

Data 12 gennaio 2010

Protocollo 1576/DB0700/2.7.1.1

A TUTTI I CONCORRENTI

OGGETTO: Lavori per la realizzazione del nuovo complesso amministrativo e istituzionale della Regione Piemonte secondo quanto definito nel progetto esecutivo posto a base di gara, mediante locazione finanziaria di opere pubbliche, ai sensi dell'art. 160 *bis* del Decreto Legislativo 12 aprile 2006 n. 163 e s.m.i.

Con la presente nota si forniscono alcune precisazioni in merito agli atti di gara che sono state predisposte dall'Amministrazione a seguito di alcune richieste di chiarimento pervenute.

CON RIGUARDO AL BANDO E AL DISCIPLINARE DI GARA

CHIARIMENTO N. 1

Come si evince dal secondo periodo del punto 6.6 del Disciplinare di gara, è ammessa, ai soli fini della presentazione dell'offerta, la partecipazione di un Raggruppamento temporaneo di concorrenti di tipo verticale o misto già costituito (in cui i componenti degli eventuali subraggruppamenti e/o sub/subraggruppamenti abbiano già conferito mandato direttamente in capo al soggetto realizzatori mandatario del raggruppamento verticale di cui al primo periodo del punto 6.1.), qualora vi sia l'impegno da parte degli stessi componenti il raggruppamento di costituirsi, in caso di aggiudicazione, nei

subraggruppamenti previsti al primo periodo del punto 6.6, ciascuno conferendo mandato a favore del soggetto mandatario del raggruppamento rispettivamente del soggetto realizzatore e/o del soggetto finanziatore.

CHIARIMENTO N. 2

Con riferimento all'articolo 3.2 (a) del Disciplinare di Gara si chiarisce che la durata del diritto di superficie sarà prorogata all'occorrenza nel caso di aumento della durata del contratto di locazione finanziaria.

CHIARIMENTO N. 3

La cauzione provvisoria deve essere versata dal soggetto partecipante e, come disposto al punto 10.2. lettera d), del Disciplinare, *“in caso di raggruppamenti temporanei di imprese, dal soggetto realizzatore in nome e per conto di tutti i partecipanti del soggetto offerente”*. In caso di costituendo raggruppamento temporaneo di imprese, pertanto, la suddetta garanzia, così come anche chiarito dalla giurisprudenza (Adunanza Plenaria Consiglio di Stato 4 ottobre 2005 n. 8 e, più di recente, Consiglio di Stato, Sez. V, 21 aprile 2009 n. 2400) deve essere intestata a tutte le componenti del raggruppamento medesimo e, di conseguenza, sia al soggetto realizzatore che al soggetto finanziatore, individuando singolarmente le imprese componenti (e, qualora vi siano, anche quelle dei subraggruppamenti e sub/subraggruppamenti).

CHIARIMENTO N. 4

Con riferimento alla formula di calcolo del Canone Base Semestrale, si chiarisce che come previsto all'ultimo capoverso dell'articolo 12 del Disciplinare di gara, la formula ivi utilizzata è una formula convenzionale utilizzata ai fini dell'aggiudicazione, essendo ininfluenti altri elementi e variabili

utilizzati nel calcolo del canone ai sensi dello schema di contratto di locazione finanziaria. La formula di cui al Disciplinare di Gara contiene, infatti, soltanto gli elementi atti ad effettuare il confronto tra le offerte dei concorrenti, e non gli altri fattori, irrilevanti a questo scopo e non calcolabili *ex ante*, che dovranno essere utilizzati invece nel contratto di locazione finanziaria in base alla formula contenuta nello stesso, per tenere conto, ad esempio, del tempo effettivo di costruzione e degli Oneri di Prelocazione.

CHIARIMENTO N. 5

Con riferimento all'articolo 3.2(a) del Disciplinare si conferma, come previsto in tale articolo, che la costituzione del diritto di superficie non comporterà per il soggetto finanziatore alcun esborso di denaro, pur avendo il relativo atto natura onerosa in quanto facente parte di una operazione giuridico patrimoniale complessa con prestazioni corrispettive. Si precisa inoltre che il valore dell'area oggetto del diritto di superficie verrà determinato in atto, riservandosi la Regione di commissionare un'apposita perizia, al solo fine dell'applicazione delle imposte indirette (registro, trascrizione e voltura); tali imposte indirette resteranno ad esclusivo carico della Regione; di conseguenza, non ci sarà alcun aumento del valore da finanziare a carico del soggetto finanziatore.

Come già precisato nel Chiarimento n. 6 pubblicato in data 17 dicembre 2009, l'Utilizzatore rimborserà alla Concedente l'imposta di registro dovuta in relazione al contratto di locazione finanziaria di cui al D.P.R. 26 aprile 1986, n.131, previa presentazione di idonea documentazione giustificativa dell'avvenuto pagamento. Di conseguenza l'imposta di registro sui canoni di locazione non sarà parte né del corrispettivo ex articolo 9 dello schema di contratto di locazione finanziaria né del Canone Iniziale.

CHIARIMENTO N. 6

Il differimento del termine per la presentazione dell'offerta dal 18 gennaio al 1 febbraio 2010 comporta anche il differimento del termine di cui al punto VI.3), lettera j), del bando di gara per ciò che riguarda i termini di presentazione di informazioni o richieste di chiarimento relative al bando stesso e alla gara.

CON RIGUARDO ALLO SCHEMA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE FINANZIARIA E AL PROGETTO

CHIARIMENTO N. 7

Con riferimento all'articolo 19 dello Schema di contratto di locazione finanziaria si precisa che la polizza "*All Risks*" immobiliare comprenderà anche l'assicurazione per Responsabilità Civile verso Terzi. Si chiarisce, inoltre, che la locuzione "similare" sta ad indicare ogni altra polizza assicurativa che dovrà comunque avere il medesimo contenuto della polizza "*All Risks*" di cui sopra.

CHIARIMENTO N. 8

Si informa che l'accordo di programma in variante del PRG e i documenti connessi con la destinazione urbanistica ed edilizia dell'area interessata dai lavori sono a disposizione presso l'Amministrazione scrivente e possono essere forniti dalla Stazione appaltante, previa richiesta scritta, da parte di coloro che sono interessati alla partecipazione alla presente procedura di gara.

CHIARIMENTO N. 9

Con riferimento all'articolo 13(d) sub (a) dello schema di contratto di locazione finanziaria si precisa che il tasso di attualizzazione da utilizzarsi è il tasso

usato per il computo dell'ultimo Canone Base. Quindi, al fine di calcolare il Debito Residuo, bisognerà utilizzare come tasso di attualizzazione il tasso utilizzato per il calcolo del Canone Base Semestrale in occasione dell'ultimo adeguamento. Nel caso non ci siano stati adeguamenti, si farà ricorso al tasso utilizzato all'inizio della locazione finanziaria per il calcolo dei Canoni Base Semestrali.

CHIARIMENTO N. 10

Il riferimento, nell'elaborato di progetto "*PR 3 E G R 003 0 Capitolato Speciale di Appalto*", capo II opere strutturali, punto II.3.3., sesto capoverso di pag. 37, all'obbligo di allegare all'offerta "*il Piano di Qualità di Costruzione e di Installazione*" è frutto di un mero errore materiale, avendo la stazione appaltante deciso, così come specificato all'art. 9, comma 3, dello "Schema di contratto di appalto", che il suddetto Piano sia consegnato nei termini che saranno concordati tra Direzione dei Lavori e appaltatore. Ne consegue che il "*piano di qualità di costruzione e di installazione*" non deve essere presentato in allegato all'offerta.

Distinti saluti.

IL DIRETTORE REGIONALE
RISORSE UMANE E PATRIMONIO
(D.ssa Maria Grazia FERRERI)