



Regione Siciliana



ASSESSORATO DELLE INFRASTRUTTURE E DELLA MOBILITA'
DIPARTIMENTO REGIONALE TECNICO
SERVIZIO PROVINCIALE DELL' UREGA DI MESSINA

VERBALE DI GARA N° 17/6

DELLA SEDUTA DEL 27/05/2015

OGGETTO: Procedura aperta per l'affidamento della Concessione, mediante Finanza di progetto, per la conservazione e rinaturalizzazione dell'area denominata "Le Rocce" e dell'annessa struttura ricettiva alberghiera tramite lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria in località Mazzarò del Comune di Taormina".

Stazione Appaltante: Provincia Regionale di Messina denominata "Libero Consorzio Comunale"

Codice identificativo della procedura di gara (CIG): 5803588851

Codice CUP: B84H14000140005

Oggi giorno ventisette del mese di maggio dell'anno duemilaquindici, alle ore 11:00, nella sede dell'Ufficio su intestato, Via Geraci snc (Edificio del Genio Civile), si riunisce la Commissione di gara costituita, ai sensi dell'art. 9 comma 10 della L.R. 12/07/2011 n° 12, per effetto del verbale di sorteggio del 05/02/2015 e successiva Determina del 09/02/2015 (Protocollo UREGA Prot. 23158 del 11/02/2015), a cura del Presidente della Sezione Provinciale di Agrigento, nella qualità di Presidente di turno dell' UREGA Centrale, avente il compito di procedere all'esame delle offerte per l'aggiudicazione dei lavori specificati in oggetto.

Sono presenti:

- | | | |
|--------------------------|-------------|---|
| 1) Ing. Antonio | CASTIGLIONE | Presidente |
| 2) Ing. Gaetano | BUFFA | Vice Presidente |
| 3) Geom. Roberto | COPPOLA | Componente Commissione di gara - per l'Ente Appaltante |
| 4) Ing. Mauro Antonino | SCACCIANOCE | Componente Commissione di gara - Esperto Tecnico |
| 5) Arch. Giuseppe Pietro | AMADORE | Componente Commissione di gara - Esperto Tecnico |

Assume le funzioni di verbalizzante, non componente della Commissione di gara, il Funzionario Direttivo, Ing. Rosario Calabrò designato dal Dirigente Preposto del servizio, tra il personale della Segreteria Tecnico – Amministrativa dell'UREGA di Messina, con nota Prot. n° 130418 del 30/07/2014.

La Commissione prosegue, in seduta riservata, nelle operazioni di gara e prosegue nell'esame degli elaborati progettuali.

Preliminarmente si puntualizza che per mera dimenticanza nel verbale della precedente seduta dell'11/05/2015 non è stato riportato che il RUP ha apposto i timbri di approvazione tecnica sulla copia degli elaborati posti a base di gara.

La Commissione completa l'esame della documentazione contenuta nella busta "B" (Offerta Tecnica-Organizzativa), a conclusione del quale rileva l'assenza di soluzioni migliorative e integrazioni tecniche.

Con riferimento ai criteri e sottocriteri di valutazione Tecnico-Economica e ai relativi pesi e sottopesi, indicati nella tabella allegata al disciplinare di gara, nessun punteggio può essere attribuito con riferimento ai punti 1 e 2 della succitata tabella.

Si da mandato al RAG di comunicare all'impresa la data e l'ora della prossima seduta nella quale si procederà all'apertura della busta "C" (Offerta Economica).

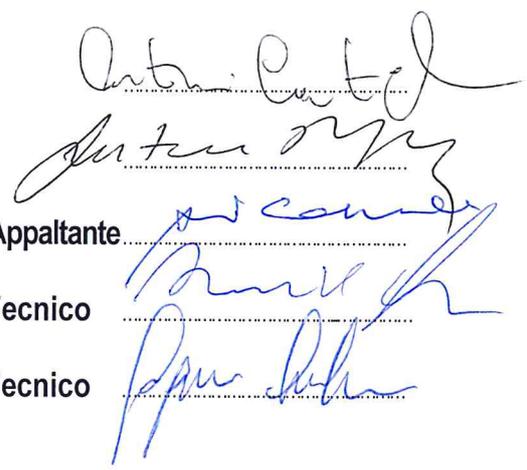
Le operazioni odierne vengono concluse alle ore 13:30

La Commissione riaprirà la seduta alle ore 10:30 del giorno 09/06/2015.

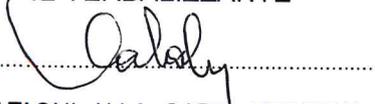
Del ché viene redatto il presente verbale, composto da n° 2 pagine, redatto in duplice originale, che previa lettura viene sottoscritto come segue:

LA COMMISSIONE

- | | | |
|--------------------------|-------------|------------------------------------|
| 1) Ing. Antonio | CASTIGLIONE | Presidente |
| 2) Ing. Gaetano | BUFFA | Vice Presidente |
| 3) Geom. Roberto | COPPOLA | Componente - per l'Ente Appaltante |
| 4) Ing. Mauro Antonino | SCACCIANOCE | Componente - Esperto Tecnico |
| 5) Arch. Giuseppe Pietro | AMADORE | Componente - Esperto Tecnico |



IL VERBALIZZANTE



OSSERVAZIONI ALLA GARA: NESSUNA





Regione Siciliana

ASSESSORATO DELLE INFRASTRUTTURE E DELLA MOBILITA'
DIPARTIMENTO REGIONALE TECNICO
SERVIZIO PROVINCIALE DELL' UREGA DI MESSINA

VERBALE DI GARA N° 1717
DELLA SEDUTA DEL 09/06/2015

OGGETTO: Procedura aperta per l'affidamento della Concessione, mediante Finanza di progetto, per la conservazione e rinaturalizzazione dell'area denominata "Le Rocce" e dell'annessa struttura ricettiva alberghiera tramite lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria in località Mazzarò del Comune di Taormina".

Stazione Appaltante: Provincia Regionale di Messina denominata "Libero Consorzio Comunale"
Codice identificativo della procedura di gara (CIG): 5803588851
Codice CUP: B84H14000140005

Oggi giorno nove del mese di giugno dell'anno duemilaquindici, alle ore 11:00, nella sede dell'Ufficio su intestato, Via Geraci snc (Edificio del Genio Civile), si riunisce la Commissione di gara costituita, ai sensi dell'art. 9 comma 10 della L.R. 12/07/2011 n° 12, per effetto del verbale di sorteggio del 05/02/2015 e successiva Determina del 09/02/2015 (Protocollo UREGA Prot. 23158 del 11/02/2015), a cura del Presidente della Sezione Provinciale di Agrigento, nella qualità di Presidente di turno dell' UREGA Centrale, avente il compito di procedere all'esame delle offerte per l'aggiudicazione dei lavori specificati in oggetto.

Sono presenti:

- | | | |
|--------------------------|-------------|--|
| 1) Ing. Antonio | CASTIGLIONE | Presidente |
| 2) Ing.. Gaetano | BUFFA | Vice Presidente |
| 3) Geom.Roberto | COPPOLA | Componente Commissione di gara - per l'Ente Appaltante |
| 4) Ing. Mauro Antonino | SCACCIANOCE | Componente Commissione di gara - Esperto Tecnico |
| 5) Arch. Giuseppe Pietro | AMADORE | Componente Commissione di gara - Esperto Tecnico |

Assume le funzioni di verbalizzante, non componente della Commissione di gara, il Funzionario Direttivo, Ing. Rosario Calabrò designato dal Dirigente Preposto del servizio, tra il personale della Segreteria Tecnico – Amministrativa dell'UREGA di Messina, con nota Prot. n° 130418 del 30/07/2014.

Il Presidente della Commissione, verificata la regolarità del collegio, dichiara aperta la gara.

Sono presenti alle operazioni di gara i Sigg.:

- Sig.ra Daria Caruso (Architetto progettista della ditta " LA PINETA SPORT MANAGEMENT S.R.L."), nata a Messina il 18/03/1976, identificata a mezzo carta d'identità n° AN 6674006, rilasciata dal Comune di Messina il 14/03/2007 e con scadenza il 13/03/2017;
- Sig. Ernesto Forte (Architetto progettista della ditta " LA PINETA SPORT MANAGEMENT S.R.L."), nato a Messina l'1/07/1940, identificato a mezzo Patente di guida n° ME5264868W, rilasciata dalla MCTC-ME il 31/12/1985 con validità fino al 01/07/2016;
- Sig. Antonio Marchese (Amministratore della ditta " LA PINETA SPORT MANAGEMENT S.R.L."), nato a Messina il 12/09/1957, identificato a mezzo Patente di guida n° ME2272773V, rilasciata dalla Prefettura di Messina il 18/08/1993 con validità fino al 22/12/2015.

Preliminarmente il Presidente della Commissione da lettura del verbale della precedente seduta riservata del 27/05/2015 nel quale sono riportate le valutazioni relative all'offerta tecnica presentata dalla ditta partecipante.

Si procede, quindi, all'apertura della busta "C Offerta Economica" nella quale è contenuto l'elaborato " Piano Economico Finanziario" che risulta composto:

- Asseverazione del Piano Economico Finanziario rilasciato da Unicredit Infrastrutture S.p.a., in data 18/12/2006;
- Piano Economico Finanziario costituito esclusivamente da n° 21 tabelle, riportanti una elencazione di valori contabili e privo di una dettagliata Relazione illustrativa con la specifica descrizione degli indicatori posti a base del piano stesso;
- Bozza di Convenzione.

La predetta documentazione non presenta alcuna differenza e, quindi, alcuna miglioria rispetto agli omologhi elaborati che accompagnano il progetto posto a base di gara.

La Commissione constata che il Piano Economico Finanziario, riferito al periodo 2007/2047, non risulta calibrato all'effettivo arco temporale della Concessione prevedibile dal 2015 al 2055, atteso che il progetto è stato presentato in data 26/07/2013 ed approvato definitivamente con delibera del Commissario Straordinario della Provincia Regionale n° 157 del 12/06/2014; infatti il Piano di Asseverazione è datato 18/12/2006 ed ha un oggetto non coincidente con l'attuale.

Alle ore 12:45 i Rappresentanti del Promotore si allontanano.

Alla luce di quanto riscontrato la Commissione decide di chiedere alla Stazione Appaltante chiarimenti in merito a:

- Iter procedurale relativo alla scelta del promotore;
- Modalità e metodologia di valutazione del Piano Economico Finanziario, attesa la mancanza di una Relazione illustrativa con la specifica descrizione degli indicatori posti a base del piano stesso che, per altro, non risulta calibrato all'effettivo arco temporale della Concessione prevedibile dal 2015 al 2055, atteso che il progetto è stato presentato in data 26/07/2013 ed approvato definitivamente con delibera del Commissario Straordinario della Provincia Regionale n° 157 del 12/06/2014; infatti il Piano di Asseverazione è datato 18/12/2006 ed ha un oggetto non coincidente con l'attuale.

Mancata indicazione, nel Piano Economico Finanziario, dei principali indicatori di redditività (VAN, TIR) e bancabilità (DSCR e LLCR) dell'investimento etc., etc., secondo quanto previsto nel disciplinare di gara.

Si da mandato al RAG di richiedere alla Stazione Appaltante i chiarimenti di cui sopra.

Le operazioni odierne vengono concluse alle ore 15:00

La Commissione riaprirà la seduta alle ore 11:30 del giorno 02/07/2015.

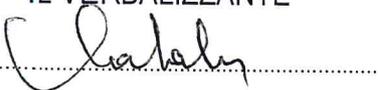
Del ché viene redatto il presente verbale, composto da n° 3 pagine, redatto in duplice originale, che previa lettura viene sottoscritto come segue:

LA COMMISSIONE

- | | | |
|--------------------------|-------------|------------------------------------|
| 1) Ing. Antonio | CASTIGLIONE | Presidente |
| 2) Ing. Gaetano | BUFFA | Vice Presidente |
| 3) Geom. Roberto | COPPOLA | Componente - per l'Ente Appaltante |
| 4) Ing. Mauro Antonino | SCACCIANOCE | Componente - Esperto Tecnico |
| 5) Arch. Giuseppe Pietro | AMADORE | Componente - Esperto Tecnico |



IL VERBALIZZANTE



OSSERVAZIONI ALLA GARA: NESSUNA





Regione Siciliana

ASSESSORATO DELLE INFRASTRUTTURE E DELLA MOBILITA'
DIPARTIMENTO REGIONALE TECNICO
SERVIZIO PROVINCIALE DELL' UREGA DI MESSINA

VERBALE DI GARA N° 17/8

DELLA SEDUTA DEL 16/07/2015

OGGETTO: Procedura aperta per l'affidamento della Concessione, mediante Finanza di progetto, per la conservazione e rinaturalizzazione dell'area denominata "Le Rocce" e dell'annessa struttura ricettiva alberghiera tramite lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria in località Mazzarò del Comune di Taormina".

Stazione Appaltante: Provincia Regionale di Messina denominata "Libero Consorzio Comunale"

Codice identificativo della procedura di gara (CIG): 5803588851

Codice CUP: B84H14000140005

Oggi giorno sedici del mese di luglio dell'anno duemilaquindici, alle ore 11:30, nella sede dell'Ufficio su intestato, Via Geraci snc (Edificio del Genio Civile), si riunisce la Commissione di gara costituita, ai sensi dell'art. 9 comma 10 della L.R. 12/07/2011 n° 12, per effetto del verbale di sorteggio del 05/02/2015 e successiva Determina del 09/02/2015 (Protocollo UREGA Prot. 23158 del 11/02/2015), a cura del Presidente della Sezione Provinciale di Agrigento, nella qualità di Presidente di turno dell' UREGA Centrale, avente il compito di procedere all'esame delle offerte per l'aggiudicazione dei lavori specificati in oggetto.

Sono presenti:

- | | | |
|--------------------------|-------------|---|
| 1) Ing. Antonio | CASTIGLIONE | Presidente |
| 2) Ing. Gaetano | BUFFA | Vice Presidente |
| 3) Geom. Roberto | COPPOLA | Componente Commissione di gara - per l'Ente Appaltante |
| 4) Ing. Mauro Antonino | SCACCIANOCE | Componente Commissione di gara - Esperto Tecnico |
| 5) Arch. Giuseppe Pietro | AMADORE | Componente Commissione di gara - Esperto Tecnico |

Assume le funzioni di verbalizzante, non componente della Commissione di gara, il Funzionario Direttivo, Ing. Rosario Calabrò designato dal Dirigente Preposto del servizio, tra il personale della Segreteria Tecnico – Amministrativa dell'UREGA di Messina, con nota Prot. n° 130418 del 30/07/2014.

Il Presidente della Commissione, verificata la regolarità del collegio, dichiara aperta la gara.

Sono presenti alle operazioni di gara i Sigg.:

- Sig.ra Daria Caruso (Architetto progettista della ditta " LA PINETA SPORT MANAGEMENT S.R.L."), nata a Messina il 18/03/1976, identificata a mezzo carta d'identità n° AN 6674006, rilasciata dal Comune di Messina il 14/03/2007 e con scadenza il 13/03/2017;
- Sig. Ernesto Forte (Architetto progettista della ditta " LA PINETA SPORT MANAGEMENT S.R.L."), nato a Messina l'1/07/1940, identificato a mezzo Patente di guida n° ME5264868W, rilasciata dalla MCTC-ME il 31/12/1985 con validità fino al 01/07/2016;
- Sig. Antonio Marchese (Amministratore della ditta " LA PINETA SPORT MANAGEMENT S.R.L."), nato a Messina il 12/09/1957, identificato a mezzo Patente di guida n° ME2272773V, rilasciata dalla Prefettura di Messina il 18/08/1993 con validità fino al 22/12/2015.

La Commissione prende in esame la nota prot. n° 0021047/15 del 19/06/2015 della ex Provincia Regionale di Messina, a firma del RUP Ing. Benedetto SIDOTI PINTO, con la quale si riscontrano le richieste di chiarimenti da parte della Commissione di gara nel corso della seduta del 09/06/2015 ed alla quale risultano allegati:

- a. " Relazione per Unicredit Infrastrutture S.p.a.", datata 31/10/2006, priva di firma e senza il timbro di Unicredit, timbro invece riscontrabile nei prospetti economici facenti parte dell'offerta;
- b. Nuovi prospetti economici, anch'essi privi di firma e senza il timbro di Unicredit, riportanti elementi aggiuntivi non presenti in quelli allegati all'offerta presentata.

Gli allegati trasmessi non possono essere presi in considerazione in quanto non presenti nella documentazione posta a base di gara e nell'offerta economica presentata dalla Ditta.

Relativamente al primo punto della richiesta della Commissione, il RUP esplicita l'iter procedurale relativo alla scelta del promotore dal quale si evince che la procedura ha inizio nell'anno 2006 con l'avviso indicativo di Project Financing e la successiva trasmissione di proposta da parte della Società " La Pineta Sport Management S.r.l.". Diversamente l'approvazione del progetto riporta quale data di presentazione della proposta il 26/07/2013. Da quanto detto scaturisce la circostanza che il Progetto presentato ed il relativo Piano Economico Finanziario risalgono all'anno 2006.

In relazione alla richiesta di cui al primo punto della nota sopracitata il RUP riferisce che " *non sono state apportate modifiche ed integrazioni al Piano Economico Finanziario, presentato ed asseverato dalla*

banca Unicredit Infrastrutture S.p.a. in data 18/12/2006, allegato alla Convenzione, in quanto l'importo dei lavori (€. 3.500.000,00) del progetto approvato dal RUP con parere n° 40 del 27/12/2007 non ha subito variazioni nell'attuale progetto; inoltre, l'art. 10 della Convenzione chiarisce che il Piano in questione avrebbe potuto subire modifiche ed integrazioni a seguito dell'aggiudicazione, solo qualora l'aggiudicazione fosse risultata a soggetto diverso dal Promotore che, usufruendo della prelazione, avrebbe adeguato il proprio Piano a quello del soggetto aggiudicatario".

In merito all'attualità del Piano Economico Finanziario non risulta condivisibile la motivazione dell'invarianza dell'importo dei lavori addotta a giustificazione della mancata attualizzazione del Piano Economico Finanziario che, come è noto, dipende anche da tutta un'altra serie di parametri che invece risultano strettamente legati all'arco temporale a cui si rifanno.

Il RUP non fornisce nessun utile chiarimento in merito alle modalità e metodologia di valutazione del Piano Economico Finanziario da parte dell'Amministrazione.

A tal proposito da giurisprudenza consolidata sussiste l'obbligo da parte dell'Amministrazione della verifica e della valutazione della coerenza e sostenibilità del Piano Economico Finanziario la cui congruità è indispensabile per il giudizio di applicabilità della proposta nel suo complesso, risultando la asseverazione da parte dell'Ente asseveratore solo un utile presupposto che non può sostituire la valutazione dell'Amministrazione.

Alle ore 12:00 i Rappresentanti del Promotore si allontanano.

Per quanto sopra riportato e considerato che il Piano Economico Finanziario prodotto è carente rispetto a quanto richiesto a pagina 10 del Disciplinare di gara, relativamente al contenuto della busta "C", ed inoltre che:

- lo stesso appare come una mera elencazione di valori contabili da cui risulta difficile desumere la reale profittabilità dell'iniziativa proposta;
- relativamente ai ricavi operativi non è possibile evincere la reale produttività dell'iniziativa in quanto gli stessi sono evidentemente delle macrovoci generiche che necessiterebbero di analisi di dettaglio;
- per quanto attiene ai costi operativi non si rinviene nessun dettaglio in merito alla descrizione del ciclo produttivo, all'organizzazione del personale, alla strumentazione ed alle materie prime necessarie per perfezionare il ciclo di produzione annuale dell'intervento proposto, se ne deduce che i risultati economici proposti, peraltro riferiti ad un arco temporale che si avvia dal 2007, non appaiono comprensibili senza il necessario dettaglio della componente di costi e di ricavi summenzionati.

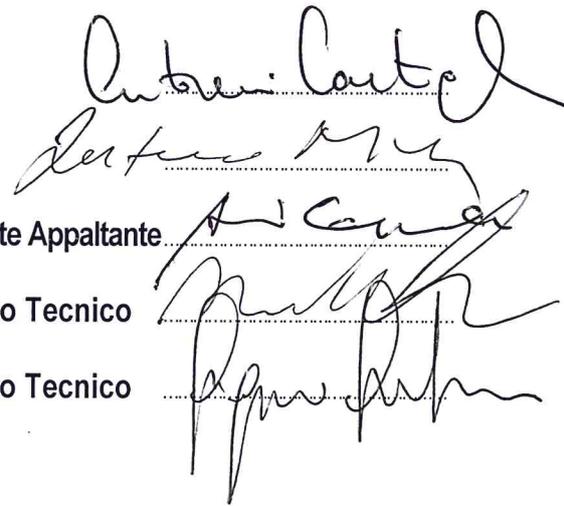
La Commissione pertanto decide di non procedere ad alcuna aggiudicazione in quanto l'offerta pervenuta non è corredata dagli elementi necessari per la verifica e la valutazione della coerenza e sostenibilità del Piano Economico Finanziario, rinviando all'Amministrazione le ulteriori valutazioni ai sensi della normativa vigente.

Le operazioni odierne vengono concluse alle ore 15:00

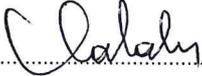
La Commissione riconsegna al RAG tutti gli atti di gara per gli ulteriori adempimenti di legge. Del ché viene redatto il presente verbale, composto da n° 3 pagine più la presente, redatto in duplice originale, che previa lettura viene sottoscritto come segue:

LA COMMISSIONE

- | | | |
|--------------------------|-------------|------------------------------------|
| 1) Ing. Antonio | CASTIGLIONE | Presidente |
| 2) Ing. Gaetano | BUFFA | Vice Presidente |
| 3) Geom. Roberto | COPPOLA | Componente - per l'Ente Appaltante |
| 4) Ing. Mauro Antonino | SCACCIANOCE | Componente - Esperto Tecnico |
| 5) Arch. Giuseppe Pietro | AMADORE | Componente - Esperto Tecnico |



IL VERBALIZZANTE



OSSERVAZIONI ALLA GARA: NESSUNA

