



COMUNE DI PORTO VENERE
Provincia della Spezia

COPIA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero 88 del 22-05-2017

Oggetto: STUDIO DI FATTIBILITA' DEL CASTELLETTO GENOVESE DI PORTO VENERE - AGGIORNAMENTO E INTEGRAZIONE

L'anno duemiladiciassette il giorno ventidue del mese di maggio alla ore 13:45
Presso questa Sede Municipale, convocata nei modi di Legge, si è riunita la Giunta Comunale per deliberare sulle proposte contenute nell'ordine del giorno unito all'avviso di convocazione

Dei Signori componenti della Giunta Comunale di questo Comune:

Cognome e nome	Carica	Presente/Assente
Cozzani Matteo	Sindaco	P
Barsotti Paola	Vice Sindaco	P
Borghini Marco	Assessore	P
Dorgia Fabrizia	Assessore	P

Ne risultano presenti n. 4 e assenti n. 0

Assume la presidenza il Cozzani Matteo in qualità di Sindaco

Assistito dal SEGRETARIO COMUNALE Tomaselli Gustavo

Il Presidente, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale ad esaminare e ad assumere le proprie determinazioni sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto



COMUNE DI PORTO VENERE
Provincia della Spezia

Oggetto: STUDIO DI FATTIBILITA' DEL CASTELLETTO GENOVESE DI PORTO VENERE - AGGIORNAMENTO E INTEGRAZIONE

PARERE: Favorevole in ordine alla regolarità Regolarita' tecnica

Il Responsabile del servizio interessato
F.to Arch. Giorgia Ottolini

PARERE: Favorevole in ordine alla regolarità Regolarita' contabile

Il Responsabile del servizio interessato
F.to Davide Migliorini



COMUNE DI PORTO VENERE

Provincia della Spezia

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

- con D.G.C. n.190 del 30 ottobre 2015 è stato approvato lo studio di fattibilità del “Castelletto Genovese” di Porto Venere per l'affidamento in *project financing* dei lavori di intervento di riqualificazione dello stesso;
- il predetto studio è stato finanziato nella misura di Euro 40.000,00 da parte di FILSE S.p.A. per lo sviluppo della finanza di progetto a fronte di un importo stimato dell'incarico pari a Euro 50.000,00 con la compartecipazione del Comune con fondi propri per Euro 10.000,00;
- detto studio è stato, pertanto, sviluppato ai fini dell'avvio della procedura di gara per l'individuazione del concessionario, ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 207/2010 in applicazione di quanto disposto dall'art. 153 del D.Lgs. 163/2006;
- in data 18 aprile 2016 è entrato in vigore il D.Lgs. 50/2016, che abroga il D.Lgs. 163/2006, il cui art. 183 (Finanza di Progetto), che ha sostituito l'art. 153 del D.Lgs. 163/2006, prevede al comma 2 che l'amministrazione aggiudicatrice, ai fini dell'individuazione del Promotore, ponga a base di gara il “progetto di fattibilità”; quest'ultimo, secondo la definizione di cui all'art. 23 del medesimo decreto legislativo che individua nel “progetto di fattibilità tecnico economica” il primo livello di progettazione delle opere pubbliche, di fatto sostituisce il livello di progettazione preliminare di cui alla previgente normativa;
- la definizione dei contenuti dei tre livelli progettuali di cui al D.Lgs. 50/2016 è demandata ad un D.M. non ancora emanato e, nel periodo transitorio, si applica quanto previsto nel D.P.R. 207/2016, che è, pertanto, il riferimento normativo ancora in vigore con riguardo ai contenuti dello studio di fattibilità (art. 14.) ed al livello di progettazione preliminare (art. 17);
- stante il quadro normativo di cui sopra, si è reso necessario procedere all'aggiornamento ed alla integrazione dello studio di fattibilità del “Castelletto Genovese” già approvato, alla luce delle nuove disposizioni di cui al D.Lgs. 50/2016, al fine di procedere all'avvio della gara per l'individuazione del Promotore ai sensi dell'art. 183 del medesimo decreto legislativo;

DATO ATTO che:

- in data 14 dicembre 2016 è stata sottoscritta la Convenzione tra il Comune di Porto Venere e I.R.E. S.p.A. (di seguito IRE) per l'incarico di centrale di committenza per conto del Comune, ai fini dell'affidamento delle attività di individuazione del concessionario dell'intervento di riqualificazione del Castelletto Genovese;
- la suddetta convenzione prevede da parte di IRE, in particolare, oltre che la redazione degli atti di gara e lo svolgimento della relativa procedura, anche l'integrazione dei documenti tecnico-amministrativi contenuti nello Studio di Fattibilità, nella misura in cui si rende necessaria in funzione di quanto richiesto dalle norme per porre gli elaborati stessi a base di gara;



COMUNE DI PORTO VENERE

Provincia della Spezia

- in data 19-05-2017 al Prot. n. 7201 IRE ha consegnato l'integrazione dei documenti tecnico-amministrativi contenuti nello Studio di Fattibilità del "Castelletto Genovese" costituiti da una relazione integrativa comprendente i seguenti allegati:

- 1) Relazione archeologica preventiva;
- 2) Planimetria - Visura;
- 3) Prime indicazioni della sicurezza;
- 4) Categorie;
- 5) Cronoprogramma aggiornato;
- 6) Elementi essenziali dello schema di convenzione

DATO ATTO che lo studio di fattibilità, così come integrato e revisionato, risulta conforme al progetto di fattibilità previsto dall'art. 183 del D.Lgs. 50/2016 e contiene gli elementi essenziali atti a presentare proposte alternative da comparare in modo omogeneo e contiene, altresì, tutti gli elementi atti a verificare compiutamente i profili di fattibilità e i caratteri dell'investimento;

ACQUISITI i pareri favorevoli di regolarità tecnica, espresso dalla Responsabile dell'Area Urbanistica e Edilizia, e di regolarità contabile, espresso dal Responsabile dell'Area Amministrativa Finanziaria, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 267/2000;

VISTO il D.Lgs. nr. 267/2000 e ss. mm. ed ii. vigente statuto comunale;

VISTO il D.Lgs. nr. 50/2016 e il D.P.R. 207/2010 ove applicabile al caso di specie;

Con votazione unanime favorevole resa per alzata di mano;

DELIBERA

- di richiamare le premesse quale parte integrante e motivazione della presente deliberazione;
- di prendere atto, approvandolo per quanto di competenza, del progetto di Riqualficazione in project financing del "Castelletto Genovese" di cui in premessa, depositato agli atti d'ufficio ed i cui contenuti ed elaborati sono sintetizzati nell'indice allegato alla presente deliberazione;
- di incaricare l'Area Urbanistica, nella persona del R.U.P. Arch. Giorgia Ottolini, per l'invio dello studio a F.I.L.S.E. S.p.A. e per la prosecuzione nell'iter per l'attuazione dell'iniziativa.

Indi, riscontrata l'urgenza di provvedere,

Con votazione unanime favorevole resa per alzata di mano;

DELIBERA



COMUNE DI PORTO VENERE
Provincia della Spezia

- di dichiarare la presente immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 4°, D.Lgs. n.267 del 18.08.2000.



COMUNE DI PORTO VENERE
Provincia della Spezia

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto

Il Sindaco
F.to Matteo Cozzani

Il SEGRETARIO COMUNALE
F.to Gustavo Tomaselli

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Comunale certifica che il presente Verbale è stato affisso all'Albo Pretorio di questo Comune dal giorno 25-05-2017 per rimanervi quindici giorni consecutivi.

Porto Venere, li 25-05-2017

Il SEGRETARIO COMUNALE
F.to Gustavo Tomaselli

Nello stesso giorno 25-05-2017 in cui è stato affisso all'Albo Pretorio il presente verbale viene comunicato ai capigruppo consiliari ai sensi dell'art. 125 del D.lgs 18/8/2000, n. 267.

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La Deliberazione è divenuta esecutiva il _____ per decorso del termine di cui al 3° comma dell'art. 134 del D.Lgs 267 del 18/8/2000, senza che siano stati sollevati rilievi.

Porto Venere li

Il SEGRETARIO COMUNALE
Gustavo Tomaselli

Copia conforme all'originale per uso amministrativo.

Porto Venere li

25/05/2017

Il Segretario Comunale

Indice

Premessa

1	Origini del progetto	pag.	1
2	Obiettivi dell'intervento	pag.	3
3	Gruppo di lavoro, metodologia e articolazione dello studio di fattibilità	pag.	4
3.1	Gruppo di lavoro	pag.	4
3.2	Metodologia	pag.	4
3.3	Articolazione dello studio di fattibilità	pag.	6

Elementi rilevanti dello studio

1	Elementi rilevanti dello studio	pag.	1
----------	--	-------------	----------

Parte A - Relazione illustrativa

1	Inquadramento territoriale e socio - economico dell'intervento	pag.	1
1.1	Quadro istituzionale	pag.	1
1.2	Contesto territoriale e viario	pag.	2
1.3	Contesto urbanistico e infrastrutturale	pag.	8
1.4	Quadro normativo e compatibilità dell'intervento	pag.	9
1.4.1	Riferimenti catastali	pag.	9
1.4.2	Destinazione d'uso / utilizzo dell'immobile	pag.	9
1.4.3	Utilizzo previsto - Previsioni del "Programma di Valorizzazione del Polo Culturale di Porto Venere"	pag.	10
1.4.4	Strumenti di Pianificazione sovraordinati	pag.	10
1.4.5	Strumenti di pianificazione comunali	pag.	13
1.4.6	I vicoli	pag.	15
1.4.7	Compatibilità dell'intervento	pag.	16
1.4.8	Vincoli per la progettazione e criticità	pag.	17
1.5	Analisi dell'impatto socio- economico con riferimento al contesto produttivo e commerciale esistente	pag.	25
1.5.1	Contesto e condizioni socio-economiche	pag.	25
1.5.2	Analisi dell'impatto dell'iniziativa sull'attività commerciale	pag.	28
2	Analisi della domanda e dell'offerta	pag.	31
2.1	Composizione dei bisogni	pag.	31
2.2	Domanda dei servizi culturali in relazione alla fruizione di beni storici	pag.	32
2.2.1	Lineamenti essenziali del mercato del turismo culturale	pag.	32
2.2.2	Beni culturali: tutela e fruizione	pag.	35
2.3	Offerta dei servizi culturali sul territorio comunale	pag.	36
2.4	Domanda dei servizi bar-ristorativi	pag.	37
2.4.1	Premessa	pag.	37
2.4.2	Lineamenti essenziali della ristorazione di qualità	pag.	37
2.4.3	I valori della ristorazione di qualità oggi	pag.	38
2.4.4	I ristoranti "stellati"	pag.	40
2.4.5	Un nuovo modello di ristorazione italiana	pag.	45
2.5	Offerta di servizi ristorativi sul territorio comunale	pag.	46

3	Analisi delle alternative progettuali	pag. 48
3.1	Individuazione delle alternative progettuali	pag. 48
3.1.1	Identificazione delle possibili soluzioni progettuali alternative dal punto di vista delle scelte tecnologiche	pag. 48
3.1.2	Le possibili soluzioni progettuali dal punto di vista organizzativo, finanziario e gestionale	pag. 49
3.2	Matrice delle alternative progettuali	pag. 51
3.3	Le alternative progettuali: combinazione di soluzioni prescelte	pag. 54
3.4	Analisi SWOT delle alternative identificate	pag. 56
3.5	Scelta dell'alternativa d'intervento	pag. 58
3.5.1	Metodologia impiegata: l'analisi multicriteria (AMC)	pag. 58
3.5.2	Raffronto delle alternative	pag. 66
4	Studio dell'impatto ambientale della soluzione progettuale individuata	pag. 71
4.1	Analisi sommaria delle componenti ambientali	pag. 71
4.2	Analisi dei vincoli	pag. 72
4.3	Analisi degli impatti ambientali	pag. 72
4.4	Analisi di stabilità delle strutture esistenti e del substrato geologico del sito	pag. 75
4.4.1	Diagnosi delle condizioni statistiche del manufatto	pag. 75
4.4.2	Analisi sommaria degli aspetti geologici, geotecnici, idraulici, idrogeologici desunti dalle cartografie disponibili	pag. 76
4.5	Analisi dell'impatto ambientali prodotto dalle soluzioni tecnologiche alternative	pag. 77
Parte B - Relazione tecnica		
1	Premessa	pag. 1
2	Caratteristiche funzionali e tecniche dei lavori da realizzare nonché dei materiali da impiegare	pag. 2
2.1	Obiettivi perseguiti dall'intervento tecnico	pag. 2
2.2	Descrizione degli interventi ipotizzati per spazi funzionali	pag. 4
2.2.1	Descrizione degli interventi ed indicazioni operative	pag. 4
2.2.2	Descrizione del progetto di nuova utilizzazione e delle opere murarie ed impiantistiche connesse	pag. 5
2.3	Tecniche costruttive, materiali impiegati e norme tecniche da applicare	pag. 9
2.3.1	Premessa	pag. 9
2.3.2	Interventi prevedibili	pag. 10
2.4	Aspetti energetici ed acustici	pag. 26
3	Sostenibilità ambientale e della compatibilità paesaggistica dell'intervento	pag. 28
3.1	Definizione dei requisiti degli interventi di ristrutturazione, delle caratteristiche e dei collegamenti con il contesto nel quale l'intervento si inserisce	pag. 28
3.1.1	Contesto di inserimento	pag. 28
3.1.2	Destinazione per l'utilizzo degli spazi e requisiti degli interventi	pag. 28
3.2	Definizione delle misure idonee a salvaguardare la tutela ambientale, i valori culturali e paesaggistici	pag. 29
4	Cronoprogramma dell'intervento	pag. 32
5	Calcolo sommario della spesa	pag. 35

Parte C – Elaborati progettuali

1	Premessa	pag.	1
----------	-----------------	-------------	----------

Parte D - Relazione tecnico-economica

1	Caratteristiche del partenariato pubblico-privato	pag.	1
1.1	Fondamenti del partenariato	pag.	1
1.2	Soggetti coinvolti, relazioni economiche e giuridiche	pag.	3
1.3	Analisi dei rischi dell'iniziativa	pag.	6
1.3.1	Impostazione metodologica	pag.	6
1.3.2	Identificazione e definizione dei rischi	pag.	8
1.3.3	Allocazione dei rischi	pag.	13
1.3.4	Definizione del profilo di rischio del progetto	pag.	13
2	Analisi Public Sector Comparator	pag.	15
2.1	Metodologia adottata	pag.	15
2.2	Stima della PSC Base	pag.	16
2.3	Neutralità competitiva	pag.	18
2.4	Valore dei rischi	pag.	19
2.5	PSC e Value for Money	pag.	27
3	Analisi di sostenibilità finanziaria	pag.	29
3.1	Definizione del modello di valutazione	pag.	29
3.1.1	Metodologia adottata	pag.	29
3.1.2	Procedimento per l'analisi di sostenibilità finanziaria nell'ottica dell'operatore privato	pag.	31
3.1.3	Procedimento per l'analisi di sostenibilità finanziaria nell'ottica dell'operatore pubblico	pag.	39
3.2	Ipotesi utilizzate nel modello di valutazione	pag.	41
3.2.1	Ciclo di vita del progetto	pag.	41
3.2.2	Ipotesi relative alle analisi economico-finanziarie	pag.	42
3.3	Contributi pubblici specifici del progetto	pag.	43
3.4	Opera pubblica	pag.	44
3.4.1	Piano di marketing	pag.	44
3.4.2	Piano di realizzazione degli interventi	pag.	46
3.4.3	Piano di gestione	pag.	47
3.4.4	Budget	pag.	48
3.5	Opera ancillare	pag.	53
3.5.1	Piano di marketing	pag.	53
3.5.2	Piano di realizzazione degli interventi	pag.	58
3.5.3	Piano di gestione	pag.	58
3.5.4	Budget dell'Opera ancillare	pag.	59
3.6	Società di progetto	pag.	65
3.6.1	Piano di gestione	pag.	65
3.6.2	Budget della Società di Progetto	pag.	68
3.7	Analisi di sostenibilità finanziaria nell'ottica dell'operatore privato	pag.	70
3.7.1	Budget consolidato dell'iniziativa	pag.	70
3.7.2	Piano Economico Finanziario dell'iniziativa	pag.	76
3.7.3	Analisi dei risultati	pag.	86
3.7.4	Analisi di sensitività	pag.	89
3.8	Analisi di sostenibilità finanziaria nell'ottica dell'operatore pubblico	pag.	91
3.8.1	Situazione "Senza intervento"	pag.	91
3.8.2	Situazione "Con intervento"	pag.	93
3.8.3	Analisi finanziaria e dei risultati	pag.	94

Studio di fattibilità tecnico-economica relativo alla riqualificazione dell'edificio storico "Castelletto Genovese" nel comune di Porto Venere (SP)
INDICE

4	Analisi di fattibilità economica e sociale	pag. 96
4.1	Definizione del procedimento adottato per l'analisi	pag. 96
4.1.1	Metodologia adottata	pag. 96
4.1.2	Ipotesi di carattere generale	pag. 98
4.1.3	Ciclo di vita del progetto ed arco temporale di riferimento	pag. 99
4.2	Analisi dei costi e benefici relativi alla situazione "Senza intervento"	pag. 100
4.2.1	Costi economici interni	pag. 100
4.2.2	Flusso di cassa economico	pag. 100
4.3	Analisi dei costi e benefici relativi alla situazione "Con intervento"	pag. 101
4.3.1	Costi economici interni	pag. 101
4.3.2	Benefici economici interni	pag. 102
4.3.3	Costi economici esterni	pag. 103
4.3.4	Benefici economici esterni	pag. 107
4.3.5	Flusso di cassa economico	pag. 109
4.4	Analisi differenziale dei risultati economici e sociali del progetto	pag. 111
5	Elementi essenziali dello schema di convenzione	pag. 113

Allegati

Allegato A - Trasferimento della proprietà dell'immobile castelletto genovese
Allegato B - Relazione storico - artistica
Allegato C - Studi geologici
Allegato D - Elementi base per le specifiche tecniche
Allegato E - Relazione strutturale
Allegato F - Relazione tecnica
Allegato G - Mappe interventi
Allegato H - Tavole relative agli elaborati progettuali
Allegato I - Analisi Public Sector Comparator
Allegato L - Analisi di sostenibilità finanziaria
Allegato M - Analisi di fattibilità economica sociale
Allegato N - Analisi malte ed intonaci