

QUESITI

Quesito n. 1

Il titolo edilizio (permesso di costruire) verrà rilasciato a nome ATAM SpA (il Committente) o in capo al "Soggetto Finanziatore" (il proprietario superficario) ?

Risposta

Ai sensi dell'art. 78, comma 2 della L.R.T. 03.01.2005 n° 1 il permesso a costruire verrà rilasciato dal Comune di Arezzo ad ATAM S.p.a., quale azienda in house providing dell'Ente stesso, con l'approvazione del progetto definitivo-esecutivo da parte della Giunta Comunale, a seguito della predisposizione dello stesso da parte del Soggetto realizzatore o del Soggetto progettista, se presente nel R.T.I. e dopo approvazione di ATAM S.p.a..

Quesito n. 2

Non v'è una previsione di copertura assicurativa di tipo all risks sull'immobile finito (incendio, terremoto,...). In ogni contratto di leasing è prevista tale copertura con costo a carico dell'Utilizzatore (ATAM SpA). Avete interpretato come un "atto dovuto" il fatto che il contratto di leasing conterrà quest'obbligo in capo ad ATAM SpA ?

Risposta

A seguito del collaudo provvisorio dell'opera e con la stipula del contratto definitivo di locazione finanziaria verrà anche sottoscritta da parte di ATAM S.p.a. una polizza di assicurazione all risks sull'immobile realizzato ad integrazione di quelle eventualmente prestate dal Soggetto realizzatore.

Quesito n. 3

Dopo aver letto la relativa documentazione pubblicata, avremmo un quesito da porre riguardante l'assenza di condizioni risolutive del leasing al verificarsi di uno dei seguenti eventi:

- 1. distruzione o perimento totale dell'opera, per fatti indipendenti dalla responsabilità dell'Utilizzatore;*
- 2. Qualora l'esecuzione dei lavori necessari per la costruzione dell'opera divenga impossibile per cause sopravvenute non imputabili ad alcuna delle Parti;*

Nel caso in cui il leasing venga risolto per una delle due cause sopra indicate, l'Utilizzatore normalmente è tenuto a corrispondere al Soggetto Finanziatore i pagamenti effettuati (se siamo ancora nella fase di costruzione) o tutti i canoni attualizzati (se siamo nella fase di utilizzo del bene da parte di ATAM SpA e quindi con il leasing in decorrenza).

In questi casi, ovviamente, il Soggetto Finanziatore si obbliga ad adempiere a tutte le formalità necessarie per il trasferimento dell'opera all'Utilizzatore e gli importi dovuti sono al netto degli eventuali indennizzi assicurativi.

Salvo errori, non avendo riscontrato una disciplina nella convenzione sulle casistiche sopra indicate, chiediamo che la stessa possa essere opportunamente integrata.

Risposta

Il leasing in costruendo è regolato dal D. Lgs. 163/2006 e smi, fonte legislativa da dove devono ricavarsi i ruoli delle parti coinvolte nella fattispecie. ATAM S.p.a., Stazione appaltante, assume l'obbligo di prendere in locazione il bene (costruito) a decorrere dal momento della sua fruibilità, per un periodo di tempo contrattuale convenuto con la possibilità di esercitare l'opzione per l'acquisto allo scadere del periodo locativo per il corrispettivo di riscatto anch'esso determinato.

Per il periodo precedente la locazione, i rischi inerenti la realizzazione dell'opera sono a carico del soggetto realizzatore ovvero del soggetto finanziatore in relazione ai rapporti fra gli stessi definiti.

I rischi da voi rappresentati, quali quelli non imputabili a nessuna delle parti, costituiscono tradizionali rischi di impresa assunti ordinariamente dall'appaltatore. In quanto tali devono e possono essere coperti in tutto o in parte a discrezione del R.T.I. con polizza assicurativa il cui onere potrà essere addizionato fra i costi di realizzazione e ricompresi nella offerta presentata ai fini della gara.

Quesito n. 4

In riferimento ai documenti da presentare in sede di offerta contenuti nella busta B offerta tecnica, si chiede se tali documenti possano essere firmati dal solo Soggetto Esecutore e non dal Soggetto Finanziatore.

Risposta

La documentazione tecnica contenuta nella busta "B – Offerta tecnica " dovrà essere sottoscritta anche dal Soggetto finanziatore come espressione di condivisione della volontà del R.T.I., pur rimanendo i relativi componenti responsabili nei confronti della Stazione Appaltante in relazione alla specifica obbligazione assunta.

Quesito n. 5

- Premesso che non è possibile prevedere il riscatto a favore di terzi (come invece è previsto dall'art. 16 dello schema di convenzione, a favore del Comune di Arezzo),

- premesso che la scadenza del contratto di servizio stipulato tra ATAM SpA e Comune di Arezzo è fissata per il 2013, quindi con il contratto di leasing ancora in decorrenza,

si può ritenere che in caso di risoluzione del contratto di servizio o comunque alla scadenza dello stesso (in carenza di previsione di rinnovo a favore dell'ATAM) il Comune di Arezzo subentrerà al contratto di leasing?

Risposta

Ai sensi dell'art. 3 del Contratto di Servizio stipulato tra Comune di Arezzo ed ATAM S.p.a. la proprietà di tutti i beni immobili comunque realizzati dal gestore (ATAM S.p.a.) sarà trasferita, di diritto, all'Ente (Comune di Arezzo) alla scadenza dell'affidamento, ai sensi dell'art. 113, comma 2, del T.U.E.L.. Gli stessi beni immobili, in esito alle successive procedure attivate (gara) per la gestione del servizio, saranno messe nella disponibilità dell'eventuale nuovo gestore.

Quesito n. 6

In merito alla stipula dei contratti tra la Stazione Appaltante ed il R.T.I. aggiudicatario, si può ritenere valido lo schema sotto rappresentato?:

<i>contratto/atto in ordine cronologico</i>	<i>tra</i>	
<i>Convenzione</i>	<i>Stazione Appaltante (Utilizzatore)</i>	<i>R.T.I. aggiudicatario (sogg.esecutore+sogg.finanz.)</i>
<i>Contratto preliminare di leasing</i>	<i>Stazione Appaltante (Utilizzatore)</i>	<i>Soggetto Finanziatore (Concedente)</i>
<i>Trasferimento del diritto di superficie</i>	<i>Stazione Appaltante (Utilizzatore)</i>	<i>Soggetto Finanziatore (Concedente)</i>
<i>Contratto definitivo di leasing</i>	<i>Stazione Appaltante (Utilizzatore)</i>	<i>Soggetto Finanziatore (Concedente)</i>
<i>Mandato con rappresentanza del Concedente a favore dell'Utilizzatore</i>	<i>Soggetto Finanziatore (Concedente)</i>	<i>Stazione Appaltante (Utilizzatore)</i>

<i>Contratto d'appalto dei lavori (a seguire inizio lavori)</i>	<i>Stazione Appaltante (Utilizzatore)</i>	<i>Soggetto Esecutore</i>
---	---	---------------------------

Risposta

Negli atti di gara è prevista la stipula dei seguenti contratti/atti con la cronologia sotto elencata:

- a) Convenzione,
- b) Trasferimento del diritto di superficie e contemporaneo Contratto preliminare di leasing,
- c) Contratto di appalto dei lavori,
- d) Contratto definitivo di leasing al collaudo provvisorio dei lavori o alla presa in carico anticipata degli stessi al momento del loro avvenuto completamento, anche in pendenza di collaudo.

I soggetti interessati alla sottoscrizione degli atti di cui sopra possono ritenersi correttamente individuati nello specchio di cui al Vs. quesito.

Resta inteso che, in relazione a quanto nel previsto disciplinare di gara ed alla simmetria della costruzione, la consegna di questa ultima potrà avvenire anche per stralci funzionali. In tal caso il contratto definitivo di leasing si avrà solo al completamento di tutti gli stralci ed alla risoluzione delle eventuali domande/riserve del soggetto realizzatore.

Quesito n. 7

Premesso quanto recita il disciplinare di gara a pag. 1: "I. SOGGETTI AMMESSI-

Sono ammessi a partecipare alla presente procedura esclusivamente Raggruppamenti Temporanei di Imprese (R.T.I. costituiti o costituendi), aventi come capogruppo il soggetto realizzatore e come mandante un soggetto che finanzia l'appalto a mezzo di locazione finanziaria. Ai suddetti concorrenti si applicano le disposizioni dell'art. 37 del D. Lgs 163/06 e s.m.i.. Ai sensi dell'art. 160 bis – comma 3 del D. Lgs 163/06 e s.m.i., il soggetto finanziatore e il soggetto realizzatore sono responsabili ciascuno in relazione della specifica obbligazione assunta."

Considerato che le responsabilità del Soggetto Esecutore sono tutte quelle inerenti alla progettazione e realizzazione dell'immobile, mentre quelle del Soggetto Finanziatore sono inerenti al pagamento dei SAL e in genere al solo finanziamento dell'opera, si può ritenere che tutte le eventuali penali o richieste danni riconducibili alla progettazione e alla realizzazione dell'immobile, siano ascrivibili al solo Soggetto Esecutore?

Risposta

La circostanza che, in caso di risoluzione, ATAM S.p.a. abbia il diritto di trattenere le somme pagate dal Soggetto Finanziatore fino ad un determinato momento, rappresentato sia dall'individuazione di un nuovo Soggetto Aggiudicatario sia dall'accertamento del debito del vecchio Soggetto Aggiudicatario, non nega il principio in forza del quale il Soggetto Realizzatore e il Soggetto Finanziatore sono ciascuno responsabili in relazione alla specifica obbligazione assunta. Confermiamo comunque che l'art. 12 dello Schema di convenzione non attribuisce ad ATAM S.p.a. il diritto di compensare il proprio debito verso il Soggetto Finanziatore con il credito vantato verso il Soggetto Realizzatore, ma si limita solo a richiedere al Soggetto Finanziatore il rispetto di una tempistica di rientro delle somme che adempie ad una sostanziale funzione di garanzia aggiuntiva.

Quesito n. 8

Ancora in merito alla stipula dei contratti, a pag. 2 dello Schema di Convenzione, si legge che "la disciplina dell'attività di finanziamento sarà successivamente oggetto con il Soggetto Finanziatore di un preliminare contratto di locazione finanziaria con trasferimento del diritto di superficie sul terreno oggetto dell'intervento e di un definitivo contratto di locazione finanziaria immobiliare, a seguito del collaudo provvisorio e comunque dalla data di presa in consegna delle opere."

si chiede conferma del fatto che:

- tra il "preliminare" ed il "definitivo" l'unica differenza sia rappresentata dall'adeguamento dell'importo dei canoni, coincidendo in tutto il resto del contenuto;

- la stipula di detto contratto di leasing avvenga al momento della sottoscrizione dello schema di convenzione e quindi al momento della concessione del diritto di superficie a favore del concedente.

Risposta

La differenza tra il Contratto preliminare di Leasing ed il definitivo è costituito essenzialmente dall'accertamento, in quest'ultimo, dell'effettivo costo dell'opera da sottoporre a locazione finanziaria, comprensivo della definizione delle eventuali domande o riserve del Soggetto realizzatore da espletarsi ai sensi del D.Lgs.163/2006.

La stipula del Contratto preliminare di leasing avverrà contemporaneamente al trasferimento del Diritto di superficie al soggetto finanziatore e comunque prima che lo stesso inizi la corresponsione di somme inerenti la prelocazione.

Quesito n. 9

Art.4 dello schema di convenzione - cessione delle aree al finanziatore.

Si chiede di specificare che il trasferimento/costituzione del diritto di superficie a favore del Soggetto Finanziatore avvenga contestualmente alla stipula della Convenzione e del Contatto preliminare di locazione finanziaria.

Risposta

L'art. 4 dello schema di convenzione stabilisce che il contratto preliminare di locazione finanziaria avvenga successivamente alla stipula della convenzione stessa. Non può garantirsi, così come richiesto, per motivi di tempistica, la contemporanea stipula del contratto di preliminare di leasing con la convenzione.

Quesito n. 10

In riferimento all'art. 12 dello schema di convenzione – risoluzione per inadempimento.

Si chiede di apportare alcune modifiche nell'ipotesi a) in cui la Stazione Appaltante dichiara la risoluzione del contratto. Precisamente si chiede all'Atam spa di riconoscere e di corrispondere al soggetto finanziatore tutte le somme dallo stesso sostenute, oltre gli interessi, sino all'intervenuta risoluzione,

Risposta

Per quanto riguarda l'art. 12 dello schema di convenzione si rimanda a quanto specificato nella risposta al quesito n° 4.

Quesito n. 11

In riferimento alla procedura aperta per la "progettazione e realizzazione di un parcheggio multipiano localizzato nel Comune di Arezzo nell'area posta tra via Laschi, via Nenni, via U.Della Faggiuola e parco del Foro Boario mediante locazione finanziaria" sono a chiedere chiarimenti in merito al punto 2) 2c – del disciplinare di gara, dove richiedete il possesso circa la certificazione della C.C.I.A.A. riportante il riferimento all'abilitazione DM 37/08.

Tale abilitazione è pertinente all'impiantistica e quindi alla cat. OG10 (non prevalente), che richiedete a qualificazione obbligatoria scorporabile/subappaltabile e quindi chiedo:

non avendo il CSM la categoria OG10 e di conseguenza la Camera di Commercio risulta non avere il riferimento all'abilitazione DM 37/08, possiamo partecipare ugualmente dichiarando il subappalto del 100% di detta categoria ?

Risposta

Si conferma quanto indicato al punto n. 9 del bando di gara nel quale si precisa che il concorrente, che intenda eseguire i lavori differenti dalla categoria prevalente, deve essere in possesso della qualificazione

riferita anche a dette categorie. Nel caso in cui il concorrente non risulti in possesso delle qualificazioni a dette categorie (OG 11 e OG10 con relative classifiche) lo stesso deve rilasciare, a pena di esclusione, la dichiarazione di subappalto. In tal caso il concorrente deve essere in possesso della qualificazione riferita alla categoria prevalente per classifica adeguata all'importo complessivo dell'appalto (€ 6.274.263,00).

Quesito n. 12

Con riferimento alla procedura aperta per la progettazione e realizzazione di un parcheggio multipiano localizzato nel comune di Arezzo (CIG 0365506915) la scrivente impresa rivolge il seguente quesito: può l'impresa esecutrice dei lavori (priva dei requisiti di progettazione) partecipare quale capogruppo in R.T.I. con il solo soggetto finanziatore semplicemente indicando il progettista esterno incaricato della progettazione?

Risposta

Si conferma quanto indicato al punto n. 13 del bando di gara nel quale si precisa, per i progettisti, che il soggetto realizzatore deve possedere i requisiti di capacità tecnico-organizzativa prescritti per i progettisti (art.53, comma 3, e art. 90 e ss. Del D.Lgs.163/06 e s.m.i.) e specificati nel disciplinare, oppure dichiarare di avvalersi di progettisti in possesso dei medesimi requisiti (punto II, lett. C) del disciplinare di gara), oppure partecipare in raggruppamento con gli stessi.

Quesito n. 13

L'impresa che possiede la sola cat. OG1 adeguata all'importo complessivo dell'appalto può partecipare senza associarsi subappaltando la cat. OG11, anche se superiore al 15%, e la cat. OG10 ad imprese in possesso di dette qualificazioni?

Risposta

Come indicato al punto n. 9 del bando di gara, il concorrente che possiede la sola categoria OG1 adeguata all'importo complessivo dell'appalto (classe VI), può partecipare, senza formare R.T.I. con imprese in possesso delle categorie OG11 e OG10. In tal caso deve rilasciare, a pena di esclusione dalla gara, la dichiarazione di subappalto, sia per la cat.OG11 che per la cat. OG10, ad imprese in possesso di dette qualificazioni.

Quesito n. 14

Al punto II del Disciplinare di gara , requisiti di partecipazione, per il soggetto incaricato alla progettazione viene richiesto di aver svolto nel triennio 2006-2008 servizi di categoria IB opere edili, importo totale e finiture interne; si richiede se, in alternativa, si possono mettere servizi di categoria IC

Risposta

Ai fini del raggiungimento del requisito nella classe I categoria B , possono essere indicati, oltre ai servizi appartenenti alla classe e categoria di cui sopra, anche i lavori appartenenti alla classe I, categorie C e D (L.143/49).

Quesito n. 15

Si richiede, per quanto riguarda le opere edili, se l'importo delle finiture interne può essere compreso nell'importo totale.

Risposta

Per quanto riguarda le opere edili l'importo delle finiture interne è compreso nell'importo totale.

Quesito n. 16

Si chiede conferma se gli importi richiesti per la progettazione nel periodo 2006/2008 sono: 1b € 12.548.526,00 e 1g € 6.715.288,00 e se per la classe 1b si possono utilizzare i requisiti di cui alle classi 1c e 1d.

Risposta

Si confermano gli importi sopra indicati per il periodo 2006/2008 sono: 1b € 12.548.526,00 e 1g € 6.715.288,00. Ai fini del raggiungimento del requisito nella classe I categoria B , possono essere indicati, oltre ai servizi appartenenti alla classe e categoria di cui sopra, anche i lavori appartenenti alla classe I, categorie C e D (L.143/49).

Quesito n. 17

L'attività di progettazione può essere svolta avvalendosi di progettisti oppure includendo nel R.T.I. soggetti qualificati per la progettazione?

Risposta

Il soggetto realizzatore deve possedere i requisiti di capacità tecnico-organizzativa prescritti per i progettisti (art.53, comma 3, e art.90 e s.s. del D.Lgs.163/06 e s. m.i. specificati nel disciplinare, oppure dichiarare di avvalersi di progettisti in possesso dei medesimi requisiti, oppure partecipare in raggruppamento con gli stessi.

Quesito n. 18

E' richiesta la certificazione ISO per i progettisti?

Risposta

Non è richiesta la certificazione ISO per i progettisti.

Quesito n. 19

Si richiede di chiarire quanto indicato al punto 6 del disciplinare di gara: "è richiesto l'impegno in caso di aggiudicazione a prestare al momento della stipula della convenzione le seguenti garanzie: polizza C.A.R. con massimale ecce R.C.T. con massimale ecc (art. 129 D. Lgs 163/06 e s.m.i.)".

Considerato che nel capitolato speciale di appalto l'art. 38, co. 2, capoverso 3 viene richiesto che le coperture assicurative debbano prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, e provvedere al pagamento entro 15 giorni a semplice richiesta di ATAM SpA e che non viene applicata la disposizione di cui al 1° co. dell'art. 1957 del C.C.

Si richiedono chiarimenti in merito a quanto riportato nel capitolato in quanto tali condizioni sono caratteristiche delle garanzie fidejussorie e non delle coperture C.A.R. e R.C.T. e non è possibile reperire sul mercato delle Compagnie di Assicurazione le polizze assicurative contenenti tali condizioni.

Risposta

Il Terzo capoverso del comma 2 dell'art. 38 del capitolato speciale prestazionale si riferisce alla sola cauzione provvisoria di cui all'art. 75 del D.Lgs 163/96 e s.m.i. Pertanto l'indicazione "tutte le polizze sopra descritte....." deve intendersi come un refuso.

Quesito n. 20

In particolare l'art. 13 del bando di gara recita testualmente: " per gli intermediari finanziari = iscrizione all'elenco speciale di cui all'art. 107 del D.Lgs. 385/93"

Si richiede se la partecipazione, tenuto conto del tenore letterale del bando, è inibita agli intermediari finanziari regolarmente iscritti all'art. 106 del D.Lgs. 385/93?

La partecipazione sarebbe possibile in caso di partecipazione in Associazione Temporanea d'Impresa tra più intermediari finanziari di cui uno iscritto all'art. 107 e l'altro all'art. 106 del D.Lgs. 385/93?

Risposta

Si conferma quanto indicato al punto n. 13 del bando di gara nel quale si precisa che per gli intermediari finanziari è necessaria l'iscrizione all'elenco speciale di cui all'art. 107 del D.Lgs 385/93. La partecipazione è possibile con un raggruppamento temporaneo di intermediari finanziari di cui uno iscritto all'art. 107 del D.Lgs. 385/93.