Stqarrija Ministerjali mill-Ministru fl-Uffiċċju tal-Prim Ministru Konrad Mizzi fuq dwar l-investiment li ser isir fuq l-art tal-ITS f'San Ġiljan.

Sur President,

Nhar il-Ħamis li għadda tħabbar l-akbar investiment minn investitur lokali f'pajjiżna b'konċessjoni tal-art f'San Ġiljan. Investiment ta' 300 miljun ewro.

It-turiżmu huwa wieħed mill-muturi ekonomiċi ta' pajjiżna. Għaldaqstant, sabiex Malta tibqa' kompetittiva f'dan is-settur trid tibqa' taġġorna ruħha, u dejjem naraw kif ser intejbu u ngħollu l-livell tal-prodott turistiku tagħna biex nattiraw turisti *upmarket* li jħallu aktar valur fl-ekonomija ta' pajjiżna. Dan hu x-xogħol li qed jagħmel il-kollega l-Ministru Edward Zammit Lewis, flimkien mal-Malta Tourism Authority. Din hija r-raġuni għalfejn ir-reputazzjoni ta' pajjiżna bħala destinazzjoni llum-il ġurnata kibret internazzjonalment. Malta, saret destinazzjoni għas-sena kollha u mhux għas-sajf biss kif kienet rinomata sa ftit taż-żmien ilu. Rajna wkoll diversi mezzi tax-xandir internazzjonali li jpoġġu lil Malta fuq quddiem nett tar-*reviews* tagħhom bħala waħda mill-aktar destinazzjonjiet sbieħ u interessanti fid-dinja.

Aħna rridu li nibqgħu dejjem intejbu l-prodott tagħna u kien għalhekk li dan il-Gvern, permezz ta' Projects Malta ħareġ *Request for Tender Proposals* għall-konċessjoni ta' din l-art fis-sit preżenti tal-ITS f'San Ġiljan. Ridna nirriġeneraw sit li huwa *prime tourism site* u naċċertaw ruħna li jkun proġett li joħloq *market niche* oħra għal pajjiżna. Il-ħsieb tagħna dejjem kien li ż-żona fejn hemm l-Istitut tal-Istudji Turistiċi f'San Ġiljan tiġi riġenerata f'żona turistika, ta' divertiment, attivitajiet kummerċjali innovattivi, spazji pubbliċi miftuħa, residenzi u parkeġġi.

Il-proposta li daħlet mill-investitur kienet waħda li tilħaq il-miri kollha li l-Gvern xtaq. Dan il-proġett ser ikun ta' *mixed tourism development*. Qiegħed inpoġġi fuq il-Mejda tal-Kamra l-kuntratt tat-trasferiment tal-art bl-*annexes* kollha. Fil-fatt nhar il-Ħamis stess ma kellniex problema nippubblikaw il-kuntratt u lbieraħ ippubblikajna wkoll l-*annexes*. Bi qbil, ilbieraħ stess tajna aktar ħin biex ikun hemm skrutinju ta' dawn il-kuntratti, inkluż l-*annexes*.

Xtaqt nibda billi nitkellem dwar fattur importanti; l-impatt li dan il-proġett ser iħalli fuq l-ekonomija tal-pajjiż. Dan il-proġett se joħloq dak li jissejjaħ l-*induced output multiplier effect*. Dan ifisser li l-ekonomija tal-pajjiż fl-ewwel għaxar snin ser tkun qiegħda tiggwadanja €800 miljun. B'mod speċifiku:

- Fl-ewwel fażi fis-settur ta' kostruzzjoni;
- Aktar flus fil-but tan-nies permezz tal-postijiet tax-xogħol iġġenerati kemm waqt li jkun qiegħed jinbena dan il-proġett u kemm meta jibda jopera; u

- *Ripple effect* f'setturi oħra tal-ekonomija li indirettament jibbenefikaw minn dan il-proġett.

Ser ikun hemm impatt fuq l-ekonomija ta' pajjiżna wkoll għaliex il-Gvern ser ikun qiegħed idaħħal mal-€490 miljun fi dħul fl-ewwel għaxar snin ta' dan il-proġett. Dan ġej permezz tal-prezz innegozjat mal-investitur u f'taxxi diretti u indiretti.

Dan il-proġett ser iwassal għal ħolqien ta' impjiegi ta' kwalità u ser jiġġenera 1,500 post tax-xogħol ġdid fis-settur tas-servizzi. Dawn l-impjiegi ser jiġu ġġenerati fl-oqsma tar-*retail*, amministrazzjoni, *leisure, entertainment* u ospitalità.

Sur President, il-Gvern kellu l-ħsieb li ż-żona mhux biss tiġi rriġenerata fl-ogħla livell, iżda li għall-art pubblika jitħallas prezz ġust li jirrifletti s-suq. Minflok intużaw proċessi antikwati biex ikun stmat il-valur tal-art, tqabbdet il-kumpanija internazzjonali Deloitte, biex tagħmel il-valutazzjoni. Il-valutazzjoni saret b'mod indipendenti u *at arm's length* mill-Gvern.

Għalhekk xtaqt nispjega l-proċess li wassal biex l-ammont li tħallas għal kull metru kwadru minn dan il-konsorzju privat huwa l-akbar ammont li qatt tħallas għal konċessjoni ta' art pubblika. Dan il-mekkaniżmu innovattiv li ntuża għall-valur tal-art se jibda jintuża għal proġetti oħrajn simili fil-ġejjieni. Din il-konċessjoni tal-art għaddiet mill-proċeduri kollha stipulati li inkludew ukoll sejħa pubblika biex ingħatat għas-somma ta' €56 miljun u kważi €4 miljun f'taxxi, jiġifieri total ta' €60 miljun.

Kif diġà sar fil-jiem li għaddew mal-mezzi tax-xandir, xtaqt nispjega l-proċess ta' kif ingħata dan il-kuntratt:

- Fit-13 ta' Novembru 2015 il-Gvern, permezz ta' *Projects Malta*, ħareġ notifika għall-proposti ta' *tender* fil-Gazzetta tal-Gvern, u fl-*EU Journal*.
- Sad-*deadline*, daħlu għall-proġett konsorzju magħmul minn SD holdings, Seabank Hotel and Catering, u Seaport Franchising Ltd.
- Wara li saret l-evalwazzjoni meħtieġa skont kif inhu stabbilit u skont ir-regolamenti, fit-12 ta' Frar 2016, dan il-konsorzju ġie ddikjarat bħala l-*preferred bidder* skont ir-rakkomandazzjoni tal-kumitat tal-evalwazzjoni li ra li ntlaħqu l-miri amministrattivi, tekniċi u finanzjarji tas-sejħa.
- Minn hawnhekk, Deloitte Services Ltd, bħala waħda mill-akbar kumpaniji professjonali f'dan il-qasam, tqabbdet sabiex tistabbilixxi prezz raġonevoli għall-art proposta.
- Fl-ewwel ta' Frar ta' din is-sena, sena wara li kien innominat bħala l-*preferred bidder*, il-konsorzju ġie mogħti l-konċessjoni ta' din l-art.
- Saret ukoll konsultazzjoni sħiħa mad-Dipartiment tal-Artijiet. U minn hawn irrid nirringrazzja lis-Segretarju Parlamentari għall-Ippjannar u s-Simplifikazzjoni

Amministrattiva tal-kontribut għaqli u siewi tagħha f'dan il-proċess kif ukoll lill-esperti li ħadmu magħha.

Dan huwa l-proċess li mexxa Projects Malta biex jingħata dan il-kuntratt bl-aktar mod trasparenti u serju possibbli.

Ladarba użajna proċess indipendenti biex nivvalutaw l-art, xtaqt nispjegah ukoll. Tajjeb li ngħid li dan sar minn kumpanija rinomata internazzjonalment u li hija waħda mill-*Big 4* fil-qasam tagħha.

Il-kumpanija Deloitte ġiet ingaġġata biex tagħmel din il-valutazzjoni fl-2016 minn Projects Malta. X'għamlet Deloitte?

- Saret analiżi dettaljata tar-rapporti li ġew sottomessi mill-*bidders* u l-*economic impact assessments* li ġew ippreparati mill-*bidders*.
- Saru laqgħat ma' diversi *stakeholders* li huma involuti fi proġetti fl-inħawi ta' San Ġiljan, ma' periti indipendenti mill-proġetti, u ma' rappreżentanti tal-Malta Developers Association.
- Deloitte użat metodu internazzjonali ta' valutazzjoni li permezz tiegħu l-*valuation* tal-art ġiet ikkalkulata abbażi ta' dik li ssottometta l-*bidder* fl-RFP.
- Wara konsultazzjonijiet u *benchmarking analysis* li saru mid-Deloitte, ġew imqabbla mal-prezzijiet tas-suq ir-riżultati ta' intrapriżi oħra li huma involuti fl-istess qasam ta' negozju. Il-kumpanija Deloitte irrevediet l-*assumptions* tagħha biex jirriflettu l-prezzijiet tas-suq. B'dan l-eżerċizzju kompla jitla' l-valur tal-art.
- Wara konsultazzjonijiet mas-Segretarjat Parlamentari responsabbli mil-Lands, biex naraw li nkunu konformi mar-riformi li qegħdin isiru, ġie addottat metodu ta' evalwazzjoni magħruf bħala r-*Residual Value Approach.* Wara li ġew ttestjati ir-riżultati li saru qabel abbażi tal-*cashflows valuation* ġiet ikkonfermata l-valwazzjoni wara li qablu ż-żewġ riżultati kkumparati flimkien. Dan il-metodu biex tiġi kkonfermata l-valwazzjoni dejjem sar mill-kumpanija Deloitte.
- Abbażi tal-*evaluation exercise* li sar, ġie stabbilit valur għall-art ta' €56 miljun, mingħajr ma wieħed jinkludi *stamp duties* u taxxi oħra li flimkien iġibu t-total tad-dħul tal-Gvern għal dan il-proġett għal madwar €60 miljun.

Tajjeb li ngħid li dan il-metodu ta' valwazzjoni ser jintuża bħala *benchmark* għall-proġetti fil-futur.

Xtaqt ukoll inqabbel il-valutazzjoni tal-art tal-ITS għal dan il-proġett ma' proġetti oħra li ngħataw f'amministrazzjonijiet preċedenti bil-proċess antikwat ta' qabel.

L-art ta' Manoel Island u Tigné ngħatat għall-figura ta' €345 kull metru kwadru *footprint*, jiġifieri mhux *gross floor area*, skont kemm tibni sulari, iżda ta' kemm hemm art. Din l-

art intużat primarjament bħala *residential*, għax s'issa ovvjament ma nbnietx lukanda. B'kuntrast, l-art li qed nitkellmu dwarha llum, tal-ITS, ingħatat għal €2,300 kull metru kwadru *footprint*. Din hija differenza kbira. Li kieku l-Gvern ta' dak iż-żmien addotta l-istess tip ta' valutazzjoni, il-Gvern kien jiġbor €95 miljun iżjed mill-art ta' Manoel Island u Tigné. Tajjeb li ngħidu li fil-każ ta' Tigné u Manoel Island il-*premium* li tħallas sal-lum jammonta biss għal €12.9 miljun u tħallas fuq medda ta' sitt snin mingħajr imgħax.

Fil-każ tal-proġett ta' Fort Cambridge, li bir-rati l-antiki l-art ingħatat b'€55.6 miljun, l-art ivvalutata b'dawn ir-rati l-ġodda kien ikollha valur ta' madwar €82 miljun.

Fil-każ ta' Pender Ville, fejn l-art dak iż-żmien ġiet stmata għal €24.7 miljun, bir-rati l-ġodda kienet tiġi tiswa madwar €90 miljun. Id-differenza hija minħabba l-metodu differenti ta' valutazzjoni.

Tajjeb li wieħed jikkompara *like with like* b'partijiet differenti ta' proġetti oħra skont kif ġew ivvalutati dak iż-żmien.

Irrid nagħmel referenza wkoll għal propretajiet simili li ngħataw f'amministrazzjonijiet preċedenti u li juru l-prezzijiet għall kull metru kwadru li ġew ivvalutati dak iż-żmien. Li kieku wieħed kellu jqabbel il-prezz valutat illum tal-art fuq bażi ta' *footprint,* il-prezz jiġi 'l fuq minn €2,300 kull metru kwadru. Dan jikkuntrasta ma' konċessjonijiet oħra li ngħataw qabel, bħal fil-każ ta' Ħal Ferħ li ngħata bi prezz ta' €126.07 kull metru kwadru. Rigward Ħal Ferħ tajjeb ngħid li l-*local plan* kien inbidel qabel l-elezzjoni u dan *allows residential* development. Għal dan il-prezz li tħallas kien ta' €126.07 kull metru kwadru b'kuntrast mal-€2,300 kull metru kwadru li qed nitkellmu fuqu f'dan il-każ. Kif diġà għedt, Manoel Island u Tigné ngħataw għall-prezz ta' €345 ewro kull metru kwadru.

Però l-iktar wahda interessanti hija r-rata ta' *ground rent* għall kull metru kwadru ta' *footprint* fi Smart City. Il-figura hija ta' madwar 40 ċenteżmu! X'differenza mill-valutazzjoni independenti li addottajna aħna. U tajjeb ngħid li l-*concessioner* fi Smart City jista' jikri u anke jagħmel *sub-leases* tal-art. Jiġifieri tajjeb li wieħed jagħmel daqsxejn ta' paragun.

Xi rrid ngħid b'dan l-argument? Irrid nenfasizza li bdilna l-mekkaniżmu sabiex nassiguraw li din l-art, li hija *prime site* fil-bajja ta' San Ġorġ, tiġi vvalutata bi prezz ġust u *fair*, u li nassiguraw li l-Gvern jagħti valur ta' konċessjoni ġusta.

Is-€56 miljun tal-konċessjoni ġiet stmata b'dawn il-valuri:

- *Residential & Office Use* bi prezz ta' €1,250 kull metru kwadru ta' *net floor area*, jiġifieri jekk ittella' 50 sular u kull sular ikun fih 200 metru kwadru, trid tħallas fuq kull metru kwadru fuq kull sular;
- *Retail Development*, bi prezz ta' €325 kull metru kwadru ta' *gross floor area*;

- Faċilitajiet t’ospitalità, b’rata ta’ €50 kull metru kwadru ta’ *gross floor area*;

Il-kera fuq iċ-ċens perpetwu ta’ 99 sena fuq il-*hospitality* u *commercial facilities* hija ta’ €393,000 fis-sena.

Il-kera fuq l-appartamenti sakemm jinfdew iċ-ċnus se jkun ta’ €175,000 fis-sena.

Kunċett ġdid li daħal f’dan il-mekkaniżmu, bis-saħħa tal-Onor. Deborah Schembri, jipprovdi li meta jiġu approvati l-pjanti finali tal-proġett – li jekk joħroġ li fil-permessi approvati jkun hemm iżjed *development area* minn dak li kien il-mudell maħsub u li nħadmet fuqu l-istima, il-prezz awtomatikament jiżdied u d-dħul tal-Gvern jiżdied *accordingly*. Naħseb li din hija xi ħaġa pożittiva u innovattiva.

Issa li spjegajt ukoll il-mekkaniżmu ta’ kif ġiet valutata l-art għal dan il-proġett, nixtieq nikkjarifika li ma kienx hemm bżonn ta’ riżoluzzjoni parlamentari biex tingħata l-konċessjoni ta’ din l-art għal dan il-proġett minħabba li nħarġet sejħa għall-offerti, li ġiet ippubblikata mhux biss fil-Gazzetta tal-Gvern kif titlob il-liġi, iżda wkoll fil-Ġurnal Ewropew.

Kien hemm rapporti fil-mezzi tax-xandir li kienu qed jgħidu li l-Gvern ser iħallas iktar għar-rilokazzjoni tal-ITS fi Smart City milli ser jieħu tal-art. Din hija ’l bogħod mill-verità għaliex il-valur li se nieħdu ser ikun ferm ikbar, kif spjegajt. Apparti li kieku l-Gvern kellu jibni skola tat-turiżmu bħal dik li għandna llum, l-ispiża kienet tkun stmata għal *circa* €6 miljun, iżda l-Gvern u l-Ministeru tat-Turiżmu, permezz ta’ finanzjament privat innovattiv, għandhom viżjoni li flimkien mas-settur privat joħolqu kampus għal studji turistiċi li joffri l-aqwa *tuition* fis-settur għal studenti Maltin kif ukoll barranin. Fil-fatt l-investiment li qed jissemma fi Smart City jinkludi mhux biss skola, iżda wkoll lukanda tal-ogħla livell li sservi bħala bażi għat-tagħlim tal-istudenti, residenzi u *dormitories* għall-istess studenti, kif ukoll uffiċċji amministrattivi u l-infrastruttura meħtieġa bħal *water, sewage and electricity infrastructure*.

Dan ser ikun investiment fl-istudenti li jixtiequ jibnu karriera f’dan il-qasam bi kwalifiki rikonoxxuti fuq livell internazzjonali. Ser ikun kampus fejn ma jsirux biss studji akkademiċi, iżda fejn l-istudenti jkunu jistgħu jakkwistaw l-esperjeza u t-taħriġ meħtieġ. Waqt li Malta qed ikollha rekord ta’ turisti u qed tippożizzjona ruħha biex tattira aktar turisti f’pajjiżna, il-Gvern qed jaħdem biex jattira aktar studenti Maltin f’dan is-settur u jibnu karriera. Il-Gvern qed jaħdem ukoll biex iħajjar studenti barranin biex jiġu jistudjaw f’dan iċ-ċentru f’pajiżna.

Grazzi, Sur President.