

**GIUNTA REGIONALE D'ABRUZZO**  
**DIPARTIMENTO RISORSE E ORGANIZZAZIONE**  
**SERVIZIO PATRIMONIO IMMOBILIARE**  
**VERBALE DI GARA DEL 06 AGOSTO 2018**  
**SEDUTA PUBBLICA**

**OGGETTO: "CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO "EX FEA" SITO IN PESCARA LUNGOMARE MATTEOTTI".**

**Procedura di gara:** procedura aperta con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa per la concessione di valorizzazione del complesso immobiliare di proprietà regionale denominato "Ex Fea", sito in Pescara, Lungomare Matteotti, per finalità di interesse culturale, sociale e turistico.

La procedura è stata indetta ai sensi dell'art. 3 bis del D.L. 25-9-2001 n. 351 convertito dalla L. n. 410/2001 ed ai sensi dell'art. 58, del D.L. 25 giugno 2008, n. 112 convertito con modificazioni nella L. 6 agosto 2008, n. 133.

Deliberazione della Giunta Regionale n. 784 del 20.12.2017.

**PREMESSO CHE**

- In data 09.04.2018, come da verbale, si è tenuta la prima seduta pubblica di gara relativa alla procedura in oggetto, per la verifica della documentazione amministrativa delle offerte presentate;
- in data 23.04.2018, come da verbale, si è tenuta la seconda seduta pubblica di gara relativa alla procedura in oggetto per la verifica della documentazione amministrativa e del contenuto, senza alcun esame di merito o altra valutazione, della busta "B-Offerta Tecnica" dell'unico operatore economico ammesso CONSORZIO FRA COSTRUTTORI SOC.COOP,
- nelle date 23.04.2018 e 13.06.2018, come da verbali, si sono svolte le sedute riservate relative alla valutazione di merito dell'Offerta Tecnica,
- In data 27.06.2018, come da verbale, è stata espletata la terza seduta pubblica relativa alla comunicazione dell'esito della valutazione dell'offerta tecnica contenuta nella busta "B-Offerta Tecnica", nonché del punteggio assegnato e ad una prima valutazione di merito del piano economico finanziario contenuto nella busta "C - Offerta economica" del concorrente CONSORZIO FRA COSTRUTTORI SOC.COOP, all'esito della quale la Commissione ha ritenuto di procedere in seduta riservata al fine di poter meglio definire gli aspetti che necessitavano di chiarimenti;
- In data 10 luglio 2018, come da verbale, la Commissione si è riunita in seduta riservata per la definizione dei chiarimenti da acquisire in ordine al piano economico finanziario;
- Con nota Prot. n. DPB003/0196634/18, inviata a mezzo pec in data 10 luglio 2018, sono stati richiesti i succitati chiarimenti;
- In data 17.07.2018 sono pervenuti a mezzo pec i chiarimenti richiesti;
- In data 19 luglio 2018, come da verbale, la Commissione si è riunita in seduta riservata per la valutazione dei chiarimenti richiesti, all'esito della quale ha ritenuto necessario acquisire ulteriori chiarimenti;
- Con nota Prot. n. DPB003/0206908/18, inviata a mezzo pec in data 20 luglio 2018, sono stati richiesti gli ulteriori chiarimenti;
- In data 27.07.2018 sono pervenuti a mezzo pec gli ulteriori chiarimenti di cui sopra;
- in data 17.07.2018, con avviso pubblicato sulla homepage del sito istituzionale della Regione Abruzzo, è stata fissata la quarta seduta pubblica per il giorno 23.07.2018, poi rettificato in data 20.07.2018 con avviso pubblicato sulla homepage del sito istituzionale della Regione Abruzzo, per il giorno 06.08.2018 alle ore 09:30 presso la Sala Gare del Servizio Patrimonio Immobiliare, Via Leonardo Da Vinci, n. 6 - L'Aquila;

## TUTTO CIO' PREMESSO

L'anno duemiladiciotto, il giorno 06 del mese di agosto, alle ore 10:00 presso la Sala Gare del Servizio Patrimonio Immobiliare della Giunta Regionale - in Via Leonardo da Vinci, 6 - L'Aquila, si riunisce la Commissione di gara, per l'assegnazione del punteggio relativo all'offerta economica presentata dal concorrente CONSORZIO FRA COSTRUTTORI SOC.COOP.

È presente il Sig. Federico Fioriti, [REDACTED] in qualità di delegato dell'Impresa CONSORZIO FRA COSTRUTTORI SOC.COOP., giusta delega allegata al presente (All.1).

Relativamente agli ulteriori chiarimenti riguardanti il piano economico finanziario, pervenuti a mezzo pec in data 27.07.2018, la Commissione ritiene necessario evidenziare i seguenti aspetti:

- Il tasso di attualizzazione dei flussi di cassa  $W_{acc.}$ , calcolato applicando la formula indicata a pag. 19 del piano economico finanziario è pari al 4,44% e non al 5,25%, ivi riportato, perché determinato avendo a riferimento il cashflow operativo Before Debit Service per tutti gli esercizi che vanno da n=1 a n=16, di conseguenza il TIR è pari a 7,07% anziché a 8,18%;
- Il flusso di cassa, generato dalla restituzione del debito contratto e del debito relativo al preammortamento (seppur capitalizzato nei tre esercizi), è minore di € 284.817, rispetto a quello indicato nel piano e economico finanziario proposto;
- Conseguentemente l'indice di sostenibilità del progetto è minore di circa un punto percentuale rispetto a quello indicato; ciò, comunque, **non pregiudica la capacità finanziaria** dello stesso, stanti le premesse assunte dal CONSORZIO FRA COSTRUTTORI SOC.COOP nella redazione del piano.

Fatte queste premesse, il Presidente della Commissione dà lettura nuovamente dell'Offerta Economica del concorrente succitato nella quale vengono offerti € 15.000,00 come canone annuo, 49 anni come durata della concessione ed € 3.500.000,00 come investimento.

A questo punto si effettuano le elaborazioni per assegnare il punteggio relativo all'offerta economica secondo quanto stabilito a pag. 11 e 12 del Bando di gara, in particolare *l'attribuzione del punteggio, con un massimo di punti 30, avverrà confrontando i parametri definiti per ogni offerente, attribuendo Punti 30 all'offerta con parametro più elevato; alle successive offerte verrà assegnato un punteggio proporzionale secondo la seguente formula:*

$$Po = \frac{(30) \times Pi}{Pmax}$$

dove:

Pmax= parametro più elevato

Pi = parametro dell'offerente

30= punteggio massimo

Po = punteggio attribuito all'offerente

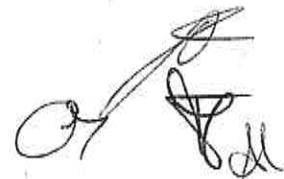
Essendo l'offerta presentata dal CONSORZIO FRA COSTRUTTORI SOC.COOP l'unica offerta ammessa, i parametri Pmax e Pi coincidono, e pertanto, automaticamente, **il punteggio Po, relativo all'offerta economica, attribuito all'offerente è pari a 30.**

La Commissione procede, infine, all'individuazione del punteggio complessivo dell'offerta presentata dall'operatore economico CONSORZIO FRA COSTRUTTORI SOC.COOP che è dato dalla somma dei punteggi ottenuti per l'offerta tecnica (53,15/70) ed economica (30/30), ottenendo il **punteggio complessivo di 83,15/100.**

Il Presidente, pertanto, propone l'aggiudicazione nei confronti dell'operatore economico CONSORZIO FRA COSTRUTTORI SOC.COOP e dispone di procedere secondo quanto previsto nel bando di gara.

La Commissione chiude i lavori alle ore 10:30.

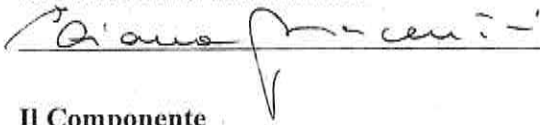
Il presente verbale, che consta di n. 3 facciate, letto e sottoscritto a norma di legge, è redatto in unica copia originale.



L'Aquila li 06.08.2018

**Il Presidente della Commissione**

*Dott.ssa Eliana Marcantonio*



---

**Il Componente**

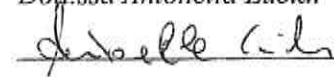
*Ing. Daniele Torrecchia*



---

**Il Componente:**

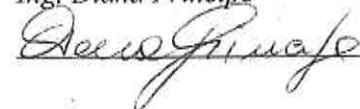
*Dott.ssa Antonella Lucidi*



---

**Il Segretario Verbalizzante:**

*Ing. Diana Principe*



---