



## PROVINCIA DI MANTOVA

*Settore Pianificazione Territoriale, Programmazione e Assetto del Territorio*  
**Servizio Navigazione e Portualità**

Venerdì 23 luglio 2010

**Affidamento in locazione finanziaria ai sensi dell'art. 160 bis del D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i. della progettazione definitiva-esecutiva e realizzazione di un capannone in acciaio nel porto di Mantova – Valdaro - Chiarimenti**

### DOMANDE

### RISPOSTE

1

Capogruppo-Mandatario in caso di ATI Si chiede di confermare che il soggetto designato quale capogruppo-mandatario in caso di partecipazione di R.T.I. costituito/costituendo tra soggetto Finanziatore e soggetto Realizzatore-Progettista debba essere unicamente il Finanziatore (vedi art.5 Disciplinare di gara) e non possa essere anche il Realizzatore.

Si conferma che il soggetto finanziatore riveste il ruolo di mandatario (v. art. 5 e allegato 1.c del Disciplinare di gara e art. 160-bis del D.Lgs. 163/2006). Resta fermo che trattandosi di un R.T.I. eterogeneo ciascun operatore assume responsabilità autonoma e separata.

2

Offerta economica

Si chiede di confermare che l'Offerta Economica debba essere espressa unicamente come "Importo del canone semestrale di locazione" (vedi art.8 Disciplinare) e non anche come ribasso sull'importo delle opere a base di gara.

Si conferma che l'Offerta Economica deve essere espressa come "*Importo del canone semestrale di locazione*" (vedi art. 8 Disciplinare e Allegato 3 - Modello di Offerta economica).

Resta inteso che nell'Offerta dovrà essere esplicitato l'ammontare complessivo delle "voci di spesa" indicate al punto 4.1 del Disciplinare da intendersi come "limite massimo" (v. art. 8, lett. c), del Disciplinare).

3

Penale per ritardata ultimazione\consegna opera

Si chiede di precisare se la penale, in caso di ritardata ultimazione delle opere nel termine contrattuale previsto (300 gg. n.c.), sia pari ad 1/1000 dell'importo complessivo dell'opera (vedi art. 4.2 del Disciplinare) o ad € 750 giornalieri per ogni giorno di ritardo (vedi art. 15.1 Schema contratto) o debba intendersi cumulativa di entrambe le voci.

Si conferma che nel caso di ritardo rispetto ai tempi di ultimazione e consegna dell'Opera, come offerti in sede di gara, saranno applicate entrambe le penali: i) la prima, una tantum, di valore pari a 1/1000 dell'importo complessivo dell'Opera; ii) la seconda pari ad €. 750,00 per ogni giorno di ritardo.

Per le modalità di applicazione delle due tipologie di penali si applicano le previsioni dell'art. 15 dello Schema di contratto da ritenersi, sul punto, prevalenti ed assorbenti rispetto all'art. 4.2. del Disciplinare.

Si chiede altresì di confermare, in linea anche con la recentissima giurisprudenza amministrativa (TAR Lombardia Brescia sez.II n.1675/2010), la netta separazione di responsabilità tra soggetto finanziatore e soggetto realizzatore, rispondendo ciascuno per l'obbligazione specificatamente assunta.

In merito al regime delle responsabilità tra i componenti dell'ATI si rinvia a quanto affermato al quesito n. 1, confermando che non vi è responsabilità solidale tra Soggetto Finanziatore e Soggetto Realizzatore

Trattandosi di attività radicalmente diverse ed eterogenee (servizi finanziari da una parte e esecuzione di lavori dall'altra) non dovrebbe sussistere alcun vincolo di solidarietà tra Finanziatore e Costruttore, non essendo in grado gli stessi di assolvere le reciproche obbligazioni. Il D.Lgs. 385/93 – Testo Unico delle leggi in materia bancaria e creditizia – all'art.106 comma 2 statuisce infatti che "Gli intermediari finanziari ... possono svolgere esclusivamente attività finanziarie, fatte salve le riserve di attività previste dalla legge". Il vincolo di solidarietà implicherebbe invece che la Società di leasing possa essere chiamata a rispondere delle obbligazioni del costruttore, facendosi carico di un'attività diversa da quella squisitamente finanziaria.

Pertanto il Finanziatore dovrebbe rimanere escluso da qualsivoglia responsabilità verso la Stazione Appaltante e/o l'Impresa costruttrice per errori progettuali, sospensione dei lavori, ritardi nella consegna della progettazione e/o dell'opera, vizi palesi o occulti, difetti di costruzione, etc.

4

Incongruenza nella formula di calcolo del canone

Si chiede di confermare il tenore della formula per il calcolo del canone così come indicata all'art. 23.2 dello

Occorre distinguere le fasi temporali in cui la formula è adottata ovvero:

nel disciplinare la formula non può contenere gli interessi di

Schema di Contratto, ossia:

$$C = [Q.E. + I - (R.F. \times (1 + rt) - 40)] * rt / [1 - (1 + rt) - 40]$$

Sembrirebbe infatti sussistere, tra il disciplinare e lo schema di contratto, una differenza probabilmente dovuta ad un refuso.

Manca nel disciplinare il riferimento (all'interno della formula) degli Interessi di Pre-locazione (I).

Si chiede quindi di risolvere la discrepanza per evitare il sorgere di incertezze causate da equivocità nei 2 documenti di gara.

5

Pesi e punteggi

Si ritiene che la suddivisione dei punteggi (50 e 50) tra offerta economica e tecnica non sia in

linea con lo scopo perseguito dal criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ossia quello di premiare l'offerta qualitativamente e tecnicamente più pregevole.

La tendenza della giurisprudenza amministrativa a riconoscere, nelle gare d'appalto da aggiudicare in base al criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, la legittimità dell'attribuzione di un peso percentuale maggiore in favore dell'elemento tecnico rispetto all'offerta economica pare confermata dalla recente decisione n. 4348/08 della sesta sezione del Consiglio di Stato.

Appare, in linea di principio, equilibrato un rapporto qualità-prezzo in cui è prevista l'assegnazione, al prezzo, di punti 30-35 su cento ed alla qualità tecnica punti 70-65 su cento, secondo un rapporto 1/3 - 2/3.

6

Se per soggetto aggiudicatario si intende l'ATI, tenuto conto che ciò implica che il contratto unico, ossia comprendente la progettazione, la realizzazione delle opere e la locazione finanziaria, dovrebbe essere stipulato con l'ATI, anche il diritto di superficie deve essere ceduto all'ATI?

7

Se riguardo l'argomento delle penali in caso di ritardata consegna dell'opera vi sia mancato riconoscimento di interessi di prelocazione ed eventuale compensazione tra la penale stessa e quanto dovuto al locatore finanziario;

8

Se la formalità riguardante la registrazione di ogni singola annualità si riferisce all'imposta dell'1% sui canoni di leasing;

9

Se, nonostante venga richiesto un tasso fisso, gli ipotetici interessi di mora saranno determinati sulla base del tasso Euribor 3 (tre) mesi;

10

Se nel corrispettivo della locazione finanziaria sono incluse tutte le tasse connesse alla proprietà dell'immobile incluse anche eventuali tasse che dovessero entrare in vigore successivamente alla stipula del contratto.

11

Il contenuto della BUSTA B - Offerta tecnica previsto in n. 12 schede di formato A3 (pagina 19 disciplinare di gara) è comprensivo delle schede tecniche

prelocazione in quanto non determinabili prima della gara. Al momento della stipula del contratto conosciamo i tempi e i costi che consentono di introdurre nella formula il valore esatto degli interessi di prelocazione.

Detti interessi saranno capitalizzati alla data di decorrenza del contratto di leasing e sommati quindi all'ammontare complessivo delle spese

Si conferma la legittimità della ripartizione dei punteggi contenuta nel Disciplinare, evidenziandosi che la normativa sul criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa lascia libera la stazione appaltante di ponderare il peso tra la parte qualitativa e la parte economica in funzione dell'oggetto dell'appalto.

Come previsto nel Disciplinare di gara (punto 3) con l'ATI aggiudicataria sarà stipulato un unico contratto disciplinante sia la progettazione e l'esecuzione dell'Opera che la locazione finanziaria propriamente detta, fermo restando che il soggetto finanziatore ed il soggetto realizzatore rimarranno responsabili, ciascuno, in relazione alla specifica obbligazione assunta. Contestualmente alla stipula del Contratto di leasing, l'Amministrazione costituirà in favore del soggetto finanziatore un diritto di superficie sull'area oggetto dell'intervento per un corrispettivo pari a zero €. Vedi schema di contratto Art. 8

Si conferma che la Provincia potrà compensare i crediti derivanti dall'applicazione della penale con quanto dovuto al locatore finanziario ovvero, in difetto, avvalersi della cauzione definitiva (art. 15.2 del contratto).

Si se per formalità si intende l'Imposta di registro degli atti conseguenti al contratto. Vedi Punto 7.3 dello schema di contratto.

Come specificato nello schema di contratto l'Art. 28.2 "gli interessi di mora saranno determinati sulla base del tasso Euribor 3 mesi tasso 365 vigente alla data di scadenza del pagamenti aumentato di un mezzo punto percentuale, calcolato sulla base di un anno (365 gg) per il numero effettivo di giorni trascorsi".

Sono da considerare tutte le tasse, attuali e/o future che sono funzione della proprietà del bene. Si conferma che il soggetto finanziatore non è soggetto passivo ICI.

Lo spirito è di raccogliere in 12 schede sintetiche tutte le informazioni. Tuttavia è ammesso che alle singole schede siano allegati ulteriori fogli di specifiche.

relative ai materiali o queste possono essere aggiunte?

12

Si richiede un chiarimento in merito al carico sulla pavimentazione interna e sui piazzali esterni definito nel "Capitolato Prestazionale" come "carico uniforme" di 20t/mq.

Si ritiene che tale valore non sia corretto e sia frutto di un errore di unità di misura: forse si intendeva indicare 2t/mq o 20 kPa (corrispondente alla pressione di circa tre livelli sovrapposti di container da 26 tonn/cad). Nel caso l'entità del carico sia confermata come da capitolato si osserva che tale valore risulta del tutto paragonabile alla pressione scaricata sul terreno all'imposta delle fondazioni della struttura ciò che imporrebbe (vista anche l'estensione delle aree di carico) il ricorso a fondazioni profonde.

13

Si richiede la possibilità di variare la struttura della copertura sostituendo quella prevista con un'unica falda per ciascuna campata con due capriate costituite da due falde per ciascuna campata.

14

Manutenzione straordinaria dell'immobile: premesso che all'art. 30.3 dello Schema

di Contratto viene indicato che "la manutenzione ordinaria dell'immobile in tutte le sue parti sarà a carico del soggetto utilizzatore" si chiede di confermare che anche la manutenzione straordinaria dell'Immobilabile, in tutte le sue parti, sarà a carico dal soggetto utilizzatore e pertanto esclusa dal presente appalto.

15

Oneri di prefinanziamento:

Si chiede di confermare che gli Interessi di preammortamento che matureranno su tutte le somme anticipate dal soggetto finanziatore, così come autorizzate dalla Stazione Appaltante, saranno calcolati al tasso Euribor 3Ml./365 rilevato dal quotidiano "Il Sole 24 ore" alla data di erogazione dei pagamenti, maggiorato dello spread offerto in gara, fino alla data di firma del verbale di presa in consegna dell'immobile.

16

Interesse di mora:

Premesso che l'art. 28 dello Schema Indicativo di Contratto dispone che "su ogni somma dovuta, •.. e non pagata alle scadenze prestabilite, dovranno essere corrisposte al Locatore finanziario gli interessi di mora determinati sulla base del tasso Euribor 3Ml./365 .... aumentato di mezzo punto percentuale ... ", voglia codesta Spettabile 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 del 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).

17

Voglia Codesta Spettabile Amministrazione confermare che in questa procedura l'ICI non è dovuta; al riguardo si rappresenta che la Legge 23 luglio 2009, n. 99 "Disposizioni per lo sviluppo e l'Internazionalizzazione delle Imprese, nonché in materia di energia" pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 176 del 31 luglio 2009 - Supplemento ordinario n. 136, ha modificato l'articolo 3 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504,

Si conferma che la pavimentazione interna e del piazzale esterno dovrà essere dimensionata in modo tale da sopportare un carico uniforme pari a 20 Tons/mq come art 3.3 del Capitolato prestazionale.

Si precisa che le aree interessate sono idonee alla posa di pavimentazioni per i carichi indicati.

Compatibilmente con i parametri dell'edificio da costruire, ciascun progettista propone la propria soluzione architettonica.

Si conferma che la manutenzione ordinaria è a carico del soggetto utilizzatore.

Nel libretto di uso e manutenzione dell'immobile sarà evidenziato il piano degli interventi programmati per la manutenzione ordinaria e straordinaria, con evidenziati i relativi oneri.

Detti interessi verranno calcolati su tutte le somme pagate dalla società di leasing, così come autorizzate dalla stazione appaltante, e saranno calcolati sulla base dell'indice EURIBOR365 3 mesi, valutato alla data del pagamento, maggiorato di uno spread pari al 2,0% (due per cento). Gli interessi di preammortamento decorreranno dalla data dei pagamenti effettuati dalla società di leasing, così come precedentemente autorizzati dalla stazione appaltante, fino alla data di decorrenza del contratto di leasing. Detti interessi saranno capitalizzati alla data di decorrenza del contratto di leasing e sommati quindi all'ammontare complessivo delle spese.

Premesso che il saggio di interessi, secondo quanto disposto dall'art. 5 del D.Lgs. 9 ottobre 2002 n. 231, può essere concordato fra le parti, il tasso di cui all'art. 28 dello Schema indicativo, del contratto, rubricato "Interessi di mora", è da intendersi quale "tasso da concordare".

Si conferma che il soggetto finanziatore non è soggetto passivo ICI.

in materia di ICI escludendo la società di leasing quale soggetto passivo d'imposta.

18

Imposta di registro:

si chiede di confermare che, come da normativa e corretta prassi finanziaria, l'imposta di registro relativa al contratto di leasing (L 24/12/2007 n. 244 legge finanziaria 2008) verrà anticipata dal Soggetto finanziatore e riaddebitata all'Ente che, in sede di riscatto finale del bene, le porterà in detrazione dell'Imposta Ipotecaria.

19

Spese/Imposte riscatto

Si chiede di confermare che tutte le spese, Imposte e tasse relative al riscatto dei beni sono a carico della Stazione Appaltante.

20

Responsabilità/penali:

premesso che la gara è stata indetta al sensi dell'art. 160 bis, per cui in caso di partecipazione in ATI, il soggetto realizzatore (mandatario) ed il soggetto finanziatore (mandante) saranno responsabili ciascuno per le proprie e specifiche obbligazioni assunte, si chiede di confermare che:

- il Finanziatore resta escluso da qualsivoglia responsabilità verso la Stazione Appaltante e/o l'Impresa costruttrice per errori progettuali, sospensione dei lavori, ritardi nella consegna delle progettazioni e/o dell'opera, vizi palesi o occulti, difetti di costruzione, etc.

- la Stazione Appaltante non potrà procedere a sospensioni del pagamento dei canoni e/o decurtazioni dei canoni (anche a titolo di penali), in conseguenza di inadempimenti da parte del Soggetto Realizzatore. Le eventuali penali, di cui all'art. 15 dello Schema Indicativo di Contratto, relative alla progettazione, all'esecuzione dell'opera, a ritardi nei termini per l'ultimazione dei lavori, dovranno essere comminate direttamente al Soggetto Realizzatore (ad esempio trattenute dal SAL o dal saldo finale).

- la stazione Appaltante, in caso di ritardo nell'ultimazione dei lavori/collaudato, corrisponderà al soggetto finanziatore gli interessi di preammortamento maturati e calcolati fino alla decorrenza del leasing, coincidente con il collaudo positivo dell'opera.

21

Tasso di riferimento:

Si chiede di confermare che, data la durata contrattuale di 20 anni richiesta, il tasso di riferimento al quale sommare lo spread, come da corretta prassi finanziaria, sia il tasso IRS 20Y e non IRS 12Y rilevato alla pagina TTST1 del circuito REUTERS alle ore 11 del quinto giorno lavorativo precedente al verbale di consegna dell'Opera all'utilizzatore.

22

Estinzione Anticipata del contratto di leasing.

Si chiede di confermare che in caso di estinzione anticipata del contratto di leasing, da parte di codesta Spettabile Amministrazione, per qualunque causa (riscatto anticipato, risoluzione e/o recesso), dopo il collaudo del bene, da parte di codesta Spettabile Amministrazione, il soggetto finanziatore avrà diritto, come da corretta prassi finanziaria, al pagamento dei canoni residui attualizzati, maggiorati del prezzo di riscatto. Il tasso di attualizzazione sarà il tasso base del contratto, ossia IRS 20y.

Si conferma. Vedi Art.7. 3 dello schema di contratto nel quale si ricomprende fra le spese di contratto a carico dell'aggiudicatario anche le spese di registrazione. Tenuto conto che la rata di riscatto finale (vedi Art. 24 dello schema di contratto) individua un prezzo di diritto di riscatto pari a €5.000,00 più imposte.....) ne consegue che in questa fase avverrà il recupero dell'imposta di registro.

Si conferma. Vedi art. 24.2 dello Schema Indicativo di contratto che cita *"Il prezzo per l'esercizio del diritto di riscatto viene stabilito in Euro 5.000,00 più imposte da versarsi alla scadenza del contratto..."*

Si conferma che il soggetto finanziatore riveste il ruolo di mandatario (v. art. 5 e allegato 1.c del Disciplinare di gara e art. 160-bis del D.Lgs. 163/2006). Resta fermo che trattandosi di un R.T.I. eterogeneo ciascun operatore assume responsabilità autonoma e separata.

Come specificato all'art. 15.2 dello Schema indicativo di Contratto, le penali saranno applicate al Soggetto Realizzatore e potranno essere rimosse mediante escussione della cauzione di cui all'art. 20 dello Schema indicativo del contratto o compensazione con le somme dovute al Locatore Finanziario.

Il Locatore Finanziario cui spetta provvedere al pagamento dei SAL in favore del Soggetto Realizzatore potrà, a sua volta, rivalersi nei confronti di quest'ultimo nell'ambito del rapporto di mandato, anche operando la detrazione delle penali direttamente sugli stati di avanzamento lavori.

Gli interessi di preammortamento decorreranno dalla data dei pagamenti effettuati dalla società di leasing, così come precedentemente autorizzati dalla stazione appaltante, fino alla data di decorrenza del contratto di leasing.

In merito a tale argomento, verrà pubblicata apposita rettifica che stabilirà il tasso di riferimento. Vedi nota Errata Corrige.

Vedi art. 25 dello Schema indicativo di contratto.

La Provincia di Mantova ha la facoltà di riscattare, anche anticipatamente, l'immobile a partire dalla quarta rata, versando una somma pari al debito residuo attualizzato per capitale, interessi e prezzo di riscatto finale.

FIRMATO IL DIRIGENTE ARCH. GIANCARLO LEONI

