



COMUNE DI LIVORNO

## RELAZIONE DI FATTIBILITÀ DELLA PROPOSTA

**OGGETTO:** AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DELL'IMPIANTO SPORTIVO DENOMINATO "IPPODROMO FEDERICO CAPRILLI"

**Premesso** che è giunta al protocollo dell'ente, assunta agli atti il 11/12/2023 ns prot. n. 162840 ed integrata con prot. n. 27845 del 23/02/2024, n. 27946 del 23/02/2024, n. 28108 del 23/02/2024, n. 29597 del 27/02/2024 e n. 30770 del 28/02/2024, la proposta di intervento elaborata dalla società a responsabilità limitata denominata "**Sistema Cavallo**" con sede a **Follonica (GR), S.R. 439 Sarzanese Valdera 750**, ai fini dell'attivazione di una procedura spontanea per l'affidamento della concessione, ai sensi dell'art. 193, del D.lgs n. 36/2023;

### **Preso atto:**

- che, ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs 36/2023, che il Responsabile unico del presente progetto è *il dott. . Enrico Montagnani* Dirigente del Settore Società Partecipate e Patrimonio;
- che con determinazione del Direttore generale n. 7634 del 10/10/2023 è stato costituito un gruppo di lavoro multidisciplinare per l'analisi e valutazione della Partenariato Pubblico Privato di cui all'art. 193 del D. Lgs. 36/2023 per la gestione dell'Ippodromo "Federico Caprilli" coordinato dal Dirigente del Settore Società Partecipate e Patrimonio e composto da professionalità dei seguenti Settori/Uffici:  
Ufficio Sport e Impianti Sportivi  
Settore Contratti, Provveditorato, Economato  
Settore Sviluppo, Valorizzazione e Manutenzioni  
Settore Impianti Tecnologici  
Settore Urbanistica  
Settore edilizia privata  
Settore Servizi Finanziari
- il gruppo di lavoro si è avvalso di un supporto di tipo specialistico in tema di analisi dei PEF nelle procedure di Partenariato pubblico privato, fornito dalla Società AD VALOREM srl della Prof.ssa Veronica Vecchi, come da determinazione n. 10379 del 29/12/2023.

In data 03.10.2023, con prot. n. 12948, la Società "Sistema Cavallo" ha presentato una prima proposta di Partenariato Pubblico Privato per la gestione dell'Ippodromo Federico Caprilli. Il Gruppo di Lavoro, anche in contraddittorio con la Società, ha analizzato tale proposta, rispetto alla

quale sono state richieste diverse integrazioni, relativamente allo schema di convenzione e al progetto in linea tecnica, con particolare riferimento all'impianto di illuminazione (come da verbali del gruppo di lavoro, conservati in atti dagli Uffici, del 13.10.2023, 19.10.2023, 20.10.2023, 30.10.2023, 8.11.2023, 18.12.2023).

La Società Sistema Cavallo srl, in data 11/12/2023, agli atti al prot. n. 162840, a seguito di richieste di cui al prot. 0156768 del 27/11/2023 ha aggiornato il PFTE in conformità all'art. 193 del DLgs 36/2023.

Successivamente, in conformità all'art. 193, comma 2 del DLgs. n. 36/2023, gli uffici hanno invitato il proponente ad apportare alla proposta ulteriori modifiche ed integrazioni ritenute necessarie per la sua approvazione. Si citano le seguenti note:

- prot. n. 7310 del 16/01/2024 relativamente al progetto elettrico e al progetto illuminotecnico (presentazione di elaborati, comprensivi di relazione tecnica e disegni tecnici, sviluppati a un livello di dimensionamento preliminare per il PFTE di cui all'allegato I.7 sezione II, necessari anche per un corretto sviluppo del CME, da redigere con prezzi della regione Toscana o di regioni limitrofe);
- prot. n. 12873 del 26/1/2024 relativamente agli aspetti giuridici-economici dello schema di convenzione (es. Articolo 10 "Garanzia e polizze" ed art. 12 "Equilibrio e Revisione del PEF" da recepire i contenuti di cui agli artt. 31 e 32 dello schema di contratto di concessione approvato con Delibera ANAC n. 1116 del 22.12.2020 e con Determina della RGS n. 1 del 05.01.2021);
- prot. n. 022513 del 14/02/2024 relativamente agli aspetti strutturali (indicazioni sulle barriere architettoniche e relative spese da computare e indicazione delle opere finalizzate all'aumento di capienza occasionale fino a 10'000 persone, con particolare riferimento a parcheggi, bagni e piani di emergenza);
- prot. n. 30165 del 27/02/2024 relativamente agli aspetti del progetto tecnico, con riferimento alle opere di scavo e agli adeguamenti inerenti le eventuali prescrizioni impartite dalla Sovrintendenza e dal comando provinciale dei vigili del fuoco;

La Società proponente ha puntualmente risposto, integrando la proposta di cui al prot. 162840/11.12.2023 in base alle richieste formulate, con:

- la Relazione illustrativa del PEF (prot. n. 27946 del 23/02/2024)
- lo Schema di convenzione modificata (prot. n. 28108 del 23/02/2024)
- l'aggiornamento del progetto tecnico ai sensi del DLgs 36/2023 con i seguenti documenti (prot. n. 27845 del 23.02.2024, n. 29597 del 27.02.2024 e n. 30770 del 28/02/2024 )
  - analisi prezzi
  - computo metrico-estimativo
  - computi esclusi impianti
  - relazione generale
  - relazione tecnica
  - schema a blocchi
  - schema elettrico
  - relazione impianto elettrico
  - dichiarazione

<p style="text-align: center;"><b>PRIMA FASE</b> <b>ESAME DELLA COMPLETEZZA DELLE PROPOSTE PERVENUTE</b></p>
--

**Progetto tecnico:**

- relazione generale
- relazione tecnica
- relazione fotografica
- relazione di verifica preventiva dell'interesse archeologico
- relazione di sostenibilità dell'opera
- elaborati grafici
- computo metrico-estimativo
- quadro economico di progetto
- cronoprogramma
- piano di sicurezza e di coordinamento
- piano preliminare di manutenzione

**Bozza di Convenzione**

**PEF (Piano Economico Finanziario)** asseverato, comprensivo di Relazione illustrativa, elaborati di dettaglio e risultanze per ciascuna business unit

<b>SECONDA FASE</b> <b>VALUTAZIONE DELLA FATTIBILITÀ DELLA PROPOSTA</b>
--

## **1. Relazione consuntiva proposta progettuale**

L'esame della proposta progettuale, presentata ai sensi dell'art. 193 comma 1 del D.lgs. n. 36/2023 dalla società **Sistema cavallo srl** è stata eseguita sui seguenti elaborati, costituenti il progetto tecnico:

- relazione generale
- relazione tecnica
- relazione fotografica
- relazione di verifica preventiva dell'interesse archeologico
- relazione di sostenibilità dell'opera
- elaborati grafici
- computo metrico-estimativo
- quadro economico di progetto
- cronoprogramma
- piano di sicurezza e di coordinamento
- piano preliminare di manutenzione
- analisi prezzi
- computo metrico-estimativo
- computi esclusi impianti
- schema a blocchi
- schema elettrico
- dichiarazione

Gli interventi di progetto proposti sono di due tipologie:

- interventi di rifunzionalizzazione della struttura
- interventi di miglioramento volti a creare un valore aggiunto della struttura, con incremento di entrate economiche e fruibilità della struttura

Nello specifico gli interventi previsti sono i seguenti:

1. Rifacimento impianto elettrico:
2. Realizzazione impianto di illuminazione della pista
3. Rifacimento impianto idrico e integrazione impianto fognario
4. Straordinaria manutenzione e acquisto attrezzature e arredi bar – ristorante al prato
5. Straordinaria manutenzione bar – scuderie e locale commissari
6. Straordinaria manutenzione delle scuderie e realizzazione di “letamaia”
7. Straordinaria manutenzione Agenzia scommesse
8. Rifacimento servizi igienici parco
9. Ripristino pista da allenamento in sabbia

10. Ripristino paddock
11. Realizzazione giostra da allenamento
12. Implementazione impianto antincendio a copertura dei box che verranno recuperati tramite la ristrutturazione delle scuderie;
13. Ripristino cancellate storiche di ingresso alla struttura dal Viale Italia
14. Ripristino "picchetti"
15. Ripristino sottopassaggio che dall'area riservata al pubblico conduce al prato posto all'interno della pista

Tali lavori saranno effettuati in 5 anni solari e consecutivi, attraverso due finestre temporali annue per complessivi 150 giorni di lavorazione, al fine di conciliarsi con l'esigenza di mantenimento in efficienza della struttura per proseguire l'attività ippica senza soluzione di continuità

**AMMONTARE DELL'INVESTIMENTO: euro € 4.782.392,65 al netto di IVA.** A tale voce si aggiungono Manutenzioni Straordinarie per complessivi € 825.944,00 al netto di IVA.

#### **FONTI DI FINANZIAMENTO**

La copertura del fabbisogno finanziario, tenendo conto della capacità di autofinanziamento del Progetto, è stata prevista facendo ricorso alle seguenti fonti:

- mezzi propri per 1.819.655 Euro;
- mezzi di terzi (finanziamento bancario) per 2.224.022 Euro;

Il tasso di interesse sul finanziamento è stato prudenzialmente assunto del 7%.

#### **ELEMENTI DELLA CONVENZIONE E DEL PEF**

##### **Durata:**

La durata della concessione è prevista per anni 20 anni

##### **Canone:**

Canone annuo di € 40.000,00 oltre IVA per i primi 5 anni, € 80.000,00 a partire dal sesto anno, aggiornato annualmente sulla base degli indici ISTAT. Inoltre, laddove a decorrere dal decimo anno di esercizio della concessione, il concessionario dovesse maturare ricavi totali superiori a quelli previsti nel PEF per ciascuna delle annualità di riferimento, si impegna a corrispondere un importo pari al 25 % del maggior ricavo totale conseguito in ciascuna annualità;

##### **Valore della concessione (art. 179 del Dlgs 36/2023):**

Fatturato totale del concessionario generato per tutta la durata del contratto al netto dell'iva:  
€ 43.494.502

#### **STRUTTURA DEL PEF CON BUSINESS UNIT**

In relazione alle sue caratteristiche peculiari il Progetto è stato scomposto in 8 Business Unit così suddivise e denominate:

- 1) BU General;
- 2) BU Box e maneggio
- 3) BU Bar Ristorante al Prato

- 4) BU Bar scuderie
- 5) BU Agenzia scommesse
- 6) BU Eventi corse
- 7) BU Eventi spettacoli
- 8) BU Bar tribune

Per ogni Business Unit sono stati ipotizzati ricavi e costi specifici.

La BU General invece è relativa ai costi generali della società riferibili a tutte le business unit.

## **RISULTATI DI SINTESI DEL PEF:**

Il Progetto risulta sostenibile:

- **Indicatori Finanziari:**

VAN post imposte: € 136.306

TIR post imposte: 8,582 (superiore al WACC 8,002)

- **Indicatori Finanziari degli azionisti:**

VAN post imposte: € 2.445

TIR post imposte: 11,308 (superiore al Costo dell'Equity (Ke) 11,281)

- **Indicatori di sostenibilità finanziaria:**

Il Progetto presenta anche una bancabilità accettabile da parte delle Banche, in quanto sia il DSCR che il LLCR medi si attestano oltre il valore soglia di 1,5, in particolare: DSCR medio 1,616, LLCR medio 1,881

## **PARERI E VALUTAZIONI**

Il Gruppo di lavoro multidisciplinare per l'analisi e valutazione del Partenariato Pubblico Privato di cui all'art. 193 del D. Lgs. 36/2023 per la gestione dell'Ippodromo "Federico Caprilli" di cui alla determinazione del Direttore Generale n. 7634 del 10/10/2023 riunitosi in ultimo in data 27.02.2024 ha espresso parere favorevole di fattibilità.

Ciascun Settore, per quanto di propria competenza, previa analisi approfondita della documentazione trasmessa, ha potuto esprimersi in tal senso (come da verbale del gruppo di lavoro del 27.02.2024, conservato agli atti dagli Uffici).

Il giudizio favorevole sulla fattibilità del progetto è stato confermato anche a seguito della recente dichiarazione trasmessa da Sistema Cavallo in data 28.02.2024 acquisita al prot 0030770/2024 (inerente la piena assunzione da parte del privato di eventuali e successivi adeguamenti).

Nello specifico, per quanto riguarda il piano economico-finanziario si evidenziano le seguenti osservazioni.

Il Piano Economico e Finanziario (PEF) è stato presentato utilizzando un software del consulente, Athena. Benchè questo software consenta di eliminare eventuali errori materiali di compilazione del PEF, esso non consente una verifica puntuali dei calcoli. Per sopperire a tale circostanza, è stato

organizzato un incontro con il Promotore (in data 11 gennaio 2024) al fine di analizzare i meccanismi di calcolo.

In ogni caso, si ritiene che sia necessario richiedere in gara un PEF elaborato con un software che consenta a entrambe le parti, ma soprattutto al Comune, di poter verificare il PEF medesimo in fase di esecuzione del contratto. Tale PEF potrà essere eventualmente alimentato con il software che il Promotore ha deciso di utilizzare, nel caso in cui sia lo stesso Promotore ad aggiudicarsi la gara.

I flussi di cassa del progetto sono stati correttamente costruiti facendo riferimento ai flussi liberi, FCFO e FCFE.

La stima dei costi di gestione e dei ricavi è stata fatta in modo estremamente puntuale per le diverse aree strategiche di affari dell'Ippodromo.

Il rendimento del capitale investito equity è stato stimato pari a 11,281% sulla base della metodologia Capital Asset Pricing Model. Tale rendimento risulta allineato ai valori di mercato per le concessioni a tariffazione sulla PA e risulta coerente con una concessione a totale rischio di domanda sul concessionario. Il costo del debito, pari al 7%, risulta leggermente sovrastimato, ma date le condizioni attuali sui mercati del capitali, risulta comunque un valore prudenziale ed accettabile.

La durata della concessione è di 20 anni e consente, date le ipotesi del PEF congrue, di consentire il perseguimento del perfetto equilibrio economico-finanziario (VAN di azionista pari a 2.445 euro). L'accadimento di rischi di gestione o eventuale contrazione della domanda, ivi inclusi i contributi che il Promotore ha stimato di ricevere dallo Stato, porteranno alla manifestazione di perdite.

Nei costi è stato previsto anche il pagamento di un canone di concessione da erogare al Comune pari a 40.000 durante la fase di investimento e di 80.000 con la gestione a regime.

## CONCLUSIONI ESITO ISTRUTTORIA

Alla luce di tale analisi si conferma che **la proposta di PPP è fattibile e conveniente.**

In particolare, e sulla scorta del dettato dell'art. 175 comma 2, si evidenzia che:

- l'investimento è realizzato totalmente con risorse finanziarie private, senza alcun impatto sul bilancio del comune, se non (e positivamente) per l'incasso dei canoni concessori dovuti dal Concessionario;
- il concessionario si assume in toto il rischio di costruzione, di gestione e di domanda, che configurano il rischio operativo;
- trattandosi di un progetto che richiede l'assunzione di un rischio imprenditoriale non è possibile paragonare la proposta con una gestione alternativa in appalto, secondo cui il Comune dovrebbe farsi carico dei costi di investimento e dei correlati rischi, ma soprattutto del rischio di domanda, sottraendo risorse finanziarie e capacità di investimento ad altri investimenti pubblici a maggior impatto sociale e a maggior priorità per la comunità;
- I benefici della proposta sono riconducibili alla possibilità di rilanciare l'Ippodromo e quindi di generare impatti positivi sull'economia locale, in primis sui flussi turistici che ne conseguono;
- La durata della concessione è congrua ai fini del conseguimento dell'equilibrio economico e finanziario, ai sensi del combinato disposto dell'art. 178 e del 177 comma 5.

La presente relazione viene trasmessa all'Amministrazione comunale per le determinazioni di competenza circa il riconoscimento della dichiarazione di pubblico interesse alla proposta presentata.

La dichiarazione di pubblico interesse essendo esempio della tipica discrezionalità amministrativa **costituisce la manifestazione della volontà del titolare stesso della cura dell'interesse pubblico cui l'intervento è preordinato** e quindi di competenza degli organi di vertice politico della stazione appaltante.

Livorno, 29.02.2024

**IL DIRIGENTE DEL SETTORE**  
**Il Responsabile Unico del Progetto**  
*dott. Enrico Montagnani*



## Contrassegno Elettronico

TIPO QR Code

IMPRONTA (SHA-256): f74df628e325aee68b433f3324cd62af7e82eb6d028cd3e59715f99711e93658

**Firme digitali presenti nel documento originale**

ENRICO MONTAGNANI

### Dati contenuti all'interno del Contrassegno Elettronico

Delibera di Giunta N.138/2024

Data: 01/03/2024

Oggetto: AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA GESTIONE DELL'IPPODROMO DI LIVORNO  
DENOMINATO "FEDERICO CAPRILLI" - APPROVAZIONE RELAZIONE TECNICA FATTIBILITÀ



Ai sensi dell'articolo 23-ter, comma 5, del D.Lgs. 82/2005, le informazioni e gli elementi contenuti nel contrassegno generato elettronicamente sono idonei ai fini della verifica della corrispondenza al documento amministrativo informatico originale. Si precisa altresì che il documento amministrativo informatico originale da cui la copia analogica è tratta è stato prodotto dall'amministrazione ed è contenuto nel contrassegno.



URL: [http://www.timbro-digitale.it/GetDocument/GDOCController?qrc=8a158f1e616026a7\\_pades&auth=1](http://www.timbro-digitale.it/GetDocument/GDOCController?qrc=8a158f1e616026a7_pades&auth=1)

ID: 8a158f1e616026a7