

Progetto PPP

Convitto Fürstenburg

Relazione sulla collaborazione in
partenariato tra pubblico e privato



IMPRESSUM

Editore

Provincia Autonoma di Bolzano
Dipartimento Cultura italiana, Edilizia
Pubblica ed Abitativa e Patrimonio

Traduzione

Geom. Elisabeth Ebner
Dott.ssa Manuela di Quirico

Grafica

Fürstenburg Srl

Stampa

Tipografia provinciale



Nasce qualcosa di nuovo

La scuola professionale agraria e forestale Fürstenburg a Burgusio viene frequentata non solo da alunni ed alunne provenienti dalla Val Venosta, ma anche da altre vallate dell'Alto Adige. La sistemazione in un convitto diventa quindi indispensabile per molti di loro.

Fürstenburg, un castello con più di settecento anni di storia, ha cambiato proprietari diverse volte e ospita la scuola con annesso convitto dal 1952. Dal 1883 Fürstenburg è di proprietà del convento dei Benedettini Monte Maria, situato nell'abbazia nelle immediate vicinanze.

**Dott.ssa Monika Aondio**

Dirigente Scolastica
Scuola Professionale
Agraria e Forestale Fürstentum

Era evidente che
per la scuola
professionale
Fürstentum doveva
essere costruito un
convitto.

Per affrontare il costante aumento degli scolari abbiamo dovuto dislocare a Malles alcune classi e una parte degli alloggi. Riuscire a conciliare la gestione delle due strutture situate a distanza ha richiesto grandi sforzi per garantire il funzionamento della scuola e del convitto con un notevole impegno da parte degli alunni stessi.

Era evidente che per la scuola professionale Fürstentum doveva essere costruito un convitto.

Sono state prese in considerazione diverse possibilità, come per esempio la ristrutturazione del rustico del convento Monte Maria situato direttamente davanti alla chiesa di Burgusio, ma non sembrava una soluzione soddisfacente.

Intraprendiamo una nuova strada

Ing. Siegfried Pohl

Fürstenburg Srl - Direttore Lavori

Quale impresa locale della Val Venosta, la “Pohl Immobilien” si è attivata per trovare una soluzione per un nuovo convitto e per verificare eventuali alternative per costruire un convitto per la scuola professionale Fürstenburg. Sono state prese in considerazione diverse ubicazioni ed alla fine il prato “Quadra” di proprietà del convento Monte Maria, si è rivelato essere la collocazione ideale.

È stata costituita la società Fürstenburg Srl, che, come società promotrice ha depositato una proposta per la costruzione e la gestione del nuovo studentato con modello PPP (Public Private Partnership). La proposta è stata accolta positivamente dall'amministrazione provinciale e si sono avviate tutte le procedure previste dal progetto.

Dott. Paolo Montagner

Direttore Dipartimento Cultura italiana,
Edilizia Pubblica ed Abitativa e Patrimonio
Provincia Autonoma di Bolzano

Come Direttore dell'Agenzia degli appalti di allora ho ricevuto l'incarico di valutare questa proposta. Doveva essere prima di tutto stabilito se il progetto di costruzione e gestione del Convitto Fürstenburg fosse o meno di interesse pubblico e se quindi realizzarli sotto forma di un progetto PPP.

È stata per me una sfida totalmente nuova. Il primo passo è stato definire esattamente il rischio che doveva assumersi la società promotrice e quelli dell'amministrazione pubblica. Dovevano essere fissate chiaramente le “regole del gioco”, e, nel caso di un progetto PPP, un preciso ed accurato piano finanziario.



Arch. Marina Albertoni
Direttrice Ufficio Edilizia ovest
Provincia Autonoma di Bolzano

Sono stata coinvolta fin dal primo momento anche nel processo decisionale, ma nonostante questo avevo paura di non riuscire, insieme ai diversi uffici e servizi coinvolti, ad affrontare questa nuova sfida e soprattutto di non riuscire a rispettare i tempi previsti.

Arch. Werner Tscholl
Progettista

Innanzitutto un progetto PPP comporta naturalmente l'avere a disposizione un budget ben definito. Il mio primo pensiero come architetto è stato quello che il budget fissato non fosse adeguatamente sufficiente per progettare e realizzare un edificio architettonicamente così importante. Il secondo pensiero però è stato che proprio questo limite sarebbe stata una sfida da affrontare riuscendo comunque a raggiungere l'obiettivo.

Dott.ssa Monika Aondio
Dirigente Scolastica
Scuola Professionale
Agraria e Forestale Fürstenburg

Quando si affronta qualcosa di nuovo si hanno pensieri ambivalenti. Da una parte si nutre la speranza di una rapida realizzazione del progetto, dall'altra si instaura anche il dubbio se tutto ciò che è sulla carta e in un progetto si possa effettivamente concretizzare.

Le stanze sono concepite come stanze singole.
Muri e soffitti dell'edificio sono in calcestruzzo
facciavista.



Cos'è un PPP?

Il partenariato pubblico-privato, Public Private Partnership (PPP), è una collaborazione definita contrattualmente tra un ente pubblico ed imprese private.

In queste forme di collaborazione le risorse dei diversi ambiti come il personale, il capitale d'investimento e alcune competenze specifiche, vengono convogliate nella realizzazione di un progetto congiunto.



Partenariato per cooperare in un progetto a lungo termine

Nel Public Private Partnership la collaborazione tra il mondo delle imprese e la Pubblica Amministrazione non è chiaramente delineata. Generalmente si parla di un PPP, quando le parti fanno confluire le proprie forze in un progetto congiunto, nell'ambito di una collaborazione a lungo termine, tranne benefici.

Aspetti economici e ripartizione dei rischi

Nel PPP il soggetto privato si assume in prima persona la responsabilità della realizzazione dell'opera. Il soggetto pubblico invece garantisce gli obiettivi comuni contrattuali assunti.

Il progetto del Convitto Fürstenburg è un partenariato di coordinamento progettuale, istituito per una cooperazione volta a realizzare un'opera pubblica o di pubblica utilità.

Tipologie di Public Private Partnerships

Esistono diverse forme possibili di cooperazione Public Private Partnerships (PPP). Il progetto PPP del Convitto Fürstenburg, è di tipo contrattuale basato sullo strumento giuridico di concessione di costruzione e gestione.

In questa tipologia di PPP il costruttore privato si impegna a progettare, costruire e gestire un'opera o un servizio per il partner pubblico.

**21/01**

2015

Gara d'appalto: aggiudicazione definitiva

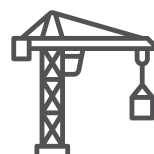
La commissione di valutazione ha valutato positivamente il progetto presentato e la Fürstenburg Srl è risultata vincitrice della gara d'appalto.

**18/05**

2015

Stipula della convenzione

La convenzione per la concessione di costruzione e gestione del Convitto per la Scuola Professionale agraria e forestale „Fürstenburg“ di Burgusio viene sottoscritta dalle parti.

**24/06**

2015

Inizio lavori

Dalla convenzione sono previsti 440 giorni di lavoro per la realizzazione del nuovo edificio. I lavori partono con una tempistica molto ristretta.

**30/06**

2016

Fine lavori

Tutti i lavori vengono terminati puntualmente. Il convitto può essere consegnato.

**01/09**

2016

Consegna e messa in esercizio

Il nuovo Convitto Fürstenburg viene consegnato alla scuola. La struttura inizia la propria attività in tempo per l'inizio del nuovo anno scolastico.

**05/09**

2016

Trasloco degli studenti

Puntualmente con l'inizio della scuola gli studenti possono trasferirsi nelle loro nuove stanze e utilizzare i nuovi spazi. Il Convitto si riempie di vita.



Dott.ssa Monika Aondio

Dirigente Scolastica
Scuola Professionale
Agraria e Forestale Fürstenburg

La tensione iniziale, tutte le mie perplessità verso questa novità sono andate via via scemando. La collaborazione con la ditta esecutrice si è dimostrata molto trasparente e affidabile. Durante l'esecuzione dei lavori sono stata costantemente informata sull'andamento e siamo sempre stati interpellati per tutte le questioni riguardanti le nostre esigenze. In questo modo alcune questioni sono state chiarite durante la realizzazione evitando in anticipo eventuali mancanze o errori.

Guido Volcan

Fürstenburg Srl - Impresa costruzioni

In qualunque forma si sviluppi un'opera, ognuno ha i propri doveri da compiere. Si riceve un incarico e lo si esegue. Anche in questo caso non è stato diverso. Tutto si è svolto senza problemi, senza difficoltà. Tutti hanno tirato dalla stessa parte, tutti volevano raggiungere insieme l'obiettivo. Questo si è percepito e questo ha reso il lavorare piacevole.

Svolgo il ruolo di Direttore dei lavori da quasi 40 anni soprattutto per opere pubbliche. La realizzazione di un progetto in PPP è stata per me un'esperienza del tutto nuova. Ogni decisione è stata frutto di riflessioni: se la soluzione decisa era sostenibile anche per gli anni a venire e quali costi potevano generare i singoli materiali scelti. La società Fürstenburg Srl gestirà il Convitto per i prossimi 20 anni, e pertanto è stato dato grande peso al contenimento dei successivi costi legati alla manutenzione. Questa condizione ha influenzato in modo determinante tutte le nostre decisioni. Tutte le decisioni sono state prese sempre con largo anticipo in modo tale da poter mantenere il cronoprogramma prestabilito. Solo così l'intero progetto, così come inizialmente proposto e approvato, ha potuto essere realizzato.

Insieme affrontiamo qualcosa di nuovo - Esperienze

Il lavoro dell'architetto non cambia sia che si tratti di un PPP o un altro progetto. Anche in questo caso il lavoro di squadra tra tutti i soggetti coinvolti è stato un presupposto importante per il raggiungimento di un buon risultato. Il grande vantaggio del PPP è la velocità decisionale in fase di realizzazione che è pari a quella delle opere private.

Arch. Werner Tscholl

Progettista

La possibilità di realizzare un progetto in tempi così brevi è molto rara. Negli ultimi 20 anni della mia attività nel settore dell'edilizia pubblica è stato il primo caso. Siamo stati in grado di stabilire e regolamentare tutto prima nel contratto e questo è stata la base per il mio lavoro come responsabile del procedimento. Abbiamo lavorato finalizzando tutto al risultato e le varie soluzioni sono sempre state condivise da tutti i partner. Questo probabilmente perché fin dall'inizio era chiaro per tutti che ci si doveva attenere al contratto e che tutti eravamo nella stessa barca. Il dialogo è stato sempre straordinariamente costruttivo e molto più aperto del solito.

Arch. Marina Albertoni

Direttrice Ufficio Edilizia ovest
Provincia Autonoma di Bolzano

Il progetto Fürstenburg, così come è stato poi realizzato e ultimato, mi ha decisamente dimostrato, che in un progetto PPP la fase iniziale è quella più importante per la gestione del progetto e per la sua realizzazione. Il mio lavoro era principalmente centrato sull'elaborazione del contratto. Questo è stato alla fine la premessa per riuscire a realizzare l'opera così in fretta.

Dott. Paolo Montagner

Direttore Dipartimento Cultura italiana,
Edilizia Pubblica ed Abitativa e Patrimonio
Provincia Autonoma di Bolzano

PPP- Uno sguardo ai vantaggi

Tempi brevi

Attraverso i modelli Public Private Partnership può essere costruito in modo più veloce rispetto ai metodi tradizionali. Questo vantaggio, secondo studi effettuati, è da attribuirsi all'assunzione da parte delle imprese private della responsabilità dei costi e dell'interesse nel successo imprenditoriale. In questo modo i tempi si riducono notevolmente.



Controllo dei costi

Con una ottimale relaziazione del progetto, il modello PPP può portare ad un risparmio sui tempi e di conseguenza ad una riduzione dei costi. Tutti gli adempimenti, dall'investimento fino alla messa in esercizio della struttura, fanno capo ad un unico soggetto. Le spese di gestione e manutenzione sono in genere più contenute.



Qualità

A parità di budget si può fornire buona qualità. L'impresa privata contribuisce in ambito operativo con un grande bagaglio di esperienza. Il partner pubblico porta con sé l'esperienza delle progettazioni a lungo termine.

Un buon progetto PPP è come un matrimonio: entrambi traggono vantaggio dalle forze dell'altro per compensare eventuali proprie lacune.





Dott. Paolo Montagner

Direttore Dipartimento Cultura italiana,
Edilizia Pubblica ed Abitativa e Patrimonio
Provincia Autonoma di Bolzano

Generalmente la fase di progetto in modelli di costruzione tradizionale è molto più lunga della fase di costruzione. Più lunga è questa fase più alto è il rischio che un progetto possa essere modificato per venire incontro a nuove richieste, ma anche a nuove leggi e direttive da rispettare.

In un progetto PPP la durata complessiva del provvedimento viene fissata contrattualmente ed è tassativa per il partner contrattuale. Quindi il fattore tempo non risulta essere più un fattore di rischio.





Una sfida per la Fürstenburg Srl

Ing. Siegfried Pohl

Fürstenburg Srl - Direttore Lavori

«...sono state scelte poltrone in pelle anziché in stoffa come inizialmente previsto. Una sedia in pelle ha una durata maggiore e nonostante sia più costosa la spesa risulta più conveniente.»

«...molto importante per noi è stato anche il controllo del consumo energetico. Abbiamo accuratamente scelto di non installare inutili apparecchiature per il consumo energetico.»

«...nell'automatizzazione dell'edificio è stato investito molto, per poter attuare in ogni momento anche il controllo remoto e all'occorrenza intervenire.»

Nel corso della realizzazione del nuovo convitto bisognava sempre tenere presente il dopo fine lavori. La soluzione richiesta è sostenibile? Quali costi successivi si genereranno dalla scelta dei singoli materiali? Noi, società Fürstenburg, incaricati della costruzione e della gestione del Convitto, ci siamo posti queste ed altre domande simili. I materiali sono stati pertanto scelti con uno sguardo al futuro, ai prossimi 20 anni e le soluzioni tecniche sono state decise in base alla loro capacità di durare nel tempo.

Nei mesi estivi di luglio ed agosto il convitto verrà gestito dalla società ed utilizzato come struttura ricettiva turistica. In questo modo si potranno generare ulteriori entrate finanziarie e ridurre i costi di gestione del convitto.

Grande attenzione è stata posta nella scelta delle imprese in fase di costruzione, perché queste dovranno essere affidabili e rendersi disponibili per la manutenzione nei prossimi 20 anni. Questa esigenza ha fatto sì che le 22 ditte coinvolte fossero tutte altoatesine e 11 di queste della Val Venosta.

Foto a sinistra: Immagine dell'interno di una delle camere.

Foto in alto: Entrata del convitto e luogo d'incontro.

Arch. Marina Albertoni

Direttrice Ufficio Edilizia ovest
Provincia Autonoma di Bolzano

Guido Volcan

Fürstenburg Srl - Impresa costruzioni

Quello che vale per tutte le opere vale anche qui: tutti devono lavorare nella stessa, giusta direzione. Noi siamo stati un vero team, dal progettista al manovale e così che si realizza un progetto.

La cosa che mi è piaciuta di più di questo progetto è stata il dimostrare che si può fare architettura di qualità anche attraverso un PPP - a dispetto di quanti criticano il fatto che si procede solo per il massimo guadagno dell'impresa e che non si vuole spendere per un'architettura di qualità. In questo caso è stato incaricato un architetto bravissimo e il risultato è evidente.

Ing. Siegfried Pohl

Fürstenburg Srl - Direttore Lavori

Ripensandoci mi meraviglio del fatto che in così poco tempo siamo stati in grado di realizzare il Convitto. Quando un progetto è ben elaborato, l'opera si può realizzare nei tempi prefissati e senza superare i costi previsti.

Creamo insieme qualcosa di nuovo

Io penso che un PPP, una cooperazione tra Pubblico e Privato abbia senso quando il tutto viene gestito come lo è stato in questo caso e quindi che il costruttore fin' dall'inizio non sia orientato soltanto al guadagno, ma anche alla qualità architettonica.

E non è da dimenticare che quest'opera è stata portata a termine in modo egregio e in tempi così brevi grazie alla perfetta gestione del cantiere da parte del direttore dei lavori.

Arch. Werner Tscholl

Progettista

Nel caso di un PPP le regole del gioco vengono stabilite anticipatamente ed esattamente: il contratto, il piano finanziario, i parametri di qualità, il cronoprogramma, la fase di autorizzazione ecc. In questo modo si crea spirito di squadra: tutti vincono insieme oppure perdono insieme! Nel PPP tutti giocano nella stessa squadra. E questo è quanto ho percepito nella realizzazione del Convitto Fürstenburg. Ognuno aveva chiaro l'obiettivo comune.

Dott. Paolo Montagner

Direttore Dipartimento Cultura italiana,
Edilizia Pubblica ed Abitativa e Patrimonio
Provincia Autonoma di Bolzano

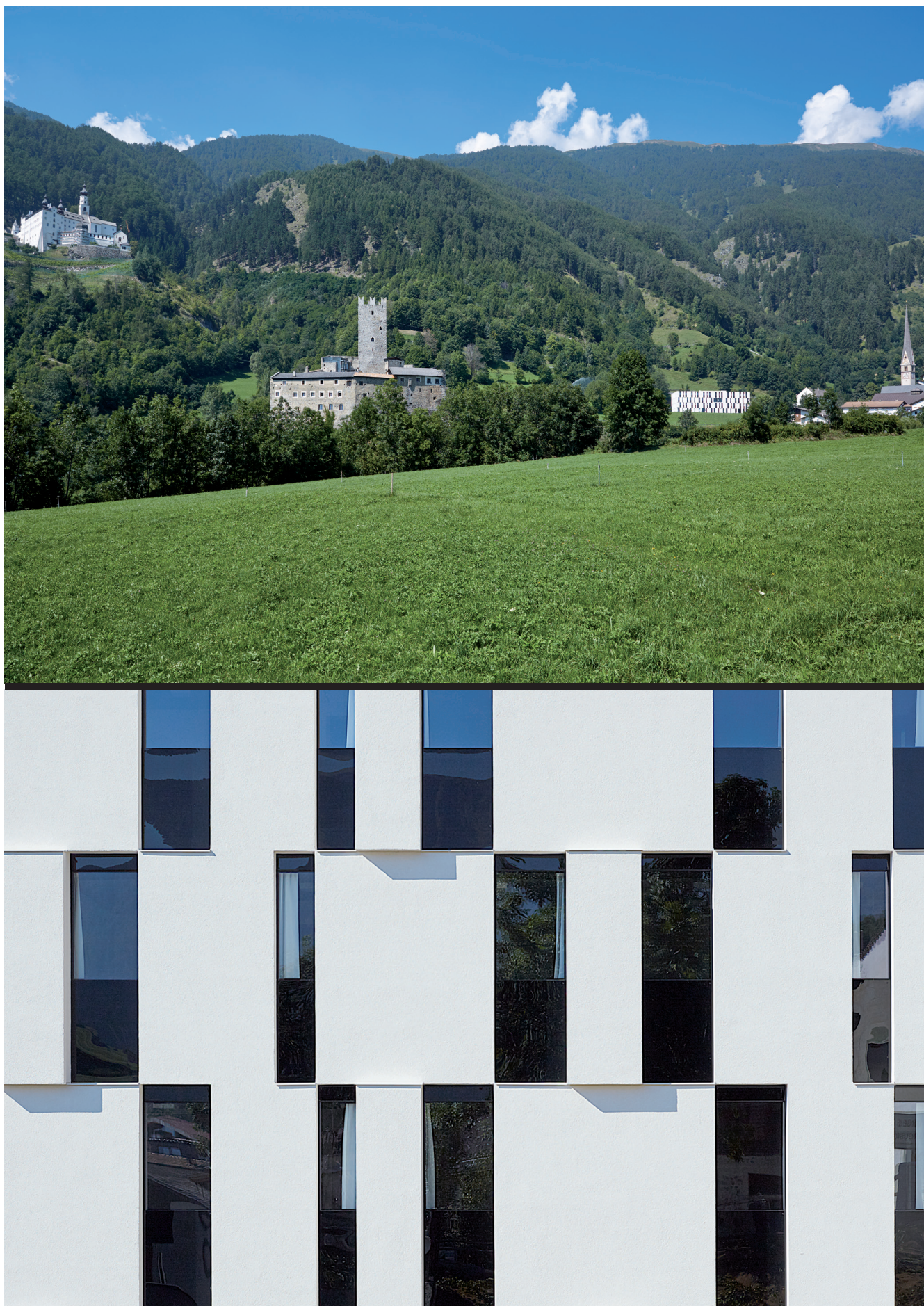
La puntuale consegna delle chiavi entro l'anno è stata molto gratificante.

Vista l'alta affidabilità dei partner coinvolti in questo progetto PPP, questa forma di realizzazione può essere sicuramente promossa e sostenuta. Le mie esperienze sono state fino adesso decisamente positive. Adesso sarà il futuro a darci le dovute risposte ed io le vedo positive.

Dott.ssa Monika Aondio

Dirigente Scolastica
Scuola Professionale
Agraria e Forestale Fürstenburg





Il vecchio coinfuisce nel nuovo: l'architettura nel linguaggio attuale

Arch. Werner Tscholl
Progettista

Il concetto architettonico dell'edificio del convitto si ispira alle opere storiche circostanti, come l'abbazia benedettina di Monte Maria, Fürstenburg o la canonica di Burgusio situata proprio di fronte, dall'altra parte della strada.

Si tratta di un complesso costruito come edificio compatto con semplici aperture. Già in lontananza si ha una presenza visiva soprattutto dell'abbazia benedettina e della canonica.

L'aspetto di quest'ultimi é caratterizzato dall'intonaco di calce bianco e dalle nere finestre in rilievo, caratteristica questa tipica di molti edifici storici dell'Alta Val Venosta. Questo effetto bianco e nero é stato adottato anche per la nuova costruzione del convitto rivisitandolo in un linguaggio attuale. Aree bianche e nere si alternano per ricreare una trama simile ad un codice su tutta la facciata, le superfici intonacate di bianco vengono interrotte in modo alternato da vetrate scure. Questo effetto rende l'edificio simile ad una scultura, inserendolo così nel contesto storicamente importante degli edifici circostanti.

L'insieme di questi edifici caratterizzati dalla loro possente grazia scultorea, dona al paesaggio dell'intera conca dell' Alta Val Venosta un tratto inconfondibile.





