

**ASL
VITERBO**

U.O.C. Ingegneria Clinica, Impiantistica ed Edile

E.mail: marco.iobbi@asl.vt.it - Tel. 0761 237314 – Fax 0761 237305

PROT. N° 10494

VITERBO, 6 FEB. 2019

PROCEDURA APERTA PER L'ATTIVAZIONE DI – CONTRATTO DI DISPONIBILITA' EX ART. 188 D. LGS. 50/2016 PER PROGETTAZIONE DEFINITIVA ED ESECUTIVA, PER LA REALIZZAZIONE, FINANZIAMENTO E MANUTENZIONE PLURIENNALE DI N. 1 EDIFICIO DESTINATO ALLA NUOVA CITTADELLA DELLA SALUTE AD USO UFFICI/AMBULATORI SITO NEL COMUNE DI VETRALLA . CIG: 7685934960 CUP: G65F18000000005

Chiarimenti n. 1

Quesito n. 1:

Con riferimento al bando di gara d'appalto indetto dalla ASL Viterbo avente ad oggetto "l'attivazione di un contratto di disponibilità di opera pubblica, ai sensi dell'art. 188 del D.Lgs. n. 50/2016, concernente la progettazione definitiva, la progettazione esecutiva per la realizzazione, il finanziamento nonché il servizio di manutenzione pluriennale per un periodo di 18 anni di edificio da adibire alla Nuova Cittadella della Salute nel comune di Vetralla (VT) destinato ad ospitare ambulatori e uffici", codice gara n. 7446760, CPV n. 45215100-8, codice identificativo di gara (CIG) n. 7685934960, codice unico di progetto (CUP) n. G65F18000000005, del valore complessivo di € 4.410.000,00 (IVA esclusa) pari a 18 canoni annui di € € 245.000,00 (IVA esclusa), con la presente si chiedono le seguenti precisazioni:

A. Ripartizione canone di disponibilità.

All'art. 1.3) - Ammontare dell'appalto - del Capitolato Speciale dell'appalto viene stabilito che il canone di disponibilità annuale di Euro 245.000,00, oltre IVA di legge, è così ripartito:

- quanto ad Euro 196.000,00, oltre IVA di legge, per anticipo sul prezzo di cessione;
- quanto ai restanti Euro 49.000,00, oltre IVA di legge, per il godimento dell'immobile, la manutenzione ordinaria e straordinaria e le spese accessorie.

Al riguardo, considerando il costo di realizzazione come dettagliato nel quadro economico (Euro 2.611.200,00) e il canone di disponibilità riferibile al godimento dell'immobile, alla manutenzione ordinaria e straordinaria e alle spese accessorie (Euro 49.000,00), l'investimento immobiliare avrebbe una redditività di circa l'1,9%. Tale percentuale è significativamente inferiore rispetto a quella mediamente ritraibile da investimenti immobiliari similari e, pertanto, pregiudica la finanziabilità dell'iniziativa e, in ogni caso, comporta significativi riflessi negativi ai fini delle imposte dirette laddove le disposizioni delle cosiddette società di comodo prevedono una redditività minima del 6%. Ancora, la modesta redditività dell'investimento immobiliare è ulteriormente corroborata confrontando l'attuale redditività dell'unità immobiliare condotta dalla ASL di Viterbo che come riportato nel Piano Economico Finanziario con matrice dei rischi alla pag. 17 sostiene un canone annuo di circa Euro 40.000,00 per un locale di 1.200 mq corrispondenti ad Euro 33,34 a mq/€ senza considerare le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria ricomprese in un ulteriore appalto del valore annuo di circa Euro 43.000,00 (pari a circa 35,6 €/mq annui); per quanto detto, considerando il canone di locazione e le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, per la disponibilità dell'unità immobiliare l'ASL di Viterbo sostiene una spesa complessiva di € 83.000,00 che corrispondono ad Euro 69,17 per mq. Il presente bando, invece, prevede un esborso annuo di Euro 49.000,00 per la locazione e le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria: tale importo rapportato ai 1.600 mq della unità immobiliare da realizzare corrispondono ad un valore annuo a mq di Euro 30,63. Tale valore è inferiore di circa il 55% e questo evidenzia con immediatezza la non sostenibilità economica dell'investimento da realizzare.



E.mail: marco.iobbi@asl.vt.it - Tel. 0761 237314 – Fax 0761 237305

Visto altresì l'inserimento dell'intero importo del canone di disponibilità, posto a base di offerta, pari ad € 245.000,00 in ciascuna della 18 annualità (voce canone edificio) poste nella Tabella A1.1.b – Prospetto dei ricavi e dei costi del Piano Economico Finanziario.

Per quanto sopra, sarebbe opportuno sapere se in sede di offerta è possibile prospettare una diversa ripartizione del canone di disponibilità variando gli importi riconosciuti a titolo di anticipo sul prezzo di cessione e di godimento dell'immobile, di manutenzione ordinaria e straordinaria e di spese accessorie.

Risposta:

Le valutazioni di redditività che sono alla base del quesito trascurano il fatto che, tra le entrate, oltre al canone di disponibilità deve essere considerato anche il ricavo proveniente dall'attività commerciale, che sposta notevolmente la redditività dell'investimento. Infatti, all'ultimo capoverso del punto 2.2 del Disciplinare è specificato che:

“E' prevista la possibilità da parte dell'affidatario di attivare un attività commerciale (Bar) all'interno della struttura o all'interno del lotto, avente una superficie complessiva non superiore ai 70 mq netti.”

e all'art. 1.5 del CSA

“Ai sensi del comma 2 dell'art. 180 del D. Lgs. 50/2016, le contropartite economiche per l'affidatario sono costituite, oltre che dal canone annuo versato dall'Azienda, anche dall'introito diretto derivante, per tutta la durata contrattuale (18 anni), dalla gestione del servizio commerciale di bar/ristoro diretto all'utenza esterna.

Al termine del periodo contrattuale, con il trasferimento di proprietà dell'immobile, anche detta gestione è trasferita all'Azienda.”

nel PEF (pag. 12) è specificato che:

“Per quanto attiene ai ricavi, l'affidatario potrà fare affidamento, una volta che l'edificio sia realizzato, accettato e preso in carico dall'Azienda, su due fonti d'introito:

- ***la prima fonte d'introito è costituita dal canone annuale corrisposto dall'Azienda, che è di € 245.000,00 a base d'asta;***
- ***la seconda è costituita dal ricavato della gestione diretta o della concessione del servizio bar/ristoro e del locale ad esso destinato, che è stato stimato, in coerenza con la tipologia dell'immobile e la sua localizzazione, in € 30.000,00 all'anno.”***

Va rilevato che i ricavi derivanti dall'attività commerciale non sono oggetto di offerta e che, in ogni caso, le valutazioni di sostenibilità economica e/o di redditività dell'investimento che l'offerente farà in sede d'offerta, sono attività soggettive che l'offerente stesso svolgerà in base a calcoli di propria convenienza.

Per quanto attiene l'offerta economica

Il canone di disponibilità è costituito da un'aliquota del 20% per il godimento e il possesso del bene e per l'80% come anticipo sul prezzo di cessione.

In accordo col punto 1 dell'art. C.1 del Disciplinare (qui di seguito riportato) nell'offerta economica deve essere indicato il prezzo offerto/canone di disponibilità annuale, inferiore a quello posto a base di gara pari ad € 245.000,00 oltre iva e non dovranno essere inserite indicazioni ulteriori (il canone offerto sarà convenzionalmente considerato come costituito da un'aliquota del 20% per il godimento e il possesso del bene e per l'80% come anticipo sul prezzo di cessione).

“ 1. Offerta economica indicando il prezzo offerto/canone di disponibilità annuale (massimo due decimali) inferiore a quello posto a base di gara pari ad € 245.000,00 oltre iva, alla quale dovranno essere allegati

**ASL
VITERBO**

U.O.C. Ingegneria Clinica, Impiantistica ed Edile

**REGIONE
LAZIO**E.mail: marco.iobbi@asl.vt.it - Tel. 0761 237314 – Fax 0761 237305

lo specifico piano economico finanziario e la Stima dei Costi redatti su carta intestata del proponente”.

Quesito n. 2: Termini di pagamento dei canoni di disponibilità.

Al terzo capoverso del punto 10.5 - Ammontare del contratto - del capitolato speciale descrittivo prestazionale, viene stabilito che il pagamento del canone avverrà con le seguenti modalità:

- il primo canone verrà corrisposto ad avvenuto collaudo positivo.
- il canone annuale verrà corrisposto in due rate semestrali costanti posticipate.

In merito al canone annuale si chiede di precisare i termini di pagamento delle singole rate semestrali; ad esempio, la rata semestrale verrà corrisposta entro 30 giorni dalla data fattura che dovrà essere emessa al termine di ciascun semestre. Inoltre, si chiede di sapere se e in che misura saranno applicati eventuali interessi moratori per il mancato rispetto dei termini di pagamento ai sensi del D.Lgs. 9 ottobre 2002, n. 231.

Risposta: Per quanto concerne i termini di pagamento si fa riferimento al D. Lgs. 9 ottobre 2002 n. 231, precisando che ai sensi dell'art. 4 “Termini di pagamento” comma 5, lett. b) del medesimo D. Lgs.

“I termini di cui al comma 2 sono raddoppiati:

- a) ...omissis...;
- b) per gli enti pubblici che forniscono assistenza sanitaria e che siano stati debitamente riconosciuti a tale fine”.

Il R.U.P.
Arch. Marco Iobbi