

**“Conoscenza, Innovazione, Creatività, Memoria. Società per la trasformazione Urbana in Reggio Emilia spa” in forma abbreviata STU REGGIANE spa
con sede in Reggio Emilia P.zza Camillo Prampolini 1
capitale sociale euro 120.000,00 i.v.
c.f. - p.IVA - numero iscrizione registro delle imprese 0266242 035 1– numero REA 302139**

Determinazione numero 32/2016 dell'Amministratore Delegato per la APPROVAZIONE DEI VERBALI ED AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA DELLA PROCEDURA COMPETITIVA CON NEGOZIAZIONE DI CUI ART. 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 . C.I.G. 668861862E.

L'anno 2016, addì 19 del mese di ottobre alle ore 13:00, in Reggio nell'Emilia presso i locali ove ha sede la società, è presente l'Amministratore Delegato della società per azioni “STU REGGIANE”, Sig. Luca Torri, nominato dall'assemblea del cda in data 04/03/2016 in relazione alle deleghe attribuite secondo il dettaglio di cui al p.to 16 del verbale dall'assemblea del cda del 11/02/2016, coadiuvato per la materiale redazione della presente determinazione dal segretario verbalizzante.

L'Amministratore Delegato

Premesso che:

- con Deliberazione in data 06/05/2016 del Consiglio di Amministrazione della “STU REGGIANE S.p.A.”, ai sensi dell'articolo 17 comma 1 lettera f) e dell'articolo 4 del d.lgs. 18 aprile 2016 n. 50, è stato indetto il procedimento di gara, avente ad oggetto servizi esclusi, articolato sul modello della procedura competitiva con negoziazione, di cui all'articolo 62 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*, da aggiudicarsi, nell'ambito della Seconda Fase Procedurale, con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'articolo 95 del D.lgs. 18 aprile 2016 n. 50, in base ai criteri e sottocriteri di valutazione di cui alla lettera di invito della seconda fase procedurale, ai sensi dell'articolo 95 comma 8 del d.lgs. 50/2016;
- in data 13/05/2016 sono state effettuate le pubblicazioni dell'avviso di indizione della gara di cui trattasi, rispettivamente sul profilo di committente del Comune di Reggio Emilia nonché sul sito dell'Albo Pretorio del Comune di Reggio Emilia, su Sitar-Er e su quotidiani nazionali e locali, con scadenza al 30/05/2016 (Registro Albo Pretorio n. 2016/1919);
- Entro il termine perentorio, prorogato al 20/06/2016 (entro le ore 13,00), presso l'Archivio Generale del Comune di Reggio Emilia, in plico sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, pervenivano n. 3 istanze di partecipazione alla procedura di gara, così come attestato (agli atti) dall'Archivio e Protocollo Generale dell'Ente:
 1. BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA Società cooperativa, via San Carlo 8/20 - MODENA, in atti municipali al n. 43412 di P.G. del 20/06/2016;
 2. CARISBO SPA - Via Farini, 22 - BOLOGNA, in atti municipali al n. 43608 di P.G. del 20/06/2016;
 3. UBI BANCA Project & Real Estate Finance, Corso Europa, 20 - MILANO, in atti municipali al n. 41718 di P.G. del 20/06/2016.
- successivamente alla scadenza del termine di presentazione delle offerte, con Determinazione dell'Amministratore Delegato AD/18/2016 del 20/06/2016 veniva nominata la Commissione di gara preposta all'espletamento della procedura di affidamento in argomento formata dai seguenti soggetti membri, oltre al Presidente stesso:

- Dott. Carlo Pasini, Consigliere Iren Rinnovabili S.p.A., in qualità di membro esperto nello specifico settore cui afferisce l'oggetto del contratto;
- Dott. Riccardo Moratti in qualità di membro esperto nello specifico settore cui afferisce l'oggetto del contratto;
- in data 21.06.2016, in Reggio nell'Emilia, presso la sede del Servizio Affari Istituzionali e Semplificazione Amministrativa - U.O.C. Acquisti, Appalti e Contratti - Via San Pietro Martire, 3, aveva luogo l'esperimento della seduta pubblica della prima Fase Procedurale della gara in oggetto, come consta dal verbale in atti al Prot. 125/2016 del 21.06.2016, allegato parte integrante della presente Determinazione, a seguito della quale venivano ammessi alla partecipazione gli operatori economici che avevano presentato offerte, comprensive dei Term Sheet allegati a ciascuna di esse:
 - BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA Società cooperativa di MODENA;
 - UBI BANCA Project & Real Estate Finance di MILANO;
 - ammessa con riserva della regolarizzazione della documentazione presentata con l'attivazione del soccorso istruttorio CARISBO SPA di BOLOGNA (regolarizzazione effettuata con invio di idonea documentazione entro il termine perentorio del 29.06.2016 ore 13,00);
- gli istituti di credito partecipanti di cui sopra venivano invitati ad incontri finalizzati all'avvio del dialogo competitivo, secondo l'ordine cronologico in cui erano pervenute le offerte e sulla base delle loro disponibilità acquisite con specifica comunicazione, così come consta nei relativi verbali della commissione di gara (allegati parte integrante al presente atto):
 - 01.07.2016: incontro con BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA Società cooperativa di MODENA;
 - 04/07/2016: incontro con UBI BANCA Project & Real Estate Finance di MILANO;
 - 06/07/2016: incontro con CARISBO di BOLOGNA;
- a seguito del dialogo competitivo con gli operatori, con deliberazione del Consiglio di Amministrazione di STU Reggiane S.p.a., in data 22 luglio 2016, veniva approvata la soluzione tecnica da porre a base di gara per lo svolgimento della Seconda Fase Procedurale, in conformità a quanto previsto dal sopra richiamato Avviso di Indizione di Gara;
- in data 02/08/2016, i 3 partecipanti ammessi alla Prima Fase Procedurale venivano invitati a formulare offerta di partecipazione alla Seconda Fase Procedurale della gara, così come attestato (agli atti) dall'Archivio e Protocollo Generale dell'Ente:
 - BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA Società cooperativa, via San Carlo 8/20 - MODENA, in atti municipali al n. 55312 di P.G. del 02/08/2016;
 - CARISBO SPA - Via Farini, 22 - BOLOGNA, in atti municipali al n. 55311 di P.G. del 02/08/2016;
 - UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA, Corso Europa, 20 - MILANO, in atti municipali al n. 55316 di P.G. del 02/08/2016.;
- con Disposizione dell'Amministratore Delegato di STU Reggiane Spa, viste le numerose richieste di chiarimento pervenute, il termine del 15 settembre 2016 alle ore 13,00, fissato dalla Lettera di invito per la presentazione di offerta nella Seconda Fase Procedurale, veniva prorogato al giorno 22 settembre 2016 ad ore 13:00, come nuovo termine perentorio per la presentazione del plico contenente l'offerta;
- nella stessa Disposizione si fissava la prima seduta pubblica della Seconda Fase Procedurale per la verifica della regolarità dei plichi e delle buste in data 23/09/2016 alle ore 9:00, presso la sede dell'UOC Appalti, Contratti e Semplificazione Amministrativa del Comune di Reggio Emilia, in Via San Pietro Martire 3, Reggio Emilia e il termine limite per quesiti, chiarimenti e

- altre richieste relative alla procedura per il 19/09/2016 alle ore 12:00;
- le disposizioni del Consigliere di Amministrazione Delegato di STU Reggiane Spa, Luca Torri, venivano comunicate ai partecipanti così come attestato (agli atti) dall'Archivio e Protocollo Generale dell'Ente:
 - BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA Società cooperativa, via San Carlo 8/20 - MODENA, in atti municipali al n. 64426 di P.G. del 13/09/2016;
 - CARISBO SPA - Via Farini, 22 - BOLOGNA, in atti municipali al n. 64422 di P.G. del 13/09/2016;
 - UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA, Corso Europa, 20 - MILANO, in atti municipali al n. 64429 di P.G. del 13/09/2016;
 - in data 21/09/2016, il Consigliere di Amministrazione Delegato di STU Reggiane spa disponeva nuova proroga del termine per la presentazione di offerta nella Seconda Fase Procedurale della gara, come già prorogato con atto del 12 settembre 2016, al giorno 29/09/2016 ad ore 13:00 e, in ragione di tal proroga, disponeva la prima seduta pubblica per la verifica della regolarità dei plichi e delle buste al loro interno, in data 30 settembre 2016, alle ore 9:00 presso la sede dell'UOC Appalti, Contratti e Semplificazione Amministrativa del Comune di Reggio Emilia, in Piazza S. Pietro Martire, 3 a Reggio Emilia;
 - le nuove disposizioni del Consigliere Delegato di STU Reggiane, venivano comunicate ai partecipanti alla procedura di gara, così come attestato (agli atti) dall'Archivio e Protocollo Generale dell'Ente:
 - BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA Società cooperativa, via San Carlo 8/20 - MODENA, in atti municipali al n. 67209 di P.G. del 21/09/2016;
 - CARISBO SPA - Via Farini, 22 - BOLOGNA, in atti municipali al n. 67192 di P.G. del 21/09/2016;
 - UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA, Corso Europa, 20 - MILANO, in atti municipali al n. 67202 di P.G. del 21/09/2016;
 - entro il termine perentorio del giorno 29 settembre (entro le ore 13:00) presso l'Archivio Generale del Comune di Reggio Emilia, in plico sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, sono pervenute le seguenti offerte, così come attestato (agli atti) dall'Archivio e Protocollo:
 1. Banca Popolare dell'Emilia Romagna PG 2016/69102 del 29/09/2016;
 2. Carisbo Cassa di Risparmio in Bologna SPA PG 2016/69259 del 29/09/2016;
 - in data 30 settembre 2016 si è svolta la prima seduta di gara della Seconda Fase procedurale, in conformità a quanto riportato dal verbale in pari data prot. 191/2016;
 - all'esito delle operazioni di verifica della documentazione amministrativa contenuta nella Busta A è emerso che i seguenti partecipanti hanno presentato tutta la documentazione amministrativa corretta ed idonea alla qualificazione dalla gara:
 1. Banca Popolare dell'Emilia Romagna PG 2016/69102 del 29/09/2016;
 2. Carisbo Cassa di Risparmio in Bologna SPA PG 2016/69259 del 29/09/2016;
 - con propria determinazione n. 31/2016 in data 30 settembre 2016, l'Amministratore Delegato di STU Reggiane Spa ha disposto:
 - a) di ammettere i seguenti istituti finanziari al prosieguo della gara:
 1. Banca Popolare dell'Emilia Romagna PG 2016/69102 del 29/09/2016;
 2. Carisbo Cassa di Risparmio in Bologna SPA PG 2016/69259 del 29/09/2016;
 - b) di demandare, alla Commissione giudicatrice, l'esame dell'offerta tecnica in seduta riservata e, successivamente dell'offerta economica in seduta pubblica;

- c) di pubblicare il provvedimento sul "Profilo del Committente" nella sezione "Amministrazione trasparente" del Comune di Reggio Emilia ai sensi dell'art. 29 co. 1 del Dlgs. 50/2016 e successive ulteriori modifiche, di darne avviso tramite PEC ai concorrenti ammessi e partecipanti ai sensi dell'art. 76 co. 3 del D.Lgs. 50/2016 e successive eventuali modifiche (P.G. nn. 70218 – 70217 – 70214 in data 04.10.2016);
- in data 3 ottobre 2016 la Commissione Giudicatrice si è riunita in seduta riservata procedendo, nell'ambito delle operazioni demandate, ad una preliminare lettura delle due offerte tecniche pervenute, al fine di verificare la rispondenza delle offerte medesime alle prescrizioni della lettera di invito, il tutto in conformità al verbale delle operazioni eretto in pari data;
 - nell'ambito delle proprie operazioni la Commissione Giudicatrice ha rilevato quanto segue: *"La Commissione procede quindi alla lettura dell'offerta qualitativa presentata da CARISBO e, giunta alla pagina 2, rileva la presenza, sotto la rubrica "condizioni sospensive", delle seguenti locuzioni: "La disponibilità delle linee di credito suindicate e la stipula del finanziamento sono subordinate alle condizioni sospensive alla stipula del Finanziamento di cui all'art. 1.3.7 dell'invito a formulare offerta nella Seconda Fase procedurale ed in particolare: ... Sono inoltre subordinate a: - acquisizione di garanzia fidejussoria del Comune di Reggio Emilia nel limite del 50%". La Commissione rileva che il comma II.3.1 dell'articolo II.3 della Parte II della lettera di invito, nel disciplinare il criterio di valutazione di natura qualitativa "indicazione delle proposte migliorative afferenti il sistema di garanzie richieste dall'operatore economico per la erogazione dei finanziamenti", dispone: "non saranno considerate ammissibili alla valutazione offerte che richiedano garanzie, di qualsivoglia tipo e natura, da rilasciarsi da parte dei soci di STU Reggiane s.p.a.". Rileva altresì la Commissione che il comma II.1.4 dell'articolo II.1 della Parte II della Lettera di Invito, dispone: "resta per contro fermo l'obbligo per i concorrenti, a pena di esclusione dalla procedura di gara, di formulare offerta per gli elementi qualitativi di cui ai seguenti capoversi e comma dell'articolo II.3: II.3.1, II.3.2". La Commissione dà atto che il Comune di Reggio Emilia è socio di STU Reggiane s.p.a.. Considera di conseguenza: - l'offerta di Carisbo subordina la disponibilità delle linee di credito al rilascio di garanzia fidejussoria da parte di un socio di STU Reggiane s.p.a., il Comune di Reggio Emilia, nel limite del 50%, deve ritenersi del 50% dell'importo complessivo del finanziamento accordato; - la richiesta del rilascio di una garanzia da parte di un socio di STU Reggiane s.p.a. rende non ammissibile alla valutazione l'offerta in relazione all'elemento qualitativo di cui al comma II.3.1 dell'articolo II.3 della Parte Seconda; - la inammissibilità dell'offerta in relazione all'elemento qualitativo di cui al comma II.3.1 implica che quanto proposto in gara da Carisbo sia privo di qualsivoglia offerta per l'elemento qualitativo di cui al comma II.3.1; - la lex specialis di gara impone, a pena di esclusione dalla procedura di gara, la formulazione di offerta per l'elemento qualitativo di cui al comma II.3.1; - l'assenza di offerta ammissibile per l'elemento qualitativo di cui al capoverso II.3.1. comporta pertanto, nel rispetto delle previsioni della lex specialis di gara, che sia disposta l'esclusione dalla procedura di gara dell'Operatore economico Carisbo s.p.a.. La Commissione, all'esito della valutazione della quale si è dato conto a verbale, all'unanimità, ritiene sussistano i presupposti per disporre l'esclusione dalla procedura di gara, per le motivazioni sopra esposte, 4 di CARISBO s.p.a., non avendo il concorrente presentato un'offerta ammissibile per l'elemento qualitativo di cui al comma II.3.1, elemento per il quale la lex specialis prevede l'obbligatorietà, a pena di esclusione, della formulazione di un'offerta. La Commissione dispone conseguentemente la trasmissione del presente verbale all'Amministratore Delegato affinché assuma il provvedimento di competenza in ordine all'esclusione dell'operatore economico CARISBO s.p.a. nonché alla pubblicazione di rito, entro i due giorni successivi, ai sensi dell'articolo 29 comma 1 d.lgs. 50/2016";*
 - le considerazioni formulate dalla Commissione sono condivise dall'Amministratore Delegato di STU Reggiane Spa, peraltro membro della medesima Commissione quale Presidente;
 - la determinazione dell'Amministratore Delegato di STU Reggiane s.p.a., con la quale dispone, per le motivazioni tutte di cui al verbale eretto in data 3 ottobre 2016 dalla Commissione

Giudicatrice e in premessa riportato, l'esclusione di CARISBO s.p.a., con sede in Bologna alla via Farini 22, dalla procedura di gara di cui in epigrafe e di comunicazione individuale del presente provvedimento nelle forme di rito tramite PEC a CARISBO s.p.a. (P.G. Ente n. 71236 del 07/10/2016) nonché di disporre la pubblicazione del presente provvedimento entro il giorno 7 ottobre 2016, ai sensi dell'articolo 29, comma 1 del d.lgs. 50/2016;

dato atto che:

- le sedute riservate di commissione si sono svolte nelle giornate del 03.10.2016 e 05.10.2016, come da allegati verbali, parte integrante del verbale di gara allegato parte integrante al presente atto;
- veniva convocata per il giorno 07.10.2016 la seconda seduta pubblica della seconda fase procedurale con comunicazione via PEC agli interessati (P.G. nn. 70798 – 70797 – 70795 in data 05.10.2016);
- in data 07.10.2016 in Reggio nell'Emilia, presso la sede del Servizio Affari Istituzionali e Semplificazione Amministrativa - U.O.C. Acquisti, Appalti e Contratti - Via San Pietro Martire, 3 - Reggio Emilia, aveva luogo l'esperimento della seconda seduta pubblica della seconda Fase Procedurale della gara in oggetto, come consta dal verbale in atti al Prot.197/2016 in pari data, allegato parte integrante della presente Determinazione dirigenziale, a seguito del quale viene indicata la proposta di aggiudicazione da parte della Commissione di gara quale segue:

Aggiudicataria provvisoria: BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA S.C. - VIA San Carlo 8/20 - MODENA , per aver presentato l'offerta economicamente più vantaggiosa, avendo ottenuto un punteggio totale di punti 79/100 di cui offerta qualitativa punti 54/75 ed offerta economica punti 25/25, offrendo relativamente alla parte quantitativa:

- Per il finanziamento della Tranche A uno spread pari a 195 bps p.a. (basis points per anno);
- Per il finanziamento della Tranche B uno spread pari a 190 bps p.a. (basis points per anno);
- A titolo di commissione di strutturazione e gestione del finanziamento l'importo fisso e onnicomprensivo di Euro 175.000,00;
- il Comune di Reggio Emilia, nello svolgimento dell'attività convenzionata a supporto della stazione appaltante, ha inoltrato ai soggetti competenti per il tramite del sistema AVCPASS presso ANAC le richieste al fine del riscontro della veridicità delle delle dichiarazioni rese in sede di gara dall'operatore economico provvisoriamente aggiudicatario BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA S.C. - VIA San Carlo 8/20 - MODENA relativamente al possesso dei requisiti dalla lex specialis di gara, ai sensi del D. Lgs 50/2016, ad oggi tuttora in corso;
- sussiste urgenza all'avvio del servizio finanziario concernente il prestito, per dotare la società di uno o più strumenti di finanziamento, ad integrazione delle risorse economiche già a disposizione della società stessa, necessari per la procedere e completare la realizzazione degli interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana degli immobili ricompresi all'interno del Comparto di Riqualificazione Urbana "PRU_IP-1a" dell'"Ambito Centro Intermodale CIM e ex Officine Reggiane" in Reggio nell'Emilia (c.d. "Area Reggiane") già avviati e ad oggi in corso;

Visto il verbale della seduta del consiglio d'Amministrazione del 17 ottobre 2016, che autorizza il Consigliere Delegato Luca Torri, in estensione dei poteri attribuiti allo stesso in occasione della riunione di Consiglio di Amministrazione del 4/3/2016, alla emanazione del presente provvedimento di aggiudicazione definitiva dell'appalto in argomento.

Tutto ciò premesso e considerato

L'Amministratore Delegato, DETERMINA:

- di approvare i verbali e le operazioni tutte espletate dalla Commissione di Gara per l'aggiudicazione del servizio di che trattasi, così come risultanti dai verbali formati dalla Commissione medesima allegati al presente provvedimento quale sua parte integrante e costitutiva;
- di aggiudicare in via definitiva, sottoposta a condizione ai sensi dell'articolo 32 comma 5 del D.lgs. 18 aprile 2016 n. 50, l'**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** all'istituto di credito BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA S.C. - VIA San Carlo 8/20 - MODENA , per aver presentato l'offerta economicamente più vantaggiosa, avendo ottenuto un punteggio totale di punti 79/100 di cui offerta qualitativa punti 54/75 ed offerta economica punti 25/25, che ha offerto per l'esecuzione del servizio:
 - Per il finanziamento della Tranche A uno spread pari a 195 bps p.a. (basis points per anno);
 - Per il finanziamento della Tranche B uno spread pari a 190 bps p.a. (basis points per anno);
 - A titolo di commissione di strutturazione e gestione del finanziamento l'importo fisso e onnicomprensivo di Euro 175.000,00;
- di dar corso, anteriormente alla stipula del contratto, all'esecuzione d'urgenza del servizio ai sensi dell'art. 32, comma 8, del D.Lgs. 18 aprile 2016 n. 50, per i motivi tutti di cui premessa, conferendo mandato al Responsabile del Procedimento affinché autorizzi la consegna del servizio all'Istituto aggiudicatario;
- di demandare al Responsabile del Procedimento la predisposizione di quanto necessario per la stipula del contratto con l'operatore economico aggiudicatario una volta che siano state ultimate le verifiche in ordine al possesso dei requisiti richiesti dall'avviso di indizione della gara di cui trattasi, di cui agli artt. 80 e 83 del D. Lgs. 50/2016 richiesti dall'avviso;
- di provvedere alle comunicazioni di rito ai sensi dell'art.76,comma 5, del D. Lgs. 50/2016 entro i I termine ivi previsto;
- di procedere a dare esecuzione a quanto sopra nonché a dar corso ad ogni conseguente adempimento obbligatorio o opportuno per la migliore esecuzione di quanto qui deciso.

f.to Il Segretario verbalizzante

f.to L'Amministratore Delegato
(Luca Torri)



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

PROT. 215/2016

21/06/2016

Verbale di gara

della procedura competitiva con negoziazione di cui art. 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. -----

Seduta pubblica

L'anno duemilasedici, addì ventuno del mese di giugno, in Reggio nell'Emilia, presso la sede del Servizio Affari Istituzionali e Semplificazione Amministrativa - U.O.C. Acquisti, Appalti e Contratti - Via San Pietro Martire, 3 - Reggio Emilia, ha luogo l'esperimento della procedura competitiva allo scopo di conferire l'appalto in oggetto.-----

Premesso che:-----

- con Deliberazione in data 06/05/2016 del Consiglio di Amministrazione della "STU REGGIANE S.p.A.", ai sensi dell'articolo 17 comma 1 lettera f) e dell'articolo 4 del d.lgs. 18 aprile 2016 n. 50, è stato indetto il procedimento di gara, avente ad oggetto servizi esclusi, articolato sul modello della procedura competitiva con negoziazione di cui all'articolo 62 del d.lgs. 18 aprile 2016 n. 50, per l'affidamento di appalto di servizi concernente il pre-stito, 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; -----
- *STU Reggiane s.p.a., società partecipata dal Comune di Reggio nell'Emilia e da IrenRinnovabili s.p.a., intende procedere all'affidamento dei servizi relativi alla acquisizione di uno o più strumenti di finanziamento, ad integrazione delle risorse finanziarie già a disposizione della società, necessari per la realizzazione degli interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana degli immobili ricompresi all'interno del Comparto di Riqualificazione Urbana "PRU_IP-1a" dell'"Ambito Centro Intermodale CIM e ex Officine Reggiane" in Reggio nell'Emilia (c.d. "Area Reggiane"). -----*
- *L'intervento di riqualificazione e rigenerazione fruisce di contributi pubblici per la sua attuazione. In particolare, l'intervento fruisce di un contributo per un importo complessivo pari a € 10.950.000,00 (diecimilioninovecentocinquantamila/00), a valere sul "Fondo per l'attuazione del Piano Nazionale per le Città" assegnato con decreto MIT 08 febbraio 2013 n. 1105 e ripartito in: € 2.000.000,00 per interventi sul braccio storico di viale Ramazzini; € 500.000,00 per interventi su una parte di piazzale Europa; €*

8.450.000,00 per la riqualificazione architettonica e funzionale del Capanone 18. -----

- *L'intervento su altra parte di piazzale Europa fruisce di finanziamento dalla Regione Emilia Romagna, in forza di deliberazione della Giunta Regionale n. 2128 in data 30 Dicembre 2013 di ammissione a finanziamento "per l'attuazione, nell'ambito dell'obiettivo n. 10 "Promuovere la competitività, la qualità e l'attrattività della rete delle città" indicato nel Documento Unico di Programmazione (DUP) approvato con deliberazione dell'Assemblea legislativa n. 180/2008, corrispondente all'obiettivo V, linea d'azione V.A.1, del PAR FSC 2007-2013", dell'intervento, "Programma di riqualificazione urbana dell'area delle Ex Officine Reggiane (recupero funzionale aree di cessione)". Riqualificazione e trasformazione di piazzale Europa nel centro fisico del Parco della Conoscenza, Innovazione, Creatività; CUP J83D12000540002; Costo intervento € 2.000.000,00; Contributo FSC interventi DUP art. 25 l.r. 19/2012 € 2.000.000,00; Totale 2.000.000,00", risorse finanziarie allocate al cap. 30648 "Contributi in conto capitale a Enti delle Amministrazioni locali per la realizzazione di interventi di miglioramento delle funzioni urbane e mobilità attraverso la manutenzione, il risanamento di spazi urbani, strade, piazze, edifici di interesse storico o architettonico previsti nel documento unico di programmazione (DUP) delibera CIPE n. 1/2011 – mezzi statali" – afferente all'U.P.B. 1.4.1.3.12635 "Recupero degli edifici storico-artistici e la promozione della qualità architettonica e paesaggistica – Risorse statali" del Bilancio di previsione regionale per l'esercizio 2013". -----*

- *STU Reggiane intende pertanto rivolgersi, come con il presente atto effettivamente si rivolge, agli Istituti di credito che operano con proprio sportello sul territorio de Comune di Reggio Emilia (caratteristica tecnica, questa, imprescindibile) 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; -----*
- in data 13/05/2016 sono state effettuate le pubblicazioni dell'avviso di indizione della gara di cui trattasi, rispettivamente sul profilo di committente del Comune di Reggio Emilia nonché sul sito dell'Albo Pretorio del Comune di Reggio Emilia con scadenza al 30/05/2016 (Registro Albo Pretorio n. 2016/1919); -----
- successivamente, con comunicazione del 27/05/2016, la scadenza delle pubblicazioni di cui al punto precedente è stata posticipata al 20/06/2016, alle ore 13.00; -----
- alla procedura competitiva, entro il termine perentorio del 20/06/2016 (entro le ore 13,00), presso l'Archivio Generale del Comune di Reggio Emilia, in plico sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, sono pervenute le seguenti offerte, così come attestato (agli atti) dall'Archivio e Protocollo Generale dell'Ente:-----
 - BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA Società cooperativa, via San Carlo 8/20 - MODENA, in atti municipali al n. 43412 di P.G. del 20/06/2016; -----
 - CARISBO SPA - Via Farini, 22 - BOLOGNA, in atti municipali al n.

43608 di P.G. del 20/06/2016; -----

- o UBI BANCA Project & Real Estate Finance, Corso Europa, 20 - MILANO, in atti municipali al n. 41718 di P.G. del 20/06/2016. -----

----- Tutto ciò premesso -----

il Sig. Luca Torri, Amministratore Delegato della società per azioni "STU REGGIANE, nato a Castelnovo ne' Monti (RE), il 16/04/1965, che interviene al presente atto nella sua qualità di Presidente, alle ore 9,10 assume la presidenza della gara.-----

Il Presidente, dopo aver ricordato l'oggetto, l'importo dell'appalto e le modalità di gara, accerta la regolare composizione della Commissione, che risulta essere formata dai seguenti soggetti membri (giusta Determina AD/18/2016 del 20/06/2016), oltre al Presidente stesso:-----

- Dott. Carlo Pasini, Consigliere Iren Rinnovabili S.p.A., in qualità di membro esperto nello specifico settore cui afferisce l'oggetto del contratto; -----
- Dott. Riccardo Moratti in qualità di membro esperto nello specifico settore cui afferisce l'oggetto del contratto. -----

Sulla base delle offerte presentate, i membri della Commissione hanno attestato di non essere incompatibili con le proprie funzioni.-----

E' presente all'apertura delle buste il Sig. Alessandro Masini in qualità di semplice uditore. -----

E' presente inoltre la Dott.ssa Silvia Signorelli, Responsabile U.O.C. Acquisti Appalti e Contratti del Comune di Reggio Emilia, per il supporto nell'analisi della documentazione amministrativa.-----

Si procede quindi all'apertura delle offerte pervenute, verificandone il contenu-

to e attestando la presenza delle sotto elencate buste:-----

Busta A) Documentazione amministrativa -----

Busta B) Term Sheet. -----

La Commissione procede all'apertura delle **buste A) “DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA”** onde verificare l'assenza di cause di esclusione, nonché al controllo delle dichiarazioni presentate dagli istituti di credito partecipanti, sui requisiti di partecipazione. -----

Durante la verifica della documentazione amministrativa, la Commissione di gara rileva che la CARISBO S.p.A. di BOLOGNA non ha presentato la seguente documentazione: -----

- la Registrazione al Sistema AVCPASS e utilizzazione della Banca Dati Nazionale Contratti Pubblici (PASSOE di cui all'art. 2, comma 3.2, delibera n. 111 del 20 dicembre 2012 dell'AVCP), di cui al punto III.2.b.8 dell'avviso di indizione di gara; -----
- l'attestazione del pagamento del contributo previsto dalla legge in favore dell'Autorità, per un importo pari ad euro 140,00;-----
- l'allegato A1: domanda di partecipazione e dichiarazione sostitutiva resa ai sensi del D.P.R. 445/2000, debitamente compilata e sottoscritta dal legale rappresentante;-----
- dimostrazione requisiti di capacità economico-finanziaria e il numero medio dei dipendenti, così come meglio esplicitato nell'avviso di indizione di gara e che pertanto il suddetto istituto di credito viene ammesso con riserva.-----

La Commissione di Gara da' atto che ritiene, nel caso in esame, di non applicare alcuna sanzione, trattandosi di irregolarità non essenziali, come previsto

dalla Determinazione n. 1 dell'08/01/2015 dell'Autorità Nazionale Anticorruzione avente ad oggetto "Criteri interpretativi in ordine alle disposizioni dell'art. 38 comma 2-bis (ora art. 83 del D. Lgs. n. 50/2016), ma utili ai fini delle verifiche in modalità elettronica dei requisiti generali e morali e tecnico - organizzativi (artt. 38 e 48 del D. Lgs. n. 163/2006 s.m.i., ora artt. 80 e seguenti del D. Lgs. 50/2016). -----

Pertanto la Commissione decide di attivare l'istituto del soccorso istruttorio, in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 83 del D. Lgs. n. 50/2016, per la regolarizzazione della documentazione mancante. -----

Gli altri istituti di credito hanno presentato tutta la documentazione amministrativa corretta ed idonea alla qualificazione della gara, pertanto la Commissione ammette le medesime al proseguo della gara. -----

Indi la Commissione, constatata l'integrità delle **buste B) "Term Sheet"** presentate dagli istituti di credito partecipanti, procede all'apertura delle stesse per la verifica del contenuto, riscontrando la completa e regolare presentazione della documentazione richiesta ai concorrenti, controfirmando tutte le pagine. -----

Alle ore 9,35 la Commissione conclude la 1^ seduta pubblica di gara. -----

Il Presidente di gara

F.to Luca Torri _____

Il Commissario di gara

F.to Dott. Carlo Pasini _____

Il Commissario di gara

F.to Dott. Riccardo Moratti _____

STU Reggiane Spa

Conoscenza, Innovazione, Creatività, Memoria – Società per la Trasformazione Urbana in Reggio Emilia
Piazza Prampolini, 1 ➤ 42121 Reggio Emilia ➤ stureggiane@legalmail.it
Numero REA: RE 302139 ➤ Codice Fiscale e Partita IVA 02662420351
Capitale sociale euro 2.748.000 di cui versato euro 2.746.500

Procedura competitiva con negoziazione di cui art. 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.

Verbale di incontro

Seduta privata con BPER

Il giorno 1 Luglio 2016 alle ore 9.30 presso la sede di Iren Rinnovabili, in Via Nubi di Magellano a Reggio Emilia, si è riunita la commissione per avviare il dialogo competitivo per con l'Istituto di Credito BPER.

Il Presidente accerta innanzi tutto la presenza dei membri della Commissione dott. Carlo Pasini e dott. Riccardo Moratti e chiama a svolgere funzioni di segreteria e verbalizzazione la dott.ssa Lucia Savini.

Informa i membri della Commissione che gli operatori economici sono stati invitati secondo l'ordine cronologico in cui sono pervenute le offerte e sulla base della loro disponibilità acquisite con specifica comunicazione.

Per l'Istituto BPER sono presenti il Dott. Stefano Benassi e la Dott.ssa Adelaide Mondo muniti di procura speciale ed abilitati alla conduzione della prima fase della procedura competitiva con negoziazione .

I referenti di BPER illustrano punto per punto il term sheet presentato e basato su una struttura di un Mutuo ipotecario .

Vengono pertanto esaminate le caratteristiche salienti della struttura in oggetto con particolare riferimento all'assetto delle garanzie (ipoteca di primo grado sull'area, cessione del credito e apporti dei soci), alle condizioni sospensive ed agli obblighi ed analisi dei parametri finanziari richiesti (rapporti Debito/Equity , LTC = finanziamento/ costi costruzione).

Da parte della Commissione viene sottolineata la necessità di adeguata flessibilità nella struttura finanziaria con l'obiettivo di avere la disponibilità della linea di finanziamento finalizzata all'espletamento delle procedure pubbliche di assegnazione dei lavori in assenza del titolo di proprietà sull'area insistente il progetto.

Viene pertanto richiesta la possibilità di valutare alcune alternative aggiuntive tra le quali:

- Pre finanziamento chirografario;
- Perfezionamento di un mutuo chirografario con trasformazione in mutuo ipotecario dal momento dell'acquisizione della proprietà dell'area;

- Lettera di commitment da parte dell'Istituto con impegno al supporto finanziario in fase di assegnazione dei lavori

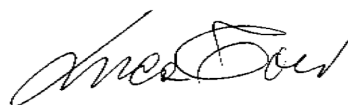
Proseguendo nell'analisi del Term Sheet da parte della banca viene richiesta la possibilità di disporre del Piano Economico Finanziario approvato da parte dal Consiglio Comunale e delle ipotesi di avanzamento dei preliminari di vendita delle aree per poter valutare al meglio la parametrizzazione dei parametri finanziari per garantirne la tenuta sul piano.

Vengono poi analizzate le clausole relative agli impegni ed agli obblighi ed in particolare al divieto di porre in essere operazioni straordinarie. Su questo punto la Commissione chiede alla banca di prendere atto di alcune operazioni ammesse e previste da accordi contrattuali con il Comune di RE e precisamente la cessione delle aree Piazzale Europa e Viale Ramazzini .

L'incontro si conclude alle ore 11.45

Il Presidente della Commissione

Luca Torri



STU Reggiane Spa

Conoscenza, Innovazione, Creatività, Memoria – Società per la Trasformazione Urbana in Reggio Emilia
 Piazza Prampolini, 1 ➤ 42121 Reggio Emilia ➤ stureggiane@legalmail.it
 Numero REA: RE 302139 ➤ Codice Fiscale e Partita IVA 02662420351
 Capitale sociale euro 2.748.000 di cui versato euro 2.746.500

Procedura competitiva con negoziazione di cui art. 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.

Verbale di incontro

Seduta privata con Carisbo

Il giorno 6 Luglio 2016 alle ore 11 presso la sede di Iren Rinnovabili, Via Nubi di Magellano a Reggio Emilia, si è riunita la commissione per avviare il dialogo competitivo per con l'Istituto di Credito Carisbo.

Il Presidente accerta innanzi tutto la presenza dei membri della Commissione dott. Carlo Pasini e dott. Riccardo Moratti e chiama a svolgere funzioni di segreteria e verbalizzazione la dott.ssa Lucia Savini.

Per l'Istituto Carisbo sono presenti in videoconferenza il dott. Fabio Nasi e il dott. Massimo Vaccari muniti di procura speciale ed abilitati alla conduzione della prima fase della procedura competitiva con negoziazione .

La banca evidenzia l'interesse a finalizzare un'operazione di Mutuo ipotecario con flessibilità di utilizzo in fase realizzativa e successivamente alla vendita delle aree con possibilità di accollo del mutuo sugli acquirenti finali delle porzioni di finanziamento insistenti sulle aree oggetto di cessione od in alternativa con meccanismo di tipo amortising in caso di contratti di tipo rent to by .

Si rendono pertanto disponibili a finalizzare una proposta più dettagliata sulla base della richiesta della Società per la seconda fase di gara e con impegno subordinato a preventive verifiche tecniche e peritali sull'area .

L'incontro si conclude alle ore 12.00

Il Presidente della Commissione

Luca Torri





STU Reggiane Spa

Conoscenza, Innovazione, Creatività, Memoria – Società per la Trasformazione Urbana in Reggio Emilia
Piazza Prampolini, 1 ➤ 42121 Reggio Emilia ➤ stureggiane@legalmail.it
Numero REA: RE 302139 ➤ Codice Fiscale e Partita IVA 02662420351
Capitale sociale euro 2.748.000 di cui versato euro 2.746.500

Procedura competitiva con negoziazione di cui art. 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.

Verbale di incontro

Seduta privata con UBI Banca

Il giorno 4 Luglio 2016 alle ore 10.30 presso la sede di Iren Rinnovabili, Via Nubi di Magellano a Reggio Emilia, si è riunita la commissione per avviare il dialogo competitivo per con l'Istituto di Credito UBI Banca.

Il Presidente accerta innanzi tutto la presenza dei membri della Commissione dott. Carlo Pasini e dott. Riccardo Moratti e chiama a svolgere funzioni di segreteria e verbalizzazione la dott.ssa Lucia Savini.

Per l'Istituto UBI Banca sono presenti il Dott. Andrea Colombo e il Dott. Lorenzo Fidato muniti di procura speciale ed abilitati alla conduzione della prima fase della procedura competitiva con negoziazione.

Viene illustrato punto per punto il term sheet presentato e basato su una struttura di tipo project Financing.

Vengono pertanto esaminate le caratteristiche salienti della struttura in oggetto con particolare riferimento all'assetto delle garanzie : (Contratto di capitalizzazione dei soci, ipoteca di primo grado sull'area, Cessione del credito e apporti dei soci), alle condizioni sospensive ed agli obblighi ed analisi dei parametri finanziari richiesti (rapporti Debito/Equity , Dscr e meccanismo di cash Sweep).

Da parte della Commissione viene sottolineata la necessità di adeguata flessibilità nella struttura finanziaria con l'obiettivo di avere la disponibilità della linea di finanziamento finalizzata all'espletamento delle procedure pubbliche di assegnazione dei lavori in assenza del titolo di proprietà sull'area insistente il progetto. La banca ritiene ipotizzabile un'ipotesi di un Pre-

finanziamento con garanzia da definire o sui soci o sui crediti in essere per i contributi stanziati sul progetto

L'incontro si conclude alle ore 12.00

Il Presidente della Commissione

Luca Torri





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



Reggio Emilia
città
delle persone

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

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: AMMISSIONE/ESCLUSIONE DEI PARTEICIPANTI alla procedura competitiva con negoziazione di cui art. 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.

CIG N. **668861862E**.

IL DIRIGENTE

Premesso che

- L'anno duemilasedici, il 30 del mese di agosto, in Reggio nell'Emilia, presso la sede del Servizio Appalti, Contratti e Semplificazione Amministrativa del Comune di Reggio Emilia - Via San Pietro Martire n. 3 - Reggio Emilia, ha avuto luogo l'esperimento della prima seduta della procedura competitiva con negoziazione in oggetto, allo scopo di conferire l'appalto in oggetto.



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

- l'Avviso di Indizione 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", è stato pubblicato, nelle norme di legge, in data 10 maggio 2016;
- sono pervenute n. 3 istanze di partecipazione alla procedura di gara nel termine, come prorogato, del 20 giugno 2016, comprensive il contenuto dei Term Sheet allegati a ciascuna di esse;
- è stato redatto il verbale della seduta di gara in data 21 giugno 2016, all'esito della quale, presa visione delle integrazioni richieste ad alcuni partecipanti, si è disposta l'ammissione di tutti i concorrenti alla Prima Fase Procedurale della gara;
- sono stati perfezionati i verbali degli incontri tra la Commissione Giudicatrice e gli operatori economici interessati, incontri svoltisi nelle giornate del 1, 4 e 6 luglio 2016;
- con deliberazione del Consiglio di Amministrazione di STU Reggiane S.p.a., in data 22 luglio 2016, si è approvata la soluzione tecnica da porre a base di gara per lo svolgimento della Seconda Fase Procedurale, in conformità a quanto previsto dal sopra richiamato Avviso di Indizione di Gara;



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

- in data 02/08/2016, i 3 partecipanti ammessi alla Prima Fase Procedurale sono stati invitati a formulare offerta di partecipazione alla Seconda Fase Procedurale della gara, così come attestato (agli atti) dall'Archivio e Protocollo Generale dell'Ente:
 - BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA Società cooperativa, via San Carlo 8/20 - MODENA, in atti municipali al n. 55312 di P.G. del 02/08/2016;
 - CARISBO SPA - Via Farini, 22 - BOLOGNA, in atti municipali al n. 55311 di P.G. del 02/08/2016;
 - UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA, Corso Europa, 20 - MILANO, in atti municipali al n. 55316 di P.G. del 02/08/2016.
- Con Disposizione del Consiglio di Amministrazione di STU Reggiane Spa, viste le numerose richieste di chiarimento pervenute e del periodo in cui alle stesse, il termine del 15 settembre 2016 alle ore 13,00 di cui alla Parte III, art. III.1, comma III.1.1 della Lettera di invito, fissato per la presentazione di offerta nella Seconda Fase Procedurale, veniva prorogato al giorno 22 settembre 2016 ad ore 13:00, come nuovo termine perentorio per la presentazione del plico contenente l'offerta.
- Nella stessa Disposizione si fissava la prima seduta pubblica della Seconda Fase Procedurale per la verifica della regolarità dei plichi e delle buste in data 23/09/2016 alle ore 9:00, presso la sede dell'UOC Appalti, Contratti e Semplificazione Amministrativa del Comune di Reggio Emilia, in Via San Pietro Martire 3, Reggio Emilia e il termine limite per quesiti, chiarimenti e altre richieste



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

relative alla procedura per il 19/09/2016 alle ore 12:00;

- Le disposizioni del Consigliere di Amministrazione Delegato di STU Reggiane Spa, Luca Torri, venivano comunicate ai partecipanti così come attestato (agli atti) dall'Archivio e Protocollo Generale dell'Ente:
 - BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA Società cooperativa, via San Carlo 8/20 - MODENA, in atti municipali al n. 64426 di P.G. del 13/09/2016;
 - CARISBO SPA - Via Farini, 22 - BOLOGNA, in atti municipali al n. 64422 di P.G. del 13/09/2016;
 - UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA, Corso Europa, 20 - MILANO, in atti municipali al n. 64429 di P.G. del 13/09/2016.
- In data 21/09/2016, il Consigliere di Amministrazione Delegato di STU Reggiane spa disponeva **nuova proroga del termine per la presentazione di offerta** nella Seconda Fase Procedurale della gara, come già prorogato con atto del 12 settembre 2016, **al giorno 29/09/2016 ad ore 13:00** e, in ragione di tal proroga, disponeva la prima seduta pubblica per la verifica della regolarità dei plichi e delle buste al loro interno, in data 30 settembre 2016, alle ore 9:00 presso la sede dell'UOC Appalti, Contratti e Semplificazione Amministrativa del Comune di Reggio Emilia, in Piazza S. Pietro Martire, 3 a Reggio Emilia.



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

- Le nuove disposizioni del Consigliere Delegato di STU Reggiane, venivano comunicate ai partecipanti alla procedura di gara, così come attestato (agli atti) dall'Archivio e Protocollo Generale dell'Ente:
 - BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA Società cooperativa, via San Carlo 8/20 - MODENA, in atti municipali al n. 67209 di P.G. del 21/09/2016;
 - CARISBO SPA - Via Farini, 22 - BOLOGNA, in atti municipali al n. 67192 di P.G. del 21/09/2016;
 - UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA, Corso Europa, 20 - MILANO, in atti municipali al n. 67202 di P.G. del 21/09/2016.
- entro il termine perentorio del giorno 29 settembre (entro le ore 13:00) presso l'Archivio Generale del Comune di Reggio Emilia, in plico sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, sono pervenute le seguenti offerte, così come attestato (agli atti) dall'Archivio e Protocollo:
 1. Banca Popolare dell'Emilia Romagna PG 2016/69102 del 29/09/2016;
 2. Carisbo Cassa di Risparmio in Bologna SPA PG 2016/69259 del 29/09/2016.
- Addì, 30 settembre 2016, con Protocollo 191 del 30/09/2016, alle ore 9:20, il Consigliere Delegato dell'Amministrazione STU Reggiane Spa, e Presidente di Gara, Luca Torri, da inizio alla seduta pubblica di gara, accertando la regolare composizione della Commissione, che risulta essere formata



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

dai seguenti soggetti membri (giusta Determinazione 18/2016 del 20/06/2016 del Amministratore Delegato STU Reggiane SPA), oltre al Presidente stesso:

- Carlo Pasini, consigliere di Iren Rinnovabili s.p.a, membro esperto nello specifico settore cui afferisce l'oggetto del contratto, in qualità di commissario membro;
- Riccardo Moratti, membro esperto nello specifico settore cui afferisce l'oggetto del contratto, in qualità di commissario membro.
- Sulla base delle offerte presentate, i membri della Commissione hanno attestato di non essere incompatibili con le proprie funzioni.
- era presente inoltre la Dott.ssa Silvia Signorelli, Funzionario Responsabile U.O.C. del Servizio Appalti, Contratti e semplificazione amministrativa del Comune di Reggio Emilia, per il supporto nell'analisi della documentazione amministrativa;

Accertato il contenuto delle offerte pervenute, verificato il contenuto e constatata la presenza delle

sotto elencate buste:

"Busta A - Documentazione amministrativa"

"Busta B - Elementi di valutazione di natura qualitativa";

"Busta C - Elementi di valutazione di natura quantitativa".

Considerato che, ai sensi della deliberazione G.C. n. 132 del 7/7/2016 "Linee di indirizzo in merito alla prima applicazione del D.Lgs. 18/4/2016 n. 50 in materia di aggiudicazione di concessioni ed appalti



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

pubblici si è proceduto all'apertura delle **buste A) "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA"** onde verificare l'assenza di cause di esclusione, nonché al controllo delle dichiarazioni presentate dai partecipanti, sui requisiti di partecipazione.

Dato atto che i seguenti partecipanti hanno presentato tutta la documentazione amministrativa corretta ed idonea alla qualificazione della gara, pertanto il R.U.P. ammette le medesime al proseguo della gara:

1. Banca Popolare dell'Emilia Romagna PG 2016/69102 del 29/09/2016;
2. Carisbo Cassa di Risparmio in Bologna SPA PG 2016/69259 del 29/09/2016.

Dato atto che il RUP e Presidente di Gara ha proceduto ad inserire i plichi denominati **Busta C) "OFFERTA ECONOMICA"**, in altra busta che viene sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura dai rappresentanti delle ditte presenti e custodita in armadio blindato, presso l'U.O.C. Acquisti Appalti e Contratti, rinviando la lettura del contenuto della stessa, alla 2^a seduta pubblica di gara.

Visti :

- l'art. 14 del vigente Regolamento sull'Ordinamento Generale degli Uffici e dei Servizi;
- gli Artt. 56 e 57 dello Statuto Comunale;
- l'art. 36 co. 2 lett. b) e 216 co. 9 del D.Lgs. 50/2016 e successive eventuali modifiche;
- l'art. 29 co. 1 del D.Lgs. 50/2016 e successive eventuali modifiche;



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

- il DPR 207/2010 per le parti ancora in vigore;
- l'art. 107 del D.Lgs. 267/2000

DETERMINA

1. di ammettere i seguenti istituti finanziari al prosieguo della gara:

- 1) Banca Popolare dell'Emilia Romagna PG 2016/69102 del 29/09/2016;
- 2) Carisbo Cassa di Risparmio in Bologna SPA PG 2016/69259 del 29/09/2016.

2. di demandare, alla Commissione giudicatrice, l'esame dell'offerta tecnica in seduta riservata e, successivamente dell'offerta economica in seduta pubblica;

3. di pubblicare il presente provvedimento sul "Profilo del Committente" nella sezione "Amministrazione trasparente" del Comune di Reggio Emilia ai sensi dell'art. 29 co. 1 del Dlgs. 50/2016 e successive ulteriori modifiche, di darne avviso tramite PEC ai concorrenti ammessi e partecipanti ai sensi dell'art. 76 co. 3 del D.Lgs. 50/2016 e successive eventuali modifiche.

L'Amministratore Delegato

STU Reggiane Spa,

Luca Torri



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

PROT. 197/2016

07/10/2016

Verbale proposta di aggiudicazione

della procedura competitiva con negoziazione di cui art. 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. -----

Premesso che: -----

In data 30/09/2016 con **Determinazione numero 31/2016 dell'Amministratore Delegato STU Reggiane Spa** veniva approvato il Provvedimento di ammissione/esclusione dei partecipanti alla prima seduta di gara (seduta pubblica) dell'appalto di cui in oggetto.

L'Amministratore Delegato decideva di fissare la seconda seduta pubblica per il giorno 07/10/2016, alle ore 8:30 -----

Di questo veniva data comunicazione agli Istituti di Credito partecipanti, mediante PEC, agli atti P.G. come segue: -----

- BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA: 2016/70797 del



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

05/10/2016;-----

- UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA: 2016/70798 DEL 05/10/2016; ----
- CARISBO: 2016/70795 DEL 05/10/2016. -----

Seduta - fase riservata

L'anno duemilasedici, addì **3** del mese di **ottobre**, alle ore 14:30, in Reggio nell'Emilia, presso i locali della sede municipale, ha luogo l'esperimento della **1^ Seduta - fase riservata di gara** relativa alla procedura negoziata in argomento. -----

il Presidente Luca Torri, Amministratore Delegato della società per azioni "STU REGGIANE, nato a Castelnovo ne' Monti (RE), il 16/04/1965, che interviene al presente atto nella sua qualità di RUP, alle ore 14:30 assume la presidenza della gara. -----

Il Presidente, dopo aver ricordato l'oggetto, l'importo dell'appalto e le modalità di gara, accerta la regolare composizione della Commissione, che risulta essere formata dai seguenti soggetti membri (giusta Determinazione AD/18/2016 del 20/06/2016), oltre al Presidente stesso:-----

- ❖ Dott. Carlo Pasini, Consigliere Iren Rinnovabili S.p.A., in qualità di membro esperto nello specifico settore cui afferisce l'oggetto del contratto; -----
- ❖ Dott. Riccardo Moratti in qualità di membro esperto nello specifico settore



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

cui afferisce l'oggetto del contratto. -----

----- Tutto ciò premesso -----

la Commissione inizia i lavori valutando la documentazione contenuta nella
"Busta B Elemento di valutazione di natura qualitativa".di cui alla lettera di
invito

La Commissione procede con la presa d'atto degli Elementi qualitativi, dei cri-
teri di valutazione e dei punteggi/pesi (di cui alla Parte II della Lettera Invito
alla Seconda Fase Procedurale, Criterio di aggiudicazione elementi e criteri di
valutazione) come di seguito riportato. -----

II.1.Criterio di aggiudicazione. -----

II.1.1 All'aggiudicazione del servizio si darà luogo utilizzando il criterio
dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'articolo 95 del
d.l. 18 aprile 2016 n. 50, in base ai criteri e sottocriteri di valutazione di
cui ai successivi articoli II.2 e II.3, ai quali è attribuita la relativa pondera-
zione ai sensi dell'articolo 95 comma 8 del d.lgs.
50/2016.-----

II.1.2 Ai criteri di valutazione di natura quantitativa è attribuito un pun-
teggio complessivamente pari a 25 (venticinque) punti; ai criteri di valu-



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

tazione di natura qualitativa è attribuito un punteggio complessivamente pari a 75 (settantacinque) punti. La somma dei fattori ponderali da assegnare per l'insieme degli elementi di valutazione considerati, pertanto, è uguale a 100 (cento), in conformità a quanto previsto dall'articolo 120 del d.p.r. 207/2010. -----

II.1.3 Anche ai sensi dell'articolo 95 comma 12 del d.lgs. 50/2016, si procederà alla esclusione dalla procedura di gara dei concorrenti che, all'esito della valutazione degli elementi di natura qualitativa, non raggiungano, in relazione a detti elementi, un punteggio complessivo almeno pari a 35 (trentacinque) punti sui 75 (settantacinque) punti disponibili. Nel caso di mancato raggiungimento della soglia minima di cui al presente comma II.1.3, la stazione appaltante, in seduta pubblica, all'esito della lettura dei punteggi attribuiti agli elementi di natura qualitativa, dichiarerà il mancato raggiungimento della soglia minima e la esclusione del concorrente dalla gara, non procedendo per esso, alla valutazione degli elementi di natura quantitativa. -----

II.1.4 I concorrenti avranno facoltà di non formulare offerta per uno o più tra gli elementi qualitativi di cui ai seguenti capoversi e comma



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

dell'articolo II.3: II.3.3, II.3.4, II.3.5, II.3.6. La omessa formulazione di offerta per uno o più tra i predetti elementi qualitativi non determinerà l'esclusione dalla procedura di gara, ma solo e soltanto la mancata attribuzione di punteggio per l'elemento qualitativo per il quale non si sia formulata offerta. Resta per contro fermo l'obbligo per i concorrenti, a pena di esclusione dalla procedura di gara, di formulare offerta per gli elementi qualitativi di cui ai seguenti capoversi e comma dell'articolo II.3: II.3.1, II.3.2. Resta altresì fermo il necessario raggiungimento della soglia minima pari a 35 (trentacinque) punti sui 75 (settantacinque) disponibili per gli elementi di natura qualitativa. -----

II.2.Elementi e criteri di valutazione. Elementi e criteri di valutazione di natura quantitativa (massimo punti 25). -----

II.2.1 Ribasso in bps p.a. (basis points per anno) dello spread per il finanziamento della Tranche A rispetto allo spread posto a base di gara ai sensi del comma I.3.14 dell'articolo I.3 della Parte Prima della presente Lettera di Invito, pari a 230 (duecentotrenta) bps p.a.. Peso massimo (Pa) : punti 15 (quindici).-----

II.2.2 Ribasso in bps p.a. (basis points per anno) dello spread per il fi-



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

nanziamento della Tranche B rispetto allo spread posto a base di gara ai sensi del comma I.3.16 dell'articolo I.3 della Parte Prima della presente Lettera di Invito, pari a 200 (duecento) bps p.a.. Peso massimo (Pb) : punti 2 (due). -----

II.2.3 Ribasso sulla commissione di strutturazione e gestione del Finanziamento rispetto agli oneri di strutturazione dell'operazione di Finanziamento e della relativa gestione definiti e ricompresi, a base di gara, nell'importo fisso omnicomprensivo di euro 200.000,00 (duecentomila/00), ai sensi e alle condizioni di cui al comma I.3.20 dell'articolo I.3 della Parte Prima della presente lettera di Invito. Peso Massimo (Pc): punti 8 (otto). -----

II.3. Elementi e criteri di valutazione. Elementi e criteri di valutazione di natura qualitativa (massimo punti 75). -----

II.3.1 Indicazione delle proposte migliorative afferenti il sistema di garanzie richieste dall'operatore economico per la erogazione dei finanziamenti, ai sensi del comma I.3.10 dell'articolo I.3 della Parte Prima della presente Lettera di Invito. Non saranno considerate ammissibili alla valutazione offerte che richiedano garanzie, di qualsivoglia tipo e natura,



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

da rilasciarsi da parte dei soci di STU Reggiane s.p.a.. Saranno privilegiate, ferma restando la possibilità per i concorrenti di proporre soluzioni diverse e ulteriori, le soluzioni che escludano garanzie di carattere reale a gravare gli immobili oggetto di intervento ovvero, in subordine, soluzioni che valorizzino adeguatamente l'elevata percentuale di equity garantita dai contributi pubblici e dai flussi derivanti dalla contrattualizzazione degli impegni alla acquisizione delle Unità Immobiliari oggetto di rigenerazione e riqualificazione, secondo quanto precisato dalla presente Lettera di Invito. Peso massimo (Pd): punti 2 (due). -----

II.3.2 Indicazione delle proposte migliorative afferenti la disciplina contrattuale che l'operatore economico concorrente si impegna ad attuare. Peso massimo (Pe) punti 35 (trentacinque), da attribuirsi sulla base dei seguenti sub elementi e sub criteri di valutazione. -----

II.3.2.1 Proposta migliorativa rispetto a quanto previsto dagli elaborati di gara per il Covenant finanziario (LTC ● 35%), ai sensi del comma I.3.12 dell'articolo I.3 della Parte Prima della presente lettera di Invito. Peso massimo (Pe.a) punti 15 (quindici). -----

II.3.2.2 Proposta migliorativa rispetto a quanto previsto dagli elaborati di



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

gara per quanto attiene il rapporto Debito/Equity (rapporto 37/63) ai sensi del capoverso 8.1 del comma I.3.8 dell'articolo I.3 della Parte Prima della presente Lettera di Invito. Peso massimo (Pe.b) Punti 20 (venti). ---

II.3.3 Assunzione dell'impegno alla concessione in favore della STU, alle migliori condizioni, di un pre-finanziamento, anche sub specie di mutuo chirografario, per un importo pari, nel massimo, a euro 1.800.000,00 (unmilioneottocentomila/00) e per una durata massima di 6 (sei) mesi, vincolato all'acquisto da parte di STU Reggiane s.p.a., nelle forme che verranno da questa individuate (contrattuali; cessione volontaria in luogo di esproprio; esproprio per pubblica utilità), della proprietà degli immobili nel comparto PRU_IP-1a, secondo quanto indicato al comma I.3.26 dell'articolo I.3 della Parte Prima della presente Lettera di Invito. Peso massimo (Pf) punti 15 (quindici). -----

II.3.4 Proposte, con assunzione dei relativi impegni, per quanto attiene modalità di agevolazione finanziaria per l'acquisto, da parte di terzi operatori economici, di Unità Immobiliari all'interno del Comparto PRU_IP-1a nonché per il versamento di acconti in equity a valere sul corrispettivo delle Unità Immobiliari da parte dei promissari acquirenti in favore di



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

STU Reggiane s.p.a., (quali, a titolo esemplificativo: disponibilità all'accollo parziale liberatorio del finanziamento da parte di promissari acquirenti di Unità Immobiliari interne al comparto, previa verifica del loro merito creditizio; disponibilità al rilascio di fidejussioni a garanzia della restituzione ai promissari acquirenti delle anticipazioni tempo per tempo versate quale corrispettivo sul prezzo di acquisto delle unità immobiliari). Peso massimo (Pg) punti 8 (otto). -----

II.3.5 Impegno ad implementare il limite massimo di finanziamento del fabbisogno IVA derivante dalla attuazione del Progetto, sino ad un massimo di euro 2.500.000,00 (duemilionicinquecentomila/00), fermi la durata, gli utilizzi e il rimborso anticipato obbligatorio di cui all'articolo I.3 della Parte prima della presente Lettera di Invito. Peso massimo (Ph) punti 2 (due) -----

II.3.6 Impegno all'apertura a STU Reggiane s.p.a. di un conto corrente funzionale a garantire una opportuna elasticità di cassa alla società, con affidamento non inferiore a euro 100.000,00 (centomila/00), con aumento per multipli di euro 50.000,00 (cinquantamila/00), per un periodo non inferiore all'intero periodo di pre-ammortamento. Peso massimo (Pi)



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

punti 13 (tredici). -----

II.4. Metodo di attribuzione dei punteggi. -----

II.4.1 Per quanto attiene gli elementi di valutazione di natura quantitativa alla attribuzione dei punteggi si procederà tramite interpolazione lineare sulla base delle formule di seguito indicate. -----

II.4.1.1 Ciascun concorrente, in relazione a ciascun elemento di cui ai comma II.2.1 e II.2.2 dell'articolo II.2 della Parte Prima della presente Lettera di Invito, indicherà lo spread offerto in diminuzione rispetto alla base di gara. Alla attribuzione dei punteggi agli spread offerti, diversi dai minori, si procederà tramite interpolazione lineare sulla base della formula seguente, prendendo in considerazione, nel calcolo, sino al quinto decimale dopo la virgola -----

Minore spread offerto x Punteggio massimo

Spread oggetto di valutazione

II.4.1.2 Ciascun concorrente, in relazione alla Commissione di strutturazione e gestione del Finanziamento di cui al comma II.2.3. dell'articolo II.2 della Parte Prima della presente Lettera di Invito indicherà la Commissione offerta, in ribasso rispetto all'importo di euro 200.000,00 (due-



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

centomila/00) posta a base di gara. Alla attribuzione del punteggio alle Commissioni offerte, diverse dalla minore, si procederà tramite interpolazione lineare sulla base della formula seguente, prendendo in considerazione, nel calcolo, sino al quinto decimale dopo la virgola -----

Minore commissione offerta x Punteggio massimo

Commissione oggetto di valutazione

II.4.2 Per quanto attiene gli elementi di valutazione di natura qualitativa, alla attribuzione dei punteggi in relazione alla offerta formulata da ciascun concorrente si procederà applicando il metodo aggregativo-compensatore di cui al punto II dell'Allegato "P" del d.p.r. 207/2010 con il procedimento del confronto a coppie seguendo le linee guida riportate nell'Allegato "G" del medesimo d.p.r. 207/2010. -----

La formula contenuta nell'Allegato P che sarà applicata è la seguente: --

$$C(a) = \sum_n (W_i * V(a)_i) \text{ -----}$$

dove -----

C(a) = indice di valutazione dell'offerta (A); -----

n = numero totale dei requisiti; -----



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

W_i = peso o punteggio attribuito al requisito (i); -----

$V(a)_i$ = coefficiente della prestazione dell'offerta (a) rispetto al requisito (i) variabile tra zero e uno; -----

Σ_n = sommatoria. -----

Ai fini della determinazione dei coefficienti $V(a)_i$ si procederà, distintamente per ciascuno dei sub-criteri e sub-punteggi degli elementi di valutazione qualitativa confrontando singolarmente ogni offerta con tutte le altre mediante l'impiego della tabella triangolare di cui all'allegato G suddetto: la tabella contiene tante caselle quante sono le possibili combinazioni tra tutte le offerte prese a due a due. -----

Il numero dei confronti da effettuare, quindi, sarà uguale al numero delle possibili combinazioni fra tutte le offerte prese a due a due. -----

Distintamente per ciascuno dei sub-criteri e sub-punteggi degli elementi di valutazione qualitativa indicati alla Parte II ogni Commissario valuterà quale dei due soggetti esaminati costituenti ciascuna coppia sia da preferire. Tenendo conto che la preferenza tra i due soggetti può essere più o meno forte, ogni commissario attribuisce un punteggio che varia da 1 (uno) a 6 (sei). -----



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

Al soggetto preferito è attribuito il punteggio seguente: -----

1 nel caso di preferenza minima; -----

2 nel caso di preferenza modesta; -----

3 nel caso di preferenza media; -----

4 nel caso di preferenza superiore alla media; -----

5 nel caso di preferenza grande; -----

6 nel caso di preferenza massima. -----

Al soggetto non preferito verrà attribuito punteggio 0 (zero). -----

In caso di incertezza di valutazione o parità, ad entrambi i soggetti esaminati verrà attribuito punteggio 1 (uno). -----

Distintamente per ciascuno dei sottocriteri degli elementi di valutazione qualitativa di cui alla Parte II del Disciplinare si sommeranno i punteggi attribuiti ad ogni offerta da ciascun Commissario: tali somme di punteggi vengono trasformate in coefficienti definitivi riportando ad 1 (uno) la somma più alta e rapportando ad essa le altre. -----

In tal modo si otterranno i coefficienti $V(a)_i$ i cui valori saranno compresi



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

fra 0 e 1. -----

Il coefficiente 1 (uno) sarà attribuito, quindi, ai soggetti che avranno ottenuto, per gli elementi di valutazione considerati, i punteggi massimi. -----

All'uopo i Membri della Commissione procedono all'apertura della busta all'interno della quale sono stati riposti i plichi della "Busta B" presentata dai concorrenti Banca popolare dell'Emilia Romagna (nel seguito, per brevità, "BPER") e CARISBO s.p.a. accertando la presenza all'interno della documentazione della quale si è preso visione nel corso della seduta pubblica del 30 settembre 2016. -----

I membri della Commissione dispongono di procedere, preliminarmente rispetto alle operazioni di valutazione delle due offerte tecniche pervenute, alla lettura del loro rispettivo contenuto al fine di verificarne la rispondenza alle prescrizioni della lettera di invito. -----

La Commissione procede alla lettura integrale dell'offerta qualitativa presentata da BPER, lettura dalla quale non emergono, irregolarità che siano ostative alla ammissione dell'offerta medesima alla fase di valutazione. -----

La Commissione procede quindi alla lettura integrale dell'offerta qualitativa



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

presentata da CARISBO e, giunta alla pagina 2, rileva la presenza, sotto la rubrica "condizioni sospensive", delle seguenti locuzioni: *"La disponibilità delle linee di credito suindicate e la stipula del finanziamento sono subordinate alle condizioni sospensive alla stipula del Finanziamento di cui all'art. I.3.7 dell'invito a formulare offerta nella Seconda Fase procedurale ed in particolare: ... Sono inoltre subordinate a: - acquisizione di garanzia fidejussoria del Comune di Reggio Emilia nel limite del 50%".* -----

La Commissione rileva che il comma II.3.1 dell'articolo II.3 della Parte II della lettera di invito, nel disciplinare il criterio di valutazione di natura qualitativa *"indicazione delle proposte migliorative afferenti il sistema di garanzie richieste dall'operatore economico per la erogazione dei finanziamenti"*, dispone: *"non saranno considerate ammissibili alla valutazione offerte che richiedano garanzie, di qualsivoglia tipo e natura, da rilasciarsi da parte dei soci di STU Reggiane s.p.a."*. -----

Rileva altresì la Commissione che il comma II.1.4 dell'articolo II.1 della Parte II della Lettera di Invito, dispone: *"resta per contro fermo l'obbligo per i concorrenti, a pena di esclusione dalla procedura di gara, di formulare offerta per gli elementi qualitativi di cui ai seguenti capoversi e comma dell'articolo II.3: II.3.1, II.3.2"*. -----



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

La Commissione dà atto che il Comune di Reggio Emilia è socio di STU Reggiane s.p.a.. -----

Considera di conseguenza: -----

- l'offerta di Carisbo subordina la disponibilità delle linee di credito al rilascio di garanzia fidejussoria da parte di un socio di STU Reggiane s.p.a., il Comune di Reggio Emilia, *nel limite del 50%*, deve ritenersi del 50% dell'importo complessivo del finanziamento accordato; -----
- la richiesta del rilascio di una garanzia da parte di un socio di STU Reggiane s.p.a. rende non ammissibile alla valutazione l'offerta in relazione all'elemento qualitativo di cui al comma II.3.1 dell'articolo II.3 della Parte Seconda; -----
- la inammissibilità dell'offerta in relazione all'elemento qualitativo di cui al comma II.3.1 implica che quanto proposto in gara da Carisbo sia privo di qualsivoglia offerta per l'elemento qualitativo di cui al comma II.3.1; ---
- la lex specialis di gara impone, a pena di esclusione dalla procedura di gara, la formulazione di offerta per l'elemento qualitativo di cui al comma II.3.1; -----
- l'assenza di offerta ammissibile per l'elemento qualitativo di cui al capoverso II.3.1. comporta pertanto, nel rispetto delle previsioni della lex



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

specialis di gara, che sia disposta l'esclusione dalla procedura di gara
dell'Operatore economico Carisbo s.p.a.. -----

La Commissione, all'esito della valutazione della quale si è dato conto a verbale, all'unanimità, ritiene sussistano i presupposti per disporre l'esclusione dalla procedura di gara, per le motivazioni sopra esposte, di CARISBO s.p.a., non avendo il concorrente presentato un'offerta ammissibile per l'elemento qualitativo di cui al comma II.3.1, elemento per il quale la lex specialis prevede l'obbligatorietà, a pena di esclusione, della formulazione di un'offerta. La Commissione dispone conseguentemente la trasmissione del presente verbale all'Amministratore Delegato affinché assuma il provvedimento di competenza in ordine all'esclusione dell'operatore economico CARISBO s.p.a. nonché alla pubblicazione di rito, entro i due giorni successivi, ai sensi dell'articolo 29 comma 1 d.lgs. 50/2016. -----

La Commissione, per consentire all'Amministratore Delegato di assumere il provvedimento di cui sopra, dispone l'aggiornamento di propri lavori, fissando all'uopo la seduta del **5 ottobre 2016 alle ore 15.30**. -----

Il Presidente, in qualità di segretario della Commissione, provvede a raccogliere le offerte ciascuna nella rispettiva busta, e ad inserire le buste all'interno di un plico unico che, sigillato, viene riposto in armadio la cui unica chiave



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

è conservata dal medesimo Presidente. -----

Al termine delle attività odierne, alle ore 15.30, non essendovi alcuna ulteriore osservazione o dichiarazione a verbale da parte della Commissione, il Presidente dispone l'aggiornamento dei lavori come sopra indicato. -----

F.to Luca Torri – Presidente

F.to Carlo Pasini – Membro esperto

F.to Riccardo Moratti – Membro esperto

*** **

2^ seduta riservata

L'anno duemilasedici, addì cinque del mese di ottobre, alle ore quindici e minuti trenta in Reggio nell'Emilia presso i locali della sede municipale sono presenti i membri della Commissione Giudicatrice nominata con determinazione dell'Amministratore Delegato di STU Reggiane s.p.a. n. 18/2016 in data 20 giugno 2016, nella persona di: -----

- F.to Luca Torri, Presidente della Commissione;
- F.to Carlo Pasini, Membro esperto;
- F.to Riccardo Moratti, Membro esperto.

Il Presidente assume le funzioni di verbalizzante delle operazioni poste in essere dalla Commissione. -----



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

La Commissione, dato atto di quanto verbalizzato nel corso della precedente seduta riservata del 3 ottobre 2016 nonché di quanto disposto dall'Amministratore Delegato con propria determina n. 32/2016 in data 05 ottobre 2016, procede nell'esame della offerta tecnica contenuta nella "*Busta B Elemento di valutazione di natura qualitativa*" presentata dall'operatore economico BPER, ai fini della sua valutazione. -----

La Commissione ricorda che, ai sensi dei comma I.7.1 e I.7.2 dell'articolo I.7 della Parte Prima della Lettera di Invito "*si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente. È facoltà della Stazione Appaltante di non procedere all'aggiudicazione della gara qualora nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto o, se aggiudicata, di non stipulare il contratto d'appalto*". -----

La Commissione ricorda altresì che, ai sensi del comma II.4.2 dell'articolo II.4 della Parte II della Lettera di Invito "*per quanto attiene gli elementi di valutazione di natura qualitativa, alla attribuzione dei punteggi in relazione alla offerta formulata da ciascun concorrente si procederà applicando il metodo aggregativo-compensatore di cui al punto II dell'Allegato "P" del d.p.r. 207/2010 con il procedimento del confronto a coppie seguendo le linee guida riportate*



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

nell'Allegato "G" del medesimo d.p.r. 207/2010". -----

Da ultimo, la Commissione ricorda che, ai sensi del comma II.1.3 dell'articolo II.1 della Parte II della Lettera di Invito, *"si procederà alla esclusione dalla procedura di gara dei concorrenti che, all'esito della valutazione degli elementi di natura qualitativa, non raggiungano, in relazione a detti elementi, un punteggio complessivo almeno pari a 35 (trentacinque) punti sui 75 (settantacinque) punti disponibili. Nel caso di mancato raggiungimento della soglia minima di cui al presente comma II.1.3, la stazione appaltante, in seduta pubblica, all'esito della lettura dei punteggi attribuiti agli elementi di natura qualitativa, dichiarerà il mancato raggiungimento della soglia minima e la esclusione del concorrente dalla gara, non procedendo per esso, alla valutazione degli elementi di natura quantitativa". -----*

La Commissione Giudicatrice prende atto dell'impossibilità, in presenza di una singola offerta dichiarata ammissibile, di procedere alla attribuzione dei punteggi tramite il metodo aggregativo-compensatore con il procedimento del confronto a coppie (metodo che consiste nella valutazione comparativa tra due candidati per volta, con attribuzione ad ognuno di essi di un punteggio relativo e non assoluto, cosicché la sua applicazione necessita della presenza di almeno due offerte da comparare tra loro). Dà altresì atto della necessità di proce-



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

dere comunque, nonostante la stessa dia l'unica rimasta, alla valutazione dell'offerta presentata in gara da BPER, sia per esprimere una valutazione in ordine alla sua convenienza e idoneità in relazione all'oggetto del contratto, sia per verificare il raggiungimento della soglia minima di punteggio complessivo per gli elementi qualitativi (35 punti), secondo quanto previsto dalla Lettera di Invito. La Commissione Giudicatrice, all'unanimità, dispone di procedere alla valutazione dell'unica offerta rimasta in gara attribuendo ai singoli elementi della stessa un punteggio in valore assoluto, entro i limiti massimi indicati negli atti di gara, punteggio determinato sulla base di una motivata considerazione dei singoli elementi dell'offerta in relazione alle prescrizioni poste e agli obiettivi individuati dalla Lettere di Invito.-----

La Commissione procede pertanto alla disamina della relazione e dell'offerta alla luce dei singoli elementi e criteri di valutazione di natura qualitativa che di seguito si riproducono, indicando, per ciascuno, la valutazione attribuita all'offerta.

Elemento e criterio II.3.1

"Indicazione delle proposte migliorative afferenti il sistema di garanzie richieste dall'operatore economico per la erogazione dei finanziamenti, ai sensi del comma I.3.10 dell'articolo I.3 della Parte Prima della presente Lettera



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



Reggio Emilia
città
delle persone

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

di Invito. Non saranno considerate ammissibili alla valutazione offerte che richiedano garanzie, di qualsivoglia tipo e natura, da rilasciarsi da parte dei soci di STU Reggiane s.p.a.. Saranno privilegiate, ferma restando la possibilità per i concorrenti di proporre soluzioni diverse e ulteriori, le soluzioni che escludano garanzie di carattere reale a gravare gli immobili oggetto di intervento ovvero, in subordine, soluzioni che valorizzino adeguatamente l'elevata percentuale di equity garantita dai contributi pubblici e dai flussi derivanti dalla contrattualizzazione degli impegni alla acquisizione delle Unità Immobiliari oggetto di rigenerazione e riqualificazione, secondo quanto precisato dalla presente Lettera di Invito. Peso massimo (Pd): punti 2 (due)". -----

L'offerta valorizza adeguatamente l'elevata percentuale di equity apportata da STU Reggiane, equity che ha permesso all'Istituto di Credito di strutturare l'intervento con trattamento analogo a quello del project financing, pur non ricorrendone in senso proprio le caratteristiche. Il mantenimento della richiesta di ipoteca a gravare gli immobili non consente di ritenere conseguito l'obiettivo massimo individuato dalla STU. -----

Punti attribuiti: 1 (uno). -----

Elemento e criterio II.3.2.1

"Indicazione delle proposte migliorative afferenti la disciplina contrattuale



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

*che l'operatore economico concorrente si impegna ad attuare. Peso massimo (Pe) punti 35 (trentacinque), da attribuirsi sulla base dei seguenti sub elementi e sub criteri di valutazione. **Il.3.2.1 Proposta migliorativa rispetto a quanto previsto dagli elaborati di gara per il Covenant finanziario (LTC ? 35%), ai sensi del comma 1.3.12 dell'articolo 1.3 della Parte Prima della presente lettera di Invito. Peso massimo (Pe.a) punti 15 (quindici)**". -----*

Il concorrente procede ad un ricalcolo del LTC effettivo, che lo induce ad una offerta dallo stesso concorrente qualificata più tutelante per il Progetto. Si ritiene di attribuire punteggio (in relazione all'apporto in termini di ridefinizione del LCT) mantenendolo al livello minimo. -----

Punti attribuiti: 1 (uno). -----

Elemento e criterio Il.3.2.2

"Indicazione delle proposte migliorative afferenti la disciplina contrattuale
*che l'operatore economico concorrente si impegna ad attuare. Peso massimo (Pe) punti 35 (trentacinque), da attribuirsi sulla base dei seguenti sub elementi e sub criteri di valutazione. **Il.3.2.2 Proposta migliorativa rispetto a quanto previsto dagli elaborati di gara per quanto attiene il rapporto Debito/Equity (rapporto 37/63) ai sensi del capoverso 8.1 del comma 1.3.8 dell'articolo 1.3***



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

della Parte Prima della presente Lettera di Invito. Peso massimo (Pe.b) Punti 20 (venti)". -----

La ridefinizione del rapporto Debito/Equity in termini significativamente più vantaggiosi per STU, consente di attribuire all'offerta il punteggio massimo previsto per l'elemento di valutazione.-----

Punti attribuiti: 20 (venti).-----

Elemento e criterio II.3.2.3

"Assunzione dell'impegno alla concessione in favore della STU, alle migliori condizioni, di un pre-finanziamento, anche sub specie di mutuo chirografario, per un importo pari, nel massimo, a euro 1.800.000,00 (unmilioneottocentomila/00) e per una durata massima di 6 (sei) mesi, vincolato all'acquisto da parte di STU Reggiane s.p.a., nelle forme che verranno da questa individuate (contrattuali; cessione volontaria in luogo di esproprio; esproprio per pubblica utilità), della proprietà degli immobili nel comparto PRU_IP-1a, secondo quanto indicato al comma I.3.26 dell'articolo I.3 della Parta Prima della presente Lettera di Invito. Peso massimo (Pf) punti 15 (quindici)". -----

L'assunzione dell'impegno in conformità ai desiderata di STU consente di attribuire all'offerta il punteggio massimo previsto per l'elemento di valutazione. -----



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

Punti attribuiti: 15 (quindici). -----

Elemento e criterio II.3.4

"Proposte, con assunzione dei relativi impegni, per quanto attiene modalità di agevolazione finanziaria per l'acquisto, da parte di terzi operatori economici, di Unità Immobiliari all'interno del Comparto PRU_IP-1a nonché per il versamento di acconti in equity a valere sul corrispettivo delle Unità Immobiliari da parte dei promissari acquirenti in favore di STU Reggiane s.p.a., (quali, a titolo esemplificativo: disponibilità all'accollo parziale liberatorio del finanziamento da parte di promissari acquirenti di Unità Immobiliari interne al comparto, previa verifica del loro merito creditizio; disponibilità al rilascio di fidejussioni a garanzia della restituzione ai promissari acquirenti delle anticipazioni tempo per tempo versate quale corrispettivo sul prezzo di acquisto delle unità immobiliari). Peso massimo (Pg) punti 8 (otto)". -----

La dichiarazione dell'Istituto di disponibilità a valutare l'accollo parziale liberatorio del finanziamento da parte dei promissari acquirenti, utile e apprezzabile, non integra lo strumento preferibile per STU, sì che la Commissione attribuisce all'offerta per una valutazione media rispetto al punteggio massimo previsto.

Punti attribuiti: 4 (quattro). -----



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

Elemento e criterio II.3.5

"Impegno ad implementare il limite massimo di finanziamento del fabbisogno IVA derivante dalla attuazione del Progetto, sino ad un massimo di euro 2.500.000,00 (duemilionicinquecentomila/00), fermi la durata, gli utilizzi e il rimborso anticipato obbligatorio di cui all'articolo I.3 della Parte prima della presente Lettera di Invito. Peso massimo (Ph) punti 2 (due)". -----

L'Istituto ha ritenuto di non assumere questo impegno. -----

Punti attribuiti: 0 (zero). -----

Elemento e criterio II.3.6

"Impegno all'apertura a STU Reggiane s.p.a. di un conto corrente funzionale a garantire una opportuna elasticità di cassa alla società, con affidamento non inferiore a euro 100.000,00 (centomila/00), con aumento per multipli di euro 50.000,00 (cinquantamila/00), per un periodo non inferiore all'intero periodo di pre-ammortamento. Peso massimo (Pi) punti 13 (tredici)".

L'offerta è ampiamente migliorativa rispetto a quanto richiesto, meritando l'attribuzione del punteggio massimo. -----

Punti attribuiti: 13 (tredici). -----

All'esito della valutazione dell'offerta, al concorrente BPER, per gli elementi qualitativi offerti, sono stati attribuiti complessivamente punti 54 (cinquanta-



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

quattro). -----

L'offerta supera pertanto la soglia minima di 35 punti sui 75 disponibili per gli elementi di natura qualitativa individuati dagli atti di gara. -----

Ai sensi del comma 1.7.2 dell'articolo 1.7 del bando, la Commissione, all'unanimità, giudica l'offerta tecnica conveniente per la STU e idonea ad essere accettata in relazione all'oggetto del Contratto. -----

Con l'attribuzione dei punteggi per gli elementi qualitativi alla sola offerta rimasta in gara, la Commissione Giudicatrice, per mezzo del proprio Presidente, non essendovi osservazioni né dichiarazioni a verbale da parte dei suoi membri, dichiara chiusa la seduta riservata. -----

La Commissione Giudicatrice dispone di aggiornare i propri lavori in seduta pubblica per la lettura del punteggio assegnato all'offerta per gli elementi qualitativi e per procedere oltre nelle operazioni di gara, seduta pubblica fissata per il giorno 7 ottobre 2016 alle ore 8.30. -----

F.to Luca Torri - Presidente

F.to Carlo Pasini - Membro esperto

F.to Riccardo Moratti - Membro esperto

2^a seduta pubblica - fase conclusiva

L'anno duemilasedici, addì **sette** del mese di **ottobre**, in Reggio nell'Emilia,



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

presso la sede del Servizio Appalti, Contratti e Semplificazione Amministrativa - U.O.C. Acquisti, Appalti e Contratti - Via San Pietro Martire, 3 ha luogo l'esperimento della **2^a seduta pubblica - fase conclusiva di gara** relativa alla procedura negoziata in argomento. -----

Premesso che: -----

Il Servizio Appalti, Contratti e Semplificazione Amministrativa - U.O.C. Acquisti, Appalti e Contratti, comunicava tramite P.E.C. del 05/10/2016 la data della 2^a seduta pubblica di gara, fissata per le ore 8:30 del 07/10/2016: -----

- alla Banca Popolare dell'Emilia Romagna, (in atti municipali al n. 2016/70797 di P.G.); -----
- alla Unione di Banche Italiane Spa, (in atti municipali al n. 2016/70798 di P.G.)-----
- alla Carisbo, (in atti municipali al n. 2016/70795 di P.G.). -----

Il Servizio Appalti, Contratti e Semplificazione Amministrativa - U.O.C. Acquisti, Appalti e Contratti, comunicava tramite P.E.C. del 07/10/2016 la Determinazione numero 32/2016 dell'Amministratore Delegato per l'esclusione di partecipante a Carisbo, in atti municipali al n. 2016/72136 di P.G. -----

Il Presidente Luca Torri, Amministratore Delegato della società per azioni "STU REGGIANE, nato a Castelnovo ne' Monti (RE), il 16/04/1965, che interviene al



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

presente atto nella sua qualità di RUP, alle ore 08:30 assume la presidenza della gara. -----

Il Presidente, dopo aver ricordato l'oggetto, l'importo dell'appalto e le modalità di gara, accerta la regolare composizione della Commissione, che risulta essere formata dai seguenti soggetti membri (giusta Determinazione AD/18/2016 del 20/06/2016), oltre al Presidente stesso:-----

- ❖ Dott. Carlo Pasini, Consigliere Iren Rinnovabili S.p.A., in qualità di membro esperto nello specifico settore cui afferisce l'oggetto del contratto; -----
- ❖ Dott. Riccardo Moratti in qualità di membro esperto nello specifico settore cui afferisce l'oggetto del contratto. -----

La Commissione di gara è coadiuvata dalla Dr.ssa Silvia Signorelli, Funzionario Servizio Appalti, Contratti e Semplificazione Amministrativa - U.O.C. Acquisti, Appalti e Contratti, in qualità di esperta in materia giuridica e amministrativa. -----

E' presente il sig. Benassi Stefano in qualità di rappresentante autorizzato Banca Popolare dell'Emilia Romagna. -----

Il Presidente da' lettura del dettaglio dei punteggi attribuiti all'offerta qualitativa della Banca Popolare dell'Emilia Romagna, l'unico partecipante rimasto in gara, che ha totalizzato 54 punti dal massimo di 75. -----



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

L'offerta qualitativa risulta sufficientemente adeguata rispetto ai requisiti minimi richiesti nella lettera d'invito, pertanto viene ammessa alla fase successiva. ----

Indi constatata l'integrità della busta contenente le offerte economiche, precedentemente custodite in armadio blindato, il presidente procede all'apertura dell'unica offerta economica rimasta in gara (di Banca Popolare dell'Emilia Romagna), e mantiene sigillata e chiusa l'offerta economica di Carisbo, dando quindi lettura dell'offerta economica di Banca Popolare dell'Emilia Romagna, come segue:-----

- **Per il finanziamento della Tranche A, uno spread pari a 195 bps p.a dal massimo 230 bps p.a. posto a base di gara;**
- **per il finanziamento della Tranche B, uno spread pari a 190 bps p.a. dal massimo 200 bps p.a. posto a base di gara;**
- **Finanziamento fisso e omnicomprensivo di euro 175.000,00 rispetto a 200.000,00 posto a base di gara.**

Il punteggio attribuito all'offerta economica in seguito all'applicazione della formula più sopra già esplicitata, risulta essere di **25,00/25,00 punti**. -----

Il Presidente dichiara aggiudicatario in via provvisoria dell'appalto in argomento **Banca Popolare dell'Emilia Romagna** che ha conseguito il punteggio complessivo di **punti 79** (settantanove)/100 (cento) -----



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

La Banca Popolare dell'Emilia Romagna ha presentato l'offerta economicamente più vantaggiosa, ottenendo punteggi NON superiori ai 4/5, rispetto ai massimi fissati nella lettera d'invito in entrambi i parametri tecnico-qualitativo ed economico non riparametrati e pertanto NON viene sottoposta a verifica di congruità, ai sensi dell'art. 97 del D.lgs 50/2016 e succ. eventuali mod. nonché dell'art. 121 comma 10 del D.P.R. 207/2010 e succ. mod. e int. -----

Alle ore 9:15 il Presidente dichiara conclusa la seduta pubblica. -----

F.to Il Presidente di gara: Luca Torri -----

F.to Il Commissario di gara: Carlo Pasini -----

F.to Il commissario di gara: Riccardo Moratti -----