



STU Reggiane Spa

Conoscenza, Innovazione, Creatività, Memoria

Società per la Trasformazione Urbana in Reggio Emilia

piazza Camillo Prampolini 1 - 42121 Reggio Emilia RE - stureggiane@legalmail.it

Numero REA: RE 302139 - Codice Fiscale e Partita IVA 02662420351



ATTIVITÀ CONVENZIONATA DI SUPPORTO ALLA STAZIONE APPALTANTE DA PARTE DEL COMUNE DI REGGIO EMILIA

piazza Camillo Prampolini 1 - 42121 Reggio Emilia RE - <http://www.comune.re.it/gare> -
tel. 0522 456367 - telefax 0522 456037

PROCEDURA DI GARA

sulla base del modello della procedura competitiva con negoziazione di cui all'articolo 62 del d.lgs. 18 aprile 2016 n. 50, in settore escluso ai sensi dell'articolo 17 comma 1 lettera f) del d.lgs. 18 aprile 2016 n. 50 per l'affidamento di appalto di servizi concernente il prestito, appalto avente ad oggetto il parziale finanziamento della realizzazione dell'intervento di riqualificazione e rigenerazione del comparto PRU_IP-1a dell'Area Reggiane in Reggio nell'Emilia.

C.I.G. 668861862E.

Termine ultimo (prorogato) per la presentazione di domanda di partecipazione: 20 giugno 2016 ad ore 13.00.

CHIARIMENTO 5

E' pervenuta a questa stazione appaltante la richiesta che di seguito si riporta integralmente, suddividendola nei suoi tre sub-quesiti principali e facendo ad essi seguire gli opportuni chiarimenti.

><

Quesito 1

"Al Paragrafo I.3.a dell' "Avviso di Indizione di gara" è presente una descrizione degli elementi su cui basare il Term sheet, in particolare si legge che il finanziamento dovrebbe essere di massimo 10 mln di euro, suddiviso in due tranche: Senior di 9 mln con una durata tra i 15 e i 20 anni e una Linea IVA di 1 mln di euro con una durata tra i 5 e i 10 anni. Dal PEF allegato al Bando risulta invece che le necessità finanziarie del progetto risultano essere molto distanti da quanto sopra riportato: - si vince un importo di finanziamento pari a 5,5 mln di euro erogato quanto ad 1 mln di euro nel 2016 e 4,5 mln di euro nel 2017 il cui rimborso avviene entro il 2018. - non è presente alcun finanziamento IVA, in quanto da Piano la società sembra non averne necessità con la previsione di un rimborso nel 2019 e nel 2020 per complessivi 1.094.886 di euro. Inoltre il Costo totale di intervento dalla "Relazione sugli interventi previsti" risulta pari a 31.264.442,65 euro, da PEF 30.716.961 a cui se si aggiungono i costi per la realizzazione del parcheggio (1.525.000 euro) si arriva a 32.241.961 euro. Si ritiene opportuno chiarire tali aspetti al fine di mettere in condizione la Banca di presentare un Term Sheet coerente alle reali necessità di STU".

Risposta al quesito 1

1.1

Si rinvia innanzitutto a quanto evidenziato nella premessa dell'avviso di gara, dove si sono richiamati i principali presupposti che hanno indotto la stazione appaltante ad optare per una modalità di gara ispirata alla procedura competitiva con negoziazione (in particolare il

riferimento è all'articolo 59 comma 2 numero 3 d.lgs. 50/2016: *"l'appalto non può essere aggiudicato senza preventive negoziazioni a causa di circostanze particolari in relazione alla natura, complessità o impostazione finanziaria e giuridica dell'oggetto dell'appalto o a causa dei rischi ad esso connessi ..."*) e si è sottolineato: *"in considerazione della complessità dell'intervento di riqualificazione, della articolazione e delle peculiarità degli apporti finanziari (contributi a fondo perduto in conto impianti provenienti da Amministrazioni Pubbliche; risorse finanziarie conferite da socio privato nell'ambito di rapporto di partenariato; risorse derivanti dalla attuazione dell'Intervento), della estrema urgenza di acquisire il supporto finanziario necessario al sostegno della fase iniziale dell'Intervento, STU Reggiane s.p.a., che ha identificato, tramite specifico PEF, i propri bisogni, non dispone, per fattori oggettivi, di elementi in merito alla puntuale identificazione e individuazione degli strumenti finanziari maggiormente idonei al loro soddisfacimento nonché in ordine alle caratteristiche tecniche ed economico-finanziarie degli stessi in rapporto a quanto è in grado di porre a disposizione l'attuale assetto del mercato finanziario. STU Reggiane intende pertanto rivolgersi, come con il presente atto effettivamente si rivolge, agli Istituti di credito ... avviando con essi un dialogo funzionale ad elaborare una o più soluzioni finanziarie atte alla migliore soddisfazione delle proprie necessità e sulla base delle quali i candidati che avranno richiesto di partecipare alla procedura saranno invitati a presentare le loro offerte".*

1.2

L'obiettivo perseguito nella prima fase della procedura è pertanto quello di individuare, all'esito di un dialogo e con l'apporto delle massime professionalità presenti sul mercato finanziario (gli Istituti di Credito), l'architettura finanziaria (o le architetture finanziarie) maggiormente aderente alle caratteristiche dell'intervento, intervento la cui complessità (in termini di caratteristiche delle aree coinvolte, di posizione relativa delle stesse rispetto alla Città, di mission attribuita alla STU dai soci in relazione alle caratteristiche di innovazione pensate per gli insediamenti) necessita innanzitutto di essere affrontata con flessibilità e

adattabilità ai vari scenari che, tempo per tempo, potranno determinarsi sino alla completa attuazione del programma di riqualificazione. Obiettivo che chiarisce come il Term Sheet da presentare in sede di richiesta di partecipazione non sia il punto di arrivo sul quale si articolerà la gara (prevista soltanto nella seconda fase della procedura), ma è e deve essere un punto di partenza contenente gli elementi minimi necessari per costruire un dialogo, punto di partenza sulla cui base verrà affinata una ipotesi di struttura finanziaria che risulti al massimo grado congrua rispetto alle caratteristiche dell'intervento e che verrà utilizzata quale base di gara per il successivo sviluppo della competizione tra gli operatori economici invitati.

1.3

Passando ai punti specifici toccati dalla richiesta di chiarimenti, è opportuno contestualizzare quanto riportato dal quesito. L'importo complessivo di dieci milioni è un ammontare massimo presunto, potrà essere suddiviso in due linee di credito come potrà non esserlo, è stato determinato cautelativamente per mera sottrazione tra le risorse già previste come a disposizione della STU e i quadri economici complessivi degli interventi. A propria volta il PEF, per propria natura, reca mere previsioni, ed è fondato su una serie di elementi in parte fissi e in parte variabili. Lo scoperto previsionale contenuto nel PEF, pari a euro 4,5 milioni, è il "management case" scenario, cioè l'ipotesi che gli amministratori, valutati gli elementi in loro possesso, hanno ritenuto più verosimile ad oggi. Potrà verificarsi un ricorso al debito superiore, fino ad un massimo di euro 10 milioni, rispetto a quanto ipotizzato nel Piano qualora si verificassero circostanze rientranti nel novero del possibile anche se, ad oggi, valutate meno probabili. A titolo esemplificativo, i rapporti contrattuali instaurati per il trasferimento delle unità immobiliari lasciano aperti spazi di dialogo in ordine alla forma giuridica con la quale i vari operatori economici interessati acquisiranno la disponibilità degli immobili, avendo essi facoltà di scegliere tra l'acquisto della proprietà, la stipula di contratto rent to buy, la stipula di contratto di locazione. L'acquisto della proprietà per la totalità del compendio immobiliare potrà determinare il venir meno di esigenze di finanziamento nell'arco di pochi anni. Viceversa, l'opzione per il rent to buy o per la locazione sposterebbe in avanti le esigenze di finanziamento. In questo caso la sostenibilità del Piano sarebbe comunque assicurata in quanto gli eventuali

maggiori oneri finanziari sarebbero coperti dai canoni di locazione. Ancora, le procedure di erogazione del contributo pubblico da MIT e RER verso il Comune e dal Comune verso STU potrebbero subire rallentamenti di natura procedurale, allo stato improbabili, ma non impossibili. L'avviso ha preso in considerazione l'ipotesi massima di ricorso al credito sia per entità del finanziamento sia per durata; il PEF si articola su una prospettiva diversa, che STU valuta realistica e che comprime entità e durata del finanziamento. Migliori dettagli sono deducibili dalla lettura dell'avviso e dei suoi allegati, mentre ogni ulteriore particolare specifico potrà essere chiarito nel corso del dialogo.

1.4

Si ribadisce che sulla base del Term Sheet non verrà articolata alcuna gara, trattandosi di un elemento inserito nella fase iniziale di una procedura competitiva. Il Term Sheet, nell'idea della stazione appaltante, deve contenere la elaborazione di una serie di elementi che il richiedente la partecipazione alla gara reputi opportuno evidenziare alla stazione appaltante quale presupposto per la articolazione di un dialogo volto ad indirizzare o selezionare la proposta da porre a base di gara. Soltanto con l'invito a partecipare alla seconda fase del dialogo questa stazione appaltante individuerà la base di gara, acquisendo all'uopo la proposta migliore o comunque più adeguata alle sue esigenze. Su quella gli operatori economici interessati formuleranno un'offerta. Gli elementi indicati in avviso di gara e i vari documenti ad esso allegati, pertanto, non sono in contraddizione tra loro, ciascuno essendo funzionale a fornire agli operatori economici i primi dati utili per favorire una consapevole partecipazione ad una procedura che vede nella sua fase iniziale un dialogo, volto all'affinamento progressivo, tramite uno scambio bidirezionale di dati, di una proposta sulla base della quale aprire poi la competizione e la fase direttamente comparativa.

><

Quesito 2

"Si richiede inoltre se la Lettera di invito a formulare l'offerta per la seconda fase procedurale viene inoltrata a tutti gli Istituti che hanno partecipato alla prima fase o soltanto a coloro che hanno presentato un Term Sheet che sia coerente alle esigenze della società appaltante i servizi di finanziamento, anche in

considerazione di quanto riportato nel punto I.4.g relativamente alla impossibilità di modificare sostanzialmente gli elementi fondamentali contenuti nel Term Sheet Iniziale".

Risposta al quesito 2

Saranno invitati alla Seconda Fase Procedurale tutti gli operatori economici che non siano stati esclusi nella fase della verifica della documentazione amministrativa e che abbiano completato con il soggetto aggiudicatario il percorso di dialogo condotto durante la prima fase.

><

Quesito 3

"Segnaliamo che dalla stampa del bollettino per il pagamento del contributo di euro 140 si evince ancora la data di scadenza al 30/05/2016, si chiede se è possibile utilizzare tale bollettino o è preferibile attendere l'aggiornamento della data di scadenza".

Risposta al quesito 3

E' senz'altro opportuno attendere l'aggiornamento, aggiornamento che ha effettivamente marcato ritardi non ascrivibili a questa stazione appaltante.

Reggio nell'Emilia, li 06 giugno 2016

STU Reggiane s.p.a.

f.to Il Consigliere Delegato

(Luca Torri)