



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



## Note in merito alla procedura di PPP

---

**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***

A seguito di richieste interpretative pervenute alla S.A., anche al di fuori del sistema informatico SINTEL, si rende opportuno precisare alcuni aspetti legati alla procedura di gara indetta ai sensi dell'Art. 187 - Locazione finanziaria di opere pubbliche o di pubblica utilità – del D.Lgs 50/2016.

\*\*\*\*\*

### Testo richieste interpretative

Confermare che ogni tipologia di imposte, tasse e oneri, incluse anche le imposte relative al riscatto, ivi compresa l'ipotesi di riscatto anticipato, saranno a carico del Comune o invece se addebitate al Soggetto Finanziatore, queste ultime verranno capitalizzate;

Confermare che è in facoltà dell'Ente procedere al rimborso parziale anticipato del capitale residuo senza applicazione di penali, purché non vi siano somme scadute che la Stazione Appaltante debba ancora pagare al Soggetto Finanziatore e siano decorsi almeno 2 (due) anni di periodo contrattuale e l'esercizio di tale facoltà comporterà il pagamento dei canoni a scadere e del valore dell'opzione di acquisto finale entrambi attualizzati alla data di estinzione anticipata del contratto. Il tasso di attualizzazione di detti canoni sarà calcolato applicando il tasso contrattuale di riferimento al netto dello spread contrattuale.

Confermare che tutte le opere oggetto dell'intervento da finanziare saranno ricomprese nell'area che verrà ceduta in Diritto di Superficie;

Esplicitare le modalità di determinazione del valore di € 10.400,00 di cui al punto 2 – Valore complessivo dell'intervento del Disciplinare di Gara in cui si precisa che i costi relativi a “Imposte di registro o ipocatastali + oneri notarili” ammontano a suddetto importo;

Confermare che ogni tipologia di imposte afferenti al Diritto di Superficie (imposte di registro, ipotecarie e catastali), sarà a carico dell'Amministrazione dato che “il valore ai fini dell'iscrizione a repertorio è stabilito da apposita perizia”. Si chiede inoltre la pubblicazione di suddetta perizia, e si chiede altresì indicazione del valore risultante (anche con riferimento al precedente quesito) e il Soggetto che l'ha redatta;

Esplicitare se il canone trimestrale di locazione finanziaria sia anticipato o posticipato, all'art. 11 co. 3, lett. c) si fa riferimento dapprima a “canone trimestrale posticipato”, di seguito – nel medesimo articolo - si fa riferimento a “canone trimestrale anticipato”;



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



Esplicitare le modalità di determinazione del valore di € 10.400,00 di cui al punto 2 – Valore complessivo dell'intervento del Disciplinare di Gara in cui si precisa che i costi relativi a "Imposte di registro o ipocatastali + oneri notarili" ammontano a suddetto importo;

Esplicitare cosa si intenda per "Aggiudicatario", con riferimento ad ogni lettera di cui al co. 1 dell'art. 15; a titolo esemplificativo: sarà il Soggetto Finanziatore o sarà il Soggetto Realizzatore a dover rimborsare le spese di cui alla lett. e)?

Esplicitare il valore di cui all'art. 13.1.1 dello Schema di contratto unico;

Esplicitare l'importo di cui all'art. 13.2.1 dello Schema di contratto unico;

Esplicitare il valore di cui all'art. 13.2.3 dello Schema di contratto unico;

Confermare che il Soggetto Finanziatore provvederà, direttamente al pagamento al Soggetto Realizzatore degli importi indicati negli stati di avanzamento lavori, entro 30 (trenta) giorni dalla ricezione della comunicazione dell'avvenuta approvazione di ciascun stato avanzamento lavori da parte del Comune, attraverso emissione di regolare certificato di pagamento (di cui agli art. 13.2.3 e 22 dello Schema di contratto unico) e di regolare fattura intestata al Soggetto Finanziatore, controfirmata per accettazione ed autorizzazione alla liquidazione dal RUP;

Esplicitare il valore di cui all'art. 18.2 dello Schema di contratto unico;

Esplicitare il valore di cui all'art. 19.1 dello Schema di contratto unico;

Esplicitare il valore di cui all'art. 19.2 dello Schema di contratto unico;

Esplicitare il riferimento normativo, che giustifica (in caso di incrementi dell'importo da finanziarsi che ecceda il 20% dell'importo complessivo dei lavori aggiudicati in sede di gara) la previsione contrattuale secondo cui "le nuove condizioni economiche e finanziarie della locazione finanziaria dovranno essere espressamente concordate tra la Stazione Appaltante ed il Finanziatore" e non si preveda contrattualmente invece il ricorso ad una nuova procedura di affidamento coerente con quanto previsto dal D.lgs. n. 50/2016 per l'affidamento dei servizi di locazione finanziaria;

Confermare, con riferimento all'art. 23.3 dello Schema di contratto unico, che con l'espressione "spalmati" si intende che il corrispettivo a compenso dei servizi di prelocazione finanziaria è capitalizzato con gli altri importi dell'investimento finanziato e concorre a costituire l'importo sul quale è calcolato il canone periodico di cui all'art. 24 dello Schema di contratto unico;

Per quanto riguarda i criteri di calcolo dell'indicizzazione, chiediamo cortesemente che siano pubblicate "le Condizioni Generali" e l'intero "Documento di Sintesi" citati nell'art. 25.1 dello Schema di contratto unico.

Esplicitare quale soggetto (dato che all'art. 29 dello Schema di contratto unico si parla di "gestore" che "si impegna a sottoscrivere, a sua cura e spese, per tutto il periodo della locazione finanziaria, una polizza all risks immobiliare con primaria società assicuratrice" e poi si fa riferimento – nel medesimo articolo – al "regolare pagamento dei premi di assicurazione da parte della Stazione Appaltante") debba:



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



- consegnare, prima dell'inizio dei lavori polizza CAR (Contractor's All Risks) – stipulata con Compagnia autorizzata ad operare in Italia, - per i danni alle opere e dei rischi del committente, degli appaltatori ed eventuali subappaltatori, compresa la sezione R.C.T. (responsabilità Civile conto Terzi) e a quanto ammonti il massimale;

- impegnarsi, contestualmente alla cessazione della CAR e presso Compagnia autorizzata ad operare in Italia, ad assicurare l'opera per i valori di ricostruzione a nuovo, da aggiornarsi annualmente, per i danni diretti ed indiretti derivanti da incendio, fulmine, esplosione, scoppio, bang sonico, urto veicoli, caduta di aeromobili, colpa grave dell'assicurato e del Soggetto Utilizzatore, rinuncia alla rivalsa, fumo, acqua condotta, fenomeni elettrici, uragani, bufere, tempeste, vento e cose da esso trascinate, trombe d'aria, grandine, scioperi, tumulti, sommosse, atti vandalici e dolosi, terrorismo e sabotaggio, inondazioni, alluvioni, allagamenti, terremoto, sovraccarico neve, gelo, eruzioni vulcaniche, cedimento, franamento e smottamento del terreno, spese di demolizione e sgombero, ricorso dei vicini, responsabilità civile verso terzi, da proprietà e conduzione del fabbricato, compresi i danni da interruzioni/sospensioni di attività;

Esplicitare se la polizza CAR dovrà prevedere l'estensione agli eventi di natura socio politica, eventi naturali e catastrofali (quali terremoti inondazioni ecc.), alla colpa grave, agli errori di progettazione e calcolo, alle spese di demolizione e sgombero, alla responsabilità civile incrociata, ai danni a terzi da vibrazioni, rimozione franamento e cedimento terreno, ai danni a condutture sotterranee;

Confermare che le polizze suddette saranno stipulate per conto del Soggetto Finanziatore, con vincolo a suo favore, e se dovranno essere mantenute valide ed efficaci per l'intera durata della locazione finanziaria e, in caso di esercizio dell'opzione, fino all'eventuale trasferimento della proprietà dell'immobile dal Soggetto Finanziatore al Soggetto Utilizzatore;

Confermare che il Soggetto Finanziatore sarà legittimato a sospendere i pagamenti al Soggetto Realizzatore nel caso di mancata esibizione, da parte del medesimo Soggetto Realizzatore, della documentazione sotto riportata, relativa al personale impiegato nell'esecuzione dei lavori oggetto di appalto: - copia della documentazione comprovante la regolarità dei versamenti contributivi (DURC), ex art. 29, co. 2 D.Lg.vo 276/2003, da ultimo modificato dalla Legge 92/2012, da presentare alla Committente con cadenza trimestrale; - dichiarazione asseverata di un professionista esterno abilitato che attesti la regolarità dei pagamenti retributivi dei dipendenti e collaboratori a qualsiasi titolo e degli accantonamenti delle quote di trattamento di fine rapporto, ex art. 29, co. 2 D.Lg.vo 276/2003, da ultimo modificato dalla Legge 92/2012, da presentare su richiesta della committente e comunque prima del pagamento a saldo;

\*\*\*\*\*

**Note dell'Amministrazione:**

I contratti pubblicati sono da considerarsi come shemi e dunque potranno essere integrati e migliorati purchè non venga alterato in nessun modo il loro contenuto. Alcuni dati oggi non contemplati nello schema di contratto andranno definiti solo successivamente all'offerta dei concorrenti e successiva aggiudicazione.

Il disciplinare di gara dettaglia in maniera chiara quali sono gli importi che concorrono a formare il totale da finanziare, specificando anche quali di questi rimangono a carico della S.A.

A titolo esemplificativo, le imposte ipocatastali sono ricomprese nel totale da finanziare e sono state stimate all'interno del Q.E. mentre gli interessi di preammortamento dovranno essere stimati dal concorrente e faranno parte del totale da finanziare.

Il metodo comunemente usato per determinare il diritto di superficie tende considerare tale valore a 99 anni corrispondente all'80% del valore della piena proprietà. Tale diritto reale viene concesso solamente a tempo



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



determinato per anni 33, e dunque il valore precedente è stato moltiplicato per 33/99. Su tale importo viene conteggiato il valore delle imposte che, ad una stima attuale, risulta pari a € 10.400,00.

In linea generale dunque, quanto richiesto potrà essere tenuto in considerazione nella stipulazione del contratto in quanto non è contrastante con la legge di gara, ad eccezione dell'ultimo comma, che non potrà trovare accoglimento nello schema contrattuale con la P.A.

Si precisa che l'area su cui verrà concesso il diritto di superficie è interamente di proprietà comunale.

Il Soggetto Finanziatore provvederà, direttamente al pagamento al Soggetto Realizzatore degli importi indicati negli stati di avanzamento lavori, entro 30 (trenta) giorni dalla ricezione della comunicazione dell'avvenuta approvazione di ciascun stato avanzamento lavori da parte del Comune e di regolare fattura intestata al Soggetto Finanziatore.

Il caso di fallimento, inadempimento o sopravvenienza di qualsiasi causa impeditiva all'adempimento dell'obbligazione da parte di uno dei soggetti costituenti l'associazione temporanea di imprese, viene disciplinato all'Art 187 c. 3 del D.Lgs 50/2016.

In merito all'aspetto assicurativo si sottolinea che il soggetto gestore si dovrà impegnare a sottoscrivere, a sua cura e spese, per tutto il periodo della locazione finanziaria, una polizza all risks immobiliare con primaria società assicuratrice. Tale polizza dovrà essere sottoposta al Finanziatore per preventiva valutazione e, in caso di richiesta da parte di quest'ultima di modifiche e/o integrazioni, la polizza definitiva dovrà pervenire almeno 15 gg antecedenti la messa in decorrenza del contratto mentre l'originale dovrà essere reso in sede di messa in decorrenza del contratto. La polizza, comprendente anche l'assicurazione per Responsabilità Civile verso Terzi, sarà stipulata per una somma corrispondente al valore di ricostruzione a nuovo dell'Opera; vincolata a favore del Finanziatore per tutta la durata del presente Contratto e dovrà prevedere i massimali globali per sinistro e le clausole, nessuna esclusa, richieste dalla Società di leasing; Il tutto come riportato nello schema contrattuale.

Alla data odierna non si prevede una proroga dei termini per la presentazione delle offerte.