KAMRA TAD-DEPUTATI HOUSE OF REPRESENTATIVES
PARLAMENT TA' MALTA

Kap tal-Oppożizzjoni *Leader of the Opposition*

9 ta' Marzu 2017

L-Awditur Ġenerali
Is-Sur Charles Deguara
Uffiċċju tal-Awditur Ġenerali
Floriana

Sur Deguara,

Peress illi:

1. Fi Frar 2017, il-Gvern ħabbar illi ffirma l-kuntratt ma' DB San Ġorġ Property Limited ("DBSG" jew "l-Offerent")) fejn għadda b'titolu ta' ċens l-art fejn illum hemm l-Istitut tal-Istudji Turistiċi (ITS) kif ukoll l-art tal-madwar kif deskritta fil-kuntratt *"Publication of Contract between the 'Government of Malta' Repesented by "Government Property Department' and* DBSG u l-pjanti anċillari annessi mal-istess imsemmi kuntratt;

2. Ma jeżisti l-ebda dubju li dan is-sit huwa fost l-iprem siti li għandu l-Gvern, fil-qalba tal-aktar parti f'Malta mfittxija għal finijiet ta' żvilipp, tant li ż-żona hija magħrufa bħala l-*Golden Mile* ta' pajjiżna;

3. Jeżistu dubji dwar jekk il-proċess li wassal għall-iffirmar ta' dan il-kuntratt, fid-diversi stadji tiegħu, kienx imsejjes fuq il-prinċipju ta' governanza tajba;

4. Jeżisti tħassib anki minn diversi korpi kostitwiti u assoċjazzjonijiet dwar jekk il-prinċipju ta' trasparenza u ekwità ġewx applikati b'mod ugwali ma' dawk kollha li setgħu kienu interessati;

5. Jeżistu dubji wkoll dwar jekk il-*premium* li qed iħallsu DBSG jirriflettix il-valur tal-art, aktar u aktar meta tqis l-iskop għaliex se tintuża l-art;

6. Jeżistu dubji dwar l-andament u l-proċedura addottata mill-ħruġ tal-RFP sal-iffirmar tal-kuntratt.

U peress illi tali proċess kellu jitmexxa skont ir-Regolamenti dwar l-Akkwist Pubbliku, fejn:

7. **Artikolu 39 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja, LS 174.04** tal-istess Regolamenti jistipola illi:

"(1) Awtoritajiet kontraenti għandhom jittrattaw operaturi ekonomiċi b'mod ugwali u mingħajr diskriminazzjoni u għandhom jaġixxu b'mod trasparenti u proporzjonali.
(2) L-Offerent għandu jiġi magħżul b'mod trasparenti u skont il-proċedura preskritta.
(3) Id-disinn tal-akkwist pubbliku ma għandux isir bl-intenzjoni li jeskludi mill-kamp tiegħu ta' applikazzjoni dawn ir-regolamenti jew li b'mod artifiċjali jnaqqas il-kompetizzjoni. Il-kompetizzjoni titqies li ġiet imnaqqsa b'mod artifiċjali meta d-disinn tal-akkwist pubbliku jsir bl-intenzjoni li jiffavorixxi b'mod inġustifikat jew ikun ta' żvantaġġ għal ċerti operaturi ekonomiċi."
u

- **Artikolu 1 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja, LS 174.04** ta' l-istess Regolamenti fid-Dispożizzjonijiet Ġenerali jistipola illi: *"offerti mhux konformi" tfisser offerti li mhumiex evidenza ta' kollużjoni jew korruzzjoni, jew li jinstabu konformi mad-dokumenti dwar l-akkwist, li jiġu riċevuti tard, offerti fejn ikun hemm li huma baxxi b'mod mhux normali mill-awtorità kontraenti."*

U peress illi:

8. Jekk il-Gvern ried jissalvagwardja l-aktar prinċipju bażiku ta' governanza tajba f'-*tenders* pubbliċi ma messu qatt **innegozja l-prezz wara illi l-Offerent kien tefa' l-prezz tiegħu.** Jekk il-Gvern ma kienx kuntent bil-prezz mitfugħ messu mexa mal-prassi stabbilita u reġà ħareġ l-RFP mill-ġdid. Hekk isir fir-rigward ta' trasferiment ta' l-art, ċioe, li meta l-valur minimu mixtieq u stabbilit mill-Gvern ma jintlaħaqx mill-Offerent, terġa' tinħareġ sejħa oħra għall-offerta;

9. Il-fatt li l-Gvern (permezz ta' Projects Malta Ltd) għamel perjodu twil ħafna jinnegozzja mal-Offerent **wara li ġiet sottomessa l-offerta finali** jkompli jikkonferma n-nuqqas ta' tħaris tal-imsemmija prassi. Fil-fatt jirriżulta illi l-proċess ta' negozjati (meta dan suppost kien *tender* pubbliku) dam għaddej tnax-il xahar u dan jikkontrasta ferm ma' x'ġara fi proġetti simili ta' akkwist ta' art fil-madwar mingħand il-Gvern (e.g. Pender Place, Holiday Inn u art f'San Gwann mibjugħa mill-Mimcol), fejn l-Offerent mhux talli ma ngħatax l-opportunità illi jinnegozja l-prezz mitfuħ oriġinarjament talli kien mitlub iħallas l-*premium* sħiħ f'temp ta' ftit ġimgħat;

10. Jekk il-Gvern verament ried illi jistabbilixxi *minimum value* indipendenti li jservi bħala direzzjoni u gwida għall-offerenti, il-prinċipju ta' governanza tajba u ta' trasparenza kien jitlob illi tali eżerċizzju kellu jsir qabel inħarġet l-RFP u mhux wara illi kienet ħarġet, għalqet u saħansitra ġiet aġġudikata. Skond il-prassi stabbilità tali sejħiet għall-offerti għal trasferiment tal-art għandhom jinkludu l-*minimum value* stabbilit b'mod indipendenti mill-Gvern u dan għandu jiġi inkluż fid-dokument tal-RFP nnifsu biex b'hekk ikun magħruf b'mod trasparenti u miftuħ il-valur minimu mistenni mill-offerenti. Dan ikompli jindika li l-parametri tal-kuntratt ġew negozjati **wara li ġiet sottomessa l-offerta finali**;

11. **Huwa evidenti li l-ħlas u l-*payment terms* illi l-Gvern ta lill-Offerent huma ferm 'il bogħod mill-potenzjal kummerċjali ta' dan is-sit.** Dan wara li sar magħruf li b'kollox, DBSG ser iħallsu ħmistax-il miljun ewro (€15m) għas-sit u mhux sittin miljun ewro (€60m) kif intqal mill-Gvern. Terġa, l-Offerent se ħallas **bħala *upfront payment* l-ammont ridikolu ta' ħames miljun ewro (€5m).**

12. Joħroġ ċar ukoll illi **l-prezz miftiehem bejn il-Gvern u l-Offerent ma jissodisfax l-interess pubbliku** anki għaliex, meta wieħed iqabbel il-prezz li se jħallas DBSG għall-art in kwistjoni ma' artijiet oħra fl-inħawi (anke dawk li m'humiex fil-*Golden Mile)* u li ġew mgħoddija lil terzi mill-Gvern wara proċess ta' tender pubbliku, jirriżultaw differenzi kbar. Fil-każ ta' siti oħra, anki li jinsabu f'lokalitajiet ferm anqas prestiġġjużi, il-prezz li tħallas għalihom kien ferm għola.

13. L-ispiża enormi li l-Gvern se jidħol għaliha biex ineħħi l-ITS minn fuq dan is-sit biex dan jingħata lil DBSG ukoll tqajjem tħassib. Hekk kif kien mistqarr fil-Parlament, ir-rilokazzjoni tal-ITS minn Pembroke għal Smart City se tiġi tiswa lill-Gvern minimu ta' erbgħa u sebgħin miljun ewro (€74m) li jridu jitħallsu f'temp qasir għaliex f'dan iż-żmien irid jibda x-xogħol fuq il-progett ta' DBSG. Għaldaqstant dan jesponi bl-aktar mod ċar in-nuqqas ta' vijabbiltà ta' dak li ftiehem il-Gvern, fejn: **mingħand DBSG se jiġbor €5m *upfront payment* u €10m fuq medda ta' seba' snin mingħajr imgħax, filwaqt li biex jirriloka l-ITS minn Pembroke għal Smart City se jħallas €74m f'perjodu ħafna iqsar.**

14. It-titolu u s-sustanza tal-RFP illi ħareġ il-Gvern kienet tali illi faċli jiżgwida lil min kellu jew seta' kellu interess illi jitfa' l-offerta u dan peress illi kien jaqra *"Request for Tender Proposals for the Design, Build and Operation of an upmarket mixed tourism and leisure development in St George's Bay, St Julian's"*. **Mit-titolu m'hemm ebda indikazzjoni tal-intenzjoni li l-art pubblika tintuża għal skop ta' żvilupp residenzjali.** Dan jidher li jmur kontra Subartikolu 3 ta' Artikolu 39 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja, LS 174.04 Regolamenti dwar l-Akkwist Pubbliku illi tgħid illi:

(3) Id-disinn tal-akkwist pubbliku ma għandux isir bl-intenzjoni li jeskludi mill-kamp tiegħu ta' applikazzjoni dawn ir-regolamenti jew li b'mod artifiċjali jnaqqas il-kompetizzjoni. Il-kompetizzjoni titqies li ġiet imnaqqsa b'mod artifiċjali meta d-disinn tal-akkwist pubbliku jsir bl-intenzjoni li jiffavorixxi b'mod inġustifikat jew ikun ta' żvantaġġ għal ċerti operaturi ekonomiċi."

15. L-importanza tat-titolu jrid jitqies ukoll fil-kuntest li l-Gvern għamel prezz ta' għaxart eleft ewro (€10,000) biex min hu interessat jixtri d-dokument tal-RFP. Minbarra l-fatt li prezz għoli bhal dan imur kontra l-ispirtu tal-Leġislazzjoni Sussidjarja, LS 174.04 Regolamenti dwar l-Akkwist Pubbliku, minnu nnifsu **l-prezz flimkien mat-titolu setgħu wasslu biex jiddgħajjef l-interess tal-offerenti prospettivi,** xi ħaġa li indubbjament ma kenetx fl-interess tal-Gvern. Fil-fatt dan jidher ċar minn-numru estramament baxx ta' dokumenti li nġabru u offerti li ġew mitfugħa, speċjalment meta tqis il-potenzjal tas-sit. Wieħed allura jistaqsi wkoll għaliex l-offerenti potenzjali ma ngħatawx l-opportunità illi jingħataw draft tal-RFP sabiex ikunu jistgħu

jarawha u jekk sussegwentament ikollhom l-interess illi jissottomettu l-offerta tagħhom iħallsu l-għaxart elef ewro (€10,000) u dan skont il-prassi stabbilita u użata għal dawn l-aħħar snin. Terġa, in-nuqqas ta' kjarezza u trasparenza joħroġ ukoll mill-fatt li l-RFP ma kienx jinkludi abbozz tal-kuntratt bil-kundizzjonijiet tal-emfitwesi sabiex l-offerenti jkunu jafu b'mod ċar x'inhu mistenni minnhom u b'hekk tiġi assigurata t-trasparenza u l-ekwità;

16. Huwa stramb kif **il-format illi intuża f'din l-RFP huwa għal kollox differenti minn dak illi jintuża s-soltu** fejn jidħol it-trasferiment tal-art tal-Gvern. Normalment, talli sejħiet għall-offerti kienu jinkludu *project description* dettaljata, il-kundizzjonijiet kollha marbuta mat-trasferiment tal-art u l-valur minimu mistenni minn l-offerent. Din l-RFP la kien fih *project description* dettaljata, la kien fih il-kundizzjonijiet kollha marbuta mat-trasferiment tal-art u lanqas il-valur minimu mistenni mill-offerent. Barra minn hekk, tradizzjonalment, kull ma kien ikun mitlub mill-offerent kien illi jimla l-prezz fl-ispazju allokat u jelenka proposti addizzjonali li seta' kellu f'paġna separata. Dan il-format kien jassigura trasparenza u ugwaljanza fost l-offerenti kollha, fejn mhux biss l-offerent kien ikun jaf mill-bidu x'qed jistenna mingħandu l-Gvern u x'inhuma l-kundizzjonijiet, imma anke l-kumitat ta' evalwazzjoni kien iqabbel *like with like.*

17. Huwa ta' tħassib ukoll kif, qabel ma ġie ffirmat il-kuntratt fi Frar 2017, **l-Offerent kien diġa għalaq numru ta' *"Booking Agreements"* ma' xerrejja prospettivi** u dan qabel lanqas biss kien għad għandu t-titolu tal-art u allura dan jindika illi l-Offerent kien jaf minn qabel illi l-offerta sottomessa minnu kienet se tiġi aċċettata mill-Gvern u dan minkejja illi l-proċess suppost kien għadu għaddej.

18. Jirriżulta ukoll **illi l-proġett hekk kif ġie sottomess mill-Offerent jmur kontra l-*Local Plan* eżistenti kif ukoll lanqas josserva l-kundizzjonijiet tal-*FAR Policy*** (vide "A Planning Policy Guide on the Use and Applicability Of the Floor Area Ratio (FAR)", May 2014 point 7.2, 7.10 and 7.14);

19. Jirriżulta illi ai termini ta' Leġislazzjoni Sussidjarja, LS 174.04 Regolamenti dwar l-Akkwist Pubbliku, ***Projects Malta* m'għandiex l-*istanding* neċessarju fil-liġi** biex toħroġ, tevalwa u taġġudika RFPs unilateralment waħedha u mingħajr l-involviment tad-Dipartiment tal-Kuntratti, u dan peress illi *Projects Malta* huwa elenkat taħt it-Tieni Skeda li tfisser illi bħala awtorità kontraenti taqa' taħt il-Kompetenza tad-Dipartiment tal-Kuntratti;

20. Għaldaqstant dan il-proċess kien jirrikjeda illi d-deċiżjoni dwar it-trasferiment tal-art tgħaddi għall-approvazzjoni tal-Parlament, ħaġa illi ma saritx;

Għalhekk qed nitlob lill-Uffiċċju tal-Awditur Ġenerali sabiex jinvestiga s-segwenti:

1. Jekk il-proċess tat-trasferiment ta' l-art in kwistjoni ssalvagwardjax u sarx a bażi tal-prinċipji **ta' governanza tajba,** kemm fil-ħruġ u fl-aġġudikazzjoni tal-*Request for Tender Proposals (RFP)* kif ukoll fil-kuntratt iffirmat innifsu.

2. Jekk il-proċess tat-trasferiment tal-art in kwistjoni ssalvagwardjax il-prinċipji **ta' trasparenza u ekwità** u jekk il-proċess assigurax illi l-offerenti potenzjali kollha ġew trattati b'mod ugwali u bl-istess proporzjon, kemm fil-ħruġ u fl-aġġudikazzjoni tal-Request for Tender Proposals (RFP) kif ukoll fil-kuntratt iffirmat innifsu.

3. Jekk artikolu 39 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja, LS 174.04 Regolamenti dwar l-Akkwist Pubbliku ġiex osservat.

4. Jekk artikolu 1 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja, LS 174.04 Regolamenti dwar l-Akkwist Pubbliku fid-Dispożizzjonijiet Ġenerali ġiex osservat.

5. Jekk kienx hemm negozjati bejn il-Gvern u DBSG wara li ġiet sottomessa l-offerta finali.

6. Jekk b'dan il-ftehim il-poplu Malti ġabx l-aħjar dħul possibbli minn dan is-sit ta' valur għoli ħafna meta wieħed iqis li jifforma parti mill-*Golden Mile* ta' Malta.

7. Jekk dan il-proġett hux se jesponi lit-*taxpayer* Malti u Għawdxi għal telf materjali in vista tal-fatt illi huwa pubblikament magħruf illi l-rilokazzjoni tal-ITS minn Pembroke għal Smart City se tiswa lill-Gvern minimu ta' €74 miljun, ammont illi huwa ferm ogħla mill-€15-il miljun illi l-Offerent se jħallas lill-Gvern.

8. Jekk l-andament u l-proċedura addottati fil-proċess kollhu li wassal għall-kuntratt u l-fatt illi ai termini ta' Skeda 2 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja, LS 174.04 Regolamenti dwar l-Akkwist Pubbliku, Projects Malta Ltd m'għandiex l-*istanding* neċessarju fil-liġi biex toħroġ, tevalwa u taġġudika RFPs unilateralment waħedha u mingħajr l-involviment tad-Dipartiment tal-Kuntratti, jirrendux il-kuntratt iffirmat ivvizzjat.

9. Jekk it-trasferiment osservax il-provedimenti ta' Kapitolu 268 Att dwar it-Trasferiment ta' Artijiet tal-Gvern.

Qiegħed nikkopja b'din l-ittra liċ-Chairman tal-PAC, l-Onorevoli Tonio Fenech, sabiex fl-ewwel opportunità xierqa jara li din l-ittra tiġi mgħoddija wkoll lilek formalment mill-PAC skont il-proċedura stabbilita sabiex inti tkun tista' tmexxi bl-investigazzjoni tiegħek.

Simon Busuttil
Kap tal-Oppożizzjoni

cc. Onorevoli Tonio Fenech, Chairman, Public Accounts Committee