



CITTÀ DI MAGLIE

Provincia di Lecce

Settore Tecnico- Ufficio Lavori Pubblici

Una ditta , con note acquisite al prot. comunale n. 2666 e 2667 del 01.02.2010, ha chiesto chiarimenti su quanto segue:

Nel Piano economico-finanziario facente parte degli atti di gara è previsto che, a carico dell'Impresa, vi sia l'esecuzione dell'opera e *“conseguente attività di vendita e incameramento del prezzo di loculi modulari e lotti a schiera...”* ed inoltre *“..l'Impresa potrà far fronte agli impegni finanziari con le prenotazioni da parte dei privati e quindi con le entrate per la concessione dei loculi modulari, che verranno via via realizzati.”*

Per la formulazione dell'offerta non risultano chiari i seguenti aspetti:

1. Al termine delle opere eseguite nel 1° anno l'Impresa sarà titolare unica nella gestione delle prenotazioni e delle vendite delle tombe e/o dei loculi; chi curerà ad in che modo la vendita dei manufatti? Chi avrà la priorità rispetto ad eventuali disponibilità che ha ancora l'Amministrazione?
2. La mancata vendita delle tombe e/o dei loculi, così come rientranti negli obiettivi e nelle PREVISIONI delle ENTRATE di progetto, potrebbe determinare una variazione nel Piano Economico con ripercussioni nel conto economico e nei flussi di cassa. Al verificarsi di tale ipotesi l'Impresa può rivedere i tempi di esecuzione degli interventi preventivati che verranno *“via via realizzati”*, riaggiornando il programma costruttivo, atteso che è previsto che *“potrà far fronte agli impegni finanziari con le prenotazioni da parte dei privati”*?
3. Se ciò non fosse possibile, possono essere rivalutate le vendite per riequilibrare il piano finanziario ed in alternativa come può reggersi il piano con flussi di cassa non corrispondenti alla realtà?
4. E' stata prevista una soglia percentuale di vendite che stabilisce il limite al di sotto del quale rivedere il piano di realizzazione delle opere?
5. L'eventuale sospensione o ritardo nell'esclusioni delle opere conseguente alla mancata vendita, come può essere recuperata nel piano di ammortamento e nella proiezione dei conti economici e revisionali?
6. I prezzi stabiliti dall'Amministrazione per al vendita dei loculi e/o delle tombe per quanti anni rimarrà costante? E' previsto l'aggiornamento dei prezzi e con quale criterio? E' par-conditio che un utente paghi nel 2015 lo stesso prezzo e per lo stesso servizio pagato da altro utente nel 2010?
7. Alla scadenza della concessione (9 anni) ove non fossero stati venduti tutti i prodotti realizzati, cosa avviene? Le rimanenze verranno cedute alla Stazione Appaltante oppure è prevista la possibilità di diluire i tempi di concessione? Ed i maggiori costi?

Ulteriori quesiti di carattere generale:

- a) Offerta economica.
Il criterio di aggiudicazione fissato è quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa, espressa secondo il dettato del D.L. 163/2006 art. 86 comma 2?
- b) Referenze bancarie.
In presenza di ATI, una ditta associata al 30%, lavorando con mezzi propri, ha rapporti economici con un solo istituto di credito; come questa può soddisfare le referenze bancarie visto che il bando ne richiede due?
All'uopo si precisa che la ditta mandataria, impegnata al 70%, presenta già le due referenze richieste del bando.
- c) Dichiarazione di aver svolto servizi affini.

Per servizi affini s'intendono i lavori rientranti nelle categorie SOA richieste dal bando e relative manutenzioni?

d) Servizio delle lampade votive.

Si chiede di conoscere se la struttura ha già in uso tale servizio; in caso affermativo quali sono i tempi della concessione e quali gli importi/annui pagati dal singolo utente.

e) La realizzazione degli impianti tecnici previsti in progetto (acqua e fogna) comporta l'esecuzione di scavi anche sui tratti già pavimentati con autobloccanti; ciò purtroppo comporta il danneggiamento quasi totale della pavimentazione esistente.

Sarebbe prudente spostare la sede degli scavi utilizzando, per quanto possibile, percorsi non interessati dalla pavimentazione, per ridurre al minimo i danni.

CHIARIMENTI

- 1) Le prenotazioni di loculi e/o edicole a schiera saranno sempre curate dall'A.C. di Maglie che, coordinandosi con l'impresa appaltatrice, comunicherà tempi e modi di consegna delle strutture realizzate e/o da realizzare. Non vi è alcuna priorità rispetto ad eventuali ulteriori disponibilità all'interno dell'area cimiteriale, in quanto è il privato che sceglie dove fare la propria prenotazione.
- 2) Il programma costruttivo, sempre all'interno dei nove anni di concessione, potrà essere aggiornato e rivisto nel caso in cui le prenotazioni di loculi e/o edicole a schiera non siano coerenti con quanto proposto in sede di gara.
- 3) Vedi punto precedente.
- 4) Non è prevista alcuna soglia al di sotto della quale rivedere il piano di realizzazione delle opere.
- 5) Vedi punto 2).
- 6) Si potrà applicare, nel corso della durata della concessione, l'art. 133 del D.Lgs 163/06 che prevede la compensazione nel caso di variazioni dei singoli materiali da costruzione in aumento o in diminuzione superiore al 10% rispetto ai prezzi rilevati dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti.
- 7) Nel caso in cui, allo scadere dei nove anni, non fossero stati venduti tutti i loculi modulari e/o edicole a schiera, l'A.C. riconoscerà all'impresa appaltatrice il costo di costruzione sostenuto e di importo pari a quanto stabilito nella D.G.C. n. 209 del 13.10.2009.
 - a) **Offerta Economica** : nel caso in cui si verificassero le condizioni previste dall'art. 86 c.2 si procederà alla valutazione della congruità dell'offerta.
 - b) **Referenze bancarie**: per la mandataria, nel caso di rapporto economico con una sola banca, è sufficiente una sola referenza bancaria.
 - c) **Dichiarazione di aver svolto servizi affini**: per servizi affini si intendono i lavori rientranti nelle categorie S.O.A.
 - d) **Servizio lampade votive**: esiste già un servizio di illuminazione votiva, la cui scadenza è fissata per l'anno 2011.L'importo annuo per singolo utente è pari ad €8,82.
 - e) **Il progetto preliminare** ha stabilito in percentuale la pavimentazione da rimuovere e da sistemare, ciò non esclude eventuali modifiche alle previsioni progettuali preliminari.

Il Piano Economico di progetto calcola la previsione delle entrate e così pure la proiezione dei conti economici ed i flussi di cassa, sulla base dei prezzi netti imponibili rispettivamente di € 45.000,00; € 2.800,00 ed €2.400,00 approvati dalla G.C.

Chiediamo di conoscere qual è l'aliquota IVA da applicare nelle vendite, ai prezzi imponibili per questo tipo di concessione.

Se l'aliquota è del 10% i prezzi di vendita diventerebbero quindi di €49.500,00; €3.080,00; €2.640,00?

CHIARIMENTI

I prezzi di vendita di loculi modulari ed edicole a schiera, indicati nel P.E.F., sono al lordo dell'IVA, pari al 10%.

Il Responsabile del Procedimento
Ing. Giovanni PUCE