

Milano
Corso Europa, 15
20122 Milano, Italia

italyinfo@steergroup.com
t: +39 021 2412 4628
www.steergroup.com

28 giugno 2021

Dott. Fabio Menchetti
COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA
SETTORE EDILIZIA PUBBLICA E PRIVATA, PATRIMONIO
Strada Provinciale n. 3 del Padule, Km. 19
58043 Castiglione della Pescaia (GR)

Oggetto: Progetto Rigenerazione Urbana area Ex Paoletti. Preventivo di consulenza per assistenza all'attivazione del progetto di Partenariato Pubblico-Privato.

Facendo seguito alla vostra lettera n. di protocollo 0016731/2021 del 21/06/2021, **Steer Davies & Gleave Ltd** ("Steer") ha il piacere di sottoporre la propria offerta per il supporto specialistico al Comune di Castiglione della Pescaia (il "Cliente", l'"Amministrazione") per l'assistenza nell'attivazione del progetto di Partenariato Pubblico-Privato ("PPP") relativo alla rigenerazione urbana dell'area Ex Paoletti di proprietà del Cliente ("Progetto"). In particolare, il Cliente dichiara l'intenzione di procedere all'avvio di una procedura finalizzata a raccogliere manifestazioni di interesse per la ricerca di soggetti privati interessati a partecipare al progetto di rigenerazione urbana nell'ambito di quanto previsto dal D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii. ("Codice Appalti").

La richiesta di assistenza formulata dal Cliente prevede che venga fornita una consulenza tecnico-finanziaria e legale di supporto agli uffici del settore Edilizia Pubblica e Privata, Patrimonio per la predisposizione della documentazione e delle attività necessarie ad avviare una consultazione ai sensi del Codice Appalti.

Al fine di mettere a disposizione del Cliente un *team* con le competenze multidisciplinari richieste, Steer presenta la propria offerta avvalendosi della collaborazione di professionisti legali appartenenti allo **Studio Legale Leone & Associati** di Roma (lo "Studio").

Perché Steer

Con circa 500 dipendenti in tutto il mondo, Steer è la più grande società di consulenza totalmente indipendente nel settore dei trasporti. La Società ha oltre 40 anni di esperienza ed un fatturato annuale di circa 60 milioni di Euro. Oltre alla sede centrale di Londra, opera attraverso gli uffici di Bologna, Milano, Bogotá, Boston, Città del Messico, Leeds, Los Angeles, Manchester, New Delhi, New York, Panama, San Juan, Santiago del Cile, San Paolo, Toronto, Vancouver e Washington.

Steer lavora per clienti sia pubblici che privati ed ha maturato esperienza nella valutazione commerciale, tecnica, economica e finanziaria dei diversi sistemi e infrastrutture di trasporto ed in generale di tutte le tematiche legate alla mobilità delle persone e delle merci. Inoltre, l'aver lavorato

per soggetti privati e per amministrazioni pubbliche rende Steer una società capace di comprendere a fondo l'esigenza di ogni tipologia di cliente sia privato che pubblico.

La Società ha ampie competenze nel settore del PPP e ha lavorato per operatori privati, amministrazioni pubbliche ed istituzioni europee in progetti di consulenza su diverse tematiche quali:

- progetti di PPP;
- finanziamenti nello schema della finanza di progetto;
- sviluppo di piani industriali e consulenze gestionali ed economico-finanziarie;
- sviluppo dei piani di investimento;
- affidamento di servizi pubblici;
- regolazione del settore;
- *governance* ed organizzazione societaria;
- produzione ed erogazione del servizio;
- *due diligence* tecniche e di mercato.

Steer ha lavorato negli ultimi anni ai progetti di consulenza attinenti l'oggetto della richiesta di assistenza formulata dal Comune di Castiglione della Pescaia, di seguito si riportano alcuni principali esempi:

Titolo Progetto	Cliente	Descrizione progetto	Anno
Terminal passeggeri	Autorità di Sistema Portuale Mare Adriatico Centro Settentrionale	Assistenza nell'analisi della proposta di PPP ricevuta da un operatore privato per la costruzione e gestione di un nuovo terminal passeggeri nel porto di Ravenna.	2020 – in Corso
Autobus elettrici	Confidenziale	Assistenza nella predisposizione di un'offerta per un progetto di Partenariato Pubblico-Privato nel settore della mobilità elettrica per i servizi di trasporto pubblico locale in una primaria città italiana	2020
Tram di Firenze	SYSTRA SOTECNI S.p.A.	Nell'ambito di un progetto di PPP, supporto al team composto da Systra-Sotecnì aggiudicatario dello studio di fattibilità per l'estensione delle Linee 4 e 2 del Tram di Firenze per lo studio trasportistico, analisi costi-benefici e piano economico finanziario.	2019 – 2020
Tram di Bologna (linea rossa)	SYSTRA SOTECNI S.p.A.	Nell'ambito di un progetto di PPP, supporto al team composto da Systra-Sotecnì alla stesura del Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica della prima linea tramviaria di Bologna (Linea Rossa). Steer ha elaborato lo studio trasportistico, l'analisi costi-benefici e il piano finanziario per la nuova linea tranviaria.	2018 – 2019
Collegamento autobus per l'Aeroporto di Bologna	TPER S.p.A.	Valutazione di sostenibilità economico-finanziaria di un collegamento diretto in autobus tra il centro storico di Bologna e l'Aeroporto Marconi, analizzando possibili tracciati alternativi; opera da realizzarsi secondo lo schema della finanza di progetto e con una società mista pubblico-privata	2018

Steer è certificata in base agli standard BS-EN-ISO:9001:2015.

Studio Legale Leone & Associati

Lo Studio Leone&Associati ha una vasta e consolidata esperienza nelle materie degli appalti pubblici e delle concessioni, con particolare attenzione alla legislazione e giurisprudenza UE e nel campo delle operazioni di PPP, compreso il *project finance* ("PF") in ambito sanitario, tecnologico, trasporti, idrico, rifiuti, efficientamento energetico ed infrastrutture.

In linea con le esigenze del mercato legale, lo Studio è in grado di offrire ai propri Clienti - pubblici e privati - servizi di assistenza e consulenza legale in varie aree del diritto, con un approccio pragmatico mirato alla ricerca delle soluzioni più adatte alle loro esigenze.

Gli ambiti specifici di attività riguardano principalmente:

- concessioni e PPP;
- appalti;
- diritto amministrativo;
- concorrenza e aiuti di Stato;
- diritto UE, inclusi Fondi UE (ora Fondi SIE);
- regolamentazione dei mercati.

In particolare, tra gli incarichi più recenti e di maggior rilievo, ai fini dell'affidamento in esame, si segnalano:

Titolo Progetto	Cliente	Descrizione progetto	Anno
Patrimonio immobiliare di ATER Latina	ATER Latina	Nell'ambito degli interventi di efficientamento sul patrimonio immobiliare di ATER Latina, suscettibili di incentivazione mediante il c.d. "Superbonus", lo Studio ha fornito il supporto giuridico nella verifica di una consultazione di mercato avviata da ATER Latina, finalizzata ad ottenere manifestazioni di interesse per sviluppare proposte a iniziativa privata ex art. 183, comma 15 del Codice Appalti. Supporto nell'elaborazione della successiva strategia di gara per la realizzazione degli interventi agevolati.	2021-in corso
<i>Presidio Ospedaliero di Riabilitazione, sito in Ceglie Messapica e Centro Risvegli Extraospedaliero</i>	Azienda Sanitaria Locale di Brindisi	Il supporto ha riguardato il progetto per l'affidamento di un contratto di concessione avente ad oggetto la "gestione delle attività di riabilitazione specialistica intensiva ed ammodernamento del Presidio Ospedaliero di Riabilitazione, sito in Ceglie Messapica S.S. Michele Km 1,200, nonché della gestione delle attività di riabilitazione specialistica intensiva, estensiva e di mantenimento del Centro Risvegli Extraospedaliero, di prossima realizzazione nella stessa area di pertinenza". Le attività prevedono: supporto legale, altamente specializzato, volto all'elaborazione della strategia per affidare il contratto di concessione; supporto nella redazione di un avviso per sollecitare la presentazione di proposte a iniziativa privata ex art. 183, comma 15 del Codice Appalti, e della relativa documentazione tecnico-prestazionale e procedurale.	2020-in corso

Titolo Progetto	Cliente	Descrizione progetto	Anno
Progetto "Telesalute"	Agenzia Regionale Strategica per la Salute ed il Sociale - ARESS Puglia	Lo Studio svolge le proprie attività di assistenza nell'ambito del progetto "Telesalute" che prevede l'analisi delle esigenze regionali sottese alla realizzazione di un canale televisivo dedicato al tema della sanità. Valutazione delle alternative procedurali esperibili per la sua attuazione, alla luce del quadro regolatorio applicabile. In particolare, le attività includono: supporto legale nell'individuazione delle migliori strategie per attuare gli indirizzi regionali sulla comunicazione in sanità; redazione di un avviso di consultazione del mercato, volto a ottenere contributi ideativi sulle modalità di realizzazione del canale dedicato "Telesalute"; valutazione dei contributi pervenuti; supporto nella elaborazione della successiva strategia di affidamento.	2020-in corso
Dipartimento di urgenza/emergenza del presidio ospedaliero S. Andrea di Vercelli	Azienda Sanitaria Locale di Vercelli	Nell'ambito del progetto denominato "Costruzione del nuovo edificio per il dipartimento di urgenza/emergenza del presidio ospedaliero S. Andrea di Vercelli, comprensivo della dotazione e della gestione tecnica delle relative apparecchiature tecnologiche, ricorrendo al modello del contratto di concessione, ai sensi degli artt. 180 e 183, comma 15 e ss. del d.lgs. 50/2016 e ss.mm.ii.", lo Studio ha fornito il proprio supporto legale nell'elaborazione della strategia e nella redazione dell'avviso pubblico volto a sollecitare proposte a iniziativa privata ex art. 183, comma 15 del Codice Appalti; nonché il successivo supporto nella valutazione delle proposte pervenute e nelle interlocuzioni con il proponente ai fini della dichiarazione di fattibilità.	2018-2019

Attività previste

Tenuto conto delle esigenze di codesta Amministrazione e con riferimento all'analisi e alla predisposizione di un avviso di consultazione del mercato per la presentazione di manifestazioni di interesse volte ad attivare un progetto di riqualificazione urbana dell'area artigianale ex Paoletti, si intende procedere con lo svolgimento delle seguenti attività

- A. analisi degli aspetti del Masterplan, approvato con Deliberazione della Giunta del Comune di Castiglione della Pescaia, n. 257 del 17 dicembre 2020, di maggiore rilievo, che impattano sullo sviluppo dell'iniziativa;
- B. supporto al Cliente nella redazione di un avviso pubblico - con annessi allegati tecnici e amministrativi - per l'avvio di una consultazione preliminare di mercato, di cui all'art. 66 del Codice Appalti, volto a sollecitare la presentazione di manifestazione di interesse da parte di operatori economici privati disposti a valutare gli investimenti necessari per la realizzazione degli interventi - ipotizzati nel predetto Masterplan - nonché le ulteriori possibili utilizzazioni dell'area da riqualificare;
- C. supporto in tutte le fasi inerenti alla valutazione delle manifestazioni di interesse ricevute e nella selezione delle principali proposte di interesse, prodromiche alla definizione della strategia da adottare per la successiva realizzazione tramite una o più gare.

La valutazione delle manifestazioni di interesse ricevute avverrà su criteri generali orientati a verificare a livello qualitativo la corrispondenza dei contenuti delle stesse con gli obiettivi che l'Amministrazione intende perseguire con la procedura ex art. 66 del Codice Appalti e anche rispetto ai contenuti del Masterplan e degli indirizzi dell'Amministrazione. Nell'analisi delle manifestazioni di interesse si procederà a fornire, per quanto possibile, un'analisi dei vantaggi e degli svantaggi associati a ciascuna di esse, al fine di fornire al Cliente un supporto per il proprio processo decisionale e procedurale. L'assistenza includerà il supporto per la formulazione di quesiti alle controparti che avranno manifestato interesse verso il progetto per lo svolgimento di eventuali approfondimenti e per ottenere chiarimenti in merito alla documentazione ricevuta; si precisa che tutte le attività di contatto con le controparti verranno svolte direttamente dal Comune di Castiglione della Pescaia.

Resta inteso che, nel fornire supporto nelle fasi di valutazione delle manifestazioni di interesse, non esprimeremo alcuna raccomandazione sulle manifestazioni di interesse ricevute, né sull'opportunità per il Comune di Castiglione della Pescaia di proseguire o meno con l'iter procedurale per l'attuazione del Progetto. La responsabilità di tali decisioni e scelte resta di esclusiva competenza del Cliente.

Si precisa, infine, che la presente proposta non include l'assistenza fiscale.

Gruppo di lavoro

Tutti i componenti del *team* di lavoro sono professionisti con elevata *seniority* ed esperienze a livello nazionale ed internazionale. Proponiamo un gruppo di lavoro composto dai seguenti professionisti.

Marco Concari sarà il **Project Director**. Ingegnere civile con un percorso di Executive Master in Business Administration, Marco è *Director* responsabile delle sedi italiane di Steer. L'ampia conoscenza maturata in più di venti anni sul campo spazia nell'intero settore dei trasporti comprendendo le ferrovie, il trasporto urbano (light rail, tram e metro), gli aeroporti, le autostrade a pagamento. Negli ultimi 10 anni Marco ha coordinato la maggiore parte dei progetti di Due Diligence Tecnica nel mondo e in Italia, quali Tram di Firenze, People Mover di Bologna, NTV, Strada dei Parchi. Nel settore del TPL Marco ha recentemente diretto lo studio di fattibilità tecnica relativa all'integrazione industriale e societaria fra le società TPER, SETA, START ROMAGNA e TEP e supportato operatori nazionali ed internazionali nelle gare di affidamento dei servizi TPL a Parma, Bologna, Padova, Regione Piemonte, Valle D'Aosta. Grazie alle esperienze progettuali sopra esposte e al percorso professionale svolto, Marco vanta un'ampia

conoscenza del settore trasporto pubblico locale automobilistico, degli aspetti industriali e di quelli regolatori.

Raffael Massa sarà il **Project Manager**, *Associate Director* in Steer e *Responsabile dei servizi di Financial Advisory per l'Italia*, esperto in tematiche di finanza aziendale con oltre venti anni di esperienza professionale maturata in contesti multinazionali. Durante il suo percorso professionale si è occupato di valutazioni d'azienda, di advisory nel settore infrastrutturale, della predisposizione di piani economico finanziari, di operazioni di M&A e di privatizzazioni. Raffael ha partecipato a numerosi progetti di PPP e PF. Raffael vanta inoltre una specializzazione nell'elaborazione di Business plan, modelli economici finanziari, analisi di bilancio, costruzione di flussi di cassa e analisi di sostenibilità finanziaria. È professore a contratto in ambito dell'insegnamento dei Sistemi di Finanza Locale nel master universitario Management e Innovazione delle Pubbliche Amministrazioni.

Avv. Velia Maria Leone sarà la Responsabile Legale. Socio fondatore dello studio legale Leone&Associati, patrocinante in Cassazione, possiede un'importante e unica *expertise* in materia di appalti pubblici e concessioni, con particolare riguardo alla legislazione e giurisprudenza a livello UE, specie con riferimento alle operazioni di PPP e PF, nel cui ambito ha sviluppato un'esperienza specifica, ultraventennale, anche con riferimento a forme innovative di partenariato. Prima di fondare lo Studio a Roma, ha lavorato a Bruxelles per più di 10 anni, gli ultimi 5 dei quali come *managing partner* della sede di Bruxelles di un importante Studio legale di Londra. Successivamente, è stata il responsabile dell'ufficio legale dell'Unità Tecnica Finanza di Progetto, allora istituita presso il Ministero dell'Economia. È attiva nella predisposizione delle gare di appalto e di concessione, dall'impostazione e organizzazione delle consultazioni di mercato, delle procedure di aggiudicazione, fino alla gestione del contratto. È riconosciuta come esperta in vari ambiti del diritto UE – inclusi: uso dei Fondi UE (ora Fondi SIE); libera circolazione di merci, servizi, capitali e persone; norme in materia di mercato interno e legislazione nazionale di recepimento; aiuti di Stato – e fornisce assistenza legale nell'attivazione e gestione di programmi cofinanziati dalla UE e/o dalla Banca Europea degli Investimenti, sia in favore di amministrazioni centrali, regionali e locali, sia per enti privati. Ha un'ampia ed approfondita conoscenza dei temi regolatori e una specifica esperienza in tale ambito. Dal 2014 è SDA-Bocconi *fellow* e, quale esperta in materia di appalti pubblici e di PPP, diritto UE, diritto nazionale e UE della concorrenza, è una docente molto apprezzata e tiene lezioni e conferenze presso diverse istituzioni, in Italia e all'estero. HA, al suo attivo, varie pubblicazioni in materia di PPP e PF.

Avv. Sabina Armati sarà Consulente Senior. *Senior Associate* dello Studio Leone&Associati e vanta un'esperienza di oltre 18 anni in materia di appalti e procedure di evidenza pubblica e aiuti di Stato. Fornisce assistenza legale alla Pubblica Amministrazione e per i rapporti con la Commissione UE nelle suddette materie, nonché Fondi SIE. Le principali aree di competenza sono: aiuti di Stato (infrastrutture, servizi d'interesse economico generale, strumenti d'ingegneria finanziaria, regimi di aiuti alla formazione e all'occupazione, aiuti alla ricerca); diritto degli appalti e delle concessioni, con particolare riferimento a strumenti di PPP; diritto amministrativo; concorrenza; diritto UE in generale. Ha fatto parte dei *team* di assistenza tecnica a supporto di diverse amministrazioni, regionali e nazionali, prestando il proprio supporto legale nell'ambito della gestione dei programmi sui Fondi SIE (FESR e FSE). È stata consulente della Task force ministeriale per l'accelerazione degli investimenti sul PO FESR 2007-2013 della Regione Sicilia, compresa l'assistenza nel corso delle operazioni di chiusura dello stesso, nonché degli audit da parte della Commissione e della Corte dei Conti UE. Svolge, inoltre, attività di docenza sui temi d'interesse, rivolta alle amministrazioni italiane ed estere.

Tempistiche e compenso

Le attività previste ai precedenti punti A. e B. saranno svolte entro 3 settimane successive all'accettazione della presente proposta. Le attività di cui al punto C. saranno svolte entro 2 settimane dalla scadenza prevista per la ricezione delle manifestazioni di interesse.

Alla luce dell'intenzione di instaurare una solida e duratura relazione con il Cliente e continuare a collaborare nelle fasi successive del progetto di PPP e in considerazione della consolidata esperienza del *team* messo a disposizione, si ritiene opportuno, a titolo di "*best effort*", offrire una quotazione del compenso per l'esecuzione dei servizi sopra descritti pari a **Euro 15.000,00 (quindicimila/00)** oltre IVA. Si precisa che nel formulare la presente quotazione è risultato ragionevole prevedere l'assenza di spese vive di progetto, in quanto non si configura in questa fase la necessità di effettuare trasferte, acquistare particolari database o ricerche di mercato o richiedere altri servizi a *provider* specializzati; qualora le richieste del Cliente dovessero comportare per Steer il sostenimento di spese vive di progetto, il Cliente si impegna a rimborsare tali spese.

La presente offerta presuppone la valutazione di un numero massimo di manifestazioni di interesse ricevute pari a cinque; qualora le manifestazioni di interesse ricevute superino tale numero, si procederà ad una integrazione del compenso per tenere conto del maggiore impegno professionale.

La fatturazione avverrà al termine delle attività; le condizioni di pagamento applicate sono a 30 giorni dall'emissione della fattura.

Nel caso in cui il Cliente intendesse interrompere le attività, il compenso dovuto sarà relativo a quanto eseguito fino al momento della notifica di tale decisione.

L'offerta economica di cui sopra è connessa e conseguente alla natura ed entità delle attività tecniche concordemente valutate in questa fase di definizione ed accettazione della proposta. Eventuali attività aggiuntive, *ad-hoc* e *on-call*, al momento non preventivabili, modificative di quanto appena stabilito (incluse quelle eventualmente determinate da un allungamento dei tempi), saranno concordate preventivamente con il Cliente e quotate a parte. Steer si impegna a dare tempestiva e dettagliata informativa circa ogni attività ritenuta come non compresa nello *Scope of Work* ed eccedente il livello di remunerazione concordata.

Le attività saranno svolte secondo le Condizioni Generali per la Fornitura dei Servizi, riportate in Allegato.

Sperando che la presente proposta possa essere di vostro gradimento, rimaniamo in attesa di un gentile riscontro.

Steer Davies & Gleave Ltd

Marco Concari

Director

