

Parma, 18 luglio 2017  
PG 2017/4034.IV/002.87

**OGGETTO: PROCEDURA APERTA PER PROGETTAZIONE ESECUTIVA E REALIZZAZIONE DEI LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE CENTRO CIVICO DI FOGNANO PER REALIZZAZIONE NUOVA SCUOLA MATERNA MEDIANTE PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO - LEASING IN COSTRUIENDO. (CUP D91E16000140005 – CIG 7104923FEC) – CHIARIMENTI III E PROCEDURA APERTA PER PROGETTAZIONE ESECUTIVA, LA REALIZZAZIONE, IL FINANZIAMENTO NONCHÉ IL SERVIZIO DI MANUTENZIONE PLURIENNALE – PER UN PERIODO DI 20 (VENTI) ANNI - DI NUOVA BIBLIOTECA, SITA NEL COMUNE DI PARMA, DENOMINATA LA BIBLIOTECA DI ALICE-CIG 7104886168 CUP D97H16000270005-CHIARIMENTI I**

**1) In relazione al quesito posto in relazione agli interventi di cui in oggetto, ovvero:**

Si chiede di confermare che nella busta amministrativa, in alternativa ai modelli A1 e A2 predisposti dalla stazione appaltante, potranno essere inseriti allegati differenti purché contengano sia la richiesta di partecipazione alla gara che il DGUE così come previsto dall'articolo 85 del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 che recepisce l'articolo 59 della direttiva 2014/24/UE.

**Si riporta il seguente chiarimento:**

Si conferma positivamente.

**2) In relazione al quesito posto in relazione agli interventi di cui in oggetto, ovvero:**

L'Art. 24 comma 5 del Contratto "Obblighi assicurativi", e l'Art. 9 Cauzioni e assicurazioni a Pag. 35 del disciplinare di gara prevedono testualmente il rilascio della seguente garanzia:

Fidejussione Bancaria a Garanzia della "Denuncia di Sinistro": di importo pari al 5% ( nel disciplinare il 3%) dell'importo contrattuale dei lavori di durata iniziale almeno annuale da rinnovare per tutta la durata dell'operazione di Leasing e da reintegrare in caso di escussione.

La Stazione Appaltante escuterà in maniera integrale tale Garanzia a seguito di ogni motivata e giustificata "Denuncia di Sinistro" che rivolgerà al Soggetto Realizzatore relativamente a difetti costruttivi e/o occulti e/o a qualsiasi altro problema derivante dalla progettazione ed esecuzione dei Lavori.

L'escussione di questa Garanzia NON E' vincolata all'entità dei danni rilevati e lamentati dalla Stazione Appaltante e avviene a prescindere dall'attivazione della Garanzia Assicurativa della Polizza Indennitaria Decennale di cui al precedente punto 4, prevedendo che all'interno della matrice dei rischi nella colonna della mitigazione del rischio sono indicate le tipologie di "Rischio" il cui manifestarsi scatta automaticamente la "Denuncia di Sinistro" e la conseguente escussione della presente garanzia.

Si chiede cortesemente di confermare che tale garanzia possa essere anche emessa da impresa assicurativa che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi con clausola di rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante.

In considerazione che tale ulteriore garanzia nella sua tipicità risulta essere assolutamente anomala, non prevista da alcuna disposizione legislativa e conseguentemente di difficile reperimento, Si chiede almeno di confermare, che l'automatismo di escussione avvenga solo dopo un contraddittorio con l'impresa esecutrice/manuttrice o diversamente che siano oggettivamente determinati le condizioni che determinano l'automatismo il cui manifestarsi farà scattare la "Denuncia di Sinistro" ( esempio mancata disponibilità dell'intero edificio per n. ore/gg)".

**Si riporta il seguente chiarimento ed integrazione:**

Il disciplinare di gara prevale sullo schema di contratto ossia l'importo della fidejussione risulterà quindi pari al 3% dell'importo contrattuale.

E' stata richiesta una Fidejussione Bancaria che un qualsiasi operatore può farsi rilasciare dall'Istituto di Credito con cui lavora.

Non si preclude la possibilità di presentare Fidejussioni Assicurative ( nonostante essere a conoscenza che al momento NON sono siano reperibili sul mercato), ma solo se emesse da Imprese di Assicurazione "benevise" alla SA.

Di seguito si integra per quanto riguarda l'escussione della garanzia:

La Fidejussione bancaria escutibile a prima richiesta, annuale revolving, a Garanzia della "Denuncia di Sinistro" di importo pari ad €. \_\_\_\_\_, di durata iniziale almeno annuale da rinnovare per tutta la durata dell'operazione di LEASING e da reintegrare in caso di escussione.

La Stazione Appaltante escuterà tale Garanzia a seguito di ogni motivata e giustificata "Denuncia di Sinistro" che rivolgerà al Soggetto Realizzatore relativamente a difetti costruttivi e/o occulti e/o a qualsiasi altro problema derivante dalla progettazione ed esecuzione dei Lavori ed ogni qualvolta si verifichi la ridotta e/o totale indisponibilità dell'opera per cause non imputabili alla Stazione Appaltante e/o al Soggetto utilizzatore.

La "Denuncia di Sinistro" sarà inoltrata con lettera raccomandata A/R, PEC o altro mezzo considerato equipollente di messa in mora ai sensi dell'art. 1454 cod. civ. , nella quale la SA assegnerà al Soggetto Realizzatore/Manutentore un termine perentorio non inferiore a 10 giorni entro il quale il Soggetto Realizzatore/Manutentore dovrà risolvere e sistemare i vizi e/o difetti denunciati. Nel caso in cui i vizi e/o difetti di cui sopra non venissero risolti e/o sistemati nei tempi assegnati, la SA escuterà la fidejussione depositata dal realizzatore/manutentore. Con il netto ricavo derivante dall'escussione della suddetta Garanzia, la SA procederà a decurtare il debito residuo dell'Operazione di Leasing.

La decurtazione si estrinsecherà in una Riduzione del Canone di Leasing ovvero del Canone di Costruzione.

L'escussione di questa Garanzia NON E' vincolata all'entità dei danni rilevati e lamentati dalla Stazione Appaltante e avviene a prescindere dall'attivazione della Garanzia Assicurativa della Polizza Indennitaria Decennale prevedendo che all'interno della matrice dei rischi nella colonna della mitigazione del rischio sono indicate le tipologie di "Rischio" il cui manifestarsi scatta automaticamente la "Denuncia di Sinistro".

**3) In relazione al quesito posto in relazione agli interventi di cui in oggetto, ovvero:**

Si chiede di confermare che laddove le prestazioni di Manutenzione pluriennale siano eseguite dallo stesso soggetto costruttore, il soggetto costruttore non dovrà dimostrare i requisiti di cui al punto 6.5 pagg. 16-17 del disciplinare di gara.

**Si riporta il seguente chiarimento:**

Come indicato nei disciplinari di gara paragrafo 6.5 " Come già indicato in precedenza, la presenza del Manutentore in qualità di concorrente è solamente eventuale dal momento che le prestazioni di cui al LOTTO 2 possono anche essere svolte dal Soggetto Costruttore.

Il Manutentore dovrà comunque essere in possesso dei seguenti requisiti:

- aver realizzato nell'ultimo triennio un fatturato specifico per servizi integrati di manutenzione edile e relativi impianti, al netto di IVA, uguale o superiore ad € 36.000,00. In mancanza di detto requisito aver realizzato, nell'ultimo anno, un fatturato specifico per servizi integrati di manutenzione edile e relativi impianti, al netto dell'IVA uguale o superiore ad €12.000,00.

**4) In relazione al quesito posto in relazione agli interventi di cui in oggetto, ovvero:**

Si chiede di confermare che, tenuto conto della relazione di stima pubblicata e del progetto definitivo che prevede la ristrutturazione di un immobile esistente e la realizzazione di un nuovo corpo nonché altre opere accessorie in particelle diverse, si chiede conferma se l'atto di cessione del diritto di superficie avverrà ai sensi dell'art 952 c 1 e c2 del codice civile.

**Si riporta il seguente chiarimento:**

Per quanto è dato di capire dal quesito si precisa che il diritto di superficie viene concesso ai sensi dell'art. 953 del Codice Civile.

**5) In relazione al quesito posto in relazione agli interventi di cui in oggetto, ovvero:**

In relazione al contratto di cessione del diritto di superficie e proprietà superficaria si chiede cortesemente di confermare che potranno essere inserite, tra le altre (cfr. risposta quesito n. 5 vs prot. 3834), le seguenti dichiarazioni:

La parte venditrice garantisce che non esistono aventi diritto di prelazione all'acquisto del terreno;  
L'Utilizzatore manleva Leasing da qualsiasi onere, responsabilità, pregiudizio o conseguenza che dovesse derivare a causa della presente compravendita ed in particolare dal mancato e non corretto adempimento degli obblighi connessi ad eventuali diritti di prelazione;

- La parte venditrice, preso atto che l'acquisto viene effettuato da Leasing ai soli fini indicati in premesse e nella documentazione di gara, presta tutte le garanzie di legge;

Il termine di cui all'art. 1495 ccper la denuncia dei vizi alla parte venditrice viene stabilito a favore della parte acquirente in 30 (trenta) giorni dalla loro scoperta;

La parte venditrice dichiara che il terreno è esente da vizi, sia apparenti sia occulti e che non sono presenti fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive, o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e del D. Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni;

La parte venditrice garantisce che il terreno non è compreso in un territorio percorso dal fuoco e pertanto non esistono i vincoli di cui alla legge 21 novembre 2000 n. 353;

La parte venditrice garantisce che sul terreno non insistono oneri derivanti da consorzi di bonifica.

**Si riporta il seguente chiarimento:**

In relazione al quesito posto resta confermato quanto esplicitato nei documenti allegati al disciplinare di gara.

**6) In relazione al quesito posto in relazione agli interventi di cui in oggetto, ovvero:**

Si chiede cortesemente di confermare che l'art. 7 del Titolo III della bozza di contratto di cessione del diritto di superficie potrà essere espunta la seguente frase: "il diritto di superficie verrà prolungato automaticamente di anno in anno, con spese ed oneri tutti a carico di Parma Infrastrutture, alla data di scadenza prevista, il contratto di locazione finanziaria, posto in essere tra le parti con contratto rep. N. del rogito notaio/segretario comunale, risulterà ancora in essere per inadempimento dell'utilizzatore o per qualsiasi altra causa impeditiva del trasferimento della proprietà a Parma *Infrastrutture Spa*. Ciò in quanto per gli effetti di una risoluzione per inadempimento dell'utilizzatore si rimanda al Titolo II art. 20 del Contratto di locazione finanziaria.

**Si riporta il seguente chiarimento:**

In relazione al quesito posto resta confermato quanto esplicitato nei documenti allegati al disciplinare di gara.

**7) In relazione al quesito posto in relazione agli interventi di cui in oggetto, ovvero:**

Si chiede cortesemente di confermare che l'art. 20 del Titolo II del contratto di locazione finanziaria potrà essere così integrato:

- Il Soggetto Finanziatore, a partire dalla data di presa in consegna delle Opere da parte di Parma Infrastrutture Spa, rinuncia alla facoltà di chiedere la risoluzione del contratto per inadempimento al pagamento dei canoni.
- In tali casi il soggetto Finanziatore può soltanto agire, anche in via giudiziale, per ottenere che Parma Infrastrutture Spa adempia alle proprie obbligazioni contrattuali e potrà, quindi, agire anche in via esecutiva per il pagamento dei canoni dovuti. Il corrispettivo dovuto da Parma Infrastrutture Spa ai Soggetto Finanziatore sarà determinato con le seguenti modalità:

- a) in caso di canoni fissi e non indicizzati, al Soggetto Finanziatore sarà dovuto un importo pari all'attualizzazione dei canoni residui e del valore dell'opzione di riscatto, al tasso contrattuale diminuito dello spread offerto in sede di gara, maggiorato degli eventuali oneri di reimpiego della provvista quantificati in base al delta tra il parametro IRS applicato al Contratto e l'equivalente IRS per la durata residua alla data di risoluzione, sul citato importo di attualizzazione;
- b) in caso di canoni indicizzati, al Soggetto Finanziatore sarà dovuto un importo pari all'attualizzazione dei canoni residui e del valore dell'opzione di riscatto.

- Il Soggetto Finanziatore accetta espressamente che in caso di risoluzione ai sensi del presente articolo II Diritto di Superficie e la proprietà superficiaria di cui al precedente art. 3 si intenderanno risolti con conseguente trasferimento a Parma Infrastrutture Spa delle Opere realizzate. Il trasferimento a parma Infrastrutture della proprietà dei lavori eseguiti o dell'Opera realizzata resta comunque subordinato al pieno e integrale pagamento di tutte le somme dovute ai sensi del presente articolo.

**Si riporta il seguente chiarimento:**

In relazione al quesito posto resta confermato quanto esplicitato nei documenti allegati al disciplinare di gara.

Il RUP  
Geometra Marco Ferrari  
