

Torino, il 12 dicembre 2014

Prot. n. 12205

Ai soggetti interessati

Oggetto: Procedura aperta per l'affidamento in concessione della progettazione esecutiva e della realizzazione di tutti i lavori e forniture necessari per la revisione generale 40° anno della funivia Stresa - Alpino - Mottarone, nonché dei beni messi a disposizione dal comune di Stresa, ex artt. 143, comma 2 e 144 del D. Lgs. 163/2006 e s.m.i. - CUP F67J11001640002 - 5925589EB8 - (gara 58 -2014). Bando di gara n. 2014/S 210-371351 del 31/10/2014 - **CHIARIMENTI**

Con riferimento all'oggetto ed a riscontro delle richieste di chiarimenti pervenute a questa Società si osserva quanto segue.

In merito alla richiesta 1:

Non trovando specifica indicazione nel bando e nel disciplinare di gara, si chiede se è ammesso dopo l'aggiudicazione la facoltà dell'aggiudicatario di costituire una società di progetto di cui all'art. 156 del D. Lgs. 163/06 e s.m.i.

Si precisa quanto segue:

Non è consentita la facoltà all'aggiudicatario di costituire una società di progetto di cui all'art. 156 del D. Lgs. 163/06 e s.m.i..

Come incidentalmente affermato anche dall'AVCP (odierna ANAC) nel parere sulla normativa in data 26 febbraio 2014 *"In materia di contratti pubblici, vige il principio generale di incedibilità dei contratti sancito dall'art. 118, comma 1, del D. lgs. n. 163/2006, a pena di nullità della cessione, richiedendosi, in caso di deroga, la previsione espressa del legislatore. L'espressa esclusione che il subentro nella titolarità della concessione costituisca cessione del contratto, ribadita nel terzo comma dell'art. 156 sembra quindi sottolineare che si tratta di un'ipotesi eccezionale e derogatoria rispetto a detto principio generale."*

Stante le differenze tra gli istituti della concessione e del project financing, si ritiene che l'eccezionale deroga del principio dell'incedibilità dei contratti pubblici debba essere di stretta interpretazione e dunque riferibile alla sola ipotesi esplicitamente richiamata, ovvero al solo project financing di cui all'art. 153 del D. Lgs. 163/2006.

In merito alla richiesta 2:

1) Relativamente ai contratti di locazione commerciale, non si è trovato riscontro nel piano economico finanziario, dell'onere per l'indennità di avviamento previsto per legge, al termine della locazione. Si chiede la motivazione per cui se ne è tenuto conto.

2) Sempre relativamente ai contratti di locazione commerciale, si chiede se le manutenzioni ordinarie e straordinarie dei locali oggetto della locazione, per patti non a conoscenza della scrivente, siano a carico dell'affittuario? In caso contrario la motivazione per cui non se è tenuto conto nel piano economico finanziario.

3) Schema di contratto tra Comune di Stresa e Concessionario, art. 14. comma 2. Il contributo regionale nonché quello del Comune di Stresa, possono essere identificati come cessione del credito?

Art. 19 comma 14, Nel caso di sostituzione delle funi portanti da parte del Concessionario, è previsto il rimborso del costo delle stesse da parte del nuovo Concessionario che subentrerà nella gestione dopo l'anno 2030. Visto l'importanza dell'importo si chiede se tale credito può essere anch'esso ceduto, ovvero quale garanzia finanziaria potrà essere rilasciata? e da chi? a favore del Concessionario che ha effettuato la spesa?

Nel caso la banca o la società finanziaria a cui potranno essere ceduti i crediti di cui sopra, chiedano una garanzia reale sull'impianto, la stessa potrà essere concessa?

Schema di contratto tra Comune di Stresa e Concessionario, art. 16. comma 2. Il diritto riconosciuto al Concessionario "di adeguare la propria offerta a quella del miglior offerente aggiudicandosi il contratto" è da intendersi quale diritto di prelazione sulla nuova concessione?

4) Schema di contratto tra Comune di Stresa e Concessionario, art. 17 comma 1, relativamente alla garanzia delle penali per il mancato adempimento degli obblighi contrattuali è prevista una cauzione "nella misura del 10% del costo annuo operativo di esercizio"; cosa si intende esattamente per costo di esercizio? Quali sono le voci da sommare per identificare tale costo?

Inoltre, la legge prevede che le garanzie fideiussorie possano essere rilasciate anche da un intermediario finanziario autorizzato o con polizza fideiussoria rilasciata da impresa di assicurazione. Si chiede conferma del rispetto di tale obbligo/facoltà di legge relativamente alla garanzia di cui sopra.

5) Schema di contratto tra Comune di Stresa e Concessionario, art. 20 comma 2, in caso di revoca della concessione da parte del Concedente non si comprende quale sia "lo stesso indennizzo previsto al precedente punto per l'ipotesi di risoluzione per inadempimento del Concedente"; in particolare quali siano i tempi di corresponsione dell' indennizzo e quanto sia l'importo dell'indennizzo stesso o con quale criterio venga lo stesso calcolato?

Si precisa quanto segue:

1) Stante l'ubicazione dei locali commerciali, oggetto dei contratti di locazione, posti all'interno al compendio immobiliare e complementari alla stazione di partenza della Funivia Stresa-Mottarone, si ritiene che, ai sensi dell'art. 35 della Legge n. 392/1978, l'indennità di avviamento non sia

applicabile. La citata norma, infatti, esclude l'indennità nelle ipotesi di avviamento cosiddetto "parassitario", ovvero, nelle ipotesi in cui l'attività commerciale usufruisce direttamente della clientela presente nel contesto in cui l'immobile è inserito, come nel caso di specie. Posto quanto sopra detta indennità non è stata computata nel Piano Economico Finanziario.

2) Gli oneri in capo al conduttore e quelli in capo al locatario in relazione alle manutenzioni ordinarie e straordinarie dei locali oggetto della locazione sono previsti nei contratti di locazione dei locali commerciali (Allegato A del Capitolato d'Oneri).

3) Come esplicitato al paragrafo 8 del Disciplinare di gara l'importo determinato in esito alla offerta economica presentata in sede gara, sull'importo a base d'asta, soggetto a ribasso, pari € 1.570.000,00 (ogni onere incluso) è riconosciuto a titolo di "prezzo" ai sensi dell'art. 143, comma 4, del D. Lgs. 163/06 e s.m.i. mentre l'importo di € 860.000,00 che il Comune di Stresa, in qualità di Amministrazione concedente, erogherà al Concessionario, a partire dalla stipula del contratto, in numero di 16 rate annue pari ad € 53.750,00 cadauna, è riconosciuto a titolo di contributo.

In materia di cessione del credito vale quanto stabilito dall'art. 117 D. Lgs. 163/06 e s.m.i.

Si precisa che il rimborso del costo delle funi portanti, ai sensi dell'art. 19, comma 14 dello schema di contratto, non è considerabile un credito ai sensi dell'art. 117 del D.Lgs 163/2006, ma rientra esclusivamente nelle scelte imprenditoriali ed economica dell'operatore che presenterà offerta.

Il Concessionario non ha facoltà di concedere garanzie reali in quanto non è titolare di alcun diritto di proprietà od altro diritto reale minore. Le uniche forme di garanzia che potrà concedere dovranno quindi essere necessariamente di natura personale.

La disposizione di cui all'art. 16, comma 2, dello schema contratto tra il concessionario e l'amministrazione concedente viene definita quale opzione, così come riportato al punto 30.7 del Disciplinare di gara.

4) Per costo di esercizio si intendono le uscite totali relative alla gestione dell'impianto funiviario, così come evidenziate nel cash flow di gestione alla voce "cash flow ante tax".

Come esplicitato al paragrafo 27.3 del Disciplinare di gara la garanzia di cui all'art. 153, comma 13, D. Lgs. 163/06 e s.m.i. dovrà "essere costituita mediante fidejussione bancaria o polizza fidejussoria assicurativa o fidejussione rilasciata da intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'articolo 107 del D. Lgs. n. 385/1993, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze"

5) La seguente dicitura presente all'interno dell'art. 20, comma 2, dello schema di contratto tra il concessionario e l'amministrazione concedente "al precedente punto" è un mero errore materiale

da intendersi quale refuso.

In caso di risoluzione per inadempimento del soggetto concedente o di revoca per motivi di pubblico interesse vale quanto stabilito dall'art. 158 D. Lgs. 163/06 e s.m.i.

In merito alla richiesta 3:

Si richiede la corretta interpretazione della definizione del termine "lavori" indicato nei vari documenti di gara.

Si domanda pertanto se è corretto considerare tale definizione comprensiva sia dei lavori di revisione dell'impianto (€ 3.455.095) sia della gestione dello stesso per un totale di € 17.703.543,87 (cioè il valore della concessione).

Quanto sopra per consentire una corretta definizione delle rispettive quote nel caso di eventuale partecipazione all'appalto in ATI (rif. Disciplinare di Gara paragr. 21 ed Allegato A).

Si precisa quanto segue:

Come esplicitato al paragrafo 6 del Disciplinare di gara "l'importo complessivo dei lavori di revisione generale 40° anno corrisponde ad € 3.301.029,00, oltre € 24.120,00 di oneri per l'attuazione del piano di sicurezza ed oltre IVA al 10%" inoltre, come già esplicitato al paragrafo 4 del Disciplinare di gara l'importo € 17.703.543,87, computato tenendo conto dei ricavi ipotizzabili in relazione alla futura gestione, nonché dei contributi corrisposti al concessionario, è stato indicato quale valore della concessione al solo fine di fornire adeguata pubblicità alla presente gara in ambito sovranazionale.

Ai fini della partecipazione in forma associata alla presente procedura si veda il paragrafo 15 del Disciplinare di gara "Operatori economici ammessi e requisiti di partecipazione".

Il Responsabile del Procedimento
Ing. Sara ALICE

