



# COMUNE DI PISOGNE

PROVINCIA DI BRESCIA

Viale Vallecamonica, 2 - 25055 Pisogne

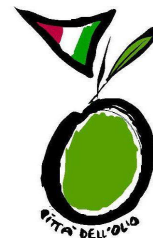
Tel. 0364/883011

C.F. - P.IVA : 00377510177

E- mail: [info@comune.pisogne.bs.it](mailto:info@comune.pisogne.bs.it)

pec: [protocollo@pec.comune.pisogne.bs.it](mailto:protocollo@pec.comune.pisogne.bs.it)

sito internet <http://www.comune.pisogne.bs.it>



**Programma Triennale delle esigenze pubbliche idonee a essere soddisfatte  
attraverso forme di partenariato pubblico-privato  
(D.Lgs. 36/2023 art. 175 comma 1 e art. 174 e 175)  
in allegato al Programma Triennale delle Opere Pubbliche  
2025-2027**

### **Attività da soddisfare attraverso le forme di partenariato pubblico-privato:**

Affidamento della “realizzazione e gestione della nuova area attrezzata per il turismo itinerante con servizi annessi in Via Nistoi – Area Camper”.

Si ipotizza l'utilizzo dalla fine del 2025 (inizio 2026) sino al fine del 2049 (23 anni complessivi) **periodo indicativamente fissato in febbraio 2026- febbraio 2049**. Periodo che potrà essere prolungato a seguito degli accordi che potranno perfezionarsi con la proprietà delle aree oggetto di intervento.

Il totale complessivo dei ricavi ammonta a circa 6.600.000,00 per la copertura dei costi di gestione e di realizzazione. Il quadro economico complessivo dell'intervento, comprese spese di progettazione e altri oneri (RUP, spese di gara, arrotondamenti e imprevisti) ammonta a circa 8.300.000,00

Il costo per la realizzazione delle opere ammonta a circa 360.000,00, IVA esclusa.

### **Esigenza dell'Amministrazione:**

Fornire un servizio efficiente tramite la realizzazione di una o più “aree Camper” presso il capoluogo.

### **Proprietà dell'area e degli immobili e localizzazione:**

I mappali interessati dall'intervento sono:

- Mappali n. 2148 – 9273 in proprietà del Comune di Pisogne;  
- Mappali n. 2146 – 2149 – 2150 – 4244 – 5495 – 9275 in proprietà della società IMMOBILIARE IL PONTE S.P.A. dati in concessione al comune di Pisogne sino a all'anno 2039 con possibilità di proroga sino al 2049 (Convenzione di utilizzo dell'area approvata con deliberazione di Giunta Comunale n. 193 del 09/10/20218 e pervenuta sottoscritta dalla proprietà in data 13/03/2019) – atto di cessione dell'area del notaio Luigi Zampaglione, Notaio in Vestone (BS) (Repertorio N.108267 – Racc. 38366 del 05/12/2018) con servitù di passaggio costituita a favore del Comune di Pisogne (fondo dominante) e precisamente a favore dei mappali 12739 e 2148 del foglio 1 Catasto Terreni di Pisogne di proprietà Comunale ed a carico di una parte dei terreni qui venduti (fondo servente) e precisamente a carico dei mappali 2146/parte, 2149/parte e 2150/parte del foglio 1 Catasto Terreni di Pisogne, una servitù di uso pubblico per una striscia larga metri lineari 10 (dieci) identificata in colore rosso nell'estratto mappa allegato all'atto.

### **Modalità di attuazione:**

#### **Il Partenariato Pubblico Privato (PPP)**

Il PPP comprende una vasta gamma di modelli di cooperazione tra il settore pubblico e quello privato. Il ricorso al PPP, attraverso le sue diverse metodologie attuative può, in generale, essere evocato in tutti quei casi in cui il settore pubblico intenda realizzare un progetto che coinvolga un'opera pubblica, o di pubblica utilità, la cui progettazione, realizzazione, gestione e

finanziamento – in tutto o in parte – siano affidati al settore privato.

### **Tipologia di intervento:**

La finanza di progetto (o *project financing*) è stata introdotta nell'ordinamento italiano dalla L. 415/1998 (cd. legge Merloni-ter) è stata disciplinata dall'art. 183 del d.lgs. n. 50/2016 ed oggi è disciplinata dall'art. 174 e seguenti del D.lgs 36/2023 (cd. Codice dei contratti pubblici).

Si tratta di un fenomeno complesso, definito dal legislatore (art. 174, comma 1, del d.lgs. n. 36/2023) come "un'operazione economica in cui ricorrono congiuntamente le seguenti caratteristiche:

- tra un ente concedente e uno o più operatori economici privati è instaurato un rapporto contrattuale di lungo periodo per raggiungere un risultato di interesse pubblico;
- la copertura dei fabbisogni finanziari connessi alla realizzazione del progetto proviene in misura significativa da risorse reperite dalla parte privata, anche in ragione del rischio operativo assunto dalla medesima;
- alla parte privata spetta il compito di realizzare e gestire il progetto, mentre alla parte pubblica quello di definire gli obiettivi e di verificarne l'attuazione;
- il rischio operativo connesso alla realizzazione dei lavori o alla gestione dei servizi è allocato in capo al soggetto privato.

È proprio in virtù della loro potenziale attitudine all'autofinanziamento, che le opere si distinguono in tre tipologie: opere calde, tiepide e fredde. Sono calde, le opere che hanno la capacità di autofinanziarsi in misura integrale; tiepide, le opere che sono in grado di autofinanziarsi solo parzialmente e che, quindi, rendono necessario un contributo pubblico; fredde, le opere che non hanno la capacità di autofinanziarsi neppure in parte, rendendosi, dunque, indispensabile un intervento pubblico, che può realizzarsi in forme diverse, a seconda della natura dell'opera.

**Nel caso in esame si tratta di un' "opera calda ovvero si tratta di progetti dotati di una intrinseca capacità di generare reddito attraverso ricavi da utenza:** i ricavi commerciali prospettici di tali progetti consentono al settore privato un integrale recupero dei costi di investimento nell'arco della vita della concessione. In tale tipologia di progetti, il coinvolgimento del settore pubblico si limita ad identificare le condizioni necessarie per consentire la realizzazione del progetto, facendosi carico delle fasi iniziali di pianificazione, autorizzazione, indizione dei bandi di gara per l'assegnazione delle concessioni e fornendo la relativa assistenza per le procedure autorizzative;

### **Tipologia di contratto:**

#### **Le tipologie di PPP**

Ferma restando la necessità che ricorrano tutte le richiamate caratteristiche generali dei PPP, l'art. 174, comma 3, del d.lgs. n. 36/2023 non offre una definizione di PPP di tipo contrattuale, quanto piuttosto un'elencazione delle figure contrattuali da ascrivere a questa categoria. In particolare, il PPP di tipo contrattuale comprende, anzitutto, le figure, espressamente nominate dal d.lgs. n. 36/2023 della concessione, della locazione finanziaria e del contratto di disponibilità:

- **La concessione** è il contratto a titolo oneroso stipulato per iscritto a pena di nullità in virtù del quale una o più amministrazioni aggiudicatrici o uno o più enti aggiudicatori affidano l'esecuzione di lavori o la fornitura e la gestione di servizi a uno o più operatori economici, ove il corrispettivo consista unicamente nel diritto di gestire i lavori o i servizi oggetto dei contratti o in tale diritto accompagnato da un prezzo (cfr. Allegato I.1 del d.lgs. n. 36/2023).
- **La locazione finanziaria** di opere pubbliche è una forma di realizzazione di opere per mezzo della quale una società di leasing acquista da un operatore economico un bene esistente o da realizzare e lo cede in godimento, per un determinato periodo di tempo, alla pubblica amministrazione a fronte del pagamento di un canone periodico fisso, comprensivo di eventuali servizi accessori (cfr. art. 196 del d.lgs. n. 36/2023).

- **Il contratto di disponibilità**, di cui all'art. 197 del d.lgs. n. 36/2023, è il contratto con il quale un operatore economico si obbliga, verso un corrispettivo e con organizzazione dei mezzi necessari e con gestione a proprio rischio, a compiere ed a far godere all'amministrazione aggiudicatrice un'opera, destinata all'esercizio di un pubblico. L'operatore economico garantisce il miglior godimento dell'opera, mantenendola in stato da servire all'uso convenuto ed eliminandone a proprie spese i vizi, anche sopravvenuti. Il contratto può prevedere il trasferimento in proprietà all'amministrazione dell'opera, verso il pagamento di un corrispettivo ulteriore (cfr. Allegato I.1. del d.lgs. n. 36/2023).

Viste le esigenze dell'amministrazione nonché la tipologia di opera e di servizio da offrire si procederà con **la "concessione"** come in precedenza illustrata.

**Motivazioni per l'affidamento dell'attività attraverso le forme di partenariato pubblico - privato:**

L'impiego delle risorse finanziarie andrebbe realizzato in tempi rapidi, 1/2 anni, difficilmente compatibili con le attuali dinamiche del bilancio comunale caratterizzato da una certa rigidità nell'accedere ai finanziamenti pubblici. **Tenuto conto del costo complessivo delle opere (circa 360.000,00) nonché dei relativi oneri (IVA, Spese di progettazione, imprevidi spese di gara e RUP ecc..) servirebbe un investimento di circa 580.000,00 Euro.**

Analogamente anche la realizzazione degli interventi di cui sopra effettuata direttamente all'Amministrazione porterebbe un appesantimento del lavoro degli uffici in quanto sarebbe richiesto un incremento nell'utilizzo delle risorse tecniche presenti nell'organico mentre sono già in corso la progettazione e realizzazione degli interventi legati al PNRR.

Dar corso in tempi rapidi al piano degli investimenti consentirebbe inoltre di portare a regime rapidamente una gestione ottimale degli stessi conseguendo anche risparmi economici.

Il miglioramento della gestione degli impianti e della gestione degli interventi manutentivi sia ordinari che straordinari è possibile accorciando la filiera procedurale della loro realizzazione.

Questo è ottenibile prevedendo di porre in capo al gestore degli impianti di alcune attività quali la ricerca guasti e perdite ed i relativi lavori di riparazione.

Lo spostamento di queste competenze si rende necessario per ottimizzare l'impiego delle risorse tecniche disponibili nell'organico degli uffici concentrando le loro attività sulla parte di controllo dei contratti e delle attività.

Solo una modalità attuativa che abbinati investimenti consistenti con filiera corta nella realizzazione e della gestione degli stessi potrebbe garantire un risultato ottimale: per quanto sopra detto la realizzazione con risorse proprie dell'amministrazione non pare compatibile e sarebbe opportuno l'ottenimento mediante le forme previste dal partenariato pubblico – privato.

**PROPONENTE:** Operatore economico esterno che recepisce l'esigenza presente nel piano. La proposta del proponente sarà valutata secondo le modalità indicate dal D.lgs 36/2023 codice dei contratti pubblici

Il Responsabile del Settore Tecnico  
Ing. Venturini Angelo

*(Documento informatico firmato digitalmente, ai sensi del T.U. n. 445/2000 e del D.lgs. n. 82/2005 e relative norme collegate)*