

QUESITI AVVISO GARA VIALE CEMBRANO 2

Sono pervenuti al Settore Amministrativo e Demanio i seguenti quesiti riguardanti l'Avviso di gara per la assegnazione in concessione di un bene immobile di proprietà del Comune di Genova sito in Genova – Viale Cembrano, civ 2 – da destinare ad attività per lo sviluppo del tessuto imprenditoriale sul territorio cittadino.

Si riportano di seguito i quesiti e le relative risposte per l'inserimento sulla pagina Web del sito istituzionale del Comune di Genova utilizzata per la pubblicazione del relativo bando.

Quesito n° 1

“Nel bando, in merito alle informazioni da inserire in busta B, punto B.2. lettera E aspetti economico finanziari della proposta è richiesta la presentazione di un piano economico finanziario di copertura degli investimenti che dovrà, pena esclusione, essere asseverato da un revisore.

E' sufficiente dichiarare, stante la dichiarazione del revisore, che del totale investimento una parte viene sostenuta dall'autofinanziamento generato dall'azienda ed una parte finanziata con un Istituto di Credito o serve avere comunicazione da un Istituto di Credito che l'istruttoria per il finanziamento è già approvata?

Visti i tempi ed i valori di investimento in gioco non siamo sicuri che i tempi di gestione istruttoria degli Istituti di Credito siano così rapidi.”

Risposta al Quesito n° 1

In risposta al quesito si richiama, per quanto non applicabile al presente procedimento, per espressa esclusione contenuta nel bando di gara (oltre che per intervenuta abrogazione ad opera del D.Lgs. n°50/2016 Nuovo codice contratti pubblici), il DPR n°207/2010, Art. 96 “Requisiti del proponente e attività di asseverazione” il cui comma 4 disponeva che: *“L'asseverazione del piano economico-finanziario presentato dal concorrente ai sensi dell'articolo 153 del codice consiste nella valutazione degli elementi economici e finanziari, quali costi e ricavi del progetto e composizione delle fonti di finanziamento, e nella verifica della capacità del piano di generare flussi di cassa positivi e della congruenza dei dati con la bozza di convenzione.”*

Il comma 5 dello stesso articolo stabiliva inoltre che: *“La valutazione economica e finanziaria di cui al comma 4 deve avvenire almeno sui seguenti elementi, desunti dalla documentazione messa a disposizione ai fini dell'asseverazione:*

- a) prezzo che il concorrente intende chiedere all'amministrazione aggiudicatrice;*
- b) prezzo che il concorrente intende corrispondere all'amministrazione aggiudicatrice per la costituzione o il trasferimento dei diritti;*
- c) canone che il concorrente intende corrispondere all'amministrazione;*
- d) tempo massimo previsto per l'esecuzione dei lavori e per l'avvio della gestione;*
- e) durata prevista della concessione;*
- f) struttura finanziaria dell'operazione, comprensiva dell'analisi dei profili di bancabilità dell'operazione in relazione al debito indicato nel piano economico-finanziario;*
- g) costi, ricavi e conseguenti flussi di cassa generati dal progetto con riferimento alle tariffe.”*

L'asseverazione è volta a fornire all'Amministrazione una valutazione, resa da un soggetto terzo munito di competenza specifica, circa la validità e fattibilità economica del progetto nel corso dell'intera durata della concessione.

PEF ed asseverazione sono, dunque, volti a dare evidenza della capacità della proposta di assicurare l'equilibrio della gestione in termini di capacità dei flussi generati di coprire i costi di gestione, manutenzione e rinnovi, di corrispondere all'Amministrazione quanto dovuto (ad es. il canone), di rimborsare il debito contratto, nonché di assicurare un'adeguata remunerazione del capitale investito.

Il quesito sembra riguardare ciò che la citata disposizione del DPR 207/2010, non applicabile comunque alla procedura, ed utilizzata ai fini della risposta come espressione di un principio orientativo l'interpretazione del bando, dettava con particolare riguardo alla lettera "f" del comma 5.

Al riguardo della attività di asseverazione di un Piano Economico Finanziario già l'Associazione Bancaria Italiana ribadiva, in vigore della abrogata normativa sui partenariati pubblico privati, che l'asseverazione non può costituire in alcun modo un impegno da parte della banca al finanziamento del progetto, secondo l'interpretazione data anche dall'Autorità per la vigilanza sui contratti pubblici. Inoltre, non rientra in tale attività la verifica della veridicità dei dati e della documentazione fornita alle banche e agli altri soggetti abilitati. La stessa ABI osservava in aggiunta che l'asseverazione non è una valutazione di merito creditizio che segue logiche e metodologie di analisi diverse.

Si potrebbe altresì osservare che, ai fini dell'ottenimento di finanziamenti ordinari (bancari) o agevolati, va tenuto presente il problema di fornire delle garanzie personali (fidejussioni) o patrimoniali (immobili, titoli) senza le quali difficilmente l'istituto erogante accetterà di accordare il finanziamento richiesto, con evidenti aspetti di problematicità per l'impresa partecipante al bando in ordine alla dimostrazione di un'istruttoria per il finanziamento è già approvata.

Pertanto, rispetto al quesito, si conclude che è sufficiente per il partecipante dichiarare, stante la attività di asseverazione del revisore, che del totale investimento una parte viene sostenuta dall'autofinanziamento generato dall'azienda ed una parte finanziata con un Istituto di Credito senza la necessità di una preventiva comunicazione di un Istituto di Credito che l'istruttoria per il finanziamento è già approvato.

Quesito n° 2

"Nel bando vengono definiti degli "Spazi per attività" pari a mq 374,14 collocati al piano terra, pur mantenendo pari metratura è ammissibile disporre questi spazi in modo diverso (anche su piani diversi) per la miglior erogazione dei servizi pubblici e coerentemente con quanto verrà descritto nella proposta progettuale?"

Risposta al Quesito n° 2

Il bando di gara individua il Piano Terreno (mq 374,14) quale spazio da utilizzare tramite la messa a disposizione a terzi soggetti nel perseguimento degli obiettivi della innovazione e della formazione

L'indicazione contenuta nel bando può ritenersi meramente indicativa. La proposta progettuale quindi potrà individuare gli spazi da metter a disposizione a terzi per le suddette finalità anche distribuendoli su più livelli dell'immobile, purchè venga rispettata la quantità minima di superficie pari a mq 374,14 destinata a tale utilizzo.

Il Dirigente
(dott.ssa Simona Lottici)