



COMUNE DI CARONNO PERTUSELLA (VA)

**Bando di gara relativo alla progettazione esecutiva, la realizzazione chiavi in mano e la locazione finanziaria (*leasing in costruendo*) di una nuova Scuola Materna in Caronno Pertusella, località Bariola**

**QUESITI**

| CHIARIMENTO RICHIESTO  | RISPOSTA  |
|--|---|
| In merito al bando in oggetto, non essendoci esplicito richiamo nel bando e lasciando la normativa possibilità di scelta all'ente appaltante, sono con la presente a chiedere di voler precisare se l'associazione temporanea che si intenderebbe ammettere alla gara debba avere necessariamente come mandataria il soggetto realizzatore ovvero il soggetto finanziatore (ovvero, sia ugualmente ammessa la candidatura dell'ATI purchè complessivamente siano rispettati i requisiti richiesti, a prescindere dalla capogruppo) | <i>Il bando di gara lascia facoltà ai soggetti in ATI di individuare il mandante ed il mandatario, senza vincolare lo status di mandatario al fatto di essere soggetto finanziatore o soggetto realizzatore.<br/>Lo stesso bando specifica analiticamente, comunque, i requisiti che devono essere posseduti dai soggetti in ATI, a seconda che trattasi di soggetto finanziatore o di soggetto realizzatore.</i> |

| CHIARIMENTI RICHIESTI  | RISPOSTE  |
|--|---|
| Premesso che il capitolato speciale d'appalto di gara in oggetto (Capitolato Speciale Punto 8 "interessi di mora") dispone che in caso di ritardato pagamento delle rate del canone, la misura del tasso di interesse moratorio è stabilita nella misura del tasso di interesse legale del trentesimo giorno successivo alla scadenza della singola rata, voglia codesta spett.le Amministrazione confermare che il saggio di interessi in caso di ritardati pagamenti è da intendersi, come da normativa vigente, ai sensi dell'art. 5 del D.Lgs. 9 ottobre 2002, n° 231; al riguardo si evidenzia che eventuali disposizioni contrarie alla normativa specifica (D.Lgs. 231/2002) risultano nulle (Cons. Stato, sentenza n° 1638 del 12.04.2005 e sentenza n° 469 del 02.02.2010). | <i>Si applica l'art. 5 del D.lgs. 9 ottobre 2002 n. 231</i> |

Premesso che:

- la procedura di gara è stata indetta ai sensi dell'art. 160 bis del D.Lgs. 163/2001 per cui, in caso di partecipazione in ATI, il soggetto realizzatore ed il soggetto finanziatore saranno responsabili ciascuno per le proprie specifiche obbligazioni assunte,
- la Stazione Appaltante svolgerà le funzioni di autorizzazione, controllo e sorveglianza dei lavori, emettendo i certificati di pagamento dei SAL e del saldo finale, in conformità a quanto previsto al punto 6 del capitolato Speciale d'Appalto,

voglia codesta Spettabile Amministrazione confermare che il finanziatore resta escluso da qualsivoglia responsabilità verso la Stazione Appaltante e/o Impresa costruttrice per sospensione dei lavori, ritardi nella consegna della progettazione dell'opera, vizi palese o occulti, difetti di costruzione, etc ...

Voglia codesta Spettabile Amministrazione, inoltre, confermare che, atteso il principio di separazione delle responsabilità di cui in premessa, la Stazione Appaltante non potrà procedere alla sospensione dei canoni e/o decurtazioni dei canoni (anche a titolo di penali ai sensi dei punti 6 - 11 - 28 del CSA), in caso di inadempimenti da parte del Soggetto Realizzatore. Le eventuali penali inerenti l'esecuzione dell'opera e/o della progettazione esecutiva ed il ritardo nella progettazione esecutiva e/o nel termine per l'ultimazione dei lavori dovranno essere comminate direttamente al Soggetto Realizzatore ovvero essere decurtate sugli stati di avanzamento lavori liquidati dal Soggetto Finanziatore al Soggetto Realizzatore, previa approvazione della Stazione Appaltante.

*Le responsabilità dei soggetti in ATI sono distinte a seconda che trattasi di soggetto finanziatore o di soggetto realizzatore. Ciascuno dei soggetti in ATI è responsabile per le proprie specifiche obbligazioni assunte. I canoni del leasing decorrono, come precisato nel bando, dall'intervenuta consegna dell'opera conclusa e collaudata. I canoni del leasing sono fissi e non sono decurtabili, salva la sola previsione di rideterminazione prevista dal punto 23.3 del CSA.*

Voglia codesta Spettabile Amministrazione confermare che, in caso di partecipazione in ATI, il Soggetto Finanziatore potrà partecipare anche come mandante di un costituendo raggruppamento di imprese.

*Il finanziatore può partecipare in ATI anche come mandante oppure come mandatario.*

Voglia codesta Spettabile Amministrazione confermare che il canone determinato in contratto verrà aggiornato, fermo restando lo spread aggiudicato in gara, il giorno della decorrenza del leasing prendendo l'IRS 20 rilevabile dal quotidiano "il sole 24 ore", il giorno lavorativo precedente la decorrenza dello stesso contratto

*Il tasso applicato alla locazione finanziaria sarà fisso, assumendo a riferimento il tasso EURIRS 20 anni, rilevabile dal quotidiano "Il Sole 24 ore" il giorno lavorativo antecedente la data stabilita per la presentazione dell'offerta, come espressamente indicato nel bando.*

Voglia codesta Spettabile Amministrazione confermare che la base su cui calcolare il riscatto del 10% dell'opera sarà l'importo dei lavori (soggetto a ribasso) al netto degli oneri della sicurezza.

*Il riscatto finale è pari al 10% del valore complessivo stimato del servizio di locazione finanziaria.*

Premesso che come da normale prassi finanziaria tutte le imposte e tasse relative alla stipula del contratto di cessione del diritto di superficie saranno in carico al Soggetto Finanziatore, voglia codesta Spettabile Amministrazione confermare che tutte le spese, imposte e tasse relative al trasferimento del diritto di proprietà degli impianti al momento di esercizio del riscatto saranno a carico della Stazione Appaltante

*Si conferma che al momento del riscatto del diritto di proprietà e del manufatto le imposte e tasse relative al trasferimento di proprietà saranno a carico della Stazione Appaltante.*

Voglia codesta Spettabile Amministrazione confermare che l'imposta relativa ai canoni leasing (D.L. 223/06 – L. 248/06) verrà corrisposta dal Soggetto Finanziatore e riaddebitata al Comune

*Come previsto dalla normativa l'imposta di registro relativa al contratto di leasing, verrà corrisposta dal soggetto finanziatore e riaddebitata al Comune.*

Voglia codesta Spettabile Amministrazione confermare che l'I.C.I. non è dovuta; al riguardo si rappresenta che la Legge 23 luglio 2009, n° 99 ha modificato l'articolo 3 del D.Lgs. 20 dicembre 1992, n° 504, in materia di I.C.I.

*Si conferma che l'ICI non è dovuta.*

Voglia codesta Spettabile Amministrazione confermare che l'Utilizzatore, con decorrenza dal verbale di collaudo provvisorio o verbale di consegna anticipata dell'Immobile e fino al termine della locazione finanziaria, si impegna a stipulare un'assicurazione "Polizza Globale Fabbricati – all risk" sull'Immobile oggetto di locazione finanziaria; voglia inoltre codesta Spettabile Amministrazione confermare che l'Utilizzatore avrà cura di includere, fra gli assicurati, anche il finanziatore quale proprietario dell'Immobile.

*Il Comune, in qualità di utilizzatore della struttura in leasing, provvederà al perfezionamento di apposita polizza globale fabbricati "all risk" con decorrenza dal collaudo provvisorio. La copertura assicurativa prevederà anche i rischi di locazione a favore del proprietario della struttura utilizzata*

Voglia codesta Spettabile Amministrazione confermare che, in caso che l'Ente opti per la facoltà di non eseguire direttamente la manutenzione straordinaria, tutti i rapporti che dovessero nascere da questa obbligazione saranno risolti tra l'Utilizzatore ed il Soggetto Realizzatore e pertanto l'Ente pagherà il corrispettivo per il rimborso delle spese direttamente al Soggetto Realizzatore, il quale provvederà ad emettere regolare fattura per le prestazioni concordate.

*La disciplina dei rapporti fra Stazione Appaltante ed aggiudicatario in merito alla manutenzione straordinaria del manufatto è definita al punto 1a del CSA. Si riporta per estratto la parte rilevante rispetto alla richiesta di chiarimento formulata: "La manutenzione straordinaria dell'immobile, con le modalità e tempistiche stabilite nel piano di manutenzione dell'opera (elaborato obbligatorio allegato al progetto esecutivo), successivamente all'effettuazione del positivo collaudo finale, sarà a cura dell'Aggiudicatario. La stima economica degli interventi da effettuare dovrà essere previamente sottoposta, di volta in volta, all'Amministrazione Comunale per la relativa autorizzazione e dovrà essere computata con riferimento all'elenco prezzi regionale al momento vigente e con applicazione del ribasso economico offerto in sede di gara. L'Amministrazione Comunale si riserva di effettuare proprie verifiche, anche in corso d'opera, circa la corretta esecuzione, rispetto a quanto autorizzato, degli interventi eseguiti il cui inizio o programmazione devono essere tempestivamente comunicati. Sono fatti salvi eventuali interventi straordinari derivanti da cause imprevedibili e imprevedibili di estrema urgenza che possano compromettere l'incolumità delle persone ovvero l'integrità delle cose.*

*Il rimborso delle spese per la manutenzione straordinaria sostenute dall'aggiudicatario nel trimestre solare di riferimento, sarà eseguito direttamente dall'Amministrazione Comunale in seguito al ricevimento di formale richiesta successivamente alla sopraccitata verifica circa la buona esecuzione. Tali costi sono pertanto esclusi dal canone di locazione finanziaria. Nel biennio intercorrente tra il collaudo provvisorio e il collaudo definitivo, l'aggiudicatario è tenuto alla garanzia per la difformità e i vizi dell'opera. E' comunque facoltà dell'Amministrazione Comunale eseguire direttamente la manutenzione straordinaria previo accordo con l'Aggiudicatario".*

Voglia codesta Spettabile Amministrazione confermare che, ai sensi del comma 5 dell'Art. 113 del D. Lgs. 163 / 2006, la garanzia fideiussoria definitiva sarà svincolata al termine dei lavori, cioè alla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio.

*Si conferma. Sulla decorrenza dello svincolo della garanzia fidejussoria definitiva si applica il comma 5 dell'art. 113 del D.Lgs. 163/2006.*

Premesso che al punto 2.2 del Disciplinare di gara, ai sensi dell'Art. 41 del D. Lgs. 163 / 2006, è richiesto di inserire la copia dei bilanci 07/08/09 del Soggetto Finanziatore, voglia codesta Spettabile Amministrazione chiarire che cosa si intenda con "valore non inferiore a €. 2.500.000,00"

*Leggasi "fatturato globale d'impresa"*

Premesso che "non è prevista l'applicazione di oneri di prefinanziamento" così come indicato negli atti di gara, voglia codesta Spettabile Amministrazione confermare che in caso di ritardo nell'esecuzione / consegna finale dei lavori rispetto all'offerta di gara, per cause e/o richieste imputabili alla stazione appaltante (esempio sospensione lavori, proroghe per varianti, etc.), i maggiori oneri di prefinanziamento derivanti da suddetto ritardo saranno riconosciuti dalla stazione appaltante al soggetto finanziatore.

*Come indicato nel bando di gara si conferma che non è prevista l'applicazione di oneri di prefinanziamento e che i canoni di leasing decorrono dalla data di positivo collaudo finale provvisorio delle opere. Si rammenta che i tempi di esecuzione dell'opera e quindi indirettamente i tempi per arrivare al collaudo provvisorio costituiscono parametro di offerta valutato in sede di gara, secondo lo schema indicato nel bando*

Tali maggiori oneri saranno liquidati ad avvenuto collaudo e calcolati applicando il tasso EURIBOR 3ML (360) maggiorato dello spread offerto in gara, sulle somme pagate dal soggetto finanziatore ed autorizzate dalla stazione appaltante, per il periodo di ritardo e fino ad avvenuto collaudo.

Premesso che:

- la procedura di gara è stata indetta ai sensi dell'Art. 160 bis del D. Lgs. 163 / 2006 per cui, in caso di partecipazione in ATI, il soggetto realizzatore ed il soggetto finanziatore saranno responsabili ciascuno per le proprie e specifiche obbligazioni assunte,
- la Stazione Appaltante svolgerà le funzioni di autorizzazione, controllo e sorveglianza dei lavori, emettendo i certificati di pagamento dei SAL e del saldo finale, in conformità a quanto previsto al punto 6 del Capitolato Speciale d'Appalto,

voglia codesta Spettabile Amministrazione confermare che, nei casi di risoluzione del Contratto di Leasing per inadempimenti da parte del Soggetto Realizzatore, per impossibilità sopravvenuta ovvero nei casi di recesso da qualsiasi causa determinata da parte del Comune dal contratto di locazione finanziaria prima della presa in consegna, da parte dell'Utilizzatore, dell'Immobile completo dei lavori realizzati (e, pertanto, prima che sia cominciato a decorrere il Contratto), la Stazione Appaltante dovrà provvedere a:

*Si rinvia espressamente a quanto indicato ai punti 33, 34 e 35 del CSA, richiamando in particolare quanto previsto ai punti 35.2 e 35.4.*

- rimborsare al Soggetto Finanziatore tutte le somme che lo stesso avrà anticipato a qualsiasi titolo per l'esecuzione dei lavori e/o per le spese, imposte e tasse nonché qualsiasi onere o tributo connessi al presente contratto;

Voglia codesta Spettabile Amministrazione confermare che in caso di risoluzione dal contratto di leasing per inadempimento, per impossibilità sopravvenuta ovvero nei casi di recesso da qualsiasi causa determinata da parte del Comune dal contratto di leasing dopo la presa in consegna / collaudo dell'Immobile da parte della stazione appaltante, il Soggetto Finanziatore avrà diritto, come da corretta prassi finanziaria, al pagamento di tutti i canoni scaduti e non saldati, con i relativi interessi di mora, ed al pagamento di tutti i canoni residui a quel momento ancora da

*Come esplicitato al punto 13 del CSA*

rimborsare attualizzati, maggiorati dal prezzo di riscatto.  
Il tasso di attualizzazione sarà l'IRS 20 rilevato da quotidiano "Il Sole 24 ore", il giorno lavorativo precedente la presentazione dell'offerta, cioè il tasso base IRS del contratto di Locazione Finanziaria.

| CHIARIMENTI RICHIESTI                                 | RISPOSTE  |
|---|---|
| E' disponibile il progetto definitivo in formato DWG? | <i>L'intero progetto non è disponibile in formato dwg, tuttavia sono disponibili, nel predetto formato, gli elaborati architettonici. Per richiedere tali files è possibile contattare l'Ufficio Tecnico Lavori Pubblici, come indicato nel bando per la presa visione degli elaborati cartacei.<br/>Nella documentazione tecnica progettuale (progetto definitivo approvato dalla Giunta Comunale) sono incluse la relazione geologica, la relazione previsionale del clima acustico e l'analisi dei requisiti acustici passivi.</i> |

| CHIARIMENTI RICHIESTI  | RISPOSTE  |
|--|---|
| Le spese tecniche in riferimento al progetto esecutivo, sono da ritenersi incluse nel valore dell'immobile corrispondente a € 1.735.000? | <i>Il QTE (quadro tecnico economico) ammonta a complessivi € 2.130.000,00 (vedi Capitolato Speciale d'Appalto pagg. 5 e 6). Gli oneri relativi alla predisposizione del progetto esecutivo sono a carico del concorrente. Tali oneri sono pertanto esclusi dalla locazione finanziaria</i>  |
| La nomina della Direzione Lavori, spetta alla Stazione Appaltante o all'Aggiudicatario?  | <i>La nomina della Direzione Lavori spetta alla Stazione Appaltante (vedasi pag. 2 del bando). E' espressamente indicato che gli oneri per la Direzione Lavori rientrano fra le spese tecniche direttamente conferite dall'Amministrazione</i>  |
| Il compenso della Direzione Lavori, rientra nelle somme da finanziare con il leasing   | <i>SI. Rientrano nelle spese da finanziare con il leasing il valore dell'opera da realizzare (quantificato nel bando in € 1.735.000,00) e le spese tecniche direttamente conferite dall'Amministrazione (quantificate nel bando in € 115.466,76). Fra queste ultime rientra - vedi sopra - il compenso per la Direzione Lavori.</i> |
| La nomina della Coordinamento sicurezza in fase di esecuzione, spetta alla Stazione Appaltante o all'Aggiudicatario?                     | <i>La nomina del CSE spetta alla Stazione Appaltante (vedasi pag. 2 del bando). E' espressamente indicato che gli oneri per il CSE rientrano fra le spese tecniche direttamente conferite dall'Amministrazione.</i>   |
| Il compenso della CSE, rientra nelle somme da finanziare con il leasing?   | <i>SI. Rientrano nelle spese da finanziare con il leasing il valore dell'opera da realizzare (quantificato nel bando in € 1.735.000,00) e le spese tecniche direttamente conferite dall'Amministrazione (quantificate nel bando in € 115.466,76). Fra queste ultime rientra - vedi sopra - il compenso per il CSE.</i>              |

|  |  |
|--|--|
| <p>La nomina della Collaudatore, spetta alla Stazione Appaltante o all'Aggiudicatario?</p>   | <p><i>La nomina del Collaudatore spetta alla Stazione Appaltante (vedasi pag. 2 del bando). E' espressamente indicato che gli oneri per il collaudo rientrano fra le spese tecniche direttamente conferite dall'Amministrazione.</i></p>   |
| <p>Il compenso del collaudatore, rientra nelle somme da finanziare con il leasing?</p>   | <p><i>SI. Rientrano nelle spese da finanziare con il leasing il valore dell'opera da realizzare (quantificato nel bando in € 1.735.000,00) e le spese tecniche direttamente conferite dall'Amministrazione (quantificate nel bando in € 115.466,76). Fra queste ultime rientrano – vedi sopra – i compensi per i collaudi.</i></p>       |
| <p>Il compenso delle pratiche catastali, della certificazione energetica e del Certificato di prevenzione Incendi, rientra nelle somme da finanziare con il leasing?</p> | <p><i>SI. Rientrano nelle spese tecniche direttamente conferite dall'Amministrazione, ricomprese – come sopra specificato – nelle spese da finanziare con il leasing.</i></p>  |
| <p>Le spese tecniche per la validazione del Progetto esecutivo, sono da includere nel valore dell'immobile corrispondente a € 1.735.000?</p>                             | <p><i>NO. Il Bando (pagina 2) prevede espressamente che "Il compenso professionale per la validazione del progetto esecutivo è a carico del concorrente aggiudicatario e, pertanto, è escluso dalla locazione finanziaria. Il capitolato speciale d'appalto norma la procedura e la tempistica per l'operazione di validazione".</i></p> |
| <p>La nomina del validatore, spetta alla Stazione Appaltante o all'Aggiudicatario?</p>   | <p><i>Alla Stazione Appaltante tramite esperimento procedura di gara sulla base delle tariffe professionali</i></p>  |
| <p>Chi definisce l'importo dell'onorario del validatore?</p>   | <p><i>E' determinato dalla Stazione Appaltante a seguito della procedura di gara di cui sopra.</i></p>   |