



Comune di Casalecchio di Reno  
Via dei Mille 9  
40033 Casalecchio di Reno (BO)

**Servizi al Territorio**

**Servizio parchi, Raccolta differenziata, Prevenzione ambientale**



**TITOLO: IL PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO COME BUONA PRATICA DI GESTIONE DELLA CITTÀ**

**ENTE LOCALE PROMOTORE: COMUNE DI CASALECCHIO DI RENO**

**CATEGORIA DELL'INIZIATIVA: GESTIONE DEL TERRITORIO**

**FINALITÀ DELL'INIZIATIVA: PROGETTAZIONE PARTECIPATA PER LA GESTIONE TRAMITE CONTRATTI DI PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO DELLA CITTÀ.**

**OBIETTIVO: Gestione sostenibile tesa al miglioramento della QUALITÀ della città nell'ambito della Pubblica illuminazione e del Verde Pubblico mediante Contratti di Partenariato Pubblico Privato.**

**SINTETICA DESCRIZIONE DELLE INIZIATIVE:**

**Contratto di Partenariato Pubblico Privato:**

L'affidamento della gestione di servizi manutentivi può essere l'occasione per liberare risorse per investimenti rivolti alla riqualificazione del patrimonio edilizio, impiantistico e naturalistico di un ente pubblico.

I contratti pubblici mediante i quali è possibile affidare a un privato, che può essere composto da più imprese munite delle necessarie qualificazioni specialistiche, la gestione di uno o più beni pubblici e la realizzazione degli investimenti necessari alla loro riqualificazione, vanno sotto il nome di contratti di partenariato pubblico privato.

Questa tipologia di contratti, rivolta a mettere in sinergia le capacità di programmazione, di regolazione e di controllo della Pubblica Amministrazione con le capacità operative e le risorse finanziarie del privato, è particolarmente indicata quando l'Amministrazione voglia trarre un beneficio gestionale "aumentato" dall'affidamento delle attività puramente manutentive del patrimonio pubblico.

Quando i vincoli di spesa imposti agli enti locali non consentono di liberare le risorse necessarie per interventi non differibili e/o rivolti al raggiungimento di obiettivi di riqualificazione per la migliore fruizione dei beni da parte della comunità locale, che sia anche un'occasione di rilancio

turistico per il territorio, il partenariato pubblico privato viene in soccorso della programmazione di una efficiente e lungimirante gestione della cosa pubblica.

La principale figura di contratto di partenariato pubblico privato prevista dal Codice dei contratti pubblici (D.Lgs. n. 50/2016) è rappresentata dalla concessione, che in questo caso assume la natura di una concessione di servizi: i lavori di riqualificazione edilizia, impiantistica o naturalistica affidati al privato sono infatti solo accessori ad una moderna ed efficiente gestione del bene pubblico.

Il contratto di concessione è un contratto di lunga durata, a causa della necessità di recuperare dalla gestione le risorse finanziarie necessarie per l'esecuzione degli interventi. Tuttavia, proprio a causa della sua durata e della continuità della gestione, il contratto di concessione consente al privato che se lo aggiudica di poter a sua volta investire in personale, mezzi d'opera e formazione adeguati alla corretta esecuzione delle prestazioni oggetto del contratto e di poter godere della soddisfazione generata da un lavoro di qualità e dai frutti che esso produce proprio a causa della sua continua permanenza nella funzione.

La lunga durata contrattuale consente altresì all'Amministrazione di riprogrammare in corsa le attività di gestione, allo scopo di adeguarle a mutate richieste della comunità locale o a mutate condizioni per la fruibilità dei beni o alla disponibilità nel tempo di finanziamenti statali o comunitari dedicati, nel rispetto dell'equilibrio economico e finanziario della concessione. Il contratto di concessione è infatti un contratto dinamico e flessibile, che consente all'Amministrazione concedente di dialogare costantemente e in maniera strutturata con il concessionario, allo scopo di modellare la gestione al mutare delle condizioni di partenza.

La "concessione di servizi" costituisce quindi la formula contrattuale più idonea a far sì che un soggetto privato, che si accolla il rischio dell'operazione di riqualificazione del patrimonio dell'ente pubblico, si candidi a gestire in maniera ottimale le attività produttive e manutentive dei beni, cofinanziando la riqualificazione e programmandola in maniera efficiente dal punto di vista operativo ed economico-finanziario, nell'interesse del soggetto pubblico beneficiario.

L'Amministrazione Comunale ha deciso di portare avanti una politica tesa ad una sostenibilità ambientale, sociale ed economica in due ambiti che definiscono la qualità del vivere in città, attraverso questa forma contrattuale innovativa e ancora poco utilizzata nel settore pubblico:

1. Pubblica Illuminazione, manutenzione ed efficientamento energetico degli edifici pubblici, a partire da quelli scolastici: il Contratto di PPP è già attivo e ha già evidenziato come questo tipo di gestione sia vantaggiosa per la comunità sotto il profilo del risparmio energetico e della qualità degli spazi pubblici sotto il profilo estetico-paesaggistico e di fruizione nelle ore notturne;
2. Verde Pubblico: ha una consistenza di oltre 250 ettari su una superficie territoriale di 17 kmq, distinto in 100 ettari di parco pubblico con valenza storica, ambientale, paesaggistica, con all'interno una azienda agricola pubblica, e 150 ettari di parchi di quartiere (45 piccoli parchi) collegati da strade alberate e piste ciclo-pedonali. Il 15 ottobre 2018 è stato pubblicato il bando di gara per la selezione del partner che gestirà l'intero patrimonio verde per una durata di 19 anni.

## **1. Partenariato Pubblico Privato per la gestione, manutenzione ed efficientamento energetico degli edifici pubblici e della Pubblica Illuminazione.**

L'Amministrazione comunale ha ritenuto questa forma contrattuale la più idonea a rendere un miglior servizio alla città, puntando sulla qualità degli interventi, sul risparmio sui costi di gestione oltre che sul risparmio energetico sia per l'illuminazione pubblica sia per la gestione degli edifici. Casalecchio ha una tradizione di Comunità solare locale, la prima costituitasi in Emilia Romagna grazie alla scelta fatta nel 2013 di mettere a disposizione i coperti degli edifici pubblici a fotovoltaico e destinare parte delle quote energetiche ai cittadini che hanno aderito alla Comunità solare.

I soggetti coinvolti nel PPP sono l'Amministrazione Comunale di Casalecchio di Reno, Adopera srl (soc *in house* del Comune di Casalecchio di Reno), Manutencoop Facility Management SpA, Sgargi srl e Engie Servizi SpA.

Le fasi che hanno portato all'aggiudicazione del contratto di PPP sono state le seguenti:

- 2016 l'Amministrazione e Adopera srl (soc. *in house* del Comune di Casalecchio di Reno) ricevono una proposta da Manutencoop Facility Management SpA, Sgargi srl e Engie Servizi SpA tesa all'efficientamento degli impianti termici, alla riqualificazione energetica degli edifici comunali e della Pubblica Illuminazione;
- ottobre 2017 viene sottoscritto il contratto di PPP tra Elene Project Spa (costituita da Manutencoop Facility Management SpA (oggi Rekeep), Sgargi srl e Engie Servizi SpA), Adopera srl e il Comune di Casalecchio di Reno.

Il contratto prevede un canone annuo di euro 1.508.000, una durata di anni 15 a fronte di investimenti, da effettuarsi nel primo anno di attività, per un importo di euro 3.500.000,00 (di cui euro 1.600.000,00 da investire sulla riqualificazione della Pubblica Illuminazione ed euro 1.900.000,00 da investire sull'efficientamento energetico degli edifici pubblici) e a fronte del pagamento di tutte le bollette energetiche (gas ed energia elettrica).

Inoltre il contratto prevede un fondo O&MRA (Operation & Maintenance Reserve Account) di euro 50.000,00 annui per la manutenzione straordinaria dei beni affidati in gestione.

### Investimenti ultimati nel primo anno di partenariato:

#### Pubblica illuminazione:

- sostituzione di tutti i 5.800 corpi illuminanti con nuovi corpi illuminanti a Led (si evidenzia che dei 5800 corpi illuminanti circa 2.000 erano ancora a vapori di mercurio), con un risparmio energetico stimato del 40% (ultimata);
- installazione di impianto di tele gestione e telecontrollo di tutta la pubblica illuminazione che permette di controllare da remoto il corretto funzionamento degli impianti (ultimata);
- messa a norma degli impianti di Pubblica illuminazione (ultimata);
- riqualificazione dell'illuminazione artistica/d'accento di tre edifici pubblici (in fase di realizzazione).

#### *Benefici:*

La nuova illuminazione pubblica ha portato ad un risparmio annuale di 178 TEP e ad una riduzione pari a 404 tonnellate di CO2 all'anno.

### Riqualificazione energetica edifici pubblici:

- per 20 edifici pubblici, si è provveduto alla riqualificazione degli impianti di riscaldamento e raffrescamento tramite la sostituzione delle caldaie e l'installazione di nuove unità di trattamento dell'aria;
- per 12 edifici, sono state eseguite opere edili di efficientamento quali coibentazione delle pareti e dei coperti e sostituzione dei vecchi infissi con infissi a taglio termico.

Tra gli edifici sui quali si è intervenuti vi sono 4 scuole (Sc. Media Galilei, Sc. Primaria XXV Aprile, Sc. Materna Dozza e Sc. Media Moruzzi) sulle quali gli interventi sono stati maggiori e per le quali si è provveduto ad una campagna informativa tesa a illustrare in dettaglio le risorse finanziarie impiegate, i lavori eseguiti e il loro impatto dal punto di vista ambientale ed energetico (si allegano i pannelli informativi esposti agli ingressi delle scuole).

### *Benefici:*

Questo contratto ha permesso all'Amministrazione oltre il 17.35% rispetto alla spesa storica annua per i due servizi, pari a circa 4.75 milioni di euro IVA esclusa nell'arco della durata complessiva del contratto.

Sotto il profilo energetico si produrrà complessivamente un taglio ai consumi del 24.24% pari a 215.63 TEP/anno (un beneficio pari a quello che si otterrebbe spegnendo 174 caldaie d'appartamento per un anno) e le emissioni di CO<sub>2</sub> in atmosfera caleranno di 516 tonnellate di CO<sub>2</sub>/anno (un beneficio pari a quello che si otterrebbe piantando 737 nuovi alberi).

## **2. Partenariato Pubblico Privato per la gestione del Verde Pubblico**

L'Amministrazione comunale ha ipotizzato questa forma contrattuale nel 2016, inizialmente per la sola gestione del verde del Parco della Chiusa (SIC-ZPS "Colline di San Luca e Destra Reno" (IT4050029), Paesaggio Seminaturale Protetto "Colline di San Luca") e per la riqualificazione degli edifici esistenti all'interno del Parco.

In seguito si è valutata l'opportunità di estendere a tutta la manutenzione del Verde pubblico questo tipo di gestione al fine di omogeneizzare al rialzo la manutenzione del verde pubblico e di generare economie di scala.

Per giungere alla definizione dei contenuti tecnici del bando di gara, uscito lo scorso 15 ottobre 2018, si sono svolti 12 incontri pubblici (dal dicembre 2016 al giugno 2018) che hanno portato ad una rimodulazione condivisa degli obiettivi della Pubblica Amministrazione e sono stati affidati studi/incarichi a tecnici esperti in vari settori:

- studio sulla vegetazione del Parco della Chiusa al fine di valutarne una più attenta gestione effettuato dal Prof. Alessandro Chiarucci Università di Bologna,
- attività agricola al parco della Chiusa, stato attuale e programmazione, Dott. Agronomo Andrea Machetti,
- fisionomia e dinamica dei boschi e degli arbusteti del Parco della Chiusa , Dott. Forestale Antonio Gabellini,
- Progetto finanziario e gestione pluriennale del Parco della Chiusa, Dott.ssa Roberta Rava analista finanziario,

- Progetto di affidamento della gestione pluriennale del Parco della Chiusa, Avv. Roberta Zanaboni.

Il bando a regia totalmente a carico del Comune prevede l'assegnazione ad un Concessionario che investa euro 920.000,00 IVA esclusa nei primi due anni di attività, a fronte di un Canone base pari a € 339.000,00 annui IVA esclusa, per la manutenzione del verde Pubblico comunale e del verde a Parco e a libera evoluzione del Parco della Chiusa, di cui euro € 61.500,00 IVA esclusa che vengono usati per la costituzione di un fondo (O&MRA) utilizzabile per interventi di manutenzione non programmabili. Il Contratto avrà durata di 19 anni con inizio delle attività previsto per aprile/maggio 2019.

Gli investimenti sono così definiti dal piano finanziario da noi proposto:

#### COSTI DI REALIZZAZIONE

##### Voci Importi

S. Margherita – ristrutturazione edificio principale	euro 543.000
S. Margherita – ristrutturazione ricovero animali	euro 33.000
Interventi di messa in sicurezza	euro 173.500
Totale costo interventi edifici	euro 749.500
Dotazioni e attrezzature agricole	euro 113.500
Interventi di recupero coltivazioni	euro 40.196
Totale costo interventi agricoli	euro 153.696
Fidejussioni fase lavori	euro 3.613
Rimborso spese procedura	euro 13.385
Totale IVA esclusa	euro 920.193
IVA*	euro 201.648
Totale IVA inclusa	euro 1.121.841

Note: (\*) si applica l'aliquota IVA ordinaria (22%).

I lavori di dovranno essere ultimanti entro i primi due anni.

##### Obiettivi predefiniti:

- ristrutturazione dei due edifici (S. Margherita –edificio principale e ristrutturazione ricovero animali), messa in sicurezza dei restanti ruderi esistenti nel Parco della Chiusa entro 2 anni dalla sottoscrizione del contratto;
- mantenimento degli standard qualitativi di manutenzione del Parco della Chiusa e incremento degli standard degli altri Parchi urbani;
- mantenimento delle attività agricole entro il parco della Chiusa.

La manutenzione prevede un canone annuo pari ad euro 339.000,00 che comprende:

- lo sfalcio dei prati (per circa 200 ettari) con frequenza differenziata a seconda delle aree oggetto di manutenzione al fine di garantire che le aree a più intensa frequentazione abbiano prati fruibili dai cittadini con erba bassa mentre le aree meno frequentate saranno soggette a manutenzione meno intensiva al fine di favorire la biodiversità grazie alla fioritura delle erbacee spontanee presenti;
- lo sfalcio dei fossi e bordi stradali per circa 21.760 metri lineari
- La potatura di circa 4.500 metri lineari di siepi;
- La potatura, abbattimento e/o valutazione dello stato fitosanitario delle alberature dei parchi e delle pubbliche vie per euro 55.500,00 (il numero degli interventi dipenderà di anno in anno dalla loro tipologia e dalle necessità che si ravviseranno).

*Benefici:*

Il contratto permetterà una valorizzazione delle aree verdi di tutta la città, in termini di qualità delle performance ambientali ed ornamentali, un aumento della biodiversità che in ambito urbano spesso non viene perseguita dalle Amministrazioni ed un risparmio di risorse del bilancio comunale poiché le strutture abitative delle corti coloniche e della parte agricola del Parco della Chiusa porteranno investimenti del Concessionario che gli porteranno entrate da reinvestire nei beni immobili di proprietà comunale nel parco stesso, mantenendoli strutturalmente efficienti. Capacità di investimenti non possibili senza il PPP.

Si allega:

- copia dei cartelli informativi esposti negli edifici scolastici oggetto degli interventi maggiormente significativi relativi al Contratto di Partenariato Pubblico Privato per la gestione, manutenzione ed efficientamento energetico degli edifici pubblici e della Pubblica Illuminazione;
- le locandine di invito agli incontri pubblici relative al Contratto di Partenariato Pubblico Privato per la gestione del Verde Pubblico;
- planimetria aree verdi interessate dal Contratto di Partenariato Pubblico Privato per la gestione del Verde Pubblico;
- Foto aerea Parco della Chiusa.