



Provincia di Perugia

## GIUNTA PROVINCIALE

Proposta. n. 0000248 del 2014

**Deliberazione n. 0000097 del 17.03.2014**

ALLEGATO: RELAZIONE SUL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

Oggetto: Approvazione studio di fattibilità per la concessione del Servizio di Gestione unitaria dell'Isola Polvese - concessione di servizi attraverso finanza di progetto art.30 del D.Lgs.163 del 2006 in combinato disposto con l'art.278 del D.P.R. n.207 del 2010.

<b>GUASTICCHI MARCO VINICIO</b>	<i>PRESIDENTE</i>	<i>PRESENTE</i>
<b>ROSSI AVIANO</b>	<i>VICE PRESIDENTE</i>	<i>PRESENTE</i>
<b>MIGNINI PIERO</b>	<i>ASSESSORE</i>	<i>PRESENTE</i>
<b>ANTONINI CARLO</b>	<i>ASSESSORE</i>	<i>PRESENTE</i>
<b>DE MARINIS DOMENICO</b>	<i>ASSESSORE</i>	<i>PRESENTE</i>
<b>CAPRINI DOMENICO</b>	<i>ASSESSORE</i>	<i>PRESENTE</i>
<b>BERTINI ROBERTO</b>	<i>ASSESSORE</i>	<i>PRESENTE</i>
<b>PORZI DONATELLA</b>	<i>ASSESSORE</i>	<i>PRESENTE</i>
<b>DELLA VECCHIA LUCIANO</b>	<i>ASSESSORE</i>	<i>ASSENTE</i>

ASSISTE IL SEGRETARIO GENERALE GRILLI FRANCESCO

Partecipa ai lavori della Giunta Provinciale il Direttore Generale Stefano Mazzoni.  
Constatato il numero legale degli intervenuti il Presidente espone gli oggetti iscritti all'ordine del giorno e su questi la Giunta adotta la seguente deliberazione:

Proposta. n. 0000248 del 2014

**Deliberazione n. 0000097 del 17.03.2014**

ALLEGATO: RELAZIONE SUL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

Oggetto: Approvazione studio di fattibilità per la concessione del Servizio di Gestione unitaria dell'Isola Polvese - concessione di servizi attraverso finanza di progetto art.30 del D.Lgs.163 del 2006 in combinato disposto con l'art.278 del D.P.R. n.207 del 2010.

## LA GIUNTA PROVINCIALE

**Rilevato** che allo stato attuale l'Isola Polvese è gestita dalla Provincia di Perugia che impiega personale a tempo pieno (tre unità coordinate dall'ispettore di porto) impegnate per le manutenzioni delle aree verdi, interventi edilizi di piccola entità sugli immobili, manutenzione delle strade, muretti e spiagge garantendo il collegamento con San Feliciano per le visite istituzionali e connesse all'attività lavorativa, attraverso macchinari, mezzi e natanti, che fanno parte del patrimonio mobiliare della Provincia di Perugia;

**Ricordato** che oltre detta attività la Provincia di Perugia provvede agli interventi diretti sull'isola e alla necessaria attività tecnico-amministrativa attraverso personale dell'Area Ambiente e dell'Area Edilizia dislocata sui vari uffici di Perugia;

**Evidenziato** che alcune delle strutture presenti sono attualmente in gestione a soggetti terzi attraverso distinti contratti di concessione concernenti i seguenti immobili:

- La Villa, foresteria, self service, servizi igienici annessi, aula didattica e locali centro servizi, mulino e azienda agraria: contratto con scadenza 22/07/2014, con canone corrisposto alla Provincia di Perugia di € 15.833,33 oltre IVA, all'anno. (A carico del gestore sono gli interventi di manutenzione ordinaria). Il contratto prevede che la Provincia di Perugia contribuisca all'attività dell'azienda agraria e della didattica ambientale con un contributo di € 50.000,00 all'anno.
- Ostello: contratto con corrispettivo di € 10.000,00 oltre iva all'anno a favore della Provincia di Perugia, con manutenzione ordinaria a carico del gestore

**Visto** che attualmente la Villa, la foresteria e il self service sono aperte esclusivamente nel periodo di Marzo-Settembre, mentre l'ostello prolunga la sua attività fino a circa 8-9 mesi all'anno così come le attività lavorative dell'azienda agraria sono svolte lungo l'intero anno mentre le attività della didattica ambientale sono svolte saltuariamente durante il periodo scolastico;

**Ricordato** inoltre che il collegamento per il pubblico - San Feliciano/Isola Polvese - è garantito dal gestore del servizio pubblico di linea nel periodo Marzo-Settembre di ogni anno, con corse giornaliere intensificate nel periodo estivo;

**Che** per l'attuale situazione di gestione sopra riassunta, si rileva che attualmente la Provincia di Perugia destina all'isola Polvese una spesa corrente di **circa 250.200,00 euro** annui così distribuita:

- Utenze: circa € 50.000,00;
- Contributo a gestori terzi: € 50.000,00, a cui vanno detratti € 25.800,00 per canone versato alla Provincia di Perugia;

- Materiali per manutenzioni aree verdi: € 15.000,00;
- Manutenzioni, assicurazioni mezzi e macchinari mulino: € 10.000,00
- Natanti (manutenzioni, revisioni): € 7.000,00;
- Manutenzioni aree e immobili: € 15.000,00;
- Smaltimento rifiuti: € 7.000,00;
- Carburante: € 15.000,00;
- Personale in organico, n.3 persone: € 80.000,00;
- Personale esterno, n.3 persone per un mese: € 20.000,00;
- Imposte sugli immobili: € 7.000,00;

Senza contabilizzare le spese del personale che lavora in altre sedi per la gestione dell'Isola Polvese

**Rilevata** pertanto l'analisi dei costi e la scadenza prossima della locazione, in linea con la politica di sviluppo e valorizzazione avviata dalla Provincia di Perugia, è stata attivata nella seduta del 18/03/2013, dando mandato alle direzioni dell'Area Edilizia e dell'Area Ambiente, di attivare uno studio progettuale per la gestione unitaria dell'Isola Polvese

**Che** il Nucleo di progettazione coordinato dal RUP, Ing. Massimo Vasapollo ha redatto il presente Studio di Fattibilità che si pone i seguenti obiettivi:

- miglioramento dei servizi offerti ai visitatori,
- economicità della gestione;
- rispetto dei contenuti ambientali e tipologici;
- valorizzazione delle produzioni agricole;
- mantenimento della presenza della Provincia di Perugia nell'isola con possibilità di continuare a promuovere iniziative istituzionali.

**Rilevato** che lo studio di fattibilità, vista la diversità e varietà delle attività svolte nell'isola, anche in riferimento alle potenzialità delle strutture e a nuove ed ulteriori possibilità di offerta ai visitatori, prevede l'individuazione di un unico soggetto gestore delle stesse;

**Che** tale scelta evidenzia aspetti molto positivi quali : un efficace coordinamento delle attività, un migliore mantenimento delle strutture interessate, un economicità per l'ente appaltante, nonché maggiori prospettive di sviluppo quantitativo e qualitativo delle attività dell'isola;

**Infatti** visto che il progetto è finalizzato all'utilizzo e fruibilità dell'isola attraverso la facilitazione dell'accesso, pone a carico dell'appaltatore una piccola flotta che consentirà il trasporto dei propri dipendenti e dei clienti senza bisogno di "interferire" con gli orari del trasporto pubblico locale;

**Rilevato** che per la realizzazione del progetto è stato individuato lo strumento della concessione di servizi ai sensi dell'art. 30 del D. Lgs. 163/2006 e ss.mm.ii., affidata in finanza di progetto ai sensi dell'art.278 del DPR 207/2010, stabilendo la durata della concessione anni in 21;

**Che** la concessione ha come oggetto l'uso e la gestione completa dell'isola, ad eccezione delle seguenti strutture:

- il fabbricato denominato ex lavanderia;

- il pontile e l'edificio sovrastante denominato "fungo";

che rimarranno nella disponibilità della Provincia di Perugia per scopi istituzionali e di verifica dell'attuazione del progetto, in quanto il pontile potrà essere utilizzato in concessione da tutti i natanti del TPL, del gestore, della Provincia di Perugia e da tutti i mezzi dalla stessa autorizzati;

**Che** la concessione prevede a carico del gestore l'obbligo di eseguire tutti gli interventi previsti nel progetto, quali ristrutturazioni, adeguamenti, miglioramenti, restauri, opere a rete e di provvedere alla manutenzione delle seguenti strutture, ad oggi esistenti:

- Edificio "La Villa";
- Edificio foresteria;
- Aula ambientale;
- Casa del custode 2;
- Ex fienile (cabina Enel);
- Frantoio;
- Rimessa attrezzi;
- Castello;
- Ostello;
- Annesso 1 all'ostello;
- Casa di Delfo-edificio self service;
- Spogliatoi bagni;
- Centro servizi – piano terra, per creazione di nuovi negozi;
- Ex stalletti e wc;
- Stalla cavallo per ricovero animali;
- Monastero di San Secondo;
- Bagno Riva Nord;

**Inoltre** il progetto prevede l'obbligo da parte del gestore, viste le condizioni di degrado, di provvedere alla messa in sicurezza dei seguenti edifici esistenti, al fine di scongiurare eventuali pericoli delle seguenti strutture :

- Pollaio;
- Annesso 2 all'ostello;
- Casa Merlata;
- Roccolo di caccia;
- Ex fagianai;

**Rilevato** inoltre che sono stati previsti lavori per la realizzazione di nuove opere quali:

- Piscina;
- Campo da calcio;
- Campi da tennis;

- Campo da golf;
- Ovili;

**Considerato** che l'investimento calcolato in € 2.982.049,47 posto a carico del concessionario, da svolgere in due anni, è stato individuato utilizzando il criterio del raggiungimento delle finalità del progetto e dell'ottenimento dei ricavi necessari per l'equilibrio del piano economico finanziario, investimento che prevede altresì la possibilità data al concessionario di poter utilizzare altri due immobili che possono essere oggetto di miglioramento del progetto e del conseguente piano finanziario (Centro servizi: piano primo e piano secondo e Casa del custode1);

**Che** gli investimenti previsti nel I anno, per un importo totale di € 2.095.371,50 riguardano sia gli interventi previsti da capitolato, sia quelli proposti in sede di offerta, che dovranno essere realizzati dal concessionario secondo un piano operativo che consenta la rifunzionalizzazione e miglioramento dei fabbricati in un breve periodo, al fine di porre immediatamente a reddito quanto investito. Infatti il cronoprogramma degli interventi prevede l'esecuzione delle opere sugli immobili esistenti e la realizzazione delle nuove strutture nelle due stagioni autunnali e invernali, permettendo il funzionamento delle strutture nei periodi estivi;

**Che** gli investimenti previsti nel II anno, per un importo totale di € 886.677,97 riguardano maggiormente nuove opere quali realizzazione piscina, realizzazione campo da calcio, realizzazione campi da tennis ,realizzazione campo da golf , realizzazione ricovero ovini;

**Di dare atto** pertanto che alla conclusione degli investimenti, a regime, il concessionario provvederà alla manutenzione di tutto quanto necessario fino alla fine del contratto di concessione stabilita in anni 21, con la conseguenza che gli immobili concessi, le strutture di nuova edificazione, e tutti i beni acquistati previsti nel PEF, saranno consegnati alla Provincia di Perugia a fine contratto;

**Ribadita** la finalità del progetto che prevede che nell'isola il concessionario svolga l'attività di tipo turistico ricettivo principalmente nel periodo primaverile ed estivo, almeno per circa 6 mesi - Aprile-Settembre-, fermo restando la capacità dell'operatore economico partecipante che potrà determinare il suo utilizzo a regime anche negli altri periodi , in quanto le esperienze recenti, come 'l'isola di Einstein' e 'i mercatini del Natale ad Isola Polvese' hanno dimostrato potenzialità di richiamare presenze che non si esauriscono col periodo primaverile ed estivo, ma sussistono anche in occasione di specifici eventi, organizzati nel periodo autunnale ed invernale;

**Che** il progetto elaborato dal nucleo di progettazione relativo alla gestione unitaria dell'isola Polvese da realizzarsi con finanza di progetto ha un costo stimato per la Provincia di Perugia per l'intera durata della concessione di € 62.000,00 così suddivisi:

- Personale in organico, n.1 persone: € 30.000,00;
- Manutenzioni, assicurazioni, carburante natante: € 7.000,00;
- Imposta sugli immobili: € 25.000,00;

**Fermo restando** che nel PEF, al fine dell'equilibrio, si prevede un contributo all'operatore economico per il I° anno di un importo di € 190.000,00, per il II° di un contributo di € 100.000,00 e di € 50.000,00 dal III° al X°, mentre dal XI° anno non è più previsto alcun contributo da parte della Provincia;

**Pertanto** il costo maggiore attribuibile al I ° anno ( 62.000,00+ spese fisse +190.000,00 contributo operatore economico = € 252.000,00 ) è circa pari al costo che attualmente sostiene la Provincia, mentre a partire dal secondo anno è ridotto, con la conseguenza che risulta evidente, anche da un punto di vista esclusivamente economico, l'opportunità di procedere ad una gestione unitaria dell'isola per mezzo di una concessione a terzi dei servizi;

**Ricordato** inoltre che il progetto prevede interventi di manutenzione straordinaria o di restauro di diversi immobili che allo stato attuale delle risorse finanziarie non è possibile attivare per la Provincia di Perugia;

**Rilevato** inoltre che è assicurata l'obbligatorietà del concessionario di riservare alla Provincia di Perugia, senza oneri per l'ente, l'utilizzo delle strutture per lo svolgimento di eventi istituzionali, fino a un numero di quattro eventi all'anno;

**Premesso** quanto sopra si propone di approvare il studio di fattibilità di gestione unitaria dell'Isola Polvese attivando la concessione di servizi ai sensi dell'art 30 del D.Lgs 163/2006 in combinato disposto dell'art 278 del D.P.R 207/20100;

**Di prendere atto** che il nucleo di progettazione coordinato dal RUP ha elaborato il progetto al fine dell'affidamento in finanza di progetto di contratto di concessione di servizi a soggetti privati composto dai seguenti elaborati principali, oltre che tutti gli elaborati tecnici necessari allo svolgimento della gara;

**Dato atto** che la concessione del Servizio di Gestione unitaria dell'Isola Polvese secondo lo studio di fattibilità approvato con il presente atto, è subordinata alla verifica della disponibilità delle risorse finanziarie occorrenti, da effettuare in sede di predisposizione del bilancio di previsione 2014 e pluriennale 2014/2016, i cui tempi di approvazione non sono ad oggi prevedibili;

**Vista** la Determinazione n. 1 del 14/01/2009 dell'AVCP;

**Visto** il D.Lgs 163/2006 e s.m.i;

**Visto** il D.P.R. 207/2010;

**Visto** il D.Lgs 267/2010 e s.m.i;

**Visto** lo statuto e i regolamenti dell'Ente;

**Visto** il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Dirigente del Servizio Progettazione Pianificazione e Gestione Patrimoniale ai sensi dell'art.49 del D.Lgs. n.267 del 18.08.2000, come modificato dall'art.3, comma 2, lett.b) del D.L. n.174/2012, convertito in Legge n.213/2012;

**Visto** il parere favorevole in ordine alla regolarità contabile espresso dal Direttore dell'Area Risorse Finanziarie e Sviluppo Economico, ai sensi dell'art.49 del D.Lgs. n.267 del 18.08.2000, come modificato dall'art.3, comma 2, lett.b) del D.L. n.174/2012, convertito in Legge n.213/2012;

A voti unanimi, espressi nei modi di legge

## DELIBERA

1. di approvare, per le motivazioni tecnico/economiche sintetizzate in narrativa, e meglio esplicitate nella relazione tecnica allegata lo studio di fattibilità per la concessione del Servizio di Gestione unitaria dell'Isola Polvese- così come elaborato dal nucleo di progettazione coordinato dal RUP Ing. Massimo Vasapollo, studio di fattibilità coerente con le indicazioni già adottate nella seduta del 18/03/2013;
2. di individuare nell'Area Edilizia – Servizio Progettazione Pianificazione e Gestione Patrimoniale - la struttura che provvederà all'indizione della gara , che come individuato ,sarà svolta ai sensi dell'art 30 del D.Lgs 163/2006 in combinato disposto con l'art 278 del D.P.R. n. 207/2010;
3. di dare atto che la concessione avrà durata 21 anni;
4. di stabilire che verranno acquisite tutte le autorizzazioni necessarie tramite indizione di conferenza di servizi sullo studio di fattibilità;
5. di stabilire che la concessione del Servizio di Gestione unitaria dell'Isola Polvese secondo lo studio di fattibilità approvato con il presente atto, è subordinata alla verifica della disponibilità delle risorse finanziarie occorrenti, da effettuare in sede di predisposizione del bilancio di previsione 2014 e pluriennale 2014/2016, i cui tempi di approvazione non sono ad oggi prevedibili;
6. di dare atto che la dott.ssa Elisabetta Gori è la responsabile del presente procedimento amministrativo.

## LA GIUNTA

inoltre, stante l'urgenza a provvedere, con voti unanimi espressi con successiva votazione

## DELIBERA

di dare al presente atto immediata esecutività.

Il presente documento è redatto in formato digitale ai sensi del decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82 recante il "Codice dell'amministrazione digitale".

**IL PRESIDENTE: GUASTICCHI MARCO VINICIO**

**IL SEGRETARIO GENERALE: GRILLI FRANCESCO**