



COMUNE DI PORTO VENERE

Provincia della Spezia

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero 190 del 30-10-2015

Oggetto: Studio di fattibilità per l'affidamento in project financing dei lavori di Intervento di riqualificazione "Castelletto Genovese di Porto Venere" - Approvazione

L'anno duemilaquindici il giorno trenta del mese di ottobre alla ore 14:00
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 fattibilità per l'affidamento in project financing dei lavori di Intervento di riqualificazione "Castelletto Genovese di Porto Venere" - Approvazione

PARERE: Favorevole in ordine alla regolarità Regolarita' tecnica

Il Responsabile del servizio interessato
Arch. Giorgia Ottolini

PARERE: Favorevole in ordine alla regolarità Regolarita' contabile

Il Responsabile del servizio interessato
Davide Migliorini



COMUNE DI PORTO VENERE

Provincia della Spezia

PREMESSO che in data 24 ottobre 2012 presso la Piazza Bastreri in Porto Venere il Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Liguria, l'Agenzia del Demanio - Filiale Liguria e il Comune di Porto Venere hanno sottoscritto un accordo di valorizzazione del "Polo Culturale Porto Venere" (Castello Doria, Batteria Fortificata Umberto I, Castelletto Genovese presso la chiesetta di San Pietro, Torre Capitolare, Mura Merlate di Cinta e Mulini a vento) in attuazione di quanto previsto dalla legge 5 maggio 2009, n. 42, recante "Delega al Governo in materia di federalismo fiscale in attuazione dell'articolo 119 della Costituzione", ed in particolare dell'articolo 19, con il quale sono individuati i principi ed i criteri direttivi cui dovranno configurarsi i decreti legislativi di cui all'articolo 2 della medesima legge, nel definire l'attribuzione a titolo non oneroso a comuni, province, città metropolitane e regioni di un proprio patrimonio;

CHE tutti i beni oggetto del programma di valorizzazione sono stati riconosciuti di interesse culturale ai sensi dell'art. 10 comma 1 del d.lgs. 42/2004 e ss.mm. ed ii., ed in particolare la "Casermetta di S. Pietro detta La Vistetta" o "Castelletto Genovese" con Decreto Soprintendente Regionale del 26/06/2002 ex art. 6 del Titolo I del d.lgs. 490/1999;

CHE nel 1997 Porto Venere, le Cinque Terre, e l'arcipelago delle isole Palmaria Tino e Tinetto sono state iscritte nella lista del Patrimonio Mondiale tutelato dall'UNESCO ed il promontorio di San Pietro, oltre a rappresentare l'immagine di Porto Venere e del suo Parco, costituisce anche il naturale punto di arrivo dei diversi percorsi di innumerevoli visitatori che raggiungono mediamente ogni anno il sito in questione;

CONSIDERATO che l'edificio denominato "Castelletto Genovese", è una struttura difensiva, risalente nelle parti originarie al XII secolo e successivamente rimaneggiata e modificata, posta a picco sulla scogliera a lato della Chiesa di San Pietro, costituita da un unico corpo in muratura di pietrame calcareo, sveltante dalle scogliere a lato della chiesa e affacciata sul mare aperto in corrispondenza della Grotta Byron, in disuso e necessitante interventi complessivi di restauro e valorizzazione;

CHE pertanto, sulla base del predetto accordo, con finalità di tutela e valorizzazione del patrimonio culturale, è stato disposto l'avvio dell'intervento di restauro e valorizzazione del Castelletto Genovese, utilizzando il partenariato pubblico privato (PPP) e, in particolare, lo strumento del *project financing*;

VISTA la deliberazione di Giunta Comunale n. 37 in data 01/03/2014 con la quale è stato deciso di attivare presso la finanziaria della Regione Liguria FILSE S.p.a. fondo per lo sviluppo della finanza di progetto in riferimento al progetto di recupero del Castelletto;

VISTA la successiva deliberazione di Giunta Comunale n.114 del 03/06/2014 con la quale è stato rilasciato nulla osta all'attivazione del fondo di cui sopra approvando la documentazione definitiva necessaria;

CHE la procedura è stata effettivamente attivata, ottenendo il finanziamento richiesto per la redazione di studio di fattibilità per l'affidamento in *project financing* dei lavori di Intervento di riqualificazione "Castelletto Genovese di Porto Venere" nella misura di € 40.000,00 a fronte di un importo stimato dell'incarico pari ad € 50.000,00 con la compartecipazione del Comune con fondi propri per € 10.000, 00;



COMUNE DI PORTO VENERE

Provincia della Spezia

DATO ATTO che, tenuto conto dell'estrema valenza ambientale del manufatto e dell'intera area, compresa nel Parco Naturale Regionale di Porto Venere, gli aspetti paesaggistici, storico-culturali, ambientali ed architettonici degli interventi da prevedersi devono essere attentamente valutati e condivisi nell'ambito dello studio di fattibilità;

DATO ATTO che lo studio di fattibilità si colloca nella fase preprogettuale per orientare le scelte in tema di allocazione delle risorse destinate alla progettazione preliminare, trasformando l'iniziale idea – progetto in una specifica ipotesi di intervento (in tre ambiti tematici: sostenibilità tecnico – territoriale, sostenibilità economico – finanziaria; sostenibilità amministrativa - istituzionale);

CHE per redigere lo Studio sono state attivate professionalità esterne, formando un gruppo di lavoro costituito dal personale interno all'Amministrazione e da soggetti esterni affidatari: delle prestazioni specialistiche relative a lettere b), c), e), f), g) h) i) art. 14 D.P.R. n°207/2010 - Eidos Soc. Coop. sede in Via Privata O.T.O. 3/5- 19126 La Spezia - professionalità con competenze economiche, sociali e giuridiche relative alla valutazione strategica di business e valutazione di sostenibilità finanziaria); delle prestazioni specialistiche di cui alle lettere a), d), e), l), m), n) o) art. 14 D.P.R. n°207/2010 art. 14 D.P.R. n°207/2010 (Dipartimento di Scienze per l'Architettura dell'Università di Genova sede in Stradone Sant'Agostino, 37 - professionalità con competenze relative ai servizi di architettura e ingegneria, aspetti progettuali, geologici, sismici, impiantistici, ambientali, di analisi storica e archeologica);

DATO ATTO che lo studio di fattibilità, conforme all'art. 14 del D.P.R. n.207/2010, da porre a base di gara nel procedimento di cui all'art. 153 del Codice D.lgs. 163/2006, è stato redatto e depositato al prot. n. 0011536 del 05/10/2015 e contiene gli elementi atti a trasformare l'iniziale idea-progetto in una specifica ipotesi di intervento, attraverso l'identificazione, la specificazione e la comparazione di più alternative atte a cogliere modalità diverse di realizzazione dell'idea originaria e consentire all'amministrazione competente di attuare una scelta motivata; contiene altresì elementi atti a verificare compiutamente i profili di fattibilità ed i caratteri dell'investimento;

CHE lo studio da porre a base di gara, i cui contenuti ed elaborati sono sintetizzati nell'indice allegato alla presente deliberazione, verrà inserito nel programma triennale dei lavori pubblici e sarà sottoposto a conferenza dei servizi preliminare ex art. 14bis Legge n. 241/1990, al fine di semplificare l'azione amministrativa mediante il coordinamento tra i vari enti interessati;

RITENUTO meritevole di approvazione lo Studio, che propone il restauro e consolidamento della struttura tramite interventi di conservazione e restauro che tendono, anzitutto, a salvaguardare la materia esistente dell'edificio e le sue caratteristiche costruttive, formali e spaziali come lascito pluri-stratificato della storia di Portovenere;

DATO ATTO che in tale logica autenticità e integrità materiale e formale del fabbricato sono oggetto di scrupolosa conservazione perseguita mediante opere di generale pulitura, riparazione e consolidamento delle componenti costruttive esistenti e consolidamento di tutte le superfici esterne del manufatto, con previsione di alcune opere di puntuale riparazione e limitate e puntuali integrazioni, onde ricostituire la continuità e ristabilire il corretto funzionamento dell'elemento costruttivo;

DATO ATTO altresì che gli interventi di valorizzazione definiti prevedono un nuovo utilizzo dello stabile per attività e funzioni di accoglienza turistica, servizio, ristorazione, nei limiti consentiti



COMUNE DI PORTO VENERE

Provincia della Spezia

dai caratteri costruttivi, dalle dimensioni, dai valori e dagli spazi dell'immobile da conservare, e con la necessità degli approfondimenti diagnostici e progettuali precisati nello studio stesso;

ACQUISITI i pareri favorevoli di regolarità tecnica, espresso dalla Responsabile dell'Area 3 Urbanistica e Edilizia, e di regolarità contabile, espresso dal Responsabile dell'Area 1 Amministrativa Finanza, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 267/2000;

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, dello studio di fattibilità 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 3, 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, dando atto che le ulteriori fasi di competenza dell'Ente saranno attivate previa indizione di conferenza dei servizi preliminare ex art. 14bis Legge n. 241/1990;

Indi, riscontrata l'urgenza di provvedere,

Con votazione unanime favorevole resa per alzata di mano;

DELIBERA

- 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
Matteo Cozzani

Il SEGRETARIO COMUNALE
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 04-11-2015 per rimanervi quindici giorni consecutivi.

Porto Venere, li 04-11-2015

Il SEGRETARIO COMUNALE
Gustavo Tomaselli

Nello stesso giorno 04-11-2015 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

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 multicriteri (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 ambientale 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

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