

# CONVEGNO REGIONALE ANCE VENETO GIOVANI

**IN OPERA 2011 - 2012**

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

*Padova, 20 giugno 2012*



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**



Obbiettivo 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”**

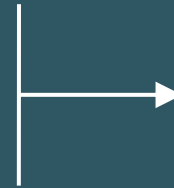


Assenza di flussi di cassa CERTI e GARANTITI (convenzioni ASL, canoni A.C., etc.)



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

- funzioni scolastiche previste
- funzioni compatibili
- immobili



**SERVIZI ALLA  
PERSONA**

**SERVIZI MANUTENTIVI**



## **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

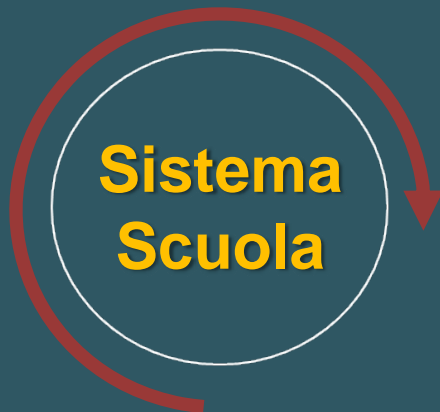
Gestione manutenzione impianti

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)

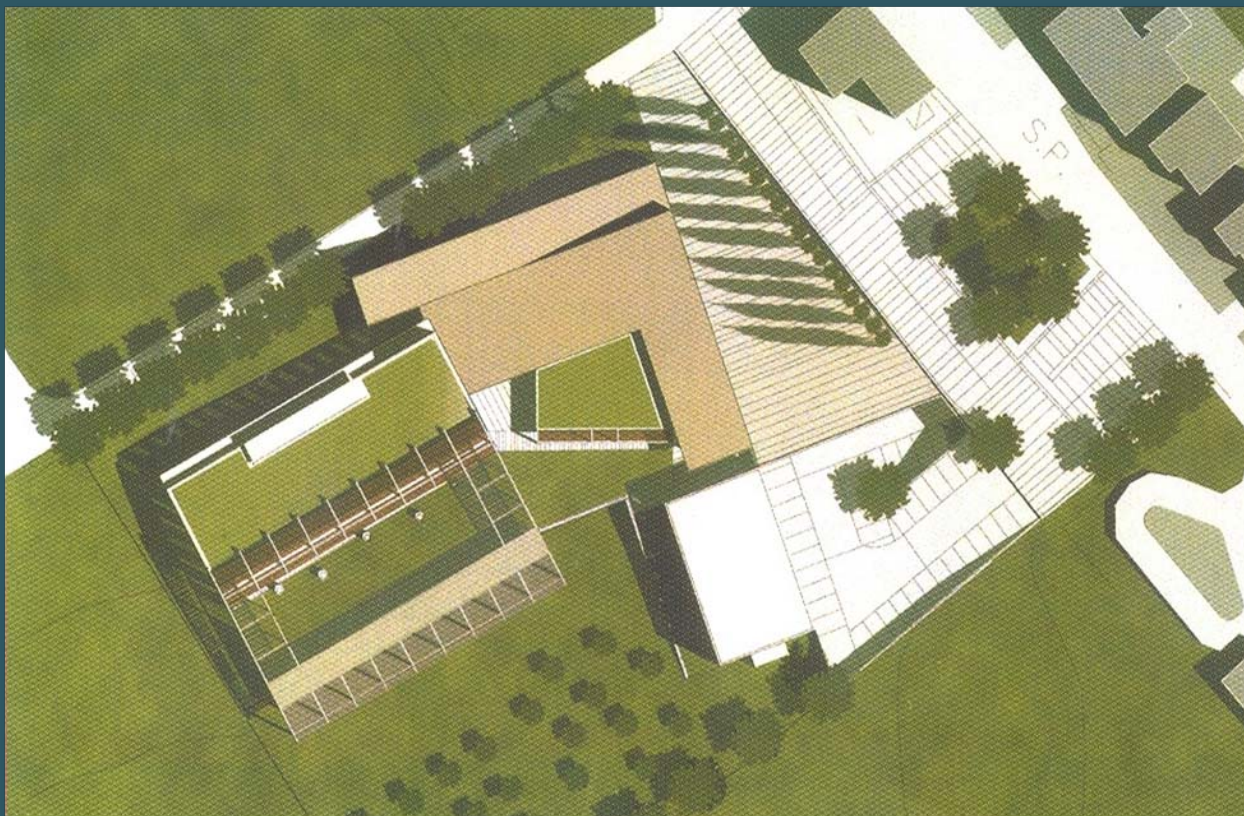
Anno: 2007





# CARATTERISTICHE DELLA PROPOSTA

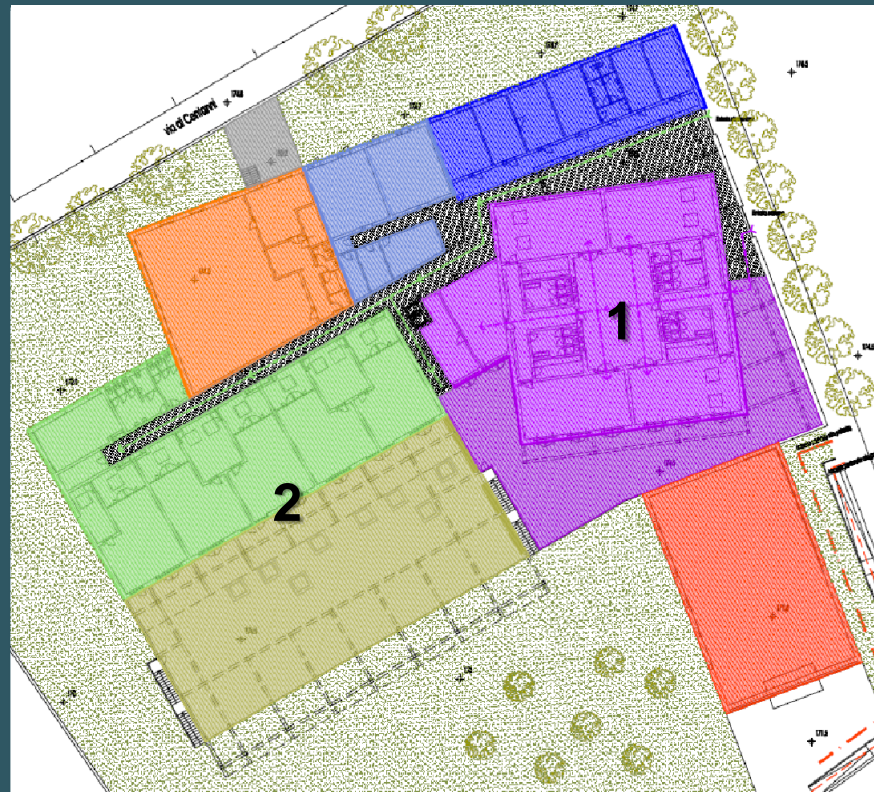
## 1. Realizzazione nuovo edificio scolastico





# CARATTERISTICHE DELLA PROPOSTA

## 1. Realizzazione nuovo edificio scolastico



	Blocco scuola materna
	Blocco scuola elementare
	Giardino/spazio ludico scuola elementare
	Giardino/spazio ludico scuola materna
	Direzionale
	Blocco polifunzionale
	Mensa e relativi servizi
	Connettivo
	Zona di servizio

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

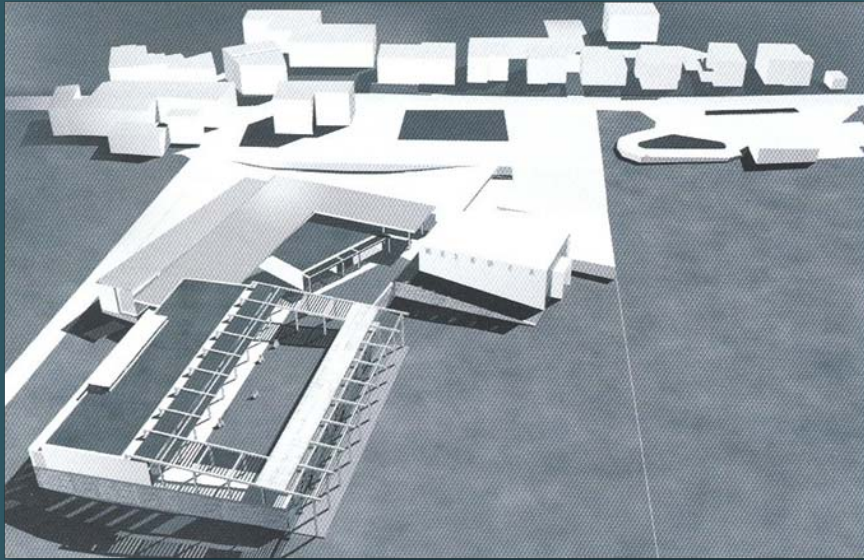


Superficie complessiva ca. 3740 mq



# 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

1. Cessione dell'area della vecchia scuola
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. Definizione progetto edificio scolastico
2. Gestione della opera realizzata
3. Cessione da parte del Comune dell'area della vecchia scuola

## 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
<b>Totale Investimento</b>	<b>6.395,09</b>
<b>Totale IVA su Investimento</b>	<b>597,78</b>

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
<b>Totale costo operazione immob.re</b>	<b>5.885,45</b>
<b>Totale IVA su oper.ne immob.re</b>	<b>583,86</b>

**Investimento Totale 12.280,00**





# CARATTERISTICHE DELLA PROPOSTA

1

2

3

## 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
<b>Totale costi operativi</b>	<b>45,00</b>



# CARATTERISTICHE DELLA PROPOSTA

01

02

03

04

05

06

07

## 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

1.

2.

3.

## 4. Caratteristiche economico finanziarie: RATIOS

**Totale Costi**

€/1000

**12.280,53**

**Totale Ricevi**

€/1000

**14.028,32**

**Differenza**

€/1000

**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@finanzaeprogetti.it](mailto:info@finanzaeprogetti.it)  
[www.finanzaeprogetti.it](http://www.finanzaeprogetti.it)