

COMUNA SINEȘTI
JUDEȚUL IAȘI

STUDIUL DE OPORTUNITATE

privind concesionarea prin licitație a suprafeței de teren extravilan aflată în proprietatea privată a comunei Sinești, în suprafața totală de 50 ha, pentru amenajarea unui parc fotovoltaic conectat la sistemul energetic național

CUPRINS

1. Prezentare generală;
2. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat;
3. Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea concesiunii;
4. Nivelul minim al redevenței și calculul acesteia;
5. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii;
6. Durata estimată a concesiunii;
7. Investițiile necesare și durata previzibilă pentru realizarea investițiilor în cadrul concesionării;
8. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare.

1. Prezentare generală

Studiul de oportunitate este parte componentă a documentației de atribuire, se eliberează din inițiativa concedentului, sau după însușirea propunerii de concesionare făcută de persoana interesată în baza unei solicitări scrise și se aprobă prin hotărâre a consiliului local.

Prezentul studiu de oportunitate cuprinde elemente esențiale care justifică necesitatea concesionării, modalitatea înfăptuirii acesteia, precum și datele de bază pentru întocmirea caietului de sarcini și a contractului de concesiune.

Scopul acestui studiu este de a demonstra necesitatea și beneficiile posibile pentru Comuna Sinești, jud. Iași, în urma concesionării unei suprafețe de teren aferente pentru realizarea unui parc fotovoltaic conectat la sistemul energetic național.

Analiza opțiunilor de finanțare pentru atingerea obiectivelor propuse, precum și a motivelor de ordin economic, financiar, social și de mediu, pledează pentru atribuirea contractului de concesiune unui/unor investitori privați care vor avea obligația realizării investițiilor necesare.

Investiția pentru realizarea acestui obiectiv va fi suportată exclusiv de respectivul investitor privat având calitatea de concesionar, pentru a elimina orice risc financiar care ar putea interveni în derularea proiectului de dezvoltare pentru concedent. Sarcina realizării lucrărilor va fi exclusiv responsabilitatea investitorului privat în calitate de concesionar, concedentul nefiind implicat financiar în realizarea propriu-zisă a viitorului obiectiv.

Așa cum va rezulta din analizele făcute în conformitate cu legislația și reglementările în vigoare, realizarea investiției de către un investitor privat prin concesionarea de bunuri proprietate privată va aduce comunei Sinești, județul Iași, un beneficiu reprezentând obținerea de venituri la bugetul local, prin redevență, impozitare, taxe de urbanism și de autorizare a construcțiilor, taxe aferente activităților ce se vor desfășura.

Studiul de oportunitate este documentul care constituie baza demarării inițiativei concesionării unor bunuri din proprietatea publică și privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale. Astfel, în conformitate cu art. 297 alin (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare, referitor la dreptul de proprietate privată al statului sau al unității administrativ-teritoriale se prevede:

„ARTICOLUL 297 - Stabilirea modalităților de exercitare a dreptului de proprietate publică:

(1) Autoritățile prevăzute la art. 287 decid, în condițiile legii, cu privire la modalitățile de exercitare a dreptului de proprietate publică, respectiv:

- a) darea în administrare;*
- b) concesionarea;*
- c) închirierea;*
- d) darea în folosință gratuită.”*

În continuare, la art. 302 din același act normativ se definesc bunurile care pot face obiectul concesiunii, după cum urmează:

„ARTICOLUL 302 - Obiectul dreptului de concesiune

Bunurile care sunt prevăzute prin lege sau care prin natura lor pot fi exploatate în vederea culegerii de fructe naturale, civile sau industriale și produse pot face obiectul concesiunii.”

În vederea concesiunii bunurilor publice sunt aplicabile prevederile art. 308 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare.

Inițiativa concesiunii precum și documentele elaborate se supun aprobării Consiliului local al unității administrative-teritoriale, în conformitate cu art. 129, alin (2), lit. c), alin. (6), lit. b), art. 139, alin. (3), lit. g) și art. 196, alin. (1), lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, care prevăd următoarele dispoziții, după cum urmează:

„ARTICOLUL 129 - Atribuțiile consiliului local

(2) Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții:

c) atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului.”

Prezentul studiu de oportunitate are la bază prevederile actului normativ de referință privind concesiunea bunurilor aflate în proprietatea publică și privată a unităților administrativ-teritoriale, fiind elaborat conform celor stabilite prin art. 308, alin. (4) și art. 309 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare.

Studiul de oportunitate a fost elaborat la inițiativa Concedentului, cu privire la următoarea suprafață de teren (bun imobil), conform extrasului de carte funciară, în vederea construirii unui parc fotovoltaic conectat la sistemul energetic național:

- teren extravilan în suprafață de 50 ha (500.000 mp), identificat cu nr. cadastral 61115, amplasat în Tarlalele 55, 58, Parcelele 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 775, înscris în CF 61115/Sinești, aparținând domeniului privat al comunei (conform Anexei nr. 2), categoria de folosință: 395513 mp pășune, 12059 mp pășune, 15647 mp terenuri cu ape și ape cu stuf - ape curgătoare, 76781 mp pădure.

Prin hotărârea Consiliului Local Sinești nr. 78/2023, din 28.08.2023 s-a aprobat oportunitatea și necesitatea punerii la dispoziție pentru concesiunea prin licitație publică a terenului aflat în extravilanul localității Stornești, în suprafață de 50 ha teren extravilan, ce aparține domeniului privat al comunei Sinești, județul Iași, în vederea realizării unor investiții pentru crearea de noi capacități de producție de energie regenerabilă – instalații panouri fotovoltaice.

Pentru concesiunea acestei suprafețe de teren s-a ținut cont de Legea nr. 254/2022, de modificare a Legii fondului funciar nr. 18/1991, astfel:

„Art. I. - Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 1 din 5 ianuarie 1998, cu modificările și completările ulterioare, se modifică și se completează după cum urmează:

1. La articolul 92, partea introductivă a alineatului (2) se modifică și va avea următorul cuprins:

"(2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), pe terenurile agricole de clasa a III - a, a IV - a și a V - a de calitate, având categoria de folosință arabil, pășune, vii și livezi, precum și pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, situate în extravilan, în baza autorizației de construire și a aprobării scoaterii definitive sau temporare din circuitul agricol, pot fi amplasate următoarele obiective de investiție:"

2. La articolul 92 alineatul (2), după litera i) se introduce o nouă literă, lit. j), cu următorul cuprins:

"j) specifice producerii de energie electrică din surse regenerabile: capacități de producție a energiei solare, energiei eoliene, energiei din biomasă, biolichide și biogaz, unități de stocare a electricității, stații de transformare sau alte sisteme similare care se pot amplasa pe terenurile agricole situate în extravilan, în suprafață de maximum 50 ha."

2. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat:

Terenul care face obiectul concesiunii pentru care s-a elaborat prezentul studiu de oportunitate este situat în extravilanul localității Stornești, comuna Sinești, județul Iași:

- teren extravilan în suprafață de 50 ha (500.000 mp), identificat cu nr. cadastral 61115, amplasat în Tarlalele 55, 58, Parcelele 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 775, înscris în CF 61115/Sinești, aparținând domeniului privat al comunei (conform Anexei nr. 2), categoria de folosință: 395513 mp pășune, 12059 mp pășune, 15647 mp terenuri cu ape și ape cu stuf - ape curgătoare, 76781 mp pădure.

Concesionarul are obligația de a construi pe terenurile concesionate un parc fotovoltaic pentru care îi revine obligația de a obține toate aprobările și avizele necesare realizării investiției.

Forma de concesiune se va realiza în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, Partea a V-a, Cap. III, *Secțiunea a 3-a, Concesionarea bunurilor publice*.

Concedent: Comuna Sinești, județul Iași, tel/fax : 0232-325100, cod postal 707450, e-mail: sinestiprimaria@yahoo.com, site: www.primariasinesti.ro, cod de identificare fiscală 4541033.

3. Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică concesionarea terenului

În spiritul principiilor ridicării continue a nivelului de performanță în administrația publică locală spre folosul general al comunității beneficiare, activitatea autorității administrației publice, pe lângă sarcinile de administrare propriu-zise stabilite prin actele normative specifice, trebuie să fie caracterizată și de un management economic bazat pe o eficiență sporită, care se referă și la modul în care bunurile proprietate publică și privată sunt administrate și exploatate.

În contextul economic și social prezentat este vitală atragerea unor investitori capabili să deruleze activități generatoare de valoare adăugată și crearea de noi locuri de muncă.

Construirea pe terenul specificat mai sus a unui parc fotovoltaic ar aduce beneficii și pentru atragerea investitorilor în zonă ca urmare a facilităților ce pot fi puse la dispoziție prin infrastructura creată, acest lucru fiind benefic pentru regiune și comuna Sinești prin creșterea numărului de locuri de muncă datorită atragerii de investiții, precum și prin câștigurile autorității locale la nivel de impozite și taxe locale.

La ora actuală terenul specificat mai sus este utilizat exclusiv pentru pășunat. În urma realizării investițiilor nu se va permite ca, după instalarea parcului fotovoltaic, terenul să poată fi folosit pentru alte activități.

Analizând avantajele și dezavantajele produse de concesionarea terenurilor și nefolosite până în acest moment, constatăm următoarele aspecte:

a) În varianta menținerii situației actuale:

Avantaje:

Menținerea autorității nemijlocite a Consiliului Local Sinești asupra utilizării suprafeței de teren.

Dezavantaje:

- neutilizarea suprafeței de teren pentru realizare de venit la bugetul local;
- ritm lent de investiții de către autoritatea publică locală, costuri mari la energia din surse convenționale și interesul scăzut al investitorilor în lipsa unor facilități care să ajute investițiile;
- realizarea investiției din surse proprii nu este posibilă la ora actuală; chiar și în cazul în care în viitor va fi posibilă realizarea investiției din surse proprii, va fi necesară forța de muncă pentru întreținerea și administrarea parcului care generează costuri pe termen lung;

b) În varianta concesiunii obiectivelor și punerii în exploatare de către un operator de profil:

Avantaje:

- suprafața de teren care va fi concesionată se va afla în folosința unei societăți comerciale care se obligă să curețe și să întrețină zona respectivă;
- lucrările de investiții se vor face doar pe baza avizelor de mediu, având astfel certitudinea că nici una din activitățile care se vor dezvolta pe viitor pe terenul concesionat nu vor afecta în mod defavorabil mediul înconjurător.

Așadar, principalele avantaje de ordin legislativ, economic, financiar și social care susțin concesiunea bunului imobil sunt următoarele:

- amenajarea terenului ca parc fotovoltaic va determina beneficii pentru administrația publică ca urmare a facilităților ce pot fi puse la dispoziție prin infrastructura creată;
- creșterea numărului de investitori ca urmare a creării oportunității de dezvoltare a afacerii în zonă prin facilități ce rezultă din existența unui parc fotovoltaic; atragerea la bugetul Consiliului Local al Comunei Sinești de fonduri suplimentare rezultate în urma administrării optime de specialitate conform redevenței prevăzute în contractul de concesiune;
- concesiunea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului concesionat în sarcina concesionarului, inclusiv cele de mediu;
- concesiunea încurajează gestionarea judicioasă, de către concesionar, a patrimoniului concesionat.

Concesionarul se va obliga, va justifica și va fi responsabil pentru calitatea viitoarelor lucrări executate și va acoperi în întregime costurile ridicate de întreținerea și exploatarea acestora și a terenului concesionat. Realizarea obiectivului se va face cu respectarea tuturor prevederilor legale în ceea ce privește protecția mediului înconjurător.

Concesionarul, pe numele căruia se va emite autorizația de construcție va fi obligat:

- să întocmească și să depună la autoritatea emitentă a autorizației de construire, înainte de eliberarea acesteia, Planul de Prevenire și Reducere a Poluării pe Șantier;
- să respecte măsurile asumate prin Planul de Prevenire și Reducere a Poluării pe Șantier pe durata desfășurării lucrărilor de construcție;
- la închiderea șantierului să ia toate măsurile pentru sortarea și îndepărtarea deșeurilor de pe amplasament;
- să nu abandoneze și să nu depoziteze deșeurile provenite din lucrările de construcții pe domeniul public sau privat al autorității publice locale;
- toată cantitatea de deșuri rezultată din lucrările de construcții va fi colectată de firme autorizate cu care concesionarul va avea încheiate Contracte de Prestări Servicii.

Construirea parcului fotovoltaic pe acest teren nu va genera impact asupra mediului înconjurător și a celorlalte activități cotidiene. Concesionarul va avea obligația, prin contractul de concesiune să respecte legislația în vigoare pe probleme de mediu pe toată durata contractului de concesiune.

Dezavantaje:

Consiliul Local trebuie să se adapteze la rolul de supervizare și monitorizare a contractului de concesiune, urmărirea respectării termenelor și specificațiilor din contract și anexele contractului;

Anumită situație de monopol pe termen lung atribuit concesionarului, în situația în care el profită de poziția de piață.

Indicatori financiari:

a) Venituri:

Actual = taxa de închiriere crescătorilor de animale, suma în lei obținută este mică.

Ca urmare a concesiunii, se constituie venituri din:

- redevența anuală pentru concesiune;
- impozit pe teren conform normelor locale, datorat de către concesionar;
- taxa pe teren stabilit în conformitate cu Codul fiscal;
- venituri generate de autorizarea lucrărilor de construcție realizate de către investitor.

b) Cheltuieli:

Actual = cheltuieli generate de necesitatea întreținerii suprafețelor de teren de către Primăria Comunei Sinești. După concesiune cheltuielile generate de administrarea suprafeței concesionate se reduc la zero.

Motivele financiare pentru care este oportună concesiunea terenului prezintă următorul aspect favorabil:

- autoritatea publică locală va încasa în mod regulat pe toată durata concesiunii valoarea redevenței, pe care o va folosi pentru rezolvarea altor probleme ale comunității;
- va încasa ce îi revine din impozitele/taxele pe teren și impozitele pe salarii pentru toate locurile de muncă nou create.

Asfel, prin concesiune se rezolvă atât exploatarea și folosirea judicioasă a acestei suprafețe de teren cât și obținerea unor avantaje financiare pentru comună, prin construirea unui parc fotovoltaic, cât și pentru realizarea unui venit garantat și constant în bugetul local pe perioada concesiunii.

În concluzie, putem spune că argumentele pentru concesiunea terenului cu supravegherea directă a consiliului local sunt:

- valorificarea bunurilor în scopul construirii unui parc fotovoltaic care implică beneficii pentru întreaga regiune și comunitate. Construirea, întreținerea și exploatarea unui parc fotovoltaic se constituie într-un nucleu de dezvoltare a întregii regiuni unde este amplasat;
- impactul este atât direct asupra creării de locuri de muncă la nivel local cât și alte avantaje pe care le poate obține întreaga comunitate: furnizare a energiei electrice din surse regenerabile, cu prețuri preferențiale și constante în timp;
- prezența unui parc fotovoltaic în regiune ar aduce beneficii și pentru atragerea investitorilor în zonă ca urmare a facilităților ce pot fi puse la dispoziție prin infrastructura creată, acest lucru fiind benefic pentru regiune și comuna Sinești prin creșterea numărului locurilor de muncă datorită atragerii de investiții, precum și prin câștigurile autorității locale la nivel de impozite și taxe locale;
- administrarea eficientă a bunurilor concesionate;

- interesul de a menține echilibrul contractual;
- folosirea forței de muncă locale;
- dezvoltarea durabilă și corelarea cerințelor cu resursele;
- protecția și conservarea mediului natural și al celui construit;
- responsabilitate și legalitate.

La elaborarea studiului și la inițiativa concesionării s-a avut în vedere Directiva U.E. 2018/2001 privind promovarea utilizării energiei din resurse regenerabile, ca și faptul că România trebuie să contribuie la dezideratul comun al U.E. – ca până în 2030, ponderea energiei din resurse regenerabile să fie de cel puțin 32%.

4. Nivelul minim al redevenței și calculul acesteia:

Potrivit celor prevăzute la art. 307 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, modul de calcul și plata redevenței se stabilește de către autoritățile administrației publice locale.

Nivelul redevenței se stabilește în așa fel încât pe de o parte să fie asigurat un venit constant pentru venitul local, iar pe de altă parte să fie menținut principiul proporționalității și echilibrul contractual, stabilirea unui nivel de redevență corect în raport cu natura bunurilor supuse concesionării, prețul pieței și durata concesiunii. Redevența convenită concedentului, Consiliului Local al Comunei Sinești este exprimată în suma fixă pe an.

Prin Raportul de evaluare întocmit de evaluatorul autorizat Maria Raduc, s-a evaluat terenul identificat în prezentul Studiu, situat în extravilanul localității Stornești, comuna Sinești, rezultând următoarele valori:

Teren	Euro	Lei
CF 61115, 50 ha	1.900.000	9.383.000

Valoarea de concesionare a terenurilor se stabilește în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, art. 17, care prevede că valoarea bunului imobil se recuperează în 25 de ani:

„Art. 17. Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructura aferente.”

1.900.000 euro : 25 ani = 76.000 euro/an : 50 ha = 1.520 euro/an/ha, echivalent 7.506,52 lei/an/ha (curs valutar: 1 EURO =4,9385 LEI, din data de 18.07.2023).

Plata redevenței se va efectua în lei, la cursul comunicat de BNR, la data plății.

Redevența minimă a concesiunii de la care începe licitația este de 1.520 euro/an/ha (una mie cinci sute douăzeci) euro/an/ha, urmând ca valoarea finală a redevenței să fie stabilită în urma licitației organizată în condițiile Ordonanței de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

În perioada de dezvoltare a proiectului care reprezintă durata de la semnarea contractului în formă autentică și până la declararea începerii lucrărilor de construcție aferente parcului fotovoltaic, ofertantul câștigător va achita o redevență de 10.000 euro/an. De la emiterea autorizației de construcție pentru lucrări, redevența va fi plătită la valoarea stabilită prin licitație.

Redevența se plătește anual începând cu data încheierii contractului de concesiune. Redevența obținută ca urmare a concesiunii se face venit la bugetul Consiliului Local al Comunei Sinești.

5. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii

Modalitatea de acordare a concesiunii este de licitație publică în conformitate cu prevederile legislației în vigoare și anume art. 308-325 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare. Astfel, conform art. 312, alin. (1), concedentul are obligația de a atribui contractul de bunuri proprietate publică prin aplicarea procedurii licitației. De asemenea, alegerea unei proceduri competitive la care pot participa mai mulți operatori economici de pe piața de profil va putea duce la ofertarea unei valori mai mari decât prețul de pornire, crescând astfel în mod implicit și veniturile realizate la bugetul local.

6. Durata estimată a concesiunii

Prin stabilirea unei durate lungi a contractului de concesiune a bunului solicitat spre concesiune, se oferă concesionarului siguranța desfășurării activității pe toată perioada acestuia, ceea ce asigură condiții pentru realizarea investiției, respectiv construcția parcului fotovoltaic și exploatarea acestuia pe termen lung. Trebuie luată în vedere și durata medie de viață a investiției, astfel durata trebuie stabilită încât să se asigure recuperarea investiției și generarea unui profit rezonabil pentru operator și, prin plata redevenței, a unui venit stabil pe termen lung pentru autoritatea publică locală.

Având în vedere Directiva U.E. 2018/2001 privind promovarea utilizării energiei din resurse regenerabile, ca și faptul că România trebuie să contribuie la dezideratul comun al U.E. ca, până în 2030, ponderea energiei din resurse regenerabile să fie de cel puțin 32%, construirea parcului fotovoltaic va da posibilitatea racordării la rețeaua națională de electricitate, producția obținută fiind în totalitate nepoluantă, se estimează ca optimă stabilirea unei durate de **30** de ani începând de la data semnării contractului de concesiune, în conformitate cu prevederile art. 306, alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

7. Investițiile necesare și durata previzibilă pentru realizarea investițiilor în cadrul concesiunii

În vederea exploatării terenului identificat în prezentul Studiu de oportunitate se propune realizarea unei centrale electrice fotovoltaice cu o capacitate de **10 MW**, ce va genera o cantitate de energie electrică regenerabilă de circa **13.6 GWh** anual.

Durata maximă de realizare a investiției și obținerea tuturor autorizațiilor și avizelor propuse în cadrul concesiunii se stabilește la 24 de luni. În ofertă concesionarul va prezenta graficul de execuție a investiției pe obiecte, etape, faze. Acest grafic poate fi definitivat la contractare în funcție de prioritățile stabilite de concedent și va face parte integrantă din contractul de concesiune.

8. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune

Calendarul estimat pentru derularea procedurii de concesiune este următorul:

- aprobarea studiului de oportunitate și a caietului de sarcini - august 2023;
- organizarea licitației publice - septembrie 2023 – se va asigura o perioadă de așteptare de minimum 20 zile de la data publicării Anunțului privind concesiunea terenurilor;

- desemnarea câștigătorului licitației pentru concesionare se va face în termen de maximum 30 de zile de la data deschiderii ofertelor;
- semnarea contractului de concesiune – octombrie-noiembrie 2023.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
VICEPRIMAR
CARCEA CONSTANTIN**

Contrasemnează,
Secretar general comună,
Loghin Nancy