



## Area Città, Territorio Ambiente

Settore Lavori Pubblici, Manutenzioni  
Straordinarie ed Ordinarie, Infrastrutture,  
Edilizia Scolastica, Espropri,  
Patrimonio e Demanio

Andria,  
Prot. **come da protocollo informatico**

Al Presidente del Consiglio  
**Dott. Giovanni Vurchio**

e, p.c.  
Al Segretario Generale  
**Dott.ssa Rosa Arrivabene**

Al Sindaco  
**avv. Giovanna Bruno**

All'Assessore ai Lavori Pubblici,  
Manutenz. e Patrimonio  
**Arch. M. Loconte**

**Oggetto: Trasmissione proposta di Deliberazione di Consiglio Comunale prot. n. 0071446 del 10/07/2025, munita di parere regolarità contabile e del parere del Collegio dei Revisori dei Conti.**

In allegato alla presente si trasmette la proposta di Deliberazione di Consiglio Comunale avente per oggetto:

*“PROPOSTA DI FINANZA DI PROGETTO, AI SENSI DELL'ART. 193 D. LGS. 31 MARZO 2023 N. 36 E SS.MM.II., RELATIVA ALLA “PROGETTAZIONE ED ESECUZIONE DEI LAVORI DI RIFUNZIONALIZZAZIONE, NONCHÉ PER LA SUCCESSIVA GESTIONE OPERATIVA, DELLA PISCINA DEL COMUNE DI ANDRIA” - APPROVAZIONE PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICA ED ECONOMICA, DICHIARAZIONE PUBBLICO INTERESSE E NOMINA SOGGETTO PROMOTORE”, munita del parere in linea contabile e del parere del Collegio Revisori dei Conti.*

Tanto si trasmette per il prosieguo dell'iter finalizzato all'approvazione dell'atto in oggetto.

Si coglie l'occasione per rimarcare la circostanza che gli allegati costituenti la proposta di project financing saranno oggetto di gara ad evidenza pubblica e pertanto il contenuto è riservato all'espletamento delle funzioni attribuite ai consiglieri comunali.

Distinti saluti

Il Dirigente  
**arch. Rosario SARCINELLI**





CITTÀ  
DI ANDRIA

### PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

Oggetto:

PROPOSTA DI FINANZA DI PROGETTO, AI SENSI DELL'ART. 193 D. LGS. 31 MARZO 2023 N. 36 E SS.MM.II., RELATIVA ALLA "PROGETTAZIONE ED ESECUZIONE DEI LAVORI DI RIFUNZIONALIZZAZIONE, NONCHÉ PER LA SUCCESSIVA GESTIONE OPERATIVA, DELLA PISCINA DEL COMUNE DI ANDRIA" - APPROVAZIONE PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICA ED ECONOMICA, DICHIARAZIONE PUBBLICO INTERESSE E NOMINA SOGGETTO PROMOTORE

Fogli aggiunti n. \_\_\_\_\_

Il Dirigente del Settore  
Arch. Rosario SARGINELLI

L'Assessore al Quotidiano

Arch. Mario LOCONTE

**SETTORE LAVORI PUBBLICI, MANUTENZIONI STRAORDINARIE ED ORDINARIE,  
INFRASTRUTTURE, EDILIZIA SCOLASTICA, ESPROPRI, PATRIMONIO E DEMANIO**

La proposta è pervenuta il \_\_\_\_\_

Alla proposta sono allegati i seguenti documenti:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

La presente proposta viene trasmessa alla \_\_\_\_\_ Commissione Consiliare permanente il \_\_\_\_\_, ai sensi del vigente Regolamento  
La \_\_\_\_\_ Commissione Consiliare Permanente in seduta del \_\_\_\_\_ ha emesso parere

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

La deliberazione diviene esecutiva decorso l'undicesimo giorno dalla sua pubblicazione il cui periodo va dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_ immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 134, comma 4, D.to L. vo 267/2000.

Consiglieri assenti

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO GENERALE

#### CONSEGNA COPIE DELIBERE

All'ufficio _____	il _____	per ricevuta _____
All'ufficio _____	il _____	per ricevuta _____
All'ufficio _____	il _____	per ricevuta _____
All'ufficio _____	il _____	per ricevuta _____
All'ufficio _____	il _____	per ricevuta _____

## SCHEMA DELLA PROPOSTA

### IL CONSIGLIO COMUNALE

#### **PREMESSO che:**

con PEC prot. 0005705 del 18/01/2024 è pervenuta a questa Amministrazione la proposta di Project Financing avanzata dalla Società GEMIBEACH S.R.L., con sede legale in ANDRIA, in via Gorizia n. 115 con Partita IVA: 08481850728, relativa alla *“Progettazione ed esecuzione dei lavori di rifunionalizzazione, nonché per la successiva gestione operativa, della piscina del Comune di Andria”*, ai sensi dell’art. 183 comma 15 del D. lgs. n. 50 del 18 aprile 2016, (ora art. 193 del D. Lgs. n. 36 del 31/03/2023);

allegati alla precedente nota venivano inviati gli elaborati costituenti il Progetto di Fattibilità Tecnica Economica relativo ai lavori di rifunionalizzazione della piscina comunale oltre al Piano Economico-Finanziario e gli elaborati economico-finanziari utili alla descrizione dell’operazione economica da intraprendere;

al fine di procedere con una appropriata e qualificata valutazione della proposta progettuale di partenariato, considerata l’area multidisciplinare che la stessa interessa, con problematiche che vanno da elementi prettamente economico-finanziari ad altri di natura essenzialmente ingegneristico-impiantistica, questa Amministrazione ha inteso affiancare i propri uffici con soggetti esterni all’Amministrazione comunale, di comprovata esperienza in tema di Finanza di Progetto;

con Determinazione del Dirigente del Settore Lavori Pubblici, Manutenzioni Straordinarie ed Ordinarie, Edilizia Scolastica, Infrastrutture, Espropri, Patrimonio e Demanio n. 1377 del 28/03/2025, è stato affidato l’incarico di consulenza economica-finanziaria alla Finance Active Italia srl, con sede legale in Piazza IV Novembre, 7 – 20124 Milano, CF e P.IVA 06409360960, incaricando la medesima società della valutazione degli aspetti specialistici inerenti alla proposta di Partenariato Pubblico Privato pervenuta, al fine di ottenere un qualificato parere circa l’equilibrio economico-finanziario della proposta stessa, secondo un alto profilo tecnico-professionale;

l’incarico di valutazione tecnico-ingegneristica della proposta progettuale in partenariato pubblico-privato, in oggetto richiamata, oltre che quello di RUP, è stato assunto direttamente dal Dirigente del Settore Lavori Pubblici, Manutenzioni Straordinarie ed Ordinarie, Edilizia Scolastica, Infrastrutture, Espropri, Patrimonio e Demanio, arch. Rosario Sarcinelli;

con Deliberazione n. 55 del 30/09/2025 avente ad oggetto: “Aggiornamento del programma triennale delle opere pubbliche e del programma triennale di acquisti di beni e servizi per il triennio 2024/2026 ed elenco annuale 2024 – Approvazione”, il Consiglio Comunale, in ottemperanza all’obbligo previsto all’art. 175, comma 1 del D. Lgs. 36/2023 (nella versione precedente all’entrata in vigore del D. Lgs. 209/2024 cosiddetto “Correttivo”), ha adottato il Programma Triennale delle

esigenze pubbliche idonee ad essere soddisfatte attraverso forme di partenariato pubblico-privato, inserendo, nell'elenco, l'intervento *"Gestione della piscina comunale di Andria, sita in via delle Querce, con interventi di manutenzione, riqualificazione funzionale ed impiantistica"*;

dopo una fase preliminare di interlocuzione e approfondimento delle questioni economiche ed ingegneristiche, con i competenti uffici comunali supportati dalla Società Finance Active Italia S.r.l. e dall'arch. Rosario Sarcinelli, inerenti all'analisi dello stato di fatto e degli interventi e investimenti proposti dalla Società GEMIBEACH S.R.L., la società proponente, in riferimento alla corrispondenza intercorsa con l'Amministrazione Comunale ha integrato l'originaria proposta mediante l'invio di documentazione in sostituzione della precedente e acquisita al protocollo comunale n. 0018374 in data 18/02/2025;

a seguito di ulteriori approfondimenti, la Società GEMIBEACH S.R.L., accogliendo le richieste fornite dall'Amministrazione, in base alle necessità evidenziate, mediante una serie di integrazioni e modifiche, come di seguito riportate, ha depositato una revisione dei documenti economico-finanziari aggiornati, che compongono, con il Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica, la proposta definitiva di partenariato pubblico privato relativa alla *"Progettazione ed esecuzione dei lavori di rifunzionalizzazione, nonché per la successiva gestione operativa, della piscina del Comune di Andria"*, costituita dai seguenti elaborati tecnici, che, depositati presso gli uffici del Settore Lavori Pubblici, Manutenzioni Straordinarie ed Ordinarie, Edilizia Scolastica, Infrastrutture, Espropri, Patrimonio e Demanio, formano parte integrante della presente deliberazione anche se non materialmente allegati:

#### **PROT\_0005705\_18-01-2024**

1. 02.AR.01\_Inquadramento urbanistico generale
2. 02.AR.02a\_Rilievo stato dei luoghi
3. 02.AR.02b\_Rilievo stato dei luoghi
4. 02.AR.02c\_Rilievo stato dei luoghi
5. 02.AR.03\_Descrizione interventi di progetto
6. 04a.IC\_Impianto climatizzazione/trattamento aria
7. 04b.VVF\_Impianto antincendio
8. 04c.ITA\_Impianto trattamento acque
9. CME\_Computo Metrico Estimativo
10. Calcolo parcella D.M. 17 giugno 2016
11. QE\_Quadro Economico\_REV
12. Bozza di convenzione
13. DSAN capacita economico finanziaria tecniche professionali
14. DSAN idoneità professionale
15. DSAN no illeciti
16. Piano Economico Finanziario asseverato
17. Piano Economico Finanziario

- 18. Progetto di Fattibilità – Prime indicazioni su PSC
- 19. Relazione Tecnica Generale

**PROT\_0018374\_18-02-2025**

- Bozza di convenzione\_merged - (sostituisce prot. n. 0005705\_18-01-2024)
- 3 Matrice Rischi - (sostituita con prot. n. 0069688\_07-07-2025)
- Relazione tecnica generale - (sostituisce prot. n. 0005705\_18-01-2024)
- Asseverazione piscina Andria - (sostituisce prot. n. 0005705\_18-01-2024)
- PEF Andria aggiornato - (sostituisce prot. n. 0005705\_18-01-2024)
- Prime indicazioni sul PSC

**PROT\_0069688/2025 del 07-07-2025**

- Matrice Rischi aggiornata (sostituisce prot. n. 0018374\_18-02-2025)
- Bozza di convenzione\_aggiornata - (sostituisce prot. n. 0018374\_18-02-2025)
- Dichiarazione sostitutiva di certificazione Q.E. - (sostituita con prot. n. 0070889\_09-07-2025)

**PROT\_0070889/2025 del 09-07-2025**

- Dichiarazione sostitutiva di certificazione Q.E. - (sostituisce prot. n. 006968\_09/07/2025)

dopo una intensa fase di interlocuzione e approfondimento delle questioni economiche ed ingegneristiche, con i competenti uffici comunali supportati dalla Società Finance Active Italia S.r.l. e dall'arch. Rosario Sarcinelli, inerenti all'analisi dello stato di fatto e degli interventi e investimenti proposti dalla Società GEMIBEACH S.R.L., si è pervenuti a una proposta progettuale utile per la collettività e per l'Amministrazione;

dagli elaborati si evince che:

- la durata della concessione è prevista in 20 anni dalla data di sottoscrizione della relativa convenzione;
- il Quadro Economico degli Investimenti previsti nella proposta in narrativa prevede un importo complessivo pari ad € 876.894,00 (IVA esclusa) articolato come segue:

Lettera	Descrizione	Importo (€)
A1)	Impianti idrico-sanitario	155.116,00
A1)	Impianti termici e di condizionamento	68.647,00
A1)	Opere Civili	269.787,00
A1)	Impianti interni elettrici, telefonici, radiotelefonici e televisivi	110.000,00
	<b>Quota lavori computo</b>	<b>603.551,00</b>

A1)	Arredi	50.000,00
A1)	PC-STAMP	6.000,00
A1)	Telone copertura vasca	80.000,00
	<b>Immobilizzazioni materiali totali</b>	<b>739.550,00</b>
B1a)	Progettazione	93.386,00
B8)	IVA su progettazione	25.102,00
B1a)	Costi progettazione economico finanziaria	15.000,00
B1a)	Costi asseverazione	3.000,00
B5)	Altri costi (prove di laboratorio, pareri etc.)	10.000,00
B1a)	Costi generali di progetto (elementi sopravvenuti etc.)	15.958,00
	<b>Subtotale investimenti immateriali</b>	<b>162.446,00</b>
	<b>Totale</b>	<b>901.997,00</b>
	<b>Totale senza IVA</b>	<b>876.894,00</b>

- che, come stabilito dalla normativa vigente, le spese di progettazione, per la predisposizione della proposta sono state definite ed ammontano complessivamente ad € 93.386,00 oltre CNPAIA e IVA 22%;
- al fine di garantire una più corretta aderenza delle condizioni espresse nella bozza di convenzione alle vigenti norme di settore, il Dirigente tecnico arch. Rosario Sarcinelli ha determinato, nella propria relazione istruttoria, di procedere all'aggiornamento della citata convenzione, prima di avviare la procedura di gara;

**ATTESO** che:

l'art. 225 – bis comma 4 del Codice dei Contratti, così come modificato dal D.Lgs. 209/2024, ha stabilito che : *“Le disposizioni di cui all'articolo 193, la cui entrata in vigore coincide con la data di entrata in vigore della presente disposizione (**leggasi: 1° gennaio 2025 entrata in vigore del D. Lgs. 209/2024**), non si applicano ai procedimenti di finanza di progetto in corso alla medesima data. A tal fine, per procedimenti in corso si intendono le procedure per le quali è stata presentata da un soggetto promotore una proposta di fattibilità per la realizzazione di interventi mediante finanza di progetto ...”* e che pertanto per la presente proposta si applicano le disposizioni del Codice dei Contratti antecedenti al D. Lgs. 209/2024;

il contratto di partenariato, ai sensi dell'art. 174 del D. Lgs. n. 36/2023 è un'operazione economica in cui ricorrono congiuntamente le seguenti caratteristiche:

- a) tra un ente concedente e uno o più operatori economici privati è instaurato un rapporto contrattuale di lungo periodo per raggiungere un risultato di interesse pubblico;

b) la copertura dei fabbisogni finanziari connessi alla realizzazione del progetto proviene in misura significativa da risorse reperite dalla parte privata, anche in ragione del rischio operativo assunto dalla medesima;

c) alla parte privata spetta il compito di realizzare e gestire il progetto, mentre alla parte pubblica quello di definire gli obiettivi e di verificarne l'attuazione;

d) il rischio operativo connesso alla realizzazione dei lavori o alla gestione dei servizi è allocato in capo al soggetto privato;

l'affidamento e l'esecuzione dei relativi contratti sono disciplinati dalle disposizioni di cui ai Titoli II, III e IV della Parte II del vigente Codice dei Contratti e che le modalità di allocazione del rischio operativo, la durata del contratto di partenariato pubblico-privato, le modalità di determinazione della soglia e i metodi di calcolo del valore stimato delle concessioni sono disciplinate dagli articoli 177, 178 e 179 del Codice stesso;

**VISTA** la Determinazione ANAC n. 10 del 23/09/2015 Linee Guida per l'affidamento delle concessioni di lavori pubblici e di servizi che esplicita come nelle forme di PPP sia centrale il ruolo svolto dalla finanza di progetto, termine con il quale viene indicato il finanziamento di un progetto in grado di generare flussi di cassa sufficienti a remunerare l'investimento effettuato ed a garantire un utile al concessionario, considerando altresì il vantaggio per la pubblica amministrazione del trasferimento dei rischi, nonché la possibilità di quantificare tale vantaggio, con l'obiettivo di rispondere al fabbisogno dei cittadini in tempi minori e con standard di qualità maggiori;

**VISTA** la *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 - relazione illustrativa*, elaborato dal MEF e ANAC e contenente lo schema di "Contratto standard di concessione per la progettazione, costruzione e gestione di opere pubbliche a diretto utilizzo della Pubblica Amministrazione da realizzare in partenariato pubblico privato" (2021);

**DATO ATTO** che, trattandosi di proposta di Partenariato Pubblico Privato da realizzarsi tramite Finanza di Progetto presentata da operatore economico, la stessa è sottoposta a valutazione da parte dell'amministrazione ricevente, la quale deve dichiararne il pubblico interesse e verificarne la fattibilità;

**RICHIAMATA** la Sentenza del Consiglio di Stato, Sezione V n. 9298 del 15 giugno 2023 che, con riferimento all'individuazione dell'organo competente all'approvazione della proposta di project financing, definisce chiaramente il consiglio comunale, ai sensi dell'art. 42 del T.U.E.L. ad essere competente sulla programmazione triennale e sull'elenco annuale delle opere pubbliche, anche in merito all'adozione di pareri, trattandosi, in linea di principio, comunque di un'attività generale e di indirizzo; quindi, in assenza di una norma specifica di attribuzione alla giunta, ogni valutazione

destinata ad incidere sulla programmazione in termini di inserimento di specifici interventi, non potrà che appartenere in via esclusiva al Consiglio comunale, quale titolare della funzione generale de qua. Decisione, per altro, recentemente ribadita con ulteriore Sentenza del Consiglio di Stato, Sezione V n. 7717 del 23 settembre 2024;

**VISTO** l'art. 42 comma 1 del D. Lgs. n. 36/2023, il quale recita: *"...In caso di affidamento congiunto di progettazione ed esecuzione, nonché nei contratti di partenariato pubblico-privato, la verifica del progetto di fattibilità tecnico-economica è completata prima dell'avvio della procedura di affidamento e la verifica del progetto esecutivo redatto dall'aggiudicatario è effettuata prima dell'inizio dei lavori"*;

**VISTA** l'Analisi di fattibilità economico-finanziaria per l'affidamento mediante finanza di progetto, ex art. 193 del D. Lgs 36/2023, della concessione per la progettazione ed esecuzione dei lavori di rifunzionalizzazione, nonché per la successiva gestione operativa, della piscina del Comune di Andria, redatta e trasmessa dalla Società FINANCE ACTIVE Italia S.r.l., con nota registrata al protocollo n. 0071016 del 10/07/2025, dalla quale si evince che la proposta risulta in equilibrio dal punto di vista economico-finanziario, recependo le prescrizioni dalla stessa segnalate;

**VISTA** Analisi di fattibilità tecnica formulata attraverso la relazione istruttoria inviata dall'arch. Rosario Sarcinelli con nota registrata al protocollo n. 0071378 del 10/07/2025, da cui risulta che la proposta progettuale in questione è sviluppata in conformità alla normativa vigente e presenta tutti i presupposti per essere approvata dall'organo deliberante, recependo le prescrizioni dallo stesso segnalate;

**CONSIDERATO** l'orientamento giurisprudenziale consolidato, dal quale si desume la diversa natura dello strumento contrattuale della Finanza di Progetto, rispetto all'appalto previsto dalle convenzioni Consip, vista la sostanziale diversità tra i due sistemi di scelta del contraente, che si concretizza, per il primo, sia nel trasferimento del rischio in capo al soggetto concessionario, sia in un perimetro di lavori, servizi e forniture non sovrapponibile con quanto stabilito dalle dette convenzioni [*Consiglio di Stato, Sez. III, 10/12/2021 n. 8244; Consiglio di Stato, Sez. V, 24/05/2022 n. 4128; T.A.R. per il Friuli Venezia Giulia, Sez. I , 27/10/2022 n. 429; T.A.R. Emilia Romagna-Parma 21/07/2023 n. 235*];

**RILEVATO** che gli interventi proposti nel progetto di fattibilità in narrativa risultano essere coerenti con i desiderata di questa Amministrazione comunale che, ha adottato il Programma Triennale delle esigenze pubbliche idonee ad essere soddisfatte attraverso forme di partenariato pubblico-privato, inserendo, nell'elenco, l'intervento *"Gestione della piscina comunale di Andria, sita in via delle Querce, con interventi di manutenzione, riqualificazione funzionale ed impiantistica"* ed approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 55 del 30/09/2025 avente ad oggetto:

“Aggiornamento del programma triennale delle opere pubbliche e del programma triennale di acquisti di beni e servizi per il triennio 2024/2026 ed elenco annuale 2024 – Approvazione”;

**RITENUTO** per quanto sopra riportato, che la proposta di concessione relativa alla *“Progettazione ed esecuzione dei lavori di rifunzionalizzazione, nonché per la successiva gestione operativa, della piscina del Comune di Andria”*, da realizzare mediante l’istituto della Finanza di Progetto, ai sensi dell’art. 193 del D. Lgs. n. 36/2023, come risulta elaborata nel Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica predisposto e inoltrato a questa Amministrazione dalla Società GEMIBEACH S.R.L., con sede legale in ANDRIA, in via Gorizia n. 115 con Partita IVA: 08481850728, con nota prot. n. 0005705 del 18-01-2024, e successive modifiche ed integrazioni di cui alle note prot. n. 0018374 del 18-02-2025, 0069688 del 07-07-2025, e 0070889 del 09-07-2025 è da ritenersi fattibile e di pubblico interesse per le seguenti motivazioni:

- risulta essere in aderenza agli obiettivi dell’Amministrazione Comunale così come definiti nel Documento Unico di Programmazione (DUP) 2025/2027, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 53 del 30/09/2024;
- consente di rifunzionalizzare un importante impianto sportivo comunale interrompendo lo stato di progressivo degrado del patrimonio edilizie e impiantistico del Comune di Andria;
- porterà, attraverso la cooperazione a lungo termine tra il soggetto privato e la pubblica amministrazione, ad un sensibile innalzamento dei livelli prestazionali e di efficacia nella erogazione dei servizi sul territorio in materia di impiantistica sportiva;
- realizza un contratto di partenariato-pubblico-privato, in conformità ai dettami del Codice dei Contratti Pubblici in quanto assicura, ex-ante, un’operazione finanziaria che garantisce una corretta allocazione dei rischi;

**CONSIDERATO**, per quanto sopra riportato, che la proposta di partenariato in oggetto si ritiene meritevole di essere dichiarata di pubblico interesse e, conseguentemente, di essere approvata, al fine di attivare il relativo procedimento stabilito dall’art. 193 del Codice dei Contratti in materia di Finanza di Progetto, nella sua versione antecedente al D. Lgs. 209/2024;

**DATO ATTO** che il citato Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica sarà inserito nelle programmazioni pluriennali dell’Ente in fase di aggiornamento (Programma Triennale triennale dei lavori pubblici e degli acquisti di beni e servizi 2025-2026);

**DATO ATTO** che, successivamente all’inserimento dell’intervento nelle programmazioni dell’Ente, si darà corso alla procedura di affidamento, in conformità a quanto stabilito dall’art. 193 del D. Lgs. n.36/2023, nella sua versione antecedente al D. Lgs. 209/2024, così come disposto dall’art. 225 – bis comma 4 del Codice dei Contratti, così come modificato dal D.Lgs. 209/2024, nel rispetto del citato art. 42 comma 1 del D. Lgs. n. 36/2023;

**VISTO** il parere favorevole espresso dall'arch. Rosario Sarcinelli, Dirigente del Settore Lavori Pubblici, Manutenzioni Straordinarie ed Ordinarie, Infrastrutture, Edilizia Scolastica, Espropri, Patrimonio e Demanio proponente, in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D. Lgs. 267/2000 e s.m.i.;

**VISTO** il parere favorevole espresso dalla dott.ssa Grazia Cialdella, Dirigente del Settore Programmazione Economico-Finanziaria, in ordine alla regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D. Lgs. 267/2000 e s.m.i.;

**VISTO** il parere ..... espresso dalla ..... Commissione Consiliare Permanente nella seduta del .....

**RICHIAMATE:**

- la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 56 del 27/11/2018 avente ad oggetto “Piano di Riequilibrio Finanziario Pluriennale del Comune di Andria ai sensi degli artt. 243 bis e segg. TUEL. Accesso al “Fondo di Rotazione per assicurare la stabilità finanziaria degli Enti Locali” di cui all'art. 243 ter TUEL. Approvazione”;
- la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 dell'11/03/2021 inerente la Rimodulazione del Piano di Riequilibrio Finanziario Pluriennale (ai sensi dell'art. 243 Bis, comma 5, del D.Lgs. 267/2000) approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 56 del 27/11/2018;
- la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 53 del 30/09/2024 con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione (DUP) per il triennio 2025-2027;
- la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 07/01/2025 con la quale è stata approvata la Nota di Aggiornamento al Documento Unico di Programmazione (DUP) per il triennio 2025-2027;
- la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 07/01/2025 con la quale è stato approvato il Bilancio di previsione per il triennio 2025-2027;
- la Deliberazione di Giunta Comunale n. 13 del 06/02/2025 avente per oggetto “APPROVAZIONE DEL PIANO INTEGRATO DI ATTIVITA' E ORGANIZZAZIONE (PIAO) 2025/2027”, contenente anche il Piano delle Performance 2025-2027 che ne costituisce parte integrante e sostanziale;
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 75 del 12.06.2025 di approvazione del Rendiconto di gestione per l'esercizio finanziario 2024 ai sensi dell'art. 227 del D. Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii;

## VISTI:

- il D. Lgs. 36/2023 e ss.mm.ii.;
- la Legge 7 agosto 1990, n. 241, "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e ss.mm.ii.;
- il D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti locali" e ss.mm.ii.;
- il vigente Regolamento Comunale di Contabilità;

## DELIBERA

1. **DI DARE ATTO** che le premesse e i documenti in esse richiamati formano parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. **DI PRENDERE ATTO** degli esiti delle verifiche e valutazioni tecniche, economiche e amministrative, come nelle premesse riportate, da cui si evince un giudizio positivo in merito alla fattibilità tecnico-economica della proposta di partenariato pubblico privato in oggetto, recependo altresì le proposte di modifica e integrazioni con specifico riferimento alla bozza di convenzione proposta;
3. **DI APPROVARE** il Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica proposto dalla Società GEMIBEACH S.R.L., con sede legale in ANDRIA, in via Gorizia n. 115 con Partita IVA: 08481850728, con nota prot. n. 0005705 del 18-01-2024, e successive modifiche ed integrazioni di cui alle note prot. n. 0018374 del 18-02-2025, 0069688 del 07-07-2025, e 0070889 del 09-07-2025, composto dai seguenti elaborati tecnici:
  1. 02.AR.01\_Inquadramento urbanistico generale
  2. 02.AR.02a\_Rilievo stato dei luoghi
  3. 02.AR.02b\_Rilievo stato dei luoghi
  4. 02.AR.02c\_Rilievo stato dei luoghi
  5. 02.AR.03\_Descrizione interventi di progetto
  6. 04a.IC\_Impianto climatizzazione/trattamento aria
  7. 04b.VVF\_Impianto antincendio
  8. 04c.ITA\_Impianto trattamento acque
  9. CME\_Computo Metrico Estimativo
  10. Calcolo parcella D.M. 17 giugno 2016
  11. QE\_Quadro Economico\_REV – sostituito da - Dichiarazione sostitutiva di certificazione Q.E. - (prot. n.0070889 del 09-07-2025)
  12. Bozza di convenzione\_aggiornata - (prot. n.0069688\_07-07-2025)
  13. DSAN capacita economico finanziaria tecniche professionali
  14. DSAN idoneità professionale
  15. DSAN no illeciti
  16. Asseverazione piscina Andria - (prot. n.0018374\_18-02-2025)
  17. PEF Andria aggiornato - (prot. n. 0018374\_18-02-2025)

18. Prime indicazioni su PSC
19. Relazione tecnica generale - (prot. n. 0018374\_18-02-2025)
20. Matrice Rischi aggiornata (prot. n. 69688\_07-07-2025)

4. **DI DARE ATTO** che il citato Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica sarà inserito nell'aggiornamento alle programmazioni pluriennali dell'Ente (Programma Triennale dei servizi e Forniture 2025-2027);
5. **DI DARE ATTO** che l'importo complessivo degli interventi previsti nel progetto di cui al precedente punto 3, è pari ad € 876.894,00 (IVA esclusa) articolato secondo il seguente Quadro Economico degli Investimenti:

Lettera	Descrizione	Importo (€)
A1)	Impianti idrico-sanitario	155.116,00
A1)	Impianti termici e di condizionamento	68.647,00
A1)	Opere Civili	269.787,00
A1)	Impianti interni elettrici, telefonici, radiotelefonici e televisivi	110.000,00
	<b>Quota lavori computo</b>	<b>603.551,00</b>
A1)	Arredi	50.000,00
A1)	PC-STAMP	6.000,00
A1)	Telone copertura vasca	80.000,00
	<b>Immobilizzazioni materiali totali</b>	<b>739.550,00</b>
B1a)	Progettazione	93.386,00
B8)	IVA su progettazione	25.102,00
B1a)	Costi progettazione economico finanziaria	15.000,00
B1a)	Costi asseverazione	3.000,00
B5)	Altri costi (prove di laboratorio, pareri etc.)	10.000,00
B1a)	Costi generali di progetto (elementi sopravvenuti etc.)	15.958,00
	<b>Subtotale investimenti immateriali</b>	<b>162.446,00</b>
	<b>Totale</b>	<b>901.997,00</b>
	<b>Totale senza IVA</b>	<b>876.894,00</b>

6. **DI DICHIARARE** la rispondenza al pubblico interesse e la concreta fattibilità tecnica ed economica della proposta presentata dalla Società GEMIBEACH S.R.L., con sede legale in ANDRIA, in via Gorizia n. 115 con Partita IVA: 08481850728, con nota prot. n. 0005705 del 18-01-2024, e successive modifiche ed integrazioni di cui alle note prot. n. 0018374 del 18-02-

2025, 0069688 del 07-07-2025, e 0070889 del 09-07-2025 **come meglio specificata nelle premesse;**

7. **DI NOMINARE** la Società GEMIBEACH S.R.L., con sede legale in ANDRIA, in via Gorizia n. 115 con Partita IVA: 08481850728, quale soggetto Promotore, secondo quanto stabilito dagli artt. 193 e seguenti del D. Lgs. n. 36/2023;
8. **DI DARE ATTO** che ai sensi del comma 8) dell'art. 193 del D. Lgs. 36/2023 nella versione originaria del Codice dei Contratti antecedenti al D. Lgs. 209/2024: *“Se il promotore non risulta aggiudicatario, può esercitare, entro quindici giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione, il diritto di prelazione e divenire aggiudicatario se dichiara di impegnarsi ad adempiere alle obbligazioni contrattuali alle medesime condizioni offerte dall'aggiudicatario. Se il promotore non risulta aggiudicatario e non esercita la prelazione ha diritto al pagamento, a carico dell'aggiudicatario, dell'importo delle spese per la predisposizione della proposta, comprensive anche dei diritti sulle opere dell'ingegno. L'importo complessivo delle spese rimborsabili non può superare il 2,5 per cento del valore dell'investimento, come desumibile dal progetto di fattibilità posto a base di gara. Se il promotore esercita la prelazione, l'originario aggiudicatario ha diritto al pagamento, a carico del promotore, dell'importo delle spese documentate ed effettivamente sostenute per la predisposizione dell'offerta nei limiti di cui al terzo periodo”.*
9. **DI DARE ATTO** che il rischio operativo legato alla realizzazione della proposta di project financing ricade sul soggetto proponente privato e, pertanto, dalla presente approvazione non derivano costi a carico del bilancio comunale;
10. **DI FORNIRE** apposito atto di indirizzo al Dirigente del Servizio Economico-Finanziario e al Dirigente del Servizio LLPP, per le rispettive competenze, affinché pongano in atto tutte le attività tecnico-amministrative e finanziarie stabilite dalla normativa vigente, finalizzate all'attuazione del progetto in narrativa, comprese altresì le attività dirette allo svolgimento della procedura di affidamento, conformemente a quanto previsto dall'art. 193 del D. Lgs. n. 36/2023 e quelle necessarie a garantire la copertura finanziaria dell'intervento con i relativi impegni pluriennali;
11. **DI DICHIARARE** il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs 267/2000.

RELAZIONE DELL'UFFICIO

Il compilatore

Il Funzionario Responsabile

**PARERE DEL RESPONSABILE DEL SETTORE LAVORI PUBBLICI, MANUTENZIONI STRAORDINARIE ED ORDINARIE, INFRASTRUTTURE, EDILIZIA SCOLASTICA, ESPROPRI, PATRIMONIO E DEMANIO**  
ai sensi dell'art 49, del D.to L.vo 267/2000

Favorevole

li. 10/07/2025

Il Dirigente del Settore  
arch. Rosario Sarcinelli



**PARERE DEL RESPONSABILE DEL SETTORE PROGRAMMAZIONE ECONOMICO FINANZIARIA**  
ai sensi dell'art 49, del D.to L.vo 267/2000

FAVOREVOLE perno constatando che il progetto risulta  
"OFF BALANCE" ovvero con rischio operativo totalmente a  
carico del partner privato e che non prevede oneri contributivi a  
carico dell'ente,

li. 13/07/2025

Il Dirigente di Settore  
dott.ssa Grazia Cialdella





CITTÀ  
DI ANDRIA

## Collegio dei Revisori dei Conti

### IL COLLEGIO

- ESAMINATA la proposta di deliberazione di Consiglio Comunale trasmessa in data 25.07.2025 prot. n. 76988, avente ad oggetto "Proposta di Finanza di Progetto, ai sensi dell'art. 193 D.Lgs. 31 marzo 2023 n. 36 e ss.mm.ii., relativa alla "PROGETTAZIONE ED ESECUZIONE DEI LAVORI DI RIFUNZIONALIZZAZIONE, NONCHÉ PER LA SUCCESSIVA GESTIONE OPERATIVA, DELLA PISCINA DEL COMUNE DI ANDRIA" Approvazione progetto di fattibilità tecnica ed economica, dichiarazione pubblico interesse e nomina soggetto promotore";
- VISTO l'art. 239, comma 1, lettera b) del D.Lgs n. 267/2000 che attribuisce all'Organo di Revisione la funzione di esprimere il proprio parere sulle proposte di deliberazione del Consiglio Comunale aventi ad oggetto le modalità di gestione dei servizi;
- VISTO l'art. 42, comma 2, lettera e) del D.Lgs. n. 267/2000 secondo il quale il "Consiglio ha competenza limitatamente ai seguenti atti fondamentali: organizzazione dei pubblici servizi, costituzione di istituzioni e aziende speciali, concessione dei pubblici servizi, partecipazione dell'ente locale a società di capitali, affidamento di attività o servizi mediante convenzione";
- RILEVATO che con PEC prot. 0005705 del 18/01/2024 è pervenuta la proposta di Project Financing avanzata dalla Società GEMIBEACH S.R.L. per la "Progettazione ed esecuzione dei lavori di rifunionalizzazione, nonché per la successiva gestione operativa, della piscina del Comune di Andria", ai sensi dell'art. 193 del D.Lgs. n. 36 del 31/03/2023;
- RILEVATO che la proposta progettuale è stata oggetto di approfondimento da parte degli uffici comunali, supportati dalla Società Finance Active Italia S.r.l. per la consulenza economico-finanziaria (Determinazione n. 1377 del 28/03/2025) e dall'arch. Rosario Sarcinelli per la valutazione tecnico-ingegneristica;
- RILEVATO che con Deliberazione di C.C. n. 55 del 30/09/2024 è stato approvato il Programma Triennale delle opere pubbliche e del programma triennale di acquisti di beni e servizi per il triennio 2024/2026 ed elenco annuale 2024, inserendo l'intervento "Gestione della piscina comunale di Andria, sita in Via delle Querce, con interventi di manutenzione, riqualificazione funzionale ed impiantistica";
- RILEVATO che la proposta è stata integrata e modificata con successive note prot. n. 0018374 del 18/02/2025, n. 0069688 del 07/07/2025 e n. 0070889 del 09/07/2025;
- RILEVATO che la durata della concessione è prevista in 20 anni dalla data di sottoscrizione della relativa convenzione;
- RILEVATO che il Quadro Economico degli Investimenti previsto nella proposta ammonta a € 876.894,00 (IVA esclusa), con spese di progettazione pari a € 93.386,00 oltre CNPAIA e IVA 22%;
- CONSIDERATO che l'Analisi di fattibilità economico-finanziaria è stata valutata da soggetti esterni all'Amministrazione ritenuti di comprovata esperienza in tema di finanza di progetto (Società FINANCE ACTIVE Italia S.r.l.):

**E**  
COMUNE DI ANDRIA  
Protocollo Generale della Città di Andria  
**COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE**  
Protocollo N. 0080326/2025 del 04/08/2025  
Firmatario: EZIO FILIPPO CASTOLDI, ELISABETTA CIPOLLIONI

Collegio dei Revisori dei Conti

- CONSIDERATO, altresì, che la richiamata valutazione di fattibilità economico-finanziaria si è conclusa con un giudizio positivo secondo il quale la proposta sarebbe vantaggiosa rispetto all'alternativa di un progetto autonomo nonché avrebbe il pregio di garantire la contabilizzazione della esternalizzazione dei rischi (*off balance sheet*) evitando di compromettere i saldi di bilancio dell'Ente;
- CONSIDERATO che l'Analisi di fattibilità tecnica dell'arch. Rosario Sarcinelli (prot. n. 0071378 del 10/07/2025) attesta la conformità della proposta progettuale alla normativa vigente e la presenza dei presupposti per l'approvazione;
- CONSIDERATO che la proposta di Partenariato Pubblico Privato rispetta i dettami dell'art. 174 del D.Lgs. n. 36/2023, garantendo la copertura dei fabbisogni finanziari da risorse private, l'allocazione del rischio operativo in capo al soggetto privato e l'ottenimento di un risultato di interesse pubblico;
- VISTO il parere favorevole di regolarità tecnica di cui all'art. 49 del D.Lgs. 267/2000 espresso dall'arch. Rosario Sarcinelli, Dirigente del Settore Lavori Pubblici, Manutenzioni Straordinarie ed Ordinarie, Infrastrutture, Edilizia Scolastica, Espropri, Patrimonio e Demanio in data 10/07/2025;
- VISTO il parere favorevole di regolarità contabile di cui all'art. 49 del D.Lgs. 267/2000 espresso dalla dott.ssa Grazia Cialdella, Dirigente del Settore Programmazione Economico-Finanziaria, in data 23/07/2025, con le precisazioni e condizioni in esso richiamate;

limitatamente alle proprie competenze

ESPRIME

parere favorevole alla suddetta proposta di deliberazione di Consiglio Comunale, uniformandosi alle precisazioni richiamate dalla Dirigente del Settore Programmazione Economico Finanziaria.

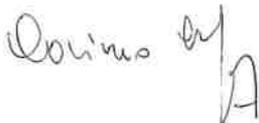
Andria, 04/08/2025

*Il Collegio dei Revisori dei Conti*

*dr. Cosimo Cafagna*

*dr. Ezio Filippo Castoldi*

*dott.ssa Elisabetta Cipolloni*



## IL COLLEGIO

- ESAMINATA la proposta di deliberazione di Consiglio Comunale trasmessa in data 25.07.2025 prot. n. 76988, avente ad oggetto "Proposta di Finanza di Progetto, ai sensi dell'art. 193 D.Lgs. 31 marzo 2023 n. 36 e ss.mm.ii., relativa alla "PROGETTAZIONE ED ESECUZIONE DEI LAVORI DI RIFUNZIONALIZZAZIONE, NONCHÉ PER LA SUCCESSIVA GESTIONE OPERATIVA, DELLA PISCINA DEL COMUNE DI ANDRIA" Approvazione progetto di fattibilità tecnica ed economica, dichiarazione pubblico interesse e nomina soggetto promotore";
- VISTO l'art. 239, comma 1, lettera b) del D.Lgs n. 267/2000 che attribuisce all'Organo di Revisione la funzione di esprimere il proprio parere sulle proposte di deliberazione del Consiglio Comunale aventi ad oggetto le modalità di gestione dei servizi;
- VISTO l'art. 42, comma 2, lettera e) del D.Lgs. n. 267/2000 secondo il quale il "Consiglio ha competenza limitatamente ai seguenti atti fondamentali: organizzazione dei pubblici servizi, costituzione di istituzioni e aziende speciali, concessione dei pubblici servizi, partecipazione dell'ente locale a società di capitali, affidamento di attività o servizi mediante convenzione";
- RILEVATO che con PEC prot. 0005705 del 18/01/2024 è pervenuta la proposta di Project Financing avanzata dalla Società GEMIBEACH S.R.L. per la "Progettazione ed esecuzione dei lavori di rifunZIONALIZZAZIONE, nonché per la successiva gestione operativa, della piscina del Comune di Andria", ai sensi dell'art. 193 del D.Lgs. n. 36 del 31/03/2023;
- RILEVATO che la proposta progettuale è stata oggetto di approfondimento da parte degli uffici comunali, supportati dalla Società Finance Active Italia S.r.l. per la consulenza economico-finanziaria (Determinazione n. 1377 del 28/03/2025) e dall'arch. Rosario Sarcinelli per la valutazione tecnico-ingegneristica;
- RILEVATO che con Deliberazione di C.C. n. 55 del 30/09/2024 è stato approvato il Programma Triennale delle opere pubbliche e del programma triennale di acquisti di beni e servizi per il triennio 2024/2026 ed elenco annuale 2024, inserendo l'intervento "Gestione della piscina comunale di Andria, sita in Via delle Querce, con interventi di manutenzione, riqualificazione funzionale ed impiantistica";
- RILEVATO che la proposta è stata integrata e modificata con successive note prot. n. 0018374 del 18/02/2025, n. 0069688 del 07/07/2025 e n. 0070889 del 09/07/2025;
- RILEVATO che la durata della concessione è prevista in 20 anni dalla data di sottoscrizione della relativa convenzione;
- RILEVATO che il Quadro Economico degli Investimenti previsto nella proposta ammonta a € 876.894,00 (IVA esclusa), con spese di progettazione pari a € 93.386,00 oltre CNPAIA e IVA 22%;
- CONSIDERATO che l'Analisi di fattibilità economico-finanziaria è stata valutata da soggetti esterni all'Amministrazione ritenuti di comprovata esperienza in tema di finanza di progetto (Società FINANCE ACTIVE Italia S.r.l.):

Collegio dei Revisori dei Conti

- CONSIDERATO, altresì, che la richiamata valutazione di fattibilità economico-finanziaria si è conclusa con un giudizio positivo secondo il quale la proposta sarebbe vantaggiosa rispetto all'alternativa di un progetto autonomo nonché avrebbe il pregio di garantire la contabilizzazione della esternalizzazione dei rischi (*off balance sheet*) evitando di compromettere i saldi di bilancio dell'Ente;
- CONSIDERATO che l'Analisi di fattibilità tecnica dell'arch. Rosario Sarcinelli (prot. n. 0071378 del 10/07/2025) attesta la conformità della proposta progettuale alla normativa vigente e la presenza dei presupposti per l'approvazione;
- CONSIDERATO che la proposta di Partenariato Pubblico Privato rispetta i dettami dell'art. 174 del D.Lgs. n. 36/2023, garantendo la copertura dei fabbisogni finanziari da risorse private, l'allocazione del rischio operativo in capo al soggetto privato e l'ottenimento di un risultato di interesse pubblico;
- VISTO il parere favorevole di regolarità tecnica di cui all'art. 49 del D.Lgs. 267/2000 espresso dall'arch. Rosario Sarcinelli, Dirigente del Settore Lavori Pubblici, Manutenzioni Straordinarie ed Ordinarie, Infrastrutture, Edilizia Scolastica, Espropri, Patrimonio e Demanio in data 10/07/2025;
- VISTO il parere favorevole di regolarità contabile di cui all'art. 49 del D.Lgs. 267/2000 espresso dalla dott.ssa Grazia Cialdella, Dirigente del Settore Programmazione Economico-Finanziaria, in data 23/07/2025, con le precisazioni e condizioni in esso richiamate;

limitatamente alle proprie competenze

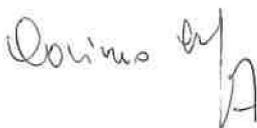
ESPRIME

parere favorevole alla suddetta proposta di deliberazione di Consiglio Comunale, uniformandosi alle precisazioni richiamate dalla Dirigente del Settore Programmazione Economico Finanziaria.

Andria, 04/08/2025

*Il Collegio dei Revisori dei Conti*

dr. Cosimo Cafagna



dr. Ezio Filippo Castoldi



ELISABETTA  
CIPOLLONI  
04.08.2025  
11:33:49  
GMT+01:00



Nome: CASTOLDI EZIO FILIPPO  
Emesso da: InfoCamere Qualified Electronic Signature C