

Informativa n. 12 del 8 maggio 2018

A tutti i nostri abbonati, clienti, soci e collaboratori

Oggetto: Secondo aggiornamento sul progetto di riqualificazione Lotto 1 "Parco Mattei"

Come promesso, Vi aggiorniamo sull'evolversi del nostro lavoro e del progetto in oggetto, allo scopo di fornirVi una corretta informazione e contrastare le informazioni non veritiere che ci riportate.

Ricordiamo che queste comunicazioni sono destinate ai nostri stakeholders (abbonati, soci, ecc.) ai quali abbiamo promesso trasparenza e informazione. Con le nostre precedenti informative abbiamo pubblicato, descritto e spiegato tutti i dettagli del progetto, le difficoltà riscontrate, le soluzioni trovate e così intendiamo fare in futuro.

Nessun ritardo è imputabile alla nostra azienda che, contrariamente ad alcune affermazioni, ha sempre tempestivamente onorato i suoi impegni e, come già detto, ha tutto l'interesse ad accorciare il più possibile i tempi, dato che i relativi costi gravano esclusivamente sulla stessa.

La burocrazia, le altre priorità ed emergenze dei nostri interlocutori, le difficili interpretazioni delle normative che regolano i rapporti con gli enti pubblici, i veleni delle campagne elettorali (pre e post-elezioni), sono elementi che avevamo sottovalutato e ne stiamo pagando le conseguenze.

Dopo l'ultima nostra informativa n. 11 del 19.12.2017, purtroppo sono nate nuove e importanti difficoltà nel proseguire con il progetto da parte della nostra azienda, e Vi segnaliamo le più importanti:

- Negli ultimi mesi, è decaduta la prevista possibilità di rilascio della fidejussione da parte del Comune, quale co-garanzia del mutuo bancario richiesto a copertura di parte degli investimenti. Ci è stato comunicato che non è più sufficiente la delibera del Consiglio Comunale, ma che è necessaria la nostra rinuncia all'aggiudicazione e un nuovo bando di gara.
Come già detto nella precedente informativa, su richiesta dell'Amministrazione Comunale, avevamo accettato (giugno 2017), di anteporre il progetto definitivo alla stipula del contratto proprio per consentire la delibera del Consiglio Comunale sulla fidejussione.
Dopo quasi un anno di intenso lavoro e oneri per la progettazione definitiva, ecc., non potevamo accettare ulteriori dilazioni di tempo, rischi e costi di una nuova gara e ci siamo attivati per istruire una nuova pratica di mutuo senza la fidejussione del Comune.
Non è semplice per chiunque ottenere un mutuo per la ristrutturazione di immobili di proprietà di un terzo (beneficiario economico delle opere) senza una sua co-garanzia, ma faremo tutto il possibile per ottenerlo e siamo fiduciosi.
- La situazione materiale e documentale degli impianti sportivi, a seguito dei rilievi anche invasivi autorizzati dopo l'aggiudicazione, si è manifestata ben diversa da quella rilevabile all'inizio della gara.
Su alcuni impianti del lotto 1 erano allocati specifici contributi provenienti dalla convenzione ENI, che ci hanno indotto a ritenere che tali impianti fossero di fatto già parzialmente rinnovati, ma successivamente al bando di gara il Comune ha modificato la convenzione e destinato le risorse sugli altri lotti del Parco.
I rilievi e le analisi hanno anche evidenziato la presenza di amianto da bonificare e altri maggiori oneri non rilevabili in sede di gara e pertanto abbiamo chiesto al Comune di provvedere alla loro copertura, come previsto dalle norme vigenti. Dopo i primi incontri, il Comune, al quale abbiamo prodotto tutta la documentazione richiesta per i suddetti maggiori oneri, ha espresso la probabile

sola possibilità di intervenire direttamente sull'amianto e non sugli altri maggiori costi imprevisti, per i quali la normativa pare prevedere il solo riequilibrio economico e finanziario del Business Plan. Per detto riequilibrio il Comune non eroga importi, ma concede eventuali allungamenti di concessione e/o minori oneri nei confronti dello stesso Comune, se dovuti.

Non disponendo quindi della immediata copertura dell'investimento, perché aumentato dei costi imprevisti (che potranno essere compensati solo nel tempo), abbiamo proposto una variante al progetto che consentirebbe di attivare prima le principali attività sportive (piscine, fitness, tennis). Le altre opere (ampliamento fabbricato piscina, palazzetto, ampliamento ristorante esterno, ecc.) verranno realizzate negli anni a seguire in funzione del recupero economico dovuto al riequilibrio economico e finanziario, riconosciuto dal Comune.

Se l'autofinanziamento derivante dall'esercizio delle attività lo consentirà, tali opere potranno essere anticipate.

- Abbiamo chiesto la stipula del contratto prima di sostenere ulteriori spese e abbiamo proposto una bozza di convenzione che, insieme alla variante di progetto e alla documentazione attestante gli imprevisti, è oggi posta all'esame degli organi comunali e siamo in attesa di un riscontro per poter predisporre il nuovo Business Plan, ecc.

I nostri architetti e legali sono in contatto con gli uffici del Comune per soddisfare tempestivamente qualsiasi loro esigenza e confidiamo in una rapida conclusione del complesso iter pre - contrattuale. Noi riteniamo che tale iter, salvo ulteriori imprevisti, possa concludersi entro giugno/luglio.

Questo periodo sarà necessario: per negoziare gli aspetti contrattuali e progettuali; per la determinazione del riequilibrio del Piano economico e finanziario a seguito degli imprevisti; perché la banca deliberi sulla nuova pratica di mutuo; per l'aggiornamento (da parte del Comune) delle verifiche di onorabilità dei nostri componenti (le precedenti sono scadute e tali verifiche dipendono purtroppo da altri Enti) , ecc.

Per quanto riguarda l'inizio dei lavori, è difficile fare una previsione, ma in caso di sottoscrizione entro luglio 2018, prevediamo che i lavori possano iniziare entro l'autunno 2018.

Come previsto, abbiamo messo in vendita i nostri immobili di via Triulziana, e anche per rispondere ad alcune vostre preoccupazioni, specifichiamo che la vendita è prevista solo per gli immobili occupati dalle attuali attività, che verranno esercitate in locazione, ed è subordinata al trasferimento del fitness al Parco Mattei.

Vi ringraziamo delle preziose segnalazioni e del vostro sostegno. Vi terremo sempre aggiornati sull'argomento.

La direzione