



# COMUNE DI PIETRA DE' GIORGI

Provincia di Pavia

Piazza Don Valentino Arpesella, 2 • C.a.p. 27040

Tel. 0385-85110

e-mail: [info@comune.pietradegiorgi.pv.it](mailto:info@comune.pietradegiorgi.pv.it)

internet: [www.comune.pietradegiorgi.pv.it](http://www.comune.pietradegiorgi.pv.it)

PEC [comune.pietradegiorgi@pec.it](mailto:comune.pietradegiorgi@pec.it)

C.F. 84000710180 – P. IVA 00475080180

## **ALLEGATO A: RELAZIONE DI VALUTAZIONE COMPARATIVA**

**Ai sensi dell'Art. 175, comma 2, del D.Lgs. 36/2023**

**OGGETTO: Progetto di rigenerazione abitativa e sociale degli immobili comunali di Via Moretti n. 10 e Via Vidaschi n. 94. INVESTIMENTO STIMATO (CAPEX): € 280.000,00.**

**VALORE STIMATO DELLA CONCESSIONE: € 350.000,00**

Premesso che, ai sensi dell'art. 175, comma 2, D.lgs 36/2023:

*“2. Il ricorso al partenariato pubblico-privato è preceduto da una valutazione preliminare di convenienza e fattibilità. La valutazione si incentra sull'idoneità del progetto a essere finanziato con risorse private, sulle condizioni necessarie a ottimizzare il rapporto tra costi e benefici, sulla efficiente allocazione del rischio operativo, sulla capacità di generare soluzioni innovative, nonché sulla capacità di indebitamento dell'ente e sulla disponibilità di risorse sul bilancio pluriennale. A tal fine, la valutazione confronta la stima dei costi e dei benefici del progetto di partenariato, nell'arco dell'intera durata del rapporto, con quella del ricorso alternativo al contratto di appalto per un arco temporale equivalente”*

### **1. PREMESSA E FINALITÀ DELLA VALUTAZIONE**

Il Comune di Pietra de' Giorgi persegue da anni una politica attiva di contrasto allo spopolamento e di recupero del patrimonio edilizio dismesso, formalizzata nel progetto “Abitare per Crescere”.

L'obiettivo è trasformare immobili in stato di abbandono in alloggi a canone calmierato e spazi per micro-economie locali (modello "Casa e Bottega"), garantendo la funzione sociale della proprietà senza consumo di nuovo suolo. La presente relazione valuta se il Partenariato Pubblico-Privato (PPP) sia il modello più idoneo per ottimizzare il rapporto costi-benefici e garantire la sostenibilità dell'intervento nell'arco dell'intera durata del rapporto, che sarà definita nel corso della procedura e che qui si stima in via programmatica in un trentennio

### **2. IDONEITÀ DEL PROGETTO AL FINANZIAMENTO CON RISORSE PRIVATE**

**Il progetto presenta un'elevata bancabilità e idoneità al finanziamento privato per le seguenti ragioni:**

- **Flussi di Cassa Certi:** La gestione degli immobili ed i canoni di locazione percepiti garantisce ricavi stabili derivanti dai canoni di locazione sociale (canoni calmierati) e dai canoni commerciali delle botteghe.
- **L'operazione fa leva sull'integrazione tra capitale privato e incentivi statali,** in particolare il Conto Termico 3.0, che può coprire tra il 75% e l'80% delle spese ammissibili.

### **3. ALLOCAZIONE EFFICIENTE DEL RISCHIO OPERATIVO**

A differenza dell'appalto, il PPP assicura il trasferimento integrale del rischio operativo al partner privato, come prescritto dal Codice dei Contratti:

- **Rischio di Costruzione:** Eventuali varianti, errori progettuali o ritardi nella realizzazione delle opere energetiche sono a totale carico del concessionario.
- **Rischio di Domanda e Disponibilità:** Il concessionario assume il rischio economico legato all'eventuale inoccupazione degli alloggi o alla morosità degli inquilini. Questo rischio è mitigato dall'integrazione strategica con la piattaforma ITALINK, che facilita lo scouting dei nuovi residenti.
- **Rischio Finanziario:** L'incertezza legata all'effettivo incasso degli incentivi GSE ricade sul privato, che è incentivato a garantire il massimo risultato prestazionale energetico.

### **4. CAPACITÀ DI GENERARE SOLUZIONI INNOVATIVE**

Il modello di PPP favorisce l'adozione di soluzioni che un semplice appalto non garantirebbe:

- **Standard Prestazionali Elevati:** L'imposizione del livello nZEB (Near Zero Energy Building) richiede l'integrazione di tecnologie avanzate (pompe di calore, fotovoltaico, VMC) che il privato è incentivato a mantenere al meglio per preservare il valore dell'investimento.
- **L'uso residenziale o misto degli immobili** permette di rigenerare il tessuto sociale ed economico del borgo, integrando la residenza con attività artigianali che fungono da servizi di prossimità.
- **Governance Sociale:** L'inserimento del Gestore Sociale (Terzo Settore) assicura una gestione relazionale e di mediazione che previene il degrado sociale degli immobili.

## 5. ANALISI COMPARATIVA: PPP VS APPALTO TRADIZIONALE

La valutazione mette a confronto la modalità di partenariato con il ricorso al contratto di appalto su un orizzonte temporale equivalente (stimato 30 anni):

| Parametro                 | Modello Appalto Tradizionale  | Modello PPP (Concessione)   |
|---------------------------|---|---|
| Impatto sul Bilancio      | Richiede copertura immediata di € 280.000 tramite risorse proprie o indebitamento.          | Investimento a "Impatto Zero": capitale anticipato dal privato e recuperato tramite gestione. |
| Capacità di Indebitamento | Riduce la capacità di indebitamento dell'Ente per altri servizi essenziali.                 | Non incide sul debito pubblico dell'Ente (off-balance).                                       |
| Rischio Manutentivo       | Manutenzione ordinaria e straordinaria a carico del Comune per 30 anni.                     | Manutenzione integrale a carico del privato per l'intera durata della concessione.            |
| Efficienza Gestionale     | Gestione diretta dei canoni e dello scouting residenti complessa per la struttura comunale. | Gestione professionale integrata con ITALINK e Gestore Sociale.                               |
| Certezza del Risultato    | Rischio di contenziosi e varianti tipico degli appalti di lavori.                           | Certezza del raggiungimento degli obiettivi energetici e sociali legati alla remunerazione.   |

## 6. CONCLUSIONI

Il ricorso al Partenariato Pubblico-Privato risulta superiore all'appalto in termini di Value for Money. Il modello permette all'Amministrazione di rigenerare immobili degradati e contrastare lo spopolamento senza oneri finanziari diretti, trasferendo i rischi industriali e gestionali al mercato e garantendo al contempo un elevato standard qualitativo e sociale per la collettività.

**Il Responsabile Unico del Progetto (RUP)**