

COMUNE DI MONTESILVANO

Provincia di Pescara

PROGETTO

PROPOSTA DI PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO
AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 175, COMMA 2, DEL DECRETO
LEGISLATIVO 31 MARZO 2023, N. 36 (CODICE DEI CONTRATTI PUBBLICI)
PER LA REALIZZAZIONE DI UN COMPLESSO POLIFUNZIONALE
IN CONCESSIONE PRESSO L'AREA EX VILLA FALINI,
COSTITUITO DA UNA RESIDENZA PER ANZIANI CON ANNESSO
POLIAMBULATORIO ED UNO STUDENTATO
SITO IN CORSO UMBERTO I N. 357 DEL COMUNE DI MONTESILVANO
DISTINTO AL NCEU AL FG. 27 PART. 535

IL PROPONENTE

DOMUS HARMONIA S.R.L.

Via Massimo D'Azeglio n. 4

65015 Montesilvano (Pe)

Partita IVA: 02435780685



Firmato digitalmente da:

Tozzo Francesco

Firmato il 31/01/2026 09:36

Seriale Certificato: 5362668

Valido dal 09/01/2026 al 09/01/2029

InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

ELABORATO PROGETTUALE

RELAZIONE TECNICA DELLA PROPOSTA

TAVOLA:	EDC_RT				
SCALA:	-				
DATA:	GENNAIO 2026				
AGGIORNAMENTI:	-				
REVISIONI:	00	01	02	03	04

VISTI ED ANNOTAZIONI DEGLI ENTI

IL PROGETTISTA

(Ing. Antonino Prosperi)

Firmato digitalmente da

ANTONINO PROSPERI

O = Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pescara

T = Ingegnere

SerialNumber = TINIT-PRSN66L08F646F

C = IT

Data e ora della firma: 30/01/2026 11:22:10



Studio di Ingegneria e Servizi
Dott. Ing. Antonino Prosperi

65015 Montesilvano (PE) - Via Marinelli, 99 Tel/Fax: 085.4492735

e-mail: studioprospersi99@gmail.com Pec: antonino.prospersi@ingpec.eu



STUDIO DI INGEGNERIA E SERVIZI
DOTT. ING. ANTONINO PROSPERI

Via Marinelli n.99 65015 Montesilvano (Pescara)
Tel +39.085.4492735 e-mail: studioprosp99@gmail.com

PROGETTISTA:	ING. ANTONINO PROSPERI
D.LL.:	ING. ANTONINO PROSPERI
COMMITTENTE:	DOMUS HARMONIA SRL
PROPOSTA:	COMPLESSO POLIFUNZIONALE
PROCEDIMENTO	PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO
PAG. 1 DI 37	

Sommario

1. PREMESSA GENERALE	3
2. INQUADRAMENTO NORMATIVO E PROCEDURALE	5
3. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E CONTESTO SOCIO-DEMOGRAFICO	7
4. STATO DI FATTO DEGLI IMMOBILI E DELLE AREE INTERESSATE DALL'INTERVENTO	9
4.1 Descrizione delle opere esistenti	10
4.2 Indici e parametri di P.R.G. del lotto	11
4.3 Obiettivi e benefici per la collettività	12
4.4 Mobilità sostenibile, sicurezza urbana e accessibilità	12
5. DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'INTERVENTO PROPOSTO	13
5.1 Localizzazione e caratteri generali dell'intervento	14
5.2 Descrizione tecnica dell'intervento	15
5.2.1 ristrutturazione residenza per anziani per 19 posti (RESIDENZA ANZIANI)	16
5.2.2 realizzazione poliambulatorio a servizio della residenza per anziani e per fruitori esterni (POLIAMBULATORIO)	16
5.2.3 realizzazione residenza per studenti (STUDENTATO)	17
5.3 Indirizzi del progetto	18
6. FATTIBILITÀ TECNICA DELL'INTERVENTO	18
7. FATTIBILITÀ URBANISTICA E COMPATIBILITÀ CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE	21
8.1 Struttura e finalità del Piano Economico Finanziario	23
8.2 Quadro dei costi di investimento iniziale	23
8.3 Costi di gestione operativa e di manutenzione	23
8.4 Struttura dei ricavi e flussi economici attesi	24
8.5 Struttura finanziaria dell'operazione	24
8.6 Equilibrio economico-finanziario e durata della concessione	24
8.7 Analisi di sensitività e resilienza dell'operazione	25
8.8 Ruolo del PEF nella valutazione preliminare ex art. 175	25
9. ANALISI DELLA CONVENIENZA DEL PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO	25
9.1 Limiti del ricorso alle forme tradizionali di affidamento	26
9.2 Riduzione dell'impegno finanziario dell'Amministrazione	26
9.3 Trasferimento e gestione del rischio operativo	26
9.4 Valorizzazione delle competenze del soggetto privato	27



STUDIO DI INGEGNERIA E SERVIZI
DOTT. ING. ANTONINO PROSPERI
Via Marinelli n.99 65015 Montesilvano (Pescara)
Tel +39.085.4492735 e-mail: studioprosp99@gmail.com

PROGETTISTA:	ING. ANTONINO PROSPERI
D.LL.:	ING. ANTONINO PROSPERI
COMMITTENTE:	DOMUS HARMONIA SRL
PROPOSTA:	COMPLESSO POLIFUNZIONALE
PROCEDIMENTO	PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO
PAG. 2 DI 37	

9.5 Gestione integrata dell'intervento e qualità del servizio	27
9.6 Miglioramento del rapporto costi/benefici e Value for Money.....	27
9.7 Coerenza con i principi dell'azione amministrativa.....	28
9.8 Conclusioni sulla convenienza del PPP	28
10. ALLOCAZIONE DEL RISCHIO OPERATIVO	28
10.1 Definizione di rischio operativo e quadro normativo di riferimento	28
10.2 Rischi allocati in capo al concessionario privato	29
10.2.1 Rischio di progettazione	29
10.2.2 Rischio di costruzione.....	29
10.2.3 Rischio di disponibilità dell'opera.....	29
10.2.4 Rischio di gestione e manutenzione.....	30
10.2.5 Rischio economico e di performance del servizio	30
10.3 Rischi residuali in capo all'Amministrazione concedente	30
10.4 Coerenza dell'allocazione dei rischi con la normativa e le Linee Guida ANAC.....	30
10.5 Valenza dell'allocazione del rischio ai fini della sostenibilità dell'operazione	31
11. INTERESSE PUBBLICO PERSEGUITO E BENEFICI PER LA COLLETTIVITÀ	31
11.1 Risposta strutturata a un bisogno collettivo primario	31
11.2 Miglioramento della qualità dei servizi e delle condizioni di assistenza.....	32
11.3 Valorizzazione del patrimonio pubblico e sostenibilità dell'intervento.....	32
11.4 Impatti occupazionali e sviluppo economico locale.....	32
11.5 Rafforzamento della rete dei servizi alla persona.....	32
11.6 Promozione di modelli assistenziali innovativi e sostenibili	33
11.7 Valenza complessiva dell'interesse pubblico perseguito	33
12. IMPATTO SUL BILANCIO DELL'ENTE E SOSTENIBILITÀ FINANZIARIA	33
12.1 Assenza di oneri di investimento diretto per l'Amministrazione	34
12.2 Corrispettivi concessori e compatibilità con il bilancio pluriennale.....	34
12.3 Assenza di incremento dell'indebitamento pubblico.....	34
12.4 Programmazione finanziaria e prevedibilità della spesa.....	34
12.5 Coerenza con i principi di sana gestione finanziaria	35
12.6 Sostenibilità finanziaria complessiva dell'operazione	35
13. CONCLUSIONI FINALI.....	36

	STUDIO DI INGEGNERIA E SERVIZI DOTT. ING. ANTONINO PROSPERI Via Marinelli n.99 65015 Montesilvano (Pescara) Tel +39.085.4492735 e-mail: studioprosp99@gmail.com	
	PROGETTISTA:	ING. ANTONINO PROSPERI
	D.L.L.:	ING. ANTONINO PROSPERI
	COMMITTENTE:	DOMUS HARMONIA SRL
	PROPOSTA:	COMPLESSO POLIFUNZIONALE
	PROCEDIMENTO	PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO
PAG. 3 DI 37		

STRUTTURA DELLA PROPOSTA

PROGETTO: PROPOSTA DI PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ARTICOLO 175, COMMA 2, DEL DECRETO LEGISLATIVO 31 MARZO 2023, N. 36 (CODICE DEI CONTRATTI PUBBLICI) PER LA REALIZZAZIONE DI UN COMPLESSO POLIFUNZIONALE IN CONCESSIONE PRESSO L'AREA EX VILLA FALINI, COSTITUITO DA UNA RESIDENZA PER ANZIANI CON ANNESSO POLIAMBULATORIO ED UNO STUDENTATO SITO IN CORSO UMBERTO I N.357 DEL COMUNE DI MONTESILVANO DISTINTO AL NCEU FG. 27 PART. 535

PROPONENTE: DOMUS HARMONIA S.R.L.

Via Massimo D'Azeglio n. 4 65015 Montesilvano (Pescara)

Partita IVA: 02435780685

1. PREMESSA GENERALE

La presente Relazione preliminare di convenienza e fattibilità è redatta dalla DOMUS HARMONIA S.r.l., in qualità di soggetto proponente, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 175, comma 2, del Decreto Legislativo 31 marzo 2023, n. 36 (Codice dei Contratti Pubblici), ed è finalizzata a supportare l'Amministrazione competente nella valutazione dell'opportunità di ricorrere allo strumento del Partenariato Pubblico Privato (PPP) per la realizzazione e la gestione di un complesso polifunzionale a destinazione socio-assistenziale.

La valutazione preliminare di cui all'art. 175 del D.Lgs. 36/2023 costituisce un passaggio imprescindibile del procedimento decisionale, in quanto consente all'Amministrazione di verificare, in via preventiva e

	STUDIO DI INGEGNERIA E SERVIZI DOTT. ING. ANTONINO PROSPERI Via Marinelli n.99 65015 Montesilvano (Pescara) Tel +39.085.4492735 e-mail: studioprosp99@gmail.com	
	PROGETTISTA:	ING. ANTONINO PROSPERI
	D.LL.:	ING. ANTONINO PROSPERI
	COMMITTENTE:	DOMUS HARMONIA SRL
	PROPOSTA:	COMPLESSO POLIFUNZIONALE
	PROCEDIMENTO	PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO
PAG. 4 DI 37		

motivata, la convenienza del ricorso al partenariato rispetto alle forme tradizionali di affidamento, nonché la capacità dell'operazione proposta di perseguire l'interesse pubblico in modo efficace, efficiente ed economicamente sostenibile. Tale valutazione rappresenta altresì il presupposto necessario per l'approvazione del Progetto di Fattibilità Tecnico-Economica (PFTE) di cui all'art. 42 del medesimo decreto e per l'eventuale avvio della procedura di affidamento in concessione disciplinata dall'art. 193.

La proposta elaborata dalla DOMUS HARMONIA S.r.l. si colloca all'interno di un contesto generale caratterizzato da mutamenti strutturali di natura demografica, sociale ed economica, che incidono in maniera significativa sulla capacità degli enti pubblici di rispondere in modo diretto e autonomo ai bisogni emergenti della collettività. In particolare, il settore dei servizi socio-assistenziali risulta oggi interessato da una crescita costante e strutturale della domanda, connessa all'invecchiamento della popolazione, all'aumento delle condizioni di fragilità sociale e alla crescente complessità dei bisogni assistenziali.

A fronte di tale scenario, gli enti pubblici si trovano spesso a dover operare in un quadro finanziario caratterizzato da vincoli di bilancio stringenti, limiti alla capacità di indebitamento e necessità di garantire il rispetto degli equilibri economico-finanziari nel medio-lungo periodo. Tali condizioni rendono particolarmente complessa la realizzazione e, soprattutto, la gestione continuativa di strutture socio-assistenziali complesse mediante il ricorso a modelli tradizionali di finanziamento e affidamento, con il rischio di ritardi nella realizzazione degli interventi, carenze manutentive, inefficienze gestionali o difficoltà nel garantire standard qualitativi adeguati nel tempo.

In questo contesto, il Partenariato Pubblico Privato si configura come uno strumento idoneo a consentire all'Amministrazione di perseguire i propri obiettivi di interesse pubblico attraverso una collaborazione strutturata con il soggetto privato, valorizzando l'apporto di capitali, competenze tecniche, capacità organizzative e know-how gestionale. Il modello del PPP consente infatti di affrontare in modo unitario l'intero ciclo di vita dell'intervento — dalla progettazione alla realizzazione, dalla gestione alla manutenzione — superando la frammentazione tipica degli affidamenti tradizionali e favorendo una maggiore responsabilizzazione del soggetto concessionario.

La proposta avanzata dalla DOMUS HARMONIA S.r.l. è concepita proprio in questa logica, ponendosi l'obiettivo di offrire all'Amministrazione una soluzione integrata e sostenibile, capace di garantire nel tempo la funzionalità delle strutture, la qualità dei servizi erogati e la continuità gestionale. In tale prospettiva, il PPP consente una più efficiente allocazione del rischio operativo, in coerenza con quanto previsto dall'art. 177 del D.Lgs. 36/2023, trasferendo in capo al concessionario privato i rischi connessi

	STUDIO DI INGEGNERIA E SERVIZI DOTT. ING. ANTONINO PROSPERI Via Marinelli n.99 65015 Montesilvano (Pescara) Tel +39.085.4492735 e-mail: studioprosp99@gmail.com	PROGETTISTA:	ING. ANTONINO PROSPERI
		D.LL.:	ING. ANTONINO PROSPERI
		COMMITTENTE:	DOMUS HARMONIA SRL
		PROPOSTA:	COMPLESSO POLIFUNZIONALE
		PROCEDIMENTO	PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO
			PAG. 5 DI 37

alla progettazione, realizzazione, gestione e performance dell'intervento, e limitando l'esposizione dell'Amministrazione ai soli rischi non trasferibili.

La corretta allocazione del rischio operativo costituisce uno degli elementi qualificanti della proposta, in quanto incentiva il soggetto privato a perseguire elevati standard qualitativi, a contenere i costi di gestione e a garantire l'efficienza complessiva dell'intervento, in un'ottica di lungo periodo. Al contempo, l'Amministrazione mantiene un ruolo di indirizzo e controllo, assicurando il perseguimento dell'interesse pubblico e il rispetto delle finalità sociali dell'intervento.

La presente relazione è pertanto redatta con l'intento di fornire all'Amministrazione un quadro conoscitivo ampio, articolato e puntualmente motivato, idoneo a supportare una valutazione consapevole e trasparente della proposta di Partenariato Pubblico Privato presentata. In particolare, il documento si propone di dimostrare:

- la sussistenza dell'interesse pubblico sotteso all'intervento proposto, in relazione ai bisogni del territorio e agli obiettivi di politica sociale dell'Amministrazione;
- la fattibilità tecnica dell'intervento, sotto il profilo edilizio, impiantistico, funzionale e normativo;
- la sostenibilità economico-finanziaria dell'operazione per l'intera durata della concessione, come risultante dal Piano Economico Finanziario predisposto dal proponente;
- la convenienza del modello di Partenariato Pubblico Privato rispetto alle forme tradizionali di affidamento, in termini di rapporto costi/benefici, efficienza gestionale e gestione dei rischi;
- la corretta allocazione del rischio operativo in capo al concessionario privato, in conformità al quadro normativo vigente e alle migliori prassi in materia di PPP.

2. INQUADRAMENTO NORMATIVO E PROCEDURALE

La proposta di Partenariato Pubblico Privato presentata dalla DOMUS HARMONIA S.r.l., in qualità di soggetto proponente, trova il proprio inquadramento nel sistema normativo delineato dal Decreto Legislativo 31 marzo 2023, n. 36, recante il nuovo Codice dei Contratti Pubblici, che ha riformato in maniera organica e sistematica la disciplina degli affidamenti pubblici, ponendo particolare attenzione agli strumenti di collaborazione tra settore pubblico e settore privato finalizzati alla realizzazione di opere e servizi di interesse generale.

Il nuovo Codice dei Contratti Pubblici riconosce al Partenariato Pubblico Privato un ruolo centrale quale strumento idoneo a favorire l'efficienza dell'azione amministrativa, la sostenibilità finanziaria degli interventi e la corretta allocazione dei rischi, in un'ottica di gestione integrata dell'intero ciclo di vita

	STUDIO DI INGEGNERIA E SERVIZI DOTT. ING. ANTONINO PROSPERI Via Marinelli n.99 65015 Montesilvano (Pescara) Tel +39.085.4492735 e-mail: studioprosp99@gmail.com	PROGETTISTA:	ING. ANTONINO PROSPERI
		D.LL.:	ING. ANTONINO PROSPERI
		COMMITTENTE:	DOMUS HARMONIA SRL
		PROPOSTA:	COMPLESSO POLIFUNZIONALE
		PROCEDIMENTO	PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO
			PAG. 6 DI 37

dell'opera. In tale contesto, il PPP non si configura come una mera modalità alternativa di affidamento, bensì come un modello di cooperazione strutturata, fondato sulla condivisione di obiettivi, responsabilità e rischi tra Amministrazione e soggetto privato.

Il riferimento normativo principale della presente proposta è costituito, in particolare, dalle seguenti disposizioni del D.Lgs. 36/2023:

- articolo 42, che disciplina il Progetto di Fattibilità Tecnico-Economica (PFTE), quale livello progettuale necessario a definire le soluzioni tecniche, economiche e funzionali dell'intervento, nonché a supportare le valutazioni preliminari di competenza dell'Amministrazione;
- articoli 174 e 175, che regolano la disciplina generale del Partenariato Pubblico Privato, individuandone le caratteristiche essenziali e prevedendo l'obbligo di una valutazione preliminare di convenienza e fattibilità quale presupposto per il ricorso a tale strumento;
- articolo 177, che definisce il concetto di rischio operativo e ne disciplina l'allocazione, stabilendo che una quota significativa dello stesso debba essere trasferita in capo al concessionario privato;
- articolo 192, relativo al mantenimento dell'equilibrio economico-finanziario della concessione, quale condizione essenziale per la sostenibilità dell'operazione nel tempo;
- articolo 193, che disciplina le modalità di affidamento in concessione delle operazioni di Partenariato Pubblico Privato.

Ai sensi dell'articolo 175, comma 2, del D.Lgs. 36/2023, il ricorso al Partenariato Pubblico Privato deve essere preceduto da una valutazione preliminare finalizzata ad accertare, in modo puntuale e motivato, una serie di elementi qualificanti dell'operazione. In particolare, tale valutazione deve dimostrare:

- l'idoneità del progetto a essere finanziato con risorse private, anche in relazione alla capacità di generare flussi economici tali da garantire l'equilibrio del Piano Economico Finanziario;
- la capacità dell'operazione di ottimizzare il rapporto tra costi e benefici, rispetto alle forme tradizionali di affidamento e finanziamento;
- la corretta allocazione del rischio operativo, in coerenza con la normativa vigente e con le migliori prassi in materia di concessioni e PPP;
- la sostenibilità dell'operazione per il bilancio dell'ente pubblico, con particolare riferimento all'assenza di effetti negativi sugli equilibri di finanza pubblica nel medio-lungo periodo.

La presente relazione è pertanto redatta in piena coerenza con le suddette prescrizioni normative ed è strutturata in modo da consentire all'Amministrazione procedente una valutazione consapevole,

	STUDIO DI INGEGNERIA E SERVIZI DOTT. ING. ANTONINO PROSPERI Via Marinelli n.99 65015 Montesilvano (Pescara) Tel +39.085.4492735 e-mail: studioprosp99@gmail.com	
	PROGETTISTA:	ING. ANTONINO PROSPERI
	D.LL.:	ING. ANTONINO PROSPERI
	COMMITTENTE:	DOMUS HARMONIA SRL
	PROPOSTA:	COMPLESSO POLIFUNZIONALE
	PROCEDIMENTO	PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO
PAG. 7 DI 37		

approfondita e motivata della proposta avanzata dalla DOMUS HARMONIA S.r.l., mettendo a disposizione tutti gli elementi necessari per l'istruttoria tecnica, economica e giuridica di competenza.

Si evidenzia inoltre come il modello di Partenariato Pubblico Privato, così come delineato dal D.Lgs. 36/2023, consenta di perseguire in modo efficace i principi di economicità, efficacia ed efficienza dell'azione amministrativa, valorizzando il ruolo del soggetto privato quale operatore economico in grado di assumere una parte significativa del rischio operativo e di garantire, attraverso una gestione integrata e continuativa, la realizzazione e il mantenimento nel tempo di opere e servizi di elevata complessità.

In tale prospettiva, la proposta di PPP presentata dalla DOMUS HARMONIA S.r.l. si pone come strumento coerente con l'evoluzione normativa e con gli indirizzi del legislatore, offrendo all'Amministrazione una soluzione procedurale e gestionale idonea a coniugare l'interesse pubblico con la sostenibilità economico-finanziaria e la qualità delle prestazioni rese alla collettività.

3. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E CONTESTO SOCIO-DEMOGRAFICO

Il contesto territoriale di riferimento nel quale si inserisce la proposta di Partenariato Pubblico Privato presentata dalla DOMUS HARMONIA S.r.l. è caratterizzato, in linea con le principali dinamiche rilevabili a livello regionale e nazionale, da un progressivo e strutturale invecchiamento della popolazione, fenomeno che incide in maniera significativa sull'organizzazione e sulla sostenibilità dei servizi alla persona.

Le analisi demografiche degli ultimi anni evidenziano un aumento costante della popolazione appartenente alla fascia di età over 65, accompagnato da una crescita particolarmente rilevante della popolazione anziana non autosufficiente. Tale tendenza comporta un incremento degli indici di dipendenza strutturale, nonché un ampliamento delle condizioni di fragilità sociale e sanitaria, con effetti diretti sulla domanda di servizi socio-assistenziali e socio-sanitari a carattere continuativo.

Il mutamento della struttura demografica si accompagna, inoltre, a trasformazioni di natura sociale e familiare che incidono ulteriormente sulla capacità del sistema informale di assistenza di rispondere ai bisogni emergenti. La progressiva riduzione dei nuclei familiari tradizionali, l'aumento delle famiglie monocomponenti e la crescente mobilità lavorativa contribuiscono a limitare la disponibilità di reti familiari di supporto, rendendo sempre più necessario il ricorso a strutture organizzate e professionalizzate per l'assistenza alla popolazione anziana.

	STUDIO DI INGEGNERIA E SERVIZI DOTT. ING. ANTONINO PROSPERI Via Marinelli n.99 65015 Montesilvano (Pescara) Tel +39.085.4492735 e-mail: studioprosp99@gmail.com	PROGETTISTA:	ING. ANTONINO PROSPERI
		D.LL.:	ING. ANTONINO PROSPERI
		COMMITTENTE:	DOMUS HARMONIA SRL
		PROPOSTA:	COMPLESSO POLIFUNZIONALE
		PROCEDIMENTO	PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO
			PAG. 8 DI 37

In tale quadro, il sistema dei servizi alla persona è sottoposto a una pressione crescente, che mette in evidenza le criticità strutturali dell'offerta esistente. In molti contesti territoriali, le strutture socio-assistenziali risultano numericamente insufficienti, non adeguatamente distribuite sul territorio o non pienamente conformi agli standard normativi, funzionali e qualitativi attualmente richiesti. Ciò determina, da un lato, una difficoltà di accesso ai servizi da parte dell'utenza e, dall'altro, una ridotta capacità del sistema pubblico di garantire livelli essenziali e uniformi di assistenza.

Alla luce di tali considerazioni, emerge con chiarezza la necessità di interventi mirati di riqualificazione e potenziamento dell'offerta socio-assistenziale, capaci di rispondere in modo strutturato e duraturo ai bisogni del territorio. In questo scenario si colloca la proposta avanzata dalla DOMUS HARMONIA S.r.l., che si configura come risposta organica e sostenibile a un fabbisogno reale, attuale e documentabile.

L'intervento proposto è infatti finalizzato a:

- incrementare la disponibilità di servizi residenziali e assistenziali, ampliando la capacità ricettiva e migliorando la copertura territoriale dell'offerta;
- migliorare la qualità e l'adeguatezza delle strutture, attraverso soluzioni progettuali e organizzative coerenti con le esigenze dell'utenza anziana e con le normative vigenti;
- garantire standard elevati di sicurezza, accessibilità e comfort, elementi essenziali per la tutela della salute e del benessere degli ospiti;
- assicurare una gestione professionale, continuativa e qualificata nel tempo, in grado di garantire la stabilità del servizio e la qualità delle prestazioni erogate.

La proposta della DOMUS HARMONIA S.r.l. non si limita pertanto a rispondere a un'esigenza contingente, ma si inserisce in una visione di medio-lungo periodo, orientata alla costruzione di un modello di assistenza sostenibile e coerente con l'evoluzione dei bisogni sociali e demografici del territorio.

Un ulteriore elemento di rilevanza è rappresentato dalla localizzazione dell'intervento, che avviene in un contesto urbanisticamente idoneo e già destinato a funzioni di servizio pubblico e collettivo. Tale circostanza consente una piena integrazione dell'opera nel tessuto urbano esistente, evitando fenomeni di consumo di suolo e garantendo la compatibilità dell'intervento sotto il profilo urbanistico, ambientale e sociale.

La collocazione della struttura all'interno di un ambito già vocato ai servizi alla persona favorisce inoltre l'accessibilità dell'utenza, l'integrazione con la rete dei servizi esistenti e la possibilità di sviluppare sinergie con altri presidi socio-assistenziali e sanitari presenti sul territorio.

	STUDIO DI INGEGNERIA E SERVIZI DOTT. ING. ANTONINO PROSPERI Via Marinelli n.99 65015 Montesilvano (Pescara) Tel +39.085.4492735 e-mail: studioprospersi99@gmail.com	
	PROGETTISTA:	ING. ANTONINO PROSPERI
	D.L.L.:	ING. ANTONINO PROSPERI
	COMMITTENTE:	DOMUS HARMONIA SRL
	PROPOSTA:	COMPLESSO POLIFUNZIONALE
	PROCEDIMENTO	PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO
PAG. 9 DI 37		

In conclusione, l'analisi del contesto territoriale e socio-demografico evidenzia in modo chiaro come la proposta di Partenariato Pubblico Privato avanzata dalla DOMUS HARMONIA S.r.l. risponda a un fabbisogno strutturale del territorio, risultando coerente con le dinamiche demografiche in atto, con gli obiettivi di politica sociale dell'Amministrazione e con la necessità di garantire servizi socio-assistenziali di qualità, sostenibili e continuativi nel tempo.

4. STATO DI FATTO DEGLI IMMOBILI E DELLE AREE INTERESSATE DALL'INTERVENTO

L'intervento proposto dalla DOMUS HARMONIA S.r.l., in qualità di soggetto proponente, interessa un complesso immobiliare destinato a funzioni socio-assistenziali che, allo stato attuale, presenta criticità di natura strutturale, funzionale e impiantistica, tali da non consentire una piena rispondenza agli standard normativi, organizzativi e qualitativi oggi richiesti per strutture dedicate all'accoglienza e all'assistenza della popolazione anziana.

Lo stato di fatto degli immobili è il risultato di un'evoluzione nel tempo non accompagnata da interventi organici di adeguamento complessivo, con la conseguenza che le strutture risultano parzialmente obsolete sotto il profilo tecnico e non più pienamente coerenti con i modelli contemporanei di organizzazione dei servizi socio-assistenziali. In particolare, emergono criticità riconducibili sia alla conformazione edilizia degli spazi sia alle dotazioni impiantistiche, che incidono sulla funzionalità complessiva della struttura e sulla qualità del servizio erogabile.

Sotto il profilo strutturale e normativo, lo stato di fatto evidenzia la necessità di interventi finalizzati all'adeguamento alle disposizioni vigenti in materia di sicurezza, con particolare riferimento alla normativa antisismica e alle prescrizioni relative alla sicurezza degli edifici destinati a funzioni collettive e socio-assistenziali. Tali interventi risultano indispensabili al fine di garantire adeguati livelli di protezione per gli utenti, il personale e i visitatori, nonché per assicurare la durabilità e l'affidabilità delle strutture nel medio-lungo periodo.

Dal punto di vista igienico-sanitario, gli immobili presentano caratteristiche che richiedono un aggiornamento sostanziale per conformarsi agli standard oggi richiesti per le strutture destinate all'assistenza della popolazione anziana. In particolare, risultano necessari interventi di riqualificazione degli ambienti interni, finalizzati a migliorare le condizioni di salubrità, aerazione, illuminazione naturale e artificiale, nonché a garantire una corretta separazione dei percorsi e delle funzioni, in coerenza con le prescrizioni normative di settore.

	STUDIO DI INGEGNERIA E SERVIZI DOTT. ING. ANTONINO PROSPERI Via Marinelli n.99 65015 Montesilvano (Pescara) Tel +39.085.4492735 e-mail: studioprosp99@gmail.com	PROGETTISTA:	ING. ANTONINO PROSPERI
		D.LL.:	ING. ANTONINO PROSPERI
		COMMITTENTE:	DOMUS HARMONIA SRL
		PROPOSTA:	COMPLESSO POLIFUNZIONALE
		PROCEDIMENTO	PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO
		PAG. 10 DI 37	

Un ulteriore elemento di criticità riguarda il superamento delle barriere architettoniche. Le strutture esistenti, infatti, non risultano pienamente conformi ai requisiti di accessibilità e fruibilità previsti dalla normativa vigente, aspetto che assume un rilievo particolarmente significativo in considerazione della tipologia di utenza cui la struttura è destinata. L'assenza o l'inadeguatezza di soluzioni idonee a garantire la piena accessibilità limita l'autonomia degli ospiti e incide negativamente sulla qualità complessiva dell'esperienza di permanenza all'interno della struttura.

Sotto il profilo funzionale, la distribuzione interna degli spazi risulta non più coerente con i modelli organizzativi attuali dei servizi socio-assistenziali, che richiedono una maggiore flessibilità e una chiara articolazione delle funzioni. In particolare, emerge la necessità di:

- una più netta separazione tra aree pubbliche, aree di servizio e aree residenziali;
- una riorganizzazione dei percorsi interni, al fine di garantire sicurezza, efficienza e facilità di orientamento;
- la presenza di spazi comuni adeguati alle esigenze di socializzazione, aggregazione e assistenza degli ospiti.

Le dotazioni impiantistiche esistenti, infine, risultano in parte obsolete e non pienamente rispondenti agli standard di efficienza, affidabilità e sicurezza oggi richiesti. Ciò rende necessario un intervento di adeguamento e di efficientamento degli impianti tecnologici, con particolare riferimento agli impianti elettrici, termici, di climatizzazione, idrico-sanitari e di sicurezza, al fine di garantire livelli adeguati di comfort ambientale, continuità del servizio e contenimento dei costi di gestione nel tempo.

Alla luce delle criticità sopra evidenziate, la proposta di intervento avanzata dalla DOMUS HARMONIA S.r.l. non si configura come un semplice intervento manutentivo o di parziale adeguamento, bensì come una operazione di riqualificazione complessiva e integrata, finalizzata a restituire piena funzionalità e valore pubblico al patrimonio immobiliare esistente.

L'intervento proposto è infatti concepito per trasformare il complesso immobiliare in una struttura pienamente conforme alle normative vigenti, funzionalmente efficiente e idonea a ospitare servizi socio-assistenziali moderni, sostenibili e continuativi nel tempo. In tale prospettiva, la riqualificazione degli immobili rappresenta un passaggio essenziale per garantire la qualità dell'offerta assistenziale, la sicurezza degli utenti e la sostenibilità gestionale dell'intervento nel medio-lungo periodo.

4.1 Descrizione delle opere esistenti

L'area interessata dall'intervento è ubicata nel Comune di Montesilvano su Corso Umberto al n° 357, individuata catastalmente nel foglio n° 27 alla particella 535; la superficie del lotto è di 3.345 mq., la cui

	STUDIO DI INGEGNERIA E SERVIZI DOTT. ING. ANTONINO PROSPERI Via Marinelli n.99 65015 Montesilvano (Pescara) Tel +39.085.4492735 e-mail: studioprospersi99@gmail.com	PROGETTISTA:	ING. ANTONINO PROSPERI
		D.LL.:	ING. ANTONINO PROSPERI
		COMMITTENTE:	DOMUS HARMONIA SRL
		PROPOSTA:	COMPLESSO POLIFUNZIONALE
		PROCEDIMENTO	PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO
			PAG. 11 DI 37

area è intitolata “Villa Emma Vannucci Falini”, in quanto per volontà della sua famiglia, donando al Comune i propri beni, ha permesso di proporre la seguente proposta.

L'attuale residenza per anziani si sviluppa su tre livelli del fabbricato principale e due fabbricati accessori oltre alle aree esterne pavimentate e destinate al verde.

Gli edifici posti a nord ed a sud rispetto all'edificio principale, poiché fortemente compromessi sotto il profilo statico e fortemente ammalorati dal punto di vista igienico sanitario, saranno demoliti per consentire l'ottimizzazione del nuovo insediamento (residenza anziani – poliambulatorio e studentato).

La casa di riposo costituisce e rappresenta di fatto, l'unica struttura ricettiva per anziani della Città di Montesilvano.

La crisi economica e le crescenti difficoltà di sostegno sociale a favore degli anziani più bisognosi, determina la necessità di porre attenzione ad interventi mirati alla sua riqualificazione.

La struttura in argomento è ubicata in una zona strategica del territorio, caratterizzata da un consolidato sviluppo urbano, costituito da nuclei residenziali/commerciali e da edifici di medie dimensioni.

Sotto il profilo urbanistico essa ricade in zona tipizzata dal vigente P.R.G. di Montesilvano come “ZONA F3 — Attrezzature e Servizi Pubblici”.

L'area e l'immobile in esso ubicato non sono sottoposti a vincolo di tutela, ai sensi della Legge Regionale vigente.

La conformità della presente proposta ai disposti del vigente P.R.G. può considerarsi completa; difatti l'intervento riguarda lavori di adeguamento similare al fabbricato principale, adeguamento alle normative sanitarie per le residenze per anziani, riqualificazione delle strutture edilizie senza ampliamenti volumetrici, adeguamento igienico-sanitario, sistemazioni esterne, messa a norma dell'accessibilità e realizzazione di impianti a norma.

Le opere proposte che ricadono esclusivamente nell'ambito territoriale Zona F3”, che prevede: la destinazione a servizi e attrezzature pubbliche, scolastiche, religiose, amministrative, culturali, sanitarie e assistenziali, commerciale (mercati pubblici), sportive, ricreative.

L'iniziativa ha l'obiettivo di rispettare, concretizzare e tutelare le disposizioni testamentarie, attraverso opere di riqualificazione, con finalità di valorizzazione a carattere sociale/assistenziale.

4.2 Indici e parametri di P.R.G. del lotto

L'intero intervento di progetto è realizzato in conformità alle norme urbanistiche vigenti, nonostante la necessità di costruire un insediamento ad uso “STUDENTATO” ma in linea alle destinazioni d'uso dell'area, nei limiti dimensionali del P.R.G.

E' di tutta evidenza che trattandosi di opera pubblica, di interesse sociale ed assistenziale, su immobili di

	STUDIO DI INGEGNERIA E SERVIZI DOTT. ING. ANTONINO PROSPERI Via Marinelli n.99 65015 Montesilvano (Pescara) Tel +39.085.4492735 e-mail: studioprosp99@gmail.com	
	PROGETTISTA:	ING. ANTONINO PROSPERI
	D.LL.:	ING. ANTONINO PROSPERI
	COMMITTENTE:	DOMUS HARMONIA SRL
	PROPOSTA:	COMPLESSO POLIFUNZIONALE
	PROCEDIMENTO	PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO
PAG. 12 DI 37		

proprietà pubblica, il titolo autorizzativo potrà essere ratificato con approvazione del Consiglio Comunale ai sensi della Legge n. 1/78 art. 1 e successive modifiche ed integrazioni.

Il Piano Regolatore Generale destina l'area in Sottozona F3 - Attrezzatura e servizi pubblici ai sensi dell'art. 62 delle N.T.A., con le seguenti destinazioni: scolastiche, religiose, amministrative, culturali, sanitarie e assistenziale, commerciali (Mercati pubblici), sportive, ricettive e trasportuali.

Parametri Urbanistici e Dati - Art. 62 N.T.A.

Utilizzazione Fondiaria - Uf: 0,60 mg/mg

Parcheggi - P: 1,00 mq / 10,00 mc.

Quadrante di appartenenza Q2

Verde privato - Vp: 20%

Rapporto di copertura - Q: 30%

Altezza massima consentita Hmax: 15,50 ml

Indice di permeabilità del suolo - 1.p.s.: > 25%

4.3 Obiettivi e benefici per la collettività

Questo intervento si pone come obiettivo quello di riqualificare la struttura principale, al fine di preservarne la valenza e garantire lo svolgimento delle attività ricettive assistenziali, nel rispetto della volontà testamentaria, soprattutto sotto l'aspetto riqualificativo partendo dalle condizioni igienico-sanitarie e delle disposizioni relative all'adeguamento degli edifici esistenti alle intervenute normative sismiche, agli impianti e della sicurezza a norma di legge.

4.4 Mobilità sostenibile, sicurezza urbana e accessibilità

La struttura pubblica è ovviamente destinata all'accoglienza di soggetti anziani secondo le disposizioni testamentarie già citate.

La stessa è facilmente accessibile dagli ingressi posti su Corso Umberto I, n 355 e 357, oltre che da quelli ipotizzabili sulle altre tre vie che circondano il complesso edilizio.

L'accessibilità sarà garantita in maniera diffusa all'interno dell'intero complesso edilizio mediante la realizzazione di rampe, percorsi facilitati, ascensori per disabili, montalettighe, spazio riservato alle emergenze ed all'accessibilità dei mezzi di soccorso e delle ambulanze, uso plurimo di parte della struttura, accessibilità ai visitatori, ecc.



STUDIO DI INGEGNERIA E SERVIZI
DOTT. ING. ANTONINO PROSPERI

Via Marinelli n.99 65015 Montesilvano (Pescara)
Tel +39.085.4492735 e-mail: studioprospersi99@gmail.com

PROGETTISTA:	ING. ANTONINO PROSPERI
D.LL.:	ING. ANTONINO PROSPERI
COMMITTENTE:	DOMUS HARMONIA SRL
PROPOSTA:	COMPLESSO POLIFUNZIONALE
PROCEDIMENTO	PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO
PAG. 13 DI 37	

5. DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'INTERVENTO PROPOSTO

La proposta di Partenariato Pubblico Privato avanzata dalla DOMUS HARMONIA S.r.l., in qualità di soggetto proponente, prevede la realizzazione di un intervento organico, integrato e unitario, finalizzato alla riqualificazione, rifunzionalizzazione e gestione di un complesso immobiliare a destinazione socio-assistenziale, concepito per rispondere in modo strutturato, sostenibile e continuativo ai bisogni della **popolazione anziana e della popolazione giovane insediata nel complesso ad uso "Studentato"**.

L'intervento si articola in un insieme coordinato di attività che comprendono, in particolare:

- la progettazione esecutiva delle opere, sviluppata in coerenza con il PFTE e con gli indirizzi dell'Amministrazione;
- la realizzazione degli interventi edilizi, strutturali e impiantistici, necessari all'adeguamento e alla riqualificazione del complesso;
- l'adeguamento normativo e funzionale delle strutture, in conformità alle disposizioni vigenti in materia di sicurezza, accessibilità, igiene e assistenza;
- la gestione e manutenzione del complesso per l'intera durata della concessione, secondo un modello organizzativo integrato e orientato alla qualità del servizio.

L'intervento è concepito secondo un approccio unitario e integrato, che considera l'opera non come un insieme di elementi separati, ma come un sistema complesso nel quale le scelte progettuali, le modalità di realizzazione e il modello gestionale risultano strettamente interconnessi. In tale prospettiva, la fase di progettazione assume un ruolo centrale e strategico, in quanto finalizzata non solo al rispetto delle prescrizioni normative e tecniche, ma anche all'ottimizzazione dei processi gestionali, alla durabilità delle soluzioni adottate e alla sostenibilità complessiva dell'intervento nel medio-lungo periodo.

La progettazione degli spazi e delle funzioni è orientata alla realizzazione di un ambiente sicuro, accogliente e funzionale, in grado di favorire il benessere psicofisico degli utenti e di garantire condizioni operative efficienti per il personale. In particolare, la configurazione spaziale e funzionale del complesso è pensata per assicurare:

- la sicurezza e il benessere degli utenti, attraverso soluzioni progettuali che riducono i rischi, facilitano la mobilità interna e garantiscono ambienti confortevoli;
- la facilità di accesso e di orientamento all'interno della struttura, mediante una chiara organizzazione dei percorsi e una leggibilità immediata degli spazi;
- l'efficienza dei percorsi interni per il personale, con una razionalizzazione delle distanze e delle relazioni funzionali tra le diverse aree operative;

	STUDIO DI INGEGNERIA E SERVIZI DOTT. ING. ANTONINO PROSPERI Via Marinelli n.99 65015 Montesilvano (Pescara) Tel +39.085.4492735 e-mail: studioprosp99@gmail.com	PROGETTISTA:	ING. ANTONINO PROSPERI
		D.L.L.:	ING. ANTONINO PROSPERI
		COMMITTENTE:	DOMUS HARMONIA SRL
		PROPOSTA:	COMPLESSO POLIFUNZIONALE
		PROCEDIMENTO	PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO
			PAG. 14 DI 37

- la separazione funzionale tra le diverse attività svolte, distinguendo in modo chiaro le aree residenziali, le aree comuni, le aree di servizio e le aree destinate alle attività assistenziali.

Particolare attenzione è riservata alla progettazione degli spazi comuni, delle aree di socializzazione e degli ambienti dedicati alle attività collettive, riconosciuti come elementi fondamentali per il mantenimento delle capacità relazionali, cognitive e funzionali degli ospiti. Tali spazi sono concepiti non come elementi accessori, ma come parti integranti del modello assistenziale proposto, in grado di contribuire in modo significativo alla qualità della vita degli utenti.

L'intervento prevede inoltre una specifica cura nella progettazione delle aree residenziali, che saranno organizzate per garantire condizioni di comfort, privacy e sicurezza, nel rispetto delle esigenze specifiche della popolazione anziana. Gli ambienti saranno dimensionati e configurati in modo da favorire l'autonomia degli ospiti, riducendo al minimo le situazioni di disagio e facilitando l'attività di assistenza da parte del personale.

Dal punto di vista gestionale, la proposta della DOMUS HARMONIA S.r.l. si fonda su un modello che integra in modo coerente la fase di realizzazione dell'opera con la successiva fase di gestione e manutenzione. Tale integrazione consente di orientare sin dalla fase progettuale le scelte tecniche verso soluzioni che garantiscano affidabilità, facilità di manutenzione e contenimento dei costi di gestione nel tempo, contribuendo alla sostenibilità economico-finanziaria dell'intervento.

La gestione del complesso per l'intera durata della concessione rappresenta un elemento qualificante della proposta, in quanto consente al concessionario di assumere la responsabilità complessiva della performance dell'opera e dei servizi erogati. In tale contesto, la manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili e degli impianti è concepita come parte integrante del servizio, finalizzata a preservare nel tempo la funzionalità, la sicurezza e il valore del patrimonio immobiliare.

5.1 Localizzazione e caratteri generali dell'intervento

L'area interessata dall'intervento è ubicata nel Comune di Montesilvano su Corso Umberto al n° 355-357, individuata catastalmente nel foglio n° 27 alla particella 535 e la superficie del lotto è di 3.345 mq.

In seguito alla donazione al Comune di Montesilvano del terreno e degli immobili in esso insistenti da parte del defunto Fulvio Falini e su precisa volontà testamentaria del medesimo, la proprietà dovrà essere destinata ad **attività socio assistenziali, attrezzature e servizi pubblici**.

Da un punto di vista urbanistico l'intervento, conforme alle norme del P.R.G., non necessita di varianti urbanistiche, né di nulla-osta ambientali, salvo eventuale parere preventivo ASL in merito al rispetto dei requisiti igienico-sanitari del progetto.

	STUDIO DI INGEGNERIA E SERVIZI DOTT. ING. ANTONINO PROSPERI Via Marinelli n.99 65015 Montesilvano (Pescara) Tel +39.085.4492735 e-mail: studioprosp99@gmail.com	PROGETTISTA:	ING. ANTONINO PROSPERI
		D.LL.:	ING. ANTONINO PROSPERI
		COMMITTENTE:	DOMUS HARMONIA SRL
		PROPOSTA:	COMPLESSO POLIFUNZIONALE
		PROCEDIMENTO	PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO
			PAG. 15 DI 37

Pertanto il progetto oggetto di istanza potrebbe essere velocemente appaltabile previo validazione/approvazione comunale.

L'Azienda Speciale, tuttavia, non avendo capacità finanziarie per intervenire direttamente intende affidare l'esecuzione dei lavori e la gestione del Complesso Polifunzionale ad un soggetto privato qualificato; in questo caso, le procedure previste dal Codice dei Contratti Pubblici sono:

l'affidamento mediante la concessione ponendo a base di gara uno studio di fattibilità (sulla base dell'importo lavori stimato), mediante pubblicazione di un bando finalizzato alla presentazione di offerte che contemplino l'utilizzo di risorse anche totalmente a carico dei soggetti proponenti, mediante l'esecuzione dei lavori, nonché la gestione funzionale ed economica dell'opera stessa per una durata generalmente **trentennale**.

5.2 Descrizione tecnica dell'intervento

L'organizzazione del progetto prevede la ristrutturazione del fabbricato originale e principale da destinare a **residenza per anziani**, la riunione dei fabbricati obsoletti (previa demolizione degli stessi) per la creazione di un **poliambulatorio** e la realizzazione di un edificio ad uso **Studentato**.

Il lotto è completamente perimetrato da una recinzione da ristrutturare, con l'inserimento di nuovi elementi e la modifica di alcuni tratti, onde ottenere l'ottimale utilizzo dei quattro accessi:

- un primo ingresso (esistente) su Corso Umberto a carattere pedonale/carrabile a servizio del nuovo immobile destinato a poliambulatorio, tramite aree attrezzate e percorsi interni aperti o coperti,
- un secondo ingresso pedonale ed eventualmente carrabile a servizio della residenza che introduce all'area di accoglienza prospiciente la hall e la reception;
- un ingresso carrabile (esistente) su Via Piave, che immette nell'area a parcheggio di utilizzo pubblico;
- un ingresso carrabile e pedonale su Via Po che introduce all'immobile destinato a Studentato.

L'ampiezza del lotto di terreno e la possibilità di individuarvi con ampia libertà gli edifici, senza peraltro in alcun modo pregiudicare la possibilità di usufruire di ampi spazi esterni attrezzati, consente di mantenere del tutto separati gli spazi per le attività collettive e di socializzazione, **dagli spazi per l'attività assistenziale integrata da spazi di utenza universitaria**.

Le suddette normative hanno altresì determinato tutte le scelte in ordine a dimensioni, tipologie, forme e caratteristiche geometriche dei vani e delle attrezzature, aerazione e ventilazione naturale, accessori di spostamento e protezione, attrezzature ed arredi specifici, servizi igienici e supporti specifici.

	STUDIO DI INGEGNERIA E SERVIZI DOTT. ING. ANTONINO PROSPERI Via Marinelli n.99 65015 Montesilvano (Pescara) Tel +39.085.4492735 e-mail: studioprosp99@gmail.com	
	PROGETTISTA:	ING. ANTONINO PROSPERI
	D.LL.:	ING. ANTONINO PROSPERI
	COMMITTENTE:	DOMUS HARMONIA SRL
	PROPOSTA:	COMPLESSO POLIFUNZIONALE
	PROCEDIMENTO	PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO
PAG. 16 DI 37		

All'esterno e all'interno delle strutture, l'orientamento degli utenti sarà favorito dalla presenza di segnaletica, sia acustica che visiva, che permetta la riconoscibilità degli spazi e delle attività che vi si svolgono.

5.2.1 ristrutturazione residenza per anziani per 19 posti (RESIDENZA ANZIANI)

L'intervento di ristrutturazione prevede l'adeguamento sismico e funzionale dell'edificio esistente, che nel complesso sviluppa una superficie utile computabile di circa **470,25 mq** equivalenti ad una capacità volumetrica di circa **1694,25 mc**.

La struttura, da un punto di vista funzionale, garantirebbe la dotazione di spazi coerentemente con gli standard regionali previsti per una **RA DI 19 POSTI, DISTRIBUITI IN 10 CAMERE**.

L'edificio principale, di tre piani fuori terra, è composto da un piano terra con destinazioni d'uso legate al principio della funzionalità interna e dell'accessibilità esterna,

- ingresso, hall reception/accettazione e sala di attesa
- servizi visitatori
- servizi igienici
- locale sporzionamento (preparazione pasti)
- locale ricreativo polivalente
- scale, ascensori e disimpegni
- locali tecnici

Al piano primo e secondo sono organizzate le zone di degenza.

La terrazza di copertura, sarà utilizzata per le localizzazioni impiantistiche ed i relativi accessori tecnici e tecnologici.

5.2.2 realizzazione poliambulatorio a servizio della residenza per anziani e per fruitori esterni (POLIAMBULATORIO)

L'intervento di nuova costruzione prevede la realizzazione di una nuova struttura a due piani fuori terra, che nel complesso sviluppa una superficie utile computabile di circa **221,10 mq** equivalenti ad una capacità volumetrica di circa **697,25 mc**.

La struttura, da un punto di vista funzionale, garantirebbe la dotazione di spazi coerentemente con gli standard nazionali e regionali previsti per un **POLIAMBULATORIO**.

L'edificio è organizzato con un piano terra adibito così composto:

- sala di attesa reception
- sala prelievi
- ambulatori di fisioterapia

	STUDIO DI INGEGNERIA E SERVIZI DOTT. ING. ANTONINO PROSPERI Via Marinelli n.99 65015 Montesilvano (Pescara) Tel +39.085.4492735 e-mail: studioprosp99@gmail.com	
	PROGETTISTA:	ING. ANTONINO PROSPERI
	D.LL.:	ING. ANTONINO PROSPERI
	COMMITTENTE:	DOMUS HARMONIA SRL
	PROPOSTA:	COMPLESSO POLIFUNZIONALE
	PROCEDIMENTO	PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO
PAG. 17 DI 37		

- sala rx – eco- tac
- servizi igienici e disimpegni

Al piano primo sono dislocati:

- studi medici
- infermeria
- farmacia
- spogliatoi, servizi igienici e disimpegni

Il collegamento dei piani è assicurato da una scala e da un impianto montalettighe per servizi interni alla residenza per anziani.

La struttura portante sarà realizzata in cemento armato, con fondazioni, pilastri e travi, solai in latero-cemento.

Le tamponature saranno in laterizi (blocchi termici) o sistemi di facciata in profilati alluminio e vetrate di sicurezza.

Le finiture esterne, le impermeabilizzazioni, i rivestimenti e le colorazioni saranno di tipo civile; le tamponature e le finiture interne con tecniche e materiali idonei, privilegiando l'utilizzo di sistemi leggeri o prefabbricati.

Gli infissi e le vetrate (sistemi di facciata) saranno in alluminio a taglio termico e vetrate stratificate idonee allo scopo.

Le pavimentazioni ed i rivestimenti saranno in linoleum, le porte interne in alluminio e pannelli di laminato plastico, i sanitari, le rubinetterie e gli accessori conformi alle disposizioni vigenti richiamate, così come gli arredi e le attrezzature.

5.2.3 realizzazione residenza per studenti (STUDENTATO)

L'intervento di nuova costruzione prevede la realizzazione di una nuova struttura a cinque piani fuori terra, che nel complesso sviluppa una superficie utile computabile di circa **1315,50 mq** equivalenti ad una capacità volumetrica di circa **3941,50 mc**.

La struttura, da un punto di vista funzionale, garantirebbe la dotazione di spazi coerentemente con gli standard nazionali previsti per uno **STUDENTATO DI 57 POSTI LETTO** articolati come di seguito.

Al piano primo, secondo e terzo «**piano tipo**» sono dislocati:

- n.13 camere (tra doppie singole)

Al piano quarto sono dislocati:

- n.8 camere (tra doppie singole)
- un'area studio declinata a biblioteca ed altri servizi

	STUDIO DI INGEGNERIA E SERVIZI DOTT. ING. ANTONINO PROSPERI Via Marinelli n.99 65015 Montesilvano (Pescara) Tel +39.085.4492735 e-mail: studioprosp99@gmail.com	PROGETTISTA:	ING. ANTONINO PROSPERI
		D.L.L.:	ING. ANTONINO PROSPERI
		COMMITTENTE:	DOMUS HARMONIA SRL
		PROPOSTA:	COMPLESSO POLIFUNZIONALE
		PROCEDIMENTO	PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO
			PAG. 18 DI 37

Il collegamento dei piani è assicurato da una scala e da un impianto ascensore.

La struttura portante sarà realizzata in cemento armato, con fondazioni, pilastri e travi, solai in latero-cemento.

Le tamponature saranno in laterizi (blocchi termici) o sistemi di facciata in profilati alluminio e vetrate di sicurezza.

Le finiture esterne, le impermeabilizzazioni, i rivestimenti e le colorazioni saranno di tipo civile; le tamponature e le finiture interne con tecniche e materiali idonei, privilegiando l'utilizzo di sistemi leggeri o prefabbricati.

Gli infissi e le vetrate (sistemi di facciata) saranno in alluminio a taglio termico e vetrate stratificate idonee allo scopo.

Le pavimentazioni ed i rivestimenti saranno in gres porcellanato, le porte interne in alluminio e pannelli di laminato plastico, i sanitari, le rubinetterie e gli accessori conformi alle disposizioni vigenti richiamate per tali destinazioni, così come gli arredi e le attrezzature.

5.3 Indirizzi del progetto

In conclusione, la descrizione dell'intervento proposto evidenzia come la proposta di Partenariato Pubblico Privato avanzata dalla DOMUS HARMONIA S.r.l. si configuri come un'operazione complessa e strutturata, orientata non solo alla riqualificazione fisica delle strutture, ma anche alla realizzazione di un modello assistenziale sostenibile, efficiente e di elevata qualità, in grado di rispondere in modo duraturo ai bisogni del territorio e agli obiettivi di interesse pubblico perseguiti dall'Amministrazione.

6. FATTIBILITÀ TECNICA DELL'INTERVENTO

Sotto il profilo tecnico, l'intervento proposto dalla DOMUS HARMONIA S.r.l., in qualità di soggetto proponente, risulta pienamente fattibile e coerente con le caratteristiche del contesto di riferimento, nonché con le esigenze funzionali, normative e prestazionali proprie delle strutture socio-assistenziali destinate all'accoglienza della popolazione anziana.

Le soluzioni progettuali ipotizzate consentono di affrontare in modo sistematico e integrato le criticità rilevate nello stato di fatto degli immobili, garantendo il pieno rispetto delle normative vigenti in materia edilizia, strutturale, impiantistica, antincendio, igienico-sanitaria e di sicurezza, nonché l'adeguamento agli standard qualitativi oggi richiesti per tale tipologia di strutture.

Gli interventi previsti comprendono, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

	STUDIO DI INGEGNERIA E SERVIZI DOTT. ING. ANTONINO PROSPERI Via Marinelli n.99 65015 Montesilvano (Pescara) Tel +39.085.4492735 e-mail: studioprosp99@gmail.com	PROGETTISTA:	ING. ANTONINO PROSPERI
		D.L.L.:	ING. ANTONINO PROSPERI
		COMMITTENTE:	DOMUS HARMONIA SRL
		PROPOSTA:	COMPLESSO POLIFUNZIONALE
		PROCEDIMENTO	PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO
		PAG. 19 DI 37	

- opere di adeguamento strutturale e sismico, finalizzate a garantire livelli di sicurezza conformi alla normativa vigente per edifici destinati a funzioni collettive e socio-assistenziali;
- rifunionalizzazione degli spazi interni, mediante la riorganizzazione della distribuzione planimetrica e dei percorsi, al fine di migliorare la funzionalità complessiva della struttura;
- realizzazione o adeguamento degli impianti tecnologici, inclusi impianti elettrici, termici, di climatizzazione, idrico-sanitari, antincendio e di sicurezza;
- interventi finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica, volti a ridurre i consumi e i costi di gestione nel tempo;
- opere per il superamento delle barriere architettoniche, finalizzate a garantire la piena accessibilità e fruibilità degli spazi da parte degli utenti.

Dal punto di vista strutturale, l'intervento prevede verifiche puntuali delle condizioni esistenti e l'adozione di soluzioni di adeguamento o miglioramento sismico coerenti con le prescrizioni normative vigenti. Tali interventi sono concepiti per garantire la sicurezza degli utenti e del personale, nonché per assicurare la durabilità delle strutture nel medio-lungo periodo, riducendo il rischio di future necessità di interventi straordinari.

Sotto il profilo funzionale, la fattibilità tecnica dell'intervento è legata alla possibilità di riconfigurare gli spazi interni in modo flessibile e razionale, adeguandoli ai modelli organizzativi contemporanei dei servizi socio-assistenziali. La riorganizzazione degli ambienti consente di migliorare la separazione tra le diverse funzioni, ottimizzare i percorsi interni e garantire condizioni operative più efficienti per il personale addetto all'assistenza.

Particolare rilievo assume la progettazione e l'adeguamento degli impianti tecnologici, che rappresentano un elemento essenziale per la qualità del servizio e per la sicurezza della struttura. Le soluzioni impiantistiche previste sono orientate all'affidabilità, alla continuità di esercizio e alla facilità di gestione, prevedendo sistemi tecnologici consolidati e ampiamente sperimentati nel settore delle strutture socio-assistenziali.

Gli interventi di efficientamento energetico sono concepiti in un'ottica di sostenibilità ambientale ed economica, attraverso l'adozione di soluzioni tecniche idonee a ridurre i consumi energetici e a migliorare le prestazioni complessive dell'edificio. Tali scelte progettuali contribuiscono non solo alla riduzione dell'impatto ambientale dell'intervento, ma anche al contenimento dei costi di gestione nel tempo, con effetti positivi sull'equilibrio economico-finanziario dell'operazione.



STUDIO DI INGEGNERIA E SERVIZI
DOTT. ING. ANTONINO PROSPERI

Via Marinelli n.99 65015 Montesilvano (Pescara)
Tel +39.085.4492735 e-mail: studioprosp99@gmail.com

PROGETTISTA:	ING. ANTONINO PROSPERI
D.LL.:	ING. ANTONINO PROSPERI
COMMITTENTE:	DOMUS HARMONIA SRL
PROPOSTA:	COMPLESSO POLIFUNZIONALE
PROCEDIMENTO	PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO
PAG. 20 DI 37	

Il superamento delle barriere architettoniche costituisce un elemento imprescindibile della fattibilità tecnica dell'intervento, in considerazione della tipologia di utenza cui la struttura è destinata. Gli interventi previsti sono finalizzati a garantire la piena accessibilità e fruibilità degli spazi, favorendo l'autonomia degli ospiti e migliorando complessivamente la qualità dell'esperienza di permanenza all'interno della struttura. La fattibilità tecnica dell'intervento è inoltre supportata dalla disponibilità di tecnologie consolidate e soluzioni costruttive ampiamente sperimentate, che consentono di ridurre i rischi esecutivi e di garantire elevati standard qualitativi. L'adozione di soluzioni tecniche affidabili e collaudate rappresenta un elemento di garanzia sia per l'Amministrazione sia per il concessionario, contribuendo alla stabilità e alla sostenibilità dell'intervento nel tempo.

La DOMUS HARMONIA S.r.l., in qualità di soggetto proponente, si impegna a sviluppare tutte le fasi progettuali nel rispetto dei principi di buona progettazione, adottando soluzioni tecniche che assicurino durabilità, manutenibilità e contenimento dei costi di gestione. In tale ottica, la progettazione esecutiva sarà orientata a prevenire criticità future, a facilitare le attività di manutenzione ordinaria e straordinaria e a garantire la continuità del servizio per l'intera durata della concessione.

L'intervento è mirato a realizzare una Residenza Assistenziale per Anziani nel rispetto della normativa regionale vigente ed in aderenza con gli standard strutturali e funzionali delle SRA e RAA "Residenze Assistenziale per soggetti anziani non autosufficienti e disabili".

All'interno del complesso edilizio, così come prevede la normativa, saranno individuate l'area abitativa, i servizi di vita collettiva, i servizi sanitari e i servizi generali per l'intera struttura.

In alcuni ambienti saranno previsti più utilizzi e questo, in quanto l'utilizzazione avverrà in tempi diversi attraverso opportuna programmazione funzionalmente compatibile con gli standard stabiliti e richiesti dalla norma.

I tempi minimi per la realizzazione dell'opera potrebbero essere i seguenti:

Approvazione e pubblicazione bando di gara	3 mesi
esperimento e aggiudicazione della gara	3 mesi
redazione progetto preliminare/definitivo	2 mesi
acquisizione pareri, nulla osta e validazione	2 mesi
redazione progetto esecutivo e validazione	2 mesi
inizio e cantierizzazione lavori	15 mesi
fine lavori e collaudi	3 mesi

Totale	30 mesi
---------------	----------------

	STUDIO DI INGEGNERIA E SERVIZI DOTT. ING. ANTONINO PROSPERI Via Marinelli n.99 65015 Montesilvano (Pescara) Tel +39.085.4492735 e-mail: studioprosp99@gmail.com	PROGETTISTA:	ING. ANTONINO PROSPERI
		D.LL.:	ING. ANTONINO PROSPERI
		COMMITTENTE:	DOMUS HARMONIA SRL
		PROPOSTA:	COMPLESSO POLIFUNZIONALE
		PROCEDIMENTO	PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO
			PAG. 21 DI 37

In conclusione, le valutazioni svolte confermano la piena fattibilità tecnica dell'intervento, che risulta coerente con il contesto di riferimento, con le esigenze funzionali della struttura e con gli obiettivi di qualità, sicurezza e sostenibilità perseguiti dall'Amministrazione e dal soggetto proponente.

7. FATTIBILITÀ URBANISTICA E COMPATIBILITÀ CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE

Sotto il profilo urbanistico, l'intervento proposto dalla DOMUS HARMONIA S.r.l., in qualità di soggetto proponente, risulta pienamente compatibile con la disciplina urbanistica vigente e con le destinazioni d'uso previste dagli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica applicabili.

L'area interessata dall'intervento è infatti classificata come ambito destinato a servizi e attrezzature di interesse pubblico e collettivo, destinazione che risulta coerente con le funzioni socio-assistenziali previste dal progetto. Tale inquadramento urbanistico consente la realizzazione di strutture dedicate all'erogazione di servizi alla persona, senza necessità di varianti agli strumenti urbanistici vigenti, fatta salva la verifica puntuale delle prescrizioni specifiche applicabili nelle successive fasi progettuali.

La compatibilità urbanistica dell'intervento è ulteriormente rafforzata dal fatto che la proposta si inserisce in un contesto già consolidato dal punto di vista insediativo e funzionale, evitando l'introduzione di nuove destinazioni d'uso incompatibili con l'assetto territoriale esistente. In tal senso, l'intervento si configura come un'operazione di razionalizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare già destinato a funzioni di interesse pubblico, in linea con gli indirizzi di pianificazione territoriale orientati alla riduzione del consumo di suolo e al riuso del costruito.

Allo stato attuale delle verifiche effettuate, non si rilevano elementi ostativi di natura urbanistica o vincoli tali da precludere la realizzazione dell'intervento proposto. Restano tuttavia ferme le ordinarie procedure amministrative necessarie per l'acquisizione dei titoli abilitativi edilizi previsti dalla normativa vigente, nonché l'ottenimento dei pareri e delle autorizzazioni di competenza degli enti preposti, che saranno richiesti e acquisiti nelle successive fasi procedurali.

In particolare, le fasi di progettazione definitiva ed esecutiva consentiranno di approfondire e verificare puntualmente il rispetto di tutte le prescrizioni urbanistiche ed edilizie applicabili, assicurando la piena conformità dell'intervento alle norme tecniche di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti, ai regolamenti edilizi e alle eventuali disposizioni di carattere sovraordinato.

La proposta di Partenariato Pubblico Privato consente inoltre all'Amministrazione di perseguire obiettivi di sostenibilità territoriale e ambientale, in quanto l'intervento è finalizzato alla riqualificazione e

	STUDIO DI INGEGNERIA E SERVIZI		PROGETTISTA:	ING. ANTONINO PROSPERI
	DOTT. ING. ANTONINO PROSPERI		D.LL.:	ING. ANTONINO PROSPERI
	Via Marinelli n.99 65015 Montesilvano (Pescara)		COMMITTENTE:	DOMUS HARMONIA SRL
	Tel +39.085.4492735 e-mail: studioprosp99@gmail.com		PROPOSTA:	COMPLESSO POLIFUNZIONALE
			PROCEDIMENTO	PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO
			PAG. 22 DI 37	

rifunionalizzazione di un patrimonio immobiliare esistente, evitando il ricorso a nuove edificazioni e limitando il consumo di suolo. Tale approccio risulta pienamente coerente con i principi di razionalizzazione dell'uso del territorio e di contenimento dell'espansione urbana, sempre più centrali nelle politiche di pianificazione e governo del territorio.

La valorizzazione del patrimonio immobiliare esistente contribuisce inoltre a migliorare la qualità urbana complessiva, favorendo un utilizzo più efficiente delle risorse territoriali e infrastrutturali già disponibili. In questo senso, l'intervento proposto si inserisce in una logica di rigenerazione urbana, volta a migliorare le prestazioni funzionali e qualitative delle strutture esistenti senza alterare l'equilibrio urbanistico del contesto di riferimento.

Sotto il profilo ambientale e sociale, la localizzazione dell'intervento e la sua compatibilità urbanistica consentono una piena integrazione della struttura nel tessuto urbano e territoriale, senza generare impatti negativi significativi in termini di traffico, accessibilità o pressione sulle infrastrutture esistenti. La destinazione a servizi socio-assistenziali risulta infatti coerente con le caratteristiche del contesto e con le esigenze della popolazione residente.

In conclusione, le valutazioni svolte confermano la piena fattibilità urbanistica dell'intervento, che risulta conforme agli strumenti di pianificazione vigenti, compatibile con le destinazioni d'uso previste e coerente con gli obiettivi di sostenibilità, razionalizzazione e valorizzazione del patrimonio pubblico perseguiti dall'Amministrazione.

8. FATTIBILITÀ ECONOMICO-FINANZIARIA DELL'INTERVENTO E PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

La proposta di Partenariato Pubblico Privato elaborata dalla DOMUS HARMONIA S.r.l., in qualità di soggetto proponente, è stata oggetto di una approfondita e articolata analisi sotto il profilo economico-finanziario, finalizzata a verificare la sostenibilità complessiva dell'operazione e la capacità del progetto di garantire il mantenimento dell'equilibrio economico-finanziario per l'intera durata della concessione, in conformità a quanto previsto dagli articoli 175 e 192 del D.Lgs. 36/2023.

La valutazione economico-finanziaria rappresenta un elemento centrale della proposta di PPP, in quanto consente di verificare la concreta possibilità di realizzare, gestire e mantenere nel tempo l'opera e i servizi previsti, senza generare effetti negativi sugli equilibri di bilancio dell'Amministrazione concedente e assicurando al contempo una adeguata remunerazione del capitale investito dal concessionario privato.

	STUDIO DI INGEGNERIA E SERVIZI DOTT. ING. ANTONINO PROSPERI Via Marinelli n.99 65015 Montesilvano (Pescara) Tel +39.085.4492735 e-mail: studioprosperti99@gmail.com	PROGETTISTA:	ING. ANTONINO PROSPERI
		D.LL.:	ING. ANTONINO PROSPERI
		COMMITTENTE:	DOMUS HARMONIA SRL
		PROPOSTA:	COMPLESSO POLIFUNZIONALE
		PROCEDIMENTO	PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO
			PAG. 23 DI 37

8.1 Struttura e finalità del Piano Economico Finanziario

Il Piano Economico Finanziario (PEF) predisposto dalla DOMUS HARMONIA S.r.l. costituisce lo strumento fondamentale per la verifica della fattibilità economica dell'intervento ed è redatto in coerenza con le migliori prassi in materia di operazioni di Partenariato Pubblico Privato.

Il PEF ha l'obiettivo di rappresentare in modo analitico e trasparente:

- i flussi di cassa attesi nel corso dell'intera durata della concessione;
- la sostenibilità economica e finanziaria dell'operazione;
- l'equilibrio tra investimenti, costi di gestione e ricavi;
- la capacità del progetto di assorbire eventuali variazioni delle condizioni di contesto.

Il piano è costruito secondo un orizzonte temporale coerente con la durata della concessione, includendo tutte le fasi dell'intervento: investimento iniziale, avvio della gestione, gestione a regime e fase di fine concessione.

8.2 Quadro dei costi di investimento iniziale

Il PEF tiene conto in modo puntuale di tutte le componenti di costo connesse alla fase di investimento iniziale, includendo:

- i costi di progettazione;
- i costi per la realizzazione degli interventi edilizi e strutturali;
- i costi per l'adeguamento e la realizzazione degli impianti tecnologici;
- gli oneri per la sicurezza;
- le spese tecniche e amministrative;
- gli eventuali costi accessori necessari alla messa in esercizio della struttura.

Tali costi sono stati stimati in modo prudenziale, sulla base di parametri di mercato e di esperienze consolidate nel settore delle strutture socio-assistenziali, al fine di ridurre il rischio di scostamenti significativi in fase di realizzazione.

8.3 Costi di gestione operativa e di manutenzione

Il PEF include una dettagliata analisi dei costi di gestione operativa, che comprendono tutte le spese necessarie a garantire il funzionamento continuo e regolare della struttura, tra cui, a titolo esemplificativo:

- costi del personale;
- costi per servizi e forniture;
- costi energetici;
- costi assicurativi;

	STUDIO DI INGEGNERIA E SERVIZI DOTT. ING. ANTONINO PROSPERI Via Marinelli n.99 65015 Montesilvano (Pescara) Tel +39.085.4492735 e-mail: studioprosperi99@gmail.com	
	PROGETTISTA:	ING. ANTONINO PROSPERI
	D.LL.:	ING. ANTONINO PROSPERI
	COMMITTENTE:	DOMUS HARMONIA SRL
	PROPOSTA:	COMPLESSO POLIFUNZIONALE
	PROCEDIMENTO	PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO
PAG. 24 DI 37		

- costi amministrativi e gestionali.

Sono inoltre considerati i costi di manutenzione ordinaria e straordinaria, concepiti come parte integrante del servizio e finalizzati a preservare nel tempo la funzionalità, la sicurezza e il valore del patrimonio immobiliare. La corretta previsione di tali costi consente di evitare fenomeni di sottodimensionamento manutentivo, garantendo la qualità del servizio per l'intera durata della concessione.

8.4 Struttura dei ricavi e flussi economici attesi

I ricavi previsti nel PEF derivano prevalentemente dalla gestione della struttura socio-assistenziale e sono stimati sulla base di ipotesi prudenziali, coerenti con la domanda potenziale e con le caratteristiche del servizio offerto.

La struttura dei ricavi è tale da consentire:

- la copertura dei costi operativi;
- il sostenimento degli oneri finanziari;
- la remunerazione del capitale investito;
- il mantenimento dell'equilibrio economico-finanziario nel tempo.

La capacità dell'operazione di sostenersi attraverso i flussi generati dalla gestione rappresenta un elemento qualificante della proposta, in quanto riduce l'esposizione finanziaria dell'Amministrazione concedente e rafforza la sostenibilità complessiva del modello di PPP.

8.5 Struttura finanziaria dell'operazione

La struttura finanziaria dell'operazione è costruita in modo da garantire un equilibrato rapporto tra capitale proprio e capitale di debito, assicurando:

- la copertura integrale dei costi di investimento iniziale;
- la continuità gestionale del servizio;
- la resilienza dell'operazione rispetto a eventuali variazioni delle condizioni economiche e finanziarie.

Il ricorso al capitale di debito è calibrato in modo da non compromettere la sostenibilità finanziaria del progetto, mantenendo adeguati livelli di copertura del servizio del debito e garantendo la solidità complessiva dell'operazione.

8.6 Equilibrio economico-finanziario e durata della concessione

L'equilibrio economico-finanziario dell'operazione è garantito attraverso una corretta articolazione della durata della concessione, che consente l'ammortamento degli investimenti e la remunerazione del capitale investito, in coerenza con quanto previsto dall'art. 192 del D.Lgs. 36/2023.

	STUDIO DI INGEGNERIA E SERVIZI DOTT. ING. ANTONINO PROSPERI Via Marinelli n.99 65015 Montesilvano (Pescara) Tel +39.085.4492735 e-mail: studioprospersi99@gmail.com	
	PROGETTISTA:	ING. ANTONINO PROSPERI
	D.LL.:	ING. ANTONINO PROSPERI
	COMMITTENTE:	DOMUS HARMONIA SRL
	PROPOSTA:	COMPLESSO POLIFUNZIONALE
	PROCEDIMENTO	PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO
PAG. 25 DI 37		

Il PEF dimostra la capacità del progetto di mantenere tale equilibrio lungo l'intero arco temporale della concessione, evitando la necessità di interventi correttivi straordinari e assicurando stabilità gestionale.

8.7 Analisi di sensitività e resilienza dell'operazione

Al fine di rafforzare la valutazione di fattibilità economico-finanziaria, il PEF è accompagnato da analisi volte a verificare la resilienza dell'operazione rispetto a possibili variazioni delle principali variabili di contesto, quali costi, ricavi e tempi di realizzazione.

Tali analisi confermano la capacità dell'operazione di assorbire eventuali scostamenti rispetto alle ipotesi di base, mantenendo condizioni di equilibrio e sostenibilità nel tempo.

8.8 Ruolo del PEF nella valutazione preliminare ex art. 175

Il Piano Economico Finanziario costituisce pertanto uno strumento essenziale di verifica della fattibilità economica dell'intervento e rappresenta un elemento centrale nella valutazione preliminare di convenienza prevista dall'art. 175 del D.Lgs. 36/2023.

Attraverso il PEF, l'Amministrazione dispone di un quadro chiaro e strutturato della sostenibilità dell'operazione, potendo valutare in modo consapevole l'opportunità di ricorrere al modello di Partenariato Pubblico Privato rispetto alle alternative tradizionali di affidamento.

In conclusione, le analisi svolte confermano che la proposta di PPP presentata dalla DOMUS HARMONIA S.r.l. è economicamente e finanziariamente sostenibile, idonea a garantire l'equilibrio dell'operazione nel tempo e coerente con gli obiettivi di interesse pubblico perseguiti dall'Amministrazione.

9. ANALISI DELLA CONVENIENZA DEL PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO

L'analisi comparativa tra il ricorso al Partenariato Pubblico Privato e le forme tradizionali di affidamento evidenzia in modo chiaro e motivato la convenienza del modello di PPP proposto dalla DOMUS HARMONIA S.r.l., sotto molteplici profili di natura economica, finanziaria, organizzativa e gestionale.

La valutazione di convenienza rappresenta un passaggio centrale nell'ambito della procedura prevista dall'art. 175 del D.Lgs. 36/2023, in quanto consente all'Amministrazione di verificare se il ricorso al partenariato risulti preferibile rispetto all'appalto tradizionale, tenuto conto delle caratteristiche dell'intervento, della sua complessità e degli obiettivi di interesse pubblico perseguiti.

	STUDIO DI INGEGNERIA E SERVIZI DOTT. ING. ANTONINO PROSPERI Via Marinelli n.99 65015 Montesilvano (Pescara) Tel +39.085.4492735 e-mail: studioprosp99@gmail.com	
	PROGETTISTA:	ING. ANTONINO PROSPERI
	D.LL.:	ING. ANTONINO PROSPERI
	COMMITTENTE:	DOMUS HARMONIA SRL
	PROPOSTA:	COMPLESSO POLIFUNZIONALE
	PROCEDIMENTO	PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO
PAG. 26 DI 37		

9.1 Limiti del ricorso alle forme tradizionali di affidamento

Il ricorso alle forme tradizionali di appalto pubblico presenta, nel caso di interventi complessi a carattere socio-assistenziale, una serie di criticità strutturali, tra cui:

- la necessità di un impegno finanziario iniziale diretto da parte dell'Amministrazione, con effetti sugli equilibri di bilancio;
- la frammentazione delle responsabilità tra fase di progettazione, realizzazione e gestione;
- la limitata capacità di trasferire i rischi operativi al soggetto esecutore;
- la difficoltà di garantire nel tempo elevati standard qualitativi e prestazionali.

Tali limiti risultano particolarmente rilevanti in interventi che richiedono non solo la realizzazione dell'opera, ma anche una gestione continuativa e altamente specializzata nel medio-lungo periodo, come nel caso delle strutture socio-assistenziali.

9.2 Riduzione dell'impegno finanziario dell'Amministrazione

Uno dei principali elementi di convenienza del modello di PPP è rappresentato dalla riduzione dell'impegno finanziario iniziale a carico dell'Amministrazione. Nel modello concessorio, infatti, il soggetto privato assume l'onere del finanziamento degli investimenti necessari alla realizzazione dell'intervento, limitando l'esposizione finanziaria diretta dell'ente pubblico.

Tale configurazione consente all'Amministrazione di perseguire obiettivi di interesse pubblico senza dover ricorrere a risorse proprie o a forme di indebitamento, preservando gli equilibri di bilancio e la capacità di spesa per altre finalità istituzionali.

9.3 Trasferimento e gestione del rischio operativo

Il modello di Partenariato Pubblico Privato consente una più efficace allocazione del rischio operativo, trasferendo in capo al concessionario privato una parte significativa dei rischi connessi all'operazione, in coerenza con quanto previsto dall'art. 177 del D.Lgs. 36/2023.

In particolare, il concessionario assume i rischi relativi a:

- progettazione;
- realizzazione dell'opera;
- gestione e manutenzione;
- performance del servizio.

Il trasferimento del rischio operativo rappresenta un elemento qualificante del PPP, in quanto incentiva il soggetto privato a ottimizzare le soluzioni progettuali e gestionali, migliorando l'efficienza complessiva dell'intervento e riducendo l'esposizione dell'Amministrazione a rischi non trasferibili.

	STUDIO DI INGEGNERIA E SERVIZI DOTT. ING. ANTONINO PROSPERI Via Marinelli n.99 65015 Montesilvano (Pescara) Tel +39.085.4492735 e-mail: studioprospersi99@gmail.com	PROGETTISTA:	ING. ANTONINO PROSPERI
		D.LL.:	ING. ANTONINO PROSPERI
		COMMITTENTE:	DOMUS HARMONIA SRL
		PROPOSTA:	COMPLESSO POLIFUNZIONALE
		PROCEDIMENTO	PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO
			PAG. 27 DI 37

9.4 Valorizzazione delle competenze del soggetto privato

Il ricorso al PPP consente all'Amministrazione di beneficiare delle competenze tecniche, organizzative e gestionali del soggetto privato concessionario, che assume un ruolo attivo e responsabile lungo l'intero ciclo di vita dell'opera.

Nel caso specifico, la DOMUS HARMONIA S.r.l. mette a disposizione competenze specialistiche maturate nel settore socio-assistenziale, contribuendo a migliorare la qualità progettuale, l'efficienza gestionale e la capacità di adattamento dell'intervento alle esigenze dell'utenza.

9.5 Gestione integrata dell'intervento e qualità del servizio

Il modello concessorio consente di superare la rigidità delle procedure di appalto tradizionale, favorendo una gestione integrata dell'intervento che comprende progettazione, realizzazione, gestione e manutenzione.

Tale integrazione consente di:

- orientare le scelte progettuali alla gestione futura;
- garantire la continuità del servizio;
- preservare nel tempo la qualità delle strutture e delle prestazioni erogate;
- ridurre i costi complessivi del ciclo di vita dell'opera.

La gestione integrata rappresenta un elemento determinante per il raggiungimento di elevati standard qualitativi e per la soddisfazione dei bisogni dell'utenza.

9.6 Miglioramento del rapporto costi/benefici e Value for Money

L'analisi di convenienza evidenzia come il modello di PPP consenta un miglioramento del rapporto costi/benefici rispetto all'appalto tradizionale, garantendo un più elevato Value for Money per l'Amministrazione.

Il valore aggiunto del PPP deriva dalla combinazione di:

- efficienza nella realizzazione;
- qualità nella gestione;
- trasferimento dei rischi;
- sostenibilità economico-finanziaria nel tempo.

Tali elementi concorrono a rendere il modello concessorio particolarmente adatto per interventi complessi e di lungo periodo, come quello oggetto della presente proposta.

	STUDIO DI INGEGNERIA E SERVIZI DOTT. ING. ANTONINO PROSPERI Via Marinelli n.99 65015 Montesilvano (Pescara) Tel +39.085.4492735 e-mail: studioprosp99@gmail.com	
	PROGETTISTA:	ING. ANTONINO PROSPERI
	D.LL.:	ING. ANTONINO PROSPERI
	COMMITTENTE:	DOMUS HARMONIA SRL
	PROPOSTA:	COMPLESSO POLIFUNZIONALE
	PROCEDIMENTO	PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO
PAG. 28 DI 37		

9.7 Coerenza con i principi dell'azione amministrativa

Alla luce delle valutazioni svolte, il ricorso al Partenariato Pubblico Privato risulta pienamente coerente con i principi di efficienza, efficacia ed economicità dell'azione amministrativa, nonché con gli obiettivi di sostenibilità finanziaria e di tutela dell'interesse pubblico.

Il modello proposto consente all'Amministrazione di perseguire finalità sociali di elevata rilevanza, garantendo al contempo una gestione responsabile delle risorse pubbliche e una maggiore qualità dei servizi offerti alla collettività.

9.8 Conclusioni sulla convenienza del PPP

In conclusione, l'analisi comparativa svolta conferma che il ricorso al Partenariato Pubblico Privato per la realizzazione e gestione dell'intervento proposto dalla DOMUS HARMONIA S.r.l. rappresenta la soluzione più conveniente e adeguata rispetto alle forme tradizionali di affidamento, sia sotto il profilo economico-finanziario sia sotto il profilo organizzativo e gestionale.

10. ALLOCAZIONE DEL RISCHIO OPERATIVO

Un elemento qualificante e imprescindibile della proposta di Partenariato Pubblico Privato presentata dalla DOMUS HARMONIA S.r.l., in qualità di soggetto proponente, è rappresentato dalla corretta e sostanziale allocazione del rischio operativo, in conformità a quanto previsto dall'articolo 177 del D.Lgs. 36/2023 e dalle Linee Guida ANAC in materia di partenariato pubblico-privato.

La disciplina del PPP, così come delineata dal legislatore, attribuisce al concetto di rischio operativo un ruolo centrale ai fini della qualificazione giuridica dell'operazione, della sua sostenibilità economico-finanziaria e della corretta imputazione contabile. In particolare, l'operazione può qualificarsi come partenariato pubblico-privato soltanto qualora una quota significativa dei rischi operativi sia effettivamente trasferita in capo al soggetto privato concessionario, il quale deve assumere l'esposizione alle variabili che incidono sulla performance economica e gestionale dell'intervento.

10.1 Definizione di rischio operativo e quadro normativo di riferimento

Ai sensi dell'art. 177 del D.Lgs. 36/2023, per rischio operativo si intende il rischio legato alla gestione dell'opera o del servizio, che si sostanzia nella possibilità che il concessionario non riesca a recuperare gli investimenti effettuati o i costi sostenuti nell'ambito della gestione, a causa di eventi o condizioni di mercato non pienamente prevedibili.

Il rischio operativo comprende, in particolare:

- il rischio di domanda;

	STUDIO DI INGEGNERIA E SERVIZI DOTT. ING. ANTONINO PROSPERI Via Marinelli n.99 65015 Montesilvano (Pescara) Tel +39.085.4492735 e-mail: studioprosp99@gmail.com	PROGETTISTA:	ING. ANTONINO PROSPERI
		D.L.L.:	ING. ANTONINO PROSPERI
		COMMITTENTE:	DOMUS HARMONIA SRL
		PROPOSTA:	COMPLESSO POLIFUNZIONALE
		PROCEDIMENTO	PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO
			PAG. 29 DI 37

- il rischio di disponibilità;
- il rischio di gestione economica e finanziaria.

La normativa e le Linee Guida ANAC chiariscono che il trasferimento del rischio operativo deve essere reale, effettivo e sostanziale, e non meramente formale, affinché l'operazione possa qualificarsi come PPP.

10.2 Rischi allocati in capo al concessionario privato

Nella proposta presentata dalla DOMUS HARMONIA S.r.l., il rischio operativo risulta prevalentemente allocato in capo al soggetto privato concessionario, che assume in modo diretto e sostanziale le seguenti tipologie di rischio.

10.2.1 Rischio di progettazione

Il concessionario assume integralmente il rischio connesso alla progettazione dell'intervento, ivi inclusi i rischi legati a:

- scelte progettuali non ottimali;
- necessità di adeguamenti progettuali in fase di realizzazione;
- eventuali errori o carenze progettuali.

Tale allocazione incentiva il soggetto privato a sviluppare soluzioni progettuali efficienti, durabili e coerenti con le esigenze gestionali di lungo periodo.

10.2.2 Rischio di costruzione

Il rischio di costruzione è interamente posto a carico del concessionario e comprende, a titolo esemplificativo:

- rischi di superamento dei costi previsti;
- rischi di ritardi nella realizzazione;
- rischi connessi alla qualità delle opere eseguite.

L'Amministrazione concedente non assume alcuna responsabilità in ordine agli extra-costi o ai ritardi imputabili al concessionario.

10.2.3 Rischio di disponibilità dell'opera

Il concessionario assume il rischio legato alla disponibilità dell'opera, ossia il rischio che la struttura non sia resa disponibile secondo i livelli qualitativi, quantitativi e temporali previsti dal contratto di concessione. La mancata o parziale disponibilità dell'opera comporta conseguenze economiche a carico del concessionario, rafforzando la natura sostanziale del trasferimento del rischio.

	STUDIO DI INGEGNERIA E SERVIZI DOTT. ING. ANTONINO PROSPERI Via Marinelli n.99 65015 Montesilvano (Pescara) Tel +39.085.4492735 e-mail: studioprosp99@gmail.com	
	PROGETTISTA:	ING. ANTONINO PROSPERI
	D.LL.:	ING. ANTONINO PROSPERI
	COMMITTENTE:	DOMUS HARMONIA SRL
	PROPOSTA:	COMPLESSO POLIFUNZIONALE
	PROCEDIMENTO	PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO
PAG. 30 DI 37		

10.2.4 Rischio di gestione e manutenzione

Il rischio connesso alla gestione e alla manutenzione ordinaria e straordinaria del complesso socio-assistenziale è integralmente posto a carico del concessionario, che è responsabile:

- della continuità del servizio;
- del mantenimento degli standard qualitativi;
- della funzionalità e sicurezza delle strutture nel tempo.

Il concessionario assume pertanto il rischio economico derivante da inefficienze gestionali o da costi manutentivi superiori alle previsioni.

10.2.5 Rischio economico e di performance del servizio

Il concessionario assume il rischio economico legato alla performance del servizio, ossia il rischio che i ricavi derivanti dalla gestione non siano sufficienti a coprire i costi sostenuti e a garantire l'equilibrio economico-finanziario dell'operazione.

Tale rischio rappresenta uno degli elementi qualificanti del PPP, in quanto espone il soggetto privato alle dinamiche di mercato e alle variabili gestionali

10.3 Rischi residuali in capo all'Amministrazione concedente

L'Amministrazione concedente mantiene un ruolo di indirizzo, regolazione e controllo, limitando la propria esposizione ai soli rischi residuali non trasferibili per loro natura, quali:

- rischi normativi e regolatori;
- rischi di forza maggiore;
- rischi connessi a decisioni autoritative non prevedibili.

Tale ripartizione garantisce un equilibrio complessivo dell'operazione, evitando trasferimenti di rischio non coerenti con la normativa vigente.

10.4 Coerenza dell'allocazione dei rischi con la normativa e le Linee Guida ANAC

La chiara definizione e allocazione dei rischi costituisce un presupposto fondamentale per il corretto funzionamento dell'operazione di PPP e per la sua classificazione ai fini contabili, in particolare in relazione al trattamento dell'investimento ai sensi delle regole di finanza pubblica.

L'allocazione dei rischi prevista dalla proposta della DOMUS HARMONIA S.r.l. risulta pienamente coerente con i criteri stabiliti dal D.Lgs. 36/2023 e dalle Linee Guida ANAC, assicurando che il rischio operativo sia effettivamente e prevalentemente posto a carico del concessionario.

	STUDIO DI INGEGNERIA E SERVIZI DOTT. ING. ANTONINO PROSPERI Via Marinelli n.99 65015 Montesilvano (Pescara) Tel +39.085.4492735 e-mail: studioprosp99@gmail.com	
	PROGETTISTA:	ING. ANTONINO PROSPERI
	D.LL.:	ING. ANTONINO PROSPERI
	COMMITTENTE:	DOMUS HARMONIA SRL
	PROPOSTA:	COMPLESSO POLIFUNZIONALE
	PROCEDIMENTO	PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO
PAG. 31 DI 37		

10.5 Valenza dell'allocazione del rischio ai fini della sostenibilità dell'operazione

La corretta allocazione del rischio operativo contribuisce in modo determinante alla sostenibilità complessiva dell'operazione, incentivando il concessionario a:

- ottimizzare le scelte progettuali;
- migliorare l'efficienza gestionale;
- garantire elevati standard di qualità del servizio;
- contenere i costi lungo l'intero ciclo di vita dell'opera.

In conclusione, l'assetto di allocazione dei rischi delineato nella presente proposta rappresenta un elemento qualificante e sostanziale del Partenariato Pubblico Privato proposto, idoneo a garantire la legittimità, la trasparenza e la sostenibilità dell'intervento nel tempo.

11. INTERESSE PUBBLICO PERSEGUITO E BENEFICI PER LA COLLETTIVITÀ

La proposta di Partenariato Pubblico Privato avanzata dalla DOMUS HARMONIA S.r.l., in qualità di soggetto proponente, persegue un rilevante e qualificato interesse pubblico, in quanto consente di rispondere in modo strutturato, continuativo e duraturo a un bisogno primario della collettività: l'erogazione di servizi socio-assistenziali di qualità a favore della popolazione anziana, con particolare riferimento ai soggetti in condizioni di fragilità e non autosufficienza.

L'intervento proposto si inserisce in un contesto caratterizzato da profonde trasformazioni demografiche e sociali, che determinano una crescente domanda di servizi alla persona e una sempre maggiore complessità dei bisogni assistenziali. In tale scenario, l'interesse pubblico non può essere limitato alla mera realizzazione dell'opera, ma deve essere valutato in relazione alla capacità dell'intervento di garantire nel tempo la qualità, la continuità e la sostenibilità dei servizi erogati.

11.1 Risposta strutturata a un bisogno collettivo primario

Il progetto proposto consente di incrementare in modo significativo l'offerta di servizi socio-assistenziali, rispondendo a un fabbisogno reale e documentabile del territorio. L'intervento non si configura come una risposta temporanea o emergenziale, bensì come una soluzione strutturata e di lungo periodo, capace di garantire continuità assistenziale e standard qualitativi elevati.

	STUDIO DI INGEGNERIA E SERVIZI DOTT. ING. ANTONINO PROSPERI Via Marinelli n.99 65015 Montesilvano (Pescara) Tel +39.085.4492735 e-mail: studioprosp99@gmail.com	PROGETTISTA:	ING. ANTONINO PROSPERI
		D.LL.:	ING. ANTONINO PROSPERI
		COMMITTENTE:	DOMUS HARMONIA SRL
		PROPOSTA:	COMPLESSO POLIFUNZIONALE
		PROCEDIMENTO	PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO
			PAG. 32 DI 37

La possibilità di disporre di strutture adeguate, sicure e funzionali rappresenta un elemento essenziale per tutelare la dignità e il benessere della popolazione anziana, assicurando condizioni di accoglienza coerenti con le esigenze fisiche, relazionali e psicologiche degli utenti.

11.2 Miglioramento della qualità dei servizi e delle condizioni di assistenza

Uno degli aspetti qualificanti dell'interesse pubblico perseguito riguarda il miglioramento complessivo della qualità dei servizi offerti. La riqualificazione delle strutture e l'adozione di un modello gestionale integrato consentono di elevare gli standard di assistenza, garantendo ambienti più sicuri, confortevoli e funzionali.

L'attenzione alla progettazione degli spazi, all'organizzazione delle attività e alla continuità gestionale contribuisce a migliorare in modo significativo l'esperienza degli utenti e delle loro famiglie, rafforzando il ruolo della struttura come presidio sociale e assistenziale di riferimento per il territorio.

11.3 Valorizzazione del patrimonio pubblico e sostenibilità dell'intervento

L'intervento proposto consente inoltre la valorizzazione del patrimonio pubblico esistente, attraverso un'operazione di riqualificazione e rifunionalizzazione che restituisce piena utilità sociale a immobili destinati a funzioni di interesse collettivo.

Tale approccio è coerente con i principi di buon andamento e sostenibilità dell'azione amministrativa, in quanto evita il ricorso a nuove edificazioni, limita il consumo di suolo e consente un utilizzo più efficiente delle risorse pubbliche disponibili.

11.4 Impatti occupazionali e sviluppo economico locale

La proposta di Partenariato Pubblico Privato genera ricadute positive anche sotto il profilo occupazionale, sia nella fase di realizzazione dell'intervento sia nella successiva fase di gestione del complesso socio-assistenziale.

La gestione continuativa della struttura richiede infatti l'impiego di personale qualificato, contribuendo alla creazione e al mantenimento di opportunità occupazionali stabili nel settore dei servizi alla persona. Ciò determina effetti positivi sull'economia locale e sul tessuto sociale del territorio.

11.5 Rafforzamento della rete dei servizi alla persona

L'intervento si inserisce in una più ampia strategia di rafforzamento della rete dei servizi alla persona, contribuendo a migliorare l'integrazione tra le diverse componenti del sistema socio-assistenziale territoriale.

	STUDIO DI INGEGNERIA E SERVIZI DOTT. ING. ANTONINO PROSPERI Via Marinelli n.99 65015 Montesilvano (Pescara) Tel +39.085.4492735 e-mail: studioprospersi99@gmail.com	PROGETTISTA:	ING. ANTONINO PROSPERI
		D.LL.:	ING. ANTONINO PROSPERI
		COMMITTENTE:	DOMUS HARMONIA SRL
		PROPOSTA:	COMPLESSO POLIFUNZIONALE
		PROCEDIMENTO	PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO
			PAG. 33 DI 37

La presenza di una struttura moderna e funzionale favorisce la collaborazione con altri soggetti pubblici e privati operanti nel settore, promuovendo modelli di assistenza più efficaci, coordinati e orientati alla presa in carico complessiva dell'utenza.

11.6 Promozione di modelli assistenziali innovativi e sostenibili

La proposta avanzata dalla DOMUS HARMONIA S.r.l. consente inoltre di promuovere modelli assistenziali innovativi, orientati alla centralità della persona, alla personalizzazione dei servizi e alla sostenibilità economica e gestionale nel tempo.

Il ricorso al Partenariato Pubblico Privato permette di coniugare l'interesse pubblico con l'apporto di competenze e capacità organizzative del soggetto privato, favorendo l'adozione di soluzioni gestionali più efficienti e flessibili.

11.7 Valenza complessiva dell'interesse pubblico perseguito

In conclusione, l'intervento proposto persegue un interesse pubblico ampio e articolato, che si manifesta non solo nella realizzazione di una struttura socio-assistenziale, ma soprattutto nella capacità di garantire servizi di qualità, sostenibili e continuativi nel tempo, a beneficio della collettività.

La proposta di Partenariato Pubblico Privato avanzata dalla DOMUS HARMONIA S.r.l. risulta pertanto pienamente coerente con gli obiettivi di politica sociale dell'Amministrazione e con la necessità di assicurare una risposta efficace e duratura ai bisogni della popolazione anziana.

12. IMPATTO SUL BILANCIO DELL'ENTE E SOSTENIBILITÀ FINANZIARIA

Sotto il profilo finanziario e contabile, la proposta di Partenariato Pubblico Privato presentata dalla DOMUS HARMONIA S.r.l., in qualità di soggetto proponente, consente all'Amministrazione di limitare in modo significativo l'impatto dell'intervento sul proprio bilancio, in quanto l'investimento iniziale necessario alla realizzazione e alla riqualificazione del complesso socio-assistenziale è integralmente sostenuto dal soggetto privato concessionario.

Tale configurazione risulta pienamente coerente con le finalità del modello di PPP delineato dal D.Lgs. 36/2023, che mira a favorire la realizzazione di opere e servizi di interesse pubblico senza gravare in modo diretto sulle risorse finanziarie dell'ente, preservando al contempo la capacità di spesa e gli equilibri di finanza pubblica.

	STUDIO DI INGEGNERIA E SERVIZI		PROGETTISTA:	ING. ANTONINO PROSPERI
	DOTT. ING. ANTONINO PROSPERI		D.LL.:	ING. ANTONINO PROSPERI
	Via Marinelli n.99 65015 Montesilvano (Pescara)		COMMITTENTE:	DOMUS HARMONIA SRL
	Tel +39.085.4492735 e-mail: studioprosp99@gmail.com		PROPOSTA:	COMPLESSO POLIFUNZIONALE
			PROCEDIMENTO	PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO
				PAG. 34 DI 37

12.1 Assenza di oneri di investimento diretto per l'Amministrazione

Nel modello concessorio proposto, l'Amministrazione non è chiamata a sostenere oneri di investimento diretto per la progettazione e la realizzazione dell'intervento. L'intero fabbisogno finanziario iniziale è posto a carico del concessionario privato, che assume il rischio finanziario connesso all'investimento e alla successiva gestione dell'opera.

Ciò consente all'Ente di evitare l'impiego di risorse proprie o il ricorso a forme di indebitamento, con evidenti benefici in termini di sostenibilità finanziaria e di rispetto dei vincoli di finanza pubblica.

12.2 Corrispettivi concessori e compatibilità con il bilancio pluriennale

L'impegno economico dell'Amministrazione si sostanzia esclusivamente nei corrispettivi previsti dal contratto di concessione, che sono strutturati in modo da risultare compatibili con le previsioni del bilancio pluriennale dell'Ente.

Tali corrispettivi sono calibrati in modo da:

- garantire la sostenibilità economico-finanziaria dell'operazione;
- assicurare la continuità e la qualità del servizio;
- non determinare squilibri strutturali nel bilancio dell'Amministrazione.

La previsione di impegni finanziari certi, programmabili e distribuiti nel tempo consente all'Ente di esercitare una corretta programmazione finanziaria, evitando concentrazioni di spesa e mantenendo il controllo sull'andamento delle uscite.

12.3 Assenza di incremento dell'indebitamento pubblico

Un ulteriore elemento di rilievo riguarda l'assenza di incremento dell'indebitamento pubblico. Il modello di PPP adottato, caratterizzato da una effettiva e sostanziale allocazione del rischio operativo in capo al concessionario privato, consente di evitare la contabilizzazione dell'investimento tra le passività dell'Amministrazione, in coerenza con i criteri di classificazione contabile previsti dalla normativa vigente. Tale aspetto assume particolare importanza ai fini del rispetto dei vincoli di finanza pubblica e della sostenibilità complessiva dell'azione amministrativa nel medio-lungo periodo.

12.4 Programmazione finanziaria e prevedibilità della spesa

La struttura finanziaria dell'operazione consente all'Amministrazione di beneficiare di una maggiore prevedibilità della spesa, in quanto gli impegni economici derivanti dalla concessione sono definiti contrattualmente e distribuiti lungo l'intera durata del rapporto.

Questa caratteristica consente di:

- migliorare la programmazione finanziaria dell'Ente;

	STUDIO DI INGEGNERIA E SERVIZI DOTT. ING. ANTONINO PROSPERI Via Marinelli n.99 65015 Montesilvano (Pescara) Tel +39.085.4492735 e-mail: studioprosp99@gmail.com	
	PROGETTISTA:	ING. ANTONINO PROSPERI
	D.LL.:	ING. ANTONINO PROSPERI
	COMMITTENTE:	DOMUS HARMONIA SRL
	PROPOSTA:	COMPLESSO POLIFUNZIONALE
	PROCEDIMENTO	PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO
PAG. 35 DI 37		

- ridurre l'esposizione a spese impreviste;
- garantire una maggiore stabilità nella gestione del bilancio.

La prevedibilità e la stabilità degli impegni finanziari rappresentano un vantaggio significativo rispetto alle forme tradizionali di affidamento, nelle quali l'Ente è spesso esposto a varianti in corso d'opera, maggiori costi e oneri imprevisti.

12.5 Coerenza con i principi di sana gestione finanziaria

La proposta di Partenariato Pubblico Privato risulta pienamente coerente con i principi di sana gestione finanziaria, economicità ed efficienza dell'azione amministrativa, consentendo all'Amministrazione di perseguire obiettivi di interesse pubblico senza compromettere l'equilibrio dei propri conti.

L'allocazione dei rischi, la sostenibilità del Piano Economico Finanziario e la struttura dei corrispettivi contribuiscono a garantire una gestione responsabile delle risorse pubbliche e una riduzione dell'esposizione dell'Ente a rischi finanziari non controllabili.

12.6 Sostenibilità finanziaria complessiva dell'operazione

Nel suo complesso, l'operazione di PPP proposta dalla DOMUS HARMONIA S.r.l. presenta un profilo di sostenibilità finanziaria pienamente compatibile con le esigenze dell'Amministrazione, assicurando:

- la realizzazione dell'intervento senza oneri di investimento diretto;
- la gestione continuativa e qualificata del servizio;
- il mantenimento degli equilibri di bilancio nel tempo;
- la tutela dell'interesse pubblico sotto il profilo finanziario e contabile.

In conclusione, le valutazioni svolte confermano che la proposta di Partenariato Pubblico Privato consente all'Amministrazione di perseguire finalità sociali di elevata rilevanza senza compromettere la sostenibilità finanziaria dell'Ente, rappresentando una soluzione equilibrata e coerente con i principi di buona amministrazione e di responsabilità finanziaria.

La proposta si configura pertanto come uno strumento idoneo a consentire all'Amministrazione di realizzare un intervento di rilevanza strategica nel settore dei servizi socio-assistenziali, assicurando qualità, sostenibilità e continuità gestionale nel tempo.

Altresì l'analisi del Piano Economico Finanziario (PEF) asseverato e dell'offerta economica evidenzia:

- Un sistema di canoni plurimi (energia, manutenzione, disponibilità) con un costo complessivo medio annuo a regime pari a circa € IVA esclusa (canone nominale). Il contratto prevede canoni pluriennali parametrati che garantiscono la copertura dei costi e

	STUDIO DI INGEGNERIA E SERVIZI		PROGETTISTA:	ING. ANTONINO PROSPERI
	DOTT. ING. ANTONINO PROSPERI		D.LL.:	ING. ANTONINO PROSPERI
	Via Marinelli n.99 65015 Montesilvano (Pescara)		COMMITTENTE:	DOMUS HARMONIA SRL
	Tel +39.085.4492735 e-mail: studioprosp99@gmail.com		PROPOSTA:	COMPLESSO POLIFUNZIONALE
			PROCEDIMENTO	PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO
			PAG. 36 DI 37	

un'adeguata remunerazione dell'operatore privato. L'equilibrio economico-finanziario risulta garantito per l'intera durata contrattuale (30 anni), con indicatori positivi di sostenibilità.

13. CONCLUSIONI FINALI

Alla luce delle valutazioni tecniche, economico-finanziarie, giuridiche e procedurali svolte nei capitoli precedenti, la DOMUS HARMONIA S.r.l., in qualità di soggetto proponente, ritiene che la proposta di Partenariato Pubblico Privato descritta nella presente relazione presenti in modo compiuto e motivato tutti i requisiti di convenienza, fattibilità e sostenibilità richiesti dall'articolo 175, comma 2, del D.Lgs. 36/2023. L'analisi complessiva dell'intervento ha infatti consentito di dimostrare la piena fattibilità tecnica della proposta, sotto il profilo strutturale, impiantistico, funzionale e normativo, nonché la compatibilità urbanistica dell'intervento con gli strumenti di pianificazione territoriale vigenti. Le soluzioni progettuali ipotizzate risultano coerenti con le caratteristiche del contesto di riferimento e idonee a garantire elevati standard di sicurezza, accessibilità e qualità degli spazi destinati all'erogazione dei servizi socio-assistenziali.

Sotto il profilo economico-finanziario, le valutazioni svolte attraverso il Piano Economico Finanziario confermano la capacità dell'operazione di mantenere l'equilibrio economico-finanziario per l'intera durata della concessione, assicurando la sostenibilità dell'investimento e la continuità gestionale del servizio. Il modello di PPP consente inoltre di limitare l'impatto sul bilancio dell'Amministrazione, evitando oneri di investimento diretto e preservando gli equilibri di finanza pubblica nel medio-lungo periodo.

L'analisi comparativa con le forme tradizionali di affidamento ha evidenziato la convenienza del ricorso al Partenariato Pubblico Privato, in termini di miglior rapporto costi/benefici, più efficiente allocazione dei rischi e maggiore qualità complessiva dell'opera e dei servizi erogati. In particolare, la corretta e sostanziale allocazione del rischio operativo in capo al concessionario privato, in conformità all'art. 177 del D.Lgs. 36/2023 e alle Linee Guida ANAC, rappresenta un elemento qualificante della proposta e un presupposto essenziale per la sua legittimità e sostenibilità.

La proposta avanzata dalla DOMUS HARMONIA S.r.l. persegue inoltre un rilevante interesse pubblico, in quanto consente di rispondere in modo strutturato e duraturo a un bisogno primario della collettività, rappresentato dall'erogazione di servizi socio-assistenziali di qualità a favore della popolazione anziana. L'intervento contribuisce al rafforzamento della rete dei servizi alla persona, alla valorizzazione del patrimonio pubblico esistente e alla promozione di modelli assistenziali sostenibili e orientati alla centralità dell'utente.

	STUDIO DI INGEGNERIA E SERVIZI DOTT. ING. ANTONINO PROSPERI Via Marinelli n.99 65015 Montesilvano (Pescara) Tel +39.085.4492735 e-mail: studioprosp99@gmail.com	
	PROGETTISTA:	ING. ANTONINO PROSPERI
	D.LL.:	ING. ANTONINO PROSPERI
	COMMITTENTE:	DOMUS HARMONIA SRL
	PROPOSTA:	COMPLESSO POLIFUNZIONALE
	PROCEDIMENTO	PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO
PAG. 37 DI 37		

Nel suo complesso, la proposta si configura come uno strumento idoneo a consentire all'Amministrazione di realizzare un intervento di rilevanza strategica nel settore dei servizi socio-assistenziali, assicurando qualità progettuale, efficienza gestionale e continuità del servizio nel tempo, in coerenza con gli obiettivi di politica sociale e con i principi di buon andamento, economicità ed efficacia dell'azione amministrativa. Alla luce di quanto sopra esposto, la DOMUS HARMONIA S.r.l. esprime una valutazione complessivamente favorevole in merito alla proposta di Partenariato Pubblico Privato descritta nella presente relazione e ritiene che la stessa possa costituire una base solida e adeguata per le successive determinazioni dell'Amministrazione procedente, ai fini dell'approvazione del Progetto di Fattibilità Tecnico-Economica e dell'eventuale avvio della procedura di affidamento in concessione.

Pertanto si può affermare che:

- La proposta di DOMUS HARMONIA SRL risulta conveniente per l'Amministrazione Comunale sotto il profilo economico e patrimoniale;
- È fattibile sotto il profilo finanziario, in considerazione della disponibilità di risorse sul bilancio e della sostenibilità del piano;
- Il progetto presenta caratteristiche coerenti con gli obiettivi strategici dell'Ente in materia di sostenibilità, innovazione e contenimento della spesa pubblica.
- E' dimostrata la convenienza del Project financing rispetto all'appalto.

Si ritiene pertanto favorevole la valutazione di convenienza e fattibilità, ai sensi dell'art. 175, comma 2, del D.lgs. 36/2023, propedeutica all'avvio della procedura di affidamento in concessione secondo il modello di Partenariato Pubblico Privato.