni di legge a tutela dei lavoratori.

### **CANONE DI GESTIONE**

Il Soggetto Gestore in funzione dello sfruttamento economico del bene è tenuto a versare all'Ente Concedente, con frequenza precisata all'interno dello schema di convenzione, un canone annuale per la gestione pari a euro 5.000 (cinquemila/00), oltre alla condivisione di una percentuale del 5% dei ricavi registrati qualora essi superino di oltre il 20% quelli indicati nel PEF della Proposta ("revenue sharing").

### **SPESE E COSTI DI GESTIONE**

Sono a carico del Soggetto Gestore tutti i costi di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile, nonché i costi connessi alla gestione delle strutture oggetto del presente documento, comprensivi i costi diretti del personale impiegato, i costi delle utenze e tutti i costi dei materiali di consumo. Si precisa che i costi per l'utenza elettrica nel periodo invernale per il locale adibito al soccorso alpino verranno posti a carico dell'Amministrazione o dell'Ente da quest'ultima indicato. Il Soggetto Gestore si impegna ad adottare, nell'esecuzione dei servizi, tutti gli accorgimenti, cautele e provvidenze necessarie atte a garantire la sicurezza e l'incolumità dei turisti, del proprio personale, e di terzi, nonché gli accorgimenti necessari a evitare danni ai beni pubblici e privati, nel pieno rispetto delle vigenti norme in materia di prevenzione degli infortuni di igiene del lavoro.

### **CONTROLLI E ONERI A CARICO DEL CONCEDENTE**

Sono di spettanza ed a carico del Concedente:

- Controllo sulle attività della struttura. In particolare la stazione appaltante ha ampia facoltà di verifica e di controllo sulla qualità delle prestazioni. Il Soggetto Gestore agevola l'attività di controllo e vigilanza mettendo a disposizione del Concedente dati ed elementi utili alla effettuazione delle operazioni di controllo.
- Verifica e vigilanza sullo svolgimento dell'attività del Soggetto Gestore con particolare riguardo alla qualità dei servizi erogati, alla corretta assunzione del personale impiegato, all'applicazione del relativo vigente C.C.N.L., in ordine ai profili contributivi, assicurativi e retributivi, all'attuazione della normativa in materia di sicurezza e salute sui luoghi di lavoro, alla corretta gestione delle strutture (compreso aree esterne di pertinenza) ed alla tutela dei turisti.
- In caso di rilievi e/o difformità dal progetto di gestione presentato in sede di gara e/o successivamente modificato e approvato dal Concedente riscontrate nelle verifiche di cui sopra il Concedente assegna al Soggetto Gestore un termine entro il quale lo stesso deve porre rimedio.

### **RISCHI E RESPONSABILITÀ DEL SOGGETTO GESTORE**

Il Soggetto Gestore è responsabile per i danni che possono subire persone o cose appartenenti alla propria organizzazione, di eventuali incidenti che possano accadere ai turisti durante le attività previste, sia all'interno che fuori delle sedi in cui verrà espletato il servizio, per fatti od attività connesse all'esecuzione della presente concessione. Il Soggetto Gestore, inoltre, risponde pienamente dei danni arrecati a persone o cose della stazione appaltante o a terzi, che possono derivare dall'espletamento del servizio affidato ed a lui imputabili od ai suoi dipendenti, dei quali sia chiamata a rispondere la stazione appaltante stessa.

Quest'ultima è pertanto completamente sollevata ed indenne da ogni pretesa o molestia. A tal proposito il Soggetto Gestore deve costituire apposita polizza assicurativa.

### **PENALI**

<b>TIPOLOGIA DI SERVIZIO</b>	<b>PENALE PREVISTA</b>
Mancata messa a disposizione del locale adibito al soccorso alpino	50 € al giorno
Mancata messa a disposizione dell'aula didattica	25 € al giorno
Mancata manutenzione dell'immobile dopo la fine dei lavori	30 € al giorno a seguito di segnalazione scritta del Comune



**Riqualificazione e gestione dell'immobile sito in località Monte Baldo, presso l'arrivo della funivia, di proprietà del Comune di Malcesine, da adibire in parte a base operativa di soccorso alpino e ad aula didattica per la promozione del turismo rurale.**

---



## **RELAZIONE AL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO**

---

**13 Maggio 2021 – rev. 00**



**Elaborato da:  
AZIENDA AGRICOLA ELALPACA**

Loc. Gabbiola, 3 Spiazzi Ferrara di Monte Baldo (VR)  
P.IVA 03831830231



## Sommario

<b>PREMESSA .....</b>	<b>3</b>
<b>1. Finalità e struttura della relazione .....</b>	<b>3</b>
<b>METODOLOGIA DI COSTRUZIONE DEL PEF .....</b>	<b>4</b>
<b>STRUTTURAZIONE PEF .....</b>	<b>7</b>
<b>1. Stima preliminare degli interventi.....</b>	<b>7</b>
<b>2. Piano degli interventi.....</b>	<b>8</b>
<b>3. Conto economico.....</b>	<b>8</b>
<b>4. Stato Patrimoniale .....</b>	<b>11</b>
<b>5. Cash Flow .....</b>	<b>11</b>
<b>3 CONCLUSIONI.....</b>	<b>13</b>

# PREMESSA

La presente proposta di Partenariato Pubblico Privato (PPP) viene presentata ai sensi dell'art. 183 comma 15 del D.lgs. 50/2016 ss.m.ii. che consente ad operatori economici privati di presentare alla Pubbliche Amministrazioni progetti per la realizzazione di lavori pubblici finanziati dal promotore medesimo al quale, in caso di approvazione, viene affidata la concessione per la gestione dell'opera realizzata.

Con la gestione in concessione, il promotore della proposta di partenariato recupera l'Investimento e realizza l'equo "utile d'impresa" in linea con quanto disposto dalle linee guida ANAC n° 9, mentre a concessione scaduta l'opera torna di proprietà dell'Amministrazione concedente.

## 1. Finalità e struttura della relazione

La relazione di accompagnamento esplicita la dimensione economico finanziaria del progetto di PPP, relativo la ristrutturazione, manutenzione e gestione dell'immobile sito in località Monte Baldo, presso l'arrivo della funivia, illustrando le ipotesi e le assunzioni alla base della predisposizione dei suddetti prospetti quantitativi, fungendo da parte integrante degli stessi al fine di esprimere la fondatezza del dato, nonché illustrare le condizioni di equilibrio economico e finanziario espresse dagli indicatori previsti dalle Linee Guida ANAC n. 9.

La relazione al piano economico finanziario del Progetto si struttura come di seguito riassunto:

- Metodologia di costruzione del PEF, dove sono incluse tutte le informazioni necessarie per comprenderne la metodologia di costruzione e i criteri per analizzarne i risultati;
- Ipotesi inerenti la costruzione del PEF del Progetto, dove sono esplicitate le ipotesi relativamente a: inflazione, imposte, tasse, costo del capitale, ricavi e costi di gestione, costi d'investimento e finanziamenti;
- Infine vengono riportati i risultati di sintesi del PEF del progetto;
- Allegati alla presente relazione si troveranno i prospetti di Conto economico, Stato Patrimoniale e Rendiconto finanziario prospettici per tutta la durata della Concessione.

## METODOLOGIA DI COSTRUZIONE DEL PEF

I documenti essenziali che costituiscono il piano economico finanziario (PEF nel proseguo) sono tre prospetti economico-finanziari:

- Il Conto Economico che evidenzia i ricavi e i costi del progetto, nonché i costi di gestione dei servizi oggetto del contratto;
- Lo Stato Patrimoniale che illustra la posizione finanziaria;
- Il Cash Flow che consente di determinare la differenza fra i flussi in entrata e i flussi in uscita generate nel periodo, determinati dalla trasformazione dei dati finanziari di stato patrimoniale in termini di tempi medi di incasso e di pagamento, nonché la depurazione di valori economici non monetari.

Un Investimento viene valutato sotto il profilo economico e sotto il profilo finanziario. L'analisi della dimensione economica fornisce indicazioni sulla capacità del progetto di generare o distruggere valore; in altre parole, l'obiettivo è indagare il rapporto tra risorse assorbite e risorse liberate. L'analisi della dimensione finanziaria riguarda la fattibilità finanziaria e quindi la compatibilità dei flussi di cassa del progetto con le dinamiche del finanziamento.

Ai sensi di quanto previsto dall'art. 3, comma 1, lett. fff) del Codice, l'equilibrio economico e finanziario si realizza quando i flussi di cassa derivanti dai ricavi del contratto coprono i flussi di cassa derivanti dai costi ammessi per l'esecuzione del contratto, inclusi quelli relativi all'ammortamento del capitale investito netto e alla remunerazione dello stesso ad un tasso che può essere definito congruo e quelli richiesti per versare le imposte.

Al fine di valutare l'investimento sotto il profilo economico e finanziario è necessario introdurre alcuni degli indicatori più frequentemente utilizzati:

- gli indicatori della capacità de progetto /investimento di generare ricchezza: Valore Attuale Netto (VAN) di progetto e Tasso Interno di Rendimento (TIR) di progetto;
- gli indicatori di riferimento della redditività dell'operatore economico: Valore Attuale Netto (VAN) dell'azionista e Tasso Interno di Rendimento (TIR) dell'azionista;
- gli indicatori della sostenibilità finanziaria del progetto: Debt Service Cover Ratio (DSCR) e Loan Life Cover Ratio (LLCR).

Pertanto, la condizione di equilibrio economico e finanziario è verificata quando il VAN (di progetto e/o di azionista) è nell'intorno di zero, quando il TIR di progetto è nell'intorno del costo medio ponderato del capitale (WACC – Weighted Average Cost of the Capital) e il TIR dell'azionista è nell'intorno del costo del capitale proprio (Ke – Cost of Equity).

Ove queste condizioni non siano rispettate significa che il progetto distrugge valore oppure genera un valore maggiore del rendimento adeguato date le caratteristiche dell'operazione stessa.

Di seguito si descrivono i principali criteri utilizzati nella prassi per la valutazione economico finanziaria di un progetto, evidenziando modalità di calcolo e utilizzo.

## Valore attuale netto

Il Valore Attuale Netto (il cui acronimo italiano è VAN) è il criterio più utilizzato, assieme al Tasso Interno di Rendimento (TIR), per le valutazioni dei progetti di investimento. Il VAN esprime la ricchezza incrementale prodotta, se positivo, o assorbita, se negativo, dal progetto.

Il VAN è la somma algebrica di tutti i flussi di cassa attualizzati generati dal progetto:

$$VAN = \sum_{t=1}^n \frac{FCO_t}{(1+r)^t}$$

$F_{CO}$ : Flussi di cassa operativi

$r$ : tasso di attualizzazione, rappresentato dal costo medio ponderato del capitale

## Tasso Interno di Rendimento

Il Tasso Interno di Rendimento (il cui acronimo è TIR) è quel tasso di sconto che rende il VAN nullo. Il TIR esprime il costo massimo del capitale che il progetto può sopportare affinché permanga la sua convenienza economica.

Il costo del capitale,  $k$ , assume il ruolo di termine di confronto: se il TIR è superiore a  $k$ , il rendimento del progetto è superiore al costo dei finanziamenti, e si genera ricchezza incrementale. Nel caso in cui il TIR sia inferiore a  $k$ , la realizzazione del progetto imporrebbe il sostenimento di costi di finanziamento che non sarebbero compensati dai flussi liberati dalla sua gestione. L'utilizzo del TIR come criterio decisionale risulta abbastanza immediato, come nel caso del VAN: se il TIR è superiore a  $k$ , esiste convenienza a realizzare il progetto; diversamente, si distrugge ricchezza.

Il TIR si calcola secondo la seguente formula:

$$VAN = \sum_{t=0}^n \frac{F_t}{(1+TIR)^t} = 0$$

## Debt Service Cover Ratio

Il Debt Service Cover Ratio (il cui acronimo è DSCR) indica la capacità dei flussi di cassa di un progetto di soddisfare gli interessi dei portatori di capitale di debito. Il DSCR è espresso come rapporto tra il flusso di cassa del progetto e il servizio del debito acceso per finanziare il progetto, generalmente è calcolato su base annua.

Se l'indicatore è superiore all'unità, i flussi generati sono in grado di ripagare i finanziatori di capitale di debito, nel caso sia inferiore all'unità, i flussi del progetto non consentono di sopportare il servizio del debito.

Il DSCR è calcolato secondo la seguente formula:

$$DSCR_t = \frac{FC_t}{(C_t + I_t)}$$

FC: Flussi di cassa del progetto

C: Quota capitale

I: Quota interessi

# STRUTTURAZIONE PEF

In termini di sviluppo dell'ipotesi progettuale, è necessario correlare l'attuazione dell'intervento con la verifica delle condizioni di sostenibilità economico-finanziaria.

Il progetto oggetto della presente analisi prevede l'affidamento al concessionario delle seguenti componenti:

- Ristrutturazione, comprensiva della progettazione esecutiva, nonché la manutenzione dell'immobile per tutta la durata del rapporto di partenariato pubblico-privato, utilizzando lo stesso per lo svolgimento di attività di pubblico interesse.

Coerentemente con la struttura del Progetto, il PEF si articola in due fasi:

1. Fase di Costruzione: durante la quale il Concessionario eseguirà i lavori necessari per la realizzazione degli interventi di riqualificazione dell'immobile;
2. Fase di Gestione: durante la quale il Concessionario gestirà l'immobile.

Premesso che il piano economico finanziario si qualifica come strumento di valutazione economica discendente dalla comparazione tra costi e ricavi attesi dall'operazione e di valutazione finanziaria con riguardo alla connessione ai flussi in entrata e in uscita, esso si identifica come strumento di verificare la convenienza del progetto, esaminando:

- sotto l'aspetto economico, la capacità di produrre utili a prescindere dalla struttura finanziaria;
- sotto l'aspetto finanziario, la capacità di generare flussi di cassa sufficienti a remunerare le fonti di finanziamento e a garantire un'adeguata remunerazione del capitale di rischio.

Le stime effettuate e le relative quantificazioni indicate nel presente elaborato sono meramente indicative e pertanto possono essere oggetto di integrazione, rettifiche o aggiornamenti.

La presente relazione illustra gli assunti e i presupposti di base sottostanti all'elaborazione del piano economico finanziario.

## 1. Stima preliminare degli interventi

Il piano è stato elaborato su un arco temporale di 20 anni, stimando che i lavori possano svolgersi entro il mese di maggio 2022 come indicato nel Cronoprogramma. Prudenzialmente è stato ipotizzato che la gestione dell'immobile possa partire da metà maggio 2022.

## 2. Piano degli interventi

Per la realizzazione degli interventi è stata preventivata, come da quadro economico allegato, una spesa pari a € 72.327,68.

Di seguito si riepilogano sinteticamente le voci che compongono il quadro economico:

DESCRIZIONE	IMPORTO IN EURO
<b>Importo lavori</b>	<b>€ 72.327,68</b>
Oneri per la sicurezza	€ 2.000
Spese tecniche	€ 10.000
Spese per la predisposizione della proposta	€ 2.108,19
Somme a disposizione dell'Amministrazione	€ 3.000
<b>TOTALE INVESTIMENTO ( iva esclusa)</b>	<b>€ 96.435,87</b>

## 3. Conto economico

### **COMPOSIZIONE DEI RICAVI "CASO BASE"**

Le previsioni dei ricavi sono state elaborate secondo le seguenti assunzioni:

- Ricavi derivanti dalla stagione estiva che si compongono da:
  - Ricavi derivanti dalla vendita diretta al pubblico di prodotti commerciali realizzati in fibra di alpaca, quali cappelli, sciarpe, calze, maglioni, etc, oltre ad altri prodotti commerciali.;
  - Ricavi derivanti dalla vendita diretta al pubblico di prodotti dell'azienda agricola, quali piccoli frutti di bosco, confetture, gelati e succhi di frutta, etc.;
  - Ricavi derivanti dall'attività di turismo rurale con gli alpaca;
  - Ricavi derivanti dai laboratori didattici.
- Ricavi derivanti dalla stagione invernale:
  - Nella stagione invernale si ipotizza di affittare l'area identificata come aula didattica per il noleggio dell'attrezzatura, quali sci, snowboard, scarponi, etc., o in alternativa per la scuola di sci.

I ricavi esposti sono al netto di iva e sottoposti ad un coefficiente di correzione monetaria pari allo 0,5% a partire dal secondo anno di concessione.

Di seguito la sintesi grafica, delle prime 5 annualità, dei valori che discendono dalle previsioni sopra elencate.

Conto economico prospettico	2022	2023	2024	2025	2026
<b>RICAVI</b>					
<i>tasso di crescita</i>		0,5%	0,5%	0,5%	0,5%
<i>Ricavi stagione estiva</i>	129.814	130.463	131.115	131.771	132.430
<i>Ricavi stagione invernale</i>	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
<b>Totale</b>	<b>132.814</b>	<b>133.463</b>	<b>134.115</b>	<b>134.771</b>	<b>135.430</b>

### **COMPOSIZIONE DEI COSTI**

Le previsioni dei costi sono state elaborate secondo le seguenti assunzioni:

- I costi per le utenze che considerano la spesa per l'energia elettrica che l'azienda sostiene nei mesi di attività estiva;
- I costi del personale che considerano un operaio agricolo assunto a tempo pieno tutto l'anno e 3 commessi stagionali;
- I costi di gestione che ricomprendono: i costi relativi le materie prime, il costo per il mantenimento degli animali, i costi di trasporto, i costi di manutenzione e i costi amministrativi. Nel primo anno di gestione ci sono costi più elevati in quanto l'azienda dovrà sostenere costi di avviamento.
- I costi generali comprendono: le spese bancarie, le spese per assicurazioni, le spese di pubblicità, etc. e si stimano in un 5% dei costi operativi.
- Infine si stima un canone annuo in favore del Comune di Malcesine pari a € 5.000

I costi esposti sono al netto di iva e sottoposti ad un coefficiente di correzione monetaria pari allo 0,5% a partire dal secondo anno di concessione.

Di seguito la sintesi grafica dei valori che discendono dalle previsioni sopra elencate.

Conto economico prospettico	2022	2023	2024	2025	2026
<b>COSTI</b>					
<i>tasso di crescita</i>		0,5%	0,5%	0,5%	0,5%
<i>Costo per Utenze</i>	1.500	1.508	1.515	1.523	1.530
<i>Costo del personale</i>	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
<i>Costi di gestione</i>	85.640	52.522	52.755	52.988	53.223
<i>Canone al Comune</i>	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
<i>Costi generali - 5%</i>	10.139	8.078	8.101	8.125	8.149
<b>Totale</b>	<b>152.280</b>	<b>117.107</b>	<b>117.371</b>	<b>117.636</b>	<b>117.902</b>

### COMPOSIZIONE DEI RICAVI e COSTI “CASO REVENUE SHARING”

Si riporta una simulazione di revenue sharing qualora i ricavi subiscano un incremento oltre il 20 % rispetto a quelli indicati nel PEF posto a base di gara. Nell'ipotesi che l'azienda riuscisse ad incrementare i ricavi per mantenere le condizioni di equilibrio economico finanziario, si propone di restituire al Comune di Malcesine una percentuale pari al 5% dei ricavi totali.

Conto economico prospettico	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
<b>RICAVI</b>							
<i>tasso di crescita</i>		0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%
<i>Ricavi stagione estiva</i>	129.814	130.463	131.115	131.771	158.916	159.710	160.509
<i>Ricavi stagione invernale</i>	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
<b>Totale</b>	<b>132.814</b>	<b>133.463</b>	<b>134.115</b>	<b>134.771</b>	<b>161.916</b>	<b>162.710</b>	<b>163.509</b>
<b>COSTI</b>							
<i>tasso di crescita</i>		0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%
<i>Costo per Utenze</i>	1.500	1.508	1.515	1.523	1.653	1.661	1.669
<i>Costo del personale</i>	50.000	50.000	50.000	50.000	60.000	60.000	60.000
<i>Costi di gestione</i>	85.640	52.522	52.755	52.988	57.881	58.136	58.392
<i>Canone al Comune</i>	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
<i>Revenue sharing</i>					8.096	8.136	8.175
<i>Costi generali - 5%</i>	10.139	8.078	8.101	8.125	8.149	8.173	8.197
<b>Totale</b>	<b>152.280</b>	<b>117.107</b>	<b>117.371</b>	<b>117.636</b>	<b>141.730</b>	<b>142.059</b>	<b>142.390</b>

### AMMORTAMENTO

Nel piano si procede all'ammortamento dell'Investimento pari a € 86.435,87 (iva esclusa) a carico del concessionario sulla base del periodo di concessione.

## **ONERI FINANZIARI E ONERI FISCALI**

Gli oneri finanziari fanno riferimento alla richiesta di un finanziamento bancario per l'80% del totale dell'investimento prevedendo un piano di rimborso in 15 anni e un tasso d'interesse del 2,5%, in linea con gli attuali andamenti di mercato.

Sono state adottate per il calcolo dell'IRES e dell'IRAP le aliquote del 24% e del 4,2%.

## **4. Stato Patrimoniale**

Ai fini della elaborazione dello Stato Patrimoniale si assumono le seguenti considerazioni:

- Le immobilizzazioni sono calcolate secondo il valore netto contabile, rappresentato dal costo storico al netto del fondo di ammortamento;
- L'ammortamento è calcolato in quote costanti per tutto il periodo di concessione;
- Il costo dell'investimento è comprensivo degli oneri di sicurezza, delle spese tecniche necessaria alla predisposizione della proposta;
- I mezzi propri sono costituiti dai finanziamenti infruttiferi concessi dai soci.

## **5. Cash Flow**

L'elaborazione del prospetto dei Flussi di Cassa prospettici è finalizzata ad evidenziare le seguenti grandezze:

- Il cash flow da gestione operativa (flussi di cassa operativi) che rappresenta il flusso di cassa annuo associato al progetto a prescindere dalla gestione finanziaria;
- Il cash flow netto (flusso di cassa disponibile per l'azionista) che rappresenta il flusso di cassa annuo dell'iniziativa al netto della struttura finanziaria del progetto.
- I flussi finanziari sono stati calcolati in relazione alle seguenti tempistiche di incasso e di pagamento:
  - Crediti verso il concedente per canoni: nessuna dilazione;
  - Debiti per costi operativi, costi generali e amministrativi: dilazione di 30 giorni.

## PROSPETTI DI CONTO ECONOMICO, STATO PATRIMONIALE E CASH FLOW PREVISIONALI

I prospetti sono riportati nell'allegato 05\_Piano economico finanziario.

### 3 CONCLUSIONI

Il piano economico finanziario, costituito dai prospetti allegati, permette di individuare i flussi reddituali e finanziari che la gestione dell'impianto è in grado di generare nel periodo concessorio. Dallo stesso è possibile calcolare gli indicatori di redditività e sostenibilità finanziaria utili a determinare la convenienza dell'operazione. Le assunzioni di base esposte nei paragrafi precedenti hanno determinato grandezze economiche tali da rappresentare uno scenario che rispetta i requisiti di convenienza e sostenibilità.

Di seguito si riportano gli indicatori economico finanziari del progetto "Caso Base".

INDICATORI DI PROGETTO	
VAN PROGETTO	<b>76.316</b>
TIR PROGETTO	<b>6,92%</b>
WACC	<b>5,00%</b>
VAN EQUITY	<b>24.868</b>
TIR EQUITY	<b>10,75%</b>
COSTO CAP.INVESTITO - Ke	<b>15,00%</b>
DSCR	<b>2,594</b>
LLCR	<b>1,55</b>

Conto economico prospettico	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
<b>RICAVI</b>																				
<i>tasso di crescita</i>		0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%
Ricavi stagione estiva	129.814	130.463	131.115	131.771	132.430	133.092	133.757	134.426	135.098	135.774	136.453	137.135	137.821	138.510	139.202	139.898	140.598	141.301	142.007	142.717
Ricavi stagione invernale	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
<b>Totale</b>	<b>132.814</b>	<b>133.463</b>	<b>134.115</b>	<b>134.771</b>	<b>135.430</b>	<b>136.092</b>	<b>136.757</b>	<b>137.426</b>	<b>138.098</b>	<b>138.774</b>	<b>139.453</b>	<b>140.135</b>	<b>140.821</b>	<b>141.510</b>	<b>142.202</b>	<b>142.898</b>	<b>143.598</b>	<b>144.301</b>	<b>145.007</b>	<b>145.717</b>
<b>COSTI</b>																				
<i>tasso di crescita</i>		0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%
Costo per UtENZE (Gas - Energia Elettrica - Acqua)	1.500	1.508	1.515	1.523	1.530	1.538	1.546	1.553	1.561	1.569	1.577	1.585	1.593	1.600	1.608	1.617	1.625	1.633	1.641	1.649
Costo del personale	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
Costi di gestione	85.640	52.522	52.755	52.988	53.223	53.459	53.697	53.935	54.175	54.415	54.658	54.901	55.146	55.391	55.638	55.886	56.136	56.387	56.638	56.892
Canone al Comune	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
Costi amministrativi	25.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costi generali - 5%	10.139	8.078	8.101	8.125	8.149	8.173	8.197	8.221	8.246	8.265	8.295	8.319	8.344	8.369	8.394	8.419	8.445	8.470	8.496	8.522
<b>Totale</b>	<b>152.280</b>	<b>117.107</b>	<b>117.371</b>	<b>117.636</b>	<b>117.902</b>	<b>118.170</b>	<b>118.439</b>	<b>118.710</b>	<b>118.981</b>	<b>122.940</b>	<b>119.529</b>	<b>119.805</b>	<b>120.082</b>	<b>120.361</b>	<b>120.641</b>	<b>120.922</b>	<b>121.205</b>	<b>121.490</b>	<b>121.775</b>	<b>122.062</b>
<b>Margine operativo lordo - EBITDA</b>	<b>-19.466</b>	<b>16.356</b>	<b>16.745</b>	<b>17.135</b>	<b>17.528</b>	<b>17.922</b>	<b>18.318</b>	<b>18.717</b>	<b>19.117</b>	<b>15.834</b>	<b>19.924</b>	<b>20.330</b>	<b>20.738</b>	<b>21.149</b>	<b>21.561</b>	<b>21.976</b>	<b>22.393</b>	<b>22.811</b>	<b>23.232</b>	<b>23.655</b>
Ammortamento	4.322	4.322	4.322	4.322	4.322	4.322	4.322	4.322	4.322	4.322	4.322	4.322	4.322	4.322	4.322	4.322	4.322	4.322	4.322	4.322
<b>Margine operativo netto - EBIT</b>	<b>-23.787</b>	<b>12.034</b>	<b>12.423</b>	<b>12.813</b>	<b>13.206</b>	<b>13.600</b>	<b>13.996</b>	<b>14.395</b>	<b>14.795</b>	<b>11.512</b>	<b>15.602</b>	<b>16.008</b>	<b>16.417</b>	<b>16.827</b>	<b>17.240</b>	<b>17.654</b>	<b>18.071</b>	<b>18.489</b>	<b>18.910</b>	<b>19.333</b>
Oneri finanziari - Debit Senior	1.729	1.632	1.533	1.432	1.328	1.222	1.113	1.001	887	769	649	525	399	269	136	-	-	-	-	-
Oneri finanziari - linea IVA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Risultato ante imposte - EBT</b>	<b>-25.516</b>	<b>10.402</b>	<b>10.889</b>	<b>11.381</b>	<b>11.877</b>	<b>12.378</b>	<b>12.884</b>	<b>13.394</b>	<b>13.909</b>	<b>10.743</b>	<b>14.953</b>	<b>15.483</b>	<b>16.018</b>	<b>16.558</b>	<b>17.103</b>	<b>17.654</b>	<b>18.071</b>	<b>18.489</b>	<b>18.910</b>	<b>19.333</b>
<b>Imposte</b>																				
24,00%	-	2.496	2.613	2.731	2.851	2.971	3.092	3.214	3.338	2.578	3.589	3.716	3.844	3.974	4.105	4.237	4.337	4.437	4.538	4.640
4,20%	-	505	522	538	555	571	588	605	621	484	655	672	689	707	724	741	759	777	794	812
<b>Totale imposte</b>	<b>-</b>	<b>3.002</b>	<b>3.135</b>	<b>3.270</b>	<b>3.405</b>	<b>3.542</b>	<b>3.680</b>	<b>3.819</b>	<b>3.959</b>	<b>3.062</b>	<b>4.244</b>	<b>4.388</b>	<b>4.534</b>	<b>4.681</b>	<b>4.829</b>	<b>4.978</b>	<b>5.096</b>	<b>5.214</b>	<b>5.333</b>	<b>5.452</b>
<b>Risultato netto</b>	<b>-25.516</b>	<b>7.400</b>	<b>7.754</b>	<b>8.111</b>	<b>8.472</b>	<b>8.836</b>	<b>9.204</b>	<b>9.575</b>	<b>9.949</b>	<b>7.681</b>	<b>10.709</b>	<b>11.095</b>	<b>11.484</b>	<b>11.877</b>	<b>12.274</b>	<b>12.676</b>	<b>12.975</b>	<b>13.275</b>	<b>13.578</b>	<b>13.881</b>

STATO PATRIMONIALE	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Immobilizzazioni materiali nette	82.114	77.792	73.470	69.149	64.827	60.505	56.183	51.862	47.540	43.218	38.896	34.574	30.253	25.931	21.609	17.287	12.965	8.644	4.322	0
Crediti (canoni, conto termico)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Liquidità	-14.142	-10.411	-4.864	125	5.373	14.337	23.560	33.044	42.790	49.415	60.422	70.956	81.755	92.818	104.147	121.328	138.776	156.525	174.577	192.934
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>67.972</b>	<b>67.381</b>	<b>68.607</b>	<b>69.274</b>	<b>70.200</b>	<b>74.842</b>	<b>79.744</b>	<b>84.906</b>	<b>90.330</b>	<b>92.633</b>	<b>99.318</b>	<b>105.530</b>	<b>112.007</b>	<b>118.749</b>	<b>125.756</b>	<b>138.615</b>	<b>151.741</b>	<b>165.169</b>	<b>178.899</b>	<b>192.934</b>
Debiti operativi	4.260	5.071	5.074	5.077	5.080	5.083	5.087	5.090	5.093	5.130	5.099	5.103	5.106	5.109	5.113	5.116	5.119	5.123	5.126	5.129
Altri debiti	10.106	5.768	5.791	5.815	5.838	5.862	5.886	5.910	5.934	6.294	5.982	6.007	6.031	6.056	6.080	6.105	6.130	6.155	6.181	6.206
Iva a debito	0	-56	765	770	775	780	785	791	796	734	806	812	817	822	828	833	839	844	850	855
Debiti vs erario - IRES IRAP	0	3.002	3.135	3.270	3.405	3.542	3.680	3.819	3.959	3.062	4.244	4.388	4.534	4.681	4.829	4.978	5.096	5.214	5.333	5.452
Finanziamenti m/l	65.293	61.340	57.289	53.136	48.879	44.516	40.044	35.461	30.762	25.946	21.010	15.951	10.764	5.449	0	0	0	0	0	0
Finanziamento SOCL INFRUTTIFERO	13.830	10.372	6.915	3.457	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utili / perdite a nuovo		-25.516	-18.116	-10.362	-2.250	6.222	15.058	24.262	33.836	43.785	51.467	62.176	73.271	84.755	96.632	108.906	121.582	134.557	147.832	161.410
Utili / (Perdite) di esercizio	-25.516	7.400	7.754	8.111	8.472	8.836	9.204	9.575	9.949	7.681	10.709	11.095	11.484	11.877	12.274	12.676	12.975	13.275	13.578	13.881
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>67.972</b>	<b>67.381</b>	<b>68.607</b>	<b>69.274</b>	<b>70.200</b>	<b>74.842</b>	<b>79.744</b>	<b>84.906</b>	<b>90.330</b>	<b>92.633</b>	<b>99.318</b>	<b>105.530</b>	<b>112.007</b>	<b>118.749</b>	<b>125.756</b>	<b>138.615</b>	<b>151.741</b>	<b>165.169</b>	<b>178.899</b>	<b>192.934</b>

Flussi di cassa prospettici	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
Reddito operativo	-23.787	12.034	12.423	12.813	13.206	13.600	13.996	14.395	14.795	11.512	15.602	16.008	16.417	16.827	17.240	17.654	18.071	18.489	18.910	19.333
+ ammortamenti	4.322	4.322	4.322	4.322	4.322	4.322	4.322	4.322	4.322	4.322	4.322	4.322	4.322	4.322	4.322	4.322	4.322	4.322	4.322	4.322
<b>Variazione del capitale circolante netto</b>																				
Variazione crediti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Variazione debiti	14.366	-3.527	26	27	27	27	27	27	27	397	-342	28	28	28	28	28	28	29	29	29
<b>Totale ACCN</b>	<b>14.366</b>	<b>-3.583</b>	<b>847</b>	<b>32</b>	<b>32</b>	<b>32</b>	<b>32</b>	<b>32</b>	<b>33</b>	<b>336</b>	<b>-270</b>	<b>33</b>	<b>33</b>	<b>33</b>	<b>33</b>	<b>34</b>	<b>34</b>	<b>34</b>	<b>34</b>	<b>34</b>
- Imposte figurative con Redd Operativo	0	-3.370	-3.478	-3.588	-3.698	-3.808	-3.919	-4.031	-4.143	-3.223	-4.369	-4.482	-4.597	-4.712	-4.827	-4.943	-5.060	-5.177	-5.295	-5.413
- investimento/+ disinvestimento	-97.743	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>FLUSSI CASSA OPERATIVI - FCF0</b>	<b>-102.843</b>	<b>9.404</b>	<b>14.113</b>	<b>13.579</b>	<b>13.862</b>	<b>14.146</b>	<b>14.431</b>	<b>14.718</b>	<b>15.007</b>	<b>12.946</b>	<b>15.285</b>	<b>15.881</b>	<b>16.175</b>	<b>16.471</b>	<b>16.768</b>	<b>17.066</b>	<b>17.367</b>	<b>17.668</b>	<b>17.971</b>	<b>18.276</b>
- oneri finanziari non capitalizzati	-1.729	-1.632	-1.533	-1.432	-1.328	-1.222	-1.113	-1.001	-887	-769	-649	-525	-399	-269	-136	0	0	0	0	0
+ benefici fiscali da indebitamento	415	392	368	344	319	293	267	240	213	185	156	126	96	65	33	0	0	0	0	0
+ versamento mezzi propri/(rimborsi)	17.287	-3.457	-3.457	-3.457	-3.457	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
+ erogazione finanziamenti/(+ rimborsi)	65.293	-3.953	-4.051	-4.153	-4.256	-4.363	-4.472	-4.584	-4.698	-4.816	-4.936	-5.060	-5.186	-5.316	-5.449	0	0	0	0	0
<b>FLUSSI DI CASSA A SERVIZIO DELL'EQUITY</b>	<b>-21.577</b>	<b>753</b>	<b>5.439</b>	<b>4.880</b>	<b>5.138</b>	<b>5.396</b>	<b>5.654</b>	<b>5.912</b>	<b>6.170</b>	<b>6.428</b>	<b>6.686</b>	<b>6.944</b>	<b>7.202</b>	<b>7.460</b>	<b>7.718</b>	<b>7.976</b>	<b>8.234</b>	<b>8.492</b>	<b>8.750</b>	<b>9.008</b>
+ variazione capitale sociale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- erogazione dividendi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>FLUSSI DI CASSA</b>	<b>-21.577</b>	<b>753</b>	<b>5.439</b>	<b>4.880</b>	<b>5.138</b>	<b>5.396</b>	<b>5.654</b>	<b>5.912</b>	<b>6.170</b>	<b>6.428</b>	<b>6.686</b>	<b>6.944</b>	<b>7.202</b>	<b>7.460</b>	<b>7.718</b>	<b>7.976</b>	<b>8.234</b>	<b>8.492</b>	<b>8.750</b>	<b>9.008</b>

**Riqualificazione e gestione dell'immobile sito in località Monte Baldo, presso l'arrivo della funivia, di proprietà del Comune di Malcesine, da adibire in parte a base operativa di soccorso alpino e ad aula didattica per la promozione del turismo rurale.**

---



**06\_SCHEMA DI CONVENZIONE**

---

**13 Maggio 2021 – rev. 00**



**Elaborato da:  
AZIENDA AGRICOLA ELALPACA**

Loc. Gabbioia, 3 Spiazzi Ferrara di Monte Baldo (VR)  
P.IVA 03831830231

## SCHEMA DI CONVENZIONE

### PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA RIQUALIFICAZIONE E GESTIONE DELL’IMMOBILE SITO IN LOCALITA’ MONTE BALDO, PRESSO L’ARRIVO DELLA FUNIVIA, DI PROPRIETA’ DEL COMUNE DI MALCESINE, DA ADIBIRE IN PARTE A BASE OPERATIVA DI SOCCORSO ALPINO E AD AULA DIDATTICA PER LA PROMOZIONE DEL TURISMO RURALE

TRA

Rep. \_\_\_\_\_

L'anno duemila \_\_\_\_\_, il giorno \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) del mese di \_\_\_\_\_, nella sede municipale del Comune di Malcesine, in via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_, avanti a me sig. \_\_\_\_\_, Segretario comunale del Comune di Malcesine, autorizzato a ricevere gli atti in forma pubblica amministrativa nell’interesse del Comune, sono comparsi i signori:

1. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e residente in \_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, della cui identità sono certo per conoscenza diretta, il quale interviene ed agisce nel presente atto in qualità di \_\_\_\_\_ del Comune di Malcesine (C.F. \_\_\_\_\_), con sede a Malcesine, via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, di seguito denominato **“Concedente”**, giusta autorizzazione accordata con deliberazione giunta n. \_\_\_\_\_ di data \_\_\_\_\_, nonché in virtù della previsione dell’articolo \_\_\_\_\_, comma \_\_\_\_\_, dello Statuto comunale;

E

2. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ il quale interviene nel presente atto in qualità di Legale rappresentante della ditta/società \_\_\_\_\_, con sede legale in \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), in via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_, c.a.p. \_\_\_\_\_, C.F./P.I. \_\_\_\_\_, R.E.A. n. \_\_\_\_\_, domiciliato per la carica presso la ditta/società che rappresenta, di seguito denominata **“Concessionario”**,

#### Premesso che

- i. nel Comune di Malcesine, in località Monte Baldo, presso l’arrivo della funivia, è presente un edificio, identificato nella Relazione tecnico-illustrativa della proposta a base di gara, di proprietà del Comune di Malcesine (di seguito denominato **“Baita”**);
- ii. la Baita è un piccolo edificio situato presso l’arrivo della funivia sul Monte Baldo;
- iii. la Baita necessita di un piano di ristrutturazione ed adeguamento normativo;

- iv. la vigente normativa prevede forme di coinvolgimento di operatori privati, in particolare l'art. 183, comma 15, del D.Lgs. n. 50/2016 prevede che *“Gli operatori economici possono presentare alle amministrazioni aggiudicatrici proposte relative alla realizzazione in concessione di lavori pubblici o di lavori di pubblica utilità [...] non presenti negli strumenti di programmazione approvati dall'Amministrazione aggiudicatrice”*;
- v. in data \_\_\_\_\_ è pervenuta al Comune di Malcesine una proposta dell'AZIENDA AGRICOLA ELALPACA per l'affidamento in finanza di progetto (“project financing”) della concessione comprendente la progettazione e realizzazione dei lavori di ristrutturazione e messa a norma della Baita, nonché la manutenzione programmata, immobile che verrà adibito ad aula didattica, base operativa di Soccorso Alpino e negozio (**“Proposta”**). La Proposta - completa di un progetto di fattibilità, di bozza di convenzione, piano economico-finanziario asseverato, della specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione, nonché della cauzione provvisoria ai sensi di Legge - è stata valutata d'interesse dell'Amministrazione in quanto volta a rendere fruibile la Baita a residenti e turisti, arricchendo dunque la dotazione del territorio. In particolare, nella Proposta sono posti in capo al privato il rischio progettazione e costruzione dell'immobile riferito a ritardo nei tempi di completamento degli interventi, al non rispetto degli standard di progetto, all'aumento dei costi, a inconvenienti di tipo tecnico nell'opera e al mancato completamento della stessa, il rischio domanda inteso come il rischio legato ai diversi volumi di domanda del servizio che il concessionario mira a soddisfare ovvero il rischio legato alla mancanza di utenza, il rischio di finanziamento inteso come mancato reperimento delle risorse di finanziamento e/o incremento dei tassi, nonché degli altri rischi come precisati nel prosieguo del presente atto; inoltre, non è previsto alcun contributo o garanzia del Comune di Malcesine a favore del Concessionario per la realizzazione degli interventi;
- vi. con Deliberazione di Consiglio Comunale n. \_\_\_ di data \_\_\_\_\_ è stata dichiarata la fattibilità tecnica della Proposta, con conseguente inserimento dell'iniziativa di progettazione-ristrutturazione-gestione della Baita nel Documento Unico di Programmazione \_\_\_\_-\_\_\_\_ nell'ambito degli investimenti da realizzare senza intervento finanziario del Comune;
- vii. con Deliberazione n. \_\_ di data \_\_\_\_\_ la Giunta comunale, ha approvato la documentazione di gara per l'affidamento, in finanza di progetto (“project financing”) della concessione di progettazione - ristrutturazione, nonché della manutenzione programmata, della Baita con valorizzazione dell'immobile mediante l'utilizzo ad aula didattica, base operativa di Soccorso Alpino e negozio; in particolare, in tale documentazione è stato definito quale criterio di aggiudicazione il criterio

dell'offerta economicamente più vantaggiosa, individuata in ragione del miglior rapporto qualità prezzo, ai sensi degli articoli 164 e ss. del D.Lgs. n. 50/2016. Nel bando è stato specificato che spetta al promotore il diritto di prelazione ai sensi di Legge;

- viii. in data \_\_\_\_\_ il Bando di Gara ed il relativo disciplinare è stato pubblicato all'albo pretorio telematico del Comune di Malcesine, sul sito internet del Comune di Malcesine, e su \_\_\_\_\_;
- ix. all'esito della gara, è risultato aggiudicatario il soggetto \_\_\_\_\_ e, a seguito della verifica sul possesso dei requisiti di partecipazione, con Determinazione n. \_\_\_ del \_\_\_\_, è stata disposta l'aggiudicazione definitiva del Contratto di concessione in capo a \_\_\_\_\_;
- x. *in conformità a quanto consentito dal disciplinare di gara la società \_\_\_\_\_:*
- a) ha costituito la Società di Progetto in forma di società [●], la quale è subentrata nella concessione ai sensi dell'art. 184 del Codice denominata "[●]"*
- ovvero,
- b) ha costituito apposito ramo di azienda in modo da tenere separata la gestione contabile dell'attività oggetto di concessione in finanza di progetto rispetto alla gestione della restante attività della società concessionaria;*
- xi. le Parti intendono ora disciplinare, mediante apposita convenzione, il contratto di partenariato pubblico privato oggetto del predetto affidamento;
- xii. la disciplina del presente contratto di partenariato pubblico privato si fonda sul rispetto dell'Equilibrio Economico Finanziario sulla base dei presupposti e delle condizioni previste nel Piano Economico Finanziario come riflesse nel Caso Base e nelle successive applicazioni del Modello Economico Finanziario di seguito indicate:
- a. durata della Concessione;
  - b. costi di investimento;
  - c. ricavi e costi di gestione;
  - d. costi di remunerazione del capitale (debito e mezzi propri);
  - e. modalità di ammortamento degli investimenti previste nel PEF;
  - f. consegna delle aree e dell'immobile.

Tutto ciò premesso tra le parti come sopra rappresentate si conviene e si stipula quanto segue.

## 1. Premesse ed Allegati

**1.1.** Le Premesse e gli allegati costituiscono parte integrante della presente Convenzione.

**1.2.** In caso di discordanza tra il contenuto della presente Convenzione ed i contenuti degli altri allegati, prevalgono le disposizioni della Convenzione.

## 2. Definizioni

Salvo che sia diversamente disposto nella presente Convenzione ovvero negli Allegati, i termini di seguito riportati avranno il seguente significato:

Aree ed Immobile: indica le aree ove è situata la Baita, l'area in concessione temporanea per l'allevamento degli alpaca e tutte le aree di pertinenza, comprensive delle eventuali aree di cantierizzazione, quali indicate nell'apposita planimetria (Allegato \_\_).

Assicurazioni del Progetto: indica le coperture assicurative che il Concessionario si obbliga ad ottenere ai sensi dell'art. 40 (*Assicurazioni*);

Caso Base: indica il Caso Base Iniziale e ogni successiva applicazione del Modello Economico Finanziario sostitutiva del Caso Base Iniziale, ai sensi del successivo art. 32 (*Riequilibrio*);

Caso Base Iniziale: indica l'applicazione del Modello Economico Finanziario elaborata in data [●] e allegato all'offerta presentata dal Concessionario;

Codice: indica il D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 e ss.mm.ii.;

Collaudo: indica la data di emissione del certificato di collaudo delle Opere ai sensi dell'art. 102 del Codice;

Concessione: indica il rapporto tra Concedente e Concessionario come regolato dalla presente Convenzione;

Consegna Aree ed Immobile: indica il momento in cui il Concessionario viene immesso nel possesso delle Aree per la realizzazione delle Opere oggetto della presente Convenzione;

Contratto di Finanziamento: indica il contratto stipulato con [●], in data [●], per l'erogazione degli importi necessari a finanziare il Progetto;

Convenzione: indica il presente contratto concluso in forma pubblico-amministrativa che disciplina le obbligazioni delle Parti in relazione alla Concessione;

Coordinatore in materia di salute e di sicurezza: indica il soggetto nominato dal Concedente ai sensi dell'art. 101 del Codice e del D.Lgs. n. 81/2008 ed incaricato delle attività di cui all'art. 92, co. 1, del D.Lgs. n. 81/2008;

Costo di Costruzione delle Opere: indica l'importo di Euro [●], al netto di IVA, stimato dal Concessionario e risultante dal progetto Definitivo, per la realizzazione delle Opere;

Cronoprogramma: indica il programma cronologico di avanzamento della progettazione e dei Lavori come stimato dal Concessionario, comprensivo dei tempi previsti per l'ottenimento di tutti i permessi e le autorizzazioni necessari al completamento delle Opere e all'Erogazione dei Servizi, Allegato \_\_\_ alla presente Convenzione;

Data di Ultimazione dei Lavori: indica la data in cui il Concessionario conclude i lavori di realizzazione delle Opere, come risultante da apposito certificato dal Direttore lavori;

Direttore dell'Esecuzione del Contratto: indica il soggetto incaricato dal Concedente delle attività di vigilanza sull'esecuzione della Concessione in Fase di Gestione, in conformità a quanto previsto dal successivo art. 27 (*Direttore dell'Esecuzione del Contratto e Responsabile della Concessione*);

Direttore dei Lavori: indica il soggetto incaricato dal Concedente delle attività di direzione dei lavori di cui all'art. 101 del Codice ed al decreto del Ministro delle Infrastrutture e Trasporti 7 marzo 2018, n. 49, in conformità a quanto previsto dal successivo art. 19 (*Direzione lavori, Sicurezza e Collaudo statico*);

Disciplinare di Gestione (o Specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione): indica il disciplinare di gestione delle attività affidate al Concessionario, Allegato \_\_\_ alla presente Convenzione;

Documenti di Finanziamento: indica il Contratto di Finanziamento e gli ulteriori contratti e accordi relativi al finanziamento del Progetto, conclusi dal Concessionario che dovranno essere resi disponibili in copia al Concedente;

Documenti di Progettazione: indica il Progetto Preliminare, il Progetto Definitivo e il Progetto Esecutivo;

DSCR: indica il parametro *Debt Service Cover Ratio*, ossia la capacità dei flussi di cassa di un progetto di soddisfare gli interessi dei portatori di capitale di debito. Il DSCR è espresso come rapporto tra il flusso di cassa del progetto e il servizio del debito acceso per finanziare il progetto, in ciascun anno della fase operativa;

Equilibrio Economico Finanziario: indica l'equilibrio economico finanziario degli investimenti e della gestione del Progetto ai sensi e per gli effetti dell'art. 165 del Codice, determinato sulla base dei presupposti del Piano Economico Finanziario e del Caso Base descritti ai successivi art. 31.2 e 31.3 (*Equilibrio Economico Finanziario*) e concretantesi nella sussistenza di indicatori di redditività e di capacità di rimborso del debito ivi descritti;

Erogazione dei Servizi: indica l'erogazione dei Servizi durante la Fase di Gestione;

Evento Destabilizzante: indica

(i) ogni Fatto del Concedente di cui alla successiva definizione;

(ii) ogni evento o circostanza di Forza Maggiore, nella misura in cui dia luogo a maggiori oneri a carico del Concessionario superiori a Euro 10.000,00 (Euro diecimila/00);

(iii) ogni norma di legge o regolamento sopravvenuta dopo la data della presente Convenzione che:

- (1) incida in senso pregiudizievole sui termini e sulle condizioni per la realizzazione delle Opere, sulla gestione tecnica o sulla funzionalità delle medesime Opere;
- (2) renda necessarie Varianti in Corso d'Opera;
- (3) incida in maniera significativa sull'entità ovvero sulle procedure e condizioni di erogazione dei Servizi;
- (4) introduca modifiche ai principi contabili comunemente adottati alla data della presente Convenzione o istituisca un nuovo regime di ammortamento degli investimenti effettuati in relazione al Progetto;

(iv) ogni ritrovamento archeologico ai sensi del successivo art. 42 (*Reperti Archeologici*);

(v) il mancato o tardivo rilascio delle necessarie autorizzazioni per un periodo superiore a 180 giorni per causa non imputabile a fatti, omissioni, carenze istruttorie e/o documentali, ritardi e/o errori del Concessionario;

(vi) la mancata o tardiva approvazione del Progetto Definitivo per un periodo superiore a 60 giorni per cause non imputabili al Concessionario ai sensi del successivo art. 13 (*Cronoprogramma e Progettazione*);

(vii) la mancata o tardiva approvazione del Progetto Esecutivo per un periodo superiore a 60 giorni per cause non imputabili al Concessionario ai sensi del successivo art. 13 (*Cronoprogramma e Progettazione*);

(viii) l'annullamento giurisdizionale e/o la revoca delle necessarie autorizzazioni per causa non imputabile al Concessionario;

Evento Favorevole: indica ogni evento o circostanza elencata alla definizione di Evento Destabilizzante, ove abbia incidenza in senso favorevole anziché pregiudizievole, e comporti miglioramento nei Parametri Economico Finanziari;

Fase di Costruzione: indica, secondo il contesto, il periodo di tempo ovvero le attività del Concessionario comprese tra la data della presente Convenzione e l'apertura al pubblico;

Fase di Gestione: indica, secondo il contesto, il periodo di tempo ovvero le attività del Concessionario comprese tra l'apertura al pubblico e la scadenza o perdita di efficacia della Concessione;

Fatto del Concedente: indica

(i) l'inadempimento del Concedente alle proprie obbligazioni ai sensi della presente Convenzione (ad es. mancata consegna delle Aree ed Immobile, ecc.);

(ii) l'imposizione da parte del Concedente di varianti significative alla progettazione ed alla erogazione del Servizio;

(iii) un fatto imputabile al Concedente che impedisca al Concessionario di adempiere le proprie obbligazioni ai sensi della presente Convenzione, ove il Concessionario dimostri di aver diligentemente e tempestivamente adempiuto ai relativi oneri, formalità o adempimenti ai sensi di legge o della presente Convenzione.

Finanziamenti: indica gli importi complessivi messi a disposizione del Concessionario dai Finanziatori in relazione al Progetto;

Finanziatori: indica gli istituti di credito, investitori istituzionali e gli altri finanziatori controparti dei Documenti di Finanziamento;

Forza Maggiore: indica ogni evento o circostanza al di fuori del ragionevole controllo del Concessionario da cui derivi per il Concessionario l'impossibilità anche temporanea, in tutto o in parte, di adempiere le proprie obbligazioni ai sensi della presente Convenzione per effetto di:

(i) guerra, terrorismo, sommossa o simili eventi o circostanze non controllabili che impediscano l'adempimento delle obbligazioni ai sensi della presente Convenzione;

(ii) sabotaggio o vandalismo;

(iii) dissesto e calamità naturale, quali terremoti, inondazioni, alluvioni, allagamenti o simili eventi;

(iv) sciopero o agitazione sindacale, con espressa esclusione degli eventi esclusivamente relativi ai dipendenti del Concessionario; o

(v) impossibilità di accedere a materie prime o servizi necessari al Progetto, con espressa esclusione dell'impossibilità derivante da inadempimento del Concessionario o da eventi che (anche se considerati forza maggiore ai sensi del relativo contratto) non possano considerarsi Forza Maggiore ai sensi della presente Convenzione;

Inflazione: indica il tasso di variazione dei prezzi al consumo così come rilevato dall'ISTAT;

ISTAT: indica l'Istituto Nazionale di Statistica;

Lavori: indica i lavori e le opere necessari alla realizzazione delle Opere;

Legge: D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii.; legge regionale 10 agosto 2012, n. 28, modificata dalla L.R. n. 35 del 24 dicembre 2013, "*Disciplina delle attività turistiche connesse al settore primario*", che regola anche il turismo rurale come espressione dell'offerta turistica e della multifunzionalità del settore primario;

Lesione dell'Equilibrio: indica l'impatto di un dato Evento Destabilizzante o Evento Favorevole, nella misura in cui dia luogo, disgiuntamente e non congiuntamente, a:

(i) con riferimento al parametro DSCR: variazione, in valore assoluto, di almeno +/- 0,1 rispetto al valore rilevato nel Caso Base corrente alla data dell'evento o circostanza e, comunque, laddove l'indicatore scenda sotto il valore di 1,20;

(ii) con riferimento al parametro TIR di Progetto: variazione di almeno +/- 50 punti base rispetto al valore rilevato nel Caso Base corrente alla data dell'evento o circostanza, e comunque laddove il VAN di Progetto sia inferiore a zero;

Apertura al pubblico: indica la data dell'effettivo inizio di erogazione dei Servizi successivamente all'Ultimazione dei Lavori come risultante da atto formale del Concedente a seguito di comunicazione del Concessionario;

Mezzi Propri: indica l'importo complessivo delle risorse apportate dai soci del Concessionario a titolo di capitale sociale o prestito subordinato;

Modello Economico Finanziario: indica il programma informatico (anche tipo excel) elaborato dal Concessionario ai fini della rilevazione dei Parametri Economico Finanziari e delle previsioni di flussi di cassa, di conto economico e stato patrimoniale del Concessionario, elaborato sulla base dei presupposti del Piano Economico Finanziario, come di volta in volta modificato, integrato o aggiornato ai sensi del presente contratto e riportato all'allegato [●];

Offerta: indica l'intero complesso di atti e documenti presentati dal Concessionario ai fini della sottoscrizione della presente Convenzione;

Opere: indica tutte le infrastrutture ed i lavori da realizzarsi ai fini della presente Concessione;

Parametri Economico Finanziari: indica i parametri DSCR e TIR Progetto assunti come presupposti e condizioni di base ai fini della determinazione dell'Equilibrio Economico Finanziario;

Periodo di Sospensione: indica il termine di 120 giorni dal ricevimento da parte del Concessionario della comunicazione scritta del Concedente dell'intenzione di risolvere la Concessione ai sensi del successivo art. 37.1 (*Intervento dei Finanziatori*);

Piano Economico Finanziario: indica il documento allegato all'offerta del Concessionario, con l'indicazione dei presupposti e delle condizioni di base che determinano l'Equilibrio Economico Finanziario, asseverato da [●], costituente parte integrante dell'Offerta;

Progetto: indica la realizzazione e gestione funzionale ed economica delle Opere oggetto della presente Concessione;

Progetto Preliminare: indica il Progetto posto a base di gara;

Progetto Definitivo: indica il Progetto redatto nel rispetto della vigente normativa e regolamentazione nazionale e provinciale ed approvato con deliberazione della Giunta comunale, contenente la relazione descrittiva dei lavori da realizzare, nel rispetto delle esigenze, dei criteri, dei vincoli, degli indirizzi e delle indicazioni contenute nel Progetto Preliminare;

Progetto Esecutivo: indica il progetto predisposto dal Concessionario, redatto nel rispetto della vigente normativa e regolamentazione nazionale e provinciale in conformità al Progetto Definitivo, inviato al Concedente e dallo stesso approvato secondo il disposto di cui alla presente Convenzione;

Proroga: indica una proroga del termine di Ultimazione e/o Apertura al pubblico;

Responsabile del Procedimento: indica il soggetto responsabile del procedimento amministrativo, nominato dal Concedente, ai sensi della legge 7 agosto 1990, n. 241, del Codice e del Regolamento;

Responsabile dei Lavori: indica il soggetto nominato dal Concessionario per vigilare sull'esecuzione dei Lavori ai sensi dell'art. 20 della presente Convenzione;

Riequilibrio: indica le procedure, i parametri e le modalità per il ripristino dell'Equilibrio Economico Finanziario, meglio descritte al successivo art. 32 (*Riequilibrio*);

Servizi: indica i servizi oggetto dell'affidamento così come specificati nel Disciplinare di Gestione;

Soggetto Subentrante: indica l'operatore economico avente caratteristiche tecniche e finanziarie sostanzialmente equivalenti a quelle possedute dal Concessionario (nella misura necessaria all'adempimento delle obbligazioni del Concessionario sino alla scadenza della Concessione), che subentri nella Concessione in luogo del Concessionario ai sensi del successivo art. 37 (*Intervento dei Finanziatori*);

TIR di progetto: indica il tasso interno di rendimento del Progetto, pari di volta in volta al tasso che rende nullo il valore attuale netto dei flussi di cassa operativi annui del Progetto indicati nel prospetto dei flussi di cassa del Piano Economico Finanziario e del Caso Base;

TIR Equity: indica il tasso interno di rendimento degli azionisti, pari di volta in volta al tasso che rende nullo il valore attuale netto dei flussi finanziari annui degli azionisti indicati nel prospetto dei flussi di cassa del Piano Economico Finanziario e del Caso Base;

Valore attuale Netto (VAN) di progetto: rappresenta la sommatoria attualizzata al costo medio ponderato del capitale dei flussi di cassa operativi annui generati dal progetto;

Valore attuale Netto (VAN) Equity o VAN Azionisti: rappresenta la sommatoria attualizzata, al tasso K, dei flussi di cassa annui degli azionisti.

### **3. Oggetto del contratto ed allocazione dei rischi**

**3.1.** Il contratto ha ad oggetto l'affidamento in concessione della progettazione definitiva ed esecutiva, della ristrutturazione e della gestione funzionale ed economica della Baita, da rendere fruibile al pubblico.

**3.2.** In particolare, formano oggetto del Contratto le seguenti attività:

- (a) l'acquisizione delle risorse finanziarie necessarie alla copertura integrale dell'investimento, assumendo a proprio esclusivo il relativo rischio;
- (b) la predisposizione del Progetto Definitivo ed Esecutivo relativo ai lavori di ristrutturazione della Baita ai sensi dell'articolo 23, comma 8 del Codice e degli articoli da 33 a 43 del Regolamento;
- (c) ogni analisi o attività connessa alla progettazione, esecuzione e gestione delle Opere;
- (d) l'esecuzione dei lavori a regola d'arte e in conformità al Progetto Esecutivo;
- (e) la manutenzione ordinaria e straordinaria delle Opere e delle sue parti in relazione al ciclo di vita, secondo le previsioni del Progetto Esecutivo, del Disciplinare di Gestione e del Piano di Manutenzione;
- (f) la gestione e lo sfruttamento economico delle Opere e l'Erogazione dei Servizi per tutta la durata della Concessione in conformità a quanto previsto nel Disciplinare di Gestione.

**3.3.** La presente Concessione, in aderenza ai principi Eurostat ed alle prescrizioni del Codice, pone effettivamente il rischio operativo in capo al Concessionario sul lato dell'offerta e della domanda.

Sono, infatti, a carico del Concessionario:

- (i) il rischio di costruzione, inteso, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. aaa), del d.lgs. n. 50/2016, quale rischio legato al ritardo nei tempi di consegna, al mancato rispetto degli standard di progetto, all'aumento dei costi, a inconvenienti di tipo tecnico negli interventi e al loro mancato completamento,
- (ii) il rischio di disponibilità, inteso, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. bbb), del d.lgs. n. 50/2016, quale rischio legato alla capacità di erogare le prestazioni contrattuali pattuite, sia per volume che per standard di qualità previsti;
- (iii) il rischio di domanda, inteso, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. ccc), del d.lgs. n. 50/2016, quale rischio legato ai volumi di domanda relativi all'attività di negozio e altre attività correlate.

**3.4.** L'allocazione dei rischi tra Concedente e Concessionario è sinotticamente rappresentata nell'allegata Matrice dei Rischi (Allegato \_\_\_), la quale costituisce parametro di interpretazione delle clausole convenzionali rispetto a questo profilo, nonché strumento di monitoraggio della corretta allocazione dei rischi nel corso dell'esecuzione del contratto. Il rischio finanziario è posto ad esclusivo carico del Concessionario; analogamente rimane ad esclusivo carico del Concessionario il rischio legato alla capacità, da parte dello stesso, di erogare il Servizio con gli standard pattuiti, sia per volume che per livelli di qualità. Ancorché non espressamente disciplinati dalla presente convenzione, si assumono ad

esclusivo carico del Concessionario i rischi che, in base alla Matrice dei Rischi, risultano posti in capo allo stesso Concessionario.

**3.5.** L'allocazione dei rischi stabilita nella presente Convenzione e schematicamente rappresentata nella Matrice dei Rischi non può in alcun modo essere oggetto di modifica nel corso della Concessione, neppure nell'eventualità di attivazione della procedura di Riequilibrio.

#### **4. Durata della concessione**

La Concessione ha durata di 20 anni, decorrenti dalla stipula del presente atto ovvero, se successiva, dalla data di consegna delle Aree e dell'Immobile, ferme le facoltà di revoca e proroga ove ne ricorrano i presupposti ai sensi di legge e della presente Convenzione.

#### **5. Società di Progetto e/o costituzione di ramo d'azienda.**

**5.1.** In caso di costituzione di apposita società di progetto, ai sensi dell'articolo 184 del D.Lgs. 50/2016, si applicano le seguenti disposizioni:

- a)** le quote di partecipazione al capitale della Società di Progetto alla data della presente Convenzione sono detenute da [●], [●], e [●] *[indicare soci e quote di partecipazione]*.
- b)** La Società di Progetto si impegna a compiere le attività oggetto della Concessione di cui all'art. 3, in conformità ai termini e alle condizioni di cui ai documenti ivi indicati e allegati alla presente Convenzione. La Società di Progetto sarà unica responsabile dell'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente Convenzione.
- c)** I rapporti e le obbligazioni dei soci nei confronti della Società di Progetto nonché del Concedente sono disciplinati in conformità all'art. 184, comma 3, del Codice.
- d).** Il Concessionario si impegna a conservare i requisiti e le garanzie di carattere tecnico, economico e finanziario posti a fondamento dell'aggiudicazione della Concessione, come di volta in volta necessari per legge o ai sensi della presente Convenzione.
- e).** Il Concessionario si impegna a comunicare al Concedente ogni notizia o fatto che possa determinare la diminuzione o perdita dei requisiti o delle garanzie di carattere tecnico, economico e finanziario posti a fondamento dell'aggiudicazione della Concessione, e a porvi rimedio non appena possibile e comunque entro il termine perentorio a tal fine assegnato dal Concedente.
- f).** La cessione delle quote della Società di Progetto potrà aver luogo in tutti i casi ammessi ai sensi dell'art. 184 del Codice.

- g).** Il trasferimento delle partecipazioni sociali nonché ogni altra operazione che impatti sull'assetto societario della Società di progetto sarà sempre possibile, previo necessario gradimento del Concedente che potrà essere negato a fronte della riscontrata insussistenza e/o diminuzione dei requisiti di onorabilità, consistenza e solidità patrimoniale nonché di professionalità ed affidabilità dei soci subentranti rispetto ai soci cedenti, così come richiesti ai fini dell'aggiudicazione del contratto di concessione e come di volta in volta necessari per legge ed ai sensi della presente Convenzione. A tal fine, il Concessionario, pena l'inefficacia di tali mutamenti, dovrà comunicare per iscritto al Concedente siffatti mutamenti societari almeno [●] giorni prima della data prevista per essi, indicando il nominativo dei nuovi soggetti subentranti e producendo tutta la documentazione atta a dimostrare il possesso dei requisiti di cui sopra in capo ai nuovi soci, ai fini della preventiva autorizzazione.
- h).** L'ingresso nel capitale sociale della Società di progetto da parte di un nuovo socio sarà sempre ammesso, laddove avvenga al fine di sostituire un socio che sia stato sottoposto a procedura concorsuale. Anche in tale eventualità, il soggetto cessionario indicato dal Concessionario dovrà essere in possesso dei requisiti di cui sopra e di gradimento del Concedente e dovrà essere applicata la procedura di comunicazione di cui al precedente paragrafo g).
- i).** Al di fuori dei casi di cui ai precedenti paragrafi g) e h), il Concedente prende atto della facoltà che è concessa dal Codice a banche e ad altri investitori istituzionali, che non abbiano concorso a formare i requisiti per la qualificazione, di entrare nella, e uscire dalla, compagine azionaria della Società di progetto, previa comunicazione al Concedente, pena l'inefficacia di tali mutamenti, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima dalla data prevista per il perfezionamento di tali atti.
- l).** Nelle ipotesi, consentite dal Codice, di cessione di quote/azioni della Società di progetto, trovano applicazione le norme e le formalità previste specificatamente dal codice civile per il tipo di società all'uopo costituita, fermi restando i limiti di cui sopra, e previa comunicazione al Concedente.
- m).** La cessione di partecipazioni qualificate nel capitale della Società di progetto, nonché ogni eventuale operazione societaria straordinaria quali, a titolo meramente esemplificativo, cessioni di azienda fusioni, scissioni, trasformazioni, aumenti/riduzioni di capitale e cessioni di partecipazioni sociali effettuate nell'ambito di operazioni straordinarie, sono subordinate all'autorizzazione preventiva del Concedente, che non potrà essere irragionevolmente negata, in relazione alla sussistenza ovvero al mantenimento dei requisiti di onorabilità, consistenza e solidità patrimoniale, di professionalità e di affidabilità dei soggetti che per effetto delle predette operazioni detengono il controllo del Concessionario.

n). Non è ammessa la cessione del contratto di concessione.

o). I lavori da eseguire e i servizi da prestare ai sensi della presente Convenzione si intendono realizzati e prestati in proprio anche nel caso siano affidati direttamente dalla Società di Progetto ai propri soci, sempre che essi siano in possesso dei requisiti stabiliti dalle vigenti norme legislative e regolamentari.

**5.2.** Qualora, in alternativa alla costituzione di una società di progetto, il concessionario abbia proceduto alla costituzione di apposito ramo d'azienda al fine di tenere separata la gestione delle attività oggetto della presente convenzione dalle altre attività gestite, lo stesso concessionario dovrà osservare le norme contabili che disciplinano la gestione economica dei rami d'azienda.

## **6. Obbligazioni del Concessionario – Canone di concessione e “revenue sharing” - Pagamenti**

**6.1.** Il Concessionario si impegna principalmente a:

- a. redigere il Progetto Definitivo ed il progetto Esecutivo, ovvero appaltarli a terzi, secondo quanto previsto nel successivo articolo 13 (*Cronoprogramma e Progettazione*);
- b. eseguire i lavori oggetto di Concessione a regola d'arte, ovvero appaltarli a terzi, garantendone comunque l'esecuzione e la conclusione secondo il Cronoprogramma approvato aggiornato dal Concedente e le disposizioni contenute nella Convenzione;
- c. erogare i Servizi di manutenzione ordinaria e straordinaria ciclica delle opere e degli impianti come specificato nel Disciplinare di Gestione di cui all'Allegato \_\_\_ e nel Piano delle Manutenzioni;
- d. erogare i Servizi nel rispetto del Disciplinare di Gestione;
- e. rimborsare al Comune i costi sostenuti per i servizi di direzione lavori, contabilità, collaudo (statico e tecnico-amministrativo), accatastamento e stipula della presente convenzione; il rimborso dovrà avere luogo entro 30 (trenta) giorni dalla richiesta del Comune, accompagnata dalla/e fattura/e del/i professionisti incaricati relativa/e alle prestazioni tecniche in precedenza indicate e, rispettivamente, dal rendiconto delle spese di stipula sostenute;
- f. erogare regolarmente quanto dovuto al Concedente, in termini di canone annuo e di “*revenue sharing*”;
- g. in generale, ad eseguire tutte le altre attività di competenza del Concessionario comprese nell'oggetto della Concessione ai sensi del precedente articolo 3 (*Oggetto del Contratto ed allocazione dei rischi*).

**6.2.** Il Concessionario incaricherà i propri soci o procederà all'affidamento a soggetti terzi degli appalti e dei sub-affidamenti relativi alle attività e servizi di cui al precedente paragrafo nel rispetto della normativa vigente. Allo stesso modo, il Concessionario potrà avvalersi della facoltà di subappalto di

parte dei lavori o dei servizi nei limiti imposti dalla normativa vigente e dalla *lex specialis* di gara per l'affidamento della Concessione.

**6.3.** Il Concessionario s'impegna a fornire al Concedente la documentazione e le informazioni richieste e a prestare l'assistenza richiesta dal Concedente, in relazione ad attività e provvedimenti di competenza di quest'ultimo.

**6.4.** Il Concessionario si impegna, non appena ne venga a conoscenza, a informare il Concedente in relazione a:

- a. ogni sospensione rispetto a quanto previsto nei Documenti di Progettazione e nel Cronoprogramma, con indicazione della relativa causa e delle misure che il Concessionario intende adottare per limitare ulteriori danni e ritardi, salvo quanto previsto al successivo articolo 22 in relazione alle penali dovute dal Concessionario;
- b. ogni sospensione o indisponibilità dei Servizi, con indicazione della relativa causa e delle misure che il Concessionario intende adottare per evitare o limitare danni e ritardi;
- c. l'instaurazione di procedimenti giudiziari o arbitrali da parte o nei confronti del Concessionario ove ne possa conseguire l'impossibilità o incapacità del Concessionario di adempiere le obbligazioni di cui alla presente Convenzione;
- d. le contestazioni insorte circa aspetti tecnici che possono influire sull'esecuzione dei Lavori;
- e. ogni altro evento, circostanza o provvedimento che possa avere effetto pregiudizievole sulla Concessione, sul Progetto ovvero sulla capacità del Concessionario di adempiere alle obbligazioni poste a suo carico dalla presente Convenzione.

**6.5.** Le comunicazioni di cui ai precedenti paragrafi sono effettuate al Responsabile del Procedimento ed al Direttore dei Lavori nella Fase di Costruzione e al Direttore dell'Esecuzione del Contratto nel corso della Fase di Gestione.

**6.6.** Il Concessionario sarà obbligato a comunicare all'Amministrazione i dati degli Enti Finanziatori e a trasmettere alla stessa i contratti di finanziamento, anche al fine di agevolare l'Amministrazione nel caso di eventuale subentro ai sensi dell'art. 176 del d.lgs. 50/2016.

**6.7.** Il Concessionario dovrà, altresì, trasmettere annualmente al Concedente, entro il termine del 31 marzo, copia del bilancio riferito all'anno precedente, nonché una tavola di sintesi riassuntiva dei dati finanziari, registrati nell'anno precedente, con particolare riferimento a quelli presi in considerazione per la determinazione dell'Equilibrio Economico Finanziario della proposta di finanza di progetto posta in gara (così come individuati dal paragrafo xii delle premesse della presente convenzione di partenariato pubblico privato).

**6.8.** Il Concessionario è tenuto a riconoscere al Concedente un canone annuo pari a € \_\_\_\_\_, così come offerto in sede di gara. Il pagamento avverrà in rate annuali posticipate, entro 30 giorni dalla richiesta del Concedente.

**6.9.** Il Concedente provvederà inoltre a determinare annualmente quanto dovuto dal Concessionario a titolo di *“revenue sharing”*. La percentuale di condivisione offerta in gara è pari al \_\_\_\_\_ %, viene calcolata sull'importo dei ricavi registrati e viene applicata solo nel caso di conseguimento di ricavi superiori di oltre il 20% rispetto a quelli indicati nel PEF a base di gara. L'importo così calcolato dovrà essere corrisposto dal Concessionario entro 30 giorni dalla richiesta del Concedente.

## **7. Responsabilità del Concessionario**

**7.1.** Il Concessionario è responsabile a tutti gli effetti del corretto adempimento delle condizioni contrattuali e della corretta esecuzione della Concessione, restando espressamente inteso che le norme e prescrizioni contenute nella presente Convenzione, nei documenti allegati e nelle norme ivi richiamate, o comunque applicabili, sono state da esso esaminate e riconosciute idonee al raggiungimento di tali scopi.

**7.2.** Il Concessionario è responsabile del danno o pregiudizio di qualsiasi natura causati al Concedente o ai suoi dipendenti e consulenti, a diretta conseguenza delle attività del Concessionario, anche per fatto doloso o colposo del suo personale, dei suoi collaboratori e dei suoi ausiliari e in genere di chiunque egli si avvalga per l'esecuzione della Concessione.

**7.3.** La responsabilità per danni e infortuni che dovessero accadere al Concessionario o ai suoi dipendenti sarà a carico del Concessionario, salvo quanto previsto al successivo art. 11 (*Responsabilità del Concedente*).

**7.4.** Il Concessionario è esclusivamente responsabile a tutti gli effetti della conformità delle modifiche apportate all'immobile oggetto di ristrutturazione, sia in fase di progettazione che di costruzione.

## **8. Dichiarazioni e garanzie del Concessionario**

Il Concessionario dichiara e garantisce che:

- (a) ha agito e continuerà ad agire in conformità a ogni previsione di legge o regolamento, anche in materia ambientale, contributiva e previdenziale;
- (b) si trova nel pieno e libero esercizio dei propri diritti, non essendo in stato di insolvenza, liquidazione volontaria, fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo o altre analoghe

- procedure concorsuali e non essendo in corso procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- (c) non è pendente, né è stata minacciata, alcuna controversia, procedimento amministrativo o arbitrale nei propri confronti e di ciascuno dei propri soci, che possa pregiudicare la loro capacità di adempiere agli obblighi derivanti dalla presente Convenzione;
- (d) al momento della stipula della presente Convenzione e per tutta la durata della Concessione, è e sarà in possesso di tutte le autorizzazioni, permessi e licenze necessarie o comunque opportune in relazione allo svolgimento della propria attività di impresa in qualità di Concessionario;
- (e) la sottoscrizione della presente Convenzione e di ogni altro atto o contratto ad essa collegato e l'adempimento delle obbligazioni da essi derivanti non sono in contrasto con obbligazioni contrattuali in essere, leggi o con atti aventi forza di legge che siano comunque vincolanti per il Concessionario e per ciascuno dei soci del Concessionario o su di essi destinati a produrre effetti nonché con eventuali provvedimenti giudiziari, amministrativi o arbitrali cui gli stessi siano soggetti;
- (f) ha posto in essere le attività finalizzate ad acquisire la conoscenza dello stato di fatto e di diritto dei luoghi interessati dalla Concessione. Il Concessionario non può pertanto eccepire durante la Progettazione, l'Esecuzione dei Lavori e l'Erogazione dei Servizi, la mancata conoscenza dello stato dei luoghi e/o dei relativi elementi, né conseguentemente avanzare eventuali pretese risarcitorie dovute a carenze conoscitive dei luoghi;
- (g) ha valutato e condiviso il Progetto Preliminare predisposto dal proponente ed il Progetto Definitivo predisposto dallo stesso Concessionario e i relativi allegati, progetti entrambi approvati dal Concedente. Il Concessionario, pertanto, non può in ogni caso eccepire, durante la Progettazione, l'Esecuzione dei Lavori e l'Erogazione dei Servizi, i vizi della progettazione, ancorché approvata dal Concedente, qualora, pur potendo e dovendo riconoscere i vizi medesimi in relazione alla perizia e alle capacità tecniche dichiarate ai fini della partecipazione alla procedura di gara, il Concessionario non li abbia rilevati e segnalati per iscritto al Concedente, manifestando espressamente il proprio dissenso.

## **9. Obbligazioni del Concedente**

### **9.1. Il Concedente si impegna principalmente a:**

- a. rendere disponibile al Concessionario, nei termini previsti dalla presente Convenzione e dal Cronoprogramma aggiornato, Aree ed Immobili, libere da diritti o pretese di terzi di natura personale o reale, nonché da oneri o gravami (quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, iscrizioni di

- ipoteche o trascrizioni) che possano ostacolare o impedire la realizzazione delle Opere. In particolare, il Concedente si impegna a mettere a disposizione, per tutta la durata del rapporto contrattuale, una superficie di 3000 mq in prossimità dell'immobile, area che il Soggetto Gestore utilizzerà per l'allevamento degli alpaca;
- b. compiere, nel più breve tempo possibile e comunque nel rispetto dei tempi previsti dal Cronoprogramma e riflessi nel PEF, tutte le attività amministrative di propria competenza (nella misura in cui non fossero state delegate al Concessionario) necessarie o utili al Progetto, compresa a titolo esemplificativo l'emissione o adozione, per quanto di competenza, di tutti i certificati, permessi, autorizzazioni, nulla osta, approvazioni, atti, provvedimenti, concessioni o licenze, nonché il conseguimento di ogni altra autorizzazione riguardante l'infrastrutturazione del sito;
  - c. collaborare, anche adottando eventuali provvedimenti opportuni o necessari ai fini della rimozione di eventuali interferenze (non rilevate dal Concessionario nella fase di progettazione) che possano ostacolare o pregiudicare il Progetto entro termini utili al rispetto dei tempi previsti dal Cronoprogramma e riflessi nel PEF;
  - d. prestare al Concessionario ogni ragionevole assistenza e/o necessario consenso al fine della pronta emissione e adozione di ogni permesso, autorizzazione, nulla osta, approvazione, consenso, atto, concessione, licenza o provvedimento di natura amministrativa o regolamentare, anche per conto del Concedente, di competenza di enti o amministrazioni diverse dal Concedente, ivi inclusa la convocazione della Conferenza dei Servizi qualora risulti necessaria;
  - e. fare in modo che il Certificato di Collaudo sia emesso prima possibile dopo la Data di Ultimazione dei Lavori e comunque entro 90 (novanta) giorni dalla medesima data;
  - f. manlevare e tenere indenne il Concessionario da ogni tipo di responsabilità derivante, direttamente o indirettamente, dall'operato dell'Amministrazione comunale;
  - g. nominare il Direttore dei Lavori, il Responsabile dei lavori in materia di salute e di sicurezza ed il tecnico incaricato del collaudo statico entro 20 (venti) giorni dalla stipula della Convenzione;
  - h. nominare il tecnico incaricato del collaudo tecnico amministrativo entro 90 (novanta) giorni dalla data di avvio dei lavori;
  - h. nominare il Direttore dell'Esecuzione del Contratto entro la data di apertura al pubblico dell'Opera;
  - i. provvedere al trasferimento, in capo al Concessionario, della titolarità di eventuali contratti stipulati in relazione ad utenze o altri subentri necessari, contestualmente all'approvazione del Progetto Esecutivo.

**9.2.** Il Concedente si impegna a trasmettere prontamente al Concessionario nel più breve tempo possibile le seguenti informazioni e documenti:

- a. ogni provvedimento riguardante modifiche dell'apporto finanziario a favore del Progetto;
- b. l'insorgere di motivi di pubblico interesse che possano determinare la revoca o la modifica della Concessione;
- c. ogni altro evento, circostanza o provvedimento che possa avere un effetto pregiudizievole sulla Concessione, sul Progetto ovvero sulla capacità del Concedente di adempiere alle proprie obbligazioni ai sensi della presente Convenzione.

**9.3.** Il Concedente s'impegna a prestare al Concessionario la propria ragionevole collaborazione per le attività necessarie alla disponibilità del Finanziamento Bancario e alla definizione dei relativi impegni contrattuali. A tale riguardo, prende atto che esigenze di bancabilità potrebbero determinare la necessità di precisare le obbligazioni o apportare modifiche di dettaglio rispetto alla presente Convenzione sulla base di un addendum alla Convenzione. Resta, in ogni caso, a carico del Concessionario ogni rischio connesso al mancato e/o all'insufficiente reperimento delle risorse finanziarie necessarie alla copertura dell'investimento.

**9.4.** Il Concedente si impegna a cooperare in buona fede, per quanto di propria competenza, per il perfezionamento e l'efficacia di tutte le garanzie previste nel Contratto di Finanziamento.

## **10. Dichiarazioni e garanzie del Concedente**

Il Concedente dichiara e garantisce che:

- (a) l'aggiudicazione della Concessione al Concessionario è stata disposta in piena conformità alle disposizioni di legge vigenti, incluse, *inter alia*, le disposizioni del Codice;
- (b) tutti gli adempimenti amministrativi necessari ai fini della valida aggiudicazione della Concessione al Concessionario sono stati legittimamente e compiutamente evasi;
- (c) alla data di stipula della presente Convenzione nessun ricorso avente a oggetto l'annullamento dell'aggiudicazione della Concessione è stato presentato alla competente autorità giudiziaria o comunque notificato al Concedente [*oppure alla data di stipula della presente Convenzione vi sono ricorsi pendenti avverso l'aggiudicazione ma non vi è stato alcun provvedimento giudiziale per la sospensione dei provvedimenti impugnati*].

## **11. Responsabilità del Concedente**

Il Concedente è responsabile del danno o pregiudizio di qualsiasi natura causato dalle sue attività, anche per fatto doloso o colposo dei suoi dipendenti, collaboratori o ausiliari, al Concessionario o ai suoi dipendenti, collaboratori o ausiliari, per l'intera durata della Concessione.

## **12. Consensi e Pianificazione**

**12.1.** Al Concedente competono, nei tempi e nei modi previsti dalla normativa vigente, le attività finalizzate al rilascio/ modifica e/o volturazione di:

a) eventuali contratti di allaccio ai pubblici servizi.

**12.2.** Al Concessionario competono in via diretta ed esclusiva tutte le attività necessarie ai fini dell'ottenimento, nei tempi e nei modi previsti dalla normativa vigente, delle Autorizzazioni necessarie per la progettazione, costruzione e apertura al pubblico delle Opere, e/o alla modifica di quelle attualmente in essere.

**12.3.** Per l'ottenimento dei provvedimenti citati al precedente paragrafo, il Concessionario si impegna ad agire con la massima diligenza, ad interpellare correttamente e tempestivamente gli organi pubblici competenti e ad adempiere gli oneri, adempimenti e condizioni di volta in volta previste per l'ottenimento e la conservazione di efficacia dei detti provvedimenti.

## **13. Cronoprogramma e Progettazione**

**13.1.** Il Concessionario si impegna ad elaborare a propria cura e spese e presentare all'esame del Concedente per l'approvazione il Progetto Definitivo ed Esecutivo delle Opere, conformemente alle previsioni del Progetto Preliminare a base di gara approvato dal Concedente e nel rispetto dei tempi indicati dal Cronoprogramma e dal PEF.

**13.2.** I Documenti di Progettazione Definitiva ed Esecutiva saranno corredati da tutti gli allegati previsti dalla normativa vigente.

**13.3.** Al fine di agevolare il rispetto dei termini temporali per l'approvazione dei Documenti di Progettazione, il Concessionario si impegna a prestare ogni collaborazione ragionevolmente richiesta dal Concedente.

**13.4.** Il Concessionario sarà tenuto ad apportare al Cronoprogramma, al Progetto Definitivo e, rispettivamente, al progetto Esecutivo le modifiche e/o variazioni (i) richieste dal Concedente per tener conto dei termini di legge, e (ii) conseguenti a errori od omissioni progettuali, entro e non oltre 30

(trenta) giorni dalla data in cui il Concedente abbia fatto pervenire al Concessionario le proprie osservazioni in merito.

**13.5.** In mancanza di richieste di modifica da parte del Concedente, il Cronoprogramma e il Progetto Definitivo, completo di tutte le autorizzazioni, dovranno essere approvati entro 30 (trenta) giorni dalla rispettiva data di consegna alla medesima; il progetto Esecutivo dovrà essere approvato dal Concedente entro 30 (trenta) giorni dalla data di consegna del progetto da parte del Concessionario alla medesima.

**13.6.** Ove le richieste e le procedure di cui ai precedenti punto 13.4 e 13.5 diano luogo al superamento dei termini di approvazione dei progetti o ad una lesione dell'Equilibrio del PEF, si provvederà al Riequilibrio, ai sensi del successivo articolo 32 (*Riequilibrio*), ad eccezione dell'ipotesi in cui le modifiche dipendano da errore progettuale del Concessionario.

**13.7.** I documenti di progettazione dovranno essere predisposti nel rispetto di tutte le normative vigenti.

#### **14. Consegna di Aree ed Immobile**

**14.1.** I lavori di realizzazione delle Opere dovranno essere eseguiti in conformità al Cronoprogramma ed alle prescrizioni degli elaborati tecnici, grafici e prestazionali di cui constano i Documenti di Progettazione (Definitiva ed Esecutiva), nonché nel rispetto di ogni normativa applicabile, incluse quelle in materia ambientale, di sicurezza e di igiene e ogni disposizione, condizione o adempimento la cui osservanza sia necessaria ad ottenere visti, permessi, nulla osta, autorizzazioni e quant'altro necessario per la costruzione delle Opere.

**14.2.** Entro 15 (quindici) giorni dall'approvazione del Progetto Esecutivo, il Direttore dei Lavori procederà alla consegna al Concessionario delle Aree e dell'Immobile, ai fini dell'esecuzione dei lavori, previa comunicazione allo stesso Concessionario almeno 5 (cinque) giorni prima.

Della consegna verrà redatto specifico verbale in contraddittorio tra le Parti: da tale data decorre il termine di Ultimazione dei Lavori. Ove si renda necessario o sia ritenuto opportuno dal Concedente, la Consegna di Aree ed immobile potrà avvenire per fasi ovvero mediante consegna parziale e/o provvisoria ai sensi dell'art. 107 del Codice: in tale ipotesi il Concessionario potrà avviare subito le attività di realizzazione delle Opere di sua competenza, ma il termine di Ultimazione dei Lavori decorrerà dall'ultimo dei verbali di consegna.

**14.3.** Aree ed Immobile saranno consegnati nello stato di fatto in cui si trovano, e di cui il Concessionario ha dichiarato in sede di gara di aver preso conoscenza, come da dichiarazione di sopralluogo allegata all'offerta; il Concessionario prenderà, pertanto, in consegna Aree ed Immobile senza riserva alcuna.

## **15. Esecuzione dei Lavori**

**15.1.** La data di inizio dei lavori dovrà risultare da apposito verbale redatto dal Responsabile del Procedimento, dal Direttore dei Lavori e dal Concessionario; parimenti la Data di Ultimazione Lavori dovrà risultare da analogo verbale.

**15.2.** In relazione alla risoluzione delle interferenze trova applicazione l'art. 27 del Codice. Nel caso di eventuali interferenze, non previste o prevedibili in fase di progettazione in base alla ragionevole e normale diligenza professionale, evidenziatesi nella fase di realizzazione delle Opere e non imputabili al Concessionario, questi si obbliga a concordare con il Concedente e, se del caso, le competenti autorità locali e con i soggetti gestori delle interferenze, l'adeguamento e le modifiche della progettazione già svolta, fatto salvo il diritto ad una Proroga dei termini di completamento delle Opere pari al ritardo causato ai sensi di quanto precede ed all'eventuale Riequilibrio del PEF.

**15.3.** Il Concessionario è tenuto al rispetto delle norme di legge vigenti per l'affidamento di lavori, forniture e servizi a terzi.

**15.4.** Resta salva la facoltà del Concessionario di eseguire i lavori, i servizi e le forniture di cui alla presente Convenzione direttamente tramite le imprese che si sono raggruppate per ottenere l'affidamento della Concessione o a queste collegate, in conformità con quanto previsto dall'art. 174, comma 2, del Codice dei Contratti Pubblici ovvero tramite i soci della Società di Progetto ai sensi di quanto previsto dall'art. 184 comma 2, D.Lgs. n. 50/2016.

## **16. Sospensione dei Lavori**

**16.1.** Ai sensi dell'art. 107 del Codice, qualora circostanze speciali impediscano in via temporanea che i lavori procedano utilmente a regola d'arte, il Direttore dei Lavori ne ordina la sospensione, indicando le ragioni e le imputabilità anche con riferimento alle risultanze del verbale di consegna. Il Concessionario è tenuto a proseguire le parti di lavoro eseguibili.

**16.2.** Qualora la durata complessiva delle sospensioni di cui al precedente paragrafo 16.1 non ecceda complessivamente 30 (trenta) giorni (anche non continuativi):

- a. il termine ultimo di completamento delle Opere ai sensi del Cronoprogramma; e
  - b. la durata della Concessione ai sensi del precedente articolo 4 (*Durata della Concessione*)
- s'intenderanno automaticamente differiti di un numero di giorni equivalente a quello della durata della o delle sospensioni stesse, previa verifica e valutazione di congruità da parte del Concedente.

**16.3.** Qualora la durata complessiva delle sospensioni di cui al precedente paragrafo 16.1 sia compresa tra 30 (trenta) e 120 (centoventi) giorni (anche non continuativi), ferma restando l'automatica Proroga

ai sensi del precedente paragrafo 16.2, resta salvo il diritto del Concessionario al Riequilibrio ai sensi del successivo articolo 32 (*Riequilibrio*), ove ne ricorrano i presupposti.

**16.4.** Il Concessionario non avrà diritto al differimento dei termini contrattuali o al Riequilibrio in relazione a sospensioni imputabili alla sua esclusiva responsabilità.

**16.5.** Il Concessionario dovrà dare immediata comunicazione scritta al Concedente di ogni caso di Forza Maggiore idoneo a dar luogo a sospensione dei Lavori, fornendo una descrizione dettagliata dei Lavori in relazione alle quali è necessaria la sospensione e, ove ragionevolmente possibile, proposte di recupero dei tempi di esecuzione dei Lavori. È fatto comunque salvo il diritto del Concessionario alla relativa Proroga e al Riequilibrio ai sensi del successivo articolo 32, ove ne ricorrano i presupposti. Non appena terminato l'evento di Forza Maggiore, il Concessionario provvederà a inviarne comunicazione scritta al Concedente, a seguito della quale verranno ripristinate le modalità ordinarie di esecuzione dei Lavori.

## **17. Lavori supplementari**

L'affidamento di eventuali lavori supplementari potrà avvenire esclusivamente in conformità all'art. 175 del Codice. I relativi costi saranno determinati preliminarmente con applicazione dei prezzi unitari di cui al Progetto Definitivo/Esecutivo o, ove le corrispondenti voci non siano espressamente previste, con l'applicazione del prezzario regionale e, se non previsti nemmeno da quest'ultimo, mediante la formalizzazione di nuovi prezzi in base al medesimo prezzario regionale.

## **18. Varianti**

**18.1.** Le Varianti potranno essere Varianti Progettuali (se richieste o comunque necessarie nella Fase di Progettazione) ovvero Varianti in Corso d'Opera qualora sia già stata avviata la Fase di Costruzione e potranno essere attuate nel rispetto dell'art. 175 del Codice.

**18.2.** Le Varianti potranno essere, a seconda dei casi:

- a. Varianti Migliorative,
- b. Varianti Necessarie,
- c. Varianti Richieste (da una delle Parti),
- d. Varianti di Forza Maggiore.

**18.3.** Il Concessionario sarà tenuto ad adeguarsi alle Varianti Progettuali dovute a errori od omissioni di progettazione del Concessionario o circostanze che dovevano essere note al Concessionario nella

redazione del Progetto Definitivo ed Esecutivo, a condizione che tali Varianti siano necessarie ed intervengano comunque prima del Collaudo.

**18.4.** Il Concessionario sarà tenuto ad adeguarsi a Varianti Progettuali (diverse dalle Varianti Progettuali di cui al paragrafo 18.3) richieste dal Concedente ove esse presentino le seguenti caratteristiche:

- a. introduzione di modifiche di dettaglio e/o di innovazioni migliorative che non determinino un'alterazione sostanziale del Progetto Preliminare;
- b. introduzione di modifiche che non comportino incremento dei costi previsti per la realizzazione dei Lavori.

**18.5.** L'adozione di Varianti Progettuali proposte dal Concedente (diverse dalle Varianti Progettuali di cui ai paragrafi 18.3 e 18.4) che comportino oneri aggiuntivi per il Concessionario sarà subordinata a Proroga della durata necessaria ad attuare la Variante stessa e riconoscimento da parte del Concedente del corrispettivo della Variante mediante Riequilibrio del PEF ai sensi e nel rispetto delle condizioni del successivo articolo 32 (*Riequilibrio*), previa verifica della bancabilità e finanziabilità della Variante da parte dei Finanziatori.

**18.6.** Le Varianti in Corso d'Opera potranno essere richieste dal Concedente, attraverso il Direttore dei Lavori, ovvero proposte dal Concessionario e autorizzate dal Concedente nei soli casi di cui all'articolo 175 del Codice.

**18.7.** Nelle ipotesi ammesse, le Parti determineranno l'importo dovuto per ciascuna Variante, di cui alle lettere (a), (b), (c) e (d), secondo i prezzi unitari indicati in sede di Progettazione Definitiva/Esecutiva. In caso di nuovi prezzi non previsti nell'elenco che precede, troverà applicazione il prezzario della Regione Veneto o, da ultimo, mediante la formalizzazione di nuovi prezzi determinati in contraddittorio tra il Responsabile dei Lavori e il Direttore dei Lavori e approvati dal Responsabile del Procedimento. L'importo di ciascuna Variante verrà riconosciuta al Concessionario attraverso il Riequilibrio del PEF. Resta inteso che tutti gli oneri per la progettazione e l'esecuzione di varianti derivanti da errori od omissioni del Progetto Definitivo od Esecutivo saranno a carico del Concessionario.

**18.8.** In relazione alle Varianti proposte dal Concessionario, quest'ultimo presenta al Direttore dei Lavori una proposta, redatta in forma di perizia tecnica corredata dagli elementi di valutazione economica. Entro 15 (quindici) giorni, il Direttore dei Lavori trasmette al Responsabile del Procedimento la proposta unitamente al proprio parere. Il Concedente s'impegna a comunicare al Concessionario la propria approvazione o rigetto nel più breve tempo possibile e comunque entro 45 (quarantacinque) giorni dal ricevimento della proposta da parte del Responsabile del Procedimento. Successivamente a tali adempimenti, il Concedente e il Concessionario provvederanno a definire in contraddittorio i costi e i

tempi di esecuzione della Variante. I costi saranno determinati come sopra al precedente paragrafo 18.7.

**18.9.** Ciascuna delle Parti avrà facoltà, in qualunque momento in cui durante l'esecuzione dei lavori si ravvisasse la necessità di una qualunque modifica quantitativa e/o qualitativa del Progetto Esecutivo, di darne comunicazione scritta all'altra Parte, nella persona del Responsabile dei Lavori (se la comunicazione è inviata al Concessionario) o del Responsabile di Procedimento (se la comunicazione è inviata al Concedente). Entro 30 (trenta) giorni da tale comunicazione o (se la comunicazione è inviata dal Concessionario) contestualmente alla stessa, il Concessionario dovrà, altresì, indicare gli interventi ritenuti necessari, con l'indicazione della relativa quantità e materiali, dei tempi di realizzazione connessi a tali interventi e dei relativi eventuali maggiori costi e oneri (ivi compresi quelli di progettazione), restando inteso che il Concedente dovrà esaminare le valutazioni tecniche proposte dal Concessionario e far pervenire a quest'ultimo le proprie determinazioni con comunicazione scritta nel più breve tempo possibile e comunque 30 (trenta) giorni dal ricevimento della relativa comunicazione.

**18.10.** La cauzione definitiva di cui all'articolo 39 della presente Convenzione dovrà essere integrata in caso di variante in aumento in misura proporzionalmente adeguata all'importo della Variante approvata. Nel caso in cui la Variante sia in diminuzione, la cauzione definitiva sarà svincolata in misura proporzionalmente adeguata all'importo della variante.

## **19. Direzione Lavori, Sicurezza e collaudo statico**

**19.1.** Ai sensi degli articoli 31 e 101 del D.Lgs. n. 50/2016, il Concedente ha l'obbligo di nominare il Direttore dei Lavori, il Responsabile dei lavori in materia di salute e di sicurezza, il collaudatore statico e il collaudatore tecnico-amministrativo - i cui nominativi dovranno essere comunicati al Concessionario entro 60 (sessanta) giorni dalla stipula della presente Convenzione e che dovranno sovrintendere la corretta esecuzione dei lavori per la realizzazione delle Opere.

**19.2** Ogni onere e costo in relazione alla nomina e allo svolgimento delle attività e mansioni degli uffici di Direzione dei Lavori (compresa l'assistenza alla direzione), di responsabile dei lavori in materia di sicurezza, di collaudo (statico e tecnico-amministrativo) sarà interamente a carico del Concessionario, che dovrà rimborsarli al Comune ai sensi e nei termini di cui al precedente paragrafo 6.1.

**19.3.** Il Concessionario sarà tenuto ad uniformarsi alle osservazioni e direttive impartite dal Direttore dei Lavori e dal Concedente, senza tuttavia sospendere o ritardare la regolare esecuzione delle prestazioni programmate, salvo nella misura in cui la sospensione o ritardo sia conseguenza diretta di dette osservazioni o direttive.

**19.4.** Il Coordinatore in materia di salute e di sicurezza dovrà essere in possesso dei requisiti di cui all'art. 98 del D. lgs. 81/2008 e ss.ii.mm. e sarà nominato dal Concedente ai sensi delle vigenti norme in materia di lavori pubblici e di sicurezza e salute dei lavoratori sul luogo di lavoro.

**19.5.** Competono al Coordinatore in materia di salute e di sicurezza i compiti, le funzioni e le responsabilità stabiliti dalla legge. In particolare, questi garantisce che nei cantieri tutte le lavorazioni siano informate al criterio della sicurezza e salute nei luoghi di lavoro.

**19.6** Il collaudatore statico dovrà essere in possesso dei requisiti di legge.

## **20. Responsabile dei Lavori**

Il Concessionario, entro la data di Consegna delle aree, dovrà nominare un Responsabile dei Lavori e comunicare il relativo nominativo al Concedente. Il Responsabile dei Lavori avrà la funzione di vigilare sulla corretta esecuzione delle attività di costruzione delle Opere e di relazionarsi con il Direttore dei Lavori per conto del Concessionario.

## **21. Collaudo tecnico amministrativo/Certificato di regolare esecuzione**

**21.1.** Il Concedente comunicherà per iscritto le date proposte per l'inizio delle procedure di Collaudo in corso d'opera e finale, conformemente alle previsioni del Progetto Esecutivo e ai termini di legge.

**21.2** Si applica l'art 102 del Codice.

**21.3.** Il Concedente si impegna ad emettere il Certificato di Collaudo prima possibile dopo la Data di Ultimazione dei Lavori e comunque entro 90 (novanta) giorni dalla medesima data.

**21.4.** Il Certificato di Collaudo ha carattere provvisorio ed assume carattere definitivo decorsi due anni dall'emissione del medesimo. Decorso tale termine, il Collaudo si intende tacitamente approvato ancorché l'atto formale di approvazione non sia intervenuto entro due mesi dalla scadenza del medesimo termine.

**21.5.** Durante l'espletamento di ogni accertamento, verifica o collaudo, il Concessionario si impegna a fornire ogni assistenza e collaborazione necessaria, anche mettendo a disposizione la strumentazione e il personale occorrente.

**21.6.** Del collaudo in corso d'opera verranno redatti dettagliati verbali ai sensi dell'art. 221 del Regolamento.

**21.7.** Per lavori di importo pari o inferiore a 1 milione di euro è facoltà della stazione appaltante sostituire il certificato di collaudo o il certificato di verifica di conformità con il certificato di regolare

esecuzione rilasciato dal direttore dei lavori. Il certificato di regolare esecuzione è emesso non oltre tre mesi dalla data di ultimazione delle prestazioni oggetto del contratto.

## **22. Penali**

**22.1.** Il Concessionario è tenuto a rispettare il Cronoprogramma.

**22.2.** In caso di ritardo del Concessionario nella Fase di Costruzione si applicheranno le seguenti penali:

- a. per ogni giorno di ritardo nella presentazione del Progetto Definitivo rispetto a quanto previsto nel Cronoprogramma, il Concedente applicherà al Concessionario una penale pari all'1‰ (uno per mille) del costo del Progetto Definitivo, al netto di IVA, come previsto nel PEF;
- b. per ogni giorno di ritardo nella presentazione del Progetto Esecutivo rispetto a quanto previsto nel Cronoprogramma, il Concedente applicherà al Concessionario una penale pari all'1‰ (uno per mille) del costo del Progetto Esecutivo, al netto di IVA, come previsto nel PEF;
- c. per ogni giorno di ritardo rispetto del termine di ultimazione dei Lavori rispetto al termine risultante dal Cronoprogramma, il Concedente applicherà al Concessionario una penale pari all'1‰ (uno per mille) dell'importo dei Lavori al netto di IVA, come previsto nel PEF, sino a un massimo del 10% (dieci per cento) dell'importo stesso.
- c. l'importo delle penali di cui alle precedenti lettere a., b. e c. potrà superare complessivamente il 10% (dieci per cento) dell'importo dei lavori risultante dal progetto esecutivo.

**22.3.** Resta ferma la facoltà del Concedente, in caso di superamento dell'importo massimo delle penali, di chiedere la risoluzione della Convenzione ai sensi successivo art. 33, comma 1, lettera c.

**22.4.** Le penali saranno applicate dal Concedente e comunicate al Concessionario. Qualora non fossero pagate dal Concessionario entro 10 (dieci) giorni lavorativi, il Concedente potrà escutere fino a concorrenza degli importi dovuti dal Concessionario la cauzione definitiva prestata ai sensi dell'art. 103 del Codice. Eventuali contraddittori con il Concessionario saranno possibili solo successivamente.

**22.5.** In caso di ritardo dovuto a fatti non imputabili al Concessionario, quali, a titolo esemplificativo:

- a. Evento Destabilizzante;
- b. modifiche legislative che rendano necessarie Varianti Progettuali o Varianti in Corso d'Opera;
- c. varianti adottate per ragioni non imputabili all'inadempimento del Concessionario ai sensi della Convenzione;
- d. ritardi non imputabili al Concessionario nella disponibilità delle Aree;

- e. mancato rilascio o ritardo nell'ottenimento dei provvedimenti di cui al precedente articolo 12 (*Consensi e pianificazione*) rispetto ai termini di legge, ovvero annullamento giurisdizionale, revoca o sospensione dei provvedimenti stessi per fatto non imputabile al Concessionario; o
- f. ogni altro fatto o circostanza che non sia ascrivibile ad un inadempimento del Concessionario agli obblighi previsti nella Convenzione.

non troveranno applicazione le penali di cui al presente articolo 22 e il Concessionario avrà diritto a una Proroga di entità pari al ritardo nei Lavori conseguenti al detto evento o circostanza e, in caso di Lesione dell'Equilibrio, al Riequilibrio.

Spetta al Concessionario dimostrare che il ritardo è derivato dal fatto del Concedente, o da fatto di terzi, o da causa comunque esterna e di essersi, per parte propria, attivato in maniera diligente e tempestiva con ogni mezzo e azione.

### **23. Erogazione dei Servizi**

**23.1.** Il Concessionario si impegna ad erogare i Servizi, a partire dalla data di apertura al pubblico, secondo le modalità indicate nel Disciplinare di Gestione. Il Concessionario garantisce il mantenimento degli standard qualitativi e quantitativi offerti in sede di gara ed indicati nel medesimo Disciplinare di Gestione.

**23.2.** A decorrere dalla data di apertura al pubblico delle Opere, in caso di indisponibilità delle stesse e/o di violazione degli obblighi contenuti nel Disciplinare di Gestione, per fatto imputabile al Concessionario, il Concedente potrà applicare le penali ai sensi del successivo art. 25, con riferimento alla tipologia di violazione, secondo quanto ivi determinato.

**23.3.** Il Concessionario ha l'obbligo di:

- a. nominare il Responsabile della Concessione nelle modalità di cui al successivo art. 27;
- b. ottenere ogni certificazione, nullaosta e quanto necessario per l'erogazione dei Servizi;
- c. adeguarsi alle eventuali modifiche degli standard pattuiti per l'Erogazione dei Servizi richieste dal Concedente, mediante il Direttore dell'Esecuzione del Contratto, fermo restando l'eventuale Riequilibrio ove ve ne siano i presupposti;
- d. eseguire tutte le attività di manutenzione necessarie per assicurare la funzionalità e regolarità delle Opere;
- e. aggiornare tutta la documentazione afferente alle Opere adeguandola alle disposizioni normative in vigore fino al termine della Fase di Gestione;

f. in generale, erogare i Servizi secondo le modalità e gli standard previsti nell'allegato Disciplinare di Gestione.

## **24. Manutenzione delle opere**

**24.1.** Il Concessionario provvederà alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle Opere fino al termine della Fase di Gestione, nel rispetto del Piano di Manutenzione previsto in sede di progettazione esecutiva.

**24.2.** Il Piano di Manutenzione, che il Concessionario si impegna a definire in sede di Progetto Esecutivo delle Opere coerentemente a quanto previsto nel Disciplinare di Gestione, costituisce il livello minimo di manutenzione che le Parti reputano efficace ed efficiente per la manutenzione.

**24.3.** Il Piano di Manutenzione può essere modificato in caso di accordo tra le Parti. Inoltre, tale piano è oggetto di revisione obbligatoria in caso di intervento di nuove disposizioni normative atte ad incidere sul medesimo.

**24.4.** Il Concessionario, con le modalità ed i tempi previsti dai commi seguenti, si impegna a redigere:

- a. un programma di manutenzione avente ad oggetto una previsione della manutenzione per l'anno successivo a quello della sua redazione;
- b. un resoconto delle attività di manutenzione poste in essere nell'anno precedente a quello della sua redazione.

**24.5.** Entro il 31 marzo di ogni anno, il Concessionario si impegna a presentare al Concedente il resoconto dell'attività di manutenzione effettivamente svolta nell'anno precedente e la bozza del programma di manutenzione per l'anno successivo. Entro il 30 aprile di ogni anno, il Direttore dell'Esecuzione del Contratto esamina con il Concessionario detta bozza identificandone la coerenza con il piano di manutenzione ed individua le eventuali modifiche da apportare.

**24.6.** Le Parti si impegnano a collaborare e cooperare per giungere alla redazione di un adeguato piano programmatico di manutenzione.

**24.7.** Il Direttore dell'Esecuzione del Contratto eseguirà ogni 3 (tre) anni verifiche finalizzate a valutare il buono stato di conservazione delle Opere.

## **25. Penali relative alla mancata Erogazione dei Servizi**

**25.1.** Il Concessionario metterà a disposizione del Concedente idonea documentazione per il monitoraggio del rispetto degli standard di qualità previsti per l'Erogazione dei Servizi, come specificato nell'allegato Disciplinare di Gestione.

**25.2.** Le penali relative alla mancata Erogazione dei Servizi o alla qualità del servizio sono quelle indicate nel Disciplinare di Gestione e saranno applicate sulla cauzione gestionale fornita.

**25.3.** L'importo delle penali eventualmente applicate dal Concedente a fronte della mancata Erogazione dei Servizi sarà pagato mediante escussione della cauzione gestionale entro 120 (centoventi) giorni dalla data in cui si è verificata la mancata erogazione. Resta inteso che il Concessionario potrà instaurare un contraddittorio con il Concedente e/o invocare per iscritto un evento di Forza Maggiore o, comunque, un evento che escluda la responsabilità del Concessionario per la mancata Erogazione dei Servizi o per la violazione degli obblighi previsti dal Disciplinare di Gestione che hanno generato l'applicazione di penali. La penale comminata verrà conseguentemente restituita in tutti i casi in cui verrà accertato che detti inadempimenti non siano attribuibili a responsabilità del Concessionario.

**25.4.** Il Concessionario è tenuto a reintegrare la cauzione gestionale prestata ogni qual volta vi sia escussione di somme a titolo di penale.

## **26. Modifiche nei Servizi**

**26.1.** L'Erogazione dei Servizi avrà luogo in conformità al Disciplinare di Gestione. Nel corso dell'intero periodo della Fase di Gestione e in presenza di comprovate esigenze di carattere generale, il Concedente potrà richiedere l'adeguamento del Disciplinare di Gestione.

**26.2.** Il Disciplinare di Gestione sarà aggiornato ogni volta che se ne riscontri la necessità in ragione di fattori straordinari o eventi di Forza Maggiore. Le Parti concorderanno gli aggiornamenti al Disciplinare di Gestione in buona fede e nel rispetto delle condizioni di equilibrio economico finanziario.

**26.3.** Qualora la revisione del Disciplinare di Gestione ai sensi del precedente paragrafo 26.2 comporti una variazione in un aumento o in diminuzione delle prestazioni oggetto dei Servizi si procederà all'eventuale Riequilibrio, ove ne ricorrano i presupposti.

## **27. Direttore dell'Esecuzione del Contratto e Responsabile della Concessione**

**27.1.** Prima dell'inizio della Fase di Gestione, ed in ogni caso prima dell'inizio dell'Erogazione dei Servizi, il Concedente nominerà il Direttore dell'Esecuzione del Contratto, al quale è demandata la vigilanza sul corretto adempimento delle obbligazioni inerenti la Fase di Gestione e, in particolare, sull'Erogazione dei Servizi secondo i criteri di cui al Disciplinare di Gestione, nonché il mantenimento di livelli qualitativi minimi riguardanti i servizi offerti.

**27.2.** A tal fine il Direttore dell'Esecuzione del Contratto dovrà effettuare i necessari controlli nei termini stabiliti dal Disciplinare di Gestione, avvalendosi di collaboratori ed esperti, ove necessario.

**27.3.** Sulla base dei risultati del controllo effettuato per ciascuno dei Servizi, il Direttore dell'Esecuzione del Contratto dovrà segnalare prontamente al Concessionario eventuali contestazioni o rilievi, assegnando un adeguato termine per provvedere.

**27.4.** Prima dell'inizio della Fase di Gestione, ed in ogni caso prima dell'inizio dell'Erogazione dei Servizi, il Concessionario nominerà il proprio Responsabile della Concessione.

## **28. Obblighi di comunicazione**

**28.1.** Il Concessionario si impegna a comunicare tempestivamente per iscritto al Concedente il verificarsi di un evento di Forza Maggiore, fornendo:

- a. l'indicazione delle cause che hanno determinato l'evento;
- b. una descrizione dei Servizi che non possono essere prestati a causa di tale evento, nonché dei Servizi che possono essere prestati seppur parzialmente;
- c. l'indicazione della prevedibile durata dell'evento, degli effetti ed i rimedi che il Concessionario intende attivare.

**28.2.** Alla ricezione di tale informativa, impregiudicato quanto previsto al successivo articolo 36 (*Risoluzione per Forza Maggiore*), il Concedente ed il Concessionario individueranno in contraddittorio possibili azioni comuni di mitigazione degli effetti causati dalla Forza Maggiore e la eventuale ripartizione dei costi aggiuntivi.

## **29. Sospensione totale dei Servizi**

**29.1.** Qualora un evento di Forza Maggiore determini una sospensione dell'intera attività di gestione dei Servizi, il Concessionario si impegna ad attivarsi tempestivamente al fine di mitigarne gli effetti.

**29.2.** Il Concessionario avrà diritto al rimborso degli eventuali oneri derivanti dalla sospensione, con riferimento ai soli costi comunque sostenuti, senza che possa vantare alcun diritto al ristoro dei ricavi per l'attività non prodotta o per i servizi non prestati.

## **30. Sospensione dei Servizi per Fatto del Concedente**

Qualora il Concedente richieda la sospensione totale o parziale dei Servizi:

- a. per motivi di pubblico interesse, inclusi il pericolo grave ed imminente di danno alla salute, all'integrità fisica, alla sicurezza degli utenti, dei dipendenti e/o collaboratori del Concedente e/o del Concessionario), o
  - b. per comprovate ragioni tecnico-logistiche,
- il Concessionario avrà diritto al rimborso degli eventuali oneri derivanti dalla sospensione, con riferimento ai soli costi comunque sostenuti, senza che possa vantare alcun diritto al ristoro dei ricavi per l'attività non prodotta o per i servizi non prestati.

### **31. Equilibrio Economico Finanziario**

**31.1.** Il Caso Base costituisce parte integrante della presente Convenzione.

**31.2.** L'equilibrio economico-finanziario della Concessione si basa su:

- a. durata della Concessione;
- b. costi di investimento;
- c. ricavi e costi di gestione;
- d. costi di remunerazione del capitale (debito e mezzi propri);
- e. modalità di ammortamento degli investimenti previste nel PEF;
- f. consegna delle aree e dell'immobile.

**31.3.** L'equilibrio economico-finanziario della Concessione è garantito dal rispetto dei seguenti parametri finanziari così come indicati nel Caso Base:

- a. DSCR \_\_\_\_\_ [saranno riportati i dati dell'offerta];
- b. TIR Progetto \_\_\_\_\_ [saranno riportati i dati dell'offerta].

**31.4.** L'Equilibrio Economico Finanziario presuppone il rispetto dei Parametri Finanziari e sarà soggetto a revisione in caso di Lesione dell'Equilibrio per effetto di Evento Destabilizzante o Evento Favorevole che possa di volta in volta verificarsi.

**31.5.** Il PEF sarà aggiornato a seguito di un Evento Destabilizzante o Evento Favorevole ovvero negli altri casi previsti nella presente Convenzione.

**31.6.** Fermo l'aggiornamento del PEF nelle ipotesi sopra menzionate e l'eventuale Riequilibrio ai sensi del successivo articolo 32 della presente Convenzione, il PEF risulta vincolante per le Parti fino alla data di scadenza della Concessione.

### **32. Riequilibrio**

**32.1.** In attuazione dei principi di cui all'articolo 165, comma 6, del Codice il Concessionario o il Concedente avranno diritto al Riequilibrio ai sensi del presente articolo, nel caso in cui si verifichi una Lesione dell'Equilibrio determinata, rispettivamente, da Evento Destabilizzante e/o Evento Favorevole.

**32.2.** Entro 10 (dieci) giorni dal verificarsi dell'Evento Destabilizzante, ovvero, in caso di Evento Favorevole, entro 10 (dieci) giorni dalla relativa richiesta scritta del Concedente, al fine di avviare la procedura di revisione del PEF, il Concessionario ne darà comunicazione per iscritto al Concedente con esatta indicazione dei presupposti che hanno determinato la Lesione dell'Equilibrio Economico-Finanziario. Il Concessionario dovrà predisporre un nuovo piano economico finanziario e relazione illustrativa ("**PEF Aggiornato**") che illustri il valore dei Parametri Finanziari prima e dopo l'impatto dell'evento o circostanza che ha dato luogo alla Lesione dell'Equilibrio.

**32.3.** Il Concessionario trasmetterà tempestivamente al Concedente il PEF Aggiornato ed ogni ulteriore documentazione comprovante la misura della Lesione dell'Equilibrio. E' inteso che, in caso di Evento Favorevole, il Riequilibrio dovrà essere effettuato a vantaggio del Concedente.

**32.4.** Entro i 30 (trenta) giorni successivi alla trasmissione del PEF Aggiornato, il Concedente ed il Concessionario procederanno in buona fede alla verifica delle condizioni finanziarie del Progetto e all'esame delle disposizioni della presente Convenzione, e ne concorderanno la revisione che porterà alla predisposizione di un nuovo piano economico finanziario ("**PEF di Riequilibrio**") e che potrà prevedere in via alternativa o congiunta:

- a. l'anticipazione o la proroga della durata della Concessione;
  - b. il pagamento di importi (*una tantum* o periodici) a titolo di indennizzo;
  - c. altre forme di contribuzione pubblica previste nella normativa;
- e comunque in modo tale da ripristinare l'Equilibrio Economico Finanziario.

**32.5.** Le modalità di riequilibrio di cui sopra rientrano nella piena disponibilità del Concedente. Solo qualora le altre ipotesi non fossero percorribili, e a condizione che i Finanziatori lo consentano, la revisione del PEF potrà avvenire tramite l'anticipazione o proroga del termine di scadenza della Concessione, in ciascun caso per un periodo determinato dalle Parti a seguito di consultazione dei Finanziatori.

**32.6.** A seguito della revisione dell'Equilibrio Economico Finanziario ai sensi del precedente paragrafo, il PEF sarà sostituito dal PEF di Riequilibrio.

**32.7.** Le parti dovranno cooperare con lealtà e buona fede per individuare le modalità di adeguamento del PEF al nuovo equilibrio riportando il Progetto alle condizioni di equilibrio individuate nel PEF vigente tra le parti.

### **33. Risoluzione per inadempimento del Concessionario**

**33.1.** Il Concedente potrà risolvere la presente Convenzione *ex art. 1456 c.c.* mediante comunicazione scritta al Concessionario ed ai Finanziatori ai sensi del successivo articolo 37 (*Intervento dei Finanziatori*) nei seguenti casi:

- a. qualora il Concessionario abbia, senza giustificato motivo, sospeso o interrotto i Lavori per un periodo superiore a 90 giorni, salvo che la sospensione o interruzione non consegua a cause di Forza Maggiore o Fatto del Concedente;
- b. ove il Concessionario superi di 120 giorni il termine per il completamento delle Opere previsto dal Cronoprogramma, salvo che l'inosservanza del termine non consegua a cause di Forza maggiore o Fatto del Concedente;
- c. qualora l'importo cumulativo delle penali di cui alle lettere a., b. e c. dell'articolo 22.2 superi il 10% (dieci per cento) dell'importo dei Lavori al netto di IVA, come previsto nel PEF;
- d. perimento o danneggiamento dell'opera per inadeguata/carente manutenzione;
- e. mancato collaudo dell'opera, per fatti non imputabili al Concedente;
- f. mancato avvio dell'attività di gestione entro il termine fissato dal collaudo dell'opera;
- g. ove il Concessionario sia incorso in violazioni del Disciplinare di Gestione tali da pregiudicare in modo rilevante la funzionalità e/o la sicurezza delle Opere o la possibilità dell'Erogazione dei Servizi, e non vi abbia posto rimedio entro 15 giorni dal ricevimento di intimazione scritta del Concedente;
- h. ove il Concessionario abbia dato luogo o partecipato a frode o collusione con il personale appartenente all'organizzazione del Concedente ovvero con terzi, in relazione al Progetto, e comunque in ogni caso di reati accertati ai sensi dell'art. 108 del Codice;
- i. ove il Concessionario abbia omesso di attivare anche solo una delle coperture assicurative previste dall'articolo 40 (*Assicurazioni*) della Convenzione, ove l'omissione non sia qualificabile come Forza Maggiore o Evento Destabilizzante ai sensi della presente Convenzione, e fatto salvo quanto previsto dallo stesso articolo 40 (*Assicurazioni*), e non vi abbia posto rimedio entro 30 giorni dal ricevimento di intimazione scritta del Concedente;
- l. ove il Concessionario versi in stato di conclamata insolvenza, ovvero ne sia dichiarato il fallimento, ovvero sia convocata l'assemblea dei soci del Concessionario per deliberarne la liquidazione o scioglimento;
- m. ove il Concessionario perda i requisiti di ordine generale di cui all'art. 80 del Codice;

n. per inadempimento del Concessionario agli obblighi riguardanti il reperimento della liquidità necessaria alla realizzazione dell'investimento entro diciotto mesi dalla sottoscrizione della presente Convenzione, ai sensi dell'art. 165, comma 5, del Codice;

o. ove il Concessionario non abbia presentato prima dell'inizio della Fase di Gestione la cauzione di cui all'articolo 39.2., e non vi abbia posto rimedio entro 30 giorni dal ricevimento di intimazione scritta del Concedente.

**33.2.** La risoluzione della Concessione è dichiarata con provvedimento emesso dal Concedente, fatto salvo quanto previsto al successivo comma e quanto previsto nel successivo articolo 37.

**33.3.** In qualunque caso di risoluzione per inadempimento del Concessionario ai sensi del presente articolo, al Concessionario sarà corrisposto esclusivamente il valore delle opere realizzate più gli oneri accessori, al netto degli ammortamenti, ovvero, nel caso in cui le Opere non abbiano ancora superato la fase di collaudo, i costi effettivamente sostenuti dal Concessionario. Nel caso di risoluzione del rapporto ai sensi della lettera i. del precedente paragrafo e i lavori non fossero ancora stati avviati, il Concessionario non avrà diritto ad alcun rimborso delle spese sostenute, ivi incluse quelle relative alla progettazione.

#### **34. Risoluzione per inadempimento del Concedente - Revoca**

**34.1.** In caso di:

a. ragionevole probabilità di modifiche nella forma giuridica o nelle attribuzioni del Concedente;

b. Fatto del Concedente che dia luogo a:

(i) sospensione dei Lavori di durata superiore a 180 (centottanta) giorni;

(ii) sospensione nell'Erogazione dei Servizi per un periodo superiore a 180 (centottanta) giorni;

c. Evento Destabilizzante non seguito da Riequilibrio a causa dell'indisponibilità del Concedente che si protragga per più di 180 (centottanta) giorni;

d. mancata messa a disposizione, per tutta la durata del rapporto contrattuale, di una superficie di 3000 mq in prossimità dell'immobile, area che il Soggetto Gestore utilizzerà per l'allevamento degli alpaca; il Concessionario potrà dichiarare la risoluzione della presente Convenzione, previa diffida ad adempiere ai sensi dell'articolo 1454 del codice civile, assegnando a tal fine al Concedente mediante PEC o raccomandata a/r un termine per adempiere non inferiore a 30 (trenta) giorni, inutilmente decorso il quale la presente Convenzione s'intenderà risolta per inadempimento del Concedente.

**34.2.** Il Concedente potrà revocare la Concessione per motivi di pubblico interesse. In tal caso, dovrà darne comunicazione scritta al Concessionario ed ai Finanziatori, indicando altresì gli importi dovuti ai

sensi del presente articolo e i criteri applicati per la liquidazione degli stessi, mediante PEC o raccomandata a/r con un preavviso non inferiore a 90 (novanta) giorni.

**34.3.** Qualora la Convenzione sia risolta per inadempimento del Concedente ovvero quest'ultimo revochi la Convenzione per motivi di pubblico interesse, sono rimborsati al Concessionario entro 60 (sessanta) giorni:

- a. il valore delle opere realizzate più gli oneri accessori, al netto degli ammortamenti, ovvero, nel caso in cui le Opere non abbiano ancora superato la fase di collaudo, i costi effettivamente sostenuti dal Concessionario;
- b. le penali e gli altri costi sostenuti o da sostenere in conseguenza della risoluzione, ivi inclusi gli oneri derivanti dallo scioglimento anticipato dei contratti di copertura del rischio di fluttuazione del tasso di interesse;
- c. un indennizzo a titolo di risarcimento del mancato guadagno pari al 10 per cento del valore delle opere ancora da eseguire ovvero, nel caso in cui l'opera abbia superato la fase di collaudo, del valore attuale dei ricavi risultanti dal piano economico-finanziario allegato alla concessione per gli anni residui di gestione.

**34.4.** L'efficacia della revoca o risoluzione della Concessione ai sensi del presente articolo sarà subordinata al pagamento da parte del Concedente di tutti gli importi dovuti ai sensi del precedente paragrafo.

**34.5.** Ai sensi dell'articolo 176 del Codice, le somme rimborsate al Concessionario sono destinate prioritariamente al soddisfacimento dei crediti dei Finanziatori del concessionario e dei titolari di titoli emessi ai sensi dell'articolo 185 del Codice e sono indisponibili da parte di quest'ultimo fino al completo soddisfacimento di detti crediti.

**34.6.** Senza pregiudizio per il pagamento delle predette somme di cui al precedente paragrafo 34.3, in tutti i casi di cessazione della Concessione per motivi diversi dall'inadempimento del Concessionario, quest'ultimo ha diritto di proseguire nella gestione ordinaria delle Opere, incassandone i ricavi da esse derivanti, sino all'effettivo pagamento delle suddette somme, fatti salvi gli eventuali investimenti improcrastinabili individuati dal Concedente unitamente alle modalità di finanziamento dei correlati costi.

## **35. Recesso**

**35.1.** Qualora l'accordo sul riequilibrio del Piano Economico Finanziario non sia raggiunto entro 90 (novanta) giorni dalla comunicazione di cui al precedente articolo 32.2, la Parte interessata può recedere dal contratto.

**35.2.** In caso di recesso dal Contratto ai sensi del presente articolo, le Parti provvedono a redigere, in contraddittorio tra loro e con la presenza del Direttore dei Lavori/Direttore dell'Esecuzione, apposito verbale entro 20 (venti) giorni successivi alla data di ricezione della comunicazione di recesso, al fine di quantificare l'importo dovuto al Concessionario.

**35.3.** Con riguardo alla disciplina degli indennizzi, il Concessionario avrà diritto alle somme di cui al precedente articolo 34.3, lett. a) e b), ad esclusione degli oneri derivanti dallo scioglimento anticipato dei contratti di copertura del rischio di fluttuazione del tasso di interesse.

**35.4.** Le eventuali somme spettanti al Concessionario di cui al comma precedente sono destinate prioritariamente, salvi i privilegi di legge, al soddisfacimento dei crediti dei Finanziatori e sono indisponibili da parte del Concessionario stesso fino al completo soddisfacimento di detti crediti. L'efficacia del recesso è condizionata al pagamento di tali somme.

## **36. Risoluzione per Forza Maggiore**

**36.1.** In caso di Forza Maggiore protratta per più di 365 giorni, ciascuna delle Parti potrà dar luogo a risoluzione della Concessione ai sensi dell'articolo 1463 del codice civile.

**36.2.** Con riguardo alla disciplina degli indennizzi, il Concessionario avrà diritto alle somme di cui al precedente articolo 34.3, lett. a) e b), ad esclusione degli oneri derivanti dallo scioglimento anticipato dei contratti di copertura del rischio di fluttuazione del tasso di interesse.

## **37. Intervento dei Finanziatori – Sostituzione del Concessionario**

**37.1.** Qualora si verificano le condizioni di risoluzione del Contratto ai sensi del precedente articolo 33, i Finanziatori, ai sensi dell'articolo 176, comma 8, del Codice possono impedire la risoluzione designando un soggetto che subentri nella Concessione in luogo del Concessionario e ne assuma i diritti e gli obblighi.

**37.2.** Qualora, entro i 60 giorni successivi al ricevimento della comunicazione del Concedente ai sensi dell'articolo 176, comma 8, del Codice, i Finanziatori manifestino la propria intenzione di esercitare il diritto di sostituzione del Concessionario, il Concedente si impegna a sospendere la risoluzione del Contratto per i 90 giorni successivi al ricevimento della comunicazione del Concedente di avvalersi della

facoltà di promuovere la risoluzione. Ove tale termine decorra senza che i Finanziatori abbiano designato il soggetto subentrante, il Contratto si intende risolto di diritto.

**37.3.** Il Concedente provvede a formalizzare il rapporto concessorio con il soggetto designato dai Finanziatori a condizione che:

a) il soggetto subentrante abbia i requisiti soggettivi, tecnici e finanziari almeno corrispondenti a quelli richiesti dalla Documentazione di Gara, avendo comunque riguardo allo stato di avanzamento della Concessione alla data del subentro;

b) il soggetto subentrante si impegni ad assicurare la ripresa dell'esecuzione della Concessione e l'esatto adempimento originariamente richiesto al Concessionario sostituito, entro i 90 (novanta) giorni successivi alla formalizzazione del rapporto con il soggetto subentrante designato, ovvero nel termine più ampio che verrà, ove necessario, assegnato dal Concedente. Le Parti si impegnano, sussistendo le condizioni di cui al precedente comma 37.2., a porre in essere e formalizzare ogni altro atto di competenza finalizzato a perfezionare il subentro.

**37.4.** Qualora i Finanziatori non individuino il soggetto subentrante ai sensi del precedente comma 37.2., ovvero qualora il soggetto subentrante non rispetti gli impegni assunti entro i termini stabiliti al precedente comma 37.3., il Concedente procede alla risoluzione del Contratto, con l'obbligo a carico del Concessionario di consegnare tutti i beni immobili al Concedente liberi da qualsivoglia vincolo, trascrizione, ipoteca, peso pregiudizievole della proprietà. A tal fine, le Parti redigono apposito verbale da sottoscrivere entro i 30 (trenta) giorni successivi con le conseguenze stabilite all'articolo 33.

### **38. Disponibilità dei beni di Progetto**

**38.1.** Fatto salvo quanto previsto ai precedenti articoli per quanto riguarda gli importi dovuti al Concessionario in caso di risoluzione, revoca o recesso, alla perdita di efficacia della Concessione per effetto di revoca o risoluzione o recesso, e in ogni caso alla scadenza naturale della Concessione passeranno nella disponibilità del Concedente in ottimo stato di manutenzione e funzionamento (salvo usura ordinaria), senza necessità di formalità alcuna e senza alcun onere per il Concedente, tutte le Opere realizzate e gli altri asset inerenti alla Concessione.

**38.2.** L'effettivo trasferimento del contratto al Concedente costituisce presupposto indefettibile per l'esigibilità del pagamento degli indennizzi di cui ai precedenti articoli.

**38.3.** Tali infrastrutture saranno di proprietà del Concedente indipendentemente dalla fase di realizzazione in cui si trovano e alle condizioni e ai termini di cui alla presente Convenzione.

### **39. Cauzioni e garanzie**

**39.1.** A garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni del Contratto relative alla realizzazione dei lavori e del risarcimento dei danni derivanti dall'eventuale inadempimento delle obbligazioni stesse, il Concessionario presta, contestualmente alla stipula del Contratto, la garanzia definitiva di cui all'articolo 103 del Codice, con le modalità di cui all'articolo 93, commi 2 e 3, del Codice. La predetta garanzia, rilasciata da \_\_\_\_\_, è pari al \_\_\_\_\_ [10% ovvero, in caso di aggiudicazione con ribassi superiori al 10%, alla percentuale aumentata di tanti punti quanti sono quelli eccedenti il 10% ai sensi dell'art. 103, comma 1, terzo e quarto periodo del Codice] dell'importo totale dell'investimento complessivo oggetto del Contratto, eventualmente ridotto nei casi previsti dall'articolo 93, comma 7, del Codice.

**39.2.** Il Concessionario dovrà prestare, prima dell'inizio della Fase di Gestione, la cauzione ex art. 183, comma 13, del Codice, a garanzia delle penali relative al mancato o inesatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali relativi alla gestione dell'opera, nella misura del 10 per cento del costo annuo operativo di esercizio e con le modalità di cui all'art. 103 del Codice. La mancata presentazione di tale cauzione costituisce grave inadempimento contrattuale. La cauzione potrà avere durata annuale fermo restando l'obbligo del Concessionario di rinnovarla prima della sua scadenza, di anno in anno e per tutto il Periodo della Concessione.

### **40. Assicurazioni**

**40.1.** Per tutta la durata della Concessione, il Concedente ed il Concessionario si impegnano a collaborare per l'attuazione delle coperture assicurative di cui ai successivi paragrafi (a) e (b). Tale collaborazione sarà volta principalmente a garantire il maggior livello possibile di coordinamento e di efficienza, anche in termini di economicità, delle polizze assicurative stipulate o da stipularsi da parte del Concedente o del Concessionario.

(a) Il Concessionario dovrà stipulare, anche ai sensi dell'articolo 1891 del codice civile, le seguenti polizze assicurative, in conformità con gli schemi tipo approvati con D.M. 12 marzo 2004, n. 123 con primarie compagnie di assicurazione, per tutta la Fase di Costruzione:

- (i) Polizza EAR/CAR (*Erection/Contractors All Risks*). Tale polizza sarà basata sulle specifiche caratteristiche dei Lavori e dovrà contenere condizioni di assicurazione tipicamente rinvenibili sul mercato per tale tipo di polizza. Saranno oggetto della garanzia assicurativa i Lavori, le Opere (compresi Impianti, Forniture Tecnologiche Ausiliarie, Attrezzature), per una somma assicurata pari al valore delle Opere. La copertura assicurativa sarà estesa alla responsabilità civile verso

terzi (RCT) per qualsiasi danno che possa essere arrecato a terzi (persone e/o cose) durante l'esecuzione dei Lavori, e sino alla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio o del certificato di regolare esecuzione, con un massimale non inferiore ad € 5.000.000,00 (cinquemilioni) per sinistro/anno. Resta inteso che verrà attribuita al Concedente espressa qualifica di assicurato aggiuntivo ai fini della copertura riguardante i danni e la responsabilità civile.

- (ii) Polizza di responsabilità civile professionale per errori od omissioni nei Documenti di Progettazione, per un massimale non inferiore a € 2.500.000,00 (duemilionicinquecentomila). Al fine di evitare duplicazioni di copertura assicurativa, la polizza potrà essere stipulata dal Concessionario e/o dall'impresa incaricata (ferma la responsabilità del Concessionario).

(b) Il Concessionario dovrà stipulare, anche ai sensi dell'articolo 1891 del codice civile, le seguenti polizze assicurative, con primarie compagnie di assicurazione, per tutta la durata della Concessione:

- (i) polizza assicurativa della responsabilità civile verso i terzi e i prestatori d'opera a copertura del rischio di danni che il Concessionario, i suoi collaboratori, appaltatori, dipendenti, consulenti e ausiliari, possano arrecare a terzi e/o a prestatori d'opera nell'Erogazione dei Servizi. L'assicurazione responsabilità civile verso i terzi (RCT) e prestatori d'opera sarà rinnovabile di anno in anno per tutta la durata della Concessione e avrà un massimale per anno e per sinistro non inferiore a € 5.000.000,00 (cinquemilioni).

- (ii) *All Risks Property*: tale copertura assicurativa sarà basata sulle specifiche caratteristiche dei beni da assicurare, e dovrà contenere condizioni di assicurazione tipicamente rinvenibili sul mercato per tale tipo di polizza. La polizza sarà rinnovabile di anno in anno per tutta la durata della Concessione e dovrà comprendere le Opere (inclusi Impianti, Forniture Tecnologiche Ausiliarie e Attrezzature), nonché, in generale, tutto quanto è oggetto della presente Convenzione, contro i rischi di distruzione, ovvero danni derivanti da incendio, fulmini, ed ogni altro rischio normalmente coperto da polizze *all risks*, compreso il furto. Al fine di evitare duplicazioni di copertura assicurativa, la polizza verrà stipulata dal Concessionario anche in nome e per conto del Concedente e dei Finanziatori, che verranno qualificati come assicurati aggiuntivi.

**40.2.** Le polizze di cui al punto (b) (i) e (ii) saranno stipulate dal Concessionario anche in nome del Concedente e includeranno il Concessionario ed ogni eventuale soggetto indicato dal Concessionario come assicurato aggiuntivo o beneficiario di appendice di vincolo, nel rispetto dei limiti di legge.

**40.3.** Il Concessionario consegnerà o farà in modo che sia consegnata al Concedente copia dei certificati assicurativi inerenti a tutte le Assicurazioni e, nel caso di Assicurazioni prossime al rilascio o alla

scadenza, dovrà consegnare al Concedente copia dei relativi certificati di rinnovo entro 20 (venti) giorni rispettivamente dal rilascio e/o dal rinnovo.

**40.4.** Ai fini del presente articolo, il Concessionario s’impegna affinché le sue polizze di RCT contengano espressa rinuncia alla rivalsa nei confronti del Concedente.

**40.5.** Eventuali franchigie e scoperti previsti dalle Assicurazioni resteranno a totale carico del Concessionario, il quale dovrà consegnare al Concedente copia di ogni attestazione di pagamento dei premi relativi ai periodi di validità delle Assicurazioni. In caso di ritardo o di mancato pagamento dei premi, il Concedente potrà provvedere direttamente, escutendo la somma dalle garanzie di cui all’articolo 39. Il Concessionario è tenuto a reintegrare tempestivamente le garanzie nel caso di escussione da parte del Concedente. Tutte le Assicurazioni dovranno contenere apposita clausola che impegni l’assicuratore a mantenere vigente la copertura fino a 30 (trenta) giorni dalla data di ricevimento da parte del Concedente dell’avviso di mancato pagamento del premio da parte del Concessionario.

**40.6.** L’assicuratore dovrà impegnarsi a dare notizia del mancato pagamento, a mezzo lettera raccomandata A/R, al Concedente, il quale potrà sostituirsi al Concessionario nel pagamento del premio.

#### **41. Modifiche alla Convenzione**

**41.1.** Il Concedente avrà facoltà di proporre modifiche non sostanziali alla presente Convenzione in corso di concessione, come previsto dalla normativa vigente. Il Concessionario avrà diritto di fare controdeduzioni o chiedere chiarimenti.

**41.2.** Il Concedente riconosce e accetta che il Concessionario, per eventuali modifiche della presente Convenzione, o misure che comportino variazioni rispetto alle previsioni del Piano Economico Finanziario o del Cronoprogramma, potrà richiedere di ottenere il previo consenso scritto dei Finanziatori.

**41.3.** La presente Convenzione potrà essere modificata soltanto con atto sottoscritto da persone dotate dei necessari poteri di rappresentanza delle Parti.

**41.4.** Qualunque eventuale tolleranza anche reiterata di ciascuna delle Parti dell’inadempimento o ritardo nell’adempimento delle previsioni o delle obbligazioni previste ai sensi della presente Convenzione dell’altra Parte, non potrà in alcun modo essere interpretata come rinuncia definitiva all’efficacia delle dette previsioni od obbligazioni corrispondenti.

#### **42. Reperti archeologici**

**42.1.** Qualora nel corso dell'attività di escavazione finalizzata alla realizzazione delle Opere dovessero essere rinvenuti reperti archeologici (non prevedibili con la normale diligenza dal Concessionario in fase di progettazione), il Concessionario dovrà immediatamente sospendere i lavori e darne tempestiva comunicazione alla Soprintendenza competente ed al Concedente. I Lavori potranno essere ripresi solo dopo ordine scritto del Direttore Lavori su espressa autorizzazione della Soprintendenza. La sospensione dei Lavori e i maggiori oneri sostenuti dal Concessionario a seguito del rinvenimento saranno considerati evento di Forza Maggiore.

**42.2.** Il Concessionario dovrà ridurre al minimo i ritardi connessi al ritrovamento dei reperti archeologici. A tal fine, si impegna a cooperare con le autorità competenti per la individuazione, in accordo con il Concedente e il Direttore dei Lavori, delle soluzioni più adeguate di intervento, nonché a redigere un piano, di intesa con la Soprintendenza, per la rimozione dei reperti da sottoporre al Concedente per l'approvazione e modificare il Cronoprogramma per adeguarlo alle nuove tempistiche.

**42.3.** Qualora il ritrovamento dei reperti archeologici richieda varianti, troverà applicazione l'articolo 18 della presente Convenzione.

### **43. Proprietà intellettuale**

**43.1.** Il Concessionario sarà responsabile dell'ottenimento della titolarità, licenze e diritti di utilizzazione di tutti i beni, servizi e sistemi brevettati o comunque oggetto di tutela industriale e se ne assumerà ogni onere garantendo il loro legittimo utilizzo e godimento, senza limiti di tempo e senza spese per il Concedente.

**43.2.** Alla scadenza, revoca o risoluzione della Concessione, il Concessionario concederà licenza d'uso al Concedente (nella forma consegnata ai clienti) delle idee originali adottate in relazione al Progetto, nonché delle tecnologie, dei brevetti, dei sistemi informativi e dei manuali operativi necessari alla gestione, riparazione e manutenzione delle Opere soggette a trasferimento al Concedente ai sensi del precedente articolo 38 a titolo gratuito (salvo, ovviamente, il corrispettivo eventualmente dovuto a seguito di revoca o risoluzione o recesso ai sensi della presente Convenzione e quanto dovuto per il rinnovo delle licenze da parte del Concedente), ferma restando la titolarità esclusiva del Concessionario.

### **44. Bonifica**

**44.1.** Qualora in corso d'opera emergessero inquinamenti non preventivamente accertati (e non prevedibili con la normale diligenza dal Concessionario in fase di progettazione), il Concessionario, dietro consultazione con il Concedente in ordine alla tipologia d'intervento ritenuto più opportuno e

alle tempistiche necessarie, dovrà procedere alla bonifica e messa in sicurezza di tutte le aree contaminate, provvedendo allo smaltimento dei materiali inquinanti nel puntuale rispetto della normativa vigente e secondo le prescrizioni che saranno impartite dalle Autorità competenti alle quali il Concessionario dovrà tempestivamente segnalare l'evento.

**44.2.** Il Concessionario dovrà riferire al Concedente, con relazioni periodiche, lo svolgimento di tutte le operazioni di bonifica e fino all'avvenuto completamento delle stesse.

**44.3.** Qualora, nonostante la massima diligenza del Concessionario volta a minimizzare i ritardi, le attività di bonifica di cui al presente articolo comportino dei ritardi rispetto al Cronoprogramma superiori a 20 giorni, si darà luogo ad una Proroga.

**44.4.** Qualora i costi e i tempi dell'attività di bonifica di cui al presente articolo siano tali da determinare Lesione dell'Equilibrio, il Concessionario avrà diritto di richiedere il Riequilibrio.

**44.5.** Qualora il ritrovamento l'intervento di bonifica richieda varianti, troverà applicazione l'articolo 18 della presente Convenzione.

#### **45. Spese di contratto e trattamento fiscale**

La Convenzione è soggetta a registrazione. Tutte le spese della presente Convenzione sono a carico del Concessionario, ivi compresi i diritti di rogito di cui alla L. 15.11.1973 n. 734. Ai fini fiscali si dichiara che i corrispettivi di cui alla presente Convenzione sono soggetti all'imposta sul valore aggiunto e che, pertanto, ai sensi del D.P.R. n. 131/86, la Convenzione sarà soggetta a registrazione con pagamento di imposta di registro in misura fissa.

#### **46. Elezione di domicilio**

Agli effetti della presente Convenzione, il Concessionario elegge domicilio \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_. Eventuali modifiche del suddetto domicilio dovranno essere comunicate per iscritto ed avranno effetto a decorrere dalla intervenuta ricezione della relativa comunicazione.

#### **47. Riservatezza**

**47.1.** Ogni informazione e documento condiviso tra le Parti in relazione al Progetto è considerato riservato e confidenziale. La divulgazione o trasmissione a cura di una Parte di informazioni o documenti relativi al Progetto a terzi è soggetta al preventivo consenso dell'altra Parte.

**47.2.** E' comunque consentita la divulgazione o trasmissione di informazioni e documenti relativi al Progetto nei limiti in cui imposta da inderogabili previsioni di legge, o nella misura in cui attiene a informazioni o documenti di pubblico dominio, salvo gli obblighi di approvazione previsti per legge o ai sensi della presente Convezione.

## **48. Comunicazioni**

**48.1.** Tutte le comunicazioni previste dal presente dovranno essere inviate in forma scritta a mezzo PEC o lettera raccomandata a/r ai seguenti indirizzi:

a) per il Concedente: \_\_\_\_\_;

b) per il Concessionario: \_\_\_\_\_.

o al diverso indirizzo che ciascuna Parte avrà comunicato per iscritto in conformità alle precedenti disposizioni.

**48.2.** Le comunicazioni all'Agente del soggetto finanziatore potranno essere effettuate all'indirizzo appositamente comunicato dal Concessionario al Concedente a seguito della sottoscrizione dei Documenti di Finanziamento.

**48.3.** Le dette comunicazioni saranno efficaci dal momento della loro ricezione da parte del destinatario, certificata dall'avviso di ricevimento, nel caso della lettera raccomandata a/r, ovvero, nel caso della PEC, dal rapporto di consegna.

## **49. Tracciabilità dei flussi finanziari**

**49.1.** Tutti i pagamenti di cui alla presente Convenzione saranno effettuati dal Concedente mediante bonifico (o altri strumenti di pagamento idonei a consentire la piena tracciabilità delle operazioni), riportante l'indicazione del codice identificativo di gara ("CIG") e del Codice Unico di Progetto ("CUP"), sul conto corrente dedicato comunicato dal Concessionario. In caso di modifiche e/o integrazioni delle previsioni in tema di tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla Legge 13 agosto 2010 n. 136, e ss.mm.ii., ("L. 136/2010") le modalità di effettuazione dei pagamenti di cui al presente articolo dovranno essere adeguate alle nuove previsioni di legge e/o regolamentari.

**49.2.** Il Concessionario si obbliga a conformarsi a tutte le prescrizioni in tema di tracciabilità dei flussi finanziari poste a suo carico dalla L. 136/2010 e ss.mm. nonché da ogni altro provvedimento di attuazione e/o interpretazione della suddetta legge adottato o che dovesse essere adottato dalle competenti autorità. Il mancato rispetto delle obbligazioni nascenti dalle prescrizioni di cui alle

disposizioni soprarichiamate determina l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 6 della L. 136/2010 e ss.mm.

**49.3.** Il Concessionario, al fine del rispetto della normativa soprarichiamata dovrà comunicare al Concedente, entro 7 giorni dalla loro accensione o, nel caso di conti correnti già esistenti, dalla loro prima utilizzazione così come previsto dall'articolo 3, comma 7, della L. 136/2010, gli estremi identificativi dei conti correnti dedicati sui quali il Concedente dovrà effettuare i pagamenti di cui alla presente Convenzione, nonché, nel medesimo termine, le generalità e il codice fiscale delle persone delegate ad operare su di essi.

**49.4.** Il Concessionario si obbliga ad imporre il rispetto della L. 136/2010 e ss.mm. nonché di ogni altro provvedimento di attuazione e/o interpretazione della suddetta legge, ai propri appaltatori ed eventuali subappaltatori nei termini e con le modalità previste dalla legge medesima. In tutti i contratti sottoscritti dal Concessionario (inclusi gli affidamenti diretti) deve essere inserita un'apposita clausola riguardante l'espreso impegno al rispetto degli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari.

**49.5.** Laddove il Concessionario, o i suoi appaltatori e/o subappaltatori abbiano notizia dell'inadempimento delle proprie controparti contrattuali agli obblighi di tracciabilità finanziaria di cui all'art. 3 della L. 136/2010 e ss.mm., dovranno darne comunicazione al Concedente e alla Prefettura – Ufficio Territoriale del Governo ove ha sede il Concedente.

**49.6.** Le norme sulla tracciabilità dei flussi finanziari, si applicano anche all'esecuzione di lavori, forniture e servizi di cui alla presente Convenzione affidati ai soci della Società di Progetto ai sensi dell'art. 184 dello stesso Codice dei Contratti.

**49.7.** Ai fini di quanto sopra stabilito si informa che il CIG e CUP, relativi al Progetto oggetto della Convenzione sono rispettivamente [●] e [●].

## **50. Trattamento dei dati personali**

Ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003 e del Regolamento Ue n. 2016/679, le Parti tratteranno le informazioni personali riguardo a persone fisiche di cui venissero a conoscenza o che fossero fornite ai i dati contenuti nella presente Convenzione e negli altri documenti sopra richiamati esclusivamente per lo svolgimento delle attività d'ufficio e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi vigenti in materia; tali dati potranno essere trattati anche con procedure informatizzate, conservati anche in banche dati ed archivi informatici, e potranno essere trasmessi a qualsiasi ufficio degli stessi ed anche ad altri soggetti ad esso esterni al fine esclusivo dell'esecuzione delle formalità connesse e conseguenti al presente atto.

## **51. Rinvio alle norme legislative e regolamentari**

**51.1.** Per quanto non espressamente previsto nella presente Convenzione, e nei relativi allegati, si intendono espressamente richiamate e trascritte le norme legislative e le altre disposizioni vigenti in materia di lavori pubblici ed in particolare le norme contenute nel Codice, nel D.P.R. 207/2010 e nella Legge Regionale 10 agosto 2012, n. 28, modificata dalla L.R. n. 35 del 24 dicembre 2013, "*Disciplina delle attività turistiche connesse al settore primario*", che regola anche il turismo rurale come espressione dell'offerta turistica e della multifunzionalità del settore primario.

## **52. Interpretazione**

Gli allegati formano parte integrante della presente Convenzione e ne integrano i contenuti. In caso di controversie o difficoltà interpretative tra quanto previsto in Convenzione e quanto previsto negli Allegati, prevarrà quanto previsto in Convenzione.

## **53. Controversie, Accordo Bonario e Foro Competente**

**53.1.** Tutte le contestazioni che le Parti intendano formulare a qualsiasi titolo ai sensi della presente Convenzione devono essere avanzate mediante comunicazione scritta, possibilmente documentata, entro 20 (venti) giorni dalla data in cui la Parte ha avuto notizia del fatto che determina la contestazione o la pretesa, ovvero dal ricevimento del documento oggetto di contestazione o pretesa. Le comunicazioni del Concessionario devono essere indirizzate al Responsabile Unico del Procedimento, nonché al Direttore Lavori in Fase di Costruzione ed al Direttore dell'Esecuzione del Contratto in Fase di Gestione.

**54.2.** Qualora non sia già stata debitamente documentata, ovvero in caso di richiesta di chiarimenti o informazioni, la contestazione o pretesa potrà essere illustrata e documentata nei 20 (venti) giorni successivi alla detta comunicazione al Responsabile del Procedimento. Per le contestazioni e pretese di natura contabile o finanziaria i predetti termini sono raddoppiati. Entro i successivi 20 (venti) giorni il Responsabile del Procedimento dovrà formulare al Concessionario proposta motivata di accordo bonario.

**54.3.** Ove la contestazione o pretesa sia formulata nel corso dei lavori e prima del collaudo, ed ove lo reputi opportuno al fine di raggiungere un accordo bonario sulla contestazione, il Responsabile del Procedimento potrà acquisire il parere o la relazione del Direttore dei Lavori. Il Concedente comunicherà le sue determinazioni sulle contestazioni entro il termine di 20 (venti) giorni della scadenza



del termine previsto dal precedente paragrafo 54.2. Le Parti tenteranno di raggiungere un accordo bonario entro i successivi 20 (venti) giorni.

**54.4.** Esaurito il procedimento descritto ai precedenti paragrafi, ove applicabile, per ogni controversia tra le Parti riguardante l'interpretazione, esecuzione e scioglimento della presente Convenzione sarà competente in via esclusiva il Tribunale di Verona.

**Riqualificazione e gestione dell'immobile sito in località Monte Baldo, presso l'arrivo della funivia, di proprietà del Comune di Malcesine, da adibire in parte a base operativa di soccorso alpino e ad aula didattica per la promozione del turismo rurale.**

---



**07\_MATRICE DEI RISCHI**

---

**13 Maggio 2021 – rev. 00**



**Elaborato da:  
AZIENDA AGRICOLA ELALPACA**

Loc. Gabbioia, 3 Spiazzi Ferrara di Monte Baldo (VR)  
P.IVA 03831830231

## INTRODUZIONE

Il presente elaborato è volto a rappresentare in forma sinottica e con finalità illustrative la ripartizione dei rischi connessi al rapporto concessorio: l'effettiva regolazione delle scelte allocative, in coerenza con le applicabili disposizioni normative nazionali e comunitarie, trova puntuale disciplina nello Schema di Convenzione, nel Disciplinare di Gestione (o Specificazione delle Caratteristiche del Servizio e della Gestione) e nel Piano di Manutenzione. Si precisa che in caso di discordanza tra quanto previsto nello Schema di Convenzione e quanto previsto nel presente allegato prevale il contenuto dello Schema di Convenzione.

RISCHI	DESCRIZIONE	PROBABILITA' DI VERIFICARSI (Bassa, Media, Elevata)	ALLOCAZIONE			ARTICOLO SCHEMA DI CONVENZIONE
			PRIVATO	PUBBLICO	MISTA	
<b>RISCHI INERENTI AL SITO</b>						
Bonifiche	Rischio di contaminazione del sito, con conseguente incremento dei costi e allungamento delle tempistiche	Bassa		X		Art 18 Art 32 Art 44
Ritrovamenti archeologici	Rischio di rinvenimento di reperti archeologici	Bassa		X		Art 18 Art 32 Art 34 Art 42
Consegna Aree e Immobile	Rischio connesso alla tardiva consegna di Aree ed Immobile, con conseguente incremento dei costi e allungamento delle tempistiche	Bassa		X		Art 9 Art 14
<b>RISCHI INERENTI PROGETTAZIONE E COSTRUZIONE</b>						
Progettazione	Rischio connesso alla sopravvenienza di necessari interventi di modifica del progetto definitivo/esecutivo, derivanti da errori o omissioni di progettazione, tali da incidere sui tempi e costi di realizzazione dell'opera e/o sulle metriche economiche e funzionali della successiva gestione	Bassa	X			Art 13 Art 22 Art 33 Art 37
Attività tecniche relative alla costruzione	Rischio connesso all'insufficienza delle risorse indicate nel PEF per la progettazione, direzione lavori, coordinamento della sicurezza e collaudi	Elevata	X			Art 6 Art 19
Costruzione	Rischio legato al ritardo nei tempi di apertura al pubblico, al	Bassa	X			Art 15 Art 18

	<b>non rispetto degli standard di progetto, all'aumento dei costi, a inconvenienti di tipo tecnico nell'opera e al mancato completamento dell'opera nei tempi previsti</b>					<b>Art 22 Art 33 Art 37</b>
Varianti in Costruzione richieste dal Concedente	<b>Rischio maggiori oneri e ritardi nell'apertura al pubblico.</b>	Bassa		X		<b>Art 18</b>
Fallimento del soggetto costruttore	<b>Rischio che il soggetto affidatario della realizzazione delle opere fallisca o sia soggetto a altre procedure concorsuali o non sia tecnicamente e/o finanziariamente idoneo ad eseguire le prestazioni nel rispetto dei tempi e dei costi previsti</b>	Bassa		X		
Collaudo	<b>Rischio che l'Opera e gli impianti non superino i collaudi</b>	Bassa		X		<b>Art 21 Art 33 Art 37</b>
Materiali	<b>Rischio di aumenti non previsti del costo dei materiali e/o dei fattori produttivi o di inadeguatezza o indisponibilità di quelli previsti</b>	Bassa		X		<b>Art 3</b>
Tecnologia	<b>Rischio di inaffidabilità e/o inadeguatezza della tecnologia utilizzata</b>	Bassa		X		<b>Art 3</b>
<b>RISCHI FINANZIARI</b>						
Concessione del Finanziamento	<b>Rischio di mancato o parziale reperimento delle risorse finanziarie necessarie alla copertura dell'investimento</b>	Bassa		X		<b>Art 3 Art 9 Art 33 Art 37</b>
Incremento dei tassi	<b>Rischio maggiori oneri finanziari</b>	Media		X		<b>Art 3</b>
<b>RISCHI OPERATIVI</b>						
Rischio operativo	<b>Rischio legato alla gestione dei lavori o dei servizi sul lato della domanda o sul lato dell'offerta o di entrambi</b>	Media		X		<b>Art 3</b>
Rischio di disponibilità	<b>Rischio legato alla capacità, da parte del concessionario, di erogare il servizio con gli standard pattuiti, sia per volume che per livelli di qualità. Rischio che l'immobile ristrutturato aperto al pubblico o i servizi non siano conformi agli indicatori concordati. Il rischio di indisponibilità totale o parziale dell'immobile</b>	Bassa		X		<b>Art 3 Art 23 Art 25 Art 33 Art 37</b>
Costo e disponibilità dei fattori produttivi	<b>Rischio di aumento del costo di fattori produttivi, o che questi ultimi diventino inadeguati o indisponibili</b>	Media		X		<b>Art 3</b>

Manutenzioni e ristrutturazioni	Rischio che la progettazione o la costruzione non siano di qualità adeguata, tale da comportare un aumento dei costi di manutenzione	Bassa	X			Art 3 Art 25
Cambiamenti nei livelli quali/quantitativi di erogazione dei servizi	Rischio che il Comune richieda modifiche agli standard pattuiti per l'erogazione dei servizi	Bassa			X	Art 26 Art 32
Fallimento del gestore	Rischio che il soggetto affidatario della gestione fallisca o sia soggetto ad altre procedure concorsuali o sia tecnicamente e/o finanziariamente inadeguato in relazione all'erogazione dei servizi secondo gli standard stabiliti e nel rispetto dei tempi e dei costi previsti	Bassa	X			Art 3 Art 33
Obsolescenza tecnica	Rischio di una più rapida obsolescenza tecnica di impianti e delle attrezzature, incidente sui costi di manutenzione e/o sugli standard tecnici e funzionali prestabiliti	Bassa	X			Art 3 Art 38
Costi del personale	Rischio di un aumento non previsto dei costi del personale	Media	X			Art 3
Know-How e competenze	Rischio che il concessionario utilizzi personale non sufficientemente qualificato	Bassa	X			Art 3
Monitoraggio dei subappaltatori	Rischio legato ad eventuali subappalti	Bassa	X			Art 3
<b>RISCHI LEGISLATIVI</b>						
Quadro regolamentare	Rischio di modifiche normative che impongano modifiche delle opere e/o dei servizi e/o dei loro tempi e/o delle loro modalità di erogazione	Bassa			X	Art 3 Art 18 Art 23 Art 24 Art 26 Art 32 Art 35
<b>FORZA MAGGIORE</b>						
Forza maggiore	Rischio che eventi imprevedibili rendano impossibile l'esecuzione dei lavori o l'erogazione dei servizi	Bassa			X	Art 18 Art 28 Art 36 Previsioni del Codice Civile
<b>RISCHIO AMMINISTRATIVO</b>						
Rischio ritardato/mancato rilascio di autorizzazioni	Connesso al notevole ritardo o al diniego, per cause non imputabili al concessionario, nel rilascio di autorizzazioni, pareri, permessi, licenze, nulla osta, con conseguenti ritardi nella realizzazione	Bassa		X		Art 9 Art 12



	<b>Connesso al ritardato o mancato rilascio di autorizzazioni di competenza del concessionario</b>	<b>Bassa</b>	<b>X</b>			<b>Art 12</b>

Spett.le

**Studio Cavaggioni scarl**

Via Pirandello 3/N

37047 San Bonifacio (VR)

C.A. Dott.ssa Clarissa Boggiani

Oggetto: Asseverazione del Piano economico - finanziario relativo all'affidamento in concessione, per la riqualificazione e gestione dell'immobile sito in località Monte Baldo, presso l'arrivo della funivia, di proprietà del Comune di Malcesine, da adibire in parte a base operativa di soccorso alpino e ad aula didattica per la promozione del turismo rurale.

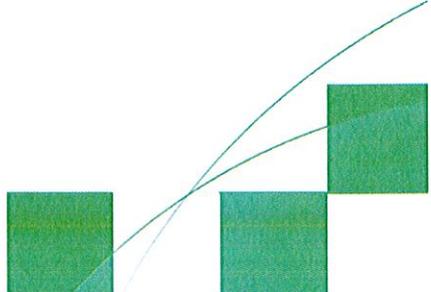
Hermes Asseverazioni S.r.l. è stata incaricata dalla Vostra Società ai sensi dell'art.183 del d.lgs. 50/2016 di asseverare il Piano Economico-Finanziario per la proposta di Finanza di Progetto relativo all'affidamento in concessione, per la riqualificazione e gestione dell'immobile sito in località Monte Baldo, presso l'arrivo della funivia, di proprietà del Comune di Malcesine, da adibire in parte a base operativa di soccorso alpino e ad aula didattica per la promozione del turismo rurale.

L'Azienda Agricola ELALPACA, supportata anche da consulenti esterni, ha predisposto un piano economico-finanziario relativo alla Concessione, corredato da apposita relazione esplicativa. Il Piano si basa su ipotesi di realizzazione di eventi futuri e di azioni che dovranno essere intraprese da parte dei futuri amministratori del Progetto.

La responsabilità della redazione del Piano nonché delle ipotesi e degli elementi posti alla base della formulazione, compete alla Azienda Agricola ELALPACA.

## **Sede legale e amministrativa**

Via Ermete Novelli 1 - 40127 Bologna  
P.IVA e Cod: Fisc. 03514851207 – Capitale Sociale € 10.000,00 i.v.  
Tel 051 375341 - Fax 051 6569142  
E-mail [hermesasseverazionisrl@gmail.com](mailto:hermesasseverazionisrl@gmail.com)  
Pec: [hermesasseverazionisrl@legalmail.it](mailto:hermesasseverazionisrl@legalmail.it)  
Sito web: [www.hermesrevisione.it](http://www.hermesrevisione.it)



L'oggetto della concessione è l'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE PER LA RIQUALIFICAZIONE E GESTIONE DELL'IMMOBILE SITO IN LOCALITA' MONTE BALDO, PRESSO L'ARRIVO DELLA FUNIVIA, DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI MALCESINE, DA ADIBIRE IN PARTE A BASE OPERATIVA DEL SOCCORSO ALPINO E AD AULA DIDATTICA PER LA PROMOZIONE DEL TURISMO RURALE.

Il relativo Piano, redatto sulla base della durata della concessione e la relativa relazione illustrativa è allegato alla presente.

Al fine di attestare la coerenza del Piano, qui asseverato, abbiamo verificato:

- a. la rispondenza dei dati quantitativi riportati nel Piano alle assunzioni formulate nella relazione esplicativa.
- b. il canone che il promotore intende corrispondere Amministrazione aggiudicatrice.
- c. la sussistenza, nel lungo periodo, di un sostanziale equilibrio sia a livello economico (costi e ricavi), che finanziario (entrate ed uscite) con riferimento all'ipotesi della concessione rilasciata per un periodo di 20 anni.

Nello svolgimento dell'attività di cui sopra, ci siamo basati su dati e documentazione relativi al progetto fornitici dalla Azienda Agricola ELALPACA., che non sono stati sottoposti a verifiche di congruità. L'Azienda Agricola ELALPACA. si assume pertanto ogni responsabilità circa la veridicità e congruità dei suddetti dati e dei documenti presentati al riguardo nonché, più in generale, di qualsiasi altra informazione comunicata ai fini della redazione del presente documento.

Sulla base dell'esame della documentazione a supporto e delle ipotesi e degli elementi utilizzati nella formulazione del Piano, non siamo venuti a conoscenza di fatti tali da farci ritenere, alla data odierna, che le suddette ipotesi ed elementi non forniscano una base ragionevole per la predisposizione di tale Piano.

A nostro giudizio, ai sensi dell'art.183 del d.lgs. 50/2016 , il Piano e la relativa relazione illustrativa sono stati predisposti utilizzando coerentemente le ipotesi e gli elementi relativi al:

- d. tempo previsto per l'esecuzione dei lavori e dell'avvio della gestione
- e. durata della concessione

## **Sede legale e amministrativa**

Via Ermete Novelli 1 - 40127 Bologna  
P.IVA e Cod. Fisc. 03514851207 – Capitale Sociale € 10.000,00 i.v.  
Tel 051 375341 - Fax 051 6569142  
E-mail [hermesasseverazioni srl@gmail.com](mailto:hermesasseverazioni srl@gmail.com)  
Pec: [hermesasseverazioni srl@legalmail.it](mailto:hermesasseverazioni srl@legalmail.it)  
Sito web: [www.hermesrevisione.it](http://www.hermesrevisione.it)

- f. struttura finanziaria prevista nel piano economico-finanziario
- g. struttura dei costi e dei ricavi e dei conseguenti flussi di cassa relativi alla Concessione

A causa dell'aleatorietà connessa alla realizzazione di eventi futuri, non possono escludersi scostamenti anche significativi fra i valori consuntivi e valori preventivati nel Piano.

La presente lettera è stata predisposta ai soli fini della partecipazione alla procedura di gara per l'affidamento in oggetto, e non potrà essere distribuita a soggetti diversi rispetto alle parti coinvolte nel sopra citato progetto, o a soggetti diversi dai quali per legge debba essere portata a conoscenza, senza il nostro preventivo consenso scritto.

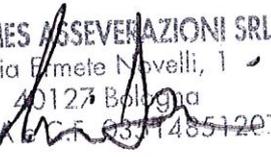
Bologna, 17 giugno 2021

**Hermes Asseverazioni S.r.l.**

Dario Rossi

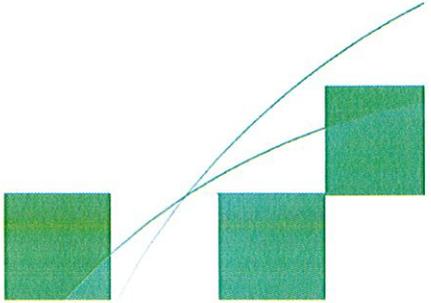
Partner

HERMES ASSEVERAZIONI SRL  
Via Ermete Novelli, 1  
40127 Bologna  
P. IVA e C.F. 03514851207



## **Sede legale e amministrativa**

Via Ermete Novelli 1 - 40127 Bologna  
P.IVA e Cod. Fisc. 03514851207 – Capitale Sociale € 10.000,00 i.v.  
Tel 051 375341 - Fax 051 6569142  
E-mail [hermesasseverazioni srl@gmail.com](mailto:hermesasseverazioni srl@gmail.com)  
Pec: [hermesasseverazioni srl@legalmail.it](mailto:hermesasseverazioni srl@legalmail.it)  
Sito web: [www.hermesrevisione.it](http://www.hermesrevisione.it)



**Riqualficazione e gestione dell'immobile sito in località Monte Baldo, presso l'arrivo della funivia, di proprietà del Comune di Malcesine, da adibire in parte a base operativa di soccorso alpino e ad aula didattica per la promozione del turismo rurale.**

---



## **RELAZIONE AL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO**

---

**30 Giugno 2021 – rev. 01**



**HERMES ASSEVERAZIONI SRL**  
Via Ermate Novelli, 1  
40127 Bologna  
P. IVA e C.F. 03514851207

**Elaborato da:**  
**AZIENDA AGRICOLA ELALPACA**

Loc. Gabbioia, 3 Spiazzi Ferrara di Monte Baldo (VR)  
P.IVA 03831830231



## Sommario

<b>PREMESSA .....</b>	<b>3</b>
<b>1. Finalità e struttura della relazione .....</b>	<b>3</b>
<b>METODOLOGIA DI COSTRUZIONE DEL PEF .....</b>	<b>4</b>
<b>STRUTTURAZIONE PEF .....</b>	<b>7</b>
<b>1. Stima preliminare degli interventi.....</b>	<b>7</b>
<b>2. Piano degli interventi.....</b>	<b>8</b>
<b>3. Conto economico .....</b>	<b>8</b>
<b>4. Stato Patrimoniale .....</b>	<b>11</b>
<b>5. Cash Flow .....</b>	<b>11</b>
<b>3 CONCLUSIONI.....</b>	<b>13</b>



## PREMESSA

La presente proposta di Partenariato Pubblico Privato (PPP) viene presentata ai sensi dell'art. 183 comma 15 del D.lgs. 50/2016 ss.m.ii. che consente ad operatori economici privati di presentare alla Pubbliche Amministrazioni progetti per la realizzazione di lavori pubblici finanziati dal promotore medesimo al quale, in caso di approvazione, viene affidata la concessione per la gestione dell'opera realizzata.

Con la gestione in concessione, il promotore della proposta di partenariato recupera l'Investimento e realizza l'equo "utile d'impresa" in linea con quanto disposto dalle linee guida ANAC n° 9, mentre a concessione scaduta l'opera torna di proprietà dell'Amministrazione concedente.

### 1. Finalità e struttura della relazione

La relazione di accompagnamento esplicita la dimensione economico finanziaria del progetto di PPP, relativo la ristrutturazione, manutenzione e gestione dell'immobile sito in località Monte Baldo, presso l'arrivo della funivia, illustrando le ipotesi e le assunzioni alla base della predisposizione dei suddetti prospetti quantitativi, fungendo da parte integrante degli stessi al fine di esprimere la fondatezza del dato, nonché illustrare le condizioni di equilibrio economico e finanziario espresse dagli indicatori previsti dalle Linee Guida ANAC n. 9.

La relazione al piano economico finanziario del Progetto si struttura come di seguito riassunto:

- Metodologia di costruzione del PEF, dove sono incluse tutte le informazioni necessarie per comprenderne la metodologia di costruzione e i criteri per analizzarne i risultati;
- Ipotesi inerenti la costruzione del PEF del Progetto, dove sono esplicitate le ipotesi relativamente a: inflazione, imposte, tasse, costo del capitale, ricavi e costi di gestione, costi d'investimento e finanziamenti;
- Infine vengono riportati i risultati di sintesi del PEF del progetto;
- Allegati alla presente relazione si troveranno i prospetti di Conto economico, Stato Patrimoniale e Rendiconto finanziario prospettici per tutta la durata della Concessione.



## METODOLOGIA DI COSTRUZIONE DEL PEF

I documenti essenziali che costituiscono il piano economico finanziario (PEF nel proseguo) sono tre prospetti economico-finanziari:

- Il Conto Economico che evidenzia i ricavi e i costi del progetto, nonché i costi di gestione dei servizi oggetto del contratto;
- Lo Stato Patrimoniale che illustra la posizione finanziaria;
- Il Cash Flow che consente di determinare la differenza fra i flussi in entrata e i flussi in uscita generate nel periodo, determinati dalla trasformazione dei dati finanziari di stato patrimoniale in termini di tempi medi di incasso e di pagamento, nonché la depurazione di valori economici non monetari.

Un Investimento viene valutato sotto il profilo economico e sotto il profilo finanziario. L'analisi della dimensione economica fornisce indicazioni sulla capacità del progetto di generare o distruggere valore; in altre parole, l'obiettivo è indagare il rapporto tra risorse assorbite e risorse liberate. L'analisi della dimensione finanziaria riguarda la fattibilità finanziaria e quindi la compatibilità dei flussi di cassa del progetto con le dinamiche del finanziamento.

Ai sensi di quanto previsto dall'art. 3, comma 1, lett. fff) del Codice, l'equilibrio economico e finanziario si realizza quando i flussi di cassa derivanti dai ricavi del contratto coprono i flussi di cassa derivanti dai costi ammessi per l'esecuzione del contratto, inclusi quelli relativi all'ammortamento del capitale investito netto e alla remunerazione dello stesso ad un tasso che può essere definito congruo e quelli richiesti per versare le imposte.

Al fine di valutare l'investimento sotto il profilo economico e finanziario è necessario introdurre alcuni degli indicatori più frequentemente utilizzati:

- gli indicatori della capacità de progetto /investimento di generare ricchezza: Valore Attuale Netto (VAN) di progetto e Tasso Interno di Rendimento (TIR) di progetto;
- gli indicatori di riferimento della redditività dell'operatore economico: Valore Attuale Netto (VAN) dell'azionista e Tasso Interno di Rendimento (TIR) dell'azionista;
- gli indicatori della sostenibilità finanziaria del progetto: Debt Service Cover Ratio (DSCR) e Loan Life Cover Ratio (LLCR).



Pertanto, la condizione di equilibrio economico e finanziario è verificata quando il VAN (di progetto e/o di azionista) è nell'intorno di zero, quando il TIR di progetto è nell'intorno del costo medio ponderato del capitale (WACC – Weighted Average Cost of the Capital) e il TIR dell'azionista è nell'intorno del costo del capitale proprio (Ke – Cost of Equity).

Ove queste condizioni non siano rispettate significa che il progetto distrugge valore oppure genera un valore maggiore del rendimento adeguato date le caratteristiche dell'operazione stessa.

Di seguito si descrivono i principali criteri utilizzati nella prassi per la valutazione economico finanziaria di un progetto, evidenziando modalità di calcolo e utilizzo.

### Valore attuale netto

Il Valore Attuale Netto (il cui acronimo italiano è VAN) è il criterio più utilizzato, assieme al Tasso Interno di Rendimento (TIR), per le valutazioni dei progetti di investimento. Il VAN esprime la ricchezza incrementale prodotta, se positivo, o assorbita, se negativo, dal progetto.

Il VAN è la somma algebrica di tutti i flussi di cassa attualizzati generati dal progetto:

$$VAN = \sum_{t=1}^n \frac{FCO_t}{(1+r)^t}$$

FCO: Flussi di cassa operativi

r: tasso di attualizzazione, rappresentato dal costo medio ponderato del capitale

### Tasso Interno di Rendimento

Il Tasso Interno di Rendimento (il cui acronimo è TIR) è quel tasso di sconto che rende il VAN nullo. Il TIR esprime il costo massimo del capitale che il progetto può sopportare affinché permanga la sua convenienza economica.

Il costo del capitale, k, assume il ruolo di termine di confronto: se il TIR è superiore a k, il rendimento del progetto è superiore al costo dei finanziamenti, e si genera ricchezza incrementale. Nel caso in cui il TIR sia inferiore a k, la realizzazione del progetto imporrebbe il sostenimento di costi di finanziamento che non sarebbero compensati dai flussi liberati dalla sua gestione. L'utilizzo del TIR come criterio decisionale risulta abbastanza immediato, come nel caso del VAN: se il TIR è superiore a k, esiste convenienza a realizzare il progetto; diversamente, si distrugge ricchezza.

Il TIR si calcola secondo la seguente formula:



$$VAN = \sum_{t=0}^n \frac{F_t}{(1 + TIR)^t} = 0$$

## Debt Service Cover Ratio

Il Debt Service Cover Ratio (il cui acronimo è DSCR) indica la capacità dei flussi di cassa di un progetto di soddisfare gli interessi dei portatori di capitale di debito. Il DSCR è espresso come rapporto tra il flusso di cassa del progetto e il servizio del debito acceso per finanziare il progetto, generalmente è calcolato su base annua.

Se l'indicatore è superiore all'unità, i flussi generati sono in grado di ripagare i finanziatori di capitale di debito, nel caso sia inferiore all'unità, i flussi del progetto non consentono di sopportare il servizio del debito.

Il DSCR è calcolato secondo la seguente formula:

$$DSCR_t = \frac{FC_t}{(C_t + I_t)}$$

FC: Flussi di cassa del progetto

C: Quota capitale

I: Quota interessi



## STRUTTURAZIONE PEF

In termini di sviluppo dell'ipotesi progettuale, è necessario correlare l'attuazione dell'intervento con la verifica delle condizioni di sostenibilità economico-finanziaria.

Il progetto oggetto della presente analisi prevede l'affidamento al concessionario delle seguenti componenti:

- Ristrutturazione, comprensiva della progettazione esecutiva, nonché la manutenzione dell'immobile per tutta la durata del rapporto di partenariato pubblico-privato, utilizzando lo stesso per lo svolgimento di attività di pubblico interesse.

Coerentemente con la struttura del Progetto, il PEF si articola in due fasi:

1. Fase di Costruzione: durante la quale il Concessionario eseguirà i lavori necessari per la realizzazione degli interventi di riqualificazione dell'immobile;
2. Fase di Gestione: durante la quale il Concessionario gestirà l'immobile.

Premesso che il piano economico finanziario si qualifica come strumento di valutazione economica discendente dalla comparazione tra costi e ricavi attesi dall'operazione e di valutazione finanziaria con riguardo alla connessione ai flussi in entrata e in uscita, esso si identifica come strumento di verificare la convenienza del progetto, esaminando:

- sotto l'aspetto economico, la capacità di produrre utili a prescindere dalla struttura finanziaria;
- sotto l'aspetto finanziario, la capacità di generare flussi di cassa sufficienti a remunerare le fonti di finanziamento e a garantire un'adeguata remunerazione del capitale di rischio.

Le stime effettuate e le relative quantificazioni indicate nel presente elaborato sono meramente indicative e pertanto possono essere oggetto di integrazione, rettifiche o aggiornamenti.

La presente relazione illustra gli assunti e i presupposti di base sottostanti all'elaborazione del piano economico finanziario.

### 1. Stima preliminare degli interventi

Il piano è stato elaborato su un arco temporale di 20 anni, stimando che i lavori possano svolgersi entro il mese di maggio 2022 come indicato nel Cronoprogramma. Prudenzialmente è stato ipotizzato che la gestione dell'immobile possa partire da metà maggio 2022.

## 2. Piano degli interventi

Per la realizzazione degli interventi è stata preventivata, come da quadro economico allegato, una spesa pari a € 72.327,68.

Di seguito si riepilogano sinteticamente le voci che compongono il quadro economico:

DESCRIZIONE	IMPORTO IN EURO
<b>Importo lavori</b>	<b>€ 72.327,68</b>
Oneri per la sicurezza	€ 2.000
Spese tecniche	€ 10.000
Spese per la predisposizione della proposta	€ 2.108,19
Somme a disposizione dell'Amministrazione	€ 10.000
<b>TOTALE INVESTIMENTO ( iva esclusa)</b>	<b>€ 96.435,87</b>

## 3. Conto economico

### COMPOSIZIONE DEI RICAVI "CASO BASE"

Le previsioni dei ricavi sono state elaborate secondo le seguenti assunzioni:

- Ricavi derivanti dalla stagione estiva che si compongono da:
  - Ricavi derivanti dalla vendita diretta al pubblico di prodotti commerciali realizzati in fibra di alpaca, quali cappelli, sciarpe, calze, maglioni, etc, oltre ad altri prodotti commerciali.;
  - Ricavi derivanti dalla vendita diretta al pubblico di prodotti dell'azienda agricola, quali piccoli frutti di bosco, confetture, gelati e succhi di frutta, etc.;
  - Ricavi derivanti dall'attività di turismo rurale con gli alpaca;
  - Ricavi derivanti dai laboratori didattici.
- Ricavi derivanti dalla stagione invernale:
  - Nella stagione invernale si ipotizza di affittare l'area identificata come aula didattica per il noleggio dell'attrezzatura, quali sci, snowboard, scarponi, etc., o in alternativa per la scuola di sci.



I ricavi esposti sono al netto di iva e sottoposti ad un coefficiente di correzione monetaria pari allo 0,5% a partire dal secondo anno di concessione.

Di seguito la sintesi grafica, delle prime 5 annualità, dei valori che discendono dalle previsioni sopra elencate.

Conto economico prospettico	2022	2023	2024	2025	2026
<b>RICAVI</b>					
<i>tasso di crescita</i>		0,5%	0,5%	0,5%	0,5%
<i>Ricavi stagione estiva</i>	129.814	130.463	131.115	131.771	132.430
<i>Ricavi stagione invernale</i>	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
<b>Totale</b>	<b>132.814</b>	<b>133.463</b>	<b>134.115</b>	<b>134.771</b>	<b>135.430</b>

### COMPOSIZIONE DEI COSTI

Le previsioni dei costi sono state elaborate secondo le seguenti assunzioni:

- I costi per le utenze che considerano la spesa per l'energia elettrica che l'azienda sostiene nei mesi di attività estiva;
- I costi del personale che considerano un operaio agricolo assunto a tempo pieno tutto l'anno e 3 commessi stagionali;
- I costi di gestione che ricomprendono: i costi relativi le materie prime, il costo per il mantenimento degli animali, i costi di trasporto, i costi di manutenzione e i costi amministrativi. Nel primo anno di gestione ci sono costi più elevati in quanto l'azienda dovrà sostenere costi di avviamento.
- I costi generali comprendono: le spese bancarie, le spese per assicurazioni, le spese di pubblicità, etc. e si stimano in un 5% dei costi operativi.
- Infine si stima un canone annuo in favore del Comune di Malcesine pari a € 5.000

I costi esposti sono al netto di iva e sottoposti ad un coefficiente di correzione monetaria pari allo 0,5% a partire dal secondo anno di concessione.

Di seguito la sintesi grafica dei valori che discendono dalle previsioni sopra elencate.

Conto economico prospettico	2022	2023	2024	2025	2026
<b>COSTI</b>					
<i>tasso di crescita</i>		0,5%	0,5%	0,5%	0,5%
<i>Costo per Utenze</i>	1.500	1.508	1.515	1.523	1.530
<i>Costo del personale</i>	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
<i>Costi di gestione</i>	85.640	52.522	52.755	52.988	53.223
<i>Canone al Comune</i>	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
<i>Costi generali - 5%</i>	10.139	8.078	8.101	8.125	8.149
<b>Totale</b>	<b>152.280</b>	<b>117.107</b>	<b>117.371</b>	<b>117.636</b>	<b>117.902</b>

### COMPOSIZIONE DEI RICAVI e COSTI "CASO REVENUE SHARING"

Si riporta una simulazione di revenue sharing qualora i ricavi subiscano un incremento oltre il 20 % rispetto a quelli indicati nel PEF posto a base di gara. Nell'ipotesi che l'azienda riuscisse ad incrementare i ricavi per mantenere le condizioni di equilibrio economico finanziario, si propone di restituire al Comune di Malcesine una percentuale pari al 5% dei ricavi totali.

Conto economico prospettico	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
<b>RICAVI</b>							
<i>tasso di crescita</i>		0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%
<i>Ricavi stagione estiva</i>	129.814	130.463	131.115	131.771	158.916	159.710	160.509
<i>Ricavi stagione invernale</i>	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
<b>Totale</b>	<b>132.814</b>	<b>133.463</b>	<b>134.115</b>	<b>134.771</b>	<b>161.916</b>	<b>162.710</b>	<b>163.509</b>
<b>COSTI</b>							
<i>tasso di crescita</i>		0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%
<i>Costo per Utenze</i>	1.500	1.508	1.515	1.523	1.653	1.661	1.669
<i>Costo del personale</i>	50.000	50.000	50.000	50.000	60.000	60.000	60.000
<i>Costi di gestione</i>	85.640	52.522	52.755	52.988	57.881	58.136	58.392
<i>Canone al Comune</i>	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
<i>Revenue sharing</i>					8.096	8.136	8.175
<i>Costi generali - 5%</i>	10.139	8.078	8.101	8.125	8.149	8.173	8.197
<b>Totale</b>	<b>152.280</b>	<b>117.107</b>	<b>117.371</b>	<b>117.636</b>	<b>141.730</b>	<b>142.059</b>	<b>142.390</b>

### AMMORTAMENTO

Nel piano si procede all'ammortamento dell'Investimento pari a € 86.435,87 (iva esclusa) a carico del concessionario sulla base del periodo di concessione.



## **ONERI FINANZIARI E ONERI FISCALI**

Gli oneri finanziari fanno riferimento alla richiesta di un finanziamento bancario per l'80% del totale dell'investimento prevedendo un piano di rimborso in 15 anni e un tasso d'interesse del 2,5%, in linea con gli attuali andamenti di mercato.

Sono state adottate per il calcolo dell'IRES e dell'IRAP le aliquote del 24% e del 4,2%.

## **4. Stato Patrimoniale**

Ai fini della elaborazione dello Stato Patrimoniale si assumono le seguenti considerazioni:

- Le immobilizzazioni sono calcolate secondo il valore netto contabile, rappresentato dal costo storico al netto del fondo di ammortamento;
- L'ammortamento è calcolato in quote costanti per tutto il periodo di concessione;
- Il costo dell'investimento è comprensivo degli oneri di sicurezza, delle spese tecniche necessaria alla predisposizione della proposta;
- I mezzi propri sono costituiti dai finanziamenti infruttiferi concessi dai soci.

## **5. Cash Flow**

L'elaborazione del prospetto dei Flussi di Cassa prospettici è finalizzata ad evidenziare le seguenti grandezze:

- Il cash flow da gestione operativa (flussi di cassa operativi) che rappresenta il flusso di cassa annuo associato al progetto a prescindere dalla gestione finanziaria;
- Il cash flow netto (flusso di cassa disponibile per l'azionista) che rappresenta il flusso di cassa annuo dell'iniziativa al netto della struttura finanziaria del progetto.
- I flussi finanziari sono stati calcolati in relazione alle seguenti tempistiche di incasso e di pagamento:
  - Crediti verso il concedente per canoni: nessuna dilazione;
  - Debiti per costi operativi, costi generali e amministrativi: dilazione di 30 giorni.



## PROSPETTI DI CONTO ECONOMICO, STATO PATRIMONIALE E CASH FLOW PREVISIONALI

I prospetti sono riportati nell'allegato 05\_Piano economico finanziario.

### 3 CONCLUSIONI

Il piano economico finanziario, costituito dai prospetti allegati, permette di individuare i flussi reddituali e finanziari che la gestione dell'impianto è in grado di generare nel periodo concessorio. Dallo stesso è possibile calcolare gli indicatori di redditività e sostenibilità finanziaria utili a determinare la convenienza dell'operazione. Le assunzioni di base esposte nei paragrafi precedenti hanno determinato grandezze economiche tali da rappresentare uno scenario che rispetta i requisiti di convenienza e sostenibilità.

Di seguito si riportano gli indicatori economico finanziari del progetto "Caso Base".

INDICATORI DI PROGETTO	
VAN PROGETTO	<b>76.316</b>
TIR PROGETTO	<b>6,92%</b>
WACC	<b>5,00%</b>
VAN EQUITY	<b>24.868</b>
TIR EQUITY	<b>10,75%</b>
COSTO CAP.INVESTITO - Ke	<b>15,00%</b>
DSCR	<b>2,594</b>
LLCR	<b>1,55</b>

**Riqualificazione e gestione dell'immobile sito in località Monte Baldo, presso l'arrivo della funivia, di proprietà del Comune di Malcesine, da adibire in parte a base operativa di soccorso alpino e ad aula didattica per la promozione del turismo rurale.**



**10\_ DICHIARAZIONE SUL POSSESSO DEI REQUISITI**

13 Maggio 2021 – rev. 00



Elaborato da:  
**AZIENDA AGRICOLA ELALPACA**

Loc. Gallbiola, 3 Spiazzi Ferrara di Monte Baldo (VR)  
P.IVA 03031830231

## AUTODICHIARAZIONE RELATIVA AL POSSESSO DEI REQUISITI

La sottoscritta VALCAN MARIANA OLIMPIA nata a ARAD ROMANIA il 10/04/1975 e residente in Loc. Gabbiola,3 Spiazzi Ferrara di Monte Baldo (VR) , nella sua qualità di Legale Rappresentante dell'Impresa ELALPACA di Valcan Maria Olimpia con sede in Loc. Gabbiola,3 Spiazzi Ferrara di Monte Baldo (VR) , C.F. VLCMNL75R44Z129E e P.IVA 03831830231 , tel: 3331823571 PEC: [elalpaca@pec.it](mailto:elalpaca@pec.it) sotto la propria responsabilità e consapevole delle sanzioni penali in cui può incorrere nel caso di mendaci e false attestazioni,

### DICHIARA

- che non sussistono le condizioni di cui all'art. 80 del D. Lgs. 50/2016 nei confronti di tutti i soggetti elencati al comma 3;
- che l'Impresa è iscritta alla CCIAA di Verona al n. 370553
- che nelle ultime cinque dichiarazioni dei redditi dell'Impresa risultano i seguenti dati:

	2015	2016	2017	2018	2019	MEDIA
<b>Valore della Produzione</b>	€ 61.559	€ 87.119	€ 92.351	€ 155.086	€ 117.934	<b>€ 102.810</b>

Ferrara di Monte Baldo, 22/06/2021

**Il Legale Rappresentante**  
*Valcan Mariana Olimpia*

**Riqualificazione e gestione dell'immobile sito in località Monte Baldo, presso l'arrivo della funivia, di proprietà del Comune di Malcesine, da adibire in parte a base operativa di soccorso alpino e ad aula didattica per la promozione del turismo rurale.**

---



**08\_DICHIARAZIONE ATTESTANTE LA SPESA PER LA PREDISPOSIZIONE DELLA PROPOSTA**

---

13 Maggio 2021 – rev. 00



Elaborato da:  
**AZIENDA AGRICOLA ELALPACA**

Loc. Gabbiola, 3 Spiccioli Ferrara di Monte Baldo (VR)  
P.IVA 09833390231

## AUTODICHIARAZIONE ATTESTANTE LA SPESA PER LA PREDISPOSIZIONE DELLA PROPOSTA

La sottoscritta VALCAN MARIANA OLIMPIA nata a ARAD ROMANIA il 10/04/1975 e residente in Loc. Gabbiola,3 Spiazzi Ferrara di Monte Baldo (VR) , nella sua qualità di Legale Rappresentante dell'Impresa ELALPACA di Valcan Maria Olimpia con sede in Loc. Gabbiola,3 Spiazzi Ferrara di Monte Baldo (VR) , C.F. VLCMNL75R44Z129E e P.IVA 03831830231 , tel: 3331823571 PEC: [elalpaca@pec.it](mailto:elalpaca@pec.it) sotto la propria responsabilità e consapevole delle sanzioni penali in cui può incorrere nel caso di mendaci e false attestazioni,

### DICHIARA

che la spesa per la predisposizione della proposta di finanza di progetto art. 183, comma 15, del D.lgs. 50/2016, per la Riqualificazione e gestione dell'immobile sito in località Monte Baldo, presso l'arrivo della funivia, di proprietà del Comune di Malcesine, da adibire in parte a base operativa di soccorso alpino e ad aula didattica per la promozione del turismo rurale, corrisponde a € 2.108,19.

Ferrara di Monte Baldo, 22/06/2021

**Il Legale Rappresentante**

*Valcan Mariana Olimpia*

**Riqualificazione e gestione dell'immobile sito in località Monte Baldo, presso l'arrivo della funivia, di proprietà del Comune di Malcesine, da adibire in parte a base operativa di soccorso alpino e ad aula didattica per la promozione del turismo rurale.**

---



**09\_ DICHIARAZIONE DI IMPEGNO A COSTITUIRE LA GARANZIA EX ART 183, CO.9, TERZO PERIODO, D.LGS. 50/2016**

---

13 Maggio 2021 – rev. 00



Elaborato da:  
**AZIENDA AGRICOLA ELALPACA**

Loc. Gabbiola, 3 Spiazzi Ferrara di Monte Baldo (VR)  
P.IVA 03031830231

## **AUTODICHIARAZIONE RELATIVA ALL' IMPEGNO A COSTITUIRE LA GARANZIA DI CUI ALL'ART. 183, COMMA 9, TERZO PERIODO, D. LGS. 50/2016**

La sottoscritta VALCAN MARIANA OLIMPIA nata a ARAD ROMANIA il 10/04/1975 e residente in Loc. Gabbiola,3 Spiazzi Ferrara di Monte Baldo (VR) , nella sua qualità di Legale Rappresentante dell'Impresa ELALPACA di Valcan Maria Olimpia con sede in Loc. Gabbiola,3 Spiazzi Ferrara di Monte Baldo (VR) , C.F. VLCMNL75R44Z129E e P.IVA 03831830231 , tel: 3331823571 PEC: [elalpaca@pec.it](mailto:elalpaca@pec.it) sotto la propria responsabilità e consapevole delle sanzioni penali in cui può incorrere nel caso di mendaci e false attestazioni,

### **DICHIARA**

l'impegno a costituire una cauzione nella misura dell'importo di cui al comma 9, terzo periodo, dell'art. 183 del D.lgs. 50/2016 nel caso di indizione di gara, nella in misura pari al 2,5 per cento del valore dell'investimento, come desumibile dal progetto di fattibilità posto a base di gara.

**Ferrara di Monte Baldo, 22/06/2021**

**Il Legale Rappresentante**

*Valcan Mariana Olimpia*



# COMUNE DI MALCESINE

C.A.P. 37018

PROVINCIA DI VERONA

Tel. 045. 6589911 (6l. int.)

C.F. 00601160237

Stazione di Soggiorno – Decr. Min. 8 marzo 1927

Fax 045 6589912

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DG - 77 - 2021

UFFICIO PROPONENTE: Ufficio Resp. Area Territorio

OGGETTO: RIQUALIFICAZIONE E GESTIONE IMMOBILE [EX SCUOLA SCI IN LOC. TRATTOSPINO] DI PROPRIETA' COMUNALE, PER I TIPI DEL PROJECT FINANCING ART. 183, C. 15 DEL D.LGS. 50/2016. VALUTAZIONE FATTIBILITA' E RICONSCIMENTO DEL PUBBLICO INTERESSE

## PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Vista la proposta, si esprime, ai sensi dell'art. 49 – comma primo – del D. Lgs.267/2000 **parere favorevole** in ordine alla regolarità tecnica della stessa, attestando il rispetto dell'art. 9 c. 1 lettera a) sub. 2 D.L. 78/2009 e s.m.i.

Malcesine, 29-07-2021

IL RESPONSABILE DELL'AREA  
Misdaris Ing. Francesco



# COMUNE DI MALCESINE

C.A.P. 37018

PROVINCIA DI VERONA

Tel. 045. 6589911 (6l. int.)

C.F. 00601160237

Stazione di Soggiorno – Decr. Min. 8 marzo 1927

Fax 045 6589912

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DG - 77 - 2021

UFFICIO PROPONENTE: Ufficio Resp. Area Territorio

OGGETTO: RIQUALIFICAZIONE E GESTIONE IMMOBILE [EX SCUOLA SCI IN LOC. TRATTOSPINO] DI PROPRIETA' COMUNALE, PER I TIPI DEL PROJECT FINANCING ART. 183, C. 15 DEL D.LGS. 50/2016. VALUTAZIONE FATTIBILITA' E RICONSCIMENTO DEL PUBBLICO INTERESSE

## PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Vista la proposta e visto il parere espresso dal responsabile del servizio interessato, si esprime, ai sensi dell'art.49 – comma primo – del D. Lgs.267/2000

### **parere favorevole**

in ordine alla regolarità contabile della stessa, tenuto conto delle valutazioni del responsabile del servizi da attuarsi con separati atti di gestione.

Malcesine, 30-07-2021

IL RESPONSABILE DELL' AREA  
PIANIFICAZIONE FINANZIARIA E  
CONTROLLI DI GESTIONE  
CHINCARINI RAG. EZIO PIETRO