



**we are builders**



Spett. le

**IRE**

**Istituzioni di Ricovero e di Educazione  
Venezia**

C/o Palazzo Contarini del Bovolo

San Marco 4301

30124 - VENEZIA (VE)

Alla c.a.

**Ing. Giovanni Stigher**

Trasmissione a mezzo PEC: [mail@pec.irevenezia.it](mailto:mail@pec.irevenezia.it)

**Oggetto: Proposta di PPP ai sensi degli artt. 180, 187 e 183 c.15 del D.Lgs 50/2016 e ss.mm.ii. avente per oggetto la Nuova residenza per anziani non autosufficienti (90 P.L.) in Via C.Urbani 4 – Loc. Gazzera – Mestre (Venezia)  
Chiarimenti**

Gentile Ingegnere,  
Accogliamo la Sua del 11 dicembre u.s. al protocollo n. 9742/2019 e con la presente ci preghiamo di risponderLe ai chiarimenti richiesti in merito alla proposta di Partenariato Pubblico Privato presentata con la formula in *leasing in costruendo*, avente diritto di prelazione come richiamato al comma 9 e 13 dell'art. 183 del Codice Appalti e per le quali si sono istituite le polizze ed impegni assicurativi necessari, avanzata dal promotore SETTEN GENESIO SpA e MEDIOCREDITO TRENINO SpA in data 28 Ottobre u.s. a vs. protocollo n. 8270.

Le rispondiamo, al seguito, secondo l'ordine relativo ai chiarimenti da Lei richiesti:

#### **QUESITO 1**

La risposta al quesito parte da un presupposto importante che caratterizza le operazioni strutturate in PPP con finanziamento in leasing e che è stato indicato nel PEF:

*L'equilibrio economico e finanziario, di cui all'articolo 3, comma 1, lettera fff), del codice dei contratti pubblici, si realizza quando i flussi di cassa derivanti dai ricavi del contratto coprono i flussi di cassa derivanti dai costi ammessi per l'esecuzione del contratto, inclusi quelli relativi all'ammortamento del capitale investito netto e alla remunerazione dello stesso ad un tasso che può essere definito congruo e quelli richiesti per versare le imposte.*

**SETTEN GENESIO S.p.A.**  
Via Venezia, 18  
31046 ODERZO (TV)

  
**MEDIOCREDITO  
INVESTITIONSBANK**  
TRENINO - ALTO ADIGE - SÜDTIROL

## we are builders

*Nel caso in esame i ricavi del progetto sono garantiti da I.R.E. e devono essere almeno pari ai canoni di PPP che I.R.E. si impegna a versare dalla data di consegna dell'Opera, mentre i costi sono tutti quelli ammessi per l'esecuzione del contratto.*

L'assunzione del rischio di costruzione e di disponibilità in capo al soggetto privato comporta un impegno a congelare gli elementi che rappresentano l'equilibrio: definiti in proposta i costi di progettazione e costruzione indicati nel Q.E., lo spread del finanziamento, il time sheet, i costi di manutenzione e servizio, l'equilibrio è determinato dal canone di partenariato (componente leasing + manutenzione). Tale canone potrà modificarsi (solo nella componente leasing del canone di PPP) al variare dei tassi Euribor utilizzati che potranno comportare un aumento o una riduzione del tasso applicato alla prelocazione o alla locazione e che comporteranno una variazione del canone di PPP senza comportare una variazione del PEF.

Pertanto, come indicato all'art. 8 del CONTRATTO QUADRO DI PPP, REVISIONE DEL PEF, *"...gli eventuali scostamenti derivanti dai rischi allocati in capo all'Aggiudicatario, sono riequilibrati con oneri e/o compensazioni a carico dello stesso. Modifiche dei tassi del Leasing, rappresentando tassi variabili del finanziamento dell'opera, non comportano una revisione del PEF, pur modificando la Componente Leasing del canone di partenariato, secondo quanto previsto dall'Allegato A del Contratto Quadro di PPP..."*.

*"Rientrano pertanto tra gli eventi, menzionati al comma 3 del presente articolo, solo le seguenti fattispecie:*

- a) *eventi di Forza Maggiore, di cui all'art. 2 (DEFINIZIONI), lett. aa), al Contratto Quadro di PPP, compresa l'entrata in vigore di norme legislative e regolamentari che incidano sui termini e sulle condizioni - costi e/o tempi - di erogazione dei Servizi; Fatto di I.R.E., di cui all'art. 2 (DEFINIZIONI), lett. x), al Contratto Quadro di PPP"*

E' pertanto evidente che gli unici elementi che possono portare ad una variazione del PEF, oltre ai casi di FORZA MAGGIORE normati dall'art. 25 del Contratto Quadro di PPP, sono le eventuali varianti richieste da IRE che, incidendo sui costi e, eventualmente, sui tempi di realizzazione, comporteranno una modifica del canone di PPP.

Tutto questo ferme restando le penali e le decurtazioni previste e normate dalla SEZIONE VII del Contratto Quadro di PPP che potranno portare ad una riduzione del canone di PPP, fino al possibile annullamento dello stesso, secondo quanto previsto dal GESTIONALE ed in particolare dall'Allegato 1 allo stesso che definisce i LS (Livelli standard) con le penali conseguenti ad un mancato raggiungimento degli stessi.

L'unico indicatore definito nel PEF che possa comportare una revisione della concessione è il DSCR, calcolato sui ricavi ipotizzabili in capo ad I.R.E. e rispetto al quale solo I.R.E. potrà



## we are builders

richiedere una revisione della concessione qualora diventi problematico, per ragioni di mercato, assicurare l'equilibrio economico e finanziario del piano.

### QUESITO 2

La struttura contrattuale della proposta Privata è stata realizzata prevedendo la presentazione in Gara di un Progetto Definitivo che possa comportare delle migliorie rispetto al PFTE, ai sensi anche dell'art.95 del Codice Appalti, attraverso l'offerta Economicamente più Vantaggiosa (OEV); tali migliorie dovranno tener conto delle aspettative dell'Ente desumibili dalle modalità di assegnazione dei punteggi di gara.

Qualora l'Ente ritenga, peraltro, di applicare letteralmente le previsioni art. 183 c. 15, potrà richiedere che i partecipanti al Bando offrano varianti al PFTE a base di Gara. Chiaramente questa è una decisione che spetta all'Ente. La struttura giuridico economica della Proposta non dovrà essere variata, salvo esplicita richiesta da parte dell'Ente, ma potrà essere integrata dall'Ente stesso in fase di predisposizione di gara.

### QUESITO 3

Le analisi prodromiche sono state assunte in dipendenza di quanto previsto dalla normativa vigente nella redazione del PTFE e quindi sufficienti per consentire la fase successiva di appalto dell'opera.

Con la presentazione dell'Offerta Tecnico Economica il concorrente dovrà assumere tutte le informazioni tali da consentire la redazione della progettazione definitiva.

Ovviamente rimangono esclusi eventuali oneri derivanti da inquinamenti che potranno essere desunti solo con l'esecuzione dei lavori.

A tal fine viene modificata e integrata la Matrice dei rischi, la definizione FORZA MAGGIORE in Contratto Quadro PPP e l'art. 20 Contratto Quadro di PPP, come da bozza allegata.

### QUESITO 4

Le modalità di pagamento sono dettagliate all'art. 19 dell'Allegato A dal Contratto Quadro di PPP riportato nella risposta al quesito 5.

In sostanza il Finanziatore paga direttamente il soggetto affidatario dell'incarico su fattura intestata al Soggetto Finanziatore. Sono fatte salve le spese che IRE deve sostenere direttamente, per necessità o per legge, per le quali IRE chiederà il rimborso documentando adeguatamente la spesa che deve, ovviamente, essere ricompresa tra quelle inserite nel Q.E.

Di seguito evidenziamo la procedura che consigliamo per il perfezionamento della liquidazione dei S.A.L.:

1. L'aggiudicatario dell'incarico [soggetto affidatario dell'incarico] dovrà emettere fattura con le seguenti specifiche (si veda documentazione codice univoco allegata):
  - Intestata a FINANZIATORE;
  - Deve riportare il CIG e il CUP.

## we are builders

2. L'aggiudicatario dell'incarico dovrà inviare la richiesta di erogazione allegando fattura e dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà con dichiarazione per tracciabilità flussi finanziari secondo lo schema che si allega ai seguenti indirizzi:
  - PEC Finanziatore;
  - Per conoscenza PEC IRE;
  - Per conoscenza: ufficio operativo Finanziatore.
3. La Stazione Appaltante effettuerà i controlli di sua competenza ed invierà:
  - a) la copia fattura in PDF pervenuta dall'aggiudicatario dell'incarico controfirmata per accettazione ed autorizzazione alla liquidazione;
  - b) provvedimento amministrativo con cui si autorizza il S.F. al pagamento della fattura ai seguenti indirizzi:
    - PEC Finanziatore: @legalmail.it;
    - Per conoscenza: : ufficio operativo Finanziatore;
    - Per conoscenza PEC: aggiudicatario dell'incarico.
4. Il Soggetto Finanziatore dovrà provvedere al pagamento della fattura emessa dall'aggiudicatario dell'incarico.

### QUESITO 5

Tale aspetto è ben normato nell'all. A al Contratto Quadro di PPP all'art. 19, che provvediamo ad evidenziare con le variazioni che proponiamo:

- **Art. 19 Rendicontazione contabile, stati di avanzamento, pagamenti**
- 1. Nel periodo di esecuzione dei Lavori, il Finanziatore provvede al pagamento del corrispettivo dovuto all'Esecutore sulla base degli stati di avanzamento dei Lavori redatti dalla Direzione Lavori ed emessi al raggiungimento dell'importo minimo di esecuzione dei Lavori (i "SAL") indicato dal Capitolato Lavori. A tal fine, I.R.E. provvede a trasmettere al Finanziatore i certificati di pagamento emessi dal RUP, in tempi e modi tali da consentire allo stesso di effettuare i pagamenti all'Esecutore, entro i termini di pagamento previsti dal Capitolato Lavori, al netto delle Penali, ivi previste. In particolare:
  - a) il Finanziatore provvede direttamente al pagamento all'Esecutore degli importi maturati, secondo quanto previsto nell'Allegato B del Contratto Quadro di PPP, attraverso emissione di regolare certificato di pagamento e di regolare fattura intestata al Finanziatore, controfirmata per accettazione ed autorizzazione alla liquidazione da I.R.E., ; entro 30 (trenta) giorni lavorativi dalla ricezione della comunicazione dell'autorizzazione dello stesso I.R.E., previa effettuazione delle necessarie verifiche di regolarità contributiva, da parte dello stesso I.R.E
  - b) la comunicazione inviata al Finanziatore da I.R.E. - concernente l'avvenuta approvazione di ciascun SAL - deve avvenire a mezzo PEC unitamente alla seguente documentazione:
    - i. regolare certificato di pagamento;



## we are builders

- ii. regolare fattura intestata al Finanziatore e controfirmata da I.R.E. per accettazione ed autorizzazione alla liquidazione;
- iii. determina dirigenziale del RUP, con cui si autorizza il Finanziatore al pagamento della fattura;
- c) I.R.E. procede alla verifica dei DURC dell'Esecutore ed eventuali subappaltatori, all'approvazione del SAL ed all'emissione del certificato di pagamento entro 30 (trenta) giorni dalla ricezione del SAL sottoscritto dall'Esecutore e dalla DL, al netto delle eventuali trattenute previste dall'art. 11 [TUTELA DEI LAVORATORI del Contratto Quadro di PPP];
- d) il Finanziatore paga, sempre nei limiti del quadro economico di spesa autorizzato, direttamente al Progettista anche gli importi relativi alla Progettazione ed agli altri professionisti le loro spettanze professionali, entro 30 (trenta) giorni lavorativi dalla ricezione della comunicazione dell'autorizzazione dello stesso I.R.E., previa effettuazione delle necessarie verifiche di regolarità contributiva, da parte dello stesso I.R.E.;
- e) per quanto concerne gli altri importi del quadro economico che I.R.E. è chiamato a sostenere, che sono, comunque, a carico del Finanziatore e capitalizzati nell'importo della locazione finanziaria, la richiesta al Finanziatore di liquidazione avviene a mezzo PEC e in un'unica comunicazione, con cui il I.R.E. trasmette:
  - i. impegno di spesa o, comunque, evidenza dell'avvenuta liquidazione dell'importo da parte di I.R.E. ;
  - ii. determina dirigenziale del RUP con la quale I.R.E. chiede al Finanziatore il rimborso dell'importo sostenuto e autorizza la capitalizzazione dello stesso.
- 2. Si provvede, analogamente, al pagamento del saldo all'Esecutore come rendicontato in sede di collaudo provvisorio.
- 3. Il Finanziatore provvede, previa autorizzazione di I.R.E., al pagamento dei compensi dovuti alla Direzione Lavori e al coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione, di cui all'art. 18 del presente Allegato A del Contratto Quadro di PPP, in conformità ai termini di cui all'art. 9 del presente Allegato A del Contratto Quadro di PPP
- 4. In caso di ritardato pagamento del corrispettivo all'Esecutore, il Finanziatore provvede al pagamento degli interessi legali e moratori dovuti. Qualora tale ritardo sia dipeso da:
  - a) fatto imputabile al Finanziatore, gli interessi sono a carico di quest'ultimo;
  - b) responsabilità imputabile ad I.R.E., gli interessi sono a carico di quest'ultimo, che deve corrisponderli all'Esecutore, in conformità alle disposizioni del Capitolato Lavori.
- 5. Copia delle fatture quietanziate relative a tutti i pagamenti deve essere recapitata tempestivamente ad I.R.E..

## we are builders

6. Gli adempimenti previsti dal presente articolo si applicano, altresì, nei limiti della loro compatibilità, a tutti gli oneri previsti dall'art. 1, comma 1 del presente Allegato A del Contratto Quadro di PPP, ad esclusione degli oneri di pre-locazione che sono soggetti alla specifica disciplina, di cui all'art. 9 del presente Allegato A del Contratto Quadro di PPP e agli oneri assicurativi soggetti alla specifica disciplina, di cui - all'art. 15 del medesimo.
7. Le modalità di determinazione dei SAL e del relativo importo sono disciplinate dal Capitolato Lavori.

Pertanto i soggetti verranno liquidati entro 60 giorni dall'emissione del certificato di pagamento o della fattura dei professionisti. In questi 60 giorni sono conteggiati i 30 giorni dalla richiesta di erogazione da parte del RUP, entro i quali il Soggetto Finanziatore dovrà liquidare le fatture. Qualora le tempistiche di predisposizione dell'autorizzazione all'erogazione da parte di IRE superino i 30 giorni, il soggetto finanziatore può compensare il ritardo liquidando prima del 30° giorno. Rimane il fatto che in caso di sfioramento dei 60 giorni proposti in Offerta si applica quanto evidenziato al comma 4 sopra riportato.

### QUESITO 6:

- La sospensione dei lavori, che è determinata solo per decisione di IRE o per cause di FORZA MAGGIORE, non può essere decisa dall'ESECUTORE (il comma 4 dell'art. 20 è chiaro su tale punto). L'esecutore, pertanto, deve rispettare i tempi di consegna dell'immobile come definiti nell'Offerta dell'Aggiudicatario. Pertanto, in caso di mancato rispetto dei tempi di realizzazione, salvo cause di FORZA MAGGIORE, DECISIONI DI I.R.E. (si veda comma 2 art. 20) o richiesta di eventuali varianti da parte di I.R.E. gli oneri di prelocazione che maturano per lo sfioramento dei tempi saranno a carico dell'Aggiudicatario, in particolare del soggetto esecutore al quale saranno trattenuti in sede di erogazione a saldo (si veda art. 9 Comma 8 Allegato A CONTRATO QUADRO PPP). E' pertanto inopponibile al Finanziatore la sospensione dei Lavori che è dovuta, per esplicita definizione dell'art. 20, solo per disposizione di I.R.E. Tale aspetto è peraltro ulteriormente e precisamente normato dai commi 7 e 8 dell'art. 9 dell'Al. A CONTRATO QUADRO DI PPP.

Il comma 10, dell'art. 25 del Contratto Quadro di PPP - il quale dispone *"In caso di Forza Maggiore protratta per più di 180 (centottanta) giorni, ciascuna delle Parti può richiedere la risoluzione del Contratto Quadro di PPP, ai sensi dell'art. 1463 Cod. Civ. e si applicano le previsioni dell'art. 48 [RECESSO] del Contratto Quadro di PPP"* - è stato modellato in analogia con quanto previsto dall'art. 107, comma 2 del Codice, in forza del quale "La sospensione può, altresì, essere disposta dal RUP per ragioni di necessità o di pubblico interesse, tra cui l'interruzione di finanziamenti per esigenze sopravvenute di finanza pubblica, disposta con atto motivato delle amministrazioni competenti. Qualora la sospensione, o le sospensioni, durino per un periodo di tempo superiore ad un quarto della durata complessiva prevista per l'esecuzione dei lavori stessi, o comunque quando



## we are builders

superino sei mesi complessivi, l'esecutore può chiedere la risoluzione del contratto senza indennità."

Parallelamente, tale disposizione del Codice è, espressamente, riportata all'art. 20, comma 6 (in relazione alle attività di costruzione) ed all'art. 27, comma 1 (in ordine alla fase di erogazione dei servizi) della bozza di contratto di concessione predisposta dalla Ragioneria Generale dello Stato [versione di settembre 2018, la "Bozza"]. Tali casi di sospensione, inoltre, trovano applicazione anche nelle ipotesi di forza maggiore, ai sensi dell'art. 14, comma 3 della Bozza medesima.

Tutto ciò detto, alla luce di tale ricostruzione, nonostante:

- la richiamata disposizione del Codice non sia stata espressamente concepita per i contratti di concessione/PPP, trova, comunque, applicazione in via analogica;
- la Bozza non integri un atto normativo a carattere vincolante, costituendo un documento di indirizzo interpretativo/operativo;

riteniamo opportuno che il termine di cui all'art. 25 del Contratto Quadro di PPP non sia modificato, onde evitare, nel corso della gara a valle (da parte di altri operatori economici) o nella fase di esecuzione (Corte dei Conti, Anac, ecc.), contestazioni e/o censure.

Non vi sono pertanto cause di incompatibilità con la ratio del contratto di PPP nell'individuare un tempo per la richiesta di risoluzione del Contratto. Per ragioni di opportunità consigliamo di mantenere le tempistiche di cui sopra, ferma restando la volontà delle parti di continuare nel contratto qualora le cause di impedimento non determinino un'evidente impossibilità di perfezionamento del contratto. Qualora, peraltro, riteniate opportuno allungare tale tempistica fino a 360 giorni il Proponente non ha difficoltà ad acconsentire a tale variazione.

Sperando di aver risposto esaurientemente alle vostre richieste alleghiamo bozza di contratto quadro PPP, Allegato A al Contratto Quadro e MATRICE DEI RISCHI, che raccolgono gli spunti da voi proposti oltre a prevedere variazioni di minor conto che meglio strutturano il quadro contrattuale.

In attesa di vs. cortese cenno di riscontro l'occasione ci è gradita per porgere Cordiali Saluti

Oderzo, 12/12/2019

**Promotore**

Soggetto Esecutori e Manutentore

SETTEN GENESIO S.p.A:

Geom. Genesio Setten

SETTEN GENESIO S.p.A.

Via Venezia, 18  
31046 ODERZO (TV)

**Promotore**

Finanziatore

Medio Credito Trentino SpA

dott. Enrico Cestari



**MEDIO CREDITO**  
**INVESTITIONS BANK**  
TRENTINO ALTO ADIGE SÜDTIROL



**we are builders**



**MEDIO CREDITO  
INVESTITIONS BANK**  
TRENTO ALTO ADIGE SÜDTIROL

**Allegati integrativi e in sostituzione a quelli trasmessi al 28 ottobre 2019:**

- 03 Bozza Quadro di PPP rivisto dicembre 2019
- 04 Bozza di contratto Quadro Allegato A Leasing Rivisto dicembre 2019
- 07 Matrice dei rischi rivisto dicembre 2019

**SETTEN GENESIO S.p.A.**

Via Venezia 18  
31046 ODERZO (TV)



**MEDIO CREDITO  
INVESTITIONS BANK**  
TRENTO ALTO ADIGE SÜDTIROL