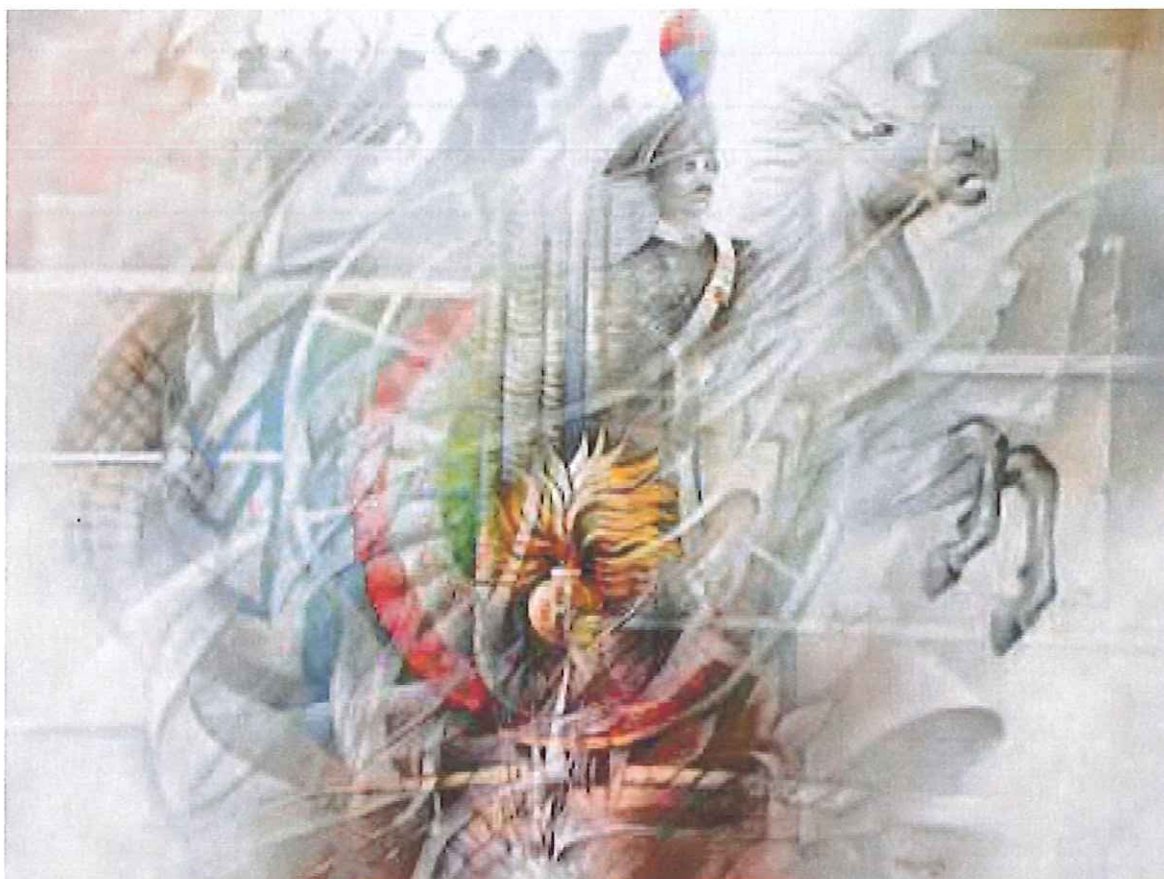


PROJECT FINANCING NUOVA STAZIONE MEDIA DELL'ARMA DEI CARABINIERI
Piano Economico e Finanziario – Studio di Fattibilità a Base di Gara



Comune di Ladispoli
A cura di ASP Finance SpA



OTTOBRE 2017
(G.C. N. 189 DEL 9 OTTOBRE 2017)

Sommario

ASSEVERAZIONE.....	3
INTRODUZIONE.....	6
INQUADRAMENTO	7
NORMATIVA APPLICABILE.....	9
ANALISI TERRITORIALE	11
PROCEDURA DI REALIZZAZIONE.....	27
PROGETTO TECNICO	29
INVESTIMENTO	32
RICAVI	33
PROIEZIONI.....	33
RISULTATI DEL PIANO	34
QUADRO DI SINTESI	36

ASSEVERAZIONE

Al richiedente
Comune di Ladispoli

Gentili Signori

In relazione alla documentazione e ai dati che ci avete presentato e al mandato ricevuto con deliberazione n. 189/2017, vi facciamo presente quanto segue

Premesso che:

- Ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica del 5 ottobre 2010, n. 207, l'asseverazione del piano economico-finanziario consiste nella valutazione degli elementi economici e finanziari, quali costi e ricavi del progetto e composizione delle fonti di finanziamento, e nella verifica della capacità del piano di generare flussi di cassa positivi e della congruenza dei dati con la bozza di convenzione.
- La valutazione economica e finanziaria avviene su punti quali il prezzo, il canone, il tempo previsto per l'esecuzione dei lavori e per l'avvio della gestione, la durata della concessione, la struttura finanziaria dell'operazione, i costi, i ricavi e i conseguenti flussi di cassa generati dal progetto.
- Ai sensi del parere dell'AVCP del 19 dicembre 2012, n. 207, l'asseverazione del piano economico e finanziario attesta la correttezza e la congruità delle poste utilizzate per la sua elaborazione e fornisce una positiva valutazione sugli elementi economici e finanziari, verificandone l'equilibrio in relazione ai flussi di cassa generati dal progetto, essendo rimessa all'amministrazione la valutazione di merito circa la congruità della proposta, la correttezza e la validità degli elementi che sorreggono il piano e la sua idoneità allo scopo.
- Secondo il Consiglio di Stato, Sez V, 17 giugno 2009 n. 3944, il sindacato sulla correttezza o la validità degli elementi che sorreggono il piano non compete all'asseveratore, ma alla stazione appaltante sulla scorta delle indicazioni fornite ai concorrenti.

ASP Finance SpA con sede legale in Via Vigliena 10, Roma, assevera il piano economico e finanziario attestandone la coerenza nel suo complesso sulla base di:

- Prezzo
- Canone
- Tempo previsto per l'esecuzione dei lavori e per l'avvio della gestione
- Struttura finanziaria
- Stima dei costi/ ricavi e dei conseguenti flussi di cassa generabili dal progetto

Il piano economico e finanziario è asseverato ex Parere AVCP n. 207 del 19.12.2012 da ASP Finance SpA che ne attesta la coerenza nel suo complesso sulla base degli elementi sopra indicati.

ASP Finance SpA ha esaminato la data room documentale fornita dal comune, nonché le ipotesi poste alla base dei dati, al fine di esprimere l'asseverazione finale circa l'attendibilità del piano e, quindi, la ragionevole probabilità che il piano stesso appaia idoneo a consentire il conseguimento del risultato atteso.

Nei limiti del mandato conferito, ASP Finance SpA ha verificato la sussistenza dei requisiti del piano, affinché i risultati prospettici possano essere ritenuti attendibili nonché realizzabili.

L'esame è stato pianificato e svolto al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il piano sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile.

Il procedimento di valutazione comprende l'esame degli elementi probativi a supporto dei dati contenuti nel piano, nonché dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate.

Le ipotesi poste alla base dei dati del piano sono state esaminate al fine di acquisire gli elementi e le informazioni a supporto della formulazione dei dati.

In conclusione, a nostro giudizio:

- Le ipotesi e gli elementi a supporto costituiscono una base ragionevole per la predisposizione dei dati, assumendo il verificarsi delle assunzioni e l'effettiva realizzazione delle azioni pianificate
- La redditività del piano ha una ragionevole probabilità di essere conseguita senza stress finanziari, secondo normali condizioni di equilibrio

Disclaimer

La presente asseverazione è resa secondo lo schema predisposto dall'ABI.

La presente asseverazione è resa con l'espresso avvertimento:

- A causa dell'aleatorietà connessa alla realizzazione di qualsiasi evento futuro, ed alla misura e tempistica della sua manifestazione, potrebbero generarsi degli scostamenti tra valori consuntivi e valori preventivati.
- Anche qualora si manifestassero gli eventi previsti nell'ambito delle assunzioni ipotetiche descritte nel piano, la formazione di scostamenti tra valori consuntivi e valori preventivati non può essere esclusa, in conseguenza dell'andamento di variabili di scenario non controllabili da parte degli attori del processo e, in particolare, dei fattori di rischio connessi alla congiuntura economica internazionale, europea, nazionale e locale sia in generale che nello specifico per il settore immobiliare
- La disamina da noi effettuata non rappresenta una garanzia in ordine all'effettivo verificarsi dei dati prospettici e delle ipotesi poste a loro fondamento
- Nessuna responsabilità può imputarsi ad ASP Finance in relazione a eventi ovvero ad altre circostanze di carattere negativo che potrebbero verificarsi in epoca successiva al rilascio dell'asseverazione, in quanto in tale sede non prevedibili

- ASP Finance non attesta la correttezza, la veridicità o la congruità dei dati di partenza e delle ipotesi utilizzate, che restano di esclusiva responsabilità del richiedente
- ASP Finance, rilasciando l'asseverazione, non svolge alcuna funzione di natura pubblica, né si sostituisce alla funzione di verifica e valutazione di competenza dell'Amministrazione
- E' rimessa all'Amministrazione la valutazione di merito circa la congruità della proposta, la correttezza e la validità degli elementi che sorreggono il piano e la sua idoneità allo scopo
- Il sindacato sulla correttezza o la validità degli elementi che sorreggono il piano non compete all'asseveratore, ma all'Amministrazione sulla scorta delle indicazioni fornite ai concorrenti
- Il presente documento non costituisce in alcun modo impegno da parte di ASP Finance al finanziamento del progetto

Roma, 13 ottobre 2017

ASP Finance S.p.A.
aspfinance S.p.A.
Ingegneria e Rappresentanza S.p.A.
Via Vigliena, 10 - 00192 Roma
P.IVA 07901801006

INTRODUZIONE

Il potenziamento delle forze dell'ordine in città costituisce uno degli obiettivi fondamentali dell'amministrazione comunale, dato, peraltro, che Ladispoli cresce in media di mille abitanti all'anno, per cui è necessaria una presenza forte e costante dei tutori dell'ordine.

Un'amministrazione comunale non ha la possibilità di intervenire direttamente sulla macro e micro criminalità, la cui gestione è affidata alle forze dell'ordine presenti sul territorio. Tuttavia, in questi ultimi anni, sono tanti gli interventi che il comune di Ladispoli ha avviato, in sinergia con le forze dell'ordine o attraverso progetti di coordinamento con gli altri enti locali del territorio.

L'amministrazione, nei limiti delle risorse finanziarie disponibili, si è attivata in aggiunta ed a sostegno di quanto efficacemente viene già realizzato dalle locali forze dell'ordine, malgrado le evidenti difficoltà di organico, per migliorare le condizioni di sicurezza per i cittadini attraverso la realizzazione di un sistema di monitoraggio e sorveglianza a rete che possa tenere sotto osservazione i punti più vulnerabili del territorio, così da supportare e rafforzare sia le misure di prevenzione e dissuasione dal compimento di atti criminosi, sia la capacità e tempestività di intervento da parte degli organi e corpi preposti in caso di necessità.

In questo contesto, il comune di Ladispoli ha inteso porre in essere tutte quelle azioni utili per estirpare e risolvere le condizioni di disagio e degrado che consentono all'illegalità di attecchire, sia con forme di controllo da parte della polizia municipale, sia con interventi sul degrado urbano, per incentivare l'azione educativa e di prevenzione in sede scolastica, per promuovere l'integrazione a tutti i livelli, per stabilire e pretendere il rispetto del principio di trasparenza assoluta da parte di tutti i piani dell'amministrazione. In particolare, è stata potenziata l'iniziativa dell'amministrazione *Ladispoli Città Sicura*, con la realizzazione della sala operativa del sistema di video sorveglianza urbana nel municipio di piazza Falcone per far intervenire le forze di polizia presenti sul territorio, o direttamente le proprie pattuglie, in caso di eventi criminosi o atti vandalici, in particolare presso beni pubblici e plessi scolastici e, nel territorio, sono state attivate le campagne di sensibilizzazione, le attività scolastiche di educazione alla legalità, lo sportello sicurezza, il tavolo di lavoro per la sicurezza integrata, le iniziative contro il bullismo.

Il complesso degli interventi per la legalità, per il potenziamento della sicurezza in città e per la tutela dell'ordine pubblico è, ora, adeguatamente completato con la previsione di realizzazione della nuova stazione media dell'Arma dei Carabinieri considerato che l'attuale stazione in Ladispoli, via Livorno 70, è divenuta nel tempo una realtà sempre più grande e importante per la legalità e la sicurezza dell'area.

Da qui, la decisione di realizzare un edificio che meglio soddisfacesse le nuove ed accresciute esigenze del personale in servizio e fosse in grado di rispondere in modo adeguato a un bisogno di sicurezza mutato contestualmente con lo sviluppo della città. In tal modo, il nuovo comando andrà a costituire un presidio di particolare rilievo nell'ambito del dispositivo territoriale dell'Arma, con una forte attenzione alle problematiche concernenti il controllo del territorio e il rafforzamento del servizio che, dunque, risulterà ancora più efficace in quanto si coniugherà con una adeguata sistemazione logistica che consenta al personale di vivere e operare in condizioni ottimali.

INQUADRAMENTO

L'obiettivo dell'iniziativa è quello di edificare un fabbricato con le caratteristiche idonee a consentire l'insediamento della caserma e degli alloggi di servizio, in ragione delle mutate esigenze dell'Arma e dell'incremento esponenziale dei residenti e dei flussi turistici di Ladispoli e dei comuni contermini.

L'area individuata dall'Amministrazione è localizzata nella parte centrale dell'area urbanizzata comunale, in posizione intermedia fra la via Aurelia ed il mare, fra via delle Viole e via dei Narcisi, nelle immediate vicinanze di Viale Mediterraneo.

Secondo i dati, l'iniziativa risulta fattibile con i seguenti drivers:

- Investimento dell'opera: €1.627.078 oltre ad oneri a carico dell'aggiudicatario
- Canone annuo di locazione (dall'Arma al concessionario/promotore): € 50.314
- Trasferimento immobiliare¹ (dal comune al concessionario/promotore): €1.400.000

Che determinano i seguenti valori:

- VAN: € 1.019.050
- TIR: 9,71%

Si evidenzia che il trasferimento all'affidatario della proprietà di beni immobili che non assolvono funzioni di pubblico interesse a norma dell'art. 191 del d.lgs. 50/2016, ed è relativo al terreno di cui alla scheda tecnica allegata per un valore immobiliare di euro 1.400.000.

Il citato art. 191 del d.lgs. 50/2016 dispone al primo comma che il bando di gara può prevedere a titolo di corrispettivo, totale o parziale, il trasferimento all'affidatario della proprietà di beni immobili appartenenti all'amministrazione aggiudicatrice e, al secondo comma, che possono formare oggetto di trasferimento anche i beni immobili già inclusi in programmi di dismissione, purché prima della pubblicazione del bando.

L'iniziativa è realizzabile grazie agli strumenti della finanza di progetto, o project financing.

L'affidamento mediante finanza di progetto è analogo alla concessione di lavori pubblici, entrambe previste dal codice dei contratti pubblici.

La finanza di progetto presenta indubbi vantaggi, tra i quali il fatto che nella finanza di progetto c'è una maggiore attenzione alla valutazione degli aspetti qualitativi del progetto, mentre gli aspetti economici e finanziari garantiscono una maggiore certezza in ragione dell'obbligo di asseverazione del relativo piano, che ha lo scopo di fornire una positiva

¹Al fine di rendere il TIR tale da garantire la fattibilità economica e finanziaria dell'intervento, è necessario inserire detto trasferimento immobiliare per l'importo di € 1.400.000

valutazione su tali elementi, verificandone l'equilibrio in relazione ai flussi di cassa generati dal progetto.

Ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica del 5 ottobre 2010, n. 207, l'asseverazione del piano economico-finanziario consiste nella valutazione degli elementi economici e finanziari, quali costi e ricavi del progetto e composizione delle fonti di finanziamento, e nella verifica della capacità del piano di generare flussi di cassa positivi e della congruenza dei dati con la bozza di convenzione.

La valutazione economica e finanziaria avviene su punti quali il prezzo, il canone, il tempo previsto per l'esecuzione dei lavori e per l'avvio della gestione, la durata della concessione, la struttura finanziaria dell'operazione, i costi, i ricavi e i conseguenti flussi di cassa generati dal progetto.

Ai sensi del parere dell'AVCP del 19 dicembre 2012, n. 207, l'asseverazione del piano economico e finanziario attesta la correttezza e la congruità delle poste utilizzate per la sua elaborazione e fornisce una positiva valutazione sugli elementi economici e finanziari, verificandone l'equilibrio in relazione ai flussi di cassa generati dal progetto, essendo rimessa all'amministrazione la valutazione di merito circa la congruità della proposta, la correttezza e la validità degli elementi che sorreggono il piano e la sua idoneità allo scopo.

Secondo il Consiglio di Stato, Sez V, 17 giugno 2009 n. 3944, il sindacato sulla correttezza o la validità degli elementi che sorreggono il piano non compete all'asseveratore, ma alla stazione appaltante sulla scorta delle indicazioni fornite ai concorrenti.

NORMATIVA APPLICABILE

L'iniziativa fa parte delle opere pubbliche e di pubblica utilità c.d. "tiepide", cioè generatrici di ricavi idonei alla copertura dei costi della realizzazione e, quindi, autofinanziabili nell'ambito della realizzazione e gestione del progetto, tenendo conto della necessità di prevedere un trasferimento immobiliare a norma dell'art. 191 del d.lgs. 50/2016 per l'aggiudicatario del project in ragione delle necessità di equilibrio economico e finanziario dell'iniziativa, visto il vincolo del canone d'affitto della struttura da parte dell'Arma dei Carabinieri, quale utilizzatore dell'immobile in oggetto per l'intero periodo di concessione.

Il procedimento è quello della finanza di progetto (project financing) ex art. 183 del d.lgs. 50/2016.

All'aggiudicatario spetterà la realizzazione dell'opera interamente a proprio carico, a fronte dell'incasso dei proventi della gestione.

Il procedimento citato prevede:

- Pubblicazione bando e disciplinare di project con, a bando di gara, lo studio di fattibilità e piano economico e finanziario, finalizzato alla presentazione di offerte con utilizzo di risorse a carico dell'aggiudicatario
- Presentazione del progetto definitivamente da parte dei concorrenti, sulla base dello studio posto a base di gara
- Valutazione delle offerte con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa
- Redazione della graduatoria e individuazione del "promotore" ovvero il concorrente che abbia presentato la migliore offerta
- Sottoposizione del relativo progetto all'Arma dei Carabinieri
- Richiesta all'aggiudicatario di procedere a eventuali modifiche progettuali richieste dall'Arma dei Carabinieri e alle conseguenti modifiche al progetto definitivo e al piano economico e finanziario, ove ricorra il caso
- Stipula della concessione di project

MODIFICHE NORMATIVE IN VIGORE

Si evidenziano le modifiche normative introdotte dal decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 (pubblicato nella GU Serie Generale n.91 del 19-4-2016 - Suppl. Ordinario n. 10), in particolare i concorrenti debbono presentare il progetto definitivo, e l'amministrazione aggiudicatrice può prevedere un trasferimento immobiliare a corrispettivo totale o parziale per la realizzazione dell'opera da parte del concessionario.

VANTAGGI DEL PROJECT FINANCING

Con la finanza di progetto, l'amministrazione aggiudicatrice affida la concessione, con la differenza che a base di gara può essere posto uno studio di fattibilità, predisposto dalla stessa amministrazione.

E' importante sottolineare che, rispetto alla concessione di lavori, la finanza di progetto consente all'amministrazione aggiudicatrice di richiedere al promotore prescelto di apportare modifiche al progetto da questi presentato nell'ambito della gara, che siano eventualmente intervenute nella fase di approvazione del progetto. In tale caso, la concessione è aggiudicata solo a seguito dell'adozione di tali modifiche progettuali e del conseguente adeguamento del progetto definitivo e del piano economico e finanziario. Ove il promotore non accettasse tali modifiche, l'amministrazione può aggiudicare al secondo in graduatoria, alle stesse condizioni proposte al promotore e non accettate dallo stesso.

Altra differenza rispetto alla concessione dei lavori pubblici è che, con la finanza di progetto, l'amministrazione aggiudicatrice esamina le proposte anche in relazione agli aspetti relativi alla qualità del progetto presentato in sede di gara, al valore economico e finanziario del piano e al contenuto della bozza di convenzione.

Inoltre, nel caso della finanza di progetto, il piano economico e finanziario è asseverato nei termini di legge.

Infine, quale ulteriore elemento caratterizzante della finanza di progetto, i promotori possono costituire una società di progetto che può emettere obbligazioni sottoscritte da investitori qualificati.

ANALISI TERRITORIALE

Nel 1970, l'anno della costituzione in comune autonomo (legge 6 maggio 1970, n. 240), Ladispoli contava appena settemila abitanti. Oggi, ne ha quarantamila e, nell'ambito della Città Metropolitana di Roma, rappresenta il centro con il maggior incremento di residenti e la più elevata concentrazione di abitanti per kmq.

Dai dati dei censimenti Istat, risultano incrementi esponenziali della popolazione, a partire dagli appena 2.296 residenti censiti nel 1951, fino ai 37.293 residenti del censimento 2011. Una tendenza che non accenna a diminuire, dato che nel decennio 2001-2011 la popolazione è cresciuta del 24,4%. E' molto consistente la classe di età giovane, tanto che l'età media dell'intera popolazione di Ladispoli è pari a 40 anni. I residenti di origine straniera rappresentano circa il 20% del totale della popolazione (di questi, ben il 77% è in età lavorativa)

Tenendo conto dell'area vasta, secondo i più recenti dati statistici nel territorio del Litorale Nord risiedono 446.312 abitanti, pari a circa l'8% della popolazione regionale. La popolazione registra dinamiche significative di crescita (+9,3%), superiori a quelle del comune di Roma (+7,2%), a quelle regionali (+8,1%) e, soprattutto, alle tendenze nazionali (+3,7%). Il principale fattore che ha alimentato la tendenza demografica crescente del Litorale è il saldo migratorio. Questa componente ha portato sul territorio costiero più di 36.000 nuovi residenti, frutto - in proporzione analoga - sia di trasferimenti da altri comuni d'Italia, sia di cittadini provenienti dall'estero.

Lo sviluppo urbano, il contesto di crisi economica, le sfide dell'integrazione, la vicinanza con la Capitale pongono la necessità di elaborare soluzioni concrete per rispondere alle condizioni di illegalità e insicurezza che possono generarsi in una città in espansione come Ladispoli.

AREA VASTA

Ladispoli fa parte dell'area del "Litorale Nord" che corrisponde all'ampia fascia posta nel quadrante nordoccidentale della Provincia, tra l'asse Roma - Bracciano ed il mare e comprende i comuni costieri di Fiumicino, Civitavecchia, Ladispoli, Cerveteri, Santa Marinella, Tolfa ed il XIII Municipio di Roma, che si estendono su una superficie territoriale pari a circa 830 kmq, con una popolazione residente complessiva di quasi 450 mila abitanti.

Dal punto di vista dell'area vasta, il comune di Ladispoli, nell'ambito del PTPG della Provincia di Roma, è compreso nel Sistema Locale n. 1 che comprende una popolazione complessiva di quasi 260.000 abitanti.

Dinamiche demografiche

Secondo i più recenti dati statistici, nel territorio del Litorale Nord risiedono 446.312 abitanti, pari a circa l'8% della popolazione regionale. Civitavecchia e Fiumicino, se si esclude il XIII Municipio di Roma, sono i nuclei di dimensioni demografiche più consistenti.

La popolazione registra dinamiche significative di crescita (+9,3%), superiori a quelle del comune di Roma (+7,2%), a quelle regionali (+8,1%) e, soprattutto, alle tendenze nazionali (+3,7%). I maggiori incrementi si sono registrati in comuni che gravitano intorno a Roma (Ladispoli, Fiumicino e S. Marinella).

Anche la densità abitativa varia notevolmente lungo il litorale: ad aree di particolare concentrazione residenziale, come Ladispoli e il XIII Municipio di Roma, si alternano zone (Tarquinia, Montalto di Castro) che, per caratteristiche morfologiche o socio-economiche, presentano una densità demografica più bassa. In media, la densità demografica del litorale nord è doppia rispetto al dato nazionale.

Bilancio demografico

Il principale fattore che ha alimentato la tendenza demografica crescente del Litorale laziale è il saldo migratorio. Questa componente ha portato sul territorio costiero più di 36.000 nuovi residenti, frutto - in proporzione analoga - sia di trasferimenti da altri comuni d'Italia, sia di cittadini provenienti dall'estero.

La costa laziale, nel corso degli ultimi anni, ha calamitato notevoli flussi di residenti: in parte, si tratta di "espulsi" – per ragioni economiche – dal comune di Roma che, di fatto, conservano legami sistematici (principalmente lavorativi) con la Capitale, in parte di immigrati.

Con l'eccezione di alcuni comuni (Tarquinia e Civitavecchia) anche il saldo naturale (7.609) ha registrato dinamiche positive, in netta controtendenza rispetto agli andamenti nazionali (-53.963) che, come noto, segnano da alcuni anni una tendenza a "crescita zero", ulteriore segnale di un clima socio-economico accogliente.

Stranieri residenti

Anche la popolazione straniera continua a crescere, pur mantenendo un ruolo ancora marginale sul totale della popolazione.

L'andamento demografico della popolazione straniera residente nei comuni del Litorale ha registrato il significativo incremento del 106,1%, con punte, in particolare nei comuni di Montalto di Castro (177%) e Civitavecchia (175%), superiori al dato nazionale (95,5%).

Il peso percentuale della popolazione straniera (9%) sul totale dei residenti nel Litorale Nord si mantiene comunque al di sopra della media di Roma (comune) e della Regione.

Struttura per età e indicatori demografici

Analizzando la struttura per età della popolazione della costa nord, la quota di popolazione in età lavorativa, pari al 68,3%, è superiore a quella regionale di 1,8 punti percentuali e a quella italiana di 2,4 punti.

I consistenti movimenti migratori e il saldo naturale positivo hanno contribuito, nel corso degli ultimi anni, a performance positive di alcuni dei principali indicatori strutturali della popolazione: in particolare, il basso indice di vecchiaia.

- L'indice di vecchiaia registra un valore inferiore (16,8) sia alla media regionale (19,6) che a quella italiana (20), con una notevole variabilità: le zone a maggiore densità abitativa registrano generalmente valori molto bassi, come Ladispoli (13,7), mentre alcune località turistiche come Tarquinia (19,3) segnalano preoccupanti innalzamenti
- L'indice di dipendenza, che segnala la proporzione tra persone in età da lavoro e persone inattive, risulta in crescita, ma rimane su un livello inferiore al valore regionale e a quello italiano
- L'indice di ricambio generazionale segnala che nei comuni del litorale nord si trovavano circa 113 anziani ogni 100 giovani (con meno di 14 anni); anche in questo caso, un valore notevolmente inferiore al dato regionale (141) e italiano (142)
- L'indice di ricambio congiunturale – che segnala potenziali rischi di contrazione nell'offerta di lavoro di un territorio – risulta in crescita: ogni 100 individui in età di ingresso nel mercato del lavoro (15-24 anni), ve ne sono circa 128 in età di uscita (54-64), con una dinamica di incremento in controtendenza rispetto a quanto accade nelle altre ripartizioni territoriali

Ricchezza e benessere economico

Il reddito medio annuo disponibile per i residenti nei comuni del litorale nord è pari a 11.827 euro, in crescita del 7,8%.

Il comune che si contraddistingue per un livello di reddito superiore alla media è Civitavecchia (15.142 euro). Il comune di Ladispoli, invece, registra il peggior risultato sia in termini strutturali (il reddito disponibile pro capite è pari a 7.723 euro l'anno) che di variazione temporale (-7,6%).

I depositi bancari sono tra gli indicatori generalmente rappresentativi del livello di benessere economico di un territorio: il dato per il Litorale Nord è pari a circa 6.721 euro per abitante, con una crescita dell'11%, ma in misura inferiore al trend registrato a livello regionale (+23,7%).

Nel Litorale Nord si registrano 70,2 autovetture circolanti ogni 100 abitanti, un valore in crescita del 10,3%, in netta controtendenza con quanto accade nelle altre ripartizioni territoriali.

Sistema scolastico

Il numero di alunni iscritti nell'anno scolastico nelle scuole del Litorale Nord è pari a 33.127 unità (con un incremento dello 3,4%).

Sono gli istituti dedicati all'istruzione secondaria superiore a ottenere, con un +7,6%, l'incremento maggiore di iscritti, seguiti dalle scuole secondarie inferiori (+6,1%).

Il dato positivo sulle iscrizioni alla scuola superiore, da attribuire in buona parte al prolungamento dell'obbligo scolastico, rappresenta un segnale positivo, in quanto elemento di qualificazione della futura forza di lavoro.

Al contrario, la scuola materna registra un calo di iscritti, determinato dalla diminuzione del numero di persone appartenente alle classi più giovani della popolazione.

Tale fenomeno si ripercuoterà con buona probabilità, nei prossimi anni, anche sulle scuole secondarie (il trend positivo è quindi destinato a invertirsi, con ripercussioni sull'offerta di lavoro).

Mercato immobiliare

La notevole crescita che ha caratterizzato l'area costiera nel corso degli ultimi anni si riflette sull'evoluzione del mercato immobiliare, con uno stock abitativo complessivo del litorale laziale di circa 409.000 abitazioni, pari a quasi il 17% del totale regionale.

La struttura insediativa di quest'area è caratterizzata da cinque realtà urbane con maggiore consistenza demografica: Pomezia, Ostia, Fiumicino, Latina e Civitavecchia; le prime tre rappresentano l'affaccio al mare della città di Roma, mentre le altre due costituiscono le centralità strutturanti lo sviluppo dell'area metropolitana verso sud e nord. Per il resto, il litorale presenta una rete di comuni a minore densità, ma con tendenze demografiche (e di concentrazione abitativa) generalmente crescenti.

L'evoluzione recente dello stock abitativo della costa laziale ha evidentemente dinamiche e consistenza analoghe a quelle dei movimenti demografici. Nei comuni della fascia costiera - al netto di Ostia e Fiumicino, che la banca dati dell'Osservatorio sul Mercato Immobiliare (OMI) include nel comune di Roma, sono state realizzate circa 68.500 compravendite di abitazioni, pari a oltre il 17% del totale regionale (aggiungendo le due località escluse - Ostia e Fiumicino - anche per il volume degli scambi di mercato si può stimare una quota non inferiore al 25% del totale regionale).

Una quota consistente delle compravendite riguarda nuova edilizia residenziale: l'area costiera ha intercettato il 23,6% degli edifici a uso abitativo di nuova costruzione nell'intera regione; ciò ha dato luogo a un incremento del 6,1% dello stock residenziale, un dato molto più elevato rispetto alla dinamica regionale (3,7%) e del valore relativo al comune di Roma (4,1%).

Valutando il dato dei singoli comuni, si evidenziano alcuni picchi straordinari: Ardea ha registrato un incremento dello stock edilizio di poco inferiore al 14%, e di poco inferiori sono i dati di Cerveteri (12%), Ladispoli (10%) e Pomezia (9,5%).

Sono cifre che testimoniano lo straordinario ciclo espansivo che ha interessato l'area, un ciclo globale di espansione di proporzioni quasi epocali che ha indotto profonde trasformazioni nella struttura insediativa territoriale, e nel quale i comuni del litorale hanno giocato un ruolo da protagonisti; un andamento che è stato indotto principalmente dalla dinamica dei prezzi nel mercato immobiliare e dalla disponibilità di una notevole offerta di abitazioni non occupate e di spazi edificabili a disposizione.

In quasi tutto il territorio italiano, come noto, fino al 2008 si è assistito a uno scenario di domanda montante, reso favorevole da agevoli condizioni di accesso al credito che hanno determinato una straordinaria corsa alla *proprietà*; in tale contesto, la forte pressione della

domanda sull'offerta ha progressivamente determinato una notevole lievitazione dei prezzi che, nell'attuale fase recessiva assieme alla contrazione della liquidità, hanno però praticamente arrestato (o invertito) il trend.

I comuni costieri hanno costituito un'alternativa valida alla localizzazione nelle aree urbane, più costose ma anche più affollate e congestionate. La consistente offerta di abitazioni di nuova costruzione e la grande disponibilità di patrimonio edilizio non occupato, in particolare sulla costa, soprattutto laddove associate a una discreta accessibilità alla rete del trasporto pubblico, hanno costituito uno straordinario fattore di attrazione, non solo per i segmenti di domanda con scarse disponibilità economiche.

Il mercato del litorale ha infatti attratto anche importanti quote di domanda di qualità, offrendo a prezzi contenuti soluzioni abitative indipendenti, ottimamente ambientate e fornite delle migliori dotazioni tecnologiche e di comfort.

I valori immobiliari nei comuni dell'area costiera risultano al di sotto dei prezzi medi della Capitale, in particolare sui valori relativi all'edilizia di bassa qualità, fatte salve le località a più affermata vocazione turistica, dove i valori relativi all'edilizia di qualità più alta raggiungono (e talvolta superano) i livelli medi di Roma.

L'andamento della localizzazione residenziale restituisce dunque complessivamente l'immagine chiara di una propagazione della cintura metropolitana dal centro verso la periferia, dalla città consolidata verso i comuni minori, riproponendo il medesimo schema di sviluppo sia alla scala "macro" – flussi di residenti che si spostano da Roma verso l'hinterland metropolitano - sia alla scala "micro" - dalle centralità territoriali (Latina e Civitavecchia) verso i comuni di corona - privilegiando le aree meglio collegate alla rete del trasporto pubblico.

La diffusione urbana ha contribuito a rivitalizzare numerosi centri minori ormai in declino e soggetti a fenomeni di spopolamento; tuttavia, la strategia ad essa sottesa non sempre ha saputo dare risposte adeguate in termini di dotazione di servizi, infrastrutture e qualità urbana, incidendo fortemente sulla qualità della vita dei nuovi e vecchi residenti e sulle condizioni di sostenibilità ambientale.

Queste complessità, dopo la grande espansione del mercato, dovranno ora essere affrontate in una fase di recessione economica, caratterizzata da una disponibilità decrescente di risorse (pubbliche) che dovrebbero essere investite nel processo di "normalizzazione" e da un mercato immobiliare che, soprattutto nelle aree di minor pregio, è destinato a contrarsi fortemente.

In molte aree, le complessità territoriali generate dalle recenti dinamiche demo-abitative incidono fortemente sul rapporto tra funzioni residenziali e funzioni turistiche. La vocazione turistica di molte località dell'area costiera, come detto, incide sui valori immobiliari, talvolta anche molto elevati, dei prezzi immobiliari.

In queste località, anche a seguito di una fase di espansione, rimangono ampi volumi di abitazioni non occupate. Il tasso di occupazione delle unità immobiliari, nel complesso dei comuni del litorale, risulta piuttosto basso: solo il 64% delle abitazioni dell'area costiera

risulta occupato, contro l'88% della città di Roma e l'81% della media regionale. Ciò è l'effetto di situazioni molto diverse tra loro. I valori più bassi vengono registrati nelle località balneari: San Felice Circeo (35%), Montalto di Castro e Ardea (40%), Ventotene (42%), Santa Marinella (45%).

Nelle realtà urbane più strutturate, invece, il tasso di occupazione raggiunge valori piuttosto elevati, toccando il 93% a Civitavecchia, l'86% a Ostia, l'84% a Latina e il 76% a Fiumicino. Buona parte del patrimonio immobiliare, inoltre, risulta goduto in regime di proprietà, con valori piuttosto omogenei su tutto il territorio laziale.

Per contro, risulta molto elevata, soprattutto nei comuni del litorale, la quota di abitazioni vuote, che non risultano occupate né a titolo residenziale, né per altri motivi (lavorativi, domicilio non stabile, ecc.). Sul litorale si rilevano quasi 145 mila abitazioni vuote, che in gran parte vanno a comporre il sistema di accoglienza turistica.

COMUNE DI LADISPOLI

Dalle principali statistiche per Ladispoli si evince quanto segue:

- L'andamento storico della popolazione è caratterizzato dall'incremento esponenziale dei residenti. Seguendo i dati dei censimenti Istat, se nel 1951 Ladispoli contava appena 2.296 abitanti, nel decennio successivo la popolazione raddoppia passando a 4.055. Segue un ulteriore raddoppio nel 1971 (7.525 abitanti). Nel 1981 Ladispoli conta 12.319 residenti, 19.319 nel 1991, 29.868 nel 2001 e ben 37.923 nell'anno dell'ultimo censimento (2011)
- E' molto consistente la classe di età giovane: 2.035 abitanti tra i 20 e i 24 anni; 1.941 abitanti tra i 25 e i 29 anni; 2.295 abitanti tra i 30 e i 34 anni; 3.087 abitanti tra i 35 e i 39 anni. Nel 2012, l'età media dell'intera popolazione di Ladispoli è risultata pari a 40 anni
- Anche l'indice di natalità è relativamente alto: 11,4 ogni mille abitanti nel 2012, e supera abbondantemente l'indice di mortalità (7,4 ogni mille abitanti)
- Il carico sociale ed economico della popolazione non attiva (0-14 anni e 65 anni ed oltre) su quella attiva (15-64 anni) è espresso dall'indice di dipendenza strutturale, risultato pari a 44 nel 2002 e a 47,1 nel 2012
- I residenti di origine straniera rappresentano circa il 20% del totale della popolazione e sono pari a 7.711 persone. Di questi, ben il 77% è in età lavorativa (tra i 20 e i 65 anni), il 22% ha meno di 19 anni, e solo l'1% ha più di 65 anni. Inoltre, è interessante il dato della ripartizione tra maschi e femmine, che è praticamente al 50% (3.925 maschi e 3.786), il che sta a dimostrare la stabilità della residenza di origine straniera e dei relativi nuclei familiari e, quindi, la sua buona integrazione nella popolazione di Ladispoli nel suo complesso
- Dall'analisi del reddito imponibile, risulta un costante incremento negli ultimi anni, nonostante la crisi economica purtroppo ancora in atto: si passa da 19.410 euro per contribuente Irpef del 2006 a 21.626 euro del 2011
- Sempre dall'analisi del reddito imponibile si evidenzia che, nel 2011, 293 contribuenti (ovvero il 1,7% rispetto al totale dei 17.103 contribuenti) hanno complessivamente un reddito imponibile di circa 28,3 milioni di euro (ovvero il 7,7% rispetto al totale, per tutti i contribuenti, di circa 370 milioni di euro). Nel 2006, la classe più "ricca" della popolazione era il 1,3% e vantava un reddito imponibile pari al 7,7% del totale.
- Il reddito rilevato per Ladispoli è ovviamente in ragione dell'elevata percentuale di classi giovani e di popolazione di origine straniera, nonché dell'alto tasso di natalità.

La città di Ladispoli, posta sulla via Aurelia a soli 38 km da Roma, fu voluta e costruita dal Principe Ladislao Odescalchi alla fine del secolo scorso. Anche se le origini del territorio di Ladispoli (l'antica spiaggia di Caere) risalgono a circa duemila anni fa, fu proprio il principe Ladislao alla fine dell'ottocento a fondare la nuova località balneare che si sviluppò negli anni a seguire crescendo ed espandendosi fino a diventare una città.

Ladispoli è una realtà urbana giovane: i primi manufatti edilizi nascono, agli inizi XX secolo, a ridosso della spiaggia, tra il fosso di Vaccina e il Sanguinaro, mentre lo sviluppo demografico e topografico della cittadina, molto lento nei primi anni, quando il centro esercitava

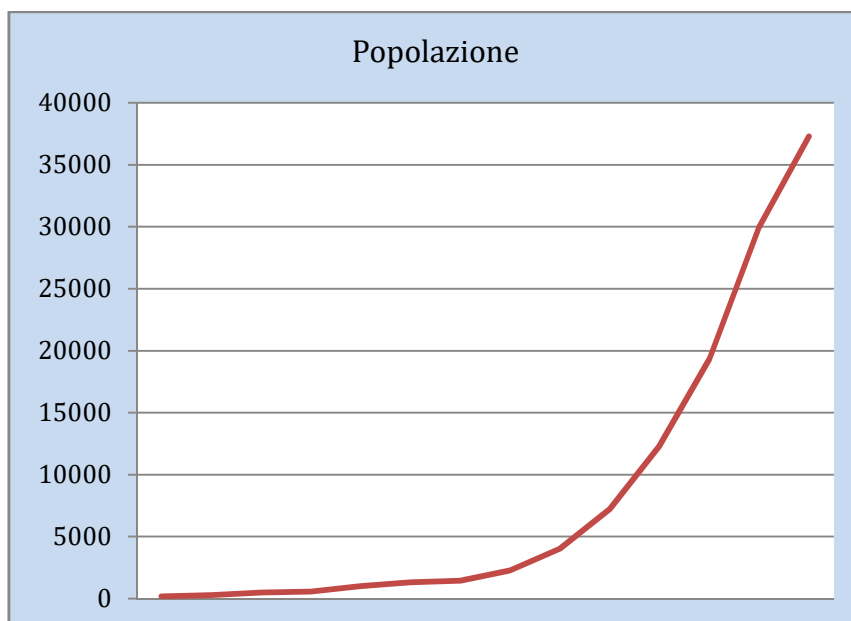
esclusivamente una funzione balneare, si velocizza in seguito con le varie lottizzazioni (Marescotti, Odescalchi e Ruspoli).

Nel corso degli anni si è verificato un notevole incremento demografico: oggi gli abitanti residenti sono oltre 37 mila contro i 653 del 1921, grazie alla leva costituita dal patrimonio immobiliare costituito in ragione della vocazione di centro balneare di Ladispoli in gran parte per i residenti della Capitale. La grande espansione della popolazione ha tuttavia portato al relativo fabbisogno di infrastrutturazione (mobilità, servizi, impianti) che da sempre ha costituito la principale criticità per le amministrazioni di Ladispoli.

La prossimità e i buoni collegamenti (stradali con la via Aurelia e ferroviari con la linea “Roma – Pisa”) con la Capitale hanno realizzato la trasformazione di Ladispoli da centro balneare a centro turistico – residenziale, con la disponibilità di un importante patrimonio abitativo a costi inferiori. Ciò ha determinato un continuo aumento della domanda di alloggi, cui è seguita la realizzazione di edifici multipiano che sono andati a sostituirsi ai fabbricati del primo nucleo urbano. Queste stesse motivazioni hanno portato alla nascita di zone ad alta densità edilizia, come nei pressi della stazione ferroviaria. Il nucleo urbano, compreso nel quadrante formato a est e ovest dai due fossi e a nord e sud dalla Via Aurelia e dalla linea di costa, si presenta quindi abbastanza denso e compatto.

Andamento storico della popolazione (dal 1871)

Anno	Popolazione	Variazione %
1871	199	-
1881	304	52,80%
1901	519	70,70%
1911	587	13,10%
1921	1.022	74,10%
1931	1.330	30,10%
1936	1.452	9,20%
1951	2.296	58,10%
1961	4.055	76,60%
1971	7.252	78,80%
1981	12.319	69,90%
1991	19.319	56,80%
2001	29.968	55,10%
2011	37.293	24,40%



Andamento della popolazione (dal 2001)

Anno	Popolazione residente	Variazione assoluta	Variazione percentuale	Numero Famiglie	Media componenti per famiglia
2001	30.447	-	-	-	-
2002	32.114	1.667	5,48%	-	-
2003	32.987	873	2,72%	14.048	2,35
2004	34.482	1.495	4,53%	15.116	2,28
2005	35.895	1.413	4,10%	15.845	2,26
2006	36.609	714	1,99%	16.202	2,26
2007	37.964	1.355	3,70%	16.867	2,25
2008	39.376	1.412	3,72%	17.712	2,22
2009	40.279	903	2,29%	18.178	2,21
2010	41.035	756	1,88%	18.622	2,20
2011	37.156	-3.879	-9,45%	19.283	1,92
2012	37.473	317	0,85%	16.180	2,31

Distribuzione della popolazione

Età	Celibi Nubili	Coniugati	Vedovi	Divorziati	Maschi		Femmine		Totale	
						%		%		%
0-4	1.978	0	0	0	1.032	52,2%	946	47,8%	1.978	5,3%
5-9	1.996	0	0	0	1.042	52,2%	954	47,8%	1.996	5,3%
10-14	2.067	0	0	0	1.061	51,3%	1.006	48,7%	2.067	5,5%
15-19	2.071	2	0	0	1.073	51,8%	1.000	48,2%	2.073	5,5%
20-24	1.953	82	0	0	1.065	52,3%	970	47,7%	2.035	5,4%
25-29	1.394	541	1	5	979	50,4%	962	49,6%	1.941	5,2%
30-34	1.081	1.193	3	18	1.090	47,5%	1.205	52,5%	2.295	6,1%
35-39	999	1.992	11	85	1.461	47,3%	1.626	52,7%	3.087	8,2%
40-44	824	2.796	27	158	1.809	47,5%	1.996	52,5%	3.805	10,2%
45-49	537	2.749	49	210	1.764	49,8%	1.781	50,2%	3.545	9,5%
50-54	304	2.210	55	214	1.398	50,2%	1.385	49,8%	2.783	7,4%
55-59	189	1.616	90	132	975	48,1%	1.052	51,9%	2.027	5,4%
60-64	131	1.424	132	114	868	48,2%	933	51,8%	1.801	4,8%
65-69	107	1.296	212	72	768	45,5%	919	54,5%	1.687	4,5%
70-74	91	1.110	318	73	694	43,6%	898	56,4%	1.592	4,2%
75-79	66	805	382	35	576	44,7%	712	55,3%	1.288	3,4%
80-84	54	403	386	14	353	41,2%	504	58,8%	857	2,3%
85-89	29	152	253	2	156	35,8%	280	64,2%	436	1,2%
90-94	14	19	107	1	39	27,7%	102	72,3%	141	0,4%
95-99	1	2	30	0	8	24,2%	25	75,8%	33	0,1%
100+	1	1	4	0	1	16,7%	5	83,3%	6	0,0%
Totale	15.887	18.393	2.060	1.133	18.212	48,6%	19.261	51,4%	37.473	

Classi di età

Anno	0-14 anni	15-64 anni	65+ anni	Totale	Età media
2002	5.304	21.139	4.004	30.447	37,8
2003	5.606	22.124	4.384	32.114	38,1
2004	5.750	22.675	4.562	32.987	38,2
2005	5.918	23.719	4.845	34.482	38,4
2006	6.092	24.789	5.014	35.895	38,5
2007	6.168	25.214	5.227	36.609	38,8
2008	6.346	26.235	5.383	37.964	38,7
2009	6.440	27.318	5.618	39.376	38,9
2010	6.593	27.846	5.840	40.279	39,2
2011	6.646	28.350	6.039	41.035	39,4
2012	6.010	25.261	5.885	37.156	40,1

Indici

Anno	Indice di dipendenza strutturale	Indice di ricambio popolazione attiva	Indice di struttura popolazione attiva	Indice di carico di figli per donna feconda	Indice di natalità (x 1.000 ab.)	Indice di mortalità (x 1.000 ab.)
2002	44,0	107,7	79,7	18,4	11,9	7,8
2003	45,2	102,8	83,6	18,6	12,5	6,7
2004	45,5	97,5	86,2	18,9	11,0	5,2
2005	45,4	92,7	88,7	19,7	12,8	6,2
2006	44,8	96,0	89,7	18,6	10,7	6,7
2007	45,2	93,6	94,8	19,3	11,3	5,8
2008	44,7	88,6	95,1	19,8	11,2	6,4
2009	44,1	87,6	98,6	20,3	10,2	6,5
2010	44,6	89,0	103,3	19,7	11,4	6,5
2011	44,7	89,0	108,0	20,1	9,8	7,8
2012	47,1	86,2	117,7	21,3	11,4	7,4

Indice di dipendenza strutturale: carico sociale ed economico della popolazione non attiva (0-14 anni e 65 anni ed oltre) su quella attiva (15-64 anni)

Indice di ricambio della popolazione attiva: rapporto percentuale tra la fascia di popolazione che sta per andare in pensione (55-64 anni) e quella che sta per entrare nel mondo del lavoro (15-24 anni)

Indice di struttura della popolazione attiva: grado di invecchiamento della popolazione in età lavorativa. È il rapporto percentuale tra la parte di popolazione in età lavorativa più anziana (40-64 anni) e quella più giovane (15-39 anni)

Carico di figli per donna feconda: rapporto percentuale tra il numero dei bambini fino a 4 anni ed il numero di donne in età feconda (15-49 anni)

Indice di natalità: numero medio di nascite in un anno ogni mille abitanti

Indice di mortalità: numero medio di decessi in un anno ogni mille abitanti

Residenti di origine straniera

Età	Stranieri			
	Maschi	Femmine	Totale	%
0-4	306	277	583	7,6%
5-9	208	190	398	5,2%
10-14	199	159	358	4,6%
15-19	206	153	359	4,7%
20-24	280	275	555	7,2%
25-29	410	408	818	10,6%
30-34	572	589	1.161	15,1%
35-39	576	579	1.155	15,0%
40-44	521	484	1.005	13,0%
45-49	310	272	582	7,5%
50-54	179	181	360	4,7%
55-59	83	104	187	2,4%
60-64	46	61	107	1,4%
65-69	14	19	33	0,4%
70-74	5	18	23	0,3%
75-79	4	8	12	0,2%
80-84	3	6	9	0,1%
85-89	3	2	5	0,1%
90-94	0	1	1	0,0%
95-99	0	0	0	0,0%
100+	0	0	0	0,0%
Totale	3.925	3.786	7.711	100%

Reddito imponibile 2006-2008 (*)

Classi di reddito	2006		2007		2008	
	frequenza	€	frequenza	€	frequenza	€
fino a 1.000	133	65.288	300	132.929	325	146.460
da 1.000 a 2.000	192	283.748	291	351.196	335	410.331
da 2.000 a 3.000	204	489.178	218	489.917	226	533.377
da 3.000 a 4.000	179	597.844	170	564.888	223	732.138
da 4.000 a 5.000	197	860.890	186	802.580	229	1.009.532
da 5.000 a 6.000	244	1.276.596	186	968.466	211	1.099.927
da 6.000 a 7.500	373	2.352.417	370	2.399.721	358	2.300.487
da 7.500 a 10.000	1.213	10.048.530	1.110	9.574.428	1.090	9.396.171
da 10.000 a 15.000	2.833	32.034.580	2.861	34.635.353	2.712	32.619.619
da 15.000 a 20.000	3.286	50.251.614	3.235	54.641.016	3.219	54.700.309
da 20.000 a 26.000	2.885	58.301.456	2.930	64.700.078	3.045	66.960.641
da 26.000 a 33.500	2.247	59.314.366	2.312	65.803.535	2.285	65.175.840
da 33.500 a 40.000	842	27.939.605	1.016	35.828.933	1.067	37.704.026
da 40.000 a 50.000	488	19.976.096	536	22.857.948	615	26.124.623
da 50.000 a 60.000	203	10.447.179	236	12.463.906	257	13.560.625
da 60.000 a 70.000	114	6.905.201	125	7.687.964	159	9.830.379
da 70.000 a 100.000	155	11.977.801	147	11.329.795	162	12.564.705
oltre 100.000	67	14.621.176	85	16.833.121	83	12.009.507
Totale	15.855	307.743.565	16.314	342.065.774	16.601	346.878.697

(*) Reddito imponibile ai fondi dell'addizionale Irpef – fonte MEF

Reddito imponibile 2009-2011 (*)

Classi di reddito	2009		2010		2011	
	frequenza	€	frequenza	€	frequenza	€
fino a 1.000	351	151.359	324	145.768	366	157.049
da 1.000 a 2.000	345	442.016	330	408.756	333	411.969
da 2.000 a 3.000	258	587.866	221	512.478	213	485.598
da 3.000 a 4.000	213	690.306	187	613.573	149	493.584
da 4.000 a 5.000	182	774.132	198	856.094	173	743.085
da 5.000 a 6.000	196	1.011.585	184	970.509	147	755.229
da 6.000 a 7.500	317	2.091.812	357	2.321.571	314	2.026.300
da 7.500 a 10.000	1.096	9.446.663	1.107	9.518.493	1.072	9.161.868
da 10.000 a 15.000	2.667	32.115.261	2.730	32.873.053	2.738	32.880.859
da 15.000 a 20.000	3.104	52.815.603	3.185	54.366.226	3.227	54.811.476
da 20.000 a 26.000	3.194	70.358.743	3.099	68.397.917	3.226	71.178.577
da 26.000 a 33.500	2.423	69.122.377	2.320	66.150.293	2.451	69.740.406
da 33.500 a 40.000	1.118	39.455.369	1.152	40.870.464	1.190	41.721.950
da 40.000 a 50.000	680	29.079.168	714	30.345.281	726	30.459.911
da 50.000 a 60.000	268	14.109.693	292	15.349.276	332	17.366.006
da 60.000 a 70.000	145	9.058.394	156	9.718.593	153	9.164.975
da 70.000 a 100.000	158	12.162.837	166	12.997.694	199	15.348.229
oltre 100.000	94	12.523.736	93	12.448.950	94	12.966.968
Totale	16.809	355.996.920	16.815	358.864.989	17.103	369.874.039

(*) Reddito imponibile ai fondi dell'addizionale Irpef – fonte MEF

PROCEDURA DI REALIZZAZIONE

Le alternative procedurali astrattamente percorribili sono date dalla realizzazione quale opera pubblica a carico dell'amministrazione e dalla realizzazione con oneri a carico dell'aggiudicatario, che, visto il codice dei contratti pubblici, sono relative alla concessione di lavori o alla finanza di progetto.

Dall'analisi del bilancio comunale, emerge la non fattibilità economica e finanziaria della realizzazione a carico dell'amministrazione.

Il comune non dispone delle risorse finanziarie per la realizzazione di tale intervento e ritiene tuttavia di dover esperire ogni utile iniziativa volta alla sua attuazione, per il valore riconosciuto al servizio svolto dall'Arma dei Carabinieri e l'esigenza di garantire la permanenza sul territorio di un servizio insostituibile ed indispensabile per la sicurezza dei cittadini e l'ordine pubblico.

Pertanto, le alternative effettivamente percorribili dal punto di vista economico e finanziario, con oneri a carico dell'aggiudicatario, per la realizzazione di un fabbricato da destinare a nuovocomando dell'Arma dei Carabinieri sono:

- Concessione di lavori
- Finanza di progetto

Dal punto di vista giuridico-amministrativo, l'opera risulta di interesse e rilevanza pubblica e può essere realizzata con apporto privato sia avvalendosi dello strumento sia del project financing che della concessione.

Dal punto di vista strategico, l'opera consente di realizzare un servizio per la sicurezza, indispensabile per la città di Ladispoli anche in ragione dell'incremento della popolazione residente e dei flussi turistici, come evidenziato dal piano di sviluppo socio-economico (PSSE) del quale il comune si è dotato.

Dal punto di vista economico, l'iniziativa appare fattibile in quanto rientra nell'alveo delle cosiddette opere "tiepide", ovvero generatrici di ricavi idonei alla copertura dei costi della realizzazione a fronte di un corrispettivo parziale per il concessionario dato dal trasferimento di proprietà immobiliare ai sensi dell'art. 191 del d.lgs. 50/2016.

La valutazione di fattibilità ha fatto preferire la procedura di finanza di progetto.

Il complesso dei costi a carico del promotore/concessionario saranno coperti dai proventi della gestione (cioè, le fonti di reddito derivanti dallo sfruttamento economico delle opere realizzate, per la durata della concessione).

I concorrenti dovranno presentare il progetto definitivo, sulla base dello studio posto a base di gara. La valutazione delle proposte dei concorrenti, quindi, sarà in funzione dell'offerta economicamente più conveniente, con parametri e criteri compresi la qualità progettuale.

La controprestazione a favore del concessionario sarà ovviamente costituita dal diritto di sfruttare economicamente l'opera realizzata, mediante introito dei canoni per la durata della concessione.

La finanza di progetto si fa preferire in quanto:

- L'amministrazione aggiudicatrice può porre a base di gara lo studio di fattibilità, anziché il progetto preliminare, ed il relativo costo è posto a carico dell'aggiudicatario
- C'è una maggiore attenzione alla valutazione degli aspetti qualitativi del progetto, e quelli economici e finanziari garantiscono una maggiore certezza in ragione dell'obbligo di asseverazione del relativo piano
- Sussiste la possibilità dell'amministrazione di chiedere modifiche al piano presentato che, se non accettate dal promotore, legittimano la stazione appaltante ad aggiudicare agli altri concorrenti in graduatoria
- Il piano economico e finanziario è asseverato nei termini di legge

In sostanza, l'affidamento mediante finanza di progetto è analoga alla concessione di lavori pubblici, entrambe previste dal codice dei contratti pubblici, ma presenta elementi che, nel complesso, sono più favorevoli alle amministrazioni aggiudicatrici.

In conclusione, si ritiene che la migliore soluzione per realizzare l'opera, con costi a carico dell'aggiudicatario e la previsione di un parziale corrispettivo a titolo di trasferimento immobiliare, sia il bando di gara per l'affidamento mediante finanza di progetto della progettazione e della realizzazione di un fabbricato da destinare ad una sede funzionale del Comando territoriale dell'Arma dei Carabinieri, con il criterio dell'offerta più vantaggiosa comprensiva valutazione degli aspetti qualitativi del progetto e sulla base di un piano economico e finanziario asseverato a maggiore garanzia della sua attendibilità.

La procedura prevede:

- Determinazione dirigenziale dell'amministrazione aggiudicatrice (determinazione a contrattare) e pubblicazione bando per l'affidamento in project financing da parte della stazione appaltante
- Procedura di gara
- Affidamento al concessionario di project e pagamento dello stesso delle spese per la procedura e la pubblicità e per gli oneri di advisory compresa l'elaborazione del piano
- Realizzazione delle opere con risorse a carico dell'aggiudicatario, con controprestazione il diritto di gestire e sfruttare economicamente l'opera realizzata mediante introito dei proventi da canone e mediante il trasferimento immobiliare

PROGETTO TECNICO

L'obiettivo dell'iniziativa è quello di edificare un fabbricato con le caratteristiche idonee a consentire l'insediamento della stazione e degli alloggi di servizio, in ragione delle mutate esigenze dell'Arma e dell'incremento esponenziale dei residenti e dei flussi turistici di Ladispoli e dei comuni contermini.

L'area individuata dall'Amministrazione è in località "La Cantinaccia" nella vicinanze della stazione ferroviaria di Ladispoli - Cerveteri su di un'area non edificata e posizionata in un contesto antropizzato, urbanizzata e di proprietà del comune di Ladispoli, catastalmente individuata come segue: foglio 60 particella 1.676p, con ingresso pedonale per il pubblico su Via dei Narcisi e ingresso carrabile riservato ad i carabinieri su Via delle Viole.

Il progetto tecnico, con il relativo dimensionamento, è descritto nell'ambito dell'elaborato tecnico e nel capitolato posti a base di gara assieme al presente piano economico e finanziario.

In sintesi, il progetto prevede la realizzazione di una caserma a due piani, di una palazzina a due piani, di piazzali e di aree a verde, con le caratteristiche e i dimensionamenti di cui ai documenti sopra riportati.

Il progetto presenta i seguenti dati:

- Superficie del lotto: 3.182 mq
- Caratteristiche: caserma, residenze per l'Arma, park, piazzale, ingresso carrabile, ingresso pedonale
- Superficie netta caserma: 918,52 mq
- Superficie netta alloggi di servizio: 440 mq
- Investimento dell'opera: € 1.627.078
- Canone annuo di locazione (dall'Arma al concessionario di project): € 50.314
- Trasferimento proprietà immobiliare (dal comune al concessionario di project): € 1.400.000

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELLE SUPERFICI NETTE

ZONA OPERATIVA (PIANO TERRA)		
1,1	Atrio e sala d'attesa	22,35
1,2	Servizi igienici per il pubblico (uomini e donne)	8,15
1,3	Archivio	46,35
1,4	Box per il militare di servizio+wc	16,15
1,5	Ufficio Comandante+wc	27,72
1,6	Ufficio Sottufficiale in Sottordine	25,25
1,7	Ufficio scrivani (4 UNITA')	49,90
1,9	Sala apparati	8,00
1,10	2 Camere di sicurezza con disimpegno e servizio annesso	31,65
1,11	Locale per la custodia temporanea di soggetti di interesse operativo	10,55
1,12	Servizio igienico per la zona (uomini e donne)	22,45
1,14	Sala denunce	12,50
1,15	Ufficio pattuglie	26,00
1,16	Ripostiglio	3,30
1,17	Armeria	5,20
	Corridoio, scale e ascensore	65,90
	TOTALE GENERALE ZONA OPERATIVA	381,42
ZONA SERVIZI (PIANO TERRA)		
3,1	Tettoia	108,00
3,2	Locale gruppo elettrogeno	7,20
3,3	Locale centrale termica	7,20
	TOTALE ZONA SERVIZI	122,40
ZONA LOGISTICA (PIANO PRIMO)		
2,1	Sala mensa e sala ritrovo	24,75
2,2	Cucina con dispensa	12,60
2,4	Servizio igienico per la zona (uomini/donne)	21,20
2,5	Camera doppia con servizio annesso (n.6)	152,50
2,7	Locale polifunzionale	25,75
2,8	Magazzino	12,60
2,9	Spogliatoio donne	9,40
2,10	Spogliatoio uomini (n.2)	9,40
2,13	Magazzino armi sequestrate	11,60
2,14	Magazzino corpi di reato	10,20
	Corridoio, scale e ascensore	71,30
ZONA LOGISTICA (PIANO COPERTURA)		
2,6	Locale lavatoio/stenditoio	19,80

	Corridoio scale e ascensore	24,20
	TOTALE GENERALE ZONA LOGISTICA	414,70
	TOTALE SUPERFICI NETTE STAZIONE	918,52
	ZONA ALLOGGI	
4,1	4 Alloggi	395,68
4,2	Scale, atrio, ascensore e loc. caldaia su due piani	44,32
	TOTALE SUPERFICI NETTE ALLOGGI	440,00
4,3	Tettoia/autorimessa	101,00

INVESTIMENTO

L'investimento per la realizzazione del nuovo comando, a carico del concessionario/promotore selezionato ad esito della gara, è descritto nell'ambito dell'elaborato tecnico posto a base di gara.

L'investimento per le opere stimato e posto a base di gara è pari a euro 1.627.078

DESTINAZIONE	COSTO mq	SUPERFICI LORDE	COSTO TOT
	€	mq/ml	€
CASERMA 2 PIANI	1.150,00	854,80	983.020,00
ACCESSORI stendiotioio, L.T.	800,00	70,00	56.000,00
<i>TOTALE CASERMA</i>			<i>1.039.020,00</i>
PALAZZINA 2 PIANI	950,00	526,54	500.213,00
PIAZZALI E PARK CASERMA	50,00	684,00	34.200,00
PIAZZALI E PARK PALAZZINA	60,00	227,00	13.620,00
AREE A VERDE CASERMA	40,00	57,00	2.280,00
AREE A VERDE PALAZZINA	25,00	475,00	11.875,00
RECINZIONI ESTERNA E CANCELLI (€/ml)	130,00	199,00	25.870,00
TOTALE GENERALE			1.627.078,00

Sono a carico dell'aggiudicatario, in particolare:

- Le spese di pubblicazione dell'avviso che dovranno essere rimborsate dall'aggiudicatario alla stazione appaltante entro il termine di sessanta giorni dall'avvenuta aggiudicazione ai sensi dell'art. 34, comma 35 della legge 17 dicembre 2012, n. 221 e dell'art. 216 comma 11 del d.lgs. 50/2016
- Gli oneri di advisory in favore di ASP Finance SpA, quale advisor nella procedura di project ai sensi della deliberazione G.C. n. 98 del 28.5.2015, che comprendono il 2,5% quali oneri per il piano economico e asseverato e l'8% quali oneri per le spese tecniche complementari, oltre ad Iva 22%, da applicare all'investimento per la realizzazione dell'opera compresi oneri per la sicurezza risultante dall'offerta aggiudicataria
- La progettazione definitiva ed esecutiva e relative validazioni, direzione lavori, assistenza ai collaudi e liquidazione, misura e contabilità dei lavori, coordinamento della sicurezza in fase di costruzione (Legge 81/08)
- Tutte le spese inerenti il contratto di concessione, ivi comprese le spese di rogito, le imposte, tasse e oneri di legge, i bolli, le spese assicurative, periziali, gli oneri dell'eventuale finanziamento se previsto dall'aggiudicatario per la copertura dei costi dell'investimento e quant'altro inerente il contratto di concessione

RICAVI

I ricavi da gestione della struttura per il concessionario/promotore selezionato ad esito della gara sono stimati in ragione dei seguenti drivers:

- **Canone annuale a carico dell'Arma dei Carabinieri stimato a base di gara: euro 50.314(in aumento al parametro del costo medio Istat dal quarto anno)**
- **Durata della concessione: anni 30**

A carico del concessionario rimarranno solo i costi di manutenzione straordinaria per il periodo di durata della concessione.

Le proiezioni effettuate sono relative all'ipotesi di locazione annua al valore prudenziale sopra indicato, per il periodo di durata della concessione di project.

PROIEZIONI

La valutazione di cui alle proiezioni economiche è effettuata per verificare l'impatto che il progetto di investimento ha sul proponente, in funzione dell'impegno di disponibilità (l'investimento, per l'appunto), con l'obiettivo di conseguire, in contropartita, un flusso di benefici futuri complessivamente superiore ai costi stimati.

Il problema che viene affrontato dalla valutazione degli investimenti è, nella sostanza, un problema di scelta: prendere delle decisioni dirette ad allocare le limitate risorse disponibili (fattori produttivi) ai progetti che "creano valore".

Per poter risolvere tale problema di scelta fra possibili alternative, è necessario valutare tre elementi: flussi di cassa, tempo, interesse.

- Il primo fattore nella valutazione dell'investimento è l'unità di misura che deve essere in grado di evidenziare sia la validità dell'iniziativa, che i correlati effetti economico – finanziari: è comunemente accettato che l'unità di misura cui fare riferimento sia il valore economico dell'iniziativa, sulla base della rappresentazione della successione (stimata) di future entrate ed uscite monetarie, c.d. "cash flow"
- Il secondo fattore determinante nella valutazione dell'investimento è il tempo: la rilevanza del fattore tempo dipende da un effetto di carattere finanziario che lo lega al valore del denaro e secondo cui, a parità di altre condizioni, ad un allungamento dei tempi di rientro delle risorse investite in un progetto corrisponde una contrazione dei benefici di ordine finanziario
- Il terzo elemento essenziale del processo di valutazione è il tasso scelto a riferimento, al quale si attualizzano i flussi finanziari (in entrata ed in uscita)

Nella presente valutazione:

- Abbiamo utilizzato il principio secondo il quale un'iniziativa merita di essere presa in considerazione se i benefici che ne possono derivare sono superiori alle risorse utilizzate
- Abbiamo considerato il TIR (o IRR - Internal Rate of Return), quale tasso che rende il VAN (valore attuale netto dei flussi di cassa dell'investimento) uguale a zero (per cui conviene effettuare l'investimento se il TIR è maggiore del costo del denaro). Il TIR è il tasso composito annuale di ritorno effettivo che può essere ottenuto da un investimento: in termini tecnici, rappresenta lo yield di un investimento. Se il TIR è maggiore del costo del capitale per un progetto di investimento, questo progetto apporta valore finanziario. Matematicamente, il TIR è definito come quel tasso di attualizzazione che rende il valore attuale netto di una serie di flussi di cassa pari a zero, ossia quel tasso che rende equa un'operazione finanziaria.

Nell'analisi del TIR, abbiamo considerato il tasso di attualizzazione del cash flow generato dall'iniziativa di cui al decreto ministeriale 24 dicembre 2014 ovvero 1,34% in un $k=30$ anni e, ovviamente, il flusso finanziario per il periodo "k" dato dal relativo flusso di cassa (utile netto più ammortamenti) attualizzati con il tasso evidenziato.

RISULTATI DEL PIANO

Rispetto all'investimento stimato pari ad € 1.627.078 oltre gli oneri a carico dell'aggiudicatario², la gestione con le entrate costituite dalla sola locazione all'Arma dei Carabinieri per la durata della concessione di project - ovvero locazione annua di euro **50.314** e durata di anni **30** – determina valori non sostenibili del VAN e del TIR. Il TIR, in particolare, sarebbe negativo e pari a circa -0,26%.

Dai drivers richiamati risulta che per la fattibilità dell'iniziativa, rappresentata economicamente dal valore del TIR, è necessario prevedere un contributo da parte del comune, in termini di trasferimento immobiliare al concessionario.

Al fine di determinare un valore soddisfacente del **TIR-obiettivo** la stima del trasferimento immobiliare è: **euro 1.400.000**

²Ai sensi della deliberazione della Giunta Comunale n. 98 del 28.5.2015, il 2,5% quali oneri di advisory per il piano economico e asseverato e l'8% quali oneri di advisory per le spese tecniche, da applicare all'investimento risultante dall'offerta aggiudicataria.

Inserendo nelle analisi tali valori, si determina:

FLUSSI DI CASSA	
STIMA COSTO INIZIALE(<i>investimento e oneri</i>)	- 1.797.921
STIMA FLUSSI CASSA DURATA CONCESSIONE:	
Anno 1(<i>incluso valore immobiliare € 1.400.000</i>)	1.450.314
Anno 2	50.314
Anno 3	50.314
Anno 4	50.314
Anno 5	52.327
Anno 6	52.327
Anno 7	52.327
Anno 8	52.327
Anno 9	54.420
Anno 10	54.420
Anno 11	54.420
Anno 12	54.420
Anno 13	56.596
Anno 14	56.596
Anno 15	56.596
Anno 16	56.596
Anno 17	58.860
Anno 18	58.860
Anno 19	58.860
Anno 20	58.860
Anno 21	61.215
Anno 22	61.215
Anno 23	61.215
Anno 24	61.215
Anno 25	63.663
Anno 26	63.663
Anno 27	63.663
Anno 28	63.663
Anno 29	66.210
Anno 30	66.210
STIMA DEL VAN	911.154,84
<i>Tasso attualizzazione DM MISE 22.9.2017</i>	<i>0.85%</i>
STIMA DEL TIR	9,71%

QUADRO DI SINTESI

Secondo i dati, l'iniziativa risulta fattibile con i seguenti drivers:

- Investimento dell'opera: € 1.627.078 oltre ad oneri a carico dell'aggiudicatario
- Canone annuo di locazione (dall'Arma al concessionario/promotore): € 50.314
- Trasferimento immobiliare: € 1.400.000

Che determinano i seguenti valori:

VAN: € 911.154,84

TIR: 9,71%

Conclusione: il TIR è maggiore del costo medio del capitale (tenendo conto del costo delle principali forme tecniche di finanziamento) per il progetto di investimento che, pertanto, apporta valore finanziario.

Pertanto:

- Il piano risulta coerente, nel suo complesso, sulla base valori preventivati sopra indicati, fondati sulle assunzioni descritte nel piano
- I risultati prospettici possono essere ritenuti attendibili e realizzabili
- Si riscontra la ragionevole probabilità che il piano stesso appaia idoneo a consentire il conseguimento del risultato atteso senza stress finanziari, secondo normali condizioni di equilibrio
- Ciò fatto salvo l'andamento di variabili di scenario non controllabili da parte degli attori del processo e, in particolare, dei fattori di rischio connessi alla congiuntura economica e al settore immobiliare e, in generale, l'aleatorietà connessa alla realizzazione di qualsiasi evento futuro e misura e tempistica della sua manifestazione, che potrebbero determinare scostamenti tra valori preventivati e valori consuntivi

PROJECT FINANCING NUOVA STAZIONE MEDIA DELL'ARMA DEI CARABINIERI
Piano Economico e Finanziario – Studio di Fattibilità a Base di Gara



Comune di Ladispoli
A cura di ASP Finance SpA



OTTOBRE 2017
(G.C. N. 189 DEL 9 OTTOBRE 2017)

Sommario

ASSEVERAZIONE.....	3
INTRODUZIONE.....	6
INQUADRAMENTO	7
NORMATIVA APPLICABILE.....	9
ANALISI TERRITORIALE	11
PROCEDURA DI REALIZZAZIONE.....	27
PROGETTO TECNICO	29
INVESTIMENTO	32
RICAVI	33
PROIEZIONI	33
RISULTATI DEL PIANO	34
QUADRO DI SINTESI	36

ASSEVERAZIONE

Al richiedente
Comune di Ladispoli

Gentili Signori

In relazione alla documentazione e ai dati che ci avete presentato e al mandato ricevuto con deliberazione n. 189/2017, vi facciamo presente quanto segue

Premesso che:

- Ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica del 5 ottobre 2010, n. 207, l'asseverazione del piano economico-finanziario consiste nella valutazione degli elementi economici e finanziari, quali costi e ricavi del progetto e composizione delle fonti di finanziamento, e nella verifica della capacità del piano di generare flussi di cassa positivi e della congruenza dei dati con la bozza di convenzione.
- La valutazione economica e finanziaria avviene su punti quali il prezzo, il canone, il tempo previsto per l'esecuzione dei lavori e per l'avvio della gestione, la durata della concessione, la struttura finanziaria dell'operazione, i costi, i ricavi e i conseguenti flussi di cassa generati dal progetto.
- Ai sensi del parere dell'AVCP del 19 dicembre 2012, n. 207, l'asseverazione del piano economico e finanziario attesta la correttezza e la congruità delle poste utilizzate per la sua elaborazione e fornisce una positiva valutazione sugli elementi economici e finanziari, verificandone l'equilibrio in relazione ai flussi di cassa generati dal progetto, essendo rimessa all'amministrazione la valutazione di merito circa la congruità della proposta, la correttezza e la validità degli elementi che sorreggono il piano e la sua idoneità allo scopo.
- Secondo il Consiglio di Stato, Sez V, 17 giugno 2009 n. 3944, il sindacato sulla correttezza o la validità degli elementi che sorreggono il piano non compete all'asseveratore, ma alla stazione appaltante sulla scorta delle indicazioni fornite ai concorrenti.

ASP Finance SpA con sede legale in Via Vigliena 10, Roma, assevera il piano economico e finanziario attestandone la coerenza nel suo complesso sulla base di:

- Prezzo
- Canone
- Tempo previsto per l'esecuzione dei lavori e per l'avvio della gestione
- Struttura finanziaria
- Stima dei costi/ ricavi e dei conseguenti flussi di cassa generabili dal progetto

Il piano economico e finanziario è asseverato ex Parere AVCP n. 207 del 19.12.2012 da ASP Finance SpA che ne attesta la coerenza nel suo complesso sulla base degli elementi sopra indicati.

ASP Finance SpA ha esaminato la data room documentale fornita dal comune, nonché le ipotesi poste alla base dei dati, al fine di esprimere l'asseverazione finale circa l'attendibilità del piano e, quindi, la ragionevole probabilità che il piano stesso appaia idoneo a consentire il conseguimento del risultato atteso.

Nei limiti del mandato conferito, ASP Finance SpA ha verificato la sussistenza dei requisiti del piano, affinché i risultati prospettici possano essere ritenuti attendibili nonché realizzabili.

L'esame è stato pianificato e svolto al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il piano sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile.

Il procedimento di valutazione comprende l'esame degli elementi probativi a supporto dei dati contenuti nel piano, nonché dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate.

Le ipotesi poste alla base dei dati del piano sono state esaminate al fine di acquisire gli elementi e le informazioni a supporto della formulazione dei dati.

In conclusione, a nostro giudizio:

- Le ipotesi e gli elementi a supporto costituiscono una base ragionevole per la predisposizione dei dati, assumendo il verificarsi delle assunzioni e l'effettiva realizzazione delle azioni pianificate
- La redditività del piano ha una ragionevole probabilità di essere conseguita senza stress finanziari, secondo normali condizioni di equilibrio

Disclaimer

La presente asseverazione è resa secondo lo schema predisposto dall'ABI.

La presente asseverazione è resa con l'espresso avvertimento:

- A causa dell'aleatorietà connessa alla realizzazione di qualsiasi evento futuro, ed alla misura e tempistica della sua manifestazione, potrebbero generarsi degli scostamenti tra valori consuntivi e valori preventivati.
- Anche qualora si manifestassero gli eventi previsti nell'ambito delle assunzioni ipotetiche descritte nel piano, la formazione di scostamenti tra valori consuntivi e valori preventivati non può essere esclusa, in conseguenza dell'andamento di variabili di scenario non controllabili da parte degli attori del processo e, in particolare, dei fattori di rischio connessi alla congiuntura economica internazionale, europea, nazionale e locale sia in generale che nello specifico per il settore immobiliare
- La disamina da noi effettuata non rappresenta una garanzia in ordine all'effettivo verificarsi dei dati prospettici e delle ipotesi poste a loro fondamento
- Nessuna responsabilità può imputarsi ad ASP Finance in relazione a eventi ovvero ad altre circostanze di carattere negativo che potrebbero verificarsi in epoca successiva al rilascio dell'asseverazione, in quanto in tale sede non prevedibili

- ASP Finance non attesta la correttezza, la veridicità o la congruità dei dati di partenza e delle ipotesi utilizzate, che restano di esclusiva responsabilità del richiedente
- ASP Finance, rilasciando l'asseverazione, non svolge alcuna funzione di natura pubblica, né si sostituisce alla funzione di verifica e valutazione di competenza dell'Amministrazione
- E' rimessa all'Amministrazione la valutazione di merito circa la congruità della proposta, la correttezza e la validità degli elementi che sorreggono il piano e la sua idoneità allo scopo
- Il sindacato sulla correttezza o la validità degli elementi che sorreggono il piano non compete all'asseveratore, ma all'Amministrazione sulla scorta delle indicazioni fornite ai concorrenti
- Il presente documento non costituisce in alcun modo impegno da parte di ASP Finance al finanziamento del progetto

Roma,  ottobre 2017

ASP Finance SpA
Il legale rappresentante

INTRODUZIONE

Il potenziamento delle forze dell'ordine in città costituisce uno degli obiettivi fondamentali dell'amministrazione comunale, dato, peraltro, che Ladispoli cresce in media di mille abitanti all'anno, per cui è necessaria una presenza forte e costante dei tutori dell'ordine.

Un'amministrazione comunale non ha la possibilità di intervenire direttamente sulla macro e micro criminalità, la cui gestione è affidata alle forze dell'ordine presenti sul territorio. Tuttavia, in questi ultimi anni, sono tanti gli interventi che il comune di Ladispoli ha avviato, in sinergia con le forze dell'ordine o attraverso progetti di coordinamento con gli altri enti locali del territorio.

L'amministrazione, nei limiti delle risorse finanziarie disponibili, si è attivata in aggiunta ed a sostegno di quanto efficacemente viene già realizzato dalle locali forze dell'ordine, malgrado le evidenti difficoltà di organico, per migliorare le condizioni di sicurezza per i cittadini attraverso la realizzazione di un sistema di monitoraggio e sorveglianza a rete che possa tenere sotto osservazione i punti più vulnerabili del territorio, così da supportare e rafforzare sia le misure di prevenzione e dissuasione dal compimento di atti criminosi, sia la capacità e tempestività di intervento da parte degli organi e corpi preposti in caso di necessità.

In questo contesto, il comune di Ladispoli ha inteso porre in essere tutte quelle azioni utili per estirpare e risolvere le condizioni di disagio e degrado che consentono all'illegalità di attecchire, sia con forme di controllo da parte della polizia municipale, sia con interventi sul degrado urbano, per incentivare l'azione educativa e di prevenzione in sede scolastica, per promuovere l'integrazione a tutti i livelli, per stabilire e pretendere il rispetto del principio di trasparenza assoluta da parte di tutti i piani dell'amministrazione. In particolare, è stata potenziata l'iniziativa dell'amministrazione *Ladispoli Città Sicura*, con la realizzazione della sala operativa del sistema di video sorveglianza urbana nel municipio di piazza Falcone per far intervenire le forze di polizia presenti sul territorio, o direttamente le proprie pattuglie, in caso di eventi criminosi o atti vandalici, in particolare presso beni pubblici e plessi scolastici e, nel territorio, sono state attivate le campagne di sensibilizzazione, le attività scolastiche di educazione alla legalità, lo sportello sicurezza, il tavolo di lavoro per la sicurezza integrata, le iniziative contro il bullismo.

Il complesso degli interventi per la legalità, per il potenziamento della sicurezza in città e per la tutela dell'ordine pubblico è, ora, adeguatamente completato con la previsione di realizzazione della nuova stazione media dell'Arma dei Carabinieri considerato che l'attuale stazione in Ladispoli, via Livorno 70, è divenuta nel tempo una realtà sempre più grande e importante per la legalità e la sicurezza dell'area.

Da qui, la decisione di realizzare un edificio che meglio soddisfacesse le nuove ed accresciute esigenze del personale in servizio e fosse in grado di rispondere in modo adeguato a un bisogno di sicurezza mutato contestualmente con lo sviluppo della città. In tal modo, il nuovo comando andrà a costituire un presidio di particolare rilievo nell'ambito del dispositivo territoriale dell'Arma, con una forte attenzione alle problematiche concernenti il controllo del territorio e il rafforzamento del servizio che, dunque, risulterà ancora più efficace in quanto si coniugherà con una adeguata sistemazione logistica che consenta al personale di vivere e operare in condizioni ottimali.

INQUADRAMENTO

L'obiettivo dell'iniziativa è quello di edificare un fabbricato con le caratteristiche idonee a consentire l'insediamento della caserma e degli alloggi di servizio, in ragione delle mutate esigenze dell'Arma e dell'incremento esponenziale dei residenti e dei flussi turistici di Ladispoli e dei comuni contermini.

L'area individuata dall'Amministrazione è localizzata nella parte centrale dell'area urbanizzata comunale, in posizione intermedia fra la via Aurelia ed il mare, fra via delle Viole e via dei Narcisi, nelle immediate vicinanze di Viale Mediterraneo.

Secondo i dati, l'iniziativa risulta fattibile con i seguenti drivers:

- Investimento dell'opera: €1.627.078 oltre ad oneri a carico dell'aggiudicatario
- Canone annuo di locazione (dall'Arma al concessionario/promotore): € 50.314
- Trasferimento immobiliare¹ (dal comune al concessionario/promotore): €1.400.000

Che determinano i seguenti valori:

- VAN: € 1.019.050
- TIR: 9,71%

Si evidenzia che il trasferimento all'affidatario della proprietà di beni immobili che non assolvono funzioni di pubblico interesse a norma dell'art. 191 del d.lgs. 50/2016, ed è relativo al terreno di cui alla scheda tecnica allegata per un valore immobiliare di euro 1.400.000.

Il citato art. 191 del d.lgs. 50/2016 dispone al primo comma che il bando di gara può prevedere a titolo di corrispettivo, totale o parziale, il trasferimento all'affidatario della proprietà di beni immobili appartenenti all'amministrazione aggiudicatrice e, al secondo comma, che possono formare oggetto di trasferimento anche i beni immobili già inclusi in programmi di dismissione, purché prima della pubblicazione del bando.

L'iniziativa è realizzabile grazie agli strumenti della finanza di progetto, o project financing.

L'affidamento mediante finanza di progetto è analogo alla concessione di lavori pubblici, entrambe previste dal codice dei contratti pubblici.

La finanza di progetto presenta indubbi vantaggi, tra i quali il fatto che nella finanza di progetto c'è una maggiore attenzione alla valutazione degli aspetti qualitativi del progetto, mentre gli aspetti economici e finanziari garantiscono una maggiore certezza in ragione dell'obbligo di asseverazione del relativo piano, che ha lo scopo di fornire una positiva

¹Al fine di rendere il TIR tale da garantire la fattibilità economica e finanziaria dell'intervento, è necessario inserire detto trasferimento immobiliare per l'importo di € 1.400.000

valutazione su tali elementi, verificandone l'equilibrio in relazione ai flussi di cassa generati dal progetto.

Ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica del 5 ottobre 2010, n. 207, l'asseverazione del piano economico-finanziario consiste nella valutazione degli elementi economici e finanziari, quali costi e ricavi del progetto e composizione delle fonti di finanziamento, e nella verifica della capacità del piano di generare flussi di cassa positivi e della congruenza dei dati con la bozza di convenzione.

La valutazione economica e finanziaria avviene su punti quali il prezzo, il canone, il tempo previsto per l'esecuzione dei lavori e per l'avvio della gestione, la durata della concessione, la struttura finanziaria dell'operazione, i costi, i ricavi e i conseguenti flussi di cassa generati dal progetto.

Ai sensi del parere dell'AVCP del 19 dicembre 2012, n. 207, l'asseverazione del piano economico e finanziario attesta la correttezza e la congruità delle poste utilizzate per la sua elaborazione e fornisce una positiva valutazione sugli elementi economici e finanziari, verificandone l'equilibrio in relazione ai flussi di cassa generati dal progetto, essendo rimessa all'amministrazione la valutazione di merito circa la congruità della proposta, la correttezza e la validità degli elementi che sorreggono il piano e la sua idoneità allo scopo.

Secondo il Consiglio di Stato, Sez V, 17 giugno 2009 n. 3944, il sindacato sulla correttezza o la validità degli elementi che sorreggono il piano non compete all'asseveratore, ma alla stazione appaltante sulla scorta delle indicazioni fornite ai concorrenti.

NORMATIVA APPLICABILE

L'iniziativa fa parte delle opere pubbliche e di pubblica utilità c.d. "tiepide", cioè generatrici di ricavi idonei alla copertura dei costi della realizzazione e, quindi, autofinanziabili nell'ambito della realizzazione e gestione del progetto, tenendo conto della necessità di prevedere un trasferimento immobiliare a norma dell'art. 191 del d.lgs. 50/2016 per l'aggiudicatario del project in ragione delle necessità di equilibrio economico e finanziario dell'iniziativa, visto il vincolo del canone d'affitto della struttura da parte dell'Arma dei Carabinieri, quale utilizzatore dell'immobile in oggetto per l'intero periodo di concessione.

Il procedimento è quello della finanza di progetto (project financing) ex art. 183 del d.lgs. 50/2016.

All'aggiudicatario spetterà la realizzazione dell'opera interamente a proprio carico, a fronte dell'incasso dei proventi della gestione.

Il procedimento citato prevede:

- Pubblicazione bando e disciplinare di project con, a bando di gara, lo studio di fattibilità e piano economico e finanziario, finalizzato alla presentazione di offerte con utilizzo di risorse a carico dell'aggiudicatario
- Presentazione del progetto definitivamente da parte dei concorrenti, sulla base dello studio posto a base di gara
- Valutazione delle offerte con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa
- Redazione della graduatoria e individuazione del "promotore" ovvero il concorrente che abbia presentato la migliore offerta
- Sottoposizione del relativo progetto all'Arma dei Carabinieri
- Richiesta all'aggiudicatario di procedere a eventuali modifiche progettuali richieste dall'Arma dei Carabinieri e alle conseguenti modifiche al progetto definitivo e al piano economico e finanziario, ove ricorra il caso
- Stipula della concessione di project

MODIFICHE NORMATIVE IN VIGORE

Si evidenziano le modifiche normative introdotte dal decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 (pubblicato nella GU Serie Generale n.91 del 19-4-2016 - Suppl. Ordinario n. 10), in particolare i concorrenti debbono presentare il progetto definitivo, e l'amministrazione aggiudicatrice può prevedere un trasferimento immobiliare a corrispettivo totale o parziale per la realizzazione dell'opera da parte del concessionario.

VANTAGGI DEL PROJECT FINANCING

Con la finanza di progetto, l'amministrazione aggiudicatrice affida la concessione, con la differenza che a base di gara può essere posto uno studio di fattibilità, predisposto dalla stessa amministrazione.

E' importante sottolineare che, rispetto alla concessione di lavori, la finanza di progetto consente all'amministrazione aggiudicatrice di richiedere al promotore prescelto di apportare modifiche al progetto da questi presentato nell'ambito della gara, che siano eventualmente intervenute nella fase di approvazione del progetto. In tale caso, la concessione è aggiudicata solo a seguito dell'adozione di tali modifiche progettuali e del conseguente adeguamento del progetto definitivo e del piano economico e finanziario. Ove il promotore non accettasse tali modifiche, l'amministrazione può aggiudicare al secondo in graduatoria, alle stesse condizioni proposte al promotore e non accettate dallo stesso.

Altra differenza rispetto alla concessione dei lavori pubblici è che, con la finanza di progetto, l'amministrazione aggiudicatrice esamina le proposte anche in relazione agli aspetti relativi alla qualità del progetto presentato in sede di gara, al valore economico e finanziario del piano e al contenuto della bozza di convenzione.

Inoltre, nel caso della finanza di progetto, il piano economico e finanziario è asseverato nei termini di legge.

Infine, quale ulteriore elemento caratterizzante della finanza di progetto, i promotori possono costituire una società di progetto che può emettere obbligazioni sottoscritte da investitori qualificati.

ANALISI TERRITORIALE

Nel 1970, l'anno della costituzione in comune autonomo (legge 6 maggio 1970, n. 240), Ladispoli contava appena settemila abitanti. Oggi, ne ha quarantamila e, nell'ambito della Città Metropolitana di Roma, rappresenta il centro con il maggior incremento di residenti e la più elevata concentrazione di abitanti per kmq.

Dai dati dei censimenti Istat, risultano incrementi esponenziali della popolazione, a partire dagli appena 2.296 residenti censiti nel 1951, fino ai 37.293 residenti del censimento 2011. Una tendenza che non accenna a diminuire, dato che nel decennio 2001-2011 la popolazione è cresciuta del 24,4%. E' molto consistente la classe di età giovane, tanto che l'età media dell'intera popolazione di Ladispoli è pari a 40 anni. I residenti di origine straniera rappresentano circa il 20% del totale della popolazione (di questi, ben il 77% è in età lavorativa)

Tenendo conto dell'area vasta, secondo i più recenti dati statistici nel territorio del Litorale Nord risiedono 446.312 abitanti, pari a circa l'8% della popolazione regionale. La popolazione registra dinamiche significative di crescita (+9,3%), superiori a quelle del comune di Roma (+7,2%), a quelle regionali (+8,1%) e, soprattutto, alle tendenze nazionali (+3,7%). Il principale fattore che ha alimentato la tendenza demografica crescente del Litorale è il saldo migratorio. Questa componente ha portato sul territorio costiero più di 36.000 nuovi residenti, frutto - in proporzione analoga - sia di trasferimenti da altri comuni d'Italia, sia di cittadini provenienti dall'estero.

Lo sviluppo urbano, il contesto di crisi economica, le sfide dell'integrazione, la vicinanza con la Capitale pongono la necessità di elaborare soluzioni concrete per rispondere alle condizioni di illegalità e insicurezza che possono generarsi in una città in espansione come Ladispoli.

AREA VASTA

Ladispoli fa parte dell'area del "Litorale Nord" che corrisponde all'ampia fascia posta nel quadrante nordoccidentale della Provincia, tra l'asse Roma - Bracciano ed il mare e comprende i comuni costieri di Fiumicino, Civitavecchia, Ladispoli, Cerveteri, Santa Marinella, Tolfa ed il XIII Municipio di Roma, che si estendono su una superficie territoriale pari a circa 830 kmq, con una popolazione residente complessiva di quasi 450 mila abitanti.

Dal punto di vista dell'area vasta, il comune di Ladispoli, nell'ambito del PTPG della Provincia di Roma, è compreso nel Sistema Locale n. 1 che comprende una popolazione complessiva di quasi 260.000 abitanti.

Dinamiche demografiche

Secondo i più recenti dati statistici, nel territorio del Litorale Nord risiedono 446.312 abitanti, pari a circa l'8% della popolazione regionale. Civitavecchia e Fiumicino, se si esclude il XIII Municipio di Roma, sono i nuclei di dimensioni demografiche più consistenti.

La popolazione registra dinamiche significative di crescita (+9,3%), superiori a quelle del comune di Roma (+7,2%), a quelle regionali (+8,1%) e, soprattutto, alle tendenze nazionali (+3,7%). I maggiori incrementi si sono registrati in comuni che gravitano intorno a Roma (Ladispoli, Fiumicino e S. Marinella).

Anche la densità abitativa varia notevolmente lungo il litorale: ad aree di particolare concentrazione residenziale, come Ladispoli e il XIII Municipio di Roma, si alternano zone (Tarquinia, Montalto di Castro) che, per caratteristiche morfologiche o socio-economiche, presentano una densità demografica più bassa. In media, la densità demografica del litorale nord è doppia rispetto al dato nazionale.

Bilancio demografico

Il principale fattore che ha alimentato la tendenza demografica crescente del Litorale laziale è il saldo migratorio. Questa componente ha portato sul territorio costiero più di 36.000 nuovi residenti, frutto - in proporzione analoga - sia di trasferimenti da altri comuni d'Italia, sia di cittadini provenienti dall'estero.

La costa laziale, nel corso degli ultimi anni, ha calamitato notevoli flussi di residenti: in parte, si tratta di "espulsi" – per ragioni economiche – dal comune di Roma che, di fatto, conservano legami sistematici (principalmente lavorativi) con la Capitale, in parte di immigrati.

Con l'eccezione di alcuni comuni (Tarquinia e Civitavecchia) anche il saldo naturale (7.609) ha registrato dinamiche positive, in netta controtendenza rispetto agli andamenti nazionali (-53.963) che, come noto, segnano da alcuni anni una tendenza a "crescita zero", ulteriore segnale di un clima socio-economico accogliente.

Stranieri residenti

Anche la popolazione straniera continua a crescere, pur mantenendo un ruolo ancora marginale sul totale della popolazione.

L'andamento demografico della popolazione straniera residente nei comuni del Litorale ha registrato il significativo incremento del 106,1%, con punte, in particolare nei comuni di Montalto di Castro (177%) e Civitavecchia (175%), superiori al dato nazionale (95,5%).

Il peso percentuale della popolazione straniera (9%) sul totale dei residenti nel Litorale Nord si mantiene comunque al di sopra della media di Roma (comune) e della Regione.

Struttura per età e indicatori demografici

Analizzando la struttura per età della popolazione della costa nord, la quota di popolazione in età lavorativa, pari al 68,3%, è superiore a quella regionale di 1,8 punti percentuali e a quella italiana di 2,4 punti.

I consistenti movimenti migratori e il saldo naturale positivo hanno contribuito, nel corso degli ultimi anni, a performance positive di alcuni dei principali indicatori strutturali della popolazione: in particolare, il basso indice di vecchiaia.

- L'indice di vecchiaia registra un valore inferiore (16,8) sia alla media regionale (19,6) che a quella italiana (20), con una notevole variabilità: le zone a maggiore densità abitativa registrano generalmente valori molto bassi, come Ladispoli (13,7), mentre alcune località turistiche come Tarquinia (19,3) segnalano preoccupanti innalzamenti
- L'indice di dipendenza, che segnala la proporzione tra persone in età da lavoro e persone inattive, risulta in crescita, ma rimane su un livello inferiore al valore regionale e a quello italiano
- L'indice di ricambio generazionale segnala che nei comuni del litorale nord si trovavano circa 113 anziani ogni 100 giovani (con meno di 14 anni); anche in questo caso, un valore notevolmente inferiore al dato regionale (141) e italiano (142)
- L'indice di ricambio congiunturale – che segnala potenziali rischi di contrazione nell'offerta di lavoro di un territorio – risulta in crescita: ogni 100 individui in età di ingresso nel mercato del lavoro (15-24 anni), ve ne sono circa 128 in età di uscita (54-64), con una dinamica di incremento in controtendenza rispetto a quanto accade nelle altre ripartizioni territoriali

Ricchezza e benessere economico

Il reddito medio annuo disponibile per i residenti nei comuni del litorale nord è pari a 11.827 euro, in crescita del 7,8%.

Il comune che si contraddistingue per un livello di reddito superiore alla media è Civitavecchia (15.142 euro). Il comune di Ladispoli, invece, registra il peggior risultato sia in termini strutturali (il reddito disponibile pro capite è pari a 7.723 euro l'anno) che di variazione temporale (-7,6%).

I depositi bancari sono tra gli indicatori generalmente rappresentativi del livello di benessere economico di un territorio: il dato per il Litorale Nord è pari a circa 6.721 euro per abitante, con una crescita dell'11%, ma in misura inferiore al trend registrato a livello regionale (+23,7%).

Nel Litorale Nord si registrano 70,2 autovetture circolanti ogni 100 abitanti, un valore in crescita del 10,3%, in netta controtendenza con quanto accade nelle altre ripartizioni territoriali.

Sistema scolastico

Il numero di alunni iscritti nell'anno scolastico nelle scuole del Litorale Nord è pari a 33.127 unità (con un incremento dello 3,4%).

Sono gli istituti dedicati all'istruzione secondaria superiore a ottenere, con un +7,6%, l'incremento maggiore di iscritti, seguiti dalle scuole secondarie inferiori (+6,1%).

Il dato positivo sulle iscrizioni alla scuola superiore, da attribuire in buona parte al prolungamento dell'obbligo scolastico, rappresenta un segnale positivo, in quanto elemento di qualificazione della futura forza di lavoro.

Al contrario, la scuola materna registra un calo di iscritti, determinato dalla diminuzione del numero di persone appartenente alle classi più giovani della popolazione.

Tale fenomeno si ripercuoterà con buona probabilità, nei prossimi anni, anche sulle scuole secondarie (il trend positivo è quindi destinato a invertirsi, con ripercussioni sull'offerta di lavoro).

Mercato immobiliare

La notevole crescita che ha caratterizzato l'area costiera nel corso degli ultimi anni si riflette sull'evoluzione del mercato immobiliare, con uno stock abitativo complessivo del litorale laziale di circa 409.000 abitazioni, pari a quasi il 17% del totale regionale.

La struttura insediativa di quest'area è caratterizzata da cinque realtà urbane con maggiore consistenza demografica: Pomezia, Ostia, Fiumicino, Latina e Civitavecchia; le prime tre rappresentano l'affaccio al mare della città di Roma, mentre le altre due costituiscono le centralità strutturanti lo sviluppo dell'area metropolitana verso sud e nord. Per il resto, il litorale presenta una rete di comuni a minore densità, ma con tendenze demografiche (e di concentrazione abitativa) generalmente crescenti.

L'evoluzione recente dello stock abitativo della costa laziale ha evidentemente dinamiche e consistenza analoghe a quelle dei movimenti demografici. Nei comuni della fascia costiera - al netto di Ostia e Fiumicino, che la banca dati dell'Osservatorio sul Mercato Immobiliare (OMI) include nel comune di Roma, sono state realizzate circa 68.500 compravendite di abitazioni, pari a oltre il 17% del totale regionale (aggiungendo le due località escluse - Ostia e Fiumicino - anche per il volume degli scambi di mercato si può stimare una quota non inferiore al 25% del totale regionale).

Una quota consistente delle compravendite riguarda nuova edilizia residenziale: l'area costiera ha intercettato il 23,6% degli edifici a uso abitativo di nuova costruzione nell'intera regione; ciò ha dato luogo a un incremento del 6,1% dello stock residenziale, un dato molto più elevato rispetto alla dinamica regionale (3,7%) e del valore relativo al comune di Roma (4,1%).

Valutando il dato dei singoli comuni, si evidenziano alcuni picchi straordinari: Ardea ha registrato un incremento dello stock edilizio di poco inferiore al 14%, e di poco inferiori sono i dati di Cerveteri (12%), Ladispoli (10%) e Pomezia (9,5%).

Sono cifre che testimoniano lo straordinario ciclo espansivo che ha interessato l'area, un ciclo globale di espansione di proporzioni quasi epocali che ha indotto profonde trasformazioni nella struttura insediativa territoriale, e nel quale i comuni del litorale hanno giocato un ruolo da protagonisti; un andamento che è stato indotto principalmente dalla dinamica dei prezzi nel mercato immobiliare e dalla disponibilità di una notevole offerta di abitazioni non occupate e di spazi edificabili a disposizione.

In quasi tutto il territorio italiano, come noto, fino al 2008 si è assistito a uno scenario di domanda montante, reso favorevole da agevoli condizioni di accesso al credito che hanno determinato una straordinaria corsa alla *proprietà*; in tale contesto, la forte pressione della

domanda sull'offerta ha progressivamente determinato una notevole lievitazione dei prezzi che, nell'attuale fase recessiva assieme alla contrazione della liquidità, hanno però praticamente arrestato (o invertito) il trend.

I comuni costieri hanno costituito un'alternativa valida alla localizzazione nelle aree urbane, più costose ma anche più affollate e congestionate. La consistente offerta di abitazioni di nuova costruzione e la grande disponibilità di patrimonio edilizio non occupato, in particolare sulla costa, soprattutto laddove associate a una discreta accessibilità alla rete del trasporto pubblico, hanno costituito uno straordinario fattore di attrazione, non solo per i segmenti di domanda con scarse disponibilità economiche.

Il mercato del litorale ha infatti attratto anche importanti quote di domanda di qualità, offrendo a prezzi contenuti soluzioni abitative indipendenti, ottimamente ambientate e fornite delle migliori dotazioni tecnologiche e di comfort.

I valori immobiliari nei comuni dell'area costiera risultano al di sotto dei prezzi medi della Capitale, in particolare sui valori relativi all'edilizia di bassa qualità, fatte salve le località a più affermata vocazione turistica, dove i valori relativi all'edilizia di qualità più alta raggiungono (e talvolta superano) i livelli medi di Roma.

L'andamento della localizzazione residenziale restituisce dunque complessivamente l'immagine chiara di una propagazione della cintura metropolitana dal centro verso la periferia, dalla città consolidata verso i comuni minori, riproponendo il medesimo schema di sviluppo sia alla scala "macro" - flussi di residenti che si spostano da Roma verso l'hinterland metropolitano - sia alla scala "micro" - dalle centralità territoriali (Latina e Civitavecchia) verso i comuni di corona - privilegiando le aree meglio collegate alla rete del trasporto pubblico.

La diffusione urbana ha contribuito a rivitalizzare numerosi centri minori ormai in declino e soggetti a fenomeni di spopolamento; tuttavia, la strategia ad essa sottesa non sempre ha saputo dare risposte adeguate in termini di dotazione di servizi, infrastrutture e qualità urbana, incidendo fortemente sulla qualità della vita dei nuovi e vecchi residenti e sulle condizioni di sostenibilità ambientale.

Queste complessità, dopo la grande espansione del mercato, dovranno ora essere affrontate in una fase di recessione economica, caratterizzata da una disponibilità decrescente di risorse (pubbliche) che dovrebbero essere investite nel processo di "normalizzazione" e da un mercato immobiliare che, soprattutto nelle aree di minor pregio, è destinato a contrarsi fortemente.

In molte aree, le complessità territoriali generate dalle recenti dinamiche demo-abitative incidono fortemente sul rapporto tra funzioni residenziali e funzioni turistiche. La vocazione turistica di molte località dell'area costiera, come detto, incide sui valori immobiliari, talvolta anche molto elevati, dei prezzi immobiliari.

In queste località, anche a seguito di una fase di espansione, rimangono ampi volumi di abitazioni non occupate. Il tasso di occupazione delle unità immobiliari, nel complesso dei comuni del litorale, risulta piuttosto basso: solo il 64% delle abitazioni dell'area costiera

risulta occupato, contro l'88% della città di Roma e l'81% della media regionale. Ciò è l'effetto di situazioni molto diverse tra loro. I valori più bassi vengono registrati nelle località balneari: San Felice Circeo (35%), Montalto di Castro e Ardea (40%), Ventotene (42%), Santa Marinella (45%).

Nelle realtà urbane più strutturate, invece, il tasso di occupazione raggiunge valori piuttosto elevati, toccando il 93% a Civitavecchia, l'86% a Ostia, l'84% a Latina e il 76% a Fiumicino. Buona parte del patrimonio immobiliare, inoltre, risulta goduto in regime di proprietà, con valori piuttosto omogenei su tutto il territorio laziale.

Per contro, risulta molto elevata, soprattutto nei comuni del litorale, la quota di abitazioni vuote, che non risultano occupate né a titolo residenziale, né per altri motivi (lavorativi, domicilio non stabile, ecc.). Sul litorale si rilevano quasi 145 mila abitazioni vuote, che in gran parte vanno a comporre il sistema di accoglienza turistica.

COMUNE DI LADISPOLI

Dalle principali statistiche per Ladispoli si evince quanto segue:

- L'andamento storico della popolazione è caratterizzato dall'incremento esponenziale dei residenti. Seguendo i dati dei censimenti Istat, se nel 1951 Ladispoli contava appena 2.296 abitanti, nel decennio successivo la popolazione raddoppia passando a 4.055. Segue un ulteriore raddoppio nel 1971 (7.525 abitanti). Nel 1981 Ladispoli conta 12.319 residenti, 19.319 nel 1991, 29.868 nel 2001 e ben 37.923 nell'anno dell'ultimo censimento (2011)
- E' molto consistente la classe di età giovane: 2.035 abitanti tra i 20 e i 24 anni; 1.941 abitanti tra i 25 e i 29 anni; 2.295 abitanti tra i 30 e i 34 anni; 3.087 abitanti tra i 35 e i 39 anni. Nel 2012, l'età media dell'intera popolazione di Ladispoli è risultata pari a 40 anni
- Anche l'indice di natalità è relativamente alto: 11,4 ogni mille abitanti nel 2012, e supera abbondantemente l'indice di mortalità (7,4 ogni mille abitanti)
- Il carico sociale ed economico della popolazione non attiva (0-14 anni e 65 anni ed oltre) su quella attiva (15-64 anni) è espresso dall'indice di dipendenza strutturale, risultato pari a 44 nel 2002 e a 47,1 nel 2012
- I residenti di origine straniera rappresentano circa il 20% del totale della popolazione e sono pari a 7.711 persone. Di questi, ben il 77% è in età lavorativa (tra i 20 e i 65 anni), il 22% ha meno di 19 anni, e solo l'1% ha più di 65 anni. Inoltre, è interessante il dato della ripartizione tra maschi e femmine, che è praticamente al 50% (3.925 maschi e 3.786), il che sta a dimostrare la stabilità della residenza di origine straniera e dei relativi nuclei familiari e, quindi, la sua buona integrazione nella popolazione di Ladispoli nel suo complesso
- Dall'analisi del reddito imponibile, risulta un costante incremento negli ultimi anni, nonostante la crisi economica purtroppo ancora in atto: si passa da 19.410 euro per contribuente Irpef del 2006 a 21.626 euro del 2011
- Sempre dall'analisi del reddito imponibile si evidenzia che, nel 2011, 293 contribuenti (ovvero il 1,7% rispetto al totale dei 17.103 contribuenti) hanno complessivamente un reddito imponibile di circa 28,3 milioni di euro (ovvero il 7,7% rispetto al totale, per tutti i contribuenti, di circa 370 milioni di euro). Nel 2006, la classe più "ricca" della popolazione era il 1,3% e vantava un reddito imponibile pari al 7,7% del totale.
- Il reddito rilevato per Ladispoli è ovviamente in ragione dell'elevata percentuale di classi giovani e di popolazione di origine straniera, nonché dell'alto tasso di natalità.

La città di Ladispoli, posta sulla via Aurelia a soli 38 km da Roma, fu voluta e costruita dal Principe Ladislao Odescalchi alla fine del secolo scorso. Anche se le origini del territorio di Ladispoli (l'antica spiaggia di Caere) risalgono a circa duemila anni fa, fu proprio il principe Ladislao alla fine dell'ottocento a fondare la nuova località balneare che si sviluppò negli anni a seguire crescendo ed espandendosi fino a diventare una città.

Ladispoli è una realtà urbana giovane: i primi manufatti edilizi nascono, agli inizi XX secolo, a ridosso della spiaggia, tra il fosso di Vaccina e il Sanguinaro, mentre lo sviluppo demografico e topografico della cittadina, molto lento nei primi anni, quando il centro esercitava

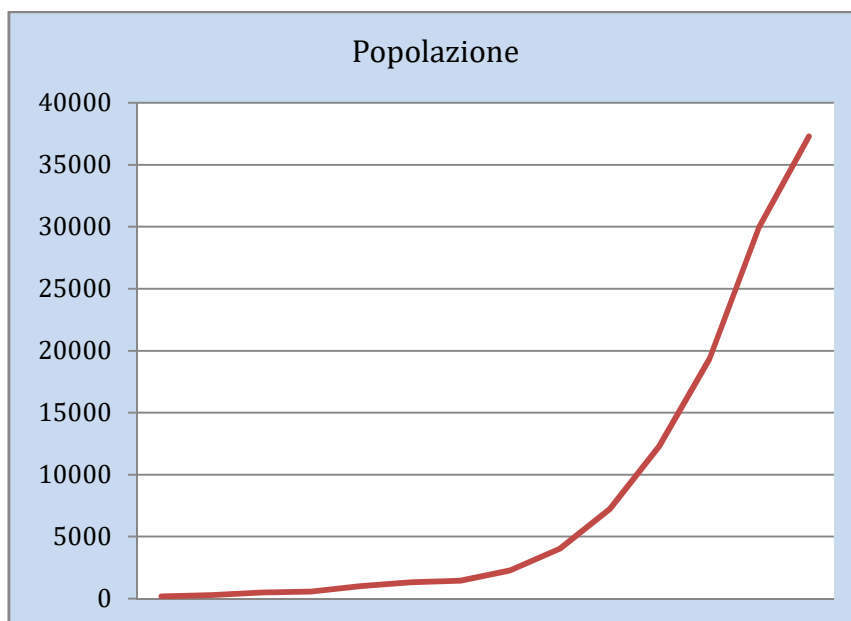
esclusivamente una funzione balneare, si velocizza in seguito con le varie lottizzazioni (Marescotti, Odescalchi e Ruspoli).

Nel corso degli anni si è verificato un notevole incremento demografico: oggi gli abitanti residenti sono oltre 37 mila contro i 653 del 1921, grazie alla leva costituita dal patrimonio immobiliare costituito in ragione della vocazione di centro balneare di Ladispoli in gran parte per i residenti della Capitale. La grande espansione della popolazione ha tuttavia portato al relativo fabbisogno di infrastrutturazione (mobilità, servizi, impianti) che da sempre ha costituito la principale criticità per le amministrazioni di Ladispoli.

La prossimità e i buoni collegamenti (stradali con la via Aurelia e ferroviari con la linea “Roma – Pisa”) con la Capitale hanno realizzato la trasformazione di Ladispoli da centro balneare a centro turistico – residenziale, con la disponibilità di un importante patrimonio abitativo a costi inferiori. Ciò ha determinato un continuo aumento della domanda di alloggi, cui è seguita la realizzazione di edifici multipiano che sono andati a sostituirsi ai fabbricati del primo nucleo urbano. Queste stesse motivazioni hanno portato alla nascita di zone ad alta densità edilizia, come nei pressi della stazione ferroviaria. Il nucleo urbano, compreso nel quadrante formato a est e ovest dai due fossi e a nord e sud dalla Via Aurelia e dalla linea di costa, si presenta quindi abbastanza denso e compatto.

Andamento storico della popolazione (dal 1871)

Anno	Popolazione	Variazione %
1871	199	-
1881	304	52,80%
1901	519	70,70%
1911	587	13,10%
1921	1.022	74,10%
1931	1.330	30,10%
1936	1.452	9,20%
1951	2.296	58,10%
1961	4.055	76,60%
1971	7.252	78,80%
1981	12.319	69,90%
1991	19.319	56,80%
2001	29.968	55,10%
2011	37.293	24,40%



Andamento della popolazione (dal 2001)

Anno	Popolazione residente	Variazione assoluta	Variazione percentuale	Numero Famiglie	Media componenti per famiglia
2001	30.447	-	-	-	-
2002	32.114	1.667	5,48%	-	-
2003	32.987	873	2,72%	14.048	2,35
2004	34.482	1.495	4,53%	15.116	2,28
2005	35.895	1.413	4,10%	15.845	2,26
2006	36.609	714	1,99%	16.202	2,26
2007	37.964	1.355	3,70%	16.867	2,25
2008	39.376	1.412	3,72%	17.712	2,22
2009	40.279	903	2,29%	18.178	2,21
2010	41.035	756	1,88%	18.622	2,20
2011	37.156	-3.879	-9,45%	19.283	1,92
2012	37.473	317	0,85%	16.180	2,31

Distribuzione della popolazione

Età	Celibi Nubili	Coniugati	Vedovi	Divorziati	Maschi		Femmine		Totale	
						%		%		%
0-4	1.978	0	0	0	1.032	52,2%	946	47,8%	1.978	5,3%
5-9	1.996	0	0	0	1.042	52,2%	954	47,8%	1.996	5,3%
10-14	2.067	0	0	0	1.061	51,3%	1.006	48,7%	2.067	5,5%
15-19	2.071	2	0	0	1.073	51,8%	1.000	48,2%	2.073	5,5%
20-24	1.953	82	0	0	1.065	52,3%	970	47,7%	2.035	5,4%
25-29	1.394	541	1	5	979	50,4%	962	49,6%	1.941	5,2%
30-34	1.081	1.193	3	18	1.090	47,5%	1.205	52,5%	2.295	6,1%
35-39	999	1.992	11	85	1.461	47,3%	1.626	52,7%	3.087	8,2%
40-44	824	2.796	27	158	1.809	47,5%	1.996	52,5%	3.805	10,2%
45-49	537	2.749	49	210	1.764	49,8%	1.781	50,2%	3.545	9,5%
50-54	304	2.210	55	214	1.398	50,2%	1.385	49,8%	2.783	7,4%
55-59	189	1.616	90	132	975	48,1%	1.052	51,9%	2.027	5,4%
60-64	131	1.424	132	114	868	48,2%	933	51,8%	1.801	4,8%
65-69	107	1.296	212	72	768	45,5%	919	54,5%	1.687	4,5%
70-74	91	1.110	318	73	694	43,6%	898	56,4%	1.592	4,2%
75-79	66	805	382	35	576	44,7%	712	55,3%	1.288	3,4%
80-84	54	403	386	14	353	41,2%	504	58,8%	857	2,3%
85-89	29	152	253	2	156	35,8%	280	64,2%	436	1,2%
90-94	14	19	107	1	39	27,7%	102	72,3%	141	0,4%
95-99	1	2	30	0	8	24,2%	25	75,8%	33	0,1%
100+	1	1	4	0	1	16,7%	5	83,3%	6	0,0%
Totale	15.887	18.393	2.060	1.133	18.212	48,6%	19.261	51,4%	37.473	

Classi di età

Anno	0-14 anni	15-64 anni	65+ anni	Totale	Età media
2002	5.304	21.139	4.004	30.447	37,8
2003	5.606	22.124	4.384	32.114	38,1
2004	5.750	22.675	4.562	32.987	38,2
2005	5.918	23.719	4.845	34.482	38,4
2006	6.092	24.789	5.014	35.895	38,5
2007	6.168	25.214	5.227	36.609	38,8
2008	6.346	26.235	5.383	37.964	38,7
2009	6.440	27.318	5.618	39.376	38,9
2010	6.593	27.846	5.840	40.279	39,2
2011	6.646	28.350	6.039	41.035	39,4
2012	6.010	25.261	5.885	37.156	40,1

Indici

Anno	Indice di dipendenza strutturale	Indice di ricambio popolazione attiva	Indice di struttura popolazione attiva	Indice di carico di figli per donna feconda	Indice di natalità (x 1.000 ab.)	Indice di mortalità (x 1.000 ab.)
2002	44,0	107,7	79,7	18,4	11,9	7,8
2003	45,2	102,8	83,6	18,6	12,5	6,7
2004	45,5	97,5	86,2	18,9	11,0	5,2
2005	45,4	92,7	88,7	19,7	12,8	6,2
2006	44,8	96,0	89,7	18,6	10,7	6,7
2007	45,2	93,6	94,8	19,3	11,3	5,8
2008	44,7	88,6	95,1	19,8	11,2	6,4
2009	44,1	87,6	98,6	20,3	10,2	6,5
2010	44,6	89,0	103,3	19,7	11,4	6,5
2011	44,7	89,0	108,0	20,1	9,8	7,8
2012	47,1	86,2	117,7	21,3	11,4	7,4

Indice di dipendenza strutturale: carico sociale ed economico della popolazione non attiva (0-14 anni e 65 anni ed oltre) su quella attiva (15-64 anni)

Indice di ricambio della popolazione attiva: rapporto percentuale tra la fascia di popolazione che sta per andare in pensione (55-64 anni) e quella che sta per entrare nel mondo del lavoro (15-24 anni)

Indice di struttura della popolazione attiva: grado di invecchiamento della popolazione in età lavorativa. È il rapporto percentuale tra la parte di popolazione in età lavorativa più anziana (40-64 anni) e quella più giovane (15-39 anni)

Carico di figli per donna feconda: rapporto percentuale tra il numero dei bambini fino a 4 anni ed il numero di donne in età feconda (15-49 anni)

Indice di natalità: numero medio di nascite in un anno ogni mille abitanti

Indice di mortalità: numero medio di decessi in un anno ogni mille abitanti

Residenti di origine straniera

Età	Stranieri			
	Maschi	Femmine	Totale	%
0-4	306	277	583	7,6%
5-9	208	190	398	5,2%
10-14	199	159	358	4,6%
15-19	206	153	359	4,7%
20-24	280	275	555	7,2%
25-29	410	408	818	10,6%
30-34	572	589	1.161	15,1%
35-39	576	579	1.155	15,0%
40-44	521	484	1.005	13,0%
45-49	310	272	582	7,5%
50-54	179	181	360	4,7%
55-59	83	104	187	2,4%
60-64	46	61	107	1,4%
65-69	14	19	33	0,4%
70-74	5	18	23	0,3%
75-79	4	8	12	0,2%
80-84	3	6	9	0,1%
85-89	3	2	5	0,1%
90-94	0	1	1	0,0%
95-99	0	0	0	0,0%
100+	0	0	0	0,0%
Totale	3.925	3.786	7.711	100%

Reddito imponibile 2006-2008 (*)

Classi di reddito	2006		2007		2008	
	frequenza	€	frequenza	€	frequenza	€
fino a 1.000	133	65.288	300	132.929	325	146.460
da 1.000 a 2.000	192	283.748	291	351.196	335	410.331
da 2.000 a 3.000	204	489.178	218	489.917	226	533.377
da 3.000 a 4.000	179	597.844	170	564.888	223	732.138
da 4.000 a 5.000	197	860.890	186	802.580	229	1.009.532
da 5.000 a 6.000	244	1.276.596	186	968.466	211	1.099.927
da 6.000 a 7.500	373	2.352.417	370	2.399.721	358	2.300.487
da 7.500 a 10.000	1.213	10.048.530	1.110	9.574.428	1.090	9.396.171
da 10.000 a 15.000	2.833	32.034.580	2.861	34.635.353	2.712	32.619.619
da 15.000 a 20.000	3.286	50.251.614	3.235	54.641.016	3.219	54.700.309
da 20.000 a 26.000	2.885	58.301.456	2.930	64.700.078	3.045	66.960.641
da 26.000 a 33.500	2.247	59.314.366	2.312	65.803.535	2.285	65.175.840
da 33.500 a 40.000	842	27.939.605	1.016	35.828.933	1.067	37.704.026
da 40.000 a 50.000	488	19.976.096	536	22.857.948	615	26.124.623
da 50.000 a 60.000	203	10.447.179	236	12.463.906	257	13.560.625
da 60.000 a 70.000	114	6.905.201	125	7.687.964	159	9.830.379
da 70.000 a 100.000	155	11.977.801	147	11.329.795	162	12.564.705
oltre 100.000	67	14.621.176	85	16.833.121	83	12.009.507
Totale	15.855	307.743.565	16.314	342.065.774	16.601	346.878.697

(*) Reddito imponibile ai fondi dell'addizionale Irpef – fonte MEF

Reddito imponibile 2009-2011 (*)

Classi di reddito	2009		2010		2011	
	frequenza	€	frequenza	€	frequenza	€
fino a 1.000	351	151.359	324	145.768	366	157.049
da 1.000 a 2.000	345	442.016	330	408.756	333	411.969
da 2.000 a 3.000	258	587.866	221	512.478	213	485.598
da 3.000 a 4.000	213	690.306	187	613.573	149	493.584
da 4.000 a 5.000	182	774.132	198	856.094	173	743.085
da 5.000 a 6.000	196	1.011.585	184	970.509	147	755.229
da 6.000 a 7.500	317	2.091.812	357	2.321.571	314	2.026.300
da 7.500 a 10.000	1.096	9.446.663	1.107	9.518.493	1.072	9.161.868
da 10.000 a 15.000	2.667	32.115.261	2.730	32.873.053	2.738	32.880.859
da 15.000 a 20.000	3.104	52.815.603	3.185	54.366.226	3.227	54.811.476
da 20.000 a 26.000	3.194	70.358.743	3.099	68.397.917	3.226	71.178.577
da 26.000 a 33.500	2.423	69.122.377	2.320	66.150.293	2.451	69.740.406
da 33.500 a 40.000	1.118	39.455.369	1.152	40.870.464	1.190	41.721.950
da 40.000 a 50.000	680	29.079.168	714	30.345.281	726	30.459.911
da 50.000 a 60.000	268	14.109.693	292	15.349.276	332	17.366.006
da 60.000 a 70.000	145	9.058.394	156	9.718.593	153	9.164.975
da 70.000 a 100.000	158	12.162.837	166	12.997.694	199	15.348.229
oltre 100.000	94	12.523.736	93	12.448.950	94	12.966.968
Totale	16.809	355.996.920	16.815	358.864.989	17.103	369.874.039

(*) Reddito imponibile ai fondi dell'addizionale Irpef – fonte MEF

PROCEDURA DI REALIZZAZIONE

Le alternative procedurali astrattamente percorribili sono date dalla realizzazione quale opera pubblica a carico dell'amministrazione e dalla realizzazione con oneri a carico dell'aggiudicatario, che, visto il codice dei contratti pubblici, sono relative alla concessione di lavori o alla finanza di progetto.

Dall'analisi del bilancio comunale, emerge la non fattibilità economica e finanziaria della realizzazione a carico dell'amministrazione.

Il comune non dispone delle risorse finanziarie per la realizzazione di tale intervento e ritiene tuttavia di dover esperire ogni utile iniziativa volta alla sua attuazione, per il valore riconosciuto al servizio svolto dall'Arma dei Carabinieri e l'esigenza di garantire la permanenza sul territorio di un servizio insostituibile ed indispensabile per la sicurezza dei cittadini e l'ordine pubblico.

Pertanto, le alternative effettivamente percorribili dal punto di vista economico e finanziario, con oneri a carico dell'aggiudicatario, per la realizzazione di un fabbricato da destinare a nuovocomando dell'Arma dei Carabinieri sono:

- Concessione di lavori
- Finanza di progetto

Dal punto di vista giuridico-amministrativo, l'opera risulta di interesse e rilevanza pubblica e può essere realizzata con apporto privato sia avvalendosi dello strumento sia del project financing che della concessione.

Dal punto di vista strategico, l'opera consente di realizzare un servizio per la sicurezza, indispensabile per la città di Ladispoli anche in ragione dell'incremento della popolazione residente e dei flussi turistici, come evidenziato dal piano di sviluppo socio-economico (PSSE) del quale il comune si è dotato.

Dal punto di vista economico, l'iniziativa appare fattibile in quanto rientra nell'alveo delle cosiddette opere "tiepide", ovvero generatrici di ricavi idonei alla copertura dei costi della realizzazione a fronte di un corrispettivo parziale per il concessionario dato dal trasferimento di proprietà immobiliare ai sensi dell'art. 191 del d.lgs. 50/2016.

La valutazione di fattibilità ha fatto preferire la procedura di finanza di progetto.

Il complesso dei costi a carico del promotore/concessionario saranno coperti dai proventi della gestione (cioè, le fonti di reddito derivanti dallo sfruttamento economico delle opere realizzate, per la durata della concessione).

I concorrenti dovranno presentare il progetto definitivo, sulla base dello studio posto a base di gara. La valutazione delle proposte dei concorrenti, quindi, sarà in funzione dell'offerta economicamente più conveniente, con parametri e criteri compresi la qualità progettuale.

La controprestazione a favore del concessionario sarà ovviamente costituita dal diritto di sfruttare economicamente l'opera realizzata, mediante introito dei canoni per la durata della concessione.

La finanza di progetto si fa preferire in quanto:

- L'amministrazione aggiudicatrice può porre a base di gara lo studio di fattibilità, anziché il progetto preliminare, ed il relativo costo è posto a carico dell'aggiudicatario
- C'è una maggiore attenzione alla valutazione degli aspetti qualitativi del progetto, e quelli economici e finanziari garantiscono una maggiore certezza in ragione dell'obbligo di asseverazione del relativo piano
- Sussiste la possibilità dell'amministrazione di chiedere modifiche al piano presentato che, se non accettate dal promotore, legittimano la stazione appaltante ad aggiudicare agli altri concorrenti in graduatoria
- Il piano economico e finanziario è asseverato nei termini di legge

In sostanza, l'affidamento mediante finanza di progetto è analoga alla concessione di lavori pubblici, entrambe previste dal codice dei contratti pubblici, ma presenta elementi che, nel complesso, sono più favorevoli alle amministrazioni aggiudicatrici.

In conclusione, si ritiene che la migliore soluzione per realizzare l'opera, con costi a carico dell'aggiudicatario e la previsione di un parziale corrispettivo a titolo di trasferimento immobiliare, sia il bando di gara per l'affidamento mediante finanza di progetto della progettazione e della realizzazione di un fabbricato da destinare ad una sede funzionale del Comando territoriale dell'Arma dei Carabinieri, con il criterio dell'offerta più vantaggiosa comprensiva valutazione degli aspetti qualitativi del progetto e sulla base di un piano economico e finanziario asseverato a maggiore garanzia della sua attendibilità.

La procedura prevede:

- Determinazione dirigenziale dell'amministrazione aggiudicatrice (determinazione a contrattare) e pubblicazione bando per l'affidamento in project financing da parte della stazione appaltante
- Procedura di gara
- Affidamento al concessionario di project e pagamento dello stesso delle spese per la procedura e la pubblicità e per gli oneri di advisory compresa l'elaborazione del piano
- Realizzazione delle opere con risorse a carico dell'aggiudicatario, con controprestazione il diritto di gestire e sfruttare economicamente l'opera realizzata mediante introito dei proventi da canone e mediante il trasferimento immobiliare

PROGETTO TECNICO

L'obiettivo dell'iniziativa è quello di edificare un fabbricato con le caratteristiche idonee a consentire l'insediamento della stazione e degli alloggi di servizio, in ragione delle mutate esigenze dell'Arma e dell'incremento esponenziale dei residenti e dei flussi turistici di Ladispoli e dei comuni contermini.

L'area individuata dall'Amministrazione è in località "La Cantinaccia" nella vicinanze della stazione ferroviaria di Ladispoli - Cerveteri su di un'area non edificata e posizionata in un contesto antropizzato, urbanizzata e di proprietà del comune di Ladispoli, catastalmente individuata come segue: foglio 60 particella 1.676p, con ingresso pedonale per il pubblico su Via dei Narcisi e ingresso carrabile riservato ad i carabinieri su Via delle Viole.

Il progetto tecnico, con il relativo dimensionamento, è descritto nell'ambito dell'elaborato tecnico e nel capitolato posti a base di gara assieme al presente piano economico e finanziario.

In sintesi, il progetto prevede la realizzazione di una caserma a due piani, di una palazzina a due piani, di piazzali e di aree a verde, con le caratteristiche e i dimensionamenti di cui ai documenti sopra riportati.

Il progetto presenta i seguenti dati:

- Superficie del lotto: 3.182 mq
- Caratteristiche: caserma, residenze per l'Arma, park, piazzale, ingresso carrabile, ingresso pedonale
- Superficie netta caserma: 918,52 mq
- Superficie netta alloggi di servizio: 440 mq
- Investimento dell'opera: € 1.627.078
- Canone annuo di locazione (dall'Arma al concessionario di project): € 50.314
- Trasferimento proprietà immobiliare (dal comune al concessionario di project): € 1.400.000

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELLE SUPERFICI NETTE

ZONA OPERATIVA (PIANO TERRA)		
1,1	Atrio e sala d'attesa	22,35
1,2	Servizi igienici per il pubblico (uomini e donne)	8,15
1,3	Archivio	46,35
1,4	Box per il militare di servizio+wc	16,15
1,5	Ufficio Comandante+wc	27,72
1,6	Ufficio Sottufficiale in Sottordine	25,25
1,7	Ufficio scrivani (4 UNITA')	49,90
1,9	Sala apparati	8,00
1,10	2 Camere di sicurezza con disimpegno e servizio annesso	31,65
1,11	Locale per la custodia temporanea di soggetti di interesse operativo	10,55
1,12	Servizio igienico per la zona (uomini e donne)	22,45
1,14	Sala denunce	12,50
1,15	Ufficio pattuglie	26,00
1,16	Ripostiglio	3,30
1,17	Armeria	5,20
	Corridoio, scale e ascensore	65,90
	TOTALE GENERALE ZONA OPERATIVA	381,42
ZONA SERVIZI (PIANO TERRA)		
3,1	Tettoia	108,00
3,2	Locale gruppo elettrogeno	7,20
3,3	Locale centrale termica	7,20
	TOTALE ZONA SERVIZI	122,40
ZONA LOGISTICA (PIANO PRIMO)		
2,1	Sala mensa e sala ritrovo	24,75
2,2	Cucina con dispensa	12,60
2,4	Servizio igienico per la zona (uomini/donne)	21,20
2,5	Camera doppia con servizio annesso (n.6)	152,50
2,7	Locale polifunzionale	25,75
2,8	Magazzino	12,60
2,9	Spogliatoio donne	9,40
2,10	Spogliatoio uomini (n.2)	9,40
2,13	Magazzino armi sequestrate	11,60
2,14	Magazzino corpi di reato	10,20
	Corridoio, scale e ascensore	71,30
ZONA LOGISTICA (PIANO COPERTURA)		
2,6	Locale lavatoio/stenditoio	19,80

	Corridoio scale e ascensore	24,20
	TOTALE GENERALE ZONA LOGISTICA	414,70
	TOTALE SUPERFICI NETTE STAZIONE	918,52
	ZONA ALLOGGI	
4,1	4 Alloggi	395,68
4,2	Scale, atrio, ascensore e loc. caldaia su due piani	44,32
	TOTALE SUPERFICI NETTE ALLOGGI	440,00
4,3	Tettoia/autorimessa	101,00

INVESTIMENTO

L'investimento per la realizzazione del nuovo comando, a carico del concessionario/promotore selezionato ad esito della gara, è descritto nell'ambito dell'elaborato tecnico posto a base di gara.

L'investimento per le opere stimato e posto a base di gara è pari a euro 1.627.078

DESTINAZIONE	COSTO mq	SUPERFICI LORDE	COSTO TOT
	€	mq/ml	€
CASERMA 2 PIANI	1.150,00	854,80	983.020,00
ACCESSORI stendiotioio, L.T.	800,00	70,00	56.000,00
<i>TOTALE CASERMA</i>			<i>1.039.020,00</i>
PALAZZINA 2 PIANI	950,00	526,54	500.213,00
PIAZZALI E PARK CASERMA	50,00	684,00	34.200,00
PIAZZALI E PARK PALAZZINA	60,00	227,00	13.620,00
AREE A VERDE CASERMA	40,00	57,00	2.280,00
AREE A VERDE PALAZZINA	25,00	475,00	11.875,00
RECINZIONI ESTERNA E CANCELLI (€/ml)	130,00	199,00	25.870,00
TOTALE GENERALE			1.627.078,00

Sono a carico dell'aggiudicatario, in particolare:

- Le spese di pubblicazione dell'avviso che dovranno essere rimborsate dall'aggiudicatario alla stazione appaltante entro il termine di sessanta giorni dall'avvenuta aggiudicazione ai sensi dell'art. 34, comma 35 della legge 17 dicembre 2012, n. 221 e dell'art. 216 comma 11 del d.lgs. 50/2016
- Gli oneri di advisory in favore di ASP Finance SpA, quale advisor nella procedura di project ai sensi della deliberazione G.C. n. 98 del 28.5.2015, che comprendono il 2,5% quali oneri per il piano economico e asseverato e l'8% quali oneri per le spese tecniche complementari, oltre ad Iva 22%, da applicare all'investimento per la realizzazione dell'opera compresi oneri per la sicurezza risultante dall'offerta aggiudicataria
- La progettazione definitiva ed esecutiva e relative validazioni, direzione lavori, assistenza ai collaudi e liquidazione, misura e contabilità dei lavori, coordinamento della sicurezza in fase di costruzione (Legge 81/08)
- Tutte le spese inerenti il contratto di concessione, ivi comprese le spese di rogito, le imposte, tasse e oneri di legge, i bolli, le spese assicurative, periziali, gli oneri dell'eventuale finanziamento se previsto dall'aggiudicatario per la copertura dei costi dell'investimento e quant'altro inerente il contratto di concessione

RICAVI

I ricavi da gestione della struttura per il concessionario/promotore selezionato ad esito della gara sono stimati in ragione dei seguenti drivers:

- **Canone annuale a carico dell'Arma dei Carabinieri stimato a base di gara: euro 50.314(in aumento al parametro del costo medio Istat dal quarto anno)**
- **Durata della concessione: anni 30**

A carico del concessionario rimarranno solo i costi di manutenzione straordinaria per il periodo di durata della concessione.

Le proiezioni effettuate sono relative all'ipotesi di locazione annua al valore prudenziale sopra indicato, per il periodo di durata della concessione di project.

PROIEZIONI

La valutazione di cui alle proiezioni economiche è effettuata per verificare l'impatto che il progetto di investimento ha sul proponente, in funzione dell'impegno di disponibilità (l'investimento, per l'appunto), con l'obiettivo di conseguire, in contropartita, un flusso di benefici futuri complessivamente superiore ai costi stimati.

Il problema che viene affrontato dalla valutazione degli investimenti è, nella sostanza, un problema di scelta: prendere delle decisioni dirette ad allocare le limitate risorse disponibili (fattori produttivi) ai progetti che "creano valore".

Per poter risolvere tale problema di scelta fra possibili alternative, è necessario valutare tre elementi: flussi di cassa, tempo, interesse.

- Il primo fattore nella valutazione dell'investimento è l'unità di misura che deve essere in grado di evidenziare sia la validità dell'iniziativa, che i correlati effetti economico – finanziari: è comunemente accettato che l'unità di misura cui fare riferimento sia il valore economico dell'iniziativa, sulla base della rappresentazione della successione (stimata) di future entrate ed uscite monetarie, c.d. "cash flow"
- Il secondo fattore determinante nella valutazione dell'investimento è il tempo: la rilevanza del fattore tempo dipende da un effetto di carattere finanziario che lo lega al valore del denaro e secondo cui, a parità di altre condizioni, ad un allungamento dei tempi di rientro delle risorse investite in un progetto corrisponde una contrazione dei benefici di ordine finanziario
- Il terzo elemento essenziale del processo di valutazione è il tasso scelto a riferimento, al quale si attualizzano i flussi finanziari (in entrata ed in uscita)

Nella presente valutazione:

- Abbiamo utilizzato il principio secondo il quale un'iniziativa merita di essere presa in considerazione se i benefici che ne possono derivare sono superiori alle risorse utilizzate
- Abbiamo considerato il TIR (o IRR - Internal Rate of Return), quale tasso che rende il VAN (valore attuale netto dei flussi di cassa dell'investimento) uguale a zero (per cui conviene effettuare l'investimento se il TIR è maggiore del costo del denaro). Il TIR è il tasso composito annuale di ritorno effettivo che può essere ottenuto da un investimento: in termini tecnici, rappresenta lo yield di un investimento. Se il TIR è maggiore del costo del capitale per un progetto di investimento, questo progetto apporta valore finanziario. Matematicamente, il TIR è definito come quel tasso di attualizzazione che rende il valore attuale netto di una serie di flussi di cassa pari a zero, ossia quel tasso che rende equa un'operazione finanziaria.

Nell'analisi del TIR, abbiamo considerato il tasso di attualizzazione del cash flow generato dall'iniziativa di cui al decreto ministeriale 24 dicembre 2014 ovvero 1,34% in un $k=30$ anni e, ovviamente, il flusso finanziario per il periodo "k" dato dal relativo flusso di cassa (utile netto più ammortamenti) attualizzati con il tasso evidenziato.

RISULTATI DEL PIANO

Rispetto all'investimento stimato pari ad € 1.627.078 oltre gli oneri a carico dell'aggiudicatario², la gestione con le entrate costituite dalla sola locazione all'Arma dei Carabinieri per la durata della concessione di project - ovvero locazione annua di euro **50.314** e durata di anni **30** – determina valori non sostenibili del VAN e del TIR. Il TIR, in particolare, sarebbe negativo e pari a circa -0,26%.

Dai drivers richiamati risulta che per la fattibilità dell'iniziativa, rappresentata economicamente dal valore del TIR, è necessario prevedere un contributo da parte del comune, in termini di trasferimento immobiliare al concessionario.

Al fine di determinare un valore soddisfacente del **TIR-obiettivo** la stima del trasferimento immobiliare è: **euro 1.400.000**

²Ai sensi della deliberazione della Giunta Comunale n. 98 del 28.5.2015, il 2,5% quali oneri di advisory per il piano economico e asseverato e l'8% quali oneri di advisory per le spese tecniche, da applicare all'investimento risultante dall'offerta aggiudicataria.

Inserendo nelle analisi tali valori, si determina:

FLUSSI DI CASSA	
STIMA COSTO INIZIALE(<i>investimento e oneri</i>)	- 1.797.921
STIMA FLUSSI CASSA DURATA CONCESSIONE:	
Anno 1(<i>incluso valore immobiliare € 1.400.000</i>)	1.450.314
Anno 2	50.314
Anno 3	50.314
Anno 4	50.314
Anno 5	52.327
Anno 6	52.327
Anno 7	52.327
Anno 8	52.327
Anno 9	54.420
Anno 10	54.420
Anno 11	54.420
Anno 12	54.420
Anno 13	56.596
Anno 14	56.596
Anno 15	56.596
Anno 16	56.596
Anno 17	58.860
Anno 18	58.860
Anno 19	58.860
Anno 20	58.860
Anno 21	61.215
Anno 22	61.215
Anno 23	61.215
Anno 24	61.215
Anno 25	63.663
Anno 26	63.663
Anno 27	63.663
Anno 28	63.663
Anno 29	66.210
Anno 30	66.210
STIMA DEL VAN	911.154,84
<i>Tasso attualizzazione DM MISE 22.9.2017</i>	<i>0.85%</i>
STIMA DEL TIR	9,71%

QUADRO DI SINTESI

Secondo i dati, l'iniziativa risulta fattibile con i seguenti drivers:

- Investimento dell'opera: € 1.627.078 oltre ad oneri a carico dell'aggiudicatario
- Canone annuo di locazione (dall'Arma al concessionario/promotore): € 50.314
- Trasferimento immobiliare: € 1.400.000

Che determinano i seguenti valori:

VAN: € 911.154,84

TIR: 9,71%

Conclusione: il TIR è maggiore del costo medio del capitale (tenendo conto del costo delle principali forme tecniche di finanziamento) per il progetto di investimento che, pertanto, apporta valore finanziario.

Pertanto:

- Il piano risulta coerente, nel suo complesso, sulla base valori preventivati sopra indicati, fondati sulle assunzioni descritte nel piano
- I risultati prospettici possono essere ritenuti attendibili e realizzabili
- Si riscontra la ragionevole probabilità che il piano stesso appaia idoneo a consentire il conseguimento del risultato atteso senza stress finanziari, secondo normali condizioni di equilibrio
- Ciò fatto salvo l'andamento di variabili di scenario non controllabili da parte degli attori del processo e, in particolare, dei fattori di rischio connessi alla congiuntura economica e al settore immobiliare e, in generale, l'aleatorietà connessa alla realizzazione di qualsiasi evento futuro e misura e tempistica della sua manifestazione, che potrebbero determinare scostamenti tra valori preventivati e valori consuntivi