

CONVEGNO REGIONALE ANCE VENETO GIOVANI

IN OPERA 2011 - 2012

Proposte per una nuova edilizia scolastica:
casi di studio e modelli

Padova, 20 giugno 2012

Arch. Ing. Massimo Taddei



BUILDING BUSINESS CONSULTING

Nell'ambito dei progetti realizzabili con le varie formule di P.P.P., l'**edilizia scolastica** si colloca tra:

a. Le **iniziative che generano significativi ricavi** da utenza nelle quali il privato consegue un integrale recupero dei costi sostenuti e della marginalità attesa nell'arco della durata della concessione.



b. Le iniziative caratterizzate da **flussi di cassa** di per sé **insufficienti** a generare adeguati ritorni economici e per le quali generalmente si rende necessaria una **contribuzione pubblica**.

In genere **il privato assume il ruolo di prestatore di servizi per l'ente pubblico** (così come avviene per carceri, ospedali, etc.) per le quali il soggetto privato che le realizza e gestisce trae la propria remunerazione esclusivamente (o principalmente) da pagamenti effettuati dalla pubblica amministrazione.

La vera sfida risiede nel permettere al **soggetto privato** di apportare il proprio contributo sia per la capacità di finanziamento dell'iniziativa ma, soprattutto, per l'**efficienza e l'ottimizzazione nell'erogazione dei servizi**.

In quest'ottica occorre richiamare il principio basilare per il perseguimento dell'equilibrio economico-finanziario di una proposta di Project Financing:

*la **capacità**, nella realizzazione **di un'opera pubblica**, o di pubblica utilità, **di generare ricavi e flussi di cassa**, derivanti dalla gestione del servizio o dei servizi per i quali l'opera è stata realizzata, **in grado di autoliquidare il debito e remunerare il capitale di rischio***

Equilibrio economico-finanziario



Obiettivo principale per il successo di un'iniziativa, sia in fase di proposta che nella successiva fase esecutiva.

LA STRUTTURA

COSTRUZIONE



COSTO CERTO
Garantito dai Soci Costruttori

GESTIONE



RICAVO CERTO



**AFFIDABILITA' DEL PROGETTO DI
GENERARE IDONEI FLUSSI DI CASSA**

Parcheggi



Gestione posti auto a rotazione
Vendita d.d.s. posti auto/box
Gestioni spazi commerciali

Ospedali



Gestione servizio ristorazione degenti e personale
Gestione pulizie, lavanolo e guardaroba
Gestioni servizi manutentivi

Autostrade



Pedaggio
Gestioni spazi commerciali

SCUOLE



????

- **Difficoltà nell'individuare i flussi di cassa** generabili dalla gestione dell'opera pubblica.



Necessità di **individuare servizi compatibili** con la funzione scolastica e in grado di **recepire le esigenze di mercato**.

- Occorre prevedere formule di valorizzazione delle **vecchie strutture scolastiche in permuta** ottimizzando le destinazioni d'uso e le volumetrie realizzabili



**Analogia al concetto di
“OPERAZIONE IMMOBILIARE”**

Assenza di flussi di cassa CERTI e GARANTITI (convenzioni ASL, canoni A.C., etc.)



Necessità di **individuare possibili servizi** legati a:

- funzioni scolastiche previste
- funzioni compatibili
- immobili



SERVIZI ALLA PERSONA

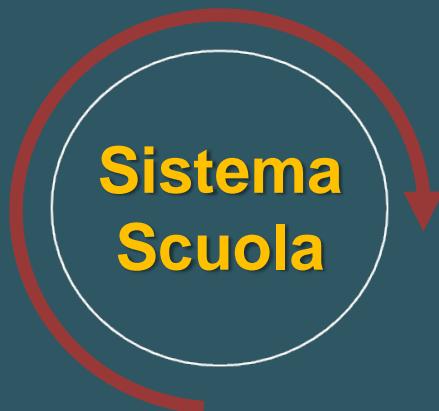
- Gestione ristorazione alunni
- Gestione ristorazione insegnanti
- Gestione servizi di pulizie
- Gestione servizi extrascolastici di didattica
- Gestione servizi extrascolastici sportivi

SERVIZI MANUTENTIVI

- Gestione manutenzione edile
- Gestione manutenzione impianti
- Gestione manutenzione aree verdi

ULTERIORI POSSIBILI SVILUPPI

nell'ottica di attivare il processo di modernizzazione del patrimonio immobiliare scolastico



Riqualificazione energetica

Energie rinnovabili

Gestione utenze

Servizi extra scolastici convenzionati

Trasporto scolastico

Spazi commerciali

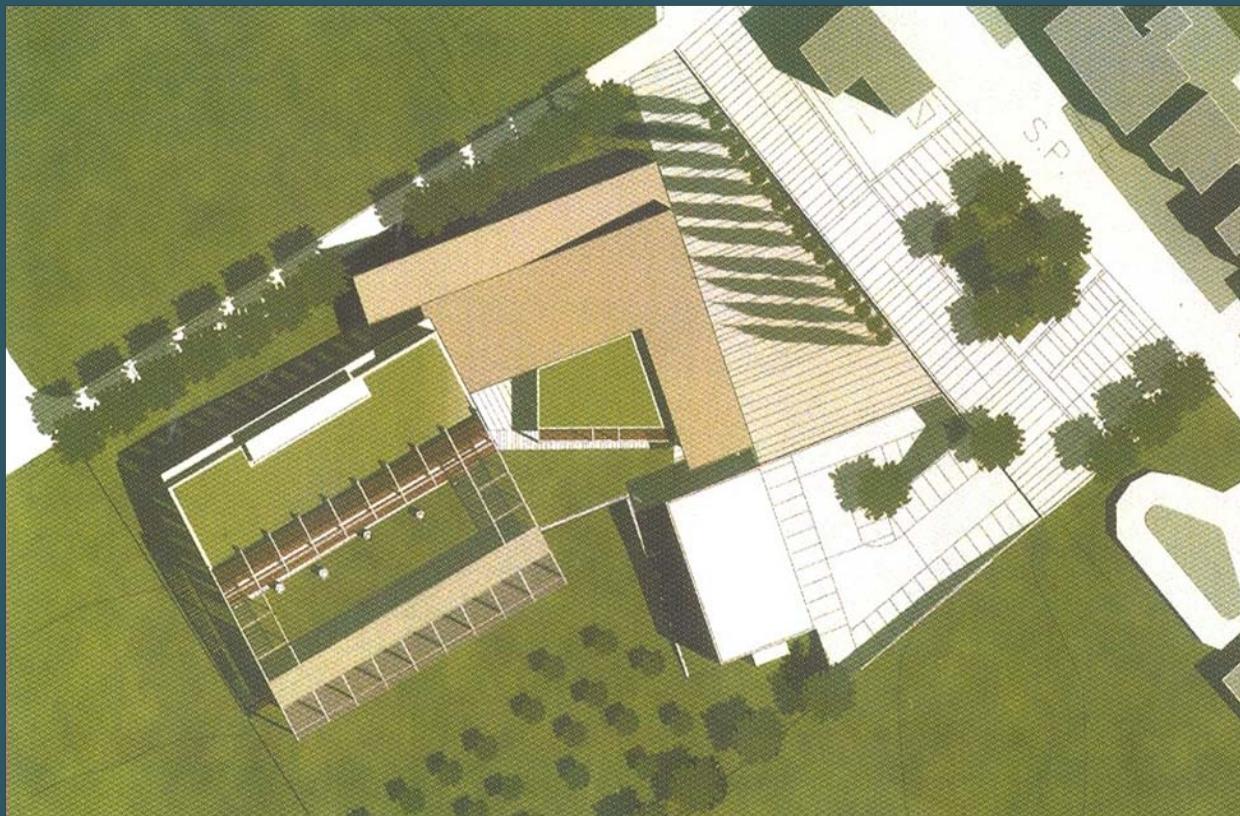
Stazione Appaltante: COMUNE DI BAGNO A RIPOLI (FIRENZE)

Anno: 2007



CARATTERISTICHE DELLA PROPOSTA

1. Realizzazione nuovo edificio scolastico



CARATTERISTICHE DELLA PROPOSTA

1. Realizzazione nuovo edificio scolastico



[purple square]	Blocco scuola materna
[green square]	Blocco scuola elementare
[yellow-green square]	Giardino/spazio ludico scuola elementare
[purple square]	Giardino/spazio ludico scuola materna
[blue square]	Direzionale
[light blue square]	Blocco pallinuzionale
[orange square]	Mensa e relativi servizi
[black and white checkered square]	Connettivo
[grey square]	Zona di servizio

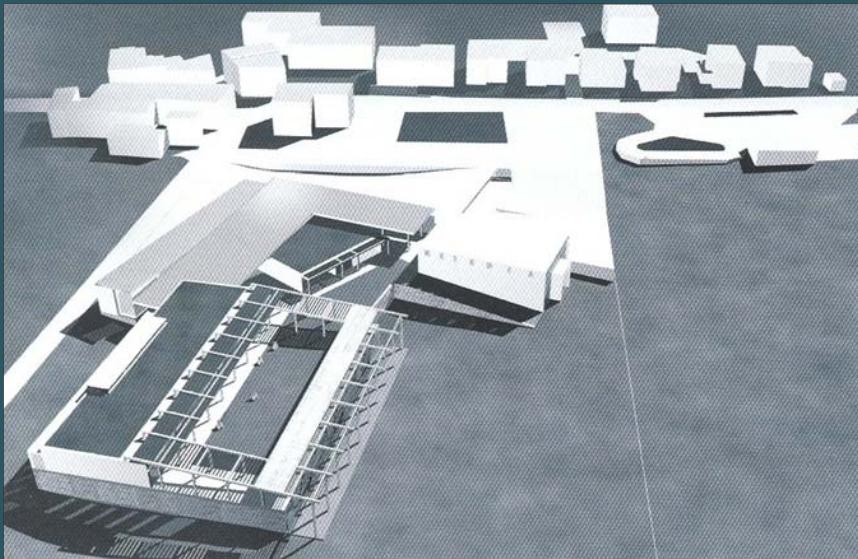
- ✓ 1 Sezione di scuola materna
- ✓ 2 Sezioni di scuola elementare



Superficie complessiva ca. 3740 mq

CARATTERISTICHE DELLA PROPOSTA

1. Realizzazione nuovo edificio scolastico



CARATTERISTICHE DELLA PROPOSTA

2. Gestione delle opere realizzate

- *Manutenzione ordinaria e straordinaria della nuova scuola*
- *Manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere a verde*



SERVIZI MANUTENTIVI IN CARICO AL SOGGETTO PROPONENTE

Gestione dei servizi manutentivi edili ed impiantistici (ordinari e straordinari) della nuova scuola



Gestione dei servizi manutentivi delle aree a verde(ordinari e straordinari) della nuova scuola

CARATTERISTICHE DELLA PROPOSTA

Il progetto di nuova edificazione è composto da:

2. Cessione delle opere realizzate
3. Cessione da parte del Comune dell'area della vecchia scuola per la realizzazione e vendita di unità residenziali



Potenzialità edificatoria:
12 villette a schiera
(superficie costruibile ca. 2.500 mq)

CARATTERISTICHE DELLA PROPOSTA

1. Progetto e realizzazione di una scuola secondaria di secondo grado.

2. Gestione delle opere realizzate

3. Gestione da parte del Comune dell'area delle vecchie scuole

4. Caratteristiche economico finanziarie: COSTI D'INVESTIMENTO

Investimento per realizzazione scuola €/1000

Costruzione	4.603,19
Arredamento scuola	140,00
Espropri	600,00
Costi sottoscrizione concessione	15,00
Progettazione - DDLL	322,22
Imprevisti	0,00
Assicurazioni	23,02
Coordinamento generale	115,08
Rimborso a P.A.	92,06
Consulenti Start - Up	90,00
Consulenti Banche	20,00
Oneri finanziari capitalizzati	374,52

Totale Investimento **6.395,09**

Totale IVA su Investimento **597,78**

Investimento Operazione Immobiliare €/1000

Costruzione	4.022,93
Sistemazioni esterne	260,64
Oneri di urbanizzazione	40,00
Imposte indirette aree in proprietà	639,51
Progettazione - DDLL	299,85
Imprevisti	0,00
Assicurazioni	21,42
Coordinamento generale	107,09
Rimborso a P.A.	0,00
Asset - Project Management	30,00
Consulenti Banche	60,00
Fideiussione per acconti	123,45
Commercializzazione	280,57

Totale costo operazione immob.re **5.885,45**

Totale IVA su oper.ne immob.re **583,86**

Investimento Totale 12.280,00

CARATTERISTICHE DELLA PROPOSTA

4. Caratteristiche economico finanziarie: COSTI DI GESTIONE

Costi annui di gestione	€/1000
Spese generali	10,00
CdA	0,00
Controllo Contabile	5,00
Costo servizi per gestione scuola	30,00
ICI	0,00
Totale costi operativi	45,00

CARATTERISTICHE DELLA PROPOSTA

Ricavi da Vendita Residenze	€/1000
Progressione Acconti	14.028,32
Totale IVA su acconti vendite	1.402,83
Ricavi annui di Gestione	€/1000
Canone per gestione scuola	30,00
Contributo in c/esercizio	0,00
Totale ricavi da gestione	30,00

4. Caratteristiche economico finanziarie: RICAVI DA VENDITE E DA GESTIONE

Ricavi da Vendita Residenze **€/1000**

Progressione Acconti **14.028,32**
Totale IVA su acconti vendite **1.402,83**

Ricavi annui di Gestione **€/1000**

Canone per gestione scuola **30,00**
Contributo in c/esercizio **0,00**

Totale ricavi da gestione **30,00**

CARATTERISTICHE DELLA PROPOSTA

Costi	€ 12.280,53
Ricevi	€ 14.028,32
Differenza	€ 1.747,79
Periodo	12 mesi
Tasso di attualizzazione	5,48%

4. Caratteristiche economico finanziarie: RATIOS

Totale Costi €/1000	Totale Ricevi €/1000	Differenza €/1000
12.280,53	14.028,32	1.747,79

- in termini di valore creato dal progetto (migliaia di euro):
V.A.N. (tasso di attualizzazione 5,48%) = **411,96**

- in termini di rendimento del progetto:
T.I.R. progetto = **8 %**

CONCLUSIONI

Per poterle definire effettivamente **ESPERIENZE DI SUCCESSO** occorre però attendere:

1. **IL RISPETTO DEI COSTI E DEI TEMPI DELLA FASE REALIZZATIVA**
2. **IL RISPETTO DI VALORI E TEMPI DEI RICAVI GENERATI DALLA
VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO SCOLASTICO ESISTENTE**
3. **GLI EFFETTI BENEFICI DELLA GESTIONE PRIVATA DEL SERVIZIO PUBBLICO**

Verificando il raggiungimento dell'obiettivo legato al servizio conseguente all'investimento che deve risultare:

EFFICACE

EFFICIENTE

ECONOMICO

Ciò dipende da:

- LA CAPACITA' DEL PRIVATO NELLA GESTIONE DEL SERVIZIO
- LA VOLONTA' DEL PUBBLICO DI ESSERE COERENTE E CONSEGUENTE NELLE SCELTE A VALLE DELLA PROGRAMMAZIONE DELL'INTERVENTO



Finanza & Progetti s.r.l.

Via XX Settembre, 98
50129 - Firenze
info@finanzaeiprogetti.it
www.finanzaeiprogetti.it