

MEMORIA

Oggetto: *Convenzione per l'affidamento, con la formula della finanza di progetto della "concessione dei lavori e della gestione dei servizi di interesse generale nei porti di Palermo e Termini Imerese ai sensi degli artt. 180 e 183, comma 15 e ss. del D. Lgs. 50/2016".*

CIG: 8303446C65 - CUP: I49I20000000003

- **Revisione Piano Economico finanziario**

In data 22 Marzo 2022 (prot. AdSP n. 5052) l'operatore economico, per il tramite dello studio Legale Cdra, ha presentato la richiesta di riequilibrio degli indicatori del Piano Economico Finanziario.

Le Parti secondo la normativa vigente procedono alla revisione del Piano Economico Finanziario, ai sensi degli articoli 165, comma 6, e 182, comma 3, del Codice, qualora si riscontri un'Alterazione dell'Equilibrio Economico Finanziario determinata da uno o più Eventi di Disequilibrio non riconducibili al Concessionario che diano luogo alla variazione di almeno uno degli indicatori del Piano Economico Finanziario predisposto in sede contrattuale.

In particolar modo, secondo lo studio legale, le cause sarebbero state riconducibili alla:

- Estensione dei servizi nel Porto di Trapani.
- Estensione del servizio di presidio Terminal Aliscafi di Palermo e temporanea esigenza mobilità/sicurezza interna Porto di Termini Imerese – prossima consegna servizi Porto Empedocle.
- Attesa consegna delle Aree relative alla realizzazione del parcheggio di Via Patti e conseguente attesa per l'approvazione del Progetto Definitivo.

Lo Studio Legale allega, alla richiesta di equilibrio presentata, il PEF che "assorbe" le alterazioni citate in premessa e raggiunge un equilibrio economico attraverso due leve:

- estensione della durata della Convenzione di ulteriori dieci anni;
- riduzione dei canoni demaniali complessivamente corrisposti da OSP per le attività dirette ed ancillari per un importo pari ad euro 86.000,00 a partire dal primo anno, con incremento dell'1% di anno in anno dei canoni demaniali dovuti per il mantenimento delle concessioni.

Il piano economico finanziario così rimodulato, pur non recuperando il TIR Azionista originariamente previsto in Convenzione, ricostituisce lo stesso entro un *range* ritenuto tollerabile ovvero sia una quota non inferiore a due punti percentuali rispetto all'indicatore previsto dall'art. 26 della Convenzione.

Per dar seguito alla richiesta, è stato costituito un tavolo Tecnico, composto da rappresentanti dell'AdSP, dall'audit di II livello, dall'operatore economico OSP e dallo studio CDRAlegale che ha curato la presentazione dell'istanza.

In data 04.04.2022, pertanto, è stata avviata la procedura di riequilibrio. Nel corso degli incontri è emersa l'esigenza di verificare in che modo la procedura di riequilibrio del Piano Economico Finanziario debba tenere conto di diversi aspetti di carattere normativo, connessi alla procedura di revisione del PEF.

Vista la complessità della materia, pertanto, che ha riguardato diverse tematiche come ad esempio:

- Obbligatorietà di rivolgersi al Nars per la valutazione preventiva della revisione del PEF al fine di mantenere l'equilibrio economico finanziario, tenuto presente che le opere sono finanziate da contributo pubblico;
- Possibilità, in caso di avvio procedure di riequilibrio economico finanziario, di derogare i limiti di importi previsti dall'art. 175 del d.lgs 50/16;
- Possibilità di prevedere un allungamento nel PEF, tenuto conto che dalle linee guida ANAC (Relazione illustrativa – Partenariato Pubblico Privato una proposta per il rilancio – anno 2021) sembrerebbe che il ricorso all'allungamento dovrebbe essere utilizzato in via assolutamente eccezionale,

Il RUP avvia nel corso del mese di Maggio del 2022, un'indagine di mercato per l'individuazione di una figura altamente qualificata e con competenza nell'ambito dei partenariati pubblico privati.

Il RUP, con il supporto dell'ufficio gare e contratti, autorizzato con Decreto n. 146/22, procede ad una trattativa diretta sul portale gare telematiche per il servizio di supporto giuridico legale al RUP per la richiesta di riequilibrio degli indicatori del piano economico finanziario ed estensione dei servizi di partenariato pubblico privato ed il servizio viene affidato allo Studio Legale Pettinelli con Decreto n. 154/2022.

In particolar modo, allo Studio Legale Pettinelli, è stato chiesto un parere *pro veritate* sulla procedura di revisione del piano economico finanziario.

E ciò in considerazione del fatto che, dopo la prima proposta del 22 marzo 2022, l'OSP, in tempi diversi ha riformulato diverse soluzioni di equilibrio ed in particolar modo al 30 Maggio ed al 25 Ottobre 2022.

Sulla base di una ricostruzione sistematica della convenzione, secondo il parere *pro veritate* trasmesso a codesta AdSP, prot n. 6493/2 del 20.03.2023, lo slittamento dei termini di consegna, esecuzione e gestione dei lavori del parcheggio nonché la modifica della tariffa della gestione dei rifiuti, costituiscono valide circostanze ai sensi dell'articolo 165 e 182 del codice dei contratti pubblici per avviare il processo di revisione del Piano economico finanziario della convenzione di concessione.

A tal proposito, risulta fondamentale che nelle proposte dell'operatore economico, dovranno essere puntualmente individuate le voci oggetto di incremento dei costi così come l'andamento rappresentato nel piano economico finanziario, al fine di dare evidenza, tracciare e verificare l'effettivo disequilibrio e la correttezza e fattibilità degli strumenti del riequilibrio proposti.

L'operatore economico, pertanto, con nota AdSP n. 13198/23 del 13.06.2023, trasmette i piani economico finanziari definitivi, sia in disequilibrio che in equilibrio, tracciando tre scenari, ciascuno dei quali assorbe il precedente, con evidenza del grado di contribuzione al raggiungimento del tasso di equilibrio del PEF medesimo.

Nel primo scenario di equilibrio è stata proposta la rimodulazione della tariffa inerente alla raccolta dei rifiuti, la riduzione dei canoni concessori annui relativi alla gestione dei parcheggi Sammuzzo e Sant'Erasmo, nonché la manutenzione di nuove aree a verde.

La richiesta è supportata dalla maggiore intensità del traffico diportistico nel porto di Palermo e nei porticcioli facenti capo all'AdSP e dall'entità dei rifiuti rinvenuti negli specchi acquei ove insistono le concessioni demaniali marittime con scopo d'uso ormeggio natanti e imbarcazioni da diporto o yacht: il concessionario ha proposto l'incremento dei ricavi pari ad euro 21.900 (pari al 40% della riduzione disposta con Decreto dell'AdSP in materia, nel 2021) a decorrere dall'anno 2024 incrementando la tariffa applicata ai concessionari, nell'ambito della tariffa per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti concessionari, per la pulizia degli specchi acquei.

In considerazione dell'uso promiscuo del parcheggio Sammuzzo e dell'utilizzo pressoché stagionale del parcheggio Sant'Erasmo, atteso che lo stesso è ubicato in una zona semiperiferica della città, nonché dei ritardi connessi alla consegna da parte di questa Autorità dell'area in via Patti per la realizzazione del parcheggio multipiano, il concessionario ha proposto la riduzione dei canoni concessori annui (come da ultimo rideterminati con nota prot. n. 13069/23 del 09.06.2023), relativi alle concessioni demaniali marittime dei citati parcheggi del 50% a decorrere dall'anno 2023 (rispettivamente per € 13.974,00 circa e per € 17.156,00 circa).

A decorrere, inoltre, dal mese di novembre 2023 si prevedono nuovi ricavi per euro 46.214,00, da computare in 2/12 per il 2023 ed in 12/12 a partire dal 2024, afferenti alla manutenzione delle porzioni di prato "Cala" e "Castello", le quali saranno fruibili al termine del cantiere del molo Trapezoidale. I costi correlati alla voce di ricavo in argomento corrispondono per il 70% dei ricavi ai costi del personale e per il 10% ai costi per servizi connessi a detta attività (smaltimento, utilizzo attrezzature, ecc.).

Per il solo anno 2023, infine, sono previsti nuovi ricavi per euro 18.368,00, afferenti alla manutenzione delle porzioni di prato in porto, non precedentemente previsti. I costi correlati alla voce di ricavo in argomento corrispondono per il 70% dei ricavi ai costi del personale e per il 10% ai costi per servizi connessi a detta attività (smaltimento, utilizzo attrezzature, ecc.).

Nel secondo scenario, sempre al fine equilibrare il PEF secondo l'indicatore di cui alla Convenzione, tenuto conto dell'incremento del valore degli investimenti a causa del c.d. "caro prezzi", si è provveduto a stralciare taluni investimenti secondari -rispetto all'investimento principale "parcheggio Multipiano"- neutralizzando sostanzialmente l'effetto incrementale, e segnatamente:

- Impianto Idrico € 126.089,54
- Via Patti rifacimento carreggiata € 499.615,71
- Realizzazione impianto elettrico € 324.394,46

per un totale di euro 950.099,71, con riallocazione delle risorse previste per le spese di collaudo pari ad 246.720,68 tra le voci impianto idrico e relazione impianto elettrico come riportato nel quadro tecnico.

Tenuto conto che con lo scenario I e II, non si è raggiunto cumulativamente il valore di TIR target, volendo escludere l'ipotesi di un incremento del canone di disponibilità a carico dell'ente, si è optato per un'ipotesi di allungamento di anni 3 (fino ad anni 23) della durata della Convenzione, al fine di ottenere un TIR del 36,94%.

In particolare, si vuole evidenziare che il percorso seguito attraverso l'analisi dei tre scenari in questione ha consentito di apprezzare come la proposta relativa all'allungamento della durata della convenzione sia stata utilizzata in via residuale al solo fine di definire il riequilibrio secondo i parametri contrattuali in concorso con le ulteriori suddette misure adottate.

Invero, considerato che, appunto, attraverso l'utilizzo ragionato di un percorso tra i possibili rimedi da utilizzare per "riequilibrare" il PEF, si è avuta la possibilità di considerare quale ultima ed estrema soluzione quella relativa ad un non rilevante allungamento del termine di durata della convenzione.

D'altra parte nella "Guida alle pubbliche amministrazioni per la redazione di un contratto di concessione per la progettazione, costruzione e gestione di opere pubbliche in partenariato pubblico privato relazione illustrativa – Relazione Illustrativa 2021" di ANAC si legge che *"...Per ripristinare l'equilibrio economico e finanziario si può agire, inter alia, sui ricavi del progetto (il canone di disponibilità), sul contributo a fondo perduto, sulla durata. In relazione alla durata, è bene precisare che è sconsigliato aumentare in modo rilevante la durata, situazione che potrebbe venirsi a creare come conseguenza della rinegoziazione del PEF a favore del Concessionario"*.

Nel caso di specie, non si è neppure intervenuti sul canone di disponibilità ma, una volta sondati gli scenari I e II come sopra esposti, ci si è limitati, come detto, a prevedere una limitata estensione della durata della Convenzione.

Per tutto quanto sopra,

Si propone, preso atto del PEF in disequilibrio di cui alla nota prot. AdSP n. 13933/23, la seguente rideterminazione delle condizioni di equilibrio, attestando che la stessa consente la permanenza dei rischi trasferiti in capo all'operatore economico e delle condizioni di equilibrio economico finanziario relative al contratto e che è volta a neutralizzare gli effetti derivanti dagli eventi non imputabili al concessionario:

1. Di disporre la rimodulazione della tariffa inerente alla raccolta dei rifiuti negli specchi acquei dei porti di Palermo e Termini Imerese nella modalità prevista dalla tabella allegata a far data dal 1.01.2024;
2. Di disporre la riduzione dei canoni concessori annui del parcheggio Sammuzzo del parcheggio Sant'Erasmo del 50% del porto di Palermo a decorrere dall'anno 2023;
3. Di disporre la rimodulazione del quadro degli investimenti e del cronoprogramma degli interventi infrastrutturali che prevede, indipendentemente dalla disponibilità del bene, la consegna del progetto definitivo entro sessanta giorni dalla stipula dell'atto aggiuntivo, prorogabile di trenta giorni a seguito di comprovati motivi, confermando le ulteriori condizioni

contrattuali in relazione all'approvazione, alla redazione del progetto esecutivo ed alla realizzazione del parcheggio multipiano;

4. Di disporre l'estensione di anni 3 (fino ad anni 23) della durata della Convenzione;
5. Di disporre l'adeguamento della manutenzione delle porzioni di prato nei termini di cui alla proposta di riequilibrio;
6. di approvare la proposta di riequilibrio del piano economico finanziario di cui alla "Convenzione per l'affidamento, con la formula della finanza di progetto della Concessione dei lavori e della gestione dei servizi di interesse generale nei porti di Palermo e Termini Imerese ai sensi degli artt. 180 e 183, comma 15 e ss. del D.lgs. 50/2016";
7. di autorizzare la stipula dell'atto aggiuntivo della Convenzione per l'affidamento, con la formula della finanza di progetto della "Concessione dei lavori e della gestione dei servizi di interesse generale nei porti di Palermo e Termini Imerese ai sensi degli artt. 180 e 183, comma 15 e ss. Del D.lgs. 50/2016" avente ad oggetto il riequilibrio del piano economico finanziario;
8. di disporre che il presente decreto e la memoria siano trasmessi dalla Segreteria Generale all'Ufficiale Rogante per le attività di competenza.

II RUP

Rag. Agnese La Placa

Operazioni e Servizi Portuali Palermo srl OSP

AFFIDAMENTO CON LA FORMULA DELLA FINANZA DI PROGETTO DELLA CONCESSIONE DEI LAVORI E DELLA GESTIONE DEI SERVIZI DI INTERESSE GENERALE NEI PORTI DI PALERMO E TERMINI IMERESE

Tariffe per il servizio di raccolta e smaltimento rifiuti titolari di concessioni demaniali marittime assentite con licenza od atto formale od con anticipata occupazione, in ambito portuale di Palermo e Termini Imerese, secondo quando indicato in tariffa a titolo di compartecipazione alle spese per il servizio di ritiro rifiuti (solidi ed assimilati) dai cassonetti siti in ambito portuale, trasporto e smaltimento a discarica pubblica con il sistema della raccolta differenziata

Tariffario A.4 valido dall'1/01/2024

| Categoria di utente | tipologia di area | Tariffa oltre IVA ove dovuta | | note | |
|---|--------------------------------|---|--|--|--|
| 1 a) Uffici, banche, esercizi commerciali, bar, agenzie marittime, biglietterie ed assimilati | aree coperte | € 7,35 /mq. fino a 100 mq. | | Importo annuale di compartecipazione forfettaria da corrispondere entro il 28 febbraio di ogni anno alla OSP | |
| | | € 3,74 /mq. dal 101^ mq. al 300^ mq. | | | |
| | | € 0,77 /mq. per ogni mq. eccedente i 300 mq. | | | |
| | aree scoperte asservite | € 0,39 /mq. | | | |
| 2 a) Aree operative, Terminals, depositi merci e aree di stoccaggio | aree coperte e/o scoperte | € 0,77 /mq. fino a 500 mq. | | Importo annuale di compartecipazione forfettaria da corrispondere entro il 28 febbraio di ogni anno alla OSP | |
| | | € 0,26 /mq. dal 501^ mq. al 10.000^ mq. | | | |
| | | € 0,08 /mq. per ogni mq. eccedente i 10.000 mq. | | | |
| 3 a) Cantieri navali, rimessaggi imbarcazioni | per tutte le tipologie di aree | importo fisso € 288,48 indipendentemente dall'estensione della superficie | | Importo annuale di compartecipazione forfettaria da corrispondere entro il 28 febbraio di ogni anno alla OSP | |
| | aree coperte | € 0,77 /mq. a titolo di parte variabile | | | |
| | aree scoperte | € 0,39 /mq. a titolo di parte variabile | | | |
| 4 a) Abitazioni, alloggi di servizio, istituti religiosi ed associazioni Onlus | aree coperte | € 0,67 /mq. fino a 200 mq. | | Importo annuale di compartecipazione forfettaria da corrispondere entro il 28 febbraio di ogni anno alla OSP | |
| | | € 0,10 /mq. per ogni mq. eccedente i 200 mq. | | | |
| 5 a) tariffe riservate alle Amministrazioni pubbliche/istituzioni consegnatarie o comunque utilizzanti i beni demaniali marittimi ai sensi dell'articolo 34 del codice delle navigazione siti in ambito portuale, le quali dovranno corrispondere annualmente la tariffa riservata a titolo di compartecipazione alle spese per il servizio di ritiro rifiuti (solidi ed assimilati) dai cassonetti siti in ambito portuale, trasporto e smaltimento a discarica pubblica | coperta/sco perta | fino a 100 mq. € 133,02 | | Importo annuale di compartecipazione forfettaria da corrispondere entro il 28 febbraio di ogni anno alla OSP | |
| | | da 101 a 250 mq. € 332,57 | | | |
| | | da 251 a 2000 mq. € 3.325,66 | | | |
| | | da 251 a 2000 mq. € 3.325,76 | | | |
| | | oltre 2001 mq. € 6.651,32 | | | |
| 6 a) qualora vi fossero specchi acquei in concessione, i mq. da considerare per il calcolo della tariffa subiranno un abbattimento del 40% | | | | | |

Operazioni e Servizi Portuali Palermo srl OSP

AFFIDAMENTO CON LA FORMULA DELLA FINANZA DI PROGETTO DELLA CONCESSIONE DEI LAVORI E DELLA GESTIONE DEI SERVIZI DI INTERESSE GENERALE NEI PORTI DI PALERMO E TERMINI IMERESE

Tariffe per il servizio di raccolta e smaltimento rifiuti titolari di concessioni demaniali marittime assentite con licenza od atto formale od con anticipata occupazione, in ambito portuale di Palermo e Termini Imerese, secondo quando indicato in tariffa a titolo di compartecipazione alle spese per il servizio di ritiro rifiuti (solidi ed assimilati) dai cassonetti siti in ambito portuale, trasporto e smaltimento a discarica pubblica con il sistema della raccolta differenziata

Tariffario A.4 valido dall'1/01/2024

| Categoria di utente | tipologia di area | Tariffa oltre IVA ove dovuta | note |
|---|-------------------|------------------------------|------|
| Tutte le tariffe del presente tariffario sono soggette ad incremento dell'1% di anno in anno a partire dall'anno 2025 | | | |