



MUNICIPIO DI CREMA

C.F. e P.I. N. 00111540191
AREA AFFARI GENERALI - SERVIZIO CONTRATTI ED APPALTI
Piazza Duomo, 25 - Tel. 0373/894245-894326 - Fax 0373/894382
E-mail: s.horeschi@comune.crema.cr.it



Crema, 31.07.2010

PROCEDURA APERTA

PER APPALTO INTERVENTI DI MIGLIORAMENTO DELLA VIABILITA' - REALIZZAZIONE DI UN SOTTOPASSO IN VIA INDIPENDENZA CON SOPPRESSIONE DI PASSAGGIO A LIVELLO AL KM. 44+007 LINEA CREMONA/TREVIGLIO - PROGETTAZIONE ESECUTIVA E REALIZZAZIONE, CHIAVI IN MANO, MEDIANTE LEASING FINANZIARIO IN COSTRUENDO (CIG n. 049505979A - dossier interno n. 22/2010)

QUESITO N. 1 (pervenuto in data 21.07.2010):

----- Diritto di superficie

Premesso che:

- ◆ con la concessione del diritto di superficie, l'aggiudicatario (soggetto finanziatore) acquista il diritto di realizzare opere su suolo altrui e, al contempo, acquista la proprietà superficaria di tali opere;
- ◆ in riferimento a tutte le aree su cui realizzare lavori/opere risulta, quindi, necessario acquisire il diritto di superficie;

I documenti di gara dispongono che:

- ◆ "I lavori relativi all'opera di cui all'art. 1 verranno eseguiti su aree di proprietà dell'Amministrazione Appaltante o delle Ferrovie. Su quelle di proprietà dell'Amministrazione Appaltante, contestualmente alla stipula del contratto di locazione finanziaria di cui al precedente articolo 1, l'Amministrazione Appaltante costituirà in favore della società di leasing mandante della RTI aggiudicataria un diritto di superficie, al prezzo di € 1,00 annuo. Per quanto attiene alle aree di proprietà delle Ferrovie si fa riferimento alla Convenzione di cui all'articolo 1" (Capitolato Speciale d'Appalto Leasing - art. 7).
- ◆ "Le aree ferroviarie permanentemente interessate alle opere in questione saranno concesse in uso al Comune senza compenso" (Convenzione RFI - Comune, art. 8).

Si chiede di chiarire la modalità attraverso cui la società di leasing potrà acquistare il diritto di superficie anche sulle aree di proprietà delle ferrovie.

RISPOSTA:

Verrà inserita in contratto apposita clausola a tutela.

QUESITO N. 2 (pervenuto in data 21.07.2010):

----- Contratti

Si chiede di confermare che ai sensi dei documenti di gara (Capitolato Speciale d'Appalto Leasing - art. 2A) la Stazione Appaltante stipulerà 2 distinti contratti (contratto di leasing con il Soggetto Finanziatore e contratto di appalto con il Soggetto Realizzatore);

RISPOSTA:

Si conferma che verranno stipulati n. 2 distinti contratti: uno di appalto riferito all'esecuzione dei lavori e l'altro di locazione finanziaria con la società di leasing.

QUESITO N. 3 (pervenuto in data 21.07.2010):

----- Responsabilità

Si chiede di confermare che:

- a) ai sensi dell'art. 160 bis comma 3 D.Lgs. 163/2006 s.m.i. il Soggetto Finanziatore ed il Soggetto Realizzatore saranno responsabili ciascuno per la specifica obbligazione assunta;
- b) atteso il principio di separazione delle responsabilità ex art. 160 bis, il Soggetto Finanziatore resta escluso da qualsivoglia responsabilità per errori di progettazione, sospensione dei lavori, ritardi nella consegna dell'opera, vizi palesi o occulti, difetti di costruzione, etc.;
- c) atteso il principio di separazione delle responsabilità ex art. 160 bis, 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 relative alla progettazione, all'esecuzione dell'opera e/o a ritardi nel termine per l'ultimazione dei lavori dovranno essere comminate direttamente al Soggetto Realizzatore (ad esempio trattenute dai SAL o dal saldo finale).

RISPOSTA:

In virtù del richiamato articolo del Codice dei Contratti, le responsabilità e le conseguenti penali in merito a tutto quanto non direttamente imputabile al Soggetto Finanziatore, saranno da considerare a carico esclusivo del Soggetto Realizzatore, senza con ciò pregiudicare le legittime spettanze del Soggetto Finanziatore stesso, né eliminare l'obbligo di rimborso dei canoni di locazione in capo alla Stazione Appaltante.

QUESITO N. 4 (pervenuto in data 21.07.2010):

----- Cauzioni e Assicurazioni

Si chiede di confermare che l'Aggiudicatario, di cui all'art. 27 del Capitolato Speciale d'Appalto Leasing, è il Soggetto Realizzatore.

RISPOSTA:

Con il termine "Aggiudicatario" è da intendersi il R.T.I. (Raggruppamento Temporaneo di Imprese) già costituito o da costituirsi.

Stante la natura dell'appalto (appalto di opere) e la configurazione dello stesso, così come si evince dalla vigente normativa, le cauzioni stabilite dagli artt. 75 (provvisoria) e 113 (definitiva) del D.Lgs. 163/2006 dovranno essere rilasciate dalla Capogruppo del R.T.I. e dovranno necessariamente prevedere intestazione anche alla/e Mandante/i, sia che esse facciano parte del "Soggetto Realizzatore" che del "Soggetto Finanziatore".

QUESITO N. 5 (pervenuto in data 21.07.2010):

----- 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, la porterà in detrazione dell'imposta ipocatastale.

RISPOSTA:

Si conferma.

QUESITO N. 6 (pervenuto in data 21.07.2010):

----- Spese/ Imposte riscatto opera

Si chiede di confermare che tutte le spese, imposte e tasse relative al riscatto del bene sono a carico della Stazione Appaltante.

RISPOSTA:

Si conferma.

QUESITO N. 7 (pervenuto in data 21.07.2010):

----- Oneri di prefinanziamento

Premesso che in riferimento al calcolo degli oneri di prefinanziamento si indica il tasso IRS 20 anni + spread (Capitolato Speciale d'Appalto Leasing art. 3.9); si chiede di confermare che:

- ◆ gli interessi di preammortamento matureranno su tutte le somme anticipate dal soggetto finanziatore, così come autorizzate dalla Stazione Appaltante, e saranno calcolati al tasso IRS 20 anni rilevato dal quotidiano "Il Sole 24 ore" alla data di erogazione dei pagamenti, maggiorato dello spread offerto in gara;
- ◆ tali interessi saranno capitalizzati e concorreranno a formare il capitale da finanziare.

RISPOSTA:

Si conferma.

QUESITO N. 8 (pervenuto in data 21.07.2010):

----- Estinzione anticipata del contratto di leasing prima del collaudo

Si chiede di confermare che, come da corretta prassi finanziaria, in caso di estinzione anticipata del contratto di leasing, da parte del Comune, per qualunque causa (risoluzione e/o recesso), prima del collaudo del bene, l'Ente provvederà a :

- ◆ rimborsare al Soggetto Finanziatore tutte le somme che lo stesso avrà anticipato a qualsiasi titolo, così come autorizzate dalla stazione appaltante;
- ◆ corrispondere al Soggetto Finanziatore gli oneri di preammortamento calcolati per il periodo intercorrente tra la data dei vari pagamenti effettuati a qualsivoglia titolo e la data del rimborso da parte della Stazione Appaltante.

RISPOSTA:

Si conferma.

QUESITO N. 9 (pervenuto in data 21.07.2010):

----- Estinzione anticipata del contratto di leasing dopo il collaudo

Si chiede di confermare che, come da corretta prassi finanziaria, in caso di estinzione anticipata del contratto di leasing, da parte del Comune, per qualunque causa (riscatto anticipato, risoluzione e/o recesso), dopo il collaudo del bene, il soggetto finanziatore avrà diritto al pagamento dei canoni residui attualizzati, maggiorati del prezzo di riscatto. Il tasso di attualizzazione sarà il tasso base del contratto, ossia l'IRS 20 anni rilevato il giorno antecedente la consegna/collaudo dell'opera.

RISPOSTA:

Si conferma.
