



**CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE**  
**PROCEDURA DI GARA PER LA CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE DEL**  
**COMPLESSO "EX CONVENTO DI SANT'ORSOLA".**

**VERBALE della SEDUTA PUBBLICA DEL 03/07/2017**

L'anno duemiladiciassette (2017) il giorno tre (03) del mese di luglio, nella sala "Oriana Fallaci" della Città Metropolitana di Firenze, posta in via Ginori, 8, Firenze, alle ore 09:15, in seduta pubblica per l'aggiudicazione della concessione in oggetto sotto la presidenza della Dott.ssa Maria Cecilia Tosi Dirigente della Direzione Patrimonio e TPL., in ordine all'art. 107, 3° comma lett. a) del D. Lgs n.267/2000 ed all'art. 20 del Regolamento per la disciplina dei contratti dell'Ente, si riuniscono in qualità di testimoni la Dott.ssa Laura Palchetti e la Dott.ssa Monica Salvetti e quest'ultima anche in qualità di segretario con funzioni verbalizzanti.

Sono presenti in sala:

Sig. Paolini Alessandro (P.G. n. U1N919528V) in rappresentanza della PFP spa;

Sig. Bracciali Stefano (C.I. Arezzo n. AS 4665069) in rappresentanza di Procogen;

Il Presidente dà atto che nell'ultima seduta pubblica, che si è svolta in data 01/03/2017, dopo aver comunicato i risultati della valutazione tecnica dell'offerta presentata, si è proceduto all'apertura della busta contenente l'offerta economica, dando atto che questa sarebbe stata valutata in riferimento al costo d'investimento e alla redditività del piano di gestione proposto.

Ricorda infatti che il canone offerto ( Euro 121.000,00/anno) non era oggetto di valutazione.

Il Presidente dà lettura del verbale della prima seduta riservata della Commissione per la valutazione dell' offerta economica, tenutasi il 09.03.2017, facendo presente che la Commissione aveva ritenuto necessario chiedere alcune integrazioni e chiarimenti al Raggruppamento concorrente e in particolare:

- un maggior dettaglio della 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;
- chiarire se la manutenzione straordinaria programmata fosse da considerare equivalente a investimento ( e quindi soggetta in tal caso ad ammortamento pluriennale) oppure da equiparare a costo di esercizio, da ammortizzare nell'anno come la manutenzione ordinaria.

Veniva quindi richiesta un'indicazione degli interventi previsti nei vari anni.

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


Il Presidente dà atto che con lettera prot. 10895 del 10.03.2017 le integrazioni e chiarimenti sono stati richiesti alla mandataria del Raggruppamento e che con lettera prot. 12763 del 22.03.2017 il costituendo RTI ha prodotto la documentazione richiesta.

Il Presidente prosegue dando lettura del verbale della seconda seduta riservata, tenutasi il 28.03.2017, dal quale risulta che la Commissione, esaminata la documentazione acquisita il 22 marzo 2017, riteneva tuttavia, che restassero da chiarire ulteriori aspetti, e sottolineava che la relazione illustrativa doveva essere effettivamente una descrizione qualitativa e metodologica dei dati del PEF.

Non era pertanto accettabile che descrivesse e riportasse dati diversi, con l'indicazione che questa rappresentava lo scenario "normale" mentre il PEF riproduceva un approccio prudenziale come sostenuto nell'integrazione fornita.

Trattandosi, la relazione illustrativa e il PEF di documenti redatti in diverse fasi temporali, la Commissione decideva dunque di chiedere che venisse presentata una nuova relazione illustrativa coerente con il PEF.

Il PEF modificato a seguito delle integrazioni effettuate era di fatto completamente diverso, da quello contenuto nel plico "Offerta economica", sia per le ipotesi di base che per la durata complessiva e necessitava pertanto di una nuova asseverazione.



Il Presidente dà atto che quanto sopra è stato richiesto con lettera prot. n. 16538 al costituendo RTI che con lettera prot. 19487 del 02.05.2017 ha ottemperato presentando tutta la documentazione richiesta.

Il Presidente procede alla lettura del verbale dell'ultima seduta riservata, tenutasi il 12 maggio 2017 con cui "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."

Il Presidente dà lettura dei punteggi assegnati così come di seguito riportati: Investimenti punteggio assegnato 7; TIR punteggio assegnato 4; VAN punteggio assegnato 4.

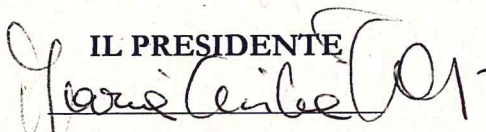
Il Presidente dà atto che il punteggio attribuito dalla Commissione all'offerta economica è pari a 15 punti che si aggiungono ai punti 49.80 assegnati all'offerta tecnica.

Il punteggio complessivo dell'offerta presentata è di 64.80. Il Presidente comunica che l'aggiudicazione provvisoria sarà formalizzata con successivo atto dirigenziale.

La proposta gestionale presentata dal costituendo RTI sarà inoltrata alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio e al COREPACU Segretariato Regionale per la Toscana- MIBACT per l'autorizzazione alla concessione, come previsto dall'Avviso pubblico.

Il Presidente dichiara quindi conclusa la seduta alle ore 9:30.

**IL PRESIDENTE**




Dott.ssa Maria Cecilia Tosi

**I TESTIMONI**

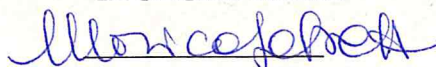


Dr.ssa Laura Palchetti



Dr.ssa Monica Salvetti

**IL SEGRETARIO**



Dr.ssa Monica Salvetti