



Comune di Quartu Sant'Elena

Città Metropolitana di Cagliari

Copia

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero **72** del **05/04/2024**

Oggetto: Programma triennale delle esigenze pubbliche idonee a essere soddisfatte attraverso forme di partenariato pubblico-privato - RIQUALIFICAZIONE EX DISTILLERIE CAPRA - Determinazione valore complessivo stimato investimento privato.

L'anno **2024**, addì **5** del mese di **Aprile**, alle ore **11.45** in Quartu Sant'Elena, nella sala comunale delle adunanze, regolarmente convocata, si è riunita la Giunta Comunale.
Sono presenti, per la trattazione dell'argomento in oggetto, i signori:

<i>Sindaco</i>	<i>Presente</i>
MILIA Graziano Ernesto	No
<i>Assessori</i>	
SANNA Salvatore	Si
CAMBONI Marco	Si
CARTA Cinzia	No
COGONI Tiziana	Si
CONTI Antonio Mauro	Si
MANCA Barbara	Si
PERRA Rossana	Si
VANINI Aldo	No

Presenti: 6

Assenti: 3

Partecipa alla seduta Il Segretario Generale Maggio Paolo.

Assessore SANNA Salvatore assume la presidenza e, constatata la presenza del numero legale, mette in trattazione l'argomento in oggetto.



Comune di Quartu Sant'Elena

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO CHE:

- dando seguito a quanto stabilito con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 28.02.2022, l'Amministrazione comunale ha acquisito al proprio patrimonio immobiliare il compendio denominato "ex Distillerie Capra" con atto Rep. n. 8648/7751 del 20 novembre 2023, rogito notaio Gianluca Pisu in Quartu Sant'Elena, per l'importo complessivo di € 1.110.000,00 a cui sommare gli oneri notarili;
- con propria deliberazione n. 73 del 23.03.2022, questa Amministrazione ha preso atto del progetto definitivo, con accorpamento della fase del documento di fattibilità tecnico economica, per la Riqualficazione, recupero e riuso delle ex Distillerie Capra a Quartu come nuovo ecosistema dell'innovazione tecnologica FARM al fine di poter partecipare, in partnership anche con l'Università degli Studi di Cagliari, alla seconda fase dell'"Avviso per la manifestazione di interesse per la candidatura di idee progettuali da ammettere ad una procedura negoziale finalizzata al finanziamento di interventi di riqualificazione e rifunzionalizzazione di siti per la creazione di ecosistemi dell'innovazione nel Mezzogiorno", di importo complessivo di € 9.500.000,00 di cui € 6.000.000,00 di lavori e di € 3.500.000,00 di somme a disposizione, importo comprensivo dell'importo di € 1.165.000,00 necessario per l'acquisizione al patrimonio pubblico dell'intero compendio immobiliare;
- tale candidatura non è stata ammessa alla procedura negoziale finalizzata al finanziamento di interventi di riqualificazione e rifunzionalizzazione;

Tutto ciò premesso,

CONSIDERATO CHE tra gli indirizzi strategici derivanti dal Programma di Mandato del Sindaco trasfusi nel Documento Unico di Programmazione dell'Ente 2024/2026, è stata data particolare importanza alla necessità di promuovere l'apporto di capitali privati negli investimenti ritenuti indispensabili alla crescita e allo sviluppo socio-economico della Città;

RICHIAMATA la propria deliberazione n. 60 del 19/03/2024, avente ad oggetto: "SOLLECITAZIONE DEL MERCATO DEI CAPITALI PRIVATI PER INVESTIMENTI STRATEGICI CON RICORSO AGLI STRUMENTI DI P.P.P. PREVISTI DAL D.LGS. N. 36/2023. EVENTO INFORMATIVO E MANIFESTAZIONI INTERESSE PER INTERVENTI SU EX FORNACI PICCI ED EX DISTILLERIA CAPRA";

CONSIDERATO che riguardo al progetto di riqualificazione del compendio immobiliare "Ex Distillerie Capra", prima di intraprendere la realizzazione dell'opera pubblica mediante risorse proprie, anche derivanti da specifiche forme di indebitamento, si intende verificare la presenza sul mercato di operatori economici che garantiscano la progettazione esecutiva, la realizzazione e la futura gestione in concessione in cambio di un canone di disponibilità a carico dell'Ente o dell'eventuale nuovo soggetto giuridico scaturente dagli accordi di collaborazione in essere tra questa Amministrazione e l'Università degli Studi di Cagliari.

ATTESO CHE si intende operare anche mediante forme di sollecitazione del mercato dei capitali privati secondo quanto previsto dall'art. 193 comma 11 del Codice dei Contratti di cui al D.Lgs. n. 36/2023 e a tal fine si rende necessario verificare il permanere alla data odierna della validità delle stime economiche relative Progetto di recupero, ristrutturazione edilizia con integrazione di volumi e riuso delle ex Distillerie Capra approvato con atto di G.C. n. 73/2022;

VISTA la Relazione istruttoria allegata alla presente, predisposta dal R.U.P. ing. Giulio Barca di concerto con l'ing. Roberta Porcu, progettista, entrambi già individuati con propria deliberazione n. 60 del 09.03.2022, finalizzata a esplicitare del permanere alla data odierna della validità delle stime relative Progetto di recupero la possibilità e i termini di utilizzo degli elaborati progettuali per la Riqualficazione, recupero e riuso delle ex Distillerie Capra già in possesso dell'Amministrazione comunale oltreché stimare presuntivamente il valore complessivo degli investimenti da effettuare da parte dei privati, meglio descritto dal Quadro Economico di Spesa a seguire:

L	IMPORTO COMPLESSIVO DEI LAVORI	RISORSE PRIVATE	RISORSE PUBBLICHE
L1	Importo lavori a corpo a base d'asta:	€ 5.820.000,00	



Comune di Quartu Sant'Elena

L2	Oneri per la sicurezza (non soggetti a ribasso):	€ 180.000,00	
T			
T	TOTALE IMPORTO LAVORI (L1+L2) iva escl.	€ 6.000.000,00	
T			
T	TOTALE LAVORI E SERVIZI A BASE D'ASTA (L+P)	€ 6.000.000,00	
B			
B	SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE		
B1	Prove di carico, rilievi, indagini e sondaggi		
a	Rilievo di dettagli	€ 20.000,00	
b	Verifiche statiche su preesistente	€ 70.000,00	
c	Verifiche presenza inquinanti e caratterizzazione terre	€ 20.000,00	
d	Indagini geognostiche	€ 30.000,00	
e	Indagini archeologiche	€ 20.000,00	
B2	Spese tecniche		
a	Attività tecnico amministrative connesse alla progettazione	€ -	€ -
b	Verifica del PFTE e del progetto esecutivo	€ -	€ 120.000,00
c	Collaudo statico, tecnico-amministrativo, acustico, APE	€ 120.000,00	
d	Progettazione esecutiva	€ 140.000,00	
e	Direzione dei lavori	€ 200.000,00	
f1	Coordinamento per la sicurezza - PROG	€ 60.000,00	
f2	Coordinamento per la sicurezza - ESEC	€ 100.000,00	
g1	Assistenza al RUP - ESEC	€ -	€ 59.177,20
g2	Assistenza al RUP - PROG	€ -	€ 10.822,80
h1	Cassa su spese tecniche (b,c,d,e,f,g), pari al 4% - PROG	€ 8.000,00	€ 432,91
h2	Cassa su spese tecniche (b,c,d,e,f,g), pari al 4% - ESEC	€ 16.800,00	€ 2.367,09
B3	Incentivo per funzioni tecniche art. 113 D.Lgs. 50/2016	€ 105.100,00	
B4	Acquisto arredi (compresa IVA 22%)	€ 263.825,00	
B5.1	Commissioni Giudicatrici, Collegio Consultivo Tecnico - PROG	€ -	€ 30.000,00
B5.2	Commissioni Giudicatrici, Collegio Consultivo Tecnico - DL	€ -	€ 30.000,00
B6	Oneri per pubblicità	€ 10.000,00	
B7	Allacciamenti pubblici servizi	€ 25.000,00	
B8	Contributo autorità di vigilanza ANAC	€ -	€ 950,00
B8.2	Contributo autorità di vigilanza ANAC - ESEC	€ -	
B9	IVA		
a	Sull'importo lavori (prudenzialmente stimata al 22% su L)	€ 1.320.000,00	



Comune di Quartu Sant'Elena

b	Sulle spese per prove di carico, rilievi, indagini e sondaggi (22% su B1)	€ 35.200,00	
c.1	Sulle spese tecniche (22% su B2) - PROG	€ 45.760,00	€ 28.876,26
c.2	Sulle spese tecniche (22% su B2) - ESEC	€ 92.400,00	€ 13.539,74
B10	Imprevisti	€ 147.915,00	
T TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE			
		€ 2.850.000,00	
T IMPORTO COMPLESSIVO DEL FINANZIAMENTO (L+B)			
		€ 8.850.000,00	€ 296.166,00
VALORE INVESTIMENTI PPP			
		€ 7.356.640,00	€ 253.750,00

RITENUTO dover procedere alla presa d'atto del valore complessivo dell'investimento di cui trattasi anche al fine del necessario aggiornamento del programma triennale delle esigenze pubbliche idonee a essere soddisfatte attraverso forme di partenariato pubblico-privato inserito ai sensi del comma 1 dell'art. 175 del D.Lgs. n. 36 del 31.03.2023 recante "Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'art. 1 della Legge 21 giugno 2022, n. 78, nel Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) 2024/2026;

VISTA la proposta di deliberazione n. 79 del 02/04/2024, del Settore dell'Unità di Progetto Intersettoriale, per l'argomento di cui all'oggetto;

ACQUISITI sulla presente proposta di deliberazione, ai sensi degli Artt. 49 e 147bis, del D.Lgs. 18/08/00, n. 267, e ss.mm.ii il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, dai Dirigenti facenti parte dell'Unità di Progetto Intersettoriale costituita con propria deliberazione n. 60/2024, nonché il parere favorevole di regolarità contabile, espresso dal Dirigente del Settore 2 - Programmazione Economico Finanziaria, Controllo di Gestione e Controllo Partecipate;

DATO ATTO, altresì, che è stato acquisito il parere in ordine alla conformità amministrativa, alle leggi, allo Statuto ed ai Regolamenti ai sensi dell'art. 97, comma 2, del D.Lgs n. 267/00, e dell'art. 4, comma 4, del Regolamento Comunale sui controlli interni, da parte del Segretario Generale, come inserito nella presente deliberazione;

VISTO il D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 recante "T.U.E.L. delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali" e ss.mm.ii.;

VISTO il D.lgs. 31 marzo 2023 n. 36 "Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici";

VISTO lo Statuto Comunale;

Con votazione favorevole unanime, espressa nelle forme di legge.

DELIBERA

Per le motivazioni indicate in premessa

- 1) **DI DETERMINARE** in € 7.356.640,00 il valore complessivo stimato dell'investimento privato relativo agli "INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO E DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, CORRELATA GESTIONE INTEGRATA, MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA, SERVIZI HARD E SOFT FACILITY MANAGEMENT, COMPRESSE LA GESTIONE ENERGIA E CALORE" DEL COMPLESSO DENOMINATO "EX DISTILLERIE CAPRA", anche al fine del necessario aggiornamento del programma triennale delle esigenze pubbliche idonee a essere soddisfatte attraverso forme di partenariato pubblico-privato inserito ai sensi del comma 1 dell'art. 175 del D.Lgs. n. 36 del 31.03.2023 recante "Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'art. 1 della Legge 21 giugno



Comune di Quartu Sant'Elena

2022, n, 78, nel Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) 2024/2026, meglio descritto dal Quadro Economico di spesa a seguire:

L	IMPORTO COMPLESSIVO DEI LAVORI	RISORSE PRIVATE	RISORSE PUBBLICHE
L1	Importo lavori a corpo a base d'asta:	€ 5.820.000,00	
L2	Oneri per la sicurezza (non soggetti a ribasso):	€ 180.000,00	
T	TOTALE IMPORTO LAVORI (L1+L2) iva escl.	€ 6.000.000,00	
T	TOTALE LAVORI E SERVIZI A BASE D'ASTA (L+P)	€ 6.000.000,00	
B	SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE		
B1	Prove di carico, rilievi, indagini e sondaggi		
a	Rilievo di dettagli	€ 20.000,00	
b	Verifiche statiche su preesistente	€ 70.000,00	
c	Verifiche presenza inquinanti e caratterizzazione terre	€ 20.000,00	
d	Indagini geognostiche	€ 30.000,00	
e	Indagini archeologiche	€ 20.000,00	
B2	Spese tecniche		
a	Attività tecnico amministrative connesse alla progettazione	€ -	€ -
b	Verifica del PFTE e del progetto esecutivo	€ -	€ 120.000,00
c	Collaudo statico, tecnico-amministrativo, acustico, APE	€ 120.000,00	
d	Progettazione esecutiva	€ 140.000,00	
e	Direzione dei lavori	€ 200.000,00	
f1	Coordinamento per la sicurezza - PROG	€ 60.000,00	
f2	Coordinamento per la sicurezza - ESEC	€ 100.000,00	
g1	Assistenza al RUP - ESEC	€ -	€ 59.177,20
g2	Assistenza al RUP - PROG	€ -	€ 10.822,80
h1	Cassa su spese tecniche (b,c,d,e,f,g), pari al 4% - PROG	€ 8.000,00	€ 432,91
h2	Cassa su spese tecniche (b,c,d,e,f,g), pari al 4% - ESEC	€ 16.800,00	€ 2.367,09
B3	Incentivo per funzioni tecniche art. 113 D.Lgs. 50/2016	€ 105.100,00	
B4	Acquisto arredi (compresa IVA 22%)	€ 263.825,00	
B5.1	Commissioni Giudicatrici, Collegio Consultivo Tecnico - PROG	€ -	€ 30.000,00
B5.2	Commissioni Giudicatrici, Collegio Consultivo Tecnico - DL	€ -	€ 30.000,00
B6	Oneri per pubblicità	€ 10.000,00	
B7	Allacciamenti pubblici servizi	€ 25.000,00	
B8	Contributo autorità di vigilanza ANAC	€ -	€ 950,00



Comune di Quartu Sant'Elena

B8.2	Contributo autorità di vigilanza ANAC - ESEC	€	-	
B9	IVA			
a	Sull'importo lavori (prudenzialmente stimata al 22% su L)	€	1.320.000,00	
b	Sulle spese per prove di carico, rilievi, indagini e sondaggi (22% su B1)	€	35.200,00	
c.1	Sulle spese tecniche (22% su B2) - PROG	€	45.760,00	€ 28.876,26
c.2	Sulle spese tecniche (22% su B2) - ESEC	€	92.400,00	€ 13.539,74
B10	Imprevisti	€	147.915,00	
T TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE				
		€	2.850.000,00	
T IMPORTO COMPLESSIVO DEL FINANZIAMENTO (L+B)				
		€	8.850.000,00	€ 296.166,00
VALORE INVESTIMENTI PPP				
		€	7.356.640,00	€ 253.750,00

- 2) **DI DICHIARARE**, con separata votazione all'unanimità, la presente immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 18 agosto 2000, n° 267, attesa l'urgente necessità di dare avvio alle relative procedure di sollecitazione dei mercati dei capitali privati.



Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2024 / 79**

Ufficio Proponente: **Ufficio - Unità di Progetto Intersettoriale**

Oggetto: **Programma triennale delle esigenze pubbliche idonee a essere soddisfatte attraverso forme di partenariato pubblico-privato - RIQUALIFICAZIONE EX DISTILLERIE CAPRA - Determinazione valore complessivo stimato investimento privato.**

Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Ufficio - Unità di Progetto Intersettoriale)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi degli artt. 49 e 147-bis, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 03/04/2024

Dirigente di Settore (firmato digitalmente)

Anna M. Ravastini - Cossu Raffaele - Giulio Barca

Parere Contabile

SETTORE 2 - PROGRAMMAZIONE ECONOMICO FINANZIARIA – CONTROLLO DI GESTIONE - CONTROLLO PARTECIPATE

In ordine alla regolarità contabile della presente proposta, ai sensi degli artt. 49 e 147-bis, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 03/04/2024

Dirigente di Settore (firmato digitalmente)

Cossu Raffaele



Comune di Quartu Sant'Elena

Letto, approvato e sottoscritto

Assessore

F.to SANNA Salvatore

Il Segretario Generale

F.to Maggio Paolo

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo pretorio Digitale del Comune di Quartu Sant'Elena, il giorno **05/04/2024** e vi rimarrà pubblicata per quindici giorni consecutivi fino al **20/04/2024**, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 124, comma 1, del D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267.

Quartu Sant'Elena 05/04/2024

Il Segretario Generale

f.to Maggio Paolo

ESECUTIVITA' DELLA DELIBERAZIONE

Dichiarazione di immediata eseguibilità (ai sensi dell'art 134, comma 4, D.Lgs 267/2000)

Certifico che la presente deliberazione è divenuta esecutiva dieci giorni dalla data di pubblicazione all'albo pretorio di questo comune

Pubblicazione all'albo pretorio di questo comune dal ____ al ____ (ai sensi dell'art 134, comma 3, D.Lgs 267/2000)

Il Segretario Generale

f..to Maggio Paolo

Copia Conforme all' Originale per uso amministrativo, rilasciata il ____/____/____

Il Funzionario Incaricato
