



Informativa n.14 del 7.10.2018

A tutti i nostri abbonati, clienti, soci e collaboratori

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

Interveniamo a seguito delle vostre segnalazioni e dei Comunicati dell'Amministrazione e del partito di maggioranza, perché **non ci stiamo a passare per coloro che chiedono al Comune contributi illegittimi.**

Diamo seguito alle nostre informative n.11,12 e 13 (pubblicate sul nostro sito e sulla nostra pagina facebook) e come promesso Vi informiamo, con maggiori dettagli, sull'evolversi del nostro lavoro e del progetto.

Con la nostra **informativa n.13 del 6.7.2018**, Vi avevamo illustrato la nostra variante di progetto presentata al Comune il 3 luglio corredata dal nuovo piano economico e finanziario (in seguito denominato P.e.f.) con relativo riequilibrio e dalla bozza di contratto di concessione.

Come spiegato **nell'informativa n.12 del 8.5.2018 (che Vi invitiamo a consultare)** la suddetta variante si è resa necessaria a seguito della decadenza di una serie di condizioni e possibilità previste dall'offerta originaria (aggiudicataria), che sono venute a mancare successivamente al bando di gara e all'aggiudicazione **non per colpa nostra** (no fidejussione, no investimenti previsti a carico di Eni, no riconoscimento costi imprevedibili, ecc.).

Per quanto sopra, già a dicembre 2017, avremmo potuto cessare le attività ed azionare le nostre richieste risarcitorie, ma il nostro scopo primario era ed è la riqualificazione e per questo ci siamo adattati alle uniche possibilità concesse dal Comune e cioè il riequilibrio economico e finanziario del P.e.f. e una nuova istruttoria in banca per ottenere il mutuo essendo decaduta la possibilità della fidejussione (in assenza di nuova gara).

Con il suddetto riequilibrio del P.e.f. (previsto dalle normative anche nel corso della concessione, quindi post contratto) il Comune non eroga importi, ma può concedere allungamenti della concessione e/o minori oneri nei confronti dello stesso comune se dovuti (canone, spese comuni, riaddebito utenze, ecc.).

Non disponendo quindi della immediata copertura finanziaria dell'investimento, perché aumentato dei costi imprevedibili (che con questo sistema potranno essere compensati solo in molto tempo), abbiamo realizzato una importante variante progettuale (info n. 13) che consentiva di attivare prima le principali attività (piscine, fitness, tennis) rinviando agli anni successivi altre opere (palazzetto, ampliamento ristorante, parcheggio ecc.) in funzione del riequilibrio riconosciuto dal Comune.

Da febbraio a giugno, a stretto contatto con il Comune, abbiamo lavorato intensamente su questa ultima possibilità suggerita e ritenuta quindi coerente con le normative vigenti. Con numerosi incontri in Comune, richieste di informazioni su quali costi fosse possibile includere nel riequilibrio, varie simulazioni e condivisioni di Business Plan, ecc. siamo arrivati alla definizione **della proposta sottoposta ad approvazione il 3.7.2018.**



Il Comune solo in giugno (alla fine del percorso) aveva manifestato perplessità sulla possibilità di riconoscere parte del riequilibrio, perché sosteneva che avrebbe potuto ledere il principio di concorrenza e proponeva una nuova fase di gara per gli aspetti economici. Noi non condividevamo tale nuova perplessità perché il riequilibrio è previsto dalle normative anche durante la concessione, **non riduce assolutamente i nostri impegni ed investimenti previsti dalla gara (anzi li aumenta)**, eravamo unici offerenti alla seconda fase e **la gara è stata vinta ad un prezzo minore di quello oggi necessario, non il contrario!**

Per questo motivo, a fine giugno, abbiamo proposto al Comune di sottoporci al parere vincolante del pre-contenzioso dell' Anac, formulando quesiti congiunti. Se Anac avesse confermato le perplessità del Comune, ci saremmo sottoposti alla nuova gara, in caso contrario, con accettazione di quanto proposto, avremmo completato progettazione (definitiva, esecutiva) e asseverato il P.e.f. (con riequilibrio) per la pratica di mutuo. Quanto sopra in attesa del contratto, che richiede tempo per il rinnovo delle verifiche di onorabilità ormai scadute (allo scopo, abbiamo dimostrato, con copia di numerose risposte ai quesiti, che **effettivamente Anac risponde in 30 giorni**, come previsto dalle normative)

Tale proposta non ha avuto esiti ma, a fine **luglio, Anac (vigilanza) ha instaurato autonomo procedimento ispettivo** a seguito di un esposto (**che segnalava presunte irregolarità nel procedimento**) presentato nel 2017 (al termine della campagna elettorale) e successive integrazioni, da un consigliere comunale ex candidato sindaco ora all'opposizione e alcuni candidati delle sue liste.

Abbiamo allora verificato la compatibilità del proporre i quesiti al loro precontenzioso, con il procedimento ispettivo già iniziato e, anche sentendo Anac, i quesiti erano comunque compatibili.

Un recente comunicato del partito di maggioranza sollecitava l'amministrazione ad intraprendere la strada da noi suggerita **a giugno** e cioè di rivolgersi congiuntamente all'Anac (precontenzioso) con appositi quesiti giuridici allo scopo di dirimere le diverse interpretazioni. Leggendolo avevamo tirato un sospiro di sollievo (benvenuti!).

Non sappiamo quanto possano aver inciso le suddette questioni, vi assicuriamo che dopo mesi di lavoro e incontri con l'Amministrazione, non avremmo mai presentato una proposta così impegnativa e complessa, a sorpresa, senza che l'amministrazione ne sapesse nulla, ma è avvenuto quanto segue:

- Con una prima risposta del Comune del 2.8.2018, lo stesso dichiarava valida la proposta variante progettuale (corrispondente alle previsioni del bando) e riconosceva in parte l'imprevisto dell'amianto, ma negava il riequilibrio perché, sorprendentemente, **riteneva comparabili i costi previsti dall'offerta originaria con quelli della nuova proposta.**

Considerate che il P.e.f. proposto prevedeva maggiori investimenti sugli immobili e impianti, al netto dell'amianto, **pari a circa € 1.8 mil.** L'esecuzione degli investimenti sarebbe stata effettuata sotto il controllo della Amministrazione prima di riconoscere qualsiasi riequilibrio. Tali maggiori investimenti arricchiscono il valore degli impianti



comunali che verranno riconsegnati al Comune perfettamente efficienti al termine della concessione.

Il nuovo P.e.f. è inoltre penalizzato da maggiori costi, dovuti al mancato rilascio della fidejussione, pari a circa 1 mil. (€ 800.000,00 di Imu da riconoscere al Comune sul diritto di superficie oltre alle spese di iscrizione d'ipoteca € 150.000,00 ecc.) oltre che da minori ricavi dovuti alla mancata attivazione delle attività relative gli investimenti rinviati al quinto e settimo anno (Palazzetto, ristorante, parcheggio, ecc.).

Oltretutto, proprio a dimostrazione della nostra buona fede, abbiamo inserito nella nostra ultima proposta la possibilità (**non dovuta**) di verificare il P.e.f. ogni 5 anni e, in caso di miglioramenti dello stesso, avremmo sacrificato **i nostri risultati economici** fino alla totale restituzione di quanto riconosciuto per il riequilibrio. In pratica avremmo realizzato maggiori investimenti (di proprietà Comunale) per circa 1.8 mil. che sarebbero stati mantenuti e tenuti efficienti con i diversi milioni previsti in manutenzioni dal P.e.f., per poi essere consegnati **gratis** al Comune.

- In data 21.8.2018 abbiamo quindi dovuto replicare dimostrando i notevoli maggiori investimenti previsti.
- **Con l'ultima risposta del 3.10.2018 (dopo 3 mesi) il Comune, sorprendentemente, esprime il suo diniego alla nostra proposta del 3.7.2018 invitandoci a tornare al progetto precedente e a quanto previsto dall'offerta originaria, con il solo riconoscimento dell'imprevisto relativo all'amianto.**

Come dire: "Abbiamo scherzato sul riequilibrio economico e finanziario per tutti questi mesi, il progetto nuovo è molto bello e corrisponde alle previsioni del bando, ma **non possiamo riconoscere contributi perché non previsti nell'offerta**. Vogliamo tornare alle previsioni dell'offerta originaria e riconosciamo il solo amianto come costo imprevedibile, tutti gli altri costi sopravvenuti e imprevedibili fanno parte del vostro rischio imprenditoriale."

Qualcosa non quadra! Era proprio questo il motivo per il quale a gennaio ci era stata segnalata la strada del riequilibrio economico e finanziario (**ora denominato contributo**) come unica soluzione, che ci ha indotti a produrre tutto il lavoro dei mesi scorsi.

Non abbiamo ancora capito il motivo di tale diniego ma, come ribadito in tutte le nostre comunicazioni compresa quella del 3.7.2018, siamo sempre stati disponibili ad eseguire quanto previsto dall'offerta di gara; devono però essere ripristinate le condizioni e le possibilità previste dalla stessa che sono venute a mancare non certo per colpa nostra (vedi informativa n.12), per esempio:

- gli investimenti diretti dovuti da Eni sul Lotto 1, successivamente al bando di gara, sono stati annullati e i relativi importi utilizzati per la pista di atletica, tribune, ecc, e pertanto non sono più disponibili (Sic.);
- **la fidejussione richiede una nuova gara;** altra cosa non condivisibile perché non aumenta le **garanzie reali** già previste dal bando (cessione del bene in diritto di superficie con iscrizione di ipoteca a favore della banca) **ma le sostituisce** e, comunque, ricordiamo che la nostra offerta prevedeva espressamente, dopo l'aggiudicazione, la richiesta della fidejussione; se fosse stata necessaria un'altra gara, **non doveva essere approvata;**



- i costi imprevedibili emersi, **ad eccezione dell'amianto (del quale, a nostra precisa domanda ci era stata espressamente negata l'esistenza)**, non sono riconosciuti perché nostro rischio imprenditoriale (**non siamo d'accordo!**). Vi facciamo alcuni esempi:
 - Il Comune non ci ha consegnato atti di fabbrica, schemi degli impianti, pratiche antincendio e certificazioni, quindi bisognava ricostruire i passaggi di cavi elettrici, idraulici, quadri elettrici, impianto antincendio, ecc. La mancanza di certificazioni oltretutto ci costringeva alla sostituzione di alcuni impianti al posto della loro semplice manutenzione. Nella nostra offerta era previsto che il Comune consegnasse tali documenti; **è un nostro rischio imprenditoriale?**
 - Le prove invasive hanno generato la necessità di ulteriori rinforzi strutturali, rispetto a quelli indicati nel bando; **è un nostro rischio imprenditoriale?**
 - Dopo l'aggiudicazione la commissione paesaggistica comunale chiede di piantare un albero ogni tre stalli del parcheggio (100 posti) contrariamente al progetto approvato e ai pareri precedentemente emessi dalla soprintendenza; **avremmo dovuto prevederlo?**
 - La Soprintendenza boccia il cappotto isolante esterno e ci costringe ad isolamenti più costosi e comunque maggiori consumi; **dovevamo prevederlo? Ecc. ecc. ecc.**

Il Comune sa già che non gli sarà possibile ripristinare le condizioni e le possibilità previste dalla nostra offerta, **che con l'aggiudicazione ha dichiarato rispondente al bando di gara e all'interesse pubblico** e non revoca l'aggiudicazione (a questo punto ci chiediamo il perché!), quindi non sappiamo cosa voglia fare.

I Comunicati dell'Amministrazione ed il Sindaco, lasciano intendere che la nostra riqualificazione andrà avanti lo stesso, ma intanto il diniego ricevuto ci costringerà entro brevi termini di legge ad intraprendere le opportune azioni per la tutela delle nostre aziende, perché altrimenti perderemmo alcuni diritti.

Indipendentemente dalle ragioni legali che saranno oggetto delle nostre richieste risarcitorie, dopo oltre due anni di intenso lavoro e notevoli investimenti, non possiamo più andare avanti in assenza di garanzie concrete da parte dell'Amministrazione.

Ci scusiamo per la non semplice comprensione di molti aspetti tecnici ma, per onorare la promessa di trasparenza, sono indispensabili. Comunque saremo come sempre disponibili a fornire maggiori spiegazioni e dettagli agli interessati.

Vi ringraziamo molto per la solidarietà manifestata, Vi terremo sempre e comunque informati.

La Direzione