



Orbassano, 2/9/2015

Prot. n° 23957

Risposte ai chiarimenti interpretativi n.ro 1, 2, 3, 4 e 5 sinora pervenuti relativi alla procedura di "Attivazione di un Partenariato Pubblico Privato - Leasing, ai sensi dell'art. 160-bis del D.Lgs. n. 163/2006, concernente la progettazione esecutiva, la riqualificazione, il finanziamento nonché la perfetta manutenzione (ordinaria e straordinaria) - per un periodo di 20 (venti) anni - della ex scuola "Leonardo Da Vinci" da destinare a Palazzo Comunale". CIG: (6338237E9F) - CUP: (F86G14002070004)

#### Premessa

I chiarimenti interpretativi "possono considerarsi ammissibili se contribuiscono, attraverso un'operazione di interpretazione del testo, a rendere chiaro e comprensibile il significato e la ratio di una disposizione del bando, ma non già quando, proprio attraverso l'attività interpretativa, si giunga ad attribuire alla disposizione un significato ed una portata diversa e maggiore di quella che risulta dal testo stesso, in tal caso violandosi il rigoroso principio formale della *lex specialis*, posto notoriamente a garanzia dei principi di cui all'art. 97 della Costituzione" <sup>1</sup>

### *Chiarimento interpretativo n.1*

- **Domanda 1.a.:** chiarire come sono stati determinati i compensi di competenza dei progettisti: la determinazione dovrebbe avvenire sulla base delle indicazioni del D.M.143/2013 in vigore dal 21/12/2013.
- **Domanda 1.b.:** fornire un prospetto di calcolo dei compensi posti a base di gara, che indichi in modo dettagliato le voci (prestazioni e parametri Q di incidenza di cui alla TAV Z.2 DM 143/13 - Qb II, QbIII per la determinazione del corrispettivo.

#### *Risposta al chiarimento n.1*

In relazione a quanto richiesto nel presente chiarimento si evidenzia che il valore dell'opera è stato suddiviso nelle seguenti categorie d'opera e codici:

EDILIZIA (E.16) Sedi ed Uffici di Società ed Enti, Sedi ed Uffici comunali, Sedi ed Uffici provinciali, Sedi ed Uffici regionali, Sedi ed Uffici ministeriali, Pretura, Tribunale, Palazzo di giustizia, Penitenziari, Caserme con corredi tecnici di importanza maggiore, Questura.

---

<sup>1</sup> cfr. Consiglio di Stato, sez V, 13 luglio 2010, n. 4526; Consiglio di Stato, sez. III, 31 ottobre 2012, n. 5570; Consiglio di Stato sez. VI 15 dicembre 2014, n. 6154; Consiglio di Stato, sez. III, 20 aprile 2015, n. 1993; Consiglio di Stato, sez. IV 14 aprile 2015, n. 1898

STRUTTURE (S.06) Opere strutturali di notevole importanza costruttiva e richiedenti calcolazioni particolari - verifiche strutturali relative - Strutture con metodologie normative che richiedono modellazione particolare: edifici alti con necessità di valutazioni di secondo ordine.

IMPIANTI (IA. 02) Impianti di riscaldamento - Impianto di raffrescamento, climatizzazione, trattamento dell'aria - Impianti meccanici di distribuzione fluidi - Impianto solare termico.

IMPIANTI (IA. 04) Impianti elettrici in genere, impianti di illuminazione, telefonici, di sicurezza, di rivelazione incendi, fotovoltaici, a corredo di edifici e costruzioni complessi - cablaggi strutturati - impianti in fibra ottica - singole apparecchiature per laboratori e impianti pilota di tipo complesso.

La parcella è stata calcolata secondo il D.M. in oggetto ma è stato tenuto conto delle caratteristiche di ripetitività ed industrializzazione edilizia applicabile a talune componenti fondamentali oggetto dell'Affidamento (i.e. strutture prefabbricate dell'autorimessa, elementi tipologici impiantistici standardizzabili, opere di ritenuta dei terreni aventi caratteristiche modulari).

\*\*\*\*\*

## *Chiarimento interpretativo n. 2*

In riferimento al bando di gara pubblicato per la "Attivazione di un partenariato pubblico privato .... concernente la progettazione esecutiva, la riqualificazione, il finanziamento ... della ex scuola "Leonardo da Vinci" da adibire a nuova sede municipale" siamo a formulare i seguenti chiarimenti:

2.1 - Disciplinare di Gara: pag. 4 è previsto che le "spese di pubblicità legale ante e post gara" quantificate in 12.000 non fanno parte del totale da finanziare poiché dovranno essere rimborsate alla Stazione Appaltante dall'aggiudicatario entro il termine di 6 gg dall'aggiudicazione definitiva. A quale titolo l'aggiudicatario dovrebbe assumersi tale costi, visto che tale attività non è ad esso imputabile? Altresì tale attività di "pubblicità legale" è a totale ed unico interesse e cautela della Stazione Appaltante, pertanto si ritiene opportuno, anzi necessario, che tale costo sia ad essa imputabile, eventualmente anticipato dalla società di leasing con capitalizzazione nell'importo totale finanziato. Si chiede conferma.

2.2 - Disciplinare di gara: si chiede conferma che l'importo di 53.400,00 per "Imposte di registro ed oneri notarili", fermo restando quanto previsto in merito all'art.1.3 del suddetto Disciplinare di Gara, è da considerarsi quale stima, pertanto in caso di costi effettivi superiori a tale stima provvederà direttamente la Stazione Appaltante al pagamento dell'eccedenza ovvero potrà richiedere alla società di leasing l'anticipazione di tale costo con capitalizzazione nell'importo totale finanziato. Si chiede conferma.

2.3 - Diritto di superficie: è prevista una durata di anni 33. Si chiede conferma che il diritto di superficie verrà prolungato automaticamente di anno in anno, con spese ed oneri tutti a carico del Comune di Orbassano se, alla data di scadenza prevista, il contratto di locazione finanziaria posto in essere tra le Parti risulterà ancora in essere per inadempienza dell'utilizzatore o per qualsiasi altra causa impeditiva del trasferimento della proprietà al Comune. Si chiede conferma.

2.4 - Bozza contratto di locazione finanziaria: si chiede conferma che trattasi di bozza, pertanto la stessa potrà essere integrata e/o modificata purchè non in contrasto con le previsioni della documentazione di gara e normative vigenti.

2.5 - Altresì si rileva che nella parte di locazione finanziaria non è prevista la clausola di risoluzione ante messa in decorrenza del contratto di locazione. Si chiede pertanto conferma che, in caso di risoluzione del contratto di locazione prima della messa in decorrenza del contratto di locazione finanziaria, il soggetto finanziatore avrà diritto al totale rimborso degli esborsi effettuati, maggiorati degli oneri di prelocazione maturati, entro n.60 gg dalla data di risoluzione stessa.

### *Risposta al chiarimento n. 2.1*

Si conferma quanto riportato nel disciplinare di gara in quanto il rimborso delle spese anticipate dalla S.A. da parte del soggetto aggiudicatario è previsto per legge.<sup>2</sup>

### *Risposta al chiarimento n. 2.2*

L'interpretazione è coerente con quanto riportato nel disciplinare di gara all'art 1 comma 3.

Si conferma dunque quanto richiesto specificando che l'importo di € 53.400,00 per "Imposte di registro ed oneri notarili" è da intendersi come stima.

### *Risposta al chiarimento n. 2.3*

Tale circostanza non è considerata all'interno dello schema contrattuale. Ad oggi non si ritiene di confermarne tale inserimento. Non si esclude tuttavia la possibilità di tale inserimento successivamente ad ulteriori approfondimenti.

### *Risposta al chiarimento n. 2.4*

Il contratto potrà essere modificato solamente in relazione ad una migliore interpretazione del testo a seguito di appositi chiarimenti interpretativi.

### *Risposta al chiarimento n. 2.5.*

Quanto richiesto risulta disciplinato ed in linea con quanto previsto all' ART. 13 - RISOLUZIONE PER INADEMPIMENTO DEL REALIZZATORE, DEL SOGGETTO FINANZIATORE O DELL'ENTE, ultimo comma, dello schema contrattuale.

\*\*\*\*\*

## *Chiarimento interpretativo n. 3*

3.1. - Con riferimento all'art 13 dello schema di contratto (risoluzione per inadempimento del realizzatore, del soggetto finanziatore o dell'ente) si chiede cortesemente di confermare che:

3.1.2 - Coerentemente con il dettato di legge (concetto tra l'altro ribadito più volte nella documentazione di gara), in caso di inadempimento di uno dei componenti dell'ATI aggiudicataria, l'altro potrà sostituirlo, con l'assenso del committente, con altro soggetto avente medesimi requisiti e caratteristiche. Di conseguenza, sempre in un'ottica di collaborazione, tutti i soggetti in causa (soggetto finanziatore, manutentore, realizzatore ed ente) si attiveranno per la sostituzione del soggetto inadempiente;

3.1.3 - Con il dettato "il soggetto finanziatore sarà tenuto ad indicare un sostituto" (quarto capoverso) NON si intende allocare al soggetto finanziatore un obbligo di sostituzione;

Con la partecipazione e la conseguente assegnazione l'ATI aggiudicataria ( e non il soggetto finanziatore) si è assunta l'impegno di mettere a disposizione il bene promesso per un determinato periodo di tempo (ottavo capoverso). E' noto infatti che l'operazione in PPP regolata dall'art 160 bis prevede la partecipazione, tra l'altro, di un raggruppamento che svolgono attività eterogenee.

Nello specifico, la norma, escludendo espressamente le responsabilità solidali, tiene conto delle normative che regolano l'attività finanziaria e quella di impresa (costruzione/manutenzione). Difatti i soggetti finanziatori non possono assumersi rischi diversi da quelli finanziari né tantomeno i soggetti realizzatori/manutentori sono autorizzati all'esercizio dell'attività bancaria.

3.2 - In caso di comprovata impossibilità di procedere alla sostituzione del componente dell'ATI (ultimo capoverso) prima della consegna dell'opera, la S.A. dovrà provvedere al rimborso delle spese fino a quel

---

<sup>2</sup> Art 34 c.35 L 221/2012.

momento sostenute dal soggetto finanziatore ed autorizzate dal RUP , oltre a quanto previsto dall'art 16.1b del contratto.

3.3 - Si chiede cortesemente di confermare che lo schema di contratto allegato potrà essere integrato/modificato purchè tali rettifiche non siano in contrasto con le regole predisposte dalla disciplina di gara. Tali integrazioni/modifiche – quali ad esempio divisioni in sezioni distinte per le prestazioni relative al soggetto realizzatore e al soggetto finanziatore – potranno meglio disciplinare le attività e le relative responsabilità in capo ai singoli soggetti.

3.4 - Si chiede cortesemente di confermare che il “capo del contratto relativo alla manutenzione ordinaria e straordinaria” potrà essere regolato con separato atto tra l'ente ed il soggetto manutentore. Tale previsione consentirebbe, sempre nella logica del risultato che consiste nella realizzazione di un'opera finanziata e finita, di non risolvere interamente il contratto in caso di inadempimento del soggetto manutentore ed impossibilità della sua sostituzione.

3.5 - A tal proposito si chiede cortesemente di confermare che, in caso di inadempimento o di qualsiasi altro evento relativo all'attività di manutenzione, il pagamento del canone di leasing non potrà essere ridotto né sospeso. Il soggetto finanziatore avrà pertanto diritto in ogni caso al pagamento del canone di leasing così come determinato nel contratto.

3.6 - Si chiede cortesemente di confermare che all'art 14 “obblighi del soggetto finanziatore” primo capoverso dello schema di contratto sarà il soggetto finanziatore a provvedere “ successivamente all'autorizzazione da parte dell'ente conseguente all'esito positivo delle verifiche di regolarità contributiva, entro 30 giorni al pagamento delle seguenti voci di spesa”...e non il soggetto realizzatore come indicato. Trattasi pertanto di refuso di stampa.

3.7 - Si chiede cortesemente di confermare che sarà onere/responsabilità della S.A. verificare la regolarità contributiva dei soggetti destinatari delle autorizzazioni di pagamento. A maggior chiarimento si chiede cortesemente di confermare che il soggetto finanziatore non dovrà effettuare alcuna verifica di regolarità contributiva sui soggetti destinatari delle disposizioni di pagamento autorizzate dal Comune (rif art 4 schema di contratto)

#### *Risposta al chiarimento n. 3.1.2*

Si conferma che il comma 3 dell'art 160 bis del D.Lgs 163/2006 prevede che *“In caso di fallimento, inadempimento o sopravvenienza di qualsiasi causa impeditiva all'adempimento dell'obbligazione da parte di uno dei due soggetti costituenti l'associazione temporanea di imprese, l'altro può sostituirlo, con l'assenso del committente, con altro soggetto avente medesimi requisiti e caratteristiche”*.

Pertanto il comma suindicato si riferisce a tutti i componenti dell'ATI.

#### *Risposta al chiarimento n. 3.1.3*

In merito si conferma che viene richiesto di attivarsi al fine di procedere alla sostituzione del soggetto fallito/inadempiente poiché *“l'istituto del leasing in costruendo va inquadrato come complessiva prestazione di risultato, non assimilabile ad una mera sommatoria di contratto di finanziamento e di contratto d'appalto di lavori pubblici”*.<sup>3</sup>

Alla luce della possibilità prevista dal comma 3 dell'art 160 bis del D.Lgs 163/2006 non viene ammesso che l'istituto di credito possa non attivarsi per la sostituzione del soggetto fallito/inadempiente ecc.

Tale disposizione contrattuale è dunque di natura cogente rispondendo essa comunque a un interesse della PA a mantenimento in vita del contratto.<sup>4</sup>

#### *Risposta al chiarimento n. 3.2*

Si conferma quanto richiesto.

---

<sup>3</sup> ANAC – Autorità Nazionale Anti Corruzione - det. n. 4 del 22 Maggio 2013

<sup>4</sup> Leasing in costruendo – Le linee di indirizzo di ANCI Toscana

*Risposta al chiarimento n. 3.3*

Si rimanda alla "Risposta al chiarimento 2.4."

*Risposta al chiarimento n. 3.4*

In merito a quanto richiesto si ritiene di dover confermare la natura unitaria dello schema contrattuale.

*Risposta al chiarimento n. 3.5*

Si conferma quanto richiesto.

*Risposta al chiarimento n. 3.6*

Si conferma quanto richiesto.

*Risposta al chiarimento n. 3.7*

Si conferma quanto richiesto.

\*\*\*\*\*

*Chiarimento interpretativo n. 4*

Bozza del contratto di locazione art 13: si chiede conferma che in caso di necessità di uno dei componenti dell'ATI, sia esso indipendentemente soggetto finanziatore o realizzatore si applicherà la vigente normativa in materia, ovvero la "facoltà del soggetto in bonis di individuare un soggetto, in sostituzione del soggetto inadempiente, avente medesimi requisiti tecnico/economici ed invariate le condizioni economiche previste". Si chiede questo poiché nel suddetto art 13, terzo capoverso è richiesto "il soggetto finanziatore sarà tenuto ad attivarsi ai sensi di legge per la sostituzione del soggetto realizzatore..." mentre tale possibilità di facoltà di sostituzione deve essere estesa a tutti i componenti dell'ATI.

Altresì al quinto capoverso del medesimo articolo, è previsto "in caso di impedimento da parte del soggetto realizzatore rispetto alle obbligazioni assunte, tale fattispecie non determinerà l'immediata risoluzione del contratto, fermo restando che si dovrà procedere alla sostituzione dello stesso" per tale capoverso si richiede conferma che sia che l'impedimento può occorrere anche al soggetto finanziatore e, soprattutto, che il finale "fermo restando che si dovrà procedere alla sostituzione dello stesso" sia da considerarsi refuso, in quanto in pieno contrasto con la normativa vigente che, si rammenta, prevede espressamente la facoltà e non l'obbligo del soggetto inadempiente.

Gli aspetti di cui sopra, ovvero la facoltà di sostituzione del soggetto inadempiente e non l'obbligo, sono base fondamentale del principio richiamato, sia dal 160 bis del D.Lgs 163/2006 sia dal contratto in oggetto (pag 2 della bozza di schema contrattuale) secondo il quale ciascun soggetto dell'ATI è responsabile esclusivamente per la specifica obbligazione assunta.

*Risposta al chiarimento n. 4*

Si rimanda alla "Risposta al chiarimento 3.1.3."

\*\*\*\*\*

## *Chiarimento interpretativo n. 5*

1 Al capitolo 2 pag 3 del Disciplinare, le spese tecniche sono valutate € 100.000 mentre nella tabella successiva € 101.005,75. Si chiede quale dei due valori sia corretto.

2 In riferimento al personale tecnico utilizzato di cui al capitolo 4 punto 7 pagina 7 del disciplinare si chiede conferma nel caso di RTP di tipo misto:

2.a) il requisito possa essere cumulativamente posseduto dal RTP senza alcuna percentuale minima per la capogruppo;

2.b) una società di ingegneria/studio di associato/altro operatore economico in qualità di mandante possa avere un numero maggiore di unità di personale rispetto all'architetto singolo libero professionista(art 90 c 1 l d) che ha il ruolo di capogruppo.

Come indicato nella determinazione ANAC n. 4 /2015 infatti: "Al citato requisito dell'organico deve, pertanto, essere necessariamente data una lettura in ragione della tipologia diversa tipologia di soggetti partecipanti alla gara. Il requisito va dunque inteso come organico medio annuo negli ultimi tre anni per i soggetti organizzati in forma societaria (società di professionisti e società di ingegneria) e come possesso delle unità minime stimate nel bando per i liberi professionisti. Questi ultimi potranno raggiungere il numero di unità fissate nel bando di gara mediante la costituzione di un raggruppamento temporaneo di professionisti."

3 Si chiede conferma che , in caso di partecipazione in RTP di tipo misto, alla capogruppo mandataria non sia richiesta una percentuale minima di possesso di requisiti.

4 Segnaliamo che nel progetto pubblicato dall'ente non si trova riscontro alle prescrizioni prodotte dalla Soprintendenza.

### *Risposta al chiarimento n. 5*

In merito a quanto richiesto si sottolinea che:

- le spese tecniche sono valutate € 100.000,00;
- Le disposizione dell'art. 261, settimo comma, del Regolamento, riguardante il possesso dei requisiti in misura maggioritaria in capo alla mandataria, si applica soltanto nel caso di raggruppamento di tipo orizzontale o misto (per la sub-associazione orizzontale), mentre nel caso di raggruppamento verticale puro è sufficiente che ogni concorrente possieda i requisiti per la parte della progettazione che intende eseguire;<sup>5</sup> In relazione a tale articolo la documentazione di gara non prevede una percentuale minima di requisiti per la mandataria.
- Si conferma inoltre che il requisito relativo al personale possa essere cumulativamente posseduto dal RTP senza alcuna percentuale minima per la capogruppo.



IL DIRIGENTE/III SETTORE

Ing. Paolo Carantoni

<sup>5</sup> AVCP determinazione 10 ottobre 2012 n. 4.