



PROCEDURA NEGOZIATA PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE DEL COMPLESSO DI SANT'ORSOLA

VERBALE DELLA PRIMA SEDUTA RISERVATA PER LA VALUTAZIONE DELL'OFFERTA ECONOMICA

In data 9 marzo 2017 alle ore 12.30, si è riunita la Commissione Giudicatrice per la valutazione dell'offerta economica relativa alla procedura negoziata, indetta con Determina Dirigenziale n. 1143 del 10.06.2016.

Sono presenti tutti i sotto indicati membri della Commissione, nominata con atto dirigenziale n. 1843 del 10.10.2016:

Dott. Vincenzo del Regno, Segretario Generale della Città metropolitana di Firenze in qualità di presidente

Dott. Michele Bazzani, P.O. Risorse e investimenti del Comune di Firenze in qualità di membro

Arch. Stefania Fanfani, Direttore direzione Urbanistica del Comune di Firenze, in qualità di membro

Arch. Luca Gentili, P.O. Manutenzione Viabilità Zona 3 della Città Metropolitana, in qualità di membro

Ing. Giacomo Parenti, direttore Generale del Comune di Firenze, in qualità di membro

Dott.ssa Alessandra Tozzi, Segretaria verbalizzante

Preliminarmente all'inizio della seduta, la Dirigente della direzione "Patrimonio e TPL" Dr.ssa Maria Cecilia Tosi, Rup della procedura negoziata in parola, consegna al Presidente della Commissione il plico contenente l'offerta economica presentata dal costituendo RTI "Sant'Orsola Bocelli Academy Monnalisa" composto da: Property Finance e Partners spa, e mandanti: Almud Edizioni Musicali srl, SIRE spa, Giulio Tanini spa, Gervasi Spa, Procogen srl, Gefat srl, Tanzini Quintilio e Figlio di Tanzini Andrea e C sas, Sant'Ilario srl, BCH srl. Il plico viene aperto e la Commissione verifica che l'offerta si compone di :

- Relazione illustrativa di n. 10 pagine

- Piano Economico finanziario di n. 16 pagine asseverato da Banco Popolare Gruppo bancario
 - Importo del canone offerto (Euro 121.000,00)
 - Costi stimati di massima per l'intervento.
- 

Dopo l'apertura del plico e la verifica del suo contenuto, la dott.ssa Tosi abbandona la seduta.

La Commissione, a questo punto in seduta riservata, inizia la valutazione dell'Offerta Economica; ciascun membro prende visione della documentazione presentata e conduce un accurato esame della stessa.

Dopo un approfondito confronto, la Commissione valuta all'unanimità la necessità di chiedere al RT concorrente alcune integrazioni /specificazioni dell'offerta economica, come segue.

Il PEF e tutti i documenti allegati sono redatti su un arco temporale complessivo della concessione di 50 anni, mentre nell'offerta tecnica il periodo della concessione è stato indicato in 46 anni. Si ritiene necessario chiedere che i documenti economico-finanziari ~~sa~~ vengano redatti su tale arco temporale.

La Relazione illustrativa (sub A dell'offerta economica) contiene dati numerici parzialmente difformi da quelli indicati nel PEF (sub B):

- nella Relazione si parla di lavori che si esauriscono quasi integralmente in 30 mesi (di cui 6 di progettazione) mentre i dati del PEF si basano sull'ipotesi che il 98% dei lavori venga effettuato in 48 mesi
 - il costo complessivo dei lavori nel documento "costi stimati di massima per l'intervento" e nel PEF è indicato in € 23.913.244, contro € 23.575.106 della Relazione. La stessa differenza (€ 338.138), di segno contrario si rileva nei costi per attrezzature, arredi e complementi.
 - tutti i principali indicatori di redditività e di bancabilità sono diversi tra Relazione e PEF (p.es. il TIR è pari a 10.78% nel primo e all'8.24% nel secondo).
 - il rapporto equity/debito riportato nel PEF è 28.8/71.2 difforme da quanto indicato nella Relazione.
 - per la gestione delle funzioni i dati riportati nella Relazione sono difformi da quelli riportati nelle tabelle del PEF, con particolare riferimento all'Academy dove nel primo caso si parla di un fatturato di 1.7 M€ e di un rendimento del 18%, mentre nel PEF il fatturato è di 1.348 M€ e il rendimento leggermente negativo.
- 
- 
- 
- 



La Commissione ritiene dunque necessario che i dati della Relazione illustrativa e quelli contenuti nel Piano economico finanziario vengano tra loro allineati.

La Commissione ritiene necessario :

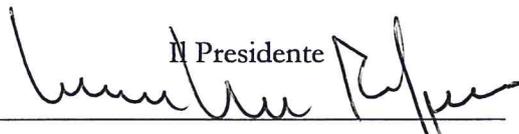
- un maggiore dettaglio per la struttura finanziaria dei quattro strumenti di indebitamento, con relativi indicatori e piani di ammortamento, al fine di verificare il calcolo degli oneri finanziari e la rispondenza al mercato delle ipotesi effettuate
- che venga chiarito se la "manutenzione straordinaria programmata" equivale a "investimento" (e quindi soggetta in tal caso ad ammortamento pluriennale) oppure sia da equiparare a costo di esercizio, da ammortizzare nell'anno come la manutenzione ordinaria. A tal fine sarebbe utile un'indicazione degli interventi previsti nei vari anni.

La Commissione rileva che il tasso di inflazione del 2.51% (stimato sui dati del periodo 1961-2013 con ponderazione più elevata per il periodo 2001-2013) appare sovradimensionato rispetto alla realtà più recente. E' necessario che venga stimato considerando nel calcolo, con adeguato peso, anche i dati degli ultimi tre anni.

Il Presidente si incarica di richiedere al Concorrente Raggruppamento le integrazioni e specificazioni di cui sopra.

Alle ore 14.00 la seduta si conclude in attesa delle integrazioni richieste Il plico viene ricomposto, sigillato e consegnato alla segreteria della commissione perché venga riposto in armadio chiuso a chiave.

Firenze 6 marzo 2017

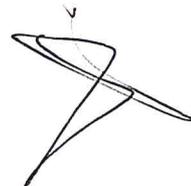
Il Presidente

(Dott. Vincenzo Del Regno)

Dott. Michele Bazzani



Arch. Stefania Fanfani







Arch. Luca Gentili

Ing. Giacomo Parenti

Il Segretario

(Dott.ssa Alessandra Tozzi)