

DELIBERAZIONE N. 11 DEL 02 NOVEMBRE 2022

OGGETTO: Proposta di Finanza di Progetto ai sensi del Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 e ss.mm.ii. art. 183, comma 15 e ss., per la Concessione dei lavori di Progettazione, Realizzazione e Gestione del Campus Universitario "Viale La Plaia". Soggetto proponente: Impresa di Costruzioni ing. Raffaello Pellegrini Srl (capogruppo-mandataria) in costituendo RTI con Camplus International Srl (mandante).

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

- VISTA** la L.R. 14 settembre 1987 n. 37 avente ad oggetto: "Norme per l'attuazione del diritto allo studio nelle Università della Sardegna";
- VISTA** la L.R. 15 maggio 1995 n. 14 di indirizzo, controllo, vigilanza e tutela sugli enti, istituti ed aziende regionali e ss.mm.;
- VISTA** la L.R. 23 agosto 1995, n. 20, relativa alla semplificazione e razionalizzazione dell'ordinamento degli Enti Strumentali della Regione Autonoma della Sardegna;
- VISTA** la L.R. 13 novembre 1998, n. 31, avente ad oggetto: "Disciplina del personale regionale e dell'organizzazione degli uffici della Regione";
- VISTA** la L.R. 25 novembre 2014, n. 24, recante "Disposizioni urgenti in materia di organizzazione della Regione";
- VISTA** la L. 7 agosto 1990 n. 241, recante "Norme in materia di procedimento amministrativo e di accesso ai documenti amministrativi";
- VISTA** la L.R. 20 ottobre 2016 n. 24 avente ad oggetto: "Norme sulla qualità della regolazione e di semplificazione dei procedimenti amministrativi";
- VISTO** il D.P.R. del 28 dicembre 2000 n. 445, "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa";
- VISTO** il Decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 11 del 5 febbraio 2020, con il quale all'Ing. Raffaele Sundas sono state conferite, con effetto dal 10 febbraio 2020 e per la durata di 5 anni, le funzioni di direzione generale dell'Ente;
- VISTO** il Decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 53 del 15 luglio 2022 avente ad oggetto "Ente regionale per il diritto allo Studio universitario di Cagliari (E.R.S.U.). - Costituzione Consiglio di Amministrazione";
- VISTA** l'istanza acquisita al protocollo Ersu col n. 5810 del 1 luglio 2021 con cui la ditta Impresa di Costruzioni ing. Raffaello Pellegrini Srl ha trasmesso la proposta di Finanza di Progetto ai sensi dell'art. 183 comma 15 del Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 e ss.mm.ii., per la Concessione dei lavori di Progettazione, Realizzazione e Gestione del Campus Universitario

“Viale La Plaia” ed ha comunicato altresì l’intenzione di costituirsi in Raggruppamento Temporaneo di Impresa con la società “Camplus International Srl”;

PRESO ATTO che, dalla Relazione istruttoria (prot. n. 16541/2022) redatta dal RUP, si evince che:

- a seguito della istanza di cui sopra, con Determinazione del Direttore Generale Ersu n. 405 del 6.7.2021 è stato nominato, ai sensi dell’art. 5 della legge 241/90 e 31 del D.lgs. 50/2016 e in combinato disposto con l’art. 34 della L.R. n. 8 del 13/03/2018, il Direttore ad interim del Servizio Tecnico dell’Ente -ing. Sergio De Benedictis- quale Responsabile Unico del Procedimento di progettazione, affidamento, esecuzione dei lavori e gestione dell’intervento in oggetto; inoltre, con la medesima Determinazione, tenendo conto anche del grado di specificità e complessità del procedimento e dell’intervento in parola, si è disposto di costituire, limitatamente alla fase di esame della proposta e fino all’eventuale aggiudicazione, un gruppo di lavoro di supporto al RUP, costituito dal Direttore Generale e dal Direttore del Servizio Amministrativo dell’ERSU.
- La proposta di Project Financing in argomento riguarda la realizzazione del Lotto 2 della residenza universitaria e dei servizi del complesso universitario di Viale La Plaia in Cagliari (edificio A2 e Edificio B1, corpo servizi adibito a palestra e mensa) e la gestione delle opere realizzate unitamente ai fabbricati realizzati nell’ambito degli interventi previsti nel progetto di realizzazione della “Residenza universitaria e servizi di viale La Plaia a Cagliari – primo stralcio funzionale – fabbricato A1, parcheggi ed opere accessorie” (cosiddetto Lotto 1, attualmente in fase di ultimazione);
- La costruzione dell’intero complesso del Campus di viale La Plaia (Lotto 1 e Lotto 2) si colloca all’interno del Programma integrato di riqualificazione urbana ex L.R. n. 16/1994 (in attuazione dell’art. 16 della L. 17 febbraio 1992, n. 179).
- Relativamente al Lotto 2 del Campus universitario di viale La Plaia, con l’ art. 5, comma 22, della L.R. n. 40 del 05.11.2018 recante *Disposizioni finanziarie e seconda variazione al bilancio 2018-2020*, è stato disposto che: “Al fine della realizzazione del secondo lotto del Campus universitario di Viale La Plaia a Cagliari attraverso lo strumento del Project Financing, la dotazione annuale a favore dell’ERSU di Cagliari è incrementata per l’anno 2021 di euro 1.500.000 e di un importo massimo di euro 3.900.000 per 29 anni a partire dal 2022, con copertura a valere sulla legge di bilancio dei singoli esercizi finanziari (missione 04 - programma 04 - titolo 1). Per le finalità del presente comma l’ERSU è autorizzato a porre in essere tutte le procedure necessarie. Le risorse messe a disposizione dalla finanziaria regionale, ammontano nel complesso ad € 114.600.000,00”.
- Nella Relazione del Commissario Straordinario ERSU allegata alla Deliberazione n. 13 del 5 maggio 2021 di approvazione del bilancio di previsione per l’esercizio finanziario 2021 e pluriennale 2021/2023, viene annoverata, tra le iniziative in atto dell’Ente, la realizzazione del secondo lotto del Campus di viale La Plaia affermando che occorre “Definire in via straordinaria la predisposizione delle necessarie e consentite attività volte ad appaltare il 2° lotto del Campus di Viale la Plaia, al fine di dare corso all’utilizzo delle somme finanziate a partire dal 2022 ex art. 5 co. 22 della L.R. 40/2018”; viene riferito inoltre che “si prevede di definire le modalità da utilizzare per redigere e

pubblicare il bando di gara per l'affidamento dell'intervento di realizzazione e gestione del 2° Lotto del Campus che, si ritiene, possa avvenire entro il mese di dicembre 2021".

- A seguito della presentazione della istanza di Project Financing in questione, presentata dal costituendo RTI Pellegrini+Camplus, depositata in data 1.7.2021 e acquisita al prot. n. 5810, si è rilevata pertanto l'esigenza del necessario supporto legale e giuridico-amministrativo al fine di:
 - assicurare all'Ente i dovuti e imprescindibili approfondimenti, valutazioni e decisioni di merito sui due procedimenti amministrativi attivabili per la *Realizzazione in Project financing – ex art. 183 del dlgs 50/2016- del Campus dell'Università di Cagliari, di viale La Plaia I stralcio – Il lotto funzionale – corpi A2 e B e servizi annessi*, ossia quello ex art. 183 commi 1-14 (c.d. finanza di progetto ad iniziativa pubblica) e quello art. 183 commi 15 e seguenti (c.d. finanza di progetto ad iniziativa privata) del d.lgs. 50/2016;
 - fornire all'Ente le attività di valutazione giuridica ed economica-finanziaria della su citata proposta di finanza di progetto ad iniziativa privata.

A tal fine, a seguito della Determinazione n. 466 del 28.7.2021, è stato affidato allo *Studio Legale Piselli&Partners*, individuato dall'Ente attraverso il Mercato Elettronico della PA e risultato affidatario con contratto Rep. 659/2021 e offerta pari ad Euro 27.000,00 oltre oneri di legge (Iva, Cassa forense e ritenuta d'acconto), il servizio di attività professionale di consulenza giuridica ed economico-finanziaria relativamente alla valutazione della proposta di finanza di progetto ai sensi dell'art. 183 co. 15 del d.lgs. 50/2016 e ss.mm.ii., per la concessione dei lavori di progettazione, realizzazione e gestione del Campus Universitario di Viale la Plaia — Il lotto funzionale — corpi A2 e B e servizi annessi;

- Con nota acquisita al protocollo dell'Ersu col n. 9980 del 6.8.2021 lo *Studio Legale Piselli&Partners* ha trasmesso il parere sulla compatibilità tra le diverse procedure per l'affidamento in Finanza di Progetto - ex art. 183 d.lgs. 50/2016 - della realizzazione e gestione del Campus Universitario di viale La Plaia I stralcio- Il Lotto funzionale, in cui, tra le varie tematiche affrontate, viene rappresentato quanto segue:

«L'Ente ha l'obbligo di valutare la proposta presentata; inoltre, le Amministrazioni aggiudicatrici hanno l'obbligo di valutare tutte le proposte pervenute anche se relative ad oggetti simili e pervenute in tempi diversi. Difatti, il confronto tra più proposte rappresenta il principale metodo che la pubblica amministrazione deve seguire nell'individuare la controparte privata; ciò in quanto a fronte della pluralità di proposte l'individuazione e la miglior specificazione del pubblico interesse consegue dalla comparazione di esse.

Il decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76 recante "Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitale", convertito con modificazioni con legge 120/2020, ha previsto numerose modifiche al Codice dei contratti pubblici finalizzate a semplificare ed accelerare la realizzazione di opere pubbliche e rilanciare gli investimenti infrastrutturali nel periodo di crisi economica e sociale successiva all'emergenza sanitaria post Covid-19; tra tali norme vi è quella che modifica il presupposto per l'avvio del procedimento di finanza di progetto c.d. ad iniziativa privata di cui all'art. 183, commi 15 e ss. del Codice.

Deliberazione
N. 11/2022

Tale procedimento inizialmente prevedeva che operatori economici potessero presentare alle amministrazioni aggiudicatrici proposte relative alla realizzazione - attraverso contratti di concessione o di partenariato pubblico privato - di opere e/o servizi non presenti negli strumenti di programmazione approvati dall'amministrazione aggiudicatrice sulla base della normativa vigente. Il decreto legge semplificazioni ha previsto che le proposte di cui all'art. 183 comma 15 del Codice possano essere presentate "anche se presenti negli strumenti di programmazione approvati dall'amministrazione aggiudicatrice sulla base della normativa vigente".

La relazione illustrativa al decreto ha chiarito al riguardo che "Al fine, dunque, di assicurare la migliore fattibilità dei progetti ovvero rimediare alla potenziale inerzia dell'amministrazione, la disposizione concede al promotore la facoltà di proporre progetti anche alternativi: migliorati e affinati rispetto a quelli già inseriti negli strumenti di programmazione".

La procedura ad iniziativa privata avviata dal privato è articolata in due fasi principali: la prima di valutazione della Proposta da parte dell'Amministrazione ai fini dell'eventuale dichiarazione di fattibilità e pubblico interesse; la seconda fase di gara per l'affidamento del contratto di concessione di lavori pubblici, con la previsione del diritto di prelazione a favore del soggetto promotore, prevedendo che la proposta debba contenere: i) il progetto di fattibilità e relativi allegati; ii) la bozza di convenzione; iii) il piano economico-finanziario asseverato; iv) la specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione; v) le dichiarazioni circa il possesso dei requisiti generali e speciali previsti dalla legge per il concessionario; vi) la cauzione provvisoria; vii) la dichiarazione di impegno a prestare la cauzione del 2,5 per cento.

L'amministrazione aggiudicatrice valutata la fattibilità della proposta può invitare il proponente ad apportare al progetto di fattibilità le modifiche necessarie per la sua approvazione. Il progetto di fattibilità eventualmente modificato, è inserito negli strumenti di programmazione qualora non sia in essi già presente ed è posto in approvazione con le stesse modalità previste per l'approvazione di progetti.

Il progetto di fattibilità così approvato è posto a base di una successiva procedura di gara, alla quale è invitato il promotore che dovrà presentare la propria offerta. Nel bando l'amministrazione aggiudicatrice può chiedere ai concorrenti, compreso il proponente, la presentazione di eventuali varianti al progetto. Nel bando è, inoltre, specificato che il promotore può esercitare il diritto di prelazione.

Tale procedura di affidamento del contratto di concessione ha il vantaggio, per l'amministrazione aggiudicatrice, di non dover predisporre documentazione da porre a base di gara e di coinvolgere il soggetto privato sin dalla fase di progettazione dell'opera che sarà finanziata (totalmente o parzialmente), realizzata e gestita dal medesimo soggetto privato.

L'Ente, prima di eventualmente proseguire con la procedura ad iniziativa privata, dovrà valutare la proposta presentata dal privato comparativamente con il progetto di fattibilità a disposizione dell'Ente medesimo (ad oggi non ancora corredato della relativa documentazione giuridica ed economico-finanziaria) e motivare la scelta effettuata. L'Ente dovrà quindi procedere ad una valutazione comparativa e mettere a base di gara

Deliberazione
N. 11/2022

quella più idonea al raggiungimento del pubblico interesse perché più efficiente, efficace, economicamente soddisfacente ed in linea con le esigenze dell'Amministrazione e dei cittadini utenti. Si possono presentare quindi due possibili scenari:

- *la proposta non è motivatamente valutata dall'Ente come fattibile e di pubblico interesse. A questo punto l'Ente potrà procedere con la pubblicazione del bando di gara ex art. 183 commi 1-14, previa redazione di tutta la documentazione da porre a base di gara;*
- *la proposta di iniziativa provata è motivatamente valutata dall'Ente come fattibile e di pubblico interesse. Al promotore è riconosciuto il diritto di prelazione nella successiva fase di gara. Poiché l'Ente non ha ancora proceduto alla redazione del Piano economico-finanziario ("PEF"), della bozza di convenzione e del capitolato di gestione, la proposta del Promotore potrebbe configurarsi come quella più completa, che potrebbe essere messa a base di gara senza ulteriori integrazioni documentali. Ciò potrebbe costituire per l'Ente un vantaggio in termini di tempi e di costi, non dovendo procedere, in relazione al progetto di fattibilità esistente, con la redazione dei documenti giuridici ed economico-finanziari da porre a base di gara».*
- La proposta di finanza di progetto in questione riguarda la progettazione, costruzione, erogazione di servizi e gestione delle opere per la realizzazione della residenza universitaria e dei servizi del complesso universitario di Viale La Plaia (edificio A2 e Edificio B1, Corpo servizi adibito a palestra e mensa) e la contestuale gestione dei fabbricati realizzati con il Lotto 1. Prevede quindi la realizzazione di altri 2 edifici (A2+B) destinati a residenza per un totale di ulteriori 440 posti letto, un fabbricato destinato alla ristorazione/mensa e un locale destinato a palestra. Per la realizzazione del completamento viene proposto l'utilizzo del procedimento di Project Financing ex art 183 comma 15 del d.lgs. 50/2016, ossia l'affidamento di progettazione, lavori, servizi e gestione su iniziativa privata. La costruzione dell'opera viene finanziata con capitale privato, riconoscendo a titolo di corrispettivo il diritto di gestire l'intero Campus per 30 anni a fronte di un Corrispettivo di Disponibilità a carico dell'ERSU.
- A seguito della ricezione della proposta di Project Financing in oggetto e della individuazione del RUP, è stata trasmessa al Proponente, costituendo RTI Impresa Pellegrini+Camplus, con nota n. 9960 del 6.8.2021, una richiesta di regolarizzazione documentale e di integrazioni, finalizzata anche ad assicurare la completezza della documentazione progettuale in conformità all'art. 17 del D.P.R. n. 207/2010.
- Con successive comunicazioni (acquisite al protocollo Ersu coi nn. 15281 del 1.9.2021, 16064 del 6.10.2021, 16573 del 25.10.2021) il proponente ha trasmesso la documentazione richiesta.
- Con nota n. 17871 del 7.12.2021, a seguito dei necessari approfondimenti effettuati di concerto con lo *Studio legale Piselli&Partners* affidatario del citato servizio di consulenza giuridico-amministrativa ed economico-finanziaria, è stata richiesta al costituendo RTI Pellegrini+Camplus la trasmissione del Piano Economico-Finanziario (PEF) in formato editabile redatto in versione elettronica con indicazione delle formule di calcolo, ciò al fine di consentire all'Ente i necessari approfondimenti relativamente alla analisi e

Deliberazione
N. 11/2022

allocazione dei rischi, alla valutazione delle condizioni economico-finanziarie poste a base del PEF e alle considerazioni inerenti alle condizioni di convenienza economica e sostenibilità finanziaria.

- Con nota n. 18387 del 23.12.2021 l'Ente ha comunicato che, avendo avviato nelle more della trasmissione del PEF elettronico con formule aperte e funzionanti (a quella data non ancora trasmesso dal Proponente) la valutazione della Proposta negli aspetti tecnico-progettuali, giuridico-amministrativi ed economico-finanziari, aveva ravvisato da subito alcuni elementi che necessitavano di chiarimenti ed integrazioni (in particolare in merito ad alcuni aspetti del Capitolato di Gestione, della bozza di Concessione, del PEF, della Matrice dei Rischi e di alcuni elaborati progettuali), rappresentando inoltre che eventuali modifiche alla bozza di Convenzione e/o precisazioni sarebbero potute essere eventualmente richieste a valle della verifica del PEF.
- Con comunicazioni n. 4 del 3.1.2022 e n. 58 del 5.1.2022 il Proponente riscontrava la nota Ersu n. 18387/2021. Successivamente, con comunicazione acquisita al protocollo dell'Ente col n. 306 del 17.1.2022 il Proponente ha infine trasmesso il richiesto PEF in formato editabile e con formule aperte.
- Sulla base della documentazione agli atti l'Ente ha pertanto potuto avviare il completamento della valutazione di merito della proposta, sia dal punto di vista tecnico-progettuale sia -col supporto dello *Studio Legale Piselli&Partners* affidatario del servizio di consulenza per l'intervento in parola- sotto il profilo degli aspetti economico-finanziari e giuridico-amministrativi.
- A seguito di detta valutazione, con nota prot. 38919 datata 30.4.2022, facendo anche seguito a degli appositi incontri e a riunioni operative tenutesi col Proponente nel periodo gennaio-aprile 2022 e finalizzati a fornire le necessarie indicazioni volte alla individuazione delle indispensabili modifiche da apportare come specificamente disciplinato dal D.Lgs. 50/2016 al progetto di fattibilità per la sua eventuale approvazione, sono state comunicate al Proponente le modifiche/integrazioni/chiarimenti - ulteriori rispetto a quelli già rappresentati con le menzionate precedenti note - indispensabili per poter concludere l'iter procedimentale finalizzato alla eventuale dichiarazione di interesse pubblico della proposta da parte dell'Ente, specificando nella nota medesima gli aspetti inerenti, in particolare, ad alcuni documenti costituenti la Proposta, quali: 1) *PEF*; 2) *bozza contratto di concessione*; 3) *Matrice dei rischi*; 4) *Capitolato di gestione*; 5) *Meccanismo di rettifica del corrispettivo*; 6) *requisiti speciali del proponente/concessionario così come richiesti dall'art. 183, comma 17 (con presentazione delle relative autodichiarazioni)*, 7) *Ricavi da servizi a tariffa*, 8) *Ulteriori aspetti*.
- Con comunicazione acquisita al prot. n. 5909 del 24 giugno 2022 il Proponente ha trasmesso il riscontro alla richiesta Ersu n. 38919/2022, cui hanno fatto seguito le ulteriori comunicazioni integrative del Proponente acquisite al prot. n. 6485 del 14.7.2022, n. 6672 del 22.7.2022 e 14584 del 8.9.2022, con cui è stato completato il quadro delle integrazioni/chiarimenti necessari. Tutto ciò precisato, a conclusione dell'iter istruttorio in argomento, la documentazione iniziale presentata con istanza prot. n. 5810 del 1° luglio 2021, così come integrata nel corso della valutazione della Proposta, è la seguente:

a) *Progetto di fattibilità Tecnica ed Economica, costituito dai seguenti elaborati generali e di progetto:*

ID	NOME ELABORATO	Rapp.	Data	Agg.
SERIE - EEa	ELENCO TAVOLE DEL PROJECT			
Tavola P.e. 01	ELENCO ELABORATI	-	Ott. 2021	22 luglio 2022

Elaborati generali

ID	NOME ELABORATO	Rapp.	Data	Agg.
SERIE - Pg	DOCUMENTI GENERALI DEL PROJECT			
Tavola P.g. 01	DICHIARAZIONE RTI	-	giu. 2021	
Tavola P.g. 02	PEF RELAZIONE PEF ASSEVERATO	-	giu. 2021	07 marzo 2022
Tavola P.g. 03	CAPITOLATO DI GESTIONE	-	giu. 2021	07 giugno 2022
Tavola P.g. 04	MECCANISMO DI RETTIFICA DEL CORRISPETTIVO	-	giu. 2021	12 luglio 2022
Tavola P.g. 05	CRONOPROGRAMMA	-	giu. 2021	
Tavola P.g. 06	CAUZIONE PROVVISORIA	-	giu. 2021	
Tavola P.g. 07	IMPEGNO CAUZIONE 2,5	-	giu. 2021	
Tavola P.g. 08	SCHEMA CONVENZIONE	-	giu. 2021	07 giugno 2022
Tavola P.g. 09	DICHIARAZIONE ART 80 PELLEGRINI	-	giu. 2021	22 luglio 2022
Tavola P.g. 10	DICHIARAZIONE ART 80 CAMPLUS	-	giu. 2021	22 luglio 2022
Tavola P.g. 11	DICHIARAZIONE C. 17 PELLEGRINI	-	giu. 2021	
Tavola P.g. 12	DICHIARAZIONE C.17 CAMPLUS	-	giu. 2021	
Tavola P.g. 13	DICHIARAZIONE DEI PROGETTISTI SUI REQUISITI	-	giu. 2021	
Tavola P.g. 14	QUADRO ECONOMICO	-	giu. 2021	
Tavola P.g. 15	CATEGORIE SOA	-	giu. 2021	
Tavola P.g. 16	CLASSI E CATEGORIE DI PROGETTAZIONE	-	giu. 2021	
Tavola P.g. 17	RELAZIONE TECNICA	-	Ago. 2021	
Tavola P.g. 18	RELAZIONE ILLUSTRATIVA	-	Ago. 2021	
Tavola P.g. 19	STUDIO DI PREFATTIBILITA' AMBIENTALE	-	Ago. 2021	
Tavola P.g. 20	PRIME INDICAZIONI SULLA TUTELA E SICUREZZA DEI LUOGHI DI LAVORO	-	Ago. 2021	
Tavola P.g. 20A	LAYOUT DI CANTIERE	-	Ago. 2021	
Tavola P.g. 21	INQUADRAMENTO, CENNI STORICI E STUDIO DELLE INTERFERENZE	-	Ago. 2021	
Tavola P.g. 22	CALCOLO SOMMARIO DELLA SPESA – CME DI MASSIMA	-	06 Ago. 2021	
Tavola P.g. 23	PIANO DELLA MANUTENZIONE	-	20 Ott. 2021	

Deliberazione
N. 11/2022

Elaborati progetto architettonico

ID	NOME ELABORATO	Rapp.	Data	Agg.
SERIE - Pa	TAVOLE PROGETTO DI FATTIBILITA' ARCHITETTONICA			
Tavola P.a. 01	PLANIMETRIE GENERALI DI INQUADRAMENTO	VARIE	giu. 2021	25 marzo 2022
Tavola P.a. 02	PLANIMETRIA DI PROGETTO	1:200	giu. 2021	25 marzo 2022
Tavola P.a. 03	PIANTA PIANO PRIMO INTERRATO	1:100	giu. 2021	25 marzo 2022
Tavola P.a. 04	PIANTA PIANO TERRA	1:100	giu. 2021	25 marzo 2022
Tavola P.a. 05	PIANTA PIANO PRIMO	1:100	giu. 2021	25 marzo 2022
Tavola P.a. 06	PIANTA PIANO SECONDO	1:100	giu. 2021	25 marzo 2022
Tavola P.a. 07	PIANTA PIANO TERZO	1:100	giu. 2021	25 marzo 2022
Tavola P.a. 08	PIANTA PIANO QUARTO	1:100	giu. 2021	25 marzo 2022
Tavola P.a. 09	PIANTA PIANO QUINTO	1:100	giu. 2021	25 marzo 2022
Tavola P.a. 10	PIANTA PIANO SESTO	1:100	giu. 2021	25 marzo 2022
Tavola P.a. 11	PIANTA PIANO SETTIMO	1:100	giu. 2021	25 marzo 2022
Tavola P.a. 12	PIANTA PIANO OTTAVO	1:100	giu. 2021	25 marzo 2022
Tavola P.a. 13	PIANTA PIANO DI COPERTURA	1:100	giu. 2021	25 marzo 2022
Tavola P.a. 14	PIANTA PERGOLATO TECNICO DI COPERTURA	1:100	giu. 2021	25 marzo 2022
Tavola P.a. 15	PROSPETTI	1:100	giu. 2021	25 marzo 2022
Tavola P.a. 16	SEZIONI	1:100	giu. 2021	25 marzo 2022
Tavola P.a. 17	CALCOLO DEL VOLUME URBANISTICO	1:200	giu. 2021	
Tavola P.a. 18	VERIFICA DEL PROGRAMMA FUNZIONALE	1:200	giu. 2021	25 marzo 2022
Tavola P.a. 19	DIMOSTRAZIONE DEL RISPETTO DELLA L. 13/89 E DEL D.M. 2	1:200	giu. 2021	
Tavola P.a. 20	VISTE PROSPETTICHE	1:200	giu. 2021	
Tavola P.a. 21	RELAZIONE TECNICA DEL PROGETTO ARCHITETTONICO	-	giu. 2021	ago. 2021
Tavola P.a. 22	CAPITOLATO TECNICO PRESTAZIONALE OA	-	giu. 2021	25 marzo 2022
Tavola P.a. 23	PIANO PARTICELLARE DELLE AREE OGGETTO DI INTERVENTO	-	ago. 2021	

Elaborati progetto impianti

ID	NOME ELABORATO	Rapp.	Data	Agg.
SERIE - Pi	TAVOLE PROGETTO DI FATTIBILITA' IMPIANTI MECCANICI			
Tavola P.im. 01	PIANTA PIANO INTERRATO LOCALI TECNICI	1:100	giu. 2021	
Tavola P.im. 02	AREE ESTERNE POSIZIONAMENTO PDC	1:200	giu. 2021	
Tavola P.im. 03	PIANTA COPERTURA UTA	1:100	giu. 2021	
Tavola P.im. 04	DETTAGLI CAMERE TIPO	1:25	giu. 2021	
Tavola P.im. 05	SCHEMA VERTICALE DISTRIBUZIONE CALDO/FREDDO	-	giu. 2021	
Tavola P.im. 06	SCHEMA ALTIMETRICO IDRICO SANITARIO	-	giu. 2021	
Tavola P.im. 07	SCHEMA ALTIMETRICO CONDIZIONAMENTO	-	giu. 2021	
Tavola P.im. 08	SCHEMA TIPO SOTTOCENTRALE	-	giu. 2021	
Tavola P.im. 09	RELAZIONE TECNICA	-	giu. 2021	
Tavola P.im. 10	CAPITOLATO TECNICO PRESTAZIONALE IM	-	giu. 2021	

Deliberazione
N. 11/2022

ID	NOME ELABORATO	Rapp.	Data	Agg.
SERIE - Pi	TAVOLE PROGETTO DI FATTIBILITA' IMPIANTI ELETTRICI			
Tavola P.ie. 01	PIANTA PIANO COPERTURA IMPIANTO FOTOVOLTAICO	1:100	giu. 2021	
Tavola P.ie. 02	SCHEMA ALTIMETRICO ELETTRICO	-	giu. 2021	
Tavola P.ie. 03	SCHEMA ALTIMETRICO RIVELAZIONI INCENDI	-	giu. 2021	
Tavola P.ie. 04	SCHEMA ALTIMETRICO SEGNALI TV	-	giu. 2021	
Tavola P.ie. 05	DETTAGLI CAMERA TIPO	1:25	giu. 2021	
Tavola P.ie. 06	DISPOSIZIONE LAYOUT CABINA DI TRASFORMAZIONE	vari	giu. 2021	
Tavola P.ie. 07	RELAZIONE TECNICA	-	giu. 2021	
Tavola P.ie. 08	CAPITOLATO TECNICO PRESTAZIONALE IM	-	giu. 2021	

Elaborati progetto strutturale

ID	NOME ELABORATO	Rapp.	Data	Agg.
SERIE - Ps	TAVOLE PROGETTO DI FATTIBILITA' IMPIANTI ELETTRICI			
Tavola P.s. 01	PLANIMETRIA GENERALE	1:200	giu. 2021	
Tavola P.s. 02	CARPENTERIE PIASTRE DI PIANO EDIFICIO B E PIASTRA DI COPE EDIFICIO MENSA E PALESTRA	1:100	giu. 2021	
Tavola P.s. 03	CARPENTERIE PIASTRE DI PIANO EDIFICIO A2 E B	1:100	giu. 2021	
Tavola P.s. 04	SEZIONI STRUTTURALI	1:100	giu. 2021	
Tavola P.s. 05	RELAZIONE TECNICA	-	giu. 2021	
Tavola P.s. 06	CAPITOLATO TECNICO PRESTAZIONALE OPERE STRUTTURALI	-	giu. 2021	
Tavola P.s. 07	RELAZIONE GEOLOGIA E GEOTECNICA	-	ago. 2021	
Tavola P.s. 08	TAVOLA GEOLOGIA E GEOTECNICA	-	ago. 2021	

b) *documenti integrativi richiesti dall'Ente in fase di valutazione della Proposta, di seguito riportati:*

- ✓ PEF in formato editabile [rev. 16.3.2022]
- ✓ chiarimenti DEF_revvc_giu22 [rev. trasmissione 22.6.22]
- ✓ Allegato tariffe servizi DEF_integrazioni_revvc_giu22 [rev. trasmissione 22.6.22]
- ✓ Dettaglio spese generali [rev. trasmissione 22.6.22]
- ✓ Nota costi personale DEF_integrazioni_revvc_giu22 [rev. trasmissione 22.6.22]
- ✓ Dichiarazione requisiti art 95 dpr 207-2010 [rev. trasmissione 22.6.22]
- ✓ Camplus International Dichiarazione impresa Ausiliata [rev. trasmissione 22.6.22]
- ✓ contratto_di_avvalimento CEUR-Camplus International [rev. trasmissione 22.6.22]
- ✓ Fondazione CEUR Dichiarazione messa a disposizione risorse materiali [rev. trasmissione 22.6.22]
- ✓ Fondazione CEUR Dichiarazione requisiti art 95 dpr 207-2010 [rev. trasmissione 22.6.22]
- ✓ Attestato SOA qualificazione esecuzione lavori pubblici [rev. trasmissione 22.7.22]

VISTA

e ritenuta condivisibile la relazione trasmessa dallo *Studio Legale Piselli&Partners* sulla proposta di Project Financing in esame, acquisita al prot. n. 6779 del 28.7.2022, con cui, sulla base della documentazione agli atti e ad integrazione della precedente relazione datata 9.3.2022, lo *Studio Legale* ha concluso che sulla base dei documenti economico-finanziari e giuridico contrattuali agli atti, la Proposta medesima si può ritenere come fattibile sia da un punto vista economico-finanziario, sia da quello giuridico-contrattuale, rappresentando altresì, in merito alle di modifiche/integrazioni/correzioni richieste al Proponente, quanto segue:

Osservazioni sui documenti economico-finanziari

- Il valore complessivo dell'investimento è pari ad € 30.201.287, oltre IVA e oneri finanziari capitalizzati; la durata della concessione è stata individuata in 30 anni, con due anni per l'esecuzione dei lavori relativi agli edifici (A2+B), della mensa e della palestra, e l'avvio della relativa gestione (a partire quindi dal 3° anno di concessione), oltre alla gestione immediata dell'edificio A1 (Lotto 1) a partire dal 1° anno di concessione.
- L'ERSU, a fronte del corrispettivo di disponibilità, individuato a regime in circa € 3.197.000 annui, che viene aggiornato all'inflazione prevista nel PEF, avrà in esclusiva: complessivi 483 posti letto (240 edificio A1 – lotto 1 e 243 edifici A2+B) con possibilità di utilizzo dei restanti 197 posti letto, per i quali l'Ente avrà un diritto di prelazione; se non utilizzati da ERSU, tali 197 posti letto verranno destinati alla locazione sul mercato libero con rischio a carico esclusivo del Concessionario; è inoltre incluso il servizio mensa per i residenti del Campus di competenza ERSU.

Deliberazione
N. 11/2022

- Il Concessionario, nella sua attività di gestione, potrà inoltre ottenere ricavi dai servizi a tariffa, a rischio di mercato pari a regime a circa € 2.769.000 annui (aggiornati all'inflazione prevista nel PEF), tra cui Fitti extra, Extra ristorazione, Bar e Lavanderia.
- Dalla 5^a annualità l'inflazione risultava applicata ai soli costi relativi alla mensa e non ai costi di gestione relativi agli alloggi; nella versione finale del PEF, come anticipato dal Proponente nelle interlocuzioni per le vie brevi, il Piano è stato adeguato sul punto.
- Nella relazione al PEF in pdf, a p. 27, era specificato che il corrispettivo di disponibilità nei primi due anni di "preavvio" è individuato in euro 2.079.787 annui, richiedendo chiarimenti in merito a tale cifra e come la stessa, sempre con riferimento alla fase di preavvio, si possa raffrontare con il conto economico in formato pdf per le prime due annualità alla voce "Canone ERSU (posticipato)" che riporta rispettivamente 0,72 e 0,74 milioni di euro. Il Proponente avendo chiarito con risposta che si trattava di un refuso, ha adeguato coerentemente la documentazione.
- Per quanto attiene ai ricavi da servizi a tariffa, individuati a regime al netto di inflazione pari a 2,77 milioni di euro, si era segnalata la presenza, per i ricavi commerciali, di una doppia componente di aumento, dovuta sia all'inflazione sia al meccanismo di adeguamento del 20% dei prezzi quinquennali, mettendo in luce la possibilità di intervenire sul punto anche tenuto conto del valore che presentava il TIR. Su tali basi, è stato richiesto al Proponente di abbassare la percentuale di adeguamento dei ricavi a tariffa. Il PEF finale prevede un abbassamento di tale adeguamento al 10%, che si ritiene congruo anche alla luce degli indicatori di equilibrio. In particolare tale abbattimento ha portato a una diminuzione del TIR di progetto dal 7,2% al 6,6%.
- Con riferimento agli indicatori di equilibrio, come rilevato anche nella Prima Relazione dello Studio Legale, era stato richiesto al Proponente una ristrutturazione dei flussi di cassa e un più preciso calcolo degli indicatori, in linea con le migliori prassi e le linee guida nazionali (UTFP, DIPE, ANAC, etc.), in particolare per il calcolo del TIR di progetto e del DSCR, che rappresentano gli indicatori contrattuali. Inoltre, sempre sulla base delle osservazioni emerse, si è richiesta l'indicazione e l'esplicitazione del calcolo del costo medio ponderato del capitale (WACC) al fine del raffronto con il TIR e la rettifica del PEF anche per una migliore rappresentazione della dinamica IVA. La costruzione degli indicatori, a valle delle richieste di modifica effettuate sulla base delle rilevazioni dello Studio recepite nel PEF finale, risulta in linea con le prassi di mercato e i risultati di redditività e bancabilità accettabili e, altresì, con un rendimento più basso rispetto alla versione di PEF analizzata in marzo. In particolare nel PEF, si evincono i seguenti indicatori: TIR di progetto 6,6%; TIR azionisti 7,8%; WACC 5,9% e un DSCR minimo pari a 1,1x e medio pari a 1,4x.

Osservazioni sui documenti giuridico-contrattuali

Con riferimento allo schema di Convenzione il Proponente ha presentato, in data 7 giugno 2022 (protocollo ERSU 5909 del 22.06.2022), una versione aggiornata che recepisce tutte le richieste di modifica/integrazione rilevate precedentemente e comunicate al Proponente con nota dell'ERSU il 30 aprile 2022.

In particolare, tra i vari chiarimenti richiesti sono state integrati i seguenti aspetti:

Deliberazione
N. 11/2022

- inserimento nello schema di convenzione anche della progettazione definitiva (che non sarà presentata in gara) ed adeguamento in tal senso di tutti gli articoli della Convenzione;
- elencazione dei servizi a tariffa;
- chiarimento, con commi ad hoc, delle modalità di funzionamento del documento Meccanismo di rettifica del corrispettivo;
- predisposizione dell'allegato alla Convenzione relativo ai prezzi dei servizi a tariffa (rif. documento denominato "Tariffe servizi");
- precisazione che la palestra non è aperta agli esterni e quindi non genera aree di ricavo. Il regolamento di funzionamento della palestra farà parte del regolamento di gestione del Campus che verrà discusso con l'Ente come previsto dall'art 6 del Capitolato di Gestione.
- presentazione dell'allegato relativo alle tariffe dei servizi a pagamento: fitti extra; ingressi esterni palestra; extra ristorazione (non residenti campus) Bar (colazioni); lavanderia, con importi corrispondenti a quelli indicati nel PEF asseverato.
- Relativamente alla matrice dei rischi, nell'ultima versione presentata dal Proponente, sono state recepite le osservazioni della nota del marzo scorso, ovvero: l'indicazione dell'articolo/comma del contratto nel quale sono allocati i rischi considerati; l'inserimento di ulteriori categorie di rischio di progetto con la relativa allocazione, quali rischio di ritardo; rischio di errata stima dei costi di costruzione; rischio di aumento del costo dei fattori produttivi ovvero di inadeguatezza o indisponibilità dei fattori produttivi stessi come previsti nel progetto; ulteriori altri rischi indicati nelle Linee guida ANAC - MEF-RGS "Guida alle pubbliche amministrazioni per la redazione di un contratto di concessione per la progettazione, costruzione e gestione di opere pubbliche in partenariato pubblico privato" gennaio 2021.
- Per quanto concerne il Capitolato di gestione da ultimo consegnato, nella versione rivista a seguito delle osservazioni comunicate dall'ERSU, sono state recepite tutte le osservazioni indicate, con particolare riferimento alle penali che risultano più dettagliate e graduate in relazione alla gravità dell'inadempimento e, dunque, maggiormente idonee a configurare una reale allocazione del rischio di disponibilità e di gestione in capo al Proponente. Sono stati, inoltre, inseriti nell'elenco delle forniture gli arredi mancanti: gli arredi cucina/angolo cottura e gli arredi delle parti comuni (aree relax, aree coworking, aree studio, uffici, terrazza, mensa, palestra).
- Riguardo alla questione del personale, il Proponente ha presentato un documento di chiarimenti circa la quantificazione di tale costo come evidenziato sia nella relazione e sia nei prospetti economico finanziari, indicando il costo standard per posto letto desunto dall'analisi e comparazione con strutture della stessa tipologia. Nella relazione al PEF viene riportato il "Funzionigramma" che tiene conto delle funzioni aziendali necessarie per l'esecuzione del contratto. Per le figure apicali vengono altresì elencati i requisiti richiesti. Viene indicato il costo medio annuo a posto letto per ciascuna voce di costo di gestione individuata ed un costo complessivo per il personale (personale amministrativo, vigilanza, direzione e altro personale). In questa fase preliminare del Progetto non sono state indicate le unità di personale minimo addetto alla gestione del Campus (Lotto 1 e Lotto 2). Tale dettaglio potrebbe essere richiesto in gara come elemento dell'offerta.

Deliberazione
N. 11/2022

- Il Documento di rettifica del corrispettivo riporta gli indicatori (KPI) per la verifica delle prestazioni e delle performance in riferimento alla fase di gestione in concessione del Campus. In particolare:
 - gli Indici di soddisfazione degli utenti (nel caso in cui non venga raggiunto il livello Obiettivo minimo, stabilito nell'80% dei giudizi positivi, si applica il Meccanismo di rettifica del Corrispettivo come indicato nel documento)
 - gli Indici di disponibilità alloggi e mensa (il Canone sarà proporzionalmente adeguato in caso di indisponibilità del bene, totale o parziale, per cause direttamente imputabili al Concessionario (ad es. inaccessibilità alle strutture per manutenzione), o per cause esterne non riconducibili alle parti, (ad es. emergenza sanitaria).
- Il Proponente ha chiarito, integrando il documento, le modalità concrete di applicazione di tali meccanismi di rettifica del canone al fine di rendere automatica la decurtazione del canone a causa dell'indisponibilità del bene/servizio e certa l'allocazione del rischio di disponibilità e gestione in capo allo stesso Proponente.
- con riferimento ai requisiti del concessionario – così come richiesti dalle norme – il Proponente ha, inoltre, precisato con autodichiarazioni ad hoc i Requisiti speciali del Concessionario come indicati nell'ancora vigente art. 95 dell'abrogato D.P.R. n. 207/2010. In particolare le autodichiarazioni dettagliano il possesso in capo al costituendo RTI dei requisiti economico finanziari e tecnico organizzativi, per i quali ultimi è stato fatto ricorso all'istituto dell'avvalimento. Considerato che il proponente ha dichiarato che eseguirà direttamente i lavori, è stata richiesta anche la presentazione delle relative certificazioni SOA che attestino il possesso dei requisiti necessari per l'esecuzione di tutte le lavorazioni previste nel Progetto di fattibilità.

PRESO ATTO che, come evidenziato nella documentazione costituente la proposta di Finanza di Progetto in questione –ed espressamente riportato nella Relazione di Asseverazione del PEF sottoposto alla società di revisione ai sensi dell'articolo 1 della legge 23 novembre 1939 n. 1966 con autorizzazione ministeriale del 07/12/2012, incaricata dal proponente medesimo per il rilascio dell'asseverazione di cui all'art. 183 comma 9 del decreto legislativo n. 50/2016– il proponente intende chiedere all'Amministrazione concedente per l'affidamento della concessione il corrispettivo di disponibilità pari esattamente, a regime, a € 3.196.721 annui oltre Iva;

RICHIAMATA la Relazione Istruttoria (prot. n. 16541/2022) redatta dal RUP dell'intervento in oggetto –e ritenute condivisibili le risultanze della stessa– con cui per tutto quanto in essa esposto viene espresso parere non ostativo alla fattibilità della proposta di cui all'oggetto, potendosi ritenere, l'operazione di Finanza di Progetto in questione, idonea al raggiungimento dei fini istituzionali dell'Ente e ammissibile sotto il profilo economico-finanziario, nonché sotto il profilo giuridico anche in ragione della disciplina del codice dei contratti pubblici e degli indirizzi del MEF e dell'ANAC richiamati nella medesima relazione;

VISTE le linee guida A.N.A.C. n. 9, di attuazione del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, recanti «Monitoraggio delle amministrazioni aggiudicatrici sull'attività dell'operatore

Deliberazione
N. 11/2022

economico nei contratti di partenariato pubblico privato», approvate dal Consiglio dell'Autorità con Delibera n. 318 del 28 marzo 2018 (attualmente in fase di aggiornamento);

- VISTA** la deliberazione del Consiglio dell'A.N.A.C. n. 329 del 21 aprile 2021, che fornisce indicazioni in merito alla conclusione del procedimento di valutazione di fattibilità;
- VISTO** il D.lgs. 14 marzo 2013 n. 33, recante disposizioni in materia di "Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni" in vigore ed, in particolare, l'art.37;
- VISTO** il Decreto legislativo 18 aprile 2016 n. 50 "Codice dei Contratti Pubblici" e ss.mm.ii.;
- VISTO** il DPR 5 ottobre 2010, n. 207 concernente il Regolamento di esecuzione ed attuazione del D.lgs. n. 163/2006 per le parti ancora vigenti come disposto dall'art. 217 comma, 1 lett. u) del D.lgs. 50/2016;
- VISTA** la L.R. 13 marzo 2018 n.8 recante "Nuove norme in materia di contratti pubblici di lavori, servizi e forniture";
- VISTO** Il Decreto Legislativo 23 giugno 2011, n. 118 avente ad oggetto: "Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli enti locali e dei loro organismi, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 5 maggio 2009, n. 42";
- VISTA** la proposta del Direttore Generale contenente la relazione del Direttore ad interim del Servizio Tecnico dell'Ente –nella sua qualità di RUP dell'intervento in oggetto– recante *Proposta di Finanza di Progetto ai sensi del Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 e ss.mm.ii. art. 183, per la Concessione dei lavori di Progettazione, Realizzazione e Gestione del Campus Universitario "Viale La Plaia". Soggetto proponente: Impresa di Costruzioni ing. Raffaello Pellegrini Srl (capogruppo-mandataria) in costituendo RTI con Camplus International Srl (mandante) – Relazione istruttoria del RUP;*
- CONDIVISA** la proposta del Direttore Generale, volta alla approvazione della proposta di Project Financing in oggetto;
- PRESO ATTO** del parere di legittimità, reso ai sensi dell'art. 5 della L.R. 15 maggio 1995, n.14, dal Direttore Generale,

DELIBERA

per le motivazioni espresse in premessa:

1. di approvare la premessa quale parte integrante e sostanziale del presente atto deliberativo;
2. di prendere atto della proposta presentata, ai sensi dell'art. 183, comma 15, del D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii., con istanza prot. n. 5810 del 21.7.2021, dal costituendo RTI formato da Impresa di costruzioni Ing. Raffaello Pellegrini Srl (capogruppo-mandataria) e Camplus International Srl (mandante), le quali hanno eletto il loro domicilio, ai fini della procedura in oggetto, presso la sede

Deliberazione
N. 11/2022

della IMPRESA DI COSTRUZIONI ING. RAFFAELLO PELLEGRINI SRL in Cagliari – Via N. Sauro, n. 9 – Tel. 070-265271 – Fax 070-270812, PEC impresapellegrini@pec.it, ed autorizzato l'utilizzo del fax o PEC per le comunicazioni relative alla presente procedura;

3. di prendere atto e condividere il contenuto delle relazioni dello *Studio Legale Piselli and Partners* richiamate in premessa, con le quali si valuta la proposta in oggetto, ai sensi del suddetto art. 183 comma 15 del D.Lgs. n. 50/2016, come fattibile sia sotto il profilo economico-finanziario sia sotto il profilo giuridico- contrattuale;
4. di prendere atto della Relazione Istruttoria del RUP (prot. n. 16541/2022) e di condividerne le risultanze;
5. di approvare la proposta di Project Financing in oggetto presentata dal proponente privato ai sensi dell'art. 183 comma 15 del D.Lgs 50/2016, diretta all'affidamento della concessione della progettazione definitiva, esecutiva, della costruzione e gestione del Campus Universitario di Viale La Plaia sito nel Comune di Cagliari, composta dagli elaborati indicati nella premessa alla presente Deliberazione (pag. 7 e ss.);
6. di dare atto che, con l'approvazione della proposta di Finanza di Progetto di cui al precedente punto 5, si intende espressamente approvata la medesima negli elementi progettuali, economico-finanziari e giuridico-amministrativi;
7. di dare atto che il ricorso alla procedura di Finanza di progetto ad iniziativa privata per l'intervento proposto è ritenuto conveniente in rapporto alla verifica positiva del trasferimento, in capo al partner privato proponente, del rischio di costruzione, di disponibilità, del rischio di domanda dei servizi resi nonché del rischio operativo, oltre che della predisposizione –con costi a carico del soggetto privato– del progetto di fattibilità aggiornato e di tutta la documentazione giuridica ed economico-finanziaria a corredo, necessaria per l'affidamento del contratto di concessione di lavori pubblici;
8. di dare atto che la proposta prevede, a favore del proponente, un corrispettivo di disponibilità annuo massimo a regime a base di gara, pari ad € 3.196.721 annui, al netto di iva e rivalutazioni, che sarà erogato dall'Ente concedente a fronte dell'effettiva fornitura da parte del Concessionario, per tutta la durata contrattuale, delle prestazioni contrattuali pattuite, sia per volume che per standard tecnico-funzionali stabiliti nel contratto di concessione, e delle penali per il mancato o inesatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali relativi alla gestione dell'opera;
9. di dichiarare fattibile e di pubblico interesse per l'Ente, la "*Proposta ai sensi dell'art. 183, comma 15 del D.Lgs. 50/2016, per l'affidamento in concessione della progettazione, costruzione e gestione del Campus Universitario di Viale La Plaia sito nel Comune di Cagliari*" presentata dal costituendo RTI formato da Impresa di costruzioni Ing. Raffaello Pellegrini Srl (capogruppo-mandataria) e Camplus International Srl (mandante), in quanto la stessa consentirà –con la realizzazione del secondo Lotto del Campus universitario– di completare la costruzione e gestione dell'intero Campus universitario di Viale La Plaia nel Comune di Cagliari e di renderlo concretamente operativo nel minor tempo possibile;

Deliberazione
N. 11/2022

10. di individuare il Costituendo RTI formato da Impresa di Costruzioni Ing. Raffaello Pellegrini Srl (capogruppo-mandataria) e Camplus International Srl (mandante), quale “Promotore” ai sensi dell’art.183 comma 15 del Dlgs 50/2016, dando altresì atto che il *Promotore* godrà del diritto di prelazione previsto dal medesimo art. 183 comma 15 del Dlgs 50/2016;
11. di dare mandato al Direttore Generale affinché, per il tramite del RUP preliminarmente alla predisposizione dei documenti di gara, vengano specificate le opzioni migliorative (da individuare, indicativamente e non esaustivamente, in termini di eventuali: ulteriori interventi da prevedere, riduzione dei tempi di esecuzione degli interventi, riduzione del contributo di disponibilità, riduzione delle tariffe, ulteriori servizi da rendere, etc., ed eventualmente secondo gli ulteriori indirizzi generali che questo CdA intenderà assegnare nel merito) rispetto al proposta di Finanza di Progetto approvata;
12. di stabilire che le economie maturate annualmente a valere sulle quote di finanziamento erogate all’Ente da parte della RAS di cui all’Art. 5 Co. 22 della L.R. 40/2018, vengano vincolate negli strumenti di programmazione economico-finanziaria dell’Ente, al fine di essere utilizzate negli anni successivi di esecuzione del contratto per far fronte agli incrementi annuali dovuti al tasso di inflazione del canone di disponibilità da corrispondere all’esecutore del contratto;
13. di dare mandato al Direttore Generale affinché provveda a dare attuazione alla presente deliberazione, disponendo tutti gli atti e gli adempimenti conseguenti ai sensi e per gli effetti della vigente normativa di cui alla L.R. 13 novembre 1998, n. 31 e ss.mm.ii., ai fini anche di disporre il passaggio alle ulteriori fasi della procedura necessarie, secondo quanto previsto e contemplato dall’art.183 comma 15 del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii. e dalla Legge Regionale n. 8/2018, per l’avvio della gara, ivi incluso l’invio al *Promotore* della presente deliberazione con la quale acquisisce il diritto di prelazione nella successiva fase di gara;
14. di dare mandato al Direttore Generale, a dar corso per il tramite del RUP alla procedura di Finanza di Progetto e dunque procedere ad attivare tutti gli ulteriori consequenziali adempimenti e procedimenti tecnico-amministrativi, per come previsti e disciplinati dall’art.183 comma 15 del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii. e dalla Legge Regionale n. 8/2018, necessari all’avvio e all’espletamento della gara mediante procedura aperta con offerta economicamente più vantaggiosa per la selezione del concessionario attribuendo al *Promotore* il diritto di prelazione in ordine all’aggiudicazione della gara;
15. di disporre la pubblicazione della presente deliberazione in “Amministrazione Trasparente” del sito internet dell’Ente www.ersucagliari.it

La presente deliberazione è trasmessa all’Assessorato Regionale della Pubblica Istruzione, Beni Culturali, Informazione, Spettacoli e Sport, ed ai Direttori dei Servizi dell’Ente.

F.TO IL DIRETTORE GENERALE

Ing. Raffaele Sundas

F.TO IL PRESIDENTE

Dott. Cosimo Ghiani

Deliberazione
N. 11/2022

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

SEDUTA DEL 02 NOVEMBRE 2022

IL DIRETTORE GENERALE

VISTA la proposta di Deliberazione avente ad oggetto *“Approvazione della proposta di Project Financing presentata dal proponente privato RTI formato da Impresa di Costruzioni Ing. Raffaello Pellegrini Srl (capogruppo-mandataria) e Camplus International Srl (mandante), ai sensi dell’art. 183, comma 15 del D.Lgs 50/2016, diretta all’affidamento della concessione della progettazione definitiva, esecutiva, della costruzione e gestione del Campus Universitario di Viale La Plaia sito nel Comune di Cagliari”;*

VISTI tutti gli atti istruttori,

ESPRIME

parere favorevole di legittimità ai sensi dell'art.5 della Legge Regionale n.14 del 15 maggio 1995.

F.TO IL DIRETTORE GENERALE

Ing. Raffaele Sundas