



CENTRALE UNICA DI COMMITTENZA
Comuni di Parabiago e San Vittore Olona (MI)
(ex art.37 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.)



Chiarimenti interpretativi pervenuti in data 01/08/2016

Attivazione di partenariato pubblico-privato mediante proposta di locazione finanziaria di opere pubblica sensi dell'art. 187 del D.Lgs. n. 50/2016 avente ad oggetto la progettazione, la realizzazione e la manutenzione per 20 anni degli impianti sportivi di San Vittore Olona.

COD CIG 674610779A- COD. CUP G51E16000090005

Chiarimento interpretativo n. 8

1. Disciplinare di gara punto 2 pag.4: viene definito l'importo da finanziare al netto di Iva in € 1.083.943,71 "con specifica che, ai fini dell'offerta economica del canone di locazione, sono da considerare soggette a ribasso le seguenti voci, poiché a carico dell'aggiudicatario: lavori soggetti a ribasso € 869.395,20 e spese tecniche € 88.000", a cui devono aggiungersi € 3.520 quale Inarcassa sulle spese tecniche in fase progettuale. Si chiede pertanto conferma che le restanti voci del QE ovvero oneri per la sicurezza € 26.888,51, spese tecniche in fase esecutiva € 45.000,00, Inarcassa su somme in appalto € 1.800 (previste € 5.320,00 a cui vanno sottratte € 3.520 quale Inarcassa sulle spese tecniche in fase progettuale, poste a pag.4 del Disciplinare all'interno dell'importo da finanziare in locazione finanziaria), Somme a disposizione (tot. C) € 38.940,00, imposte di registro o ipocatastali + oneri notarili € 10.400 per complessivi € 123.028,51 oltre Iva sono ad esclusivo carico dell'Amministrazione e non saranno inserite nell'importo da finanziare in capo al soggetto Finanziatore.

Altresì si chiede conferma che il canone di locazione annuo massimo di € 72.000 Iva compresa sia da riferirsi al solo importo di € 957.395,20 oltre Iva ovvero lavori soggetti a ribasso per € 869.395,20, spese tecniche in fase progettuale € 88.000,00, Inarcassa 4% sulle predette spese tecniche € 3.520.

Risposta

Il totale da finanziare è di € 1.008.503,71 + oneri di preammortamento così composto (base su cui calcolare rata):

€ 869.395,20 lavori soggetti a ribasso
€ 26.888,51 oneri per la sicurezza
€ 88.000,00 spese tecniche in fase progettuale e c.s.e.
€ 3.520,00 inarcassa su spese tecniche
€ 10.300,00 oneri omologazione
€ 10.400,00 imposte di registro e oneri notarili

Le altre cifre previste dal Q.E. relative a quanto sotto riportato sono ad esclusivo carico della P.A.

- Collaudi tecnici e amministrativi.
- Contribuzione AVCP
- Spese di pubblicità legale ante e post gara
- Inarcassa su somme a disposizione
- Spese tecniche in fase esecutiva e relativa inarcassa



CENTRALE UNICA DI COMMITTENZA
Comuni di Parabiago e San Vittore Olona (MI)
(ex art.37 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.)



Chiarimento interpretativo n. 2

2. Disciplinare di gara art.11 pag 17: viene definita come base Euribor il valore Euribor 6 mesi lettera (365) rilevato il settimo giorno bancario precedente al termine di presentazione delle offerte: si chiede conferma che, come previsto nell'elaborato PSC, il valore minimo da considerarsi, sia in sede di offerta sia in sede di stipula e successiva decorrenza contrattuale, sarà convenzionalmente pari a 0,001, poiché non è possibile applicare una base negativa a detto parametro. Si chiede conferma.

Risposta

Si conferma quanto richiesto

Chiarimento interpretativo n. 3

3. È previsto un maxi canone pari ad € 65.454,00 oltre Iva 10% da corrispondersi successivamente al certificato di collaudo ed è previsto, altresì, un esborso massimo annuo che non può superare l'importo di € 72.000 Iva inclusa.

Si chiede conferma che l'aliquota Iva prevista per la locazione finanziaria, essendo condizioni fondamentale per elaborare l'offerta economica è il 10%, fermo restando che la Stazione Appaltante dovrà rilasciare apposita comunicazione e manleva del soggetto finanziatore per l'utilizzo dell'Iva agevolata.

Risposta

Si conferma quanto richiesto

Chiarimento interpretativo n. 4

4. È prevista una struttura finanziaria composta da un canone alla decorrenza di € 65.454 oltre Iva, n.80 canoni trimestrali il primo da corrispondersi il primo giorno del terzo mese successivo dalla data di messa in decorrenza del contratto di locazione e l'opzione di riscatto del 10%; sommando la periodicità descritta la durata del contratto di locazione non è pari a 20 anni, bensì 20 anni e tre mesi. Si chiede conferma che il valore di n.80 canoni trimestrali sia un mero errore essendo il valore corretto n.79 canoni trimestrali, al fine di mantenere la durata contrattuale pari ad anni 20, coerente con la restante documentazione di gara. Si chiede conferma.

Risposta

Si confermano 80 rate trimestrali. Si conferma inoltre che il contratto sarà di 20 anni e 3 mesi

Chiarimento interpretativo n. 5

5. Assicurazione: è previsto che l'impegno di sottoscrivere la polizza all risks è in carico al soggetto gestore. Si chiede conferma che in caso di mancata sottoscrizione/rinnovo dal parte del gestore sarà il Comune di San Vittore Olona a mantenere in essere la polizza all risks, se del caso rivalendosi sul gestore inadempiente. Si chiede conferma.

Risposta

Si conferma quanto richiesto



CENTRALE UNICA DI COMMITTENZA
Comuni di Parabiago e San Vittore Olona (MI)
(ex art.37 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.)



Chiarimento interpretativo n. 6

6. Il PSC riporta una simulazione di piano di ammortamento "leasing" stimato ad uno spread del 4,50%. La simulazione però è errata in quanto è erroneamente riportato il canone n.80 di € 16.336,36 mentre, come richiesto nel chiarimento sopra formulato, i canoni devono essere n.79 e il n.80 è il valore di opzione di riscatto. Infatti in detto piano il valore debito residuo a fine locazione risulta di € 100.850,37 mentre, per definizione, al termine della locazione il debito residuo deve essere 0. Si chiede pertanto conferma che il PSC riporta un errore e che il piano corretto è costituito da un canone alla decorrenza, n.79 canoni trimestrali successivi e l'opzione finale di riscatto. Si chiede conferma nonché la pubblicazione del PSC corretto.

Risposta

Il PSC è stato predisposto con una struttura di n. 80 rate trimestrali oltre a maxicanone iniziale di € 65.454,00 e riscatto finale del 10% del valore finanziato di € 1.008.503,71 utilizzando uno spread stimato del 4,05% desunto da altre operazioni di leasing simili (e non 4,50% così come riportato erroneamente in PSC).

La struttura, infatti, prevede un valore debito residuo a fine locazione di € 100.850,37, pari al valore di riscatto.

Precisando che i piani finanziari sono spesso condizionati dal programma utilizzato per la propria predisposizione, si evidenzia il P.A.F. così come richiesto dal quesito.

Si precisa, infine, che lo spread utilizzato in sede di simulazione è solamente indicativo e che il piano finanziario che farà fede nei confronti dell'Amministrazione sarà quello presentato dal concorrente in sede di offerta.

N	Canone	Quota Capitale	Quota Interessi	Debito Residuo
0	0	0	0	943.049,71
1	16.336,36	6.929,65	9.406,71	936.120,06
2	16.336,36	6.998,77	9.337,58	929.121,29
3	16.336,36	7.068,58	9.267,77	922.052,70
4	16.336,36	7.139,09	9.197,27	914.913,61
5	16.336,36	7.210,30	9.126,05	907.703,31
6	16.336,36	7.282,22	9.054,13	900.421,09
7	16.336,36	7.354,86	8.981,50	893.066,23
8	16.336,36	7.428,22	8.908,13	885.638,00
9	16.336,36	7.502,32	8.834,04	878.135,68
10	16.336,36	7.577,15	8.759,20	870.558,53
11	16.336,36	7.652,73	8.683,62	862.905,80
12	16.336,36	7.729,07	8.607,29	855.176,73
13	16.336,36	7.806,16	8.530,19	847.370,56
14	16.336,36	7.884,03	8.452,33	839.486,54



CENTRALE UNICA DI COMMITTENZA
Comuni di Parabiago e San Vittore Olona (MI)
(ex art.37 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.)



15	16.336,36	7.962,67	8.373,69	831.523,87
16	16.336,36	8.042,10	8.294,26	823.481,77
17	16.336,36	8.122,31	8.214,04	815.359,46
18	16.336,36	8.203,33	8.133,02	807.156,12
19	16.336,36	8.285,16	8.051,20	798.870,97
20	16.336,36	8.367,80	7.968,56	790.503,17
21	16.336,36	8.451,27	7.885,09	782.051,90
22	16.336,36	8.535,57	7.800,79	773.516,33
23	16.336,36	8.620,71	7.715,65	764.895,62
24	16.336,36	8.706,70	7.629,66	756.188,93
25	16.336,36	8.793,54	7.542,81	747.395,38
26	16.336,36	8.881,26	7.455,10	738.514,12
27	16.336,36	8.969,85	7.366,51	729.544,28
28	16.336,36	9.059,32	7.277,04	720.484,96
29	16.336,36	9.149,68	7.186,67	711.335,27
30	16.336,36	9.240,95	7.095,41	702.094,33
31	16.336,36	9.333,13	7.003,23	692.761,20
32	16.336,36	9.426,22	6.910,14	683.334,98
33	16.336,36	9.520,25	6.816,11	673.814,73
34	16.336,36	9.615,21	6.721,15	664.199,52
35	16.336,36	9.711,12	6.625,24	654.488,41
36	16.336,36	9.807,98	6.528,37	644.680,42
37	16.336,36	9.905,82	6.430,54	634.774,61
38	16.336,36	10.004,62	6.331,73	624.769,98
39	16.336,36	10.104,42	6.231,94	614.665,56
40	16.336,36	10.205,21	6.131,15	604.460,36
41	16.336,36	10.307,00	6.029,35	594.153,35
42	16.336,36	10.409,81	5.926,54	583.743,54
43	16.336,36	10.513,65	5.822,71	573.229,89



CENTRALE UNICA DI COMMITTENZA
Comuni di Parabiago e San Vittore Olona (MI)
(ex art.37 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.)



44	16.336,36	10.618,52	5.717,84	562.611,37
45	16.336,36	10.724,44	5.611,92	551.886,94
46	16.336,36	10.831,41	5.504,95	541.055,53
47	16.336,36	10.939,45	5.396,91	530.116,08
48	16.336,36	11.048,57	5.287,79	519.067,51
49	16.336,36	11.158,78	5.177,58	507.908,73
50	16.336,36	11.270,08	5.066,27	496.638,65
51	16.336,36	11.382,50	4.953,86	485.256,15
52	16.336,36	11.496,04	4.840,32	473.760,11
53	16.336,36	11.610,71	4.725,65	462.149,40
54	16.336,36	11.726,52	4.609,83	450.422,88
55	16.336,36	11.843,49	4.492,87	438.579,39
56	16.336,36	11.961,63	4.374,73	426.617,76
57	16.336,36	12.080,94	4.255,41	414.536,82
58	16.336,36	12.201,45	4.134,91	402.335,38
59	16.336,36	12.323,15	4.013,20	390.012,22
60	16.336,36	12.446,07	3.890,28	377.566,15
61	16.336,36	12.570,22	3.766,14	364.995,93
62	16.336,36	12.695,61	3.640,75	352.300,32
63	16.336,36	12.822,24	3.514,12	339.478,08
64	16.336,36	12.950,14	3.386,22	326.527,94
65	16.336,36	13.079,31	3.257,04	313.448,63
66	16.336,36	13.209,78	3.126,58	300.238,85
67	16.336,36	13.341,54	2.994,81	286.897,31
68	16.336,36	13.474,62	2.861,74	273.422,68
69	16.336,36	13.609,03	2.727,33	259.813,66
70	16.336,36	13.744,77	2.591,58	246.068,88
71	16.336,36	13.881,88	2.454,48	232.187,01
72	16.336,36	14.020,34	2.316,01	218.166,66



CENTRALE UNICA DI COMMITTENZA
Comuni di Parabiago e San Vittore Olona (MI)
(ex art.37 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.)



73	16.336,36	14.160,19	2.176,16	204.006,47
74	16.336,36	14.301,44	2.034,92	189.705,03
75	16.336,36	14.444,09	1.892,26	175.260,94
76	16.336,36	14.588,17	1.748,19	160.672,77
77	16.336,36	14.733,68	1.602,67	145.939,09
78	16.336,36	14.880,65	1.455,71	131.058,44
79	16.336,36	15.029,08	1.307,28	116.029,36
80	16.336,36	15.178,99	1.157,37	100.850,37
RISC.	100.850,37	100.850,37		0

Chiarimento interpretativo n. 7

7. Bozza del contratto di locazione: pag.3 b.2) il gestore viene definito mandatario; si chiede conferma che trattasi di refuso e quindi mandante.

Risposta

Si conferma quanto richiesto

Chiarimento interpretativo n. 8

8. Si chiede conferma che la durata del diritto di superficie verrà prorogato automaticamente di anno in anno con spese ed oneri tutti a carico del Comune di San Vittore Olona qualora al termine dei n. 33 anni previsti il Comune risultasse ancora inadempiente nei confronti del Finanziatore ovvero non abbia provveduto al riscatto dell'Opera.

Risposta

Si conferma quanto richiesto

Chiarimento interpretativo n. 9

9. Si chiede di confermare che tra i soggetti ammessi alla procedura sono ricomprese le "associazioni sportive dilettantistiche" (come previsto dalla Legge Regionale 27 del 14/12/2006).

Risposta

Si conferma quanto richiesto

Chiarimento interpretativo n. 10

10. Si chiede di confermare che lo schema del contratto e dell'atto di cessione del diritto di superficie potranno essere variati e modificati, senza contrasto con la documentazione in gara, essendo gli stessi "bozze



CENTRALE UNICA DI COMMITTENZA
Comuni di Parabiago e San Vittore Olona (MI)
(ex art.37 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.)



di schema di contratto". In merito al mandato con rappresentanza, non essendo inserito nella documentazione pubblicata, si chiede conferma che sarà definito successivamente all'aggiudicazione della gara direttamente tra i soggetti componenti dell'ATI e della Stazione Appaltante.

Si conferma quanto richiesto.