



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

PROCEDURA DI GARA

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

C.I.G. 668861862E.

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

CHIARIMENTO 8

Sono pervenute a questa stazione appaltante le richieste che di seguito si riportano integralmente, facendo seguire, per ciascuna, la relativa risposta

Quesito 1

"Nel documento Relazione sugli Interventi Previsti, al paragrafo 1) Aree di Intervento, viene testualmente riportato che "il Contratto Rent to Buy" legittima STU Reggiane Spa alla esecuzione dei lavori di bonifica, di messa in sicurezza e di riqualificazione da eseguirsi nel comparto PRU-IP-la in aree in proprietà di Fantuzzi Immobiliare Srl. Le aree e gli immobili oggetto di intervento, verranno definitivamente acquisite in proprietà da parte della società STU reggiane Spa tramite il percorso di espropriazione degli immobili del Comparto PRU-IP-1, attivato con l'occupazione d'urgenza delle stesse aree. In un altro paragrafo paragrafo (La dichiarazione di pubblica utilità dell'intervento) al punto 4.c, viene riportato che in in data 03.09.2015 l'Amministratore Unico di STU Reggiane Spa ha attivato la procedurali occupazione d'urgenza delle aree la cui esecuzione è prevista per la seconda metà dell'anno 2016. In considerazione di quanto precede, vorremmo sapere se entro la data stipulata del finanziamento bancario, STU Reggiane Spa avrà la piena proprietà di tutto il complesso immobiliare oggetto di intervento"*

Risposta al quesito 1

Si richiama la risposta al quesito 1 del Chiarimento 5 per quanto attiene le caratteristiche della procedura e gli obiettivi perseguiti nella sua prima fase.

Fermo il diritto di STU Reggiane S.p.a. alla acquisizione derivante sia del contratto rent to buy sia dalla dichiarazione di pubblica utilità dell'area (dichiarazione da tempo consolidata in forza della approvazione del PRU e dei progetti definitivi degli interventi), la cronologia della acquisizione della proprietà dell'area è dipendente da una serie di variabili, una delle quali è rappresentata dalla interrelazione con essa del sistema dei finanziamenti bancari.

Si rinvia ai criteri di valutazione di natura qualitativa indicati nell'avviso di gara, ribadendo che la scelta di una procedura di tipo competitivo deriva in via prioritaria dalla volontà di acquisire, durante la prima fase di dialogo (non necessariamente nel Term Sheet, quanto,

prevedibilmente, nella fase successiva alla sua presentazione) proposte, idee, suggestioni da parte delle più elevate professionalità in materia finanziaria presenti sul mercato.

Quesito 2

"Nel piano Finanziario 2016-2017 Draft, tra le assumptions alla base del piano, si fa riferimento a contratti di locazione commerciale a partire da maggio 2018 i quali dovrebbero consentire di generare ricavi da affitti attivi pari a ca. 235.000/240.000 eur annui stando al Conto Economico previsionale 2015-2037. A tale proposito, avremmo la necessità di sapere se i ricavi da affitti attivi prospettatici, si basano soltanto su delle Vostre ipotesi future o se sono stati previsti sulla base di accordi preliminari/compromessi di cui siete già in possesso? In questo secondo caso, è possibile avere copia dei preliminari di locazione?"

Risposta al quesito 2

Valgono le considerazioni di cui alla risposta al precedente quesito 1. Nella fase di dialogo con gli Istituti interessati verranno esaminati i diversi scenari (attuali, previsti, possibili) e in relazione ad ognuno si acquisiranno le analisi e le proposte. Resta fermo che il percorso intrapreso da STU Reggiane S.p.a. è articolato su documenti contrattuali già acquisiti e che, nella fase di dialogo, nel rispetto della par condicio tra i concorrenti e con l'assunzione da parte di quesiti dei doverosi vincoli di riservatezza propri di ogni procedura di gara nel corso del suo svolgimento, verranno forniti tutti gli elementi utili per lo sviluppo della proposte.

Quesito 3

"Nel paragrafo "assumptions alla base del piano", si stima un apporto finanziario che, senza considerare il finanziamento bancario di 10 min/eur oggetto del bando di gara, da nostri conteggi dovrebbe ammontare a complessivi ca. 24.5 min/eur così ripartiti: 2.7 min/eur attuale capitale sociale; 2 min/eur aumento di capitale previsto entro giugno 2016; quasi 13 min/eur contributi governativi/regionali già assegnati; 4.3 min/eur apporti finanziari da parte di Iren) di cui 1.4 min/eur già erogati a marzo '16) e ca. 2.5 min/eur finanziamento soci fruttifero (già erogati). Si richiede se le nostre valutazioni sono corrette e quali saranno le relative tempistiche degli apporti finanziari"

Risposta al quesito 3

Si richiamano le precedenti risposte. Il Piano si ritiene sia sufficientemente chiaro e articolato nel suo sviluppo, fermo restando che, come noto, si tratta di strumento in costante evoluzione, in ragione delle caratteristiche che gli sono proprie. Ogni ulteriore approfondimento troverà la sede propria nel contesto dialogico successivo alla acquisizione delle richieste di partecipazione al dialogo.

Quesito 4

"Da Piano Finanziario 2015-2037 sembrerebbe essere prevista una linea bancaria a medio e lungo termine a SAL di complessivi 5.5. min/eur di cui 1 min/eur erogato nel 2016 e 4.5 min/eur nel 2017. Come mai invece la richiesta formulata nel bando di gara ammonta a complessivi 10 min/eur"

Risposta al quesito 4

Si rinvia all'elaborato "Chiarimenti 5", risposta al quesito 1, paragrafo 1.3, dove si è già ampiamente sviluppato il tema.

Quesito 5

"Nel primo triennio 2016/2018 del Rendiconto Finanziario vengono quantificati ricavi da vendite pari a complessivi ca. 20.8 min/eur di cui 8 min/eur come Acconti su Vendite nel biennio 2016/2017 e 12.8 min/eur Ricavi di Vendite nell'esercizio 2018. gradiremmo sapere quanti di questi Acconti/Vendite ad oggi sono certi in quanto basati su preliminari di compravendita già stipulati. A tal proposito, le future vendite all'ordine dei Commercialisti e Ask Industries richiamati nelle assumptions di piano si basano su preliminari già sottoscritti? A quanto ammontano complessivamente queste due vendite (viene indicato soltanto l'importo al mq ma non i mq)?"

Risposta al quesito 5

Si richiamano le considerazioni precedenti, si conferma la natura, ispirata al dialogo competitivo, della presente procedura e si conferma quanto evidenziato sopra in risposta al Quesito 3.

Reggio nell'Emilia, li 17 giugno 2016

STU Reggiane s.p.a.
f.to Il Consigliere Delegato
(Luca Torri)