

## VERBALE DI GARA N. 2

**Selezione aperta per la contrazione di un mutuo per un capitale minimo di circa euro 5.000.000 e massimo di circa euro 7.000.000  
CIG: A02B9C307D.**

L'anno 2024, il giorno 11 del mese di marzo, alle ore 17:45, si è riunita presso la sede della Società, sita in Fidenza (PR), Via Gramsci n. 1/b, la Commissione di Gara nominata con determina della Presidente del C.d.A. del 05 marzo 2024, che risulta così composta:

- Presidente: Dott. Marco Guameri – Consulente finanziario della Società San Donnino Multiservizi srl ed esperto in materia, membro esterno della Commissione giudicatrice;
- Componente: Dott. Enrico Menozzi – Direttore della Società San Donnino Multiservizi Srl e RUP;
- Componente: Dott. Marco Burlini – Responsabile del Servizio Bilancio con posizione organizzativa, assegnato al Settore "Servizi finanziari e Programmazione" del Comune di Fidenza, membro esterno della Commissione giudicatrice;
- Segreteria verbalizzante: Dott.ssa Cristina Cassi – dipendente della Società San Donnino Multiservizi srl;

### PREMESSO

- che facendo seguito della determina a contrarre dell'Assemblea dei Soci n. 3 del 23 ottobre 2023, questa Società ha deliberato di indire una selezione aperta per la contrazione di mutuo, dell'importo minimo di circa euro 5.000.000 e massimo di circa euro 7.000.000 (importo da definirsi in seguito con le esigenze dell'Azienda) per la realizzazione del nuovo Centro Servizi;
- che il servizio in argomento è tra quelli ricompresi all'art. 56, c. 1.2, lett. I), del D. Lgs. 36/2023 Codice dei Contratti Pubblici (in seguito: Codice), "Appalti esclusi nei settori ordinari", quindi sono richiamate solo alcune disposizioni del Codice dei contratti, per quanto applicabili;
- che il valore dell'affidamento, calcolato ex art. 14 lett. b) del Codice, pari al valore stimato complessivo delle somme che l'aggiudicatario/mutuante percepirà, negli anni di durata dei mutui (a titolo di onorari, commissioni, interessi e altre forme di remunerazione) è stimato in circa euro 2.600.000;
- che il bando di gara è stato inviato all'Ufficio delle pubblicazioni dell'Unione Europea in data 15 novembre 2023 e pubblicato sul sito internet della San Donnino Multiservizi s.r.l. all'indirizzo [www.sandonnino.it](http://www.sandonnino.it) in data 17 novembre 2023;
- che il termine di scadenza per far pervenire il plico di offerta, previsto per le ore 12:00 del giorno 27 dicembre 2023, è stato prorogato, a seguito di richiesta da parte degli Istituti di Credito, alle ore 12.00 del giorno 20 gennaio 2024;
- che a seguito di ulteriore ed espressa richiesta da parte degli operatori economici, il termine è stato ulteriormente prorogato alle ore 12.00 del giorno 07 febbraio 2024 ed infine, quale ultima proroga concessa, alle ore 12.00 del giorno 05 marzo 2024;
- che entro l'ultimo termine di proroga sopra indicato è pervenuta la seguente offerta:

Ragione sociale	Prot.	Data ricezione
BPER BANCA SpA Centro Imprese Parma e Piacenza	Protocollo arrivo numero 181 del 26.02.2024	26/02/2024 15:38

- che il disciplinare di gara ha previsto l'applicazione dell'inversione procedimentale ai sensi dell'art. 107, comma 3, del D.Lgs. 36/2023;
- che la Commissione ha proceduto all'apertura dell'offerta economica ed alla lettura delle condizioni offerte, deliberando di proseguire alla valutazione dell'offerta in seduta riservata;

ciò premesso il Dott. Marco Guarneri, in qualità di Presidente della Commissione

### DICHIARA APERTA LA SEDUTA

La Commissione, rilevando da subito come BPER BANCA SPA, con sede legale in Modena (MO), Via San Carlo n. 8/20, codice fiscale 01153230360, partita iva 03830780361, abbia presentato la propria offerta esclusivamente per le condizioni a tasso variabile, procede all'approfondimento ed analisi dell'offerta medesima.

Al termine di ampia disamina la Commissione di Gara, verificata la corretta formulazione dell'offerta secondo i parametri indicati dalla Stazione Appaltante, valuta la congruità della proposta presentata dalla BPER BANCA SPA per le ragioni condivise da tutti i membri e che saranno esplicitate nella relazione redatta dal Presidente della Commissione, quale atto integrativo al presente verbale (Allegato 1).

La Commissione, terminata la valutazione dell'offerta economica, dispone di procedere all'apertura della busta amministrativa prodotta dalla Concorrente.

La seduta riservata viene chiusa alle ore 18:45

Fidenza, li 11 marzo 2024

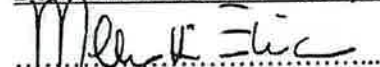
Dott. Marco Guarneri – Presidente della Commissione di gara



Dott. Marco Burlini - Componente



Dott. Enrico Menozzi – Componente



Dott.ssa Cristina Cassi – Segretario verbalizzante





Dott. Emanuele Fasani  
Dott. Marco Guarneri

Dott. Mario Beccaria  
Dott. M. Giulia Codecasa  
Dott. Alessandra Valdameri  
Dott. Marta Campagnoli  
Dott. Stefano Bigatti  
Dott. Nadia Guarneri  
Dott. Alessia Mascheroni

Spettabile  
San Donnino Multiservizi Srl  
Via Gramsci n. 1  
43036 FIDENZA (PR)

Lodi, 20/03/2024

Oggetto: Analisi proposta finanziamento nuovo centro servizi

Come convenuto riassumo le valutazioni condivise in sede di esame della proposta mutuo per nuova sede:

- 1) Ritengo non scontato aver ottenuto almeno una proposta: alla luce dell'indebitamento presente di SDM e l'assenza di garanzie, le premesse erano già difficili;
- 2) Inoltre, la specifica tipologia di opere da realizzare (di assoluta specificità prive di una plausibile commerciabilità futura, in quanto estremamente caratterizzate dalla tipologia d'uso) rende ovviamente la valutazione del finanziamento complessa per gli istituti di credito, che tendono a non dare uno specifico apprezzamento di merito creditizio agli eventuali obblighi di subentro di un nuovo gestore, e temono che a fine periodo convenzionale di affidamento l'opera resti inutilizzabile;
- 3) L'attuale andamento dei tassi rende gli istituti prudenti nell'allocazione del credito, e di fatto impone di procedere, salvo che per operazioni di piccole dimensioni sul mercato dell'edilizia residenziale, con operazioni a tasso variabile.

In definitiva l'operazione è stata resa possibile solo dal lungo lavoro di confronto e analisi di questi mesi, che ha comportato non a caso plurimi rinvii della procedura, e dall'intervento di un istituto di credito con convenzione già in essere con Sace per operazioni di questo tipo.

Circa i tassi:

- 1) Richiamata la precedente riflessione sulla possibilità di ottenere di fatto solo un'offerta sul variabile;
- 2) Resta da valutare il "costo" finanziario della proposta;
- 3) Tenendo conto che nel tasso richiesto viene "pagata" anche la commissione di garanzia, in assenza di altra tipologia di garanzia a disposizione.

Circa il costo, ovvero lo spread, tenuto conto che il costo della garanzia Sace è contenuto, ma pur sempre esistente, e quindi depurandolo da tale componente, esso si riduce a circa un 2,15 – 2,25 %.

Esso si posiziona assolutamente nella normale forchetta degli attuali tassi di mercato (ultima rilevazione Banca D'Italia indica Spread su tasso variabile tra 0,75 – mutui prima casa e 5,75 % - altre operazioni imprese).



**Fasani Guarneri & Associati**

commercialisti e revisori contabili

Viste le precedenti riflessioni sulla particolare tipologia di operazione e sulla "rischiosità" percepita dalla banca, ritengo la condizione economica proposta non penalizzante.

Infine, un cenno sull'impatto del mutuo proposto rispetto alle ipotesi di piano finanziario formulate internamente: nelle simulazioni si era ipotizzato, anche per ovvia semplicità, un tasso del mutuo al 5%.

Tenendo conto della fase riflessiva ormai avviata dai tassi di mercato, e del fatto che l'erogazione è prevista a step successivi, pare probabile che a regime il costo dell'operazione si allinei di fatto alle ipotesi aziendali.

Ed infatti, verificando la curva dei tassi forward, dall'attuale Euribor tre mesi intorno al 3,90% (cui sommando lo spread si avrebbe ad oggi un costo del mutuo intorno al 6,40 – 6,50%), la prospettiva è una piuttosto veloce discesa, ad oggi il tasso previsto a 12 mesi si colloca intorno al 2,60 %, da cui costo del mutuo al 5,20 – 5,30 % circa, in linea, di fatto in linea, ancor prima del completamento dell'erogazione prevista, al tasso medio ipotizzato nel piano finanziario.

Confido di aver efficacemente riassunto il tutto, resto a disposizione.

In fede  
Dott. Marco Guarneri