

JTACA S.r.l. con unico socio
JESOLO – VE – Via Equilio 15/A
Codice Fiscale e iscrizione Registro Imprese VE n° 03033500277

**DETERMINA A CONTRARRE DELL'AMMINISTRATORE UNICO N. 18 DEL 19/08/2016
LIBRO DELLE ADUNANZE E DELLE DELIBERAZIONI
DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

PERIODO: -

In data odierna, presso la sede legale della società Jtaca S.r.l. con socio unico in Via Equilio n. 15/A al Lido di Jesolo (Venezia), codice fiscale, partita I.V.A. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Venezia 03033500277, è presente l'amministratore unico Andrea Montino, nato a Jesolo (Venezia) il 16/04/1967 e residente in Via F. Petrarca n. 101, codice fiscale MNT NDR 67D16 C388H il quale, in forza della carica di amministratore unico assunta giusta delibera dell'assemblea ordinaria dei soci del 16 maggio 2016, in base a quanto disposto dallo statuto della società al titolo IV Amministrazione – Articolo 12, coadiuvato dal direttore generale in veste di segretario, assume la seguente determina a contrarre dell'amministratore unico:

**INDIZIONE DI UNA PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA AI SENSI DEGLI ART. 4 E 17
comma 1 lett. e) DLGS 50/2016 PER L'EROGAZIONE DI UN MUTUO**

L'amministratore unico:

- Dato atto che la procedura ad evidenza pubblica ai sensi degli art. 4 e 17 comma 1 lett. e) DLGS 50/2016 per l'erogazione di un mutuo indetta dalla società in data 15/07/2016 e termine 08/08/2016, giusta determina a contrarre dell'amministratore unico n. 16 del 05/07/2016, è andata deserta;
- Richiamato il deliberato dal Socio Unico nel corso della assemblea del 4 luglio 2016 e la necessità che Jtaca s.r.l. acquisti il parcheggio al Lido di Jesolo (Ve) in Via Don Guerrino Bertolin n. 4, denominato: P43 Silo "Alberella" - iscritto al fg. 69 mapp. 1452 del Catasto Fabbricati, Comune censuario Jesolo (Ve), al prezzo di € 950.000,00. - (Euro Novecentocinquantamila/00. -), subordinando la compravendita alla contrazione di un mutuo con un istituto bancario, individuato in conformità alle procedure di legge, e che l'accensione di un mutuo rimane lo strumento finanziario più flessibile, accessibile e rapido in ragione degli obiettivi perseguiti;
- Accolta la richiesta del Comune di Jesolo (Prot.N. GE 2016/0052383 del 11/08/2016 – delibera di giunta comunale n. 200 del 02/08/2016), il quale intende alienare l'immobile di cui sopra ad un prezzo minimo di € 950.000,00.- (Euro Novecentocinquantamila/00), ma ha richiesto alla società di formulare la propria migliore offerta ad un valore superiore, che egli ritiene di poter fissare in € 960.000,00.- (Euro Novecentosessantamila/00);
- Esaminate le disposizioni di cui all'art. 9 bis del d.l. 318/1986 convertito in legge n. 488/1989 nonché l'art. 22 c. 2 del d.l. 66/1989 convertito in l. 144/1989 ed il decreto del Ministero della Economia e delle Finanze del 16.6.2015 che fissa il costo globale annuo massimo per le operazioni di mutuo;
- Ritenuto che il motivo per cui nessun operatore ha presentato un'offerta possa essere ricondotto al fatto che il TAN (Tasso Annuo Nominale), composto dall'Euribor a 6 mesi oltre allo spread messo a gara (2,60%, Duevirgolasessantapercento), non garantisca adeguata remunerazione del capitale, ovvero non copra il costo della raccolta, il costo di struttura dell'istituto e il costo del fattore di rischio specifico dell'operazione e che pertanto occorra ridefinire la percentuale dello spread messo a gara onde evitare che la procedura di gara vada nuovamente deserta con ciò pregiudicando l'esito della operazione;
- Preso atto che il Socio Unico, nel corso dell'incontro del 18 agosto u.s., ha confermato quanto deliberato in data 4 luglio 2016 in merito all'acquisto del Parcheggio al Lido di Jesolo (Ve) in Via Don Guerrino Bertolin n. 4, denominato: P43 Silo "Alberella" e considerato trattasi di bene strumentale, non solo per natura ma anche per destinazione,

LIBRO DELLE ADUNANZE E DELLE DELIBERAZIONI
DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

consono all'attività esercitata e ritenuto quindi che l'acquisto dell'immobile sia strategico per gli obiettivi dell'azienda di medio e di lungo periodo, per le ragioni che sono state, poi, trasfuse nello studio di fattibilità economico e finanziario cui si rinvia;

- Accolto e approvato un secondo studio di fattibilità economico finanziaria dell'operazione (Business Plan), richiesto alla direzione di Jtaca, condotto su un arco temporale di dieci anni, ipotizzando che la società ricorra al debito per finanziare l'85/90% dell'acquisto, al prezzo di € 960.000,00.- (Euro Novecentosessantamila/00), con un'operazione di mutuo ventennale e uno spread del 3,30% (Trevirgolatrentapercento);
- Preso atto che, su tali razionali, l'informazione di ritorno derivante dal modello di simulazione è che il raggiungimento dei punti di pareggio, economico e finanziario, si collocano al quinto anno, con una esposizione finanziaria massima di euro 184.281,00.- (Centoottantaquattromiladuecentoottantuno/00.-) al quarto anno, compatibile con le attuali linee di credito della società;
- Fatta propria e licenziata la previsione in nome e per conto della società, ritenuto che l'attività istruttoria compiuta sia completa e che tutti gli aspetti siano stati adeguatamente affrontati e trattati nella relazione tecnica al Business Plan decennale, disponibile agli atti della società;
- Ravveduta pertanto la necessità di indire nuovamente una procedura ad evidenza pubblica per reperire il finanziamento necessario al perfezionamento dell'operazione di compravendita;
- Rilevato che l'appalto ha per oggetto un servizio finanziario e che, pertanto, rientra nella previsione di cui all'art. 17 comma 1 lett. e) d.lgs. 50/2016 e può essere acquisito previa procedura ad evidenza pubblica nel rispetto dei principi di cui all'art. 4 del medesimo d.lgs. 50/2016 relativi ai contratti in tutto o in parte esclusi dalla applicazione del Codice;
- Visto il contenuto della Comunicazione interpretativa della Commissione Europea relativa al diritto comunitario applicabile alle aggiudicazioni di appalti non o solo parzialmente disciplinate dalle direttive "appalti pubblici" (2006/C 179/02) pubblicata sulla GUCE 1.8.2006 e preso atto che i principi di uguaglianza di trattamento e di non discriminazione comportano un obbligo di trasparenza che consiste nel garantire, in favore di ogni potenziale offerente, un adeguato livello di pubblicità che consenta l'apertura del mercato alla concorrenza;
- Ritenuto che la procedura possa dunque essere nuovamente gestita con l'iter di una procedura negoziata senza previa pubblicazione di un bando di gara e che, anche in considerazione della prassi, delle dinamiche di mercato e quindi del potenziale interesse degli operatori economici a partecipare alla procedura nonché della esigenza di addvenire con urgenza alla sottoscrizione del contratto di mutuo, costituiscano adeguate forme di pubblicità la pubblicazione sul profilo committente, sull'Albo Pretorio del Comune di Jesolo nonché sul sito del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti che costituisce portale Internet creato specificatamente per gli avvisi pubblicitari e quindi in ogni caso idoneo a raggiungere un elevato numero di operatori economici potenzialmente interessati alla partecipazione;
- Preso atto che, visto l'esito della prima gara, è opportuno ampliare le forme di pubblicità della procedura anche alla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana (G.U.R.I.);
- Ritenuto che - in considerazione delle esigenze della stazione appaltante quali risultanti altresì dalla delibera del Socio Unico in data 4 luglio 2016 e dal revisionato Piano Previsionale Economico Finanziario Decennale (Business Plan) e relativi allegati - la procedura debba essere aggiudicata con il criterio della offerta economicamente più vantaggiosa sulla base dei seguenti parametri:

JTACA S.r.l. con unico socio
 JESOLO – VE – Via Equilio 15/A
 Codice Fiscale e iscrizione Registro Imprese VE n° 03033500277

QUALITA'	LIBRO DELLE ADUNANZE E DELLE DELIBERAZIONI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE	60 PUNTI
	Importo del mutuo	25/60
	Tipologia di mutuo	15/60
	Durata del mutuo	10/60
	Commissione estinzione anticipata*	5/60
	Spese di istruttoria	5/60
PREZZO	Euribor a 6 mesi + spread offerto (%) uguale o inferiore a 3,30%	40 PUNTI

E che i punteggi vadano attribuiti sulla base dei seguenti sotto criteri:

CRITERI DI VALUTAZIONE	Punteggi parziali	Punti
1. Importo del mutuo		25/60
Fino a € 800.000	Zero	
Da € 800.001 a 850.000	5	
Da € 850.001 a 900.000	15	
Da € 900.001 a 1.000.000	25	
2. Tipologia di mutuo		15/60
Mutuo ipotecario con garanzia massima inderogabile pari a 1 volta e mezza la stima dell'immobile di cui all'allegato A	Zero	
Mutuo chirografario, senza ipoteca	15	
3. Durata del mutuo		10/60
Fino a 20 anni	Zero	
Da 20 anni e 1 giorno Fino a 21 anni	2	
Da 21 anni e 1 giorno fino a 22 anni	3	
Da 22 anni e 1 giorno fino a 23 anni	6	
Da 23 anni e 1 giorno fino a 24 anni	8	
Da 24 anni e 1 giorno fino a 25 anni e oltre	10	
4. Commissione estinzione anticipata di cui all'art. 11 delle condizioni contrattuali		5/60
1% dell'importo restituito	0	
0,5 % e oltre dell'importo restituito	2	
0% dell'importo restituito	5	
5. Spese di istruttoria di cui all'art. 13		5/60

JTACA S.r.l. con unico socio
 JESOLO – VE – Via Equilio 15/A
 Codice Fiscale e iscrizione Registro Imprese VE n° 03033500277

LIBRO DELLA CONTABILITÀ DELLE CONDIZIONI CONTRATTUALI		
DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE		
Da € 8.001 fino a € 10.000	1	
Da 7.001 fino a € 8.000	2	
Da € 5001 fino a € 7.000	4	
Fino a € 5.000	5	

e che, in fase esecutiva, debbano essere rispettate determinate condizioni contrattuali minime ed inderogabili relative in particolare a: ammortamento e preammortamento, interessi ed interessi di mora, modalità di erogazione, penali in caso di tardata erogazione, estinzione anticipata, spese di istruttoria ed ulteriori, riduzione dell'importo del mutuo e tracciabilità dei flussi finanziari;

DETERMINA

- Di inviare al Comune di Jesolo formale proposta di acquisto del parcheggio come sopra identificato, al presso di massimo di € 960.000,00.- (Euro Novecentosessantamila/00.-);
- Di trasmettere altresì al Comune di Jesolo la presente determina a contrarre per il monitoraggio del rispetto delle regole di evidenza pubblica poste dalla normativa comunitaria e nazionale nonché delle ulteriori disposizioni applicabili al contratto di cui trattasi;
- Di indire nuova procedura ad evidenza pubblica ai sensi degli articoli 4 e 17 comma 1 lett. e) del d.lgs. 50/2016 per l'erogazione di un mutuo finalizzato alla acquisizione del parcheggio al Lido di Jesolo (Ve) in Via Don Guerrino Bertolin n. 4, denominato: P43 Silo "Alberella" - iscritto al fg. 69 mapp. 1452 del Catasto Fabbricati, Comune censuario Jesolo (Ve), al richiamato prezzo di € 960.000,00. - (Euro Novecentosessantamila/00.-);
- Di aggiudicare il suddetto contratto con il criterio del miglior rapporto qualità prezzo sulla base dei parametri e nel rispetto delle condizioni contrattuali minime di cui in narrativa;
- Di quantificare il valore stimato della procedura in € 330.000,00.- (Euro Trecentotrentamila/00.-) calcolati in misura corrispondente alla stima degli interessi, delle spese, commissioni e degli onorari da pagare, e di altre forme di remunerazione;
- Di gestire la procedura secondo l'iter di una procedura negoziata senza previa pubblicazione del bando di gara, nel rispetto dei principi di cui all'art. 4 del d.lgs. 50/2016;
- Di garantire un adeguato livello di pubblicità alla procedura mediante la pubblicazione dell'avviso con cui si indice la gara: sul Profilo Committente, sull'Albo Pretorio del Comune di Jesolo, sul sito del MIT, sulla Gazzetta Aste e Appalti Pubblici (per estratto) e sulla G.U.R.I. (per estratto) per almeno 20 giorni liberi;
- Di provvedere alla pubblicazione del presente avviso entro e non oltre il 31 agosto 2016 e di assegnare un termine per la presentazione delle offerte con scadenza 30 settembre 2016 e che questo rappresenti il parametro adeguato per la presentazione delle offerte, in ragione del contenuto della offerta qualitativa ed economica che gli operatori sono chiamati a presentare;
- Di approvare l'avviso di indizione della procedura ed i relativi allegati nonché le condizioni contrattuali da intendersi, tutti, quale parte integrante del presente atto;
- Di demandare alla direzione di Jtaca s.r.l. gli adempimenti necessari e riconnessi alla esecuzione della presente determina a contrarre, individuando quale Responsabile Unico del Procedimento il Sig. Luca Gobbato.

JTACA S.r.l. con unico socio
JESOLO - VE - Via Equilio 15/A

Codice Fiscale e iscrizione Registro Imprese VE n° 03033500277

L'amministratore unico, approva quindi l'indizione e la procedura di evidenza pubblica adottata, in uno con il relativo disciplinare e le condizioni contrattuali, i modelli e gli allegati, disponendone il deposito nella sede della società.

L'amministratore unico prende altresì atto dell'avvenuta trascrizione su questo libro della precedente determina N. 17 del 12/07/2016.

La presente determina N. 18 del 19/08/2016, si conclude qui con la sottoscrizione dell'amministratore unico ad ogni effetto di legge.

Jtaca S.r.l. con socio unico
L'amministratore unico
Andrea Montino



Il segretario
Luca Gobato

