



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

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

In data 12 maggio 2017 alle ore 8.30, 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.

Il Presidente comunica che in data 12 aprile con nota prot. 611 ha chiesto al RUP della procedura di chiedere al concorrente le ulteriori integrazioni, decise dalla Commissione nella seduta del 28 marzo 2017. Alla richiesta, inviata in pari data con nota prot. 16538, il Raggruppamento ha risposto in data 2 maggio 2017 con nota prot. 19487, che il RUP della procedura ha trasmesso alla Commissione in data 4 maggio.

La Commissione prende visione delle integrazioni pervenute, ricordando che la prima integrazione sull'offerta aveva assolto alla maggior parte dei chiarimenti e rettifiche richieste e che restava da adeguare, sia sotto il profilo metodologico che qualitativo, la Relazione illustrativa al PEF, e



da far asseverare nuovamente quest'ultimo dall'istituto bancario, perché modificato a seguito delle integrazioni presentate.

La Commissione verifica che con l'ultima integrazione ricevuta, la Relazione illustrativa è stata completamente riscritta e contiene ora la descrizione qualitativa e metodologica dei dati del PEF con l'aggiunta di indicazioni utili a chiarire la costruzione dei dati e delle ipotesi sottostanti e a ritenere come credibili i risultati finali attesi, in particolare il TIR, il VAN e gli indicatori di sostenibilità economico-finanziaria.

Inoltre il PEF, così come modificato, è stato oggetto di nuova e specifica asseverazione da parte dell'istituto bancario.

Assolte così pienamente le richieste di integrazione, la Commissione passa ad assegnare i punteggi sull'offerta economica.

Il Presidente ricorda che il totale complessivo attribuibile all'offerta economica è di 20 punti, fino a un massimo di 10 punti per i costi di investimento e fino ad un massimo di 10 punti per la redditività del piano di gestione, dei quali 5 per il TIR e 5 per il VAN

La Commissione si esprime nel modo seguente:

- Investimenti 7 (max 10) - gli investimenti proposti sono funzionali alle attività che si andranno a svolgere e costituiscono una reale valorizzazione dell'immobile; permane qualche dubbio circa la possibilità di riuscire a effettuare un tale ammontare di lavori nel periodo indicato di quattro anni, visto che eventuali ritardi potrebbero deteriorare alcuni indicatori economico-finanziari del PEF.
- TIR 4 (max 5) - il tasso interno di rendimento atteso dell'8.21% è attendibile sulla base dei parametri di attualizzazione utilizzati; la sua realizzazione dipende in buona parte dall'andamento di alcune attività su cui permangono margini di aleatorietà; la costruzione finanziaria del PEF è ben delineata e chiarita negli aspetti fondamentali, soprattutto per quanto riguarda i canali di finanziamento.
- VAN 4 (max 5) - il Valore Attuale Netto stimato in 7.832.973 € è attendibile sulla base dei parametri di attualizzazione utilizzati; la sua realizzazione dipende in buona parte dall'andamento di alcune attività su cui permangono margini di aleatorietà; la costruzione finanziaria del PEF è ben delineata e chiarita negli aspetti fondamentali, soprattutto per quanto riguarda i canali di finanziamento.



Il punteggio complessivo dell'offerta risultante, così come previsto a pag 22 dell'avviso di gara, dalla somma dei punti attribuiti all'offerta tecnica e quelli attribuiti all'offerta economica è di **punti 65,2** (punti 50,2 offerta tecnica, punti 15 offerta economica).

Dando atto di avere concluso i propri lavori, la Commissione, come evidenziato nel verbale del 17 febbraio 2017, sottolinea che la proposta presentata dal Raggruppamento non soddisfa pienamente il requisito della funzione pubblica così come previsto dalle norme urbanistiche vigenti e che tale requisito potrebbe trovare soluzione con la presentazione di un progetto unitario al Comune di Firenze, come indicato nel suddetto verbale del 17 febbraio 2017.

Alle ore 17.00 la seduta si conclude

Il Presidente dà incarico alla Segreteria di trasmettere il presente verbale e i verbali delle sedute precedenti (n.3 verbali) al RUP Dr.ssa Maria Cecilia Tosi ed a restituire alla medesima il plico contenete l'offerta economica

Firenze 12 maggio 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)