



Servizio Sanitario Nazionale - Regione Liguria
Azienda Sanitaria Locale n. 5 "Spezzino"
Via XXIV maggio, 139 - La Spezia
Struttura Complessa Gestione Tecnica

Ufficio P.O. San. Bandeggiato
Aut. UNIS 404813
Fin. UNIS 601584

Sarzana, 16/05/2011

OGGETTO: Procedura aperta leasing in costruendo, ex art. 160 bis del D.Lgs. 163/2006, finalizzata all'acquisto del fabbricato da destinare a sede erogativa servizi distretto 18 e piastra ambulatoriale per attività intramoenia. CIG 1551002755- CHIARIMENTI

Sono pervenute da parte di soggetti interessati alla procedura in oggetto alcune richieste di chiarimenti, di seguito elencate con le relative risposte.

Questione 1

In relazione al punto 4 del bando di gara viene richiesto di confermare che l'importo di acquisto dell'immobile da CONSAP SPA sia pari a € 4.228.000,00 oltre IVA.

Risposta: Si conferma che l'importo per l'acquisto dell'immobile è stato prefissato in € 4.228.000,00, oltre imposte di legge.

A tal proposito vedasi contratto preliminare di acquisto sottoscritto tra ASLS Spezzino e CONSAP SPA pubblicato sul sito aziendale insieme agli altri documenti di gara

Questione 2

In relazione al punto 3 del bando di gara, laddove si fa riferimento alla composizione dell'ATTI (5° capoverso), viene richiesto se è consentito che nell'ATTI il ruolo di mandatario venga assunto dal soggetto realizzatore e non dal soggetto finanziatore.

Risposta: Si confermano le indicazioni del bando di gara circa la composizione del raggruppamento, con il ruolo di mandataria in capo al soggetto finanziatore.

Questione 3

Il relazione al punto 3 del bando di gara, laddove si fa riferimento alla facoltà del soggetto aggiudicatore di utilizzare, seppur parzialmente, porzioni di fabbricato da ristrutturare o già ristrutturate nel corso di esecuzione dei lavori stessi (7° capoverso). Viene richiesto di confermare che la richiesta di comodato riguarderà solo un fabbricato o porzioni autonome dello stesso regolare sia dal punto di vista urbanistico che impiantistico oltre a possedere tutte le autorizzazioni richieste dalla normative vigenti.

Risposta: Si conferma quanto indicato nel bando di gara, precisando che la facoltà di utilizzo delle porzioni di fabbricato indicata nel bando di gara è relativa ad alcune attività istituzionali dell'ASLS Spezzino che già ad oggi sono presenti in quell'immobile e che non potranno essere trasferite altrove durante i lavori di ristrutturazione.

Questione 4

In relazione al punto 3, 8° capoverso, e al punto 4.4 del bando di gara viene richiesta conferma che il Direttore dei lavori sarà nominato dall'Ente e non dall'ATTI

Risposta: Si confermano i contenuti del bando di gara, ed in particolare quanto indicato al punto 4.4, specificando che la scelta del direttore dei lavori e del coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione sarà fatta direttamente dal soggetto aggiudicatario, previo preventivo benestare

espresso dall'Ente. Restano di esclusiva competenza dell'Ente la nomina del Responsabile del procedimento, del responsabile dei lavori e del collaudatore.

Questione 5

In relazione al punto 3, 5° capoverso del bando viene richiesto se sono ammesse deroghe all'unicità del contratto di locazione finanziaria

Risposta: Seppure le prestazioni che costituiscono l'oggetto del contratto siano molteplici (servizi finanziari ed esecuzione di lavori, servizi tecnici, servizi di manutenzione) ed eterogenee (svolte da soggetti preposti ad attività economiche differenziate), l'Amministrazione Pubblica che procede all'espletamento di un'unica gara per la scelta contestuale dei soggetti contraenti, deve ricevere un'offerta unitaria e inscindibile e quindi stipulare un unico e altrettanto inscindibile contratto. In altre parole l'ATI deve essere pienamente operante non soltanto al momento della presentazione dell'offerta e della conseguente aggiudicazione, bensì anche nella fase successiva di svolgimento del contratto, assumendo i rischi di costruzione e di disponibilità del bene. Solo in tal modo si configura un'operazione di Partenariato Pubblico Privato coerente con le indicazioni di Eurostat 2004. Si conferma pertanto l'unicità del contratto di locazione finanziaria stabilita nei documenti di gara

Questione 6

In relazione all'offerta economica (Allegato 9):

Premesso che il canone "principale" da offrire ai fini di aggiudicazione verrà calcolato sulla base

- parametro di riferimento _____ %

- spread fisso offerto _____ %;

al fine di rendere comparabili le offerte presentate viene richiesto di confermare che:

a) il "parametro di riferimento" da utilizzare per il calcolo del canone offerto dovrà essere uguale per tutti gli offerenti e sarà l'Euribor6 mesi lettera rilevabile dal quotidiano "Il Sole 24 ore" 2 giorni antecedenti la data di scadenza di presentazione dell'offerta, ovvero altro tasso base indicato dalla Stazione Appaltante;

b) il canone "principale" offerto verrà calcolato tenendo conto dei seguenti parametri:

- capitale da finanziare come da quadro economico riassuntivo (art. 4.3 Bando) al netto del ribasso offerto (Allegato n. 9 – Offerta Economica);
- € 3.636.363,64 IVA esclusa a titolo di anticipo, versato a collaudo, a riduzione del capitale da finanziare (art. 6.2 del Bando);
- 40 canoni semestrali anticipati;
- Riscatto € 100.000,00.

Risposta:

Punto a):

Si conferma quale parametro di riferimento l'Euribor6 mesi lettera rilevabile del quotidiano "Il Sole 24 ore" 2 giorni lavorativi antecedenti la data di scadenza di presentazione dell'offerta; punto b):

si confermano i parametri di riferimento indicati

Questione 7

In relazione al piano di ammortamento definitivo leasing, viene richiesto di confermare che:

a) il canone formulato in offerta (come da questione 6) sarà valido ai soli fini di aggiudicazione della gara, mentre il canone definitivo sarà calcolato ad avvenuto collaudo del bene sulla base del tasso Euribor6 mesi lettera rilevabile dal quotidiano "Il Sole 24 ore" il giorno precedente la firma del verbale di collaudo dell'opera maggiorato dello spread offerto in gara.

b) il piano di ammortamento definitivo genera 40 canoni semestrali anticipati costanti che saranno fatturati per tutta la durata contrattuale;

c) i canoni semestrali saranno soggetti ad indicizzazione, per la quale verranno emesse note di debito o di credito, separatamente dal canone, alla fine di ogni trimestre solare.

Risposta:

punto a) il canone formulato in offerta (come da risposta a questione 6) sarà valido ai soli fini di aggiudicazione della gara, mentre il canone definitivo sarà calcolato ad avvenuto collaudo del bene sulla base del tasso Euribor6 mesi lettera rilevabile dal quotidiano "Il Sole 24 ore" il giorno precedente la firma del verbale di collaudo dell'opera maggiorato dallo

spread offerto in gara e sulla base del capitale da finanziare come risultante dal quadro economico finale in sede di collaudo tecnico-amministrativo (art. 10 CSA)
punto b) si conferma
punto c) si conferma

Questione 8

Opzione variazione tasso base.

Viene richiesto di confermare che l'opzione di trasformazione del tasso base da variabile (Euribor6 mesi) a fisso (IRS durata residua dell'operazione) potrà essere esercitata dalla Stazione Appaltante una sola volta nel corso del contratto di locazione finanziaria.

Risposta: si conferma che la trasformazione del tasso base avverrà una sola volta e che l'utilizzatore riconoscerà al concedente un importo di euro 1.000,00, iva esclusa, quale contributo massimo per le spese di pratica e cambiamento del piano finanziario

Questione 9

Oneri di prelocazione

Premesso che secondo quanto disposto nei documenti di gara gli oneri di prefinanziamento, a carico dell'utilizzatore, saranno calcolati a partire dalla data di acquisto dell'immobile, dalla data di erogazione di ogni SAL e di ogni altro costo sostenuto dalla società di leasing fino al collaudo del bene (art. 3 Bando, art. 6 Contratto di Leasing)Viene richiesto di confermare che tali oneri saranno calcolati in base all'EURIBOR 3 mesi lettera (365) rilevato dal quotidiano Sole 24 ore" il giorno lavorativo bancario antecedente la data di ciascun pagamento, maggiorato dello spread offerto in gara, e capitalizzati ad avvenuto collaudo; viene richiesto se e da intendersi pertanto un rifiuto l'indicazione degli oneri di prefinanziamento nel calcolo del canone da indicare in offerta.

Risposta: il canone di offerta, valido ai soli fini di aggiudicazione della gara, non dovrà comprendere gli oneri di prefinanziamento che saranno viceversa introdotti nel canone reale, "il Sole 24 ore" il giorno lavorativo bancario antecedente la data di ciascun pagamento, maggiorato dello spread offerto in gara e capitalizzati.
Al punto 6 del Bando per "Canone complessivo offerto" non si intende il canone di offerta in gara, bensì quello calcolato ad avvenuto collaudo. Resta fermo quanto previsto all'art. 27 del CSA (Penali in caso di ritardo)

Questione 10

Interessi di mora

Premesso che come disposto nei documenti di gara (art. 6.5 Bando), gli interessi di mora in caso di ritardi del pagamento dei canoni saranno calcolati secondo le vigenti normative, viene richiesto di confermare che tali interessi saranno disciplinati secondo la specifica normativa di riferimento (D.Lgs 231/2002).

Al riguardo, viene evidenziato che eventuali disposizioni contrarie alla normativa specifica (D.Lgs 231/2002) risultano nulle (Cons. Stato, sentenza n. 1638 del 12.04.2005).

Risposta: Si conferma

Questione 11

Manutenzione

Premesso che al punto 4.3.1 del Bando viene precisato che il canone "secondario" relativo alla manutenzione ordinaria e straordinaria sarà indicato a parte e fatturato separatamente dal canone "principale" relativo al leasing. Restando la responsabilità in capo al soggetto realizzatore della manutenzione viene richiesto di confermare che:

- a. Il canone "secondario" sarà fatturato dal soggetto realizzatore della manutenzione nei confronti della Stazione Appaltante che provvederà, quindi, al pagamento della prestazione nei confronti del manutentore e, pertanto, si considera un rifiuto quando indicato nell'art. 12 CSA "corrispettivo della manutenzione ordinaria e straordinaria post collaudo, corrisposto direttamente dal soggetto finanziatore al soggetto prestatore del servizio"
- b. il capitale da finanziare comprende le voci/quadro economico riassuntivo indicato nell'art. 4.3 del Bando che non include correttamente la manutenzione e si considera,

- pertanto, un refuso quanto indicato nell'art. 3 del CSA (servizi di locazione finanziaria: finanziamento della totalità dei costi compresa manutenzione ordinaria e straordinaria);
- c. le penali di cui all'art. 17 del CSA – Disciplinare tecnico servizio di manutenzione saranno comminate direttamente al soggetto esecutore della manutenzione;
- d. in tutti i casi di inadempimento relativo alle prestazioni del servizio di manutenzione, ed eventuale sostituzione del soggetto manutentore, la sospensione del canone di cui all'art. 45 punto 3) è riferita esclusivamente al canone "secondario" in quanto ogni membro dell'ATI risponde esclusivamente delle proprie competenze e relative obbligazioni assunte (art. 160 D.Lgs. 163/2006).
- e. in nessun caso verrà sospeso il canone "principale" di locazione finanziaria così come disposto dall'art. 12 del Contratto di Leasing "l'Utilizzatore rinuncia fin d'ora nei confronti della Concedente ad eccezioni o a richieste di diminuzioni o sospensioni di canone o di qualsiasi causa".

Risposta:

punto a):

la manutenzione non è oggetto di finanziamento. Pertanto la fattura della manutenzione, su indicazione dell'Aggiudicatario, potrà essere emessa anche dalla società esecutrice della manutenzione stessa alla stazione appaltante che provvederà al relativo pagamento a fronte di certificati di pagamento emessi dal RUP.

punto b):

quanto indicato è in effetti un refuso. Infatti, come indicato nel bando di gara, la manutenzione non fa parte delle voci di finanziamento comprese nel quadro economico.

punto c):

si conferma quanto disposto dall'art. 17 del disciplinare tecnico allegato al CSA; la penale verrà irrorata dal RUP in occasione dell'emissione del certificato di pagamento al soggetto che emette la fattura relativa al canone secondario di manutenzione;

punto d):

si conferma la disposizione dell'art. 45, punto 3), 2° capoverso del CSA, specificando che in caso di gravi inadempimenti del soggetto prestatore dei servizi di manutenzione, tali da compromettere la piena e corretta fruibilità dell'opera da parte dell'Ente, sarà sospeso esclusivamente il pagamento del canone "secondario". Ove però, ricorrendo le condizioni fissate dall'art. 45 del C.S.A., la Stazione Appaltante chieda all'Aggiudicatario la sostituzione del Soggetto manutentore inadempiente, questi è obbligato ad ottemperare, restando che in nessun caso verrà sospeso il pagamento del canone principale.

fermo

vedi risposta al punto precedente.

Questo 12

Risoluzione e Recesso prima del collaudo:

Atteso il principio di separazione delle responsabilità di cui all'Art. 160 bis del D.Lgs. 163/2006, in caso di partecipazione in ATI tra un Soggetto Realizzatore/progettista ed un Soggetto Finanziatore, in relazione ai casi di risoluzione del contratto prima del collaudo (artt. 30 e 45 del CSA), chiaramente imputabili al solo soggetto realizzatore/progettista, viene richiesto di confermare che l'Amministrazione aggiudicatrice provvederà a:

- rimborsare al soggetto finanziatore, come da legge, tutte le somme che lo stesso avrà anticipato a qualsiasi titolo (a titolo esemplificativo e non esaustivo: esecuzione dei lavori, spese, imposte e tasse) così come autorizzate e certificate dall'Amministrazione aggiudicatrice/RUP (art. 14 CSA);
- 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, da lei stessa certificati.

Resta inteso che ogni eventuale costo ed onere rimarrà ad esclusivo carico del soggetto realizzatore/progettista.

Risposta: **In caso di risoluzione del contratto prima del collaudo e in caso di recesso da parte della stazione appaltante per pubblico interesse prima del collaudo, si provvederà ugualmente a:**

1. rimborsare al soggetto finanziatore, come da legge, tutte le somme che lo stesso avrà anticipato a qualsiasi titolo (a titolo esemplificativo e non esaustivo: esecuzione dei lavori, spese, imposte e tasse) così come autorizzate e certificate dall'Amministrazione aggiudicatrice/RUP (art. 14 CSA);
2. 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, da lei stessa certificati.

Quesito 13

Riscatto anticipato/risoluzione/recesso del contratto di leasing dopo il collaudo.

Premesso che in caso di riscatto anticipato del contratto da parte della Stazione appaltante la stessa corrisponderà alla soggetto finanziatore i canoni a scadere attualizzati al tasso base del contratto (Euribor6Ml ovvero IRS in caso di cambio tasso) fino alla fine del decimo anno del periodo contrattuale e, a partire dall'undicesimo anno, al tasso base più il 50% dello spread (art. 10 del CSA), viene richiesto di confermare che tale modalità verrà applicata, come da corretta prassi finanziaria, anche in caso di risoluzione o recesso dal contratto di leasing, dopo il collaudo del bene, da parte della Stazione appaltante per qualsiasi causa.

Risposta: Si confermano in toto le disposizione dell'art. 10 del CSA precisando che la risoluzione/recesso dal contratto di leasing della Stazione Appaltante dopo il collaudo del bene, comporterà gli stessi effetti del riscatto anticipato.

Quesito 14

Sostituzione soggetto costituente l'ATI

Premesso che "In caso di fallimento, inadempimento o sopravvenienza di qualsiasi causa impeditiva all'adempimento dell'obbligazione da parte di uno dei due soggetti costituenti l'associazione temporanea di imprese, l'altro può sostituire, con l'assenso del committente, con altro soggetto avente medesimi requisiti e caratteristiche" (Art. 160 bis comma 3 del D.Lgs. 163/2006); viene richiesto di confermare che l'obbligo di sostituzione previsto dai documenti di gara sia da intendersi, ai sensi di legge, come una facoltà.

Risposta: Si conferma l'obbligatorietà della sostituzione prevista nei documenti di gara

Quesito 15

Penali ritardo compravendita immobile.

Viene richiesto di confermare che in caso di ritardo nell'acquisto del fabbricato per cause, adempimenti e/o atti di competenza della Stazione Appaltante e/o della parte venditrice (CONSAP SPA), l'aggiudicatario non sarà soggetto alle penali di cui all'art. 27 del CSA.

Risposta: Si conferma la non imputabilità all'aggiudicatario di penali per ritardi nell'esecuzione del contratto ad esso non imputabili

Quesito 16

Assicurazione immobile.

In relazione alle diverse tipologie di coperture assicurative disciplinate nei documenti di gara, viene richiesto di specificare quale copertura è compresa nel capitale da finanziare (art. 4.3 bando - quadro economico riassuntivo – Voce C15)

Risposta: Nessuna

Quesito 17

Spese Riscatto.

Viene richiesto di confermare che tutte le spese, imposte e tasse relative al trasferimento del diritto di proprietà dell'immobile al momento di esercizio del riscatto sono a carico dell'Utilizzatore/Stazione Appaltante.

Risposta: Si conferma

S.C. Gestione Tecnica
Il Responsabile del Procedimento
(Dott Ing. Romano Macchi)



Servizio Sanitario Nazionale - Regione Liguria
Azienda Sanitaria Locale n. 5 "Spezzino"
Via XXIV maggio, 139 - La Spezia
Struttura Complessa Gestione Tecnica

*Ufficio P.O. Sanitario n. 5
Tel. 0187/533111
Fax 0187/533597*

Sarzana, 31/05/2011

OGGETTO: Procedura aperta leasing in costruendo, ex art. 160 bis del D.Lgs. 163/2006, finalizzata all'acquisto del fabbricato da destinare a sede erogativa servizi distretto 18 e piastra ambulatoriale per attività intramoenia. CIG 1551002755- CHIARIMENTI del 31/05/2011

Sono pervenute da parte di soggetti interessati alla procedura in oggetto alcune richieste di chiarimenti, di seguito elencate con le relative risposte.

Quesito 18

Viene richiesto di confermare che l'offerta potrà essere sottoscritta da uno dei suddetti procuratori ai sensi del D.P.R. n. 445 del 2000 con allegati la fotocopia del documento di identità e l'originale della procura dalla quale risultino i suoi poteri.

Risposta: Si conferma

Quesito 19

Viene richiesto di confermare che il procuratore potrà dichiarare l'assenza delle cause di esclusione di cui all'art. 38 per i due amministratori dotati di legale rappresentanza.

Risposta: Si conferma

Quesito 20

Viene richiesto di confermare che il procuratore potrà dichiarare ex art. 47 DPR 445/2000 per quanto a propria conoscenza e per intervenuta irreperibilità degli stessi, l'assenza delle cause di esclusione di cui all'art. 38 per i due amministratori cessati che avevano la legale rappresentanza fino al momento della cessazione dalle cariche suddette.

Risposta: Si conferma

Quesito 21

Viene richiesto di confermare che il procuratore potrà dichiarare l'assenza delle cause di esclusione di cui all'art. 38 anche per il secondo procuratore di cui in premessa che ha potere di firmare offerte e contratti con Pubbliche Amministrazioni.

Risposta: Si conferma

Quesito 22

Viene richiesto di confermare, in considerazione del fatto che la mandataria capogruppo deve essere la società finanziatrice, che in virtù della separazione delle responsabilità ex art. 160 bis, la cauzione richiesta ai partecipanti a norma dell'art. 10 del bando di gara, per un importo di € 89.446,0764 pari al 2% del prezzo a base di gara, dovrà essere prestata come segue:

Il soggetto finanziatore presterà una cauzione intestata a se stesso per un importo di € 89.446,0764 pari al 2% del prezzo a base di gara
Il soggetto realizzatore presterà una cauzione intestata a se stesso per un importo di € 89.446,0764 pari al 2% del prezzo a base di gara

Risposta: la cauzione richiesta a norma dell'art. 10 del bando di € 89.446,08 deve essere unica, intestata a tutti i soggetti che intendono costituire il raggruppamento e sottoscritta dalla Capogruppo Mandataria

Questo 23

Viene richiesto di confermare, sebbene la Direzione dei lavori sia nominata dall'ATI aggiudicataria, che la società finanziaria pagherà gli stati di avanzamento lavori solo a seguito del ricevimento del certificato inviatole dalla Stazione appaltante circa la liquidità del SAL stesso

Risposta: Si conferma

S.C. Gestione Tecnica
Il Responsabile del Procedimento
(Dot.Ing. Romolo Macchi)



Servizio Sanitario Nazionale - Regione Liguria
Azienda Sanitaria Locale n. 5 "Spezzino"
Via XXIV maggio, 139 - La Spezia
Struttura Complessa Gestione Tecnica

Procedura Aperta
Ed. QUINQUAGESIMA
L. 03/05/2011

Sarzana, 10/06/2011

OGGETTO: Procedura aperta leasing in costruendo, ex art. 160 bis del D.Lgs. 163/2006, finalizzata all'acquisto del fabbricato da destinare a sede erogativa servizi distretto 18 e piastra ambulatoriale per attività intramoenia. **CIG 1551002754- CHIARIMENTI del 25/05/2011**

Sono pervenute da parte di soggetti interessati alla procedura in oggetto alcune richieste di chiarimenti, di seguito elencate con le relative risposte.

Questione 24

Si chiede di confermare che, ai sensi del combinato disposto degli art. 6.1 e 6.2 del bando, la locazione finanziaria della durata di anni 20 sarà composta da 40 canoni semestrali anticipati di cui il primo pari al maxicanone e gli altri 39 canoni tutti del medesimo importo fisso.

Risposta:

Si conferma la durata di 20 anni della locazione finanziaria.

Come meglio specificato all'art. 10, 6° capoverso del C.S.A., ad opera interamente collaudata e consegnata in uso alla Stazione Appaltante, decorrerà il contratto di locazione finanziaria e sorgerà per la Stazione Appaltante l'obbligo della corresponsione della maxirata, di cui al punto 6.2 del bando e di n. 40 canoni periodici con cadenza semestrale anticipata.

Per quanto concerne l'importo dei canoni ed ulteriori informazioni si rimanda alle risposte ai quesiti del 16/05/2011, pubblicate nel sito aziendale www.asl5.liguria.it nella sezione bandi di gara - gare attive (vedi in particolare risposta ai quesiti n. 6, n. 7 e n. 8).

S.C. Gestione Tecnica
Il Responsabile del Procedimento
(*Dealing Romolo Macchi*)



Servizio Sanitario Nazionale - Regione Liguria
Azienda Sanitaria Locale n. 5 "Spezzino"
Via XXIV maggio, 139 - La Spezia
Struttura Complessa Gestione Tecnica

*Il Piano P.T. San. Regionale
è del 01/05/2011 n. 1
L. 01/05/2011 n. 1*

Sarzana, 14/06/2011

OGGETTO: Procedura aperta leasing in costruendo, ex art. 160 bis del D.Lgs. 163/2006, finalizzata all'acquisto del fabbricato da destinare a sede erogativa servizi distretto 18 e piastra ambulatoriale per attività intramoenia. CIG 1551002755- CHIARIMENTI del 14/06/2011

In riferimento alla procedura in oggetto si forniscono i seguenti ulteriori chiarimenti.

In relazione alle seguenti dichiarazioni di cui al punto 3 C, pag. 11 del Disciplinare di gara (non contenute nel modello allegato 5):

- I. "di aver adottato un modello organizzativo a norma del D.Lgs. 231/2001";
- II. "di non aver pagato alcun compenso sotto qualunque forma e a qualunque titolo a intermediari o a consulenti nell'ambito della presente procedura di gara";

Si precisa quanto segue:

la I.) può essere omessa in quanto superata dalla dichiarazione di cui alla lettera "K" del modello allegato 4

la II.) può essere omessa trattandosi di refuso del Disciplinare di gara.

S. C. Gestione Tecnica
Il Responsabile del Procedimento
(Dott. Ing. Romolo Macchi)