



COMUNE DI POSITANO

Provincia di SALERNO

COPIA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 40 del 30.11.2020

OGGETTO: CONCESSIONE DI PROJECT FINANCING PER 'INTERVENTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN PARCHEGGIO SULLA VIA G. MARCONI, CON IMPIANTO DI COLLEGAMENTO MECCANIZZATO ALLA STRADA PER IL CIMITERO' PROJECT FINANCING - ART.153 COMMA 19 DEL D. LGS. N.163/2006 E S.M.I. - PRESA D'ATTO DELIBERA DI G.C. N.117/2020 E APPROVAZIONE DI VARIANTE ALLA CONCESSIONE NEL RISPETTO DELL'EQUILIBRIO PREVISTO NEL PEF APPROVATO

L'anno **duemilaventi** il giorno **trenta** del mese di **novembre** alle ore **16.05** nella sala consiliare "Salvatore Attanasio" della Sede Comunale,

IL CONSIGLIO COMUNALE

convocato nei modi e nei termini prescritti con lettera d'invito del Sindaco prot. n.15287 in data 26.11.2020, si è riunito in prima convocazione, sessione straordinaria e a porte chiuse a causa dell'emergenza epidemiologica da Covid-19, nelle persone dei signori:

Cognome e nome	P/A	Cognome e nome	P/A
1 - GUIDA GIUSEPPE	Presente	8 - DI GENNARO MARGHERITA	Presente
2 - DE LUCIA MICHELE	Presente	9 - RUSSO GIORGIO FRANCESCO	Presente
3 - GUARRACINO RAFFAELE	Presente	10-GUIDA GABRIELLA	Presente
4 - DI LEVA ANTONINO	Presente	11-MASCOLO VITO	Presente
5 - ATTANASIO STEFANO	Presente	12-MASCOLO ELENA	Presente
6 - MILANO GIUSEPPE	Presente	13-CUCCARO GIORGIA	Presente
7- VESPOLI GIUSEPPE	Presente		

- **Componenti assegnati:** Sindaco e n. 12 Consiglieri
- **Componenti in carica:** Sindaco e n. 12 Consiglieri
- **Presenti:** n.13
- **Assenti:** n.00

Partecipa alla seduta con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione (articolo 97 del d.lgs. n. 267/2000), il Segretario Comunale **dott. Alberto De Stefano**

Assume la presidenza il Sindaco **dott. Giuseppe Guida**, il quale, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Preso atto della proposta di deliberazione allegata alla presente unitamente agli atti ivi allegati;

ACQUISITO il parere favorevole di regolarità tecnica del responsabile del settore Tecnico, espresso ai sensi dell'articolo 49, comma 1 del d.lgs. n. 267/00, apposto in calce alla proposta di deliberazione allegata e di seguito riportato:

Il Responsabile del Settore Tecnico

Visto l'articolo 49, comma 1 del d.lgs. n. 267/2000;

Vista la precedente proposta di deliberazione;

Riscontrata la regolarità tecnica;

Esprime il seguente parere:

La precedente proposta di deliberazione è regolare dal punto di vista TECNICO.

Il Responsabile del Servizio Tecnico

F.to Ing. Raffaele Fata

UDITA la discussione che qui sinteticamente si riporta:

Il Sindaco introduce l'ultimo punto all'ordine del giorno relativo alla concessione per l'intervento della realizzazione di un parcheggio in via Guglielmo Marconi con impianto di collegamento meccanizzato alla strada del cimitero, e specificamente concernente l'approvazione di variante alla concessione nel rispetto dell'equilibrio previsto e approvato; osserva che questo è il progetto ben conosciuto da tutti e riguarda la realizzazione del parcheggio in zona Liparlati con ascensore di collegamento al Cimitero e, come già detto tante volte, sottolinea che questa non è solo un'opera edile ma certamente è un'opera di civiltà perché erano anni che si attendeva la realizzazione di un ascensore che portasse al cimitero e consentisse a tutti i cittadini di Positano, anche quelli impossibilitati per ragione di età, di salute, di andare a visitare i propri cari; dopo di che passa la parola all'Assessore Michele De Lucia, atteso che durante il suo mandato da sindaco è stato dato inizio a questo intervento; il Consigliere De Lucia Michele, attuale Assessore e Sindaco nella precedente Amministrazione, riferisce che la modifica del PEF consentirà di dare una serie di risposte ai cittadini di Liparlati, sottolineando l'importanza dell'opera sotto vari aspetti, come detto dal Sindaco, in primo luogo sotto l'aspetto sociale ma anche e soprattutto per dar respiro a un quartiere molto molto disagiato da questo punto di vista ed in relazione a tale problematica specifica che con la modifica del PEF si darà la possibilità di utilizzare 50 posti auto da parte dei residenti del quartiere Liparlati, con la variazione in diminuzione del costo, originariamente approvato in consiglio Comunale, che si riduce da da 187 euro a 120; precisa che tale effetto è determinato dall'approvazione della variante in giunta dove è prevista la possibilità di ricavare altri 9 posti più 5 box e 4 posti coperti; ribadisce l'importanza di questo intervento che consentirà di arrivare al cimitero e, con gli ascensori permetterà di fare arrivare al cimitero tutti quelli che oggi sono impediti per la distanza, per le scale e per tutta una serie di motivazioni; la Consigliera di Minoranza, Mascolo Elena, chiede di intervenire e consegna agli atti copia dell'intervento, allegata al verbale sub A), così come corretta dopo la fine del Consiglio;

Sentito l'intervento della Consigliera di Minoranza, Mascolo Elena, che non risulta perfettamente conforme a quanto riportato nella nota preventivamente consegnata agli atti e che si conclude con la richiesta di ritiro dell'argomento al fine di poter approfondire e far approfondire, magari all'ingegnere Fata, i profili di perplessità perché anche qui nella delibera la Consigliera vede che c'è questa parte, nel momento in cui si parla dei box auto, 9 box auto, si parla di 5 box auto e 4 posti auto coperti, di cui poi si dovrà stabilire con il concessionario la suddivisione; osserva che tale dicitura è molto generica e per questo, ben vengano i posti auto, però occorre ragionare sempre nell'interesse del Comune di Positano anziché di quello del privato, concessionario.

L'Assessore e Consigliere, Michele De Lucia, riferisce che è specificato bene che 4 box servono per coprire i posti della realizzazione della variante per cui al Comune resta il box e i posti auto al coperto; continua evidenziando che, comunque, rimangono 14 posti a rotazione, ritenuti sufficienti in quella zona perché sicuramente non saranno più di 14 famiglie all'anno alla volta che andranno al cimitero ma, allo stesso tempo, sono state sottovalutate le richieste che sono arrivate dal quartiere Liparlati in numero molto superiore rispetto a quella che era la disponibilità dei parcheggi destinati ai residenti, per cui si è inteso proprio venire incontro alle esigenze del quartiere Liparlati, proponendo questa modifica; relativamente all'affermazione della Consigliera Mascolo Elena in ordine al fatto che con questa modifica la GEMAR andrà ad avere un introito maggiore, ritiene che assolutamente non sia vero perché i parcheggi a rotazione erano stati stabiliti con una tariffa di 2,50 euro all'ora e, facendo i conti, rispetto ai 120 euro al mese, con questa tariffa, quella somma sarebbe raggiunta in una settimana, per cui afferma che sicuramente da questa operazione la GEMAR ne esce con un introito inferiore rispetto a quello che è presunto nel piano originario e per tali motivi ritiene che questo sia un elemento molto migliorativo, sia per quanto riguarda il quartiere Liparlati e sia per quanto riguarda l'interesse dell'amministrazione, dando allo stesso tempo risposta ai propri cittadini; per quanto riguarda la norma di legge osserva che onestamente non ha presente in questo momento se andava applicato il 153 2006 o il 50 2010; il Segretario Comunale, chiamato in causa, chiarisce che questa procedura di gara fu bandita prima dell'entrata in vigore del nuovo codice degli appalti di cui al D. Lgs. n.50/2016, che in sede di disciplina transitoria dispone, tra l'altro, che si applica alle gare bandite successivamente alla sua entrata in vigore ma su questo sicuramente il responsabile del Settore, ing. Raffaele Fata, potrà fornire chiarimenti più approfonditi;

ESAURITA la discussione si procede con la votazione che dà il seguente risultato:

Presenti n.13

Assenti n.00

Votanti n. 13

Voti favorevoli n. 09

Voti contrari n.04 (Guida Gabriella, Mascolo Vito, Mascolo Elena, Cuccaro Giorgia)

Astenuti n.00

DELIBERA

Di approvare e fare propria la proposta di deliberazione avente ad oggetto "Concessione di Project Financing per intervento per la realizzazione di un parcheggio sulla via G. Marconi, con impianto di collegamento meccanizzato alla strada per il cimitero, project financing – art.153, comma 19, del D. Lgs n.163/2006 e s.m.i. – Presa d'atto delibera di G.C. n° 117/2020 e approvazione di variante alla concessione nel rispetto dell'equilibrio finanziario previsto nel PEF approvato", che, allegata alla presente, ne forma parte integrante e sostanziale,

Successivamente

IL CONSIGLIO COMUNALE

Ravvisata l'urgenza della presente deliberazione;

Con votazione che dà il seguente risultato:

Presenti n.13

Assenti n.00

Votanti n. 13

Voti favorevoli n. 09

Voti contrari n.04 (Guida Gabriella, Mascolo Vito, Mascolo Elena, Cuccaro Giorgia)

Astenuti n.00

DELIBERA

di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134, comma 4 del decreto legislativo 18.08.2000, n. 267.



Positano, li 25.11.2020

Oggetto: Concessione di Project Financing per “*intervento per la realizzazione di un parcheggio sulla Via G. Marconi, con impianto di collegamento meccanizzato alla strada per il cimitero*” project financing- l’art. 153 comma 19, del d.lgs. n. 163\2006 e s.m.i. .

Preso d’atto delibera di G.C. n° 117/2020 e approvazione di variante alla concessione nel rispetto dell’equilibrio finanziario previsto nel PEF approvato

Il Sindaco

PREMESSO:

-che l’8.8.2014, con nota prot. n. 8474, la GEMAR S.p.A., con sede in Napoli, alla Piazzetta Duca d’Aosta, 265 (P.Iva 00833770639), in persona del legale rappresentante p.t., ha trasmesso al Comune di Positano una proposta di project financing, ai sensi del comma 19, dell’art.153, D.lgs. n.163/2006 ss.mm.ii., avente ad oggetto “*intervento per la realizzazione di un parcheggio sulla Via G. Marconi, con impianto di collegamento meccanizzato alla strada per il cimitero*” ;

- che la proposta ha ad oggetto concessione per la progettazione definitiva ed esecutiva, la costruzione e la gestione di:

- un parcheggio multipiano, con doppio accesso d’ingresso/uscita dalla Via G. Marconi ;
- un percorso meccanizzato di connessione con il tratto viario sovrastante di via Liparlati,
- infrastrutture (semplificativamente, rete fognaria, idrica, antincendio, illuminazione impianti elettrici); sistemazione a verde delle aree esterne;

- che il progetto definitivo ha concluso l’iter amministrativo di approvazione con l’emissione, in data 22.12.2017 Prot. n° 14806, di determinazione di conclusione positiva della Conferenza di servizi decisoria ex art. 14 ter, legge n. 241/1990, per l’acquisizione di tutti i pareri degli Enti interessati al progetto;

- che ai sensi dell’ Art. 10 della concessione stipulata tra la società affidataria del Project Financing e il Comune di Positano, il Concessionario, così come previsto nell’offerta migliorativa, si è impegnato a presentare, entro 30 giorni dalla comunicazione di approvazione del progetto definitivo, l’elaborato progettuale esecutivo.

- Che il concessionario ha regolarmente inoltrato, in data 10.05.2019 con nota prot. N° 6118, a chiusura della fase di approvazione del progetto definitivo, tutti gli elaborati esecutivi;

- che l’Amministrazione comunale con Delibera di G.C. n°92/2019 ha approvato il progetto esecutivo e il verbale di validazione del stesso sopracitato Progetto Esecutivo redatto, ai sensi dell’Art. 26 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i., in data 01.07.2019 prot. N° 8413;

- che in data 25.11.2019 hanno avuto materialmente inizio i lavori per la realizzazione delle opere da parte del concessionario;

COSIDERATO che in data 23.10.2020 prot. N° 13268 la società concessionaria trasmetteva mezzo PEC una proposta di variante in corso d’opera del progetto i cui elaborati cartacei sono stati successivamente trasmessi in data 26.10.2020;

CONSIDERATO che la variante progettuale proposta consentirà di aumentare l’offerta di box e posti auto coperti andando incontro alle numerose richieste dell’utenza positaneese;

DATO ATTO che la variante proposta dalla società concessionaria è caratterizzata da un aumento volumetrico inferiore al 2% del volume previsto nel progetto originario, realizzabile attraverso opere totalmente interrato e senza modifica dell'aspetto esteriore del fabbricato approvato, rientrando pertanto nei casi di esclusione di nuova autorizzazione paesistico ambientale come previsto dai punti A.15 e A.31 del DPR 31/2017;

DATO ATTO che la variante in corso d'opera comporterà di fatto un incremento di 5 box auto e n° 4 posti auto coperti di cui si dovrà stabilire con il concessionario la suddivisione tra quelli che andranno a coprire il costo di costruzione attraverso la vendita a privati e quelli che resteranno in concessione incrementando l'offerta a rotazione;

RITENUTO che con determinazione di G.C. n° 117/2020 si è proceduto all'approvazione in linea tecnica del sopraccitato progetto di variante demandando al RUP gli adempimenti necessari per la valutazione economica dell'intervento al fine di stabilire con il concessionario la suddivisione dei nuovi posti auto tra quelli che andranno a coprire il costo di costruzione attraverso la vendita a privati e quelli che resteranno in concessione incrementando l'offerta a rotazione ottenendo un equilibrio di bilancio in linea con PEF approvato;

CONSIDERATO che in data 14.11.2019 con nota prot. 14485 la GEMAR SPA, al fine di dare risposte alle innumerevoli richieste di utenti residenti, aveva fatto istanza per poter trasformare, in tutto o in parte, la quota di posti auto destinata alla rotazione, in posti auto in abbonamento annuale e pluriennale, sempre nel rispetto dell'equilibrio finanziario previsto nel PEF approvato unitamente alla originaria proposta di Project financing;

DATO ATTO che il RUP, con nota del 16.11.2020, ha comunicato al concessionario l'approvazione in linea tecnica della variante inoltrata in data 23.10.2020 prot. N° 13268, e in ottemperanza a quanto stabilito nella deliberazione di G.C. n° 117/2020, ha richiesto :

1. Una verifica di congruità economica dell'intervento di variante con il PEF approvato che dovrà derivare dall'entità del costo di costruzione della variante proposta e dagli introiti derivanti dalla vendita e/o gestione dei nuovi posti auto che si andranno a ricavare per effetto delle opere in variante.
2. Con riferimento alla nota prot. 14485 del 14.11.2019, si è richiesto di inoltrare una nuova proposta complessiva che tenga conto, nel rispetto dell'equilibrio economico del PEF approvato, sia della destinazione dei nuovi posti auto derivanti dalle opere in variante e sia di quelli da destinare in abbonamento annuale /pluriennale, al fine di poter concordare una tariffa di abbonamento il più conveniente possibile per i cittadini.

DATO ATTO che in data 25.11.2020, dopo alcune verifiche tra concessionario e RUP, con nota prot. 15159, la società concessionaria ha inoltrato gli elaborati richiesti, che rappresentano la proposta complessiva che tiene conto, nel rispetto dell'equilibrio economico del PEF approvato, sia della destinazione dei nuovi posti auto derivanti dalle opere in variante e sia di quelli da destinare in abbonamento annuale /pluriennale, con una tariffa di abbonamento il più conveniente possibile per i cittadini, costituiti da:

- 1 - A.01.3 Relazione tecnico economica
- 2- Elaborato grafico 293C26A021 - Planimetrie di raffronto
- 3- Elaborato grafico di Progetto 293C26A031 - Planimetrie di raffronto
- 4- Elaborato grafico di Progetto 293C26A041 - Planimetrie di raffronto
- 5- Elaborato grafico di Progetto 293C26A051 - Sez. A-A /Sez. B-B/Prospetto
- 6- Elaborato grafico 293C26A664 - Superfici pubbliche e private

DATO ATTO che la proposta inoltrata dal concessionario, tenuto conto delle opere in variante con la realizzazione di n° 9 nuovi posti auto ed una superficie complessiva parcabile aggiuntiva di mq 179,04 e della rettifica delle modalità di gestione trentennale dei posti auto dell'amministrazione, è caratterizzata dal rispetto dell'equilibrio economico del PEF approvato, senza nessun onere aggiuntivo per l'amministrazione e senza ulteriori guadagni per il concessionario;

RITENUTO necessario, completare l'iter di approvazione della variante ed autorizzare la variazione di destinazione di parte dei posti auto inizialmente previsti a rotazione in posti auto da cedere in abbonamento annuale e/o pluriennale ai cittadini positanesi con tariffa agevolata, attraverso l'approvazione della proposta inoltrata dal concessionario, di cui si allega alla presente la "Relazione tecnico economica A.01.3" quale parte integrante e sostanziale;

RITENUTO altresì necessario dare al concessionario degli indirizzi operativi sulle modalità di gestione dei posti auto dell'amministrazione comunale ed in particolare:

1. Un posto auto sempre libero da utilizzare per il carro funebre in occasione dei funerali;
2. 14 posti auto da lasciare a rotazione con le tariffe già stabilite nella concessione sottoscritta;
3. 50 posti auto da assegnare in abbonamento al costo mensile agevolato di 120,00 euro;
4. Gli abbonamenti dovranno essere assegnati con le seguenti priorità:
 - a. Ai cittadini residenti nel quartiere di Liparlati che non siano già proprietari di altri posti macchina con un massimo di un abbonamento per nucleo familiare;
 - b. In caso di disponibilità di posti auto dopo la prima assegnazione, ai cittadini che sono proprietari di abitazione nel quartiere di Liparlati che non siano già proprietari di altri posti macchina con un massimo di un abbonamento per nucleo familiare
 - c. In caso di disponibilità di posti auto dopo la seconda assegnazione, ai cittadini residenti negli altri quartieri del comune di Positano che non siano già proprietari di altri posti macchina con un massimo di un abbonamento per nucleo familiare;
 - d. In caso di disponibilità di posti auto dopo la terza assegnazione, a chiunque ne faccia richiesta

VISTI:

- Lo Statuto Comunale;
- Il Regolamento Comunale sull'Ordinamento Generale degli Uffici e Servizi e della Dotazione Organica;
- Il D.lgs. 50 /2016 e s.m.i.;
- la deliberazione di G.C. n° 117/2020 di approvazione in linea tecnica della variante di che trattasi;

VISTO il parere preventivo favorevole di regolarità tecnica, rilasciato dal Responsabile di Area, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

PROPONE

Per quanto specificato in premessa :

- **Di prendere atto** della deliberazione di G.C. n° 117/2020 con la quale è stata approvata, in linea tecnica, la variante in corso d'opera al progetto denominato "*intervento per la realizzazione di un parcheggio sulla Via G. Marconi, con impianto di collegamento meccanizzato alla strada per il cimitero*";

- **Di autorizzare** la proposta di variazione della modalità di gestione trentennale dei posti auto di proprietà dell'Amministrazione comunale, prevista nella concessione sottoscritta, attraverso la modifica della destinazione di parte dei posti auto inizialmente destinati a rotazione in posti auto da cedere in abbonamento annuale e/o pluriennale ai cittadini positanesi con tariffa agevolata;
- **Di approvare** la proposta inoltrata del concessionario in data 25.11.2020 con nota prot. 15159, che rappresenta la proposta complessiva di variante della concessione e che tiene conto, nel rispetto dell'equilibrio economico del PEF approvato, sia della destinazione dei nuovi posti auto derivanti dalle opere aggiuntive approvate con deliberazione di G.C. n° 117/2020 e sia della variazione della tipologia di gestione di parte dei posti auto inizialmente previsti a rotazione in posti auto da cedere in abbonamento annuale e/o pluriennale ai cittadini positanesi con tariffa agevolata, costituiti da:

- 1 - A.01.3 Relazione tecnico economica
- 2- Elaborato grafico 293C26A021 - Planimetrie di raffronto
- 3- Elaborato grafico di Progetto 293C26A031 - Planimetrie di raffronto
- 4- Elaborato grafico di Progetto 293C26A041 - Planimetrie di raffronto
- 5- Elaborato grafico di Progetto 293C26A051 - Sez. A-A /Sez. B-B/Prospetto
- 6- Elaborato grafico 293C26A664 - Superfici pubbliche e private

di cui si allega alla presente la "Relazione tecnico economica A.01.3" quale parte integrante e sostanziale;

- **Di dare** al concessionario degli indirizzi operativi sulle modalità di gestione dei posti auto dell'amministrazione comunale ed in particolare:
 1. Un posto auto sempre libero da utilizzare per il carro funebre in occasione dei funerali;
 2. 14 posti auto da lasciare a rotazione con le tariffe già stabilite nella concessione sottoscritta;
 3. 50 posti auto da assegnare in abbonamento al costo mensile agevolato di 120,00 euro;
 4. Gli abbonamenti dovranno essere assegnati con le seguenti priorità:
 5. Ai cittadini residenti nel quartiere di Liparlato che non siano già proprietari di altri posti macchina con un massimo di un abbonamento per nucleo familiare;
 6. In caso di disponibilità di posti auto dopo la prima assegnazione, ai cittadini che sono proprietari di abitazione nel quartiere di Liparlato che non siano già proprietari di altri posti macchina con un massimo di un abbonamento per nucleo familiare
 7. In caso di disponibilità di posti auto dopo la seconda assegnazione, ai cittadini residenti negli altri quartieri del comune di Positano che non siano già proprietari di altri posti macchina con un massimo di un abbonamento per nucleo familiare;
 8. In caso di disponibilità di posti auto dopo la terza assegnazione, a chiunque ne faccia richiesta
- Di rendere la deliberazione immediatamente eseguibile;

Il Sindaco
f.to Dott. Giuseppe Guida

Parere tecnico favorevole espresso
ai sensi D.Lgs. 267/2000

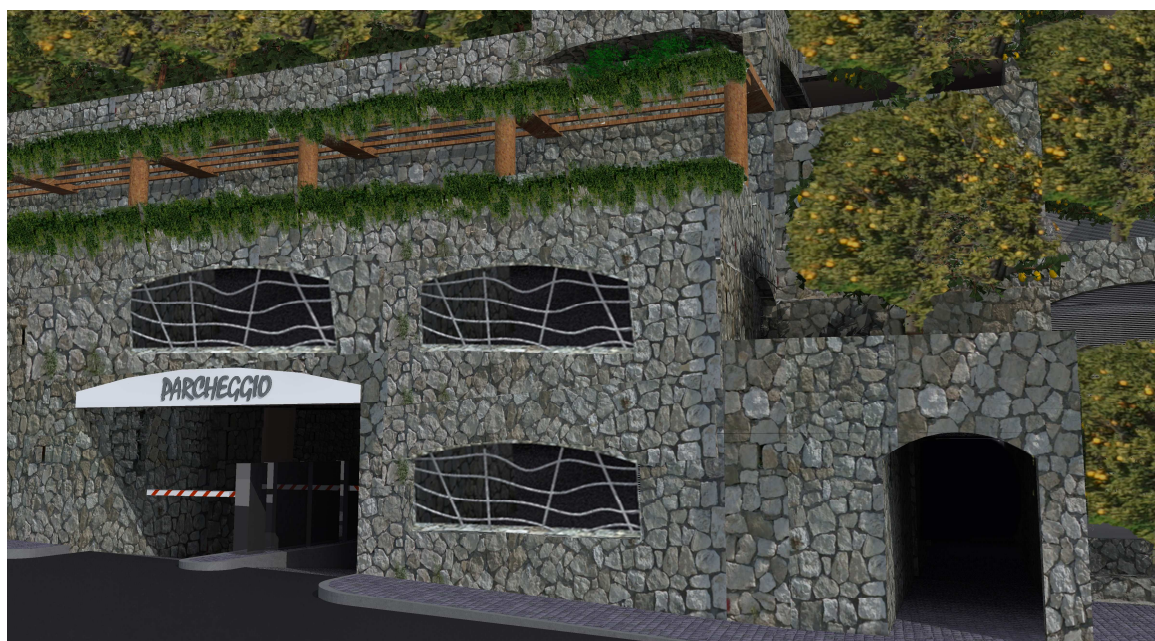
Il Responsabile del Settore Tecnico
f.to Ing. Raffaele Fata

COMUNE DI POSITANO

Provincia di Salerno



INTERVENTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN PARCHEGGIO SULLA VIA GUGLIELMO MARCONI CON IMPIANTO DI COLLEGAMENTO MECCANIZZATO ALLA STRADA PER IL CIMITERO – PROJECT FINANCING EX ART. 153, COMMA 19 DEL D.LGS. N° 163/2006 E S.M.I.



PROGETTO DI VARIANTE

(art. 33 DPR 207/2010)

A-03	RELAZIONE GENERALE - ECONOMICO FINANZIARIA
	Concessionario : G.E.M.A.R. s.p.a.

INTERVENTO PER LA REALIZZAZIONE DI UNA VARIANTE IN CORSO D'OPERA AD UN PARCHEGGIO SULLA VIA GUGLIELMO MARCONI CON IMPIANTO DI COLLEGAMENTO MECCANIZZATO ALLA STRADA PER IL CIMITERO – PROJECT FINANCING EX ART. 153, COMMA 19 DEL D.LGS. N° 163/2006 E S.M.I.

RELAZIONE GENERALE

1. PREMESSA

Il progetto che qui si propone riguarda la realizzazione di una variante in corso d'opera ad un progetto di parcheggio multipiano in un area posta a ridosso della S.S. 163 – Via Guglielmo Marconi. All'autorimessa è strettamente connessa la realizzazione di un percorso meccanizzato al fine di connettersi con il soprastante tratto viario di Via Li Parlati di collegamento con il Cimitero. In particolare la presente relazione ha lo scopo di determinare le condizioni di bilanciamento del Piano economico e finanziario già approvato con le nuove condizioni imposte dalla esecuzione della variante.

2. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO IN CORSO DI REALIZZAZIONE

Il progetto che qui si descrive riguarda la realizzazione di un parcheggio multipiano in un area posta a ridosso della S.S. 163 – Via Guglielmo Marconi. All'autorimessa è strettamente connessa la realizzazione di un percorso meccanizzato al fine di connettersi con il soprastante tratto viario di Via Li Parlati di collegamento con il Cimitero.

L'area interessata dalla realizzazione dell'opera è inquadrata catastalmente al Foglio n° 7 con nn. di Part.Ile 86, 1233 e 1558.

Il progetto prevede la realizzazione di una autorimessa del tipo isolato/chiuso in parte interrata e in parte in elevazione, con accesso carrabile di ingresso/uscita dalla Via G. Marconi, sfruttando l'area scoscesa posta in adiacenza con la strada e compresa tra 2 edifici a blocco; in corrispondenza del confine a valle del lotto verrà predisposto l'ingresso pedonale al tunnel che condurrà al blocco ascensore destinato a collegare il parcheggio con la soprastante Via Li Parlati, con lo scopo di agevolare l'accesso alla limitrofa area cimiteriale.

Il blocco costruito si sviluppa a terrazzamenti man mano degradanti verso l'interno, assecondando il naturale andamento del pendio preesistente.

Lo strumento di realizzazione dell'opera è costituito dal cosiddetto "Project financing" ex art n° 153 D.Lgs 12/04/2006 n° 163 e successive, che al comma 19 prevede: << ... *Gli operatori economici possono presentare alle amministrazioni aggiudicatrici proposte relative alla realizzazione in concessione di lavori pubblici o di lavori di pubblica utilità, incluse le strutture dedicate alla nautica da diporto, non presenti nella programmazione triennale di cui all'articolo 128 ovvero negli strumenti di programmazione approvati dall'amministrazione aggiudicatrice sulla base della normativa vigente. La proposta contiene un progetto preliminare, una bozza di convenzione, il piano economico-finanziario asseverato da uno dei soggetti di cui al comma 9, primo periodo, e la specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione ... >>.*

L'intervento complessivo è quindi finalizzato alla realizzazione della struttura con l'ausilio di capitali pubblici e privati, nell'ottica della cosiddetta "finanza di progetto", con lo scopo di incrementare la dotazione infrastrutturale del territorio e migliorare il sistema della mobilità del comparto, con specifico riferimento alla limitrofa area del Cimitero, oggi di difficile accesso.

Le previsioni di Progetto sono dettagliatamente le seguenti:

1. n° 4 livelli interrati + n° 7 livelli fuori terra + copertura
2. n° 154 posti auto così distribuiti:
 - a. n° 18 box al 4° Interrato
 - b. n° 17 box al 3° Interrato
 - c. n° 16 box al 2° Interrato
 - d. n° 15 box al 1° Interrato
 - e. n° 1 box e n° 14 posti auto coperti (di cui 2 per portatori di handicap) al Piano Terra
 - f. n° 20 posti auto coperti al 1° Piano
 - g. n° 19 posti auto coperti al 2° Piano
 - h. n° 16 posti auto coperti al 3° Piano
 - i. n° 12 posti auto coperti al 4° Piano
 - j. n° 6 posti auto coperti al 5° Piano

Il 6° livello presenta esclusivamente le aerazioni, locali tecnici e n° 2 vasche di riserva idrica.

Totale Box pertinenziali = n° 67 - Totale Posti auto coperti = n° 87

Totale = 154 posti auto

3. DESCRIZIONE DELLE OPERE DI VARIANTE

Successivamente all'inizio dei lavori ed in conseguenza della forte richiesta di posti auto per i residenti – stante la storica carenza di tali spazi nel territorio del Comune di Positano – l'Amministrazione appaltante fece richiesta al concessionario di esaminare la possibilità di ampliare l'offerta di posti auto.

A tale scopo il Concessionario ha redatto un progetto di variante che prevede un piccolo ampliamento dell'area di sedime della costruzione, al fine di occupare integralmente la zona omogenea di PRG realizzando un ampliamento sul lato monte.

Tale ampliamento riguarda solo ed esclusivamente la parte di autorimessa interrata, mentre nessuna significativa modifica verrà apportata allo stato esteriore dei luoghi, così come risultante dal progetto già approvato in Conferenza di Servizi decisoria.

Tale variante comporterebbe la possibilità di ampliare l'offerta di spazi per parcheggio nel seguente modo:

- 1. n° 4 livelli interrati + n° 7 livelli fuori terra + copertura*
- 2. n° 163 posti auto così distribuiti:*
 - a. n° 20 box al 4° Interrato*
 - b. n° 18 box al 3° Interrato*
 - c. n° 17 box al 2° Interrato*
 - d. n° 16 box al 1° Interrato*
 - e. n° 1 box e n° 15 posti auto coperti (di cui 2 per portatori di handicap) al Piano Terra*
 - f. n° 21 posti auto coperti al 1° Piano*
 - g. n° 20 posti auto coperti al 2° Piano*
 - h. n° 17 posti auto coperti al 3° Piano*
 - i. n° 12 posti auto coperti al 4° Piano*
 - j. n° 6 posti auto coperti al 5° Piano*

Il 6° livello presenta esclusivamente le aerazioni, locali tecnici e n° 2 vasche di riserva idrica.

Totale Box pertinenziali = n° 72 - Totale Posti auto coperti = n° 91

Totale = 163 posti auto per un totale incremento di nove posti auto rispetto al progetto approvato oltre piccoli ampliamenti di alcuni posti auto esistenti.

Di seguito si riporta la tabella riepilogativa della consistenza approvata e quella di progetto:

Tabella riepilogativa delle superfici e volumi

	PROGETTO APPROVATO		PROGETTO DI VARIANTE		VARIAZIONI	
	SUP. LORDA	VOLUME LORDO	SUP. LORDA	VOLUME LORDO	SUP. LORDA	VOLUME LORDO
4° interrato	901,00	2.432,70	947,00	2.556,90	46,00	124,20
3° interrato	901,00	2.432,70	947,00	2.556,90	46,00	124,20
2° interrato	901,00	2.432,70	947,00	2.556,90	46,00	124,20
1° interrato	901,00	2.432,70	947,00	2.556,90	46,00	124,20
Piano terra	882,00	3.175,20	927,00	2.595,60	45,00	579,60
1° F.T.	825,00	2.227,50	873,00	2.357,10	48,00	129,60
2° F.T.	723,00	1.952,10	770,00	2.079,00	47,00	126,90
3° F.T.	641,00	1.730,70	688,00	1.857,60	47,00	126,90
4° F.T.	596,00	1.609,20	645,00	1.741,50	49,00	132,30
5° F.T.	482,00	1.301,40	490,00	1.323,00	28,00	75,60
6° F.T.	208,00	728,00	237,00	639,90	29,00	88,10
	VOLUME TOTALE	22.400,90	VOLUME TOTALE	22.821,30	477,00	420,40

L'incremento totale di superficie risulta quindi pari a 477,00 mq, dei quali - come meglio si evince dalle tavole finale della presente relazione - circa 180,00 mq destinati all'incremento di superficie utile di parcheggio.

Oltre a ciò la variante prevede, sulla scorta della richiesta formulata dalla P.A. per venire incontro alla carenza di posti auto stanziali a servizio della cittadinanza, di trasformare una parte della sosta a rotazione oraria in sosta in abbonamento a lungo e medio termine secondo criteri da stabilire con apposita deliberazione di Giunta.

Tale proposta ha avuto – esclusivamente sotto il profilo tecnico – l’approvazione della P.A. con D.G.C. 117/2020.

4. EQUILIBRIO DEL PIANO ECONOMICO E FINANZIARIO

In conseguenza della realizzazione delle opere di variante, ovviamente, viene ad alterarsi leggermente l’equilibrio del piano economico e finanziario allegato alla proposta in project financing, che costituisce uno dei presupposti cardine della convenzione di partnerariato pubblico/privato che ha consentito la realizzazione dell’opera in questione con risorse a totale carico del privato.

Occorrerà, quindi, porre in essere alcune correzioni che consentano di non alterare tali previsioni.

Gli elementi fondamentali posti alla base dell’equilibrio economico e finanziario, così come asseverato, sono sostanzialmente i seguenti:

- A) Corrispettivo parziale della P.A. sotto forma di cessione del diritto di proprietà di parte delle opere realizzate, così come meglio descritto nell’Allegato A.17 al progetto esecutivo facente parte della Convenzione stipulata con il Comune di Positano in data 07/02/2019 – rep. 720 – disponibile per la vendita al libero mercato al prezzo convenzionato di € 5.350/mq;
- B) Corrispettivo parziale sotto forma di gestione trentennale delle opere realizzate a tariffe convenzionate.

Sulla scorta di quanto descritto nei paragrafi precedenti in conseguenza della realizzazione dell’ampliamento dell’autorimessa si alterano i parametri che regolavano il bilanciamento del Piano economico e finanziario in quanto:

- a) Si determinano maggiori costi per la realizzazione delle opere incidendo in maniera negativa sui flussi di cassa;
- b) Si aumenta il numero dei posti auto disponibili e quindi si va ad incidere in maniera positiva sui flussi di cassa della gestione trentennale;
- c) Si trasforma parte dei corrispettivi annuali generati dalla sosta a rotazione in corrispettivi derivanti da tariffazione in abbonamento.

1 - Valutazione dell'incremento dei costi di costruzione.

Nella **tabella A** che segue sono riportati gli incrementi dei costi di costruzione derivanti dalla realizzazione di nuove superfici, applicando i medesimi costi unitari già utilizzati per la redazione del Piano economico e finanziario approvato (v. Tab. c - Quadro economico di progetto pag. 5 del PEF e v. Tab. 1 – Investimenti e finanziamenti pag. 43 del PEF).

Tabella A - Differenza sui costi di costruzione – rif. pag 5 del PEF approvato			
	Differenza mq	Costo unitario	Diff. costo
Ascensore			-
Ripristino Viabilità	-	100,00	-
Parcheggio box quarto interrato	46,00	775,00	35.650,00
Parcheggio box terzo interrato	46,00	700,00	32.200,00
Parcheggio box secondo interrato	46,00	700,00	32.200,00
Parcheggio box/posti auto primo interrato	46,00	675,00	31.050,00
Parcheggio rotazione piano terra	45,00	600,00	27.000,00
Parcheggio rotazione 1 piano	48,00	600,00	28.800,00
Parcheggio rotazione 2 piano	47,00	550,00	25.850,00
Parcheggio rotazione 3 piano	47,00	550,00	25.850,00
Parcheggio rotazione 4 piano	29,00	500,00	24.500,00
Parcheggio a rotazione 5 piano	28,00	500,00	14.000,00
Intercapedine 6 piano	29,00	350,00	10.150,00
Sistemazioni Esterne	-	100,00	-
Totale differenze costo di costruzione			287.250,00
Consulenze e spese tecniche		5,00%	14.362,00
Costo di esproprio - permuta	73,00	131,58	9.605,26
TOTALE DIFFERENZA COSTO DI REALIZZAZIONE			311.217,76

Tale differenza in aumento del costo di realizzazione delle opere edili può sicuramente essere compensata con un equivalente corrispettivo costituito dalla cessione in diritto di proprietà dei posti auto (valorizzati al prezzo convenzionato di € 5.350,00/mq) mediante la cessione di 58,17 mq di superficie utile di parcheggio.

Tale superficie - per naturale conseguenza della cessione in diritto di proprietà dei posti auto già in essere ai piani interrati della costruzione - potrà essere individuata nella

superficie dei posti auto di 4 box auto ricadenti ai piani 4°, 3°, 2° e 1° interrato, individuati rispettivamente ai nn. 19, 18, 17 e 15, per un totale di mq 56,04 mq, con un errore pari a circa il 3,5% ma che – come appresso illustrato – verrà recuperato nel riequilibrio complessivo del PEF.

Tale condizione di fatto ripristina l'equilibrio economico quanto meno per quello che concerne i costi di realizzazione.

2 - Valutazione della variazione degli incassi di gestione.

L'approvazione della variante in corso d'opera genera inoltre un incremento di ulteriori **4 posti auto aggiuntivi da destinare alla sosta a rotazione** (5 iniziali si cui uno sottratto alla gestione - come da richiesta della P.A. – in quanto destinato all'occorrenza alla sosta del carro funebre per le esequie). Tali posti sono individuati ai piani terra, 1°, 2° 3° e 4° rispettivamente ai nn. 15, 21, 20, 13 e 13.

Tale condizione determina un maggior ricavo per il concessionario che vedrà aumentare i propri proventi annui derivanti dall'aumento delle unità produttive.

Al fine di analizzare l'intero fenomeno della variante e della sua incidenza sotto il profilo economico si riportano le seguenti tabelle:

- 1) **Tabella 1** - Riepilogo delle previsioni di gestione e degli incassi lordi annui contenute nel Piano economico e finanziario approvato (v. Tab. 2 - Allegato finanziario – pag. 26 e Tabella - Tariffe ed occupazione pag. 44), in cui è riportata la previsione di incasso lordo di gestione - a regime – per un importo annuo pari a **162.645,98 €** suddivisi tra gestione del parcheggio e gestione dell'ascensore, considerando i 60 posti auto a rotazione inizialmente previsti.

- 2) **Tabella 2** - Riepilogo delle previsioni di gestione e degli incassi lordi annui ottenuto applicando le medesime previsioni riportate nella Tabella precedente ma aumentando il numero dei posti auto disponibili delle 4 unità aggiuntive. **Tale condizione ovviamente determina un surplus di incasso annuale pari a 9.512,00 €/annui, per un totale complessivo pari ad € 172.157,98 €.** Tale

condizione comporterà l'obbligo, da parte del concessionario, di restituire annualmente al concedente la somma così determinata.

3) Tabella 3 – Simulazione della trasformazione di una parte dei posti auto a rotazione così ottenuti in posti auto destinati alla sosta in abbonamento con la finalità di ricercare la tariffa da applicare alla sosta in abbonamento mensile per conservare la parità di incasso annuo (comprensiva della maggior quota di € 9.512,00 da restituire al concedente). Dall'analisi dei valori riportati nella Tabella 3 ne consegue che per il raggiungimento della sostanziale parità di incasso lordo annuo (172.157,98 €), la tariffa mensile da applicare risulta essere pari ad € 181,70/mese al lordo di iva.

4) Tabella 4 – Simulazione dell'incasso annuo lordo mediante applicazione di una tariffa mensile per la sosta in abbonamento determinata dalla P.A. nel valore di € 120,00 al lordo di iva. Tale tariffa, richiesta al concessionario al fine di applicare una politica di prezzi agevolati in particolar modo per le classi meno abbienti, determina però una riduzione degli incassi annuali lordi nella misura di € 25.695,61 €/anno che, al netto dei maggiori incassi già calcolati per effetto dell'incremento di posti auto (pari ad € 9.512,00/anno) portano il decremento di incassi netti annui pari ad Euro 16.183,61.

Tale ultima riduzione degli incassi annui dovrà ovviamente essere necessariamente compensata al fine di ripristinare il corretto equilibrio del PEF approvato.

Di seguito si riportano le sopraindicate Tabelle.

TABELLA 1														RICAVI STIMATI AL TERZO ANNO DI GESTIONE		
PIANO ECONOMICO FINANZIARIO APPROVATO - Tab.2 All. Fin. Pag. 26 e Tab. 2 - Tariffe e Occupazione pag. 44																
RICAVI DI GESTIONE PARCHEGGIO ORARIO																
	Tariffa h															
	2,50	Percentuale di occupazione calcolata su 10 ore al giorno e 20 giorni al mese														
	N.	G	F	M	A	M	G	L	A	S	O	N	D			
Ricavi di gestione parcheggio orario a rotazione	0															
Posti auto a rotazione P.T.(prezzo al netto di iva)	15	2,05	10%	10%	30%	45%	60%	80%	80%	80%	70%	60%	25%	30%		
Posti auto rotazione 1 (prezzo al netto di iva)	22	2,05	10%	10%	30%	45%	60%	80%	80%	80%	70%	60%	25%	30%		
Posti auto rotazione 2/3 (prezzo al netto di iva)	23	2,05	10%	10%	30%	45%	60%	80%	80%	80%	70%	60%	25%	30%		
La tariffa oraria è al netto di iva 22%	60															
		Previsione di incassi mensili (10 h/gg- 20 gg/mese)														
		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Posti auto a rotazione P.T.		615,00	615,00	1.845,00	2.767,50	3.690,00	4.920,00	4.920,00	4.920,00	4.305,00	3.690,00	1.537,50	1.845,00			
Posti auto rotazione 1		902,00	902,00	2.706,00	4.059,00	5.412,00	7.216,00	7.216,00	7.216,00	6.314,00	5.412,00	2.255,00	2.706,00			
Posti auto rotazione 2/3		943,00	943,00	2.829,00	4.243,50	5.658,00	7.544,00	7.544,00	7.544,00	6.601,00	5.658,00	2.357,50	2.829,00			
TOTALE INCASSI GESTIONE PARCHEGGIO		2.460,00	2.460,00	7.380,00	11.070,00	14.760,00	19.680,00	19.680,00	19.680,00	17.220,00	14.760,00	6.150,00	7.380,00	142.680,00	A	
	Tariffa															
RICAVI ASCENSORE																
La tariffa oraria è al netto di iva 22% (media tra res. E non res.)		G	F	M	A	M	G	L	A	S	O	N	D			
Tariffa lorda transito residenti	1	0,82	304,00	304,00	304,00	304,00	304,00	304,00	304,00	304,00	304,00	304,00	304,00			
Tariffa lorda transito non residenti	2	1,64	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00			
Tariffa lorda ascensore merce	0,075	0,06	7.440,00	6.720,00	16.740,00	21.600,00	27.900,00	28.800,00	31.620,00	33.480,00	27.000,00	18.600,00	7.200,00	7.440,00		
TOTALE INCASSI GESTIONE ASCENSORE			919,67	875,41	1.491,39	1.790,16	2.177,46	2.232,79	2.406,15	2.520,49	2.122,13	1.605,74	904,92	919,67	19.965,98	B
TOTALE GESTIONE ANNUA (v. Piano ec/fin allegato al progetto approvato)														162.645,98	C	

TABELLA 2													RICAVI STIMATI AL TERZO ANNO DI GESTIONE				
PIANO ECONOMICO FINANZIARIO DI VARIANTE (9 posti aggiuntivi di cui 4 a compensazione costi di costruzione aggiuntivi)																	
RICAVI DI GESTIONE PARCHEGGIO ORARIO		Tariffa h															
		2,50	Percentuale di occupazione calcolata su 10 ore al giorno e 20 giorni al mese														
			N.	G	F	M	A	M	G	L	A	S	O	N	D		
Ricavi di gestione parcheggio orario a rotazione		0															
Posti auto a rotazione P.T. e piani inferiori (escluso posto per carro f.)		19	2,05	10%	10%	30%	45%	60%	80%	80%	80%	70%	60%	25%	30%		
Posti auto rotazione 1 (prezzo al netto di iva)		22	2,05	10%	10%	30%	45%	60%	80%	80%	80%	70%	60%	25%	30%		
Posti auto rotazione 2/3 (prezzo al netto di iva)		23	2,05	10%	10%	30%	45%	60%	80%	80%	80%	70%	60%	25%	30%		
La tariffa oraria è al netto di iva 22%		64															
		Previsione di incassi mensili (10 h/gg- 20 gg/mese)															
		-															
Posti auto a rotazione P.T.			779,00	779,00	2.337,00	3.505,50	4.674,00	6.232,00	6.232,00	6.232,00	5.453,00	4.674,00	1.947,50	2.337,00			
Posti auto rotazione 1			902,00	902,00	2.706,00	4.059,00	5.412,00	7.216,00	7.216,00	7.216,00	6.314,00	5.412,00	2.255,00	2.706,00			
Posti auto rotazione 2/3			943,00	943,00	2.829,00	4.243,50	5.658,00	7.544,00	7.544,00	7.544,00	6.601,00	5.658,00	2.357,50	2.829,00			
TOTALE INCASSI GESTIONE PARCHEGGIO			2.624,00	2.624,00	7.872,00	11.808,00	15.744,00	20.992,00	20.992,00	20.992,00	18.368,00	15.744,00	6.560,00	7.872,00	152.192,00	A	
		Tariffa															
RICAVI ASCENSORE																	
La tariffa oraria è al netto di iva 22% (media tra res. E non res.)			G	F	M	A	M	G	L	A	S	O	N	D			
Tariffa lorda transito residenti		1	0,82	304,00	304,00	304,00	304,00	304,00	304,00	304,00	304,00	304,00	304,00	304,00			
Tariffa lorda transito non residenti		2	1,64	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00			
Tariffa lorda ascensore merce		0,075	0,06	7.440,00	6.720,00	16.740,00	21.600,00	27.900,00	28.800,00	31.620,00	33.480,00	27.000,00	18.600,00	7.200,00	7.440,00		
TOTALE INCASSI GESTIONE ASCENSORE			919,67	875,41	1.491,39	1.790,16	2.177,46	2.232,79	2.406,15	2.520,49	2.122,13	1.605,74	904,92	919,67	19.965,98	B	
TOTALE GESTIONE ANNUA A PAREGGIO CON INCREMENTO DI POSTI AUTO														172.157,98	C		
MAGGIOR RICAVO ANNUO PER INCREMENTO POSTI AUTO (DETRATTI 4 POSTI A COMPENSAZIONE COSTI COSTRUZIONE)														9.512,00	D		

TABELLA 3														RICAVI STIMATI AL TERZO ANNO DI GESTIONE			
PIANO ECONOMICO FINANZIARIO VARIANTE A PARITA' DI RISULTATI - trasformazione parziale di posti auto in abbonamenti																	
RICAVI DI GESTIONE PARCHEGGIO ORARIO		Tariffa h	Percentuale di occupazione calcolata su 10 ore al giorno e 20 giorni al mese														
		2,50	N.	G	F	M	A	M	G	L	A	S	O	N	D		
Posti auto a rotazione P.T. (meno un posto auto per carro f.)	14	1,95		10%	10%	30%	45%	60%	80%	80%	80%	70%	60%	25%	30%		
Abbonamenti (prezzo al lordo di iva) abbonamenti piani superiori	Tariffa mensile 50	181,70 148,93		10%	10%	60%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	60%	10%	10%		
La tariffa oraria è al netto di iva 22%	50																
Previsione di incassi mensili abbonamenti e rotazione																	
Posti auto a rotazione P.T.			1.638,00	1.638,00	4.914,00	7.371,00	9.828,00	13.104,00	13.104,00	13.104,00	11.466,00	9.828,00	4.095,00	4.914,00			
abbonamenti 1			744,67	744,67	4.468,03	5.957,38	5.957,38	5.957,38	5.957,38	5.957,38	5.957,38	4.468,03	744,67	744,67			
abbonamenti 2/3			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
TOTALE INCASSI GESTIONE PARCHEGGIO			2.382,67	2.382,67	9.382,03	13.328,38	15.785,38	19.061,38	19.061,38	19.061,38	17.423,38	14.296,03	4.839,67	5.658,67	142.663,02	A	
RICAVI ASCENSORE		Tariffa															
La tariffa oraria è al netto di iva 22% (media tra res. E non res.)			G	F	M	A	M	G	L	A	S	O	N	D			
Tariffa lorda transito residenti	1	0,82	304,00	304,00	304,00	304,00	304,00	304,00	304,00	304,00	304,00	304,00	304,00	304,00			
Tariffa lorda transito non residenti	2	1,64	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00			
Tariffa lorda ascensore merce	0,075	0,06	7.440,00	6.720,00	16.740,00	21.600,00	27.900,00	28.800,00	31.620,00	33.480,00	27.000,00	18.600,00	7.200,00	7.440,00			
TOTALE INCASSI GESTIONE ASCENSORE			919,67	875,41	1.491,39	1.790,16	2.177,46	2.232,79	2.406,15	2.520,49	2.122,13	1.605,74	904,92	919,67	19.965,98	B	
INCREMENTO PER MAGGIOR NUMERO DI POSTI AUTO (VOCE D - TABELLA 2)															9.512,00		
TOTALE GESTIONE ANNUA															172.141,00	C	

TABELLA 4															
PIANO ECONOMICO FINANZIARIO VARIANTE A PARITA' DI RISULTATI CON ABBONAMENTI ED APPLICAZIONE DI TARIFFA AGEVOLATA- RICAVI AL 3° ANNO DI GESTIONE															
RICAVI DI GESTIONE PARCHEGGIO ORARIO		Tariffa h	Percentuale di occupazione calcolata su 10 ore al giorno e 20 giorni al mese												
	N.		G	F	M	A	M	G	L	A	S	O	N	D	
Tariffa da applicare per la conservazione delle previsioni del PEF	181,70														
Posti auto a rotazione P.T. (meno un posto auto per carro f.)	14	1,95	10%	10%	30%	45%	60%	80%	80%	80%	70%	60%	25%	30%	
Abbonamenti (prezzo al lordo di iva) abbonamenti piani superiori	Tariffa mensile 50	120,00 98,36													
			10%	10%	60%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	60%	10%	10%	
La tariffa oraria è al netto di iva 22%		50													
Previsione di incassi mensili abbonamenti e rotazione															
			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Posti auto a rotazione P.T.			1.638,00	1.638,00	4.914,00	7.371,00	9.828,00	13.104,00	13.104,00	13.104,00	11.466,00	9.828,00	4.095,00	4.914,00	
abbonamenti 1			491,80	491,80	2.950,82	3.934,43	3.934,43	3.934,43	3.934,43	3.934,43	3.934,43	2.950,82	491,80	491,80	
abbonamenti 2/3			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
TOTALE INCASSI GESTIONE PARCHEGGIO			2.129,80	2.129,80	7.864,82	11.305,43	13.762,43	17.038,43	17.038,43	17.038,43	15.400,43	12.778,82	4.586,80	5.405,80	126.479,41 A
RICAVI ASCENSORE		Tariffa													
La tariffa oraria è al netto di iva 22% (media tra res. E non res.)			G	F	M	A	M	G	L	A	S	O	N	D	
Tariffa lorda transito residenti	1	0,82	304,00	304,00	304,00	304,00	304,00	304,00	304,00	304,00	304,00	304,00	304,00	304,00	
Tariffa lorda transito non residenti	2	1,64	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	
Tariffa lorda ascensore merce	0,075	0,06	7.440,00	6.720,00	16.740,00	21.600,00	27.900,00	28.800,00	31.620,00	33.480,00	27.000,00	18.600,00	7.200,00	7.440,00	
TOTALE INCASSI GESTIONE ASCENSORE			919,67	875,41	1.491,39	1.790,16	2.177,46	2.232,79	2.406,15	2.520,49	2.122,13	1.605,74	904,92	919,67	19.965,98 B
RIDUZIONE DEGLI INCASSI ANNUALI PER EFFETTO DELLA RIDUZIONE DI TARIFFAZIONE CONVENZIONATA															- 25.695,61
TOTALE GESTIONE ANNUA															146.445,39 C

3 - Equilibrio del PEF.

Al fine di ripristinare il corretto equilibrio del PEF già approvato ed alla luce di quanto già evidenziato nei paragrafi precedenti si propone di riequilibrare i risultati del Piano economico e finanziario approvato mediante semplice cessione dei diritti di proprietà su una superficie utile di parcheggio pari alla somma dei maggiori costi e minori ricavi (attualizzata al tasso del 1,0348%) opportunamente depurata dei maggiori ricavi ottenuti per effetto dell'aumento dei posti auto (v. Tabella 3).

I risultati di tale analisi sono riportati nella tabella riepilogativa che segue:

TABELLA DI COMPENSAZIONE PEF

A - TOTALE DIFFERENZA COSTO DI REALIZZAZIONE (v. Tabella A)	311.217,76
B - Differenza sui ricavi di concessione	
Minor ricavo annuo v. Tabella 4	25.695,61
a detrarre maggior ricavo per aumento dei posti auto (voce D Tabella 2)	- 9.512,00
Totale minor ricavo annuo	16.183,61
Minor ricavo di concessione trentennale	485.508,20
Attualizzazione al tasso 1,0,348% su base trentennale)	359.109,95
C - Differenza totale	
1 - Maggiori costi di costruzione	311.217,76
2 - Minori ricavi di concessione attualizzati - tasso 1,0348%	359.109,95
Totale incremento corrispettivo	670.327,71
D - Trasformazione dell'incremento di mq da cedere in diritto di proprietà	
	€/mq
	mq
	5.350,00
	125,29

Tale analisi determina quindi in maniera univoca la superficie totale da cedere in diritto di proprietà al fine di equilibrare il Piano economico e finanziario per effetto dei maggiori costi di costruzione e per potere effettuare una tariffa di abbonamento che abbia i requisiti di " tariffa agevolata" per la cittadinanza.

Poiché la variante in corso d'opera prevede aumenti di superfici (principalmente sulle fasce perimetrali) che investono anche piccole porzioni di posti auto esistenti, al fine di ottimizzare la individuazione di tali superfici in coerenza con le analisi prima riportate sul

bilanciamento del PEF, si propone di seguito l'elenco delle superfici da cedere in diritto di proprietà, individuate coerentemente ai grafici allegati alla variante in corso d'opera ed al grafico di individuazione delle superfici pubblico private che si allega alla presente relazione.

4 - Determinazione degli elementi di equilibrio del PEF.

INDIVIDUAZIONE DELLE SUP. AGGIUNTIVE PUBBLICHE E PRIVATE				
		Privato	Pubblico	Totale
4° interrato	Box 19	14,01		14,01
	Box 20	6,50		6,50
	Box 15	2,40		2,40
	Box 14	2,85		2,85
3° interrato	Box 18	14,01		14,01
	Box 15	2,40		2,40
	Box 14	2,85		2,85
2° interrato	Box 17	14,01		14,01
	Box 14	2,00		2,00
	Box 13	2,85		2,85
1° interrato	Box 15	14,01		14,01
	Box 14	2,00		2,00
	Box 13	2,85		2,85
Piano terra	Box 1	2,00		2,00
	Posto auto 15		14,01	14,01
1° fuori terra	Posto auto 19		2,85	2,85
	Posto auto 20		2,00	2,00
	Posto auto 21		14,01	14,01
2° fuori terra	posto auto 3+4	28,95	- 28,95	-
	Posto auto 10		2,85	2,85
	Posto auto 11		2,00	2,00
	Posto auto 12		14,01	14,01
3° fuori terra	Posto auto 8		2,85	2,85
	Posto auto 9		2,00	2,00
	Posto auto 10		14,01	14,01
4° fuori terra	Posto auto 2		2,85	2,85
	Posto auto 2		2,00	2,00
	Posto auto 13		14,01	14,01
5° fuori terra	Box 3	2,85		2,85
	Box 4	2,00		2,00
TOTALE		118,54	60,50	179,04

La tabella mostra come dei 179,04 mq di superficie di parcheggio utile realizzati in più per effetto della variante in corso d'opera 118,54 mq (leggermente inferiore alla cifra determinata nella Tabella di compensazione del PEF pari a 121,61 mq) sono da destinare al riequilibrio del PEF e 60,50 restano in proprietà della P.A. Di questa superficie, una porzione pari a 28,965 mq viene individuata tra quelle già in proprietà alla P.A. (posta al 2° piano fuori terra ai posti auto 3 e 4) e non tra quelle realizzate ex novo, senza peraltro modificare le quantità complessive.

La Tavola grafica A-17.1_rev.01 ed allegata alla presente descrive in maniera dettagliata quanto riportato nella ultima tabella.

Positano, lì 23/11/2020

Il concessionario

Oggetto: Intervento Consigliera Elena Mascolo Argomento 7 Consiglio Comunale 30.11.2020.
Concessione di Project Financing per intervento per la realizzazione di un parcheggio sulla Via G.Marconi, con impianto di collegamento meccanizzato alla strada per il cimitero, Project Financing art. 153 comma 19 del D.lgs 163/2006. Presa d'atto delibera di G.C. N. 117/2020 e approvazione variante alla concessione nell'equilibrio previsto nel PEF Approvato.

In merito alla realizzazione del parcheggio è mio interesse porre una premessa decisa circa il mio personale desiderio che la G.E.M.A.R. possa realizzare non solo nove ma anche diciotto nuovi box, che devono però essere destinati ai residenti di Liparlati ed ad incrementare, nel contempo, la dotazione di parcheggi ad interscambio, per quanti devono frequentare il cimitero, il tutto nel più rigoroso rispetto della normativa ponendo a carico del privato oneri compensativi, che la legge prevede, a vantaggio del Comune di Positano che tanto concede a G.E.M.A.R. in termini di guadagno, ciò attraverso la cessione gratuita di spazi pubblici al Comune di Positano. Ebbene chiarito questo punto e fissata questa premessa entriamo nel merito della delibera in oggetto.

Ho cercato di approfondire quest'ultima ma la documentazione che è stata trasmessa alla minoranza è incompleta.

Dovrei quindi prendere atto di una delibera che non conosco, andando a fiducia.

Passando al merito della variante per conoscenza diretta del Codice dei Contratti Pubblici che non è quell'art. 153 del Testo Unico 163/2006 citato nella proposta di delibera, articolo che peraltro è stato abrogato dal Codice dei Contratti Pubblici di cui D.lgs 50/2016.

Ebbene ho cercato di verificare la compatibilità tra la proposta di variante è quello che stabilisce l'art 175 della 50/2010, norma attuale da applicare.

Leggendo la proposta non riesco a stabilire dove ci sia questa compatibilità anche perché il comma 4 è molto selettivo in materia di attribuzione del rischio operativo a carico del concessionario.

Si parla di compatibilità tra la variante e il PEF approvato ed asseverato ma chi la certifica questa compatibilità?

Leggo della realizzazione di nove parcheggi, tra box e posti auto che, naturalmente, hanno per il concessionario un interesse economico molto elevato, tenendo conto dei prezzi di mercato che registrano e hanno registrato la vendita di posti auto sul nostro territorio attesa la cronica carenza. Devo ritenere che, l'interesse pubblico che è stato dichiarato per l'approvazione del Project Financing, e quindi, la concessione del novembre 2019 individuava nei parcheggi a rotazione uno dei fattori determinanti in quanto si dovrebbe offrire ai cittadini positanesi la possibilità di poter raggiungere il cimitero. Questo interesse pubblico meritevole e sentito dalla cittadinanza viene mortificato da una proposta consiliare che rimette, non si sa bene a chi, il potere di passare da parcheggi di interscambi a parcheggi di uso esclusivo che il concessionario potrà dare in affitto esclusivo, conseguendone un rilevante ritorno economico.

Sulla scorta di queste considerazioni e ribadendo l'assoluta carenza della documentazione messa a disposizione ai consiglieri di minoranza, chiedo il ritiro dell'argomento al fine di approfondire e far approfondire all'Ingegnere Fata i profili di perplessità evidenziati.

Comunque per le motivazioni che precedono dichiaro il mio voto contrario.

Ai sensi dell'art. 17 del Regolamento del Consiglio Comunale trasmetto copia del mio intervento al segretario ai fini dell'acquisizione a verbale e del relativo inserimento nel deliberato.

Positano 30.11.2020

Consigliera Comunale
 Dott.ssa Elena Mascolo



Letto, approvato e sottoscritto

IL SINDACO
F.to Dott. Giuseppe Guida

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dott. Alberto De Stefano

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio on-line del Comune di Positano sul sito istituzionale del Comune all'indirizzo web www.comune.positano.sa.it il giorno con il numero di Registro Generale delle Pubblicazioni per rimanervi quindici giorni consecutivi (articolo 124, comma 1 del d.lgs. n. 267/2000).

Dalla Residenza Comunale, li

IL MESSO COMUNALE
F.to ENZO RISPOLI

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

che la presente deliberazione:

- È divenuta esecutiva il giorno, essendo decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (articolo 134, comma 3 del d.lgs. n. 267/2000);*
- È divenuta esecutiva il giorno, essendo stata dichiarata immediatamente eseguibile con espressa e separata votazione (articolo 134, comma 4 del d.lgs. n. 267/2000).*

Dalla Residenza Comunale, li

IL RESPONSABILE DELL'AREA AMMINISTRATIVA
F.to dott. Luigi Calza

Copia conforme all'originale, in carta libera, ad uso amministrativo.

Positano, li