

**Selezione aperta per la contrazione di un mutuo per un capitale minimo di circa euro 5.000.000 e massimo di circa euro 7.000.000
cig: A02B9C307D**

In riferimento alla procedura in esame, con la presente siamo a chiedere i seguenti chiarimenti:

1. Al Punto 2.3 “*Modifica del Contratto in fase di esecuzione*” del Disciplinare di Gara, viene prevista la possibilità che “*La stazione appaltante si riserva la possibilità di rinegoziare il mutuo (es. cambio del tipo di tasso, prolungamento dei tempi del mutuo, abbreviazione dei tempi)*”. Si chiede conferma se ciò debba intendersi su base unilaterale, ossia a semplice richiesta della controparte, senza possibilità di opposizione da parte della Banca Finanziatrice;

Risposta: L’eventuale rinegoziazione deve seguire la normale prassi, vale a dire che è facoltà della Società richiederla, ma ovviamente è poi da definirsi con l’Istituto Bancario finanziatore.

2. Al punto 2.1 “*Ammortamento*” del Disciplinare di Gara, viene indicata in anni 15 la durata del periodo di ammortamento. Nell’Allegato 3 “*Parametri di offerta e di valutazione*” si indica poi come inizio dell’ammortamento “*dall’1° gennaio del 2° anno successivo alla stipula*”. Si chiede quindi conferma se tale periodo, definibile di “preammortamento”, sia da sommarsi alla durata di 15 anni o sia nella stessa già ricompreso;

Risposta: Il periodo di preammortamento si andrà a sommare a quello di ammortamento che partirà dal 1° gennaio del 2° anno successivo alla stipula. Tale preammortamento, non essendo un parametro predeterminato nei tempi, potrà essere definito in sede di proposta della banca e verrà valutato dalla Commissione aggiudicatrice.

3. Al Punto 3 “*Soggetti ammessi in forma singola e associata e condizioni di partecipazione*” del Disciplinare di Gara “*si rimanda alle disposizioni di cui agli art. 67 e 68 del Codice per i “soggetti costituiti in forma associata”*”. Considerata la particolare tipologia di servizio offerto, si chiede conferma che l’offerta possa essere presentata da un’unica banca finanziatrice e che poi il finanziamento, su richiesta della banca aggiudicataria della gara, possa essere concesso da un pool di banche facenti parte dello stesso gruppo bancario dell’aggiudicatario, pur senza essere raggruppate in un’Associazione Temporanea d’Impresa, i cui rapporti saranno comunque disciplinati da apposito accordo intercreditorio;

Risposta: Si conferma l’interpretazione da voi espressa.

4. Nell’Allegato 3 “*Parametri di offerta e di valutazione*” viene chiesto di indicare le “*Garanzie del Mutuo*”. Ipotizzando di procedere con una garanzia ipotecaria, anche con terzo datore di ipoteca, si rende necessario per la Banca Finanziatrice redigere una specifica Perizia tecnica da parte di un tecnico di fiducia della stessa Banca. Si chiede pertanto se i costi di tale Perizia siano a carico della Banca Finanziatrice oppure, come da prassi, della stazione appaltante;

Risposta: i costi di una eventuale perizia tecnica potranno essere imputati a questa società, previa accettazione di idoneo preventivo del professionista incaricato.

5. Nell'Allegato 3 "*Parametri di offerta e di valutazione*" come Importo complessivo del mutuo viene riportato "*Da minimi € 5.000.000 circa a € 7.000.000,00 circa, massimi (da definirsi in seguito con le esigenze dell'Azienda) con contratto da stipularsi entro il 30 giugno 2024. Si ricorda che tale importo potrebbe essere soggetto ad erogazione differita in più anni sulla base delle esigenze e possibilità edificatorie autorizzate*". Si chiede sia possibile quantificare l'importo massimo del mutuo sulla base della Perizia redatta da parte del tecnico incaricato dalla Banca finanziatrice;

Risposta: la tematica sulla variabilità del mutuo è essenzialmente legata alla possibilità o meno di attuare ulteriori interventi da parte dell'Amministrazione Comunale, in tema di gestione dei rifiuti. Abbiamo quindi applicato una forchetta di minimo e massimo importo da richiedere come capitale a debito nell'attesa che il Comune definisca le proprie determinazioni. Naturalmente, come già citato nel punto 4 non sussistono problematiche nella richiesta di valutazione degli immobili da parte di un vostro perito.

6. Nell'Allegato 3 "*Parametri di offerta e di valutazione*" viene indicata come modalità di erogazione "*Secondo lo sviluppo dei SAL*". Si chiede se sia possibile procedere alla liquidazione di detti SAL previa verifica da parte del tecnico incaricato dalla Banca finanziatrice di redigere la Perizia;

Risposta: la liquidazione dei SAL potrà senz'altro essere preventivamente verificata da vostro personale incaricato; i costi di tali servizi saranno a carico dell'Istituto Bancario aggiudicatario.

7. Nell'Allegato 3 "*Parametri di offerta e di valutazione*" viene chiesto di indicare sia un "*Tasso variabile*" che un "*Tasso fisso*". Si chiede se sia possibile presentare un'offerta scegliendo alternativamente di offrire o un "*Tasso fisso*" o un "*Tasso variabile*";

Risposta: la possibilità è contemplata. Si ricorda, tuttavia, che resta insindacabile la scelta della Società se utilizzare un tasso fisso ovvero uno variabile sulla base delle offerte pervenute.

8. Nell'Allegato 3 "*Parametri di offerta e di valutazione*" viene indicato come tipo di Ammortamento "*scadenza semestrale a quote capitali costanti con ammortamento francese*". Si chiede di confermare se si intende procedere con un piano a "*quote capitali costanti*" (detto all'italiana) o alla francese (con rata costante e quota capitale crescente).

Risposta: Si precisa che la scelta effettuata dalla società è con rata costante e quota capitale crescente ossia c.d. alla Francese.

9. Che il mutuo sia garantito da ipoteca;

Risposta: Il mutuo richiesto sarà garantito da ipoteca sugli immobili in realizzazione (compresi i terreni di sedime).

10. Che il mutuo sia erogato in più soluzioni in base allo stato di avanzamento dei lavori;

Risposta: Si prevede che l'erogazione del mutuo in oggetto sia effettuata attraverso la progressione di SAL il cui importo potrà essere verificato da Vostro personale tecnico: vedere risposta n. 6.

11. Che il mutuo copra solo una percentuale (da definire) dei lavori e non l'intero ammontare degli stessi;

Risposta: si concorda che l'erogazione del mutuo coprirà solo una parte, da definirsi, dei costi totali. Peraltro, sono già stati direttamente sostenuti dalla Società, gli oneri per l'acquisto del terreno, valutazioni ambientali preventive e progettazioni preliminari/definitive/esecutive. Ne consegue quindi che il valore del mutuo potrebbe essere indicativamente inferiore al 75-80% del valore complessivo del progetto.

12. Che la facoltà prevista per la Stazione Appaltante dall'art. 2.3 del Disciplinare di gara (facoltà di rinegoziare l'operazione di mutuo) sia da intendersi come possibilità per la Stazione Appaltante di rinviare la scelta tra il regolamento dell'operazione a t.v. o t.f. alla fase di definitiva messa in ammortamento del mutuo (una volta completati i lavori) e che ulteriori rinegoziazioni per modifica tasso e/o durata siano da intendersi condizionate a successive valutazioni della Banca in base al merito creditizio di controparte e da formalizzarsi con separati atti.

Risposta: Si veda quanto risposto al punto numero 1.

13. San Donnino ha altri finanziamenti in corso.

Risposta: La Società ha attualmente in corso un mutuo con scadenza al 31.12.2036: è prevista la vendita degli immobili legati a tale finanziamento entro il 2026.

14. Qual è la quota capitale che pagate annualmente con l'indicazione della banca di riferimento.

Risposta: La Banca erogatrice è Monte Paschi Siena SpA; il piano d'ammortamento c.d. alla Francese prevede il pagamento di rate semestrali di euro 90.737,70.

15. Nella relazione semestrale al 30/06/2023 è presente solo il conto economico. È possibile avere anche lo stato patrimoniale?

Risposta: Tutta la documentazione richiesta è a disposizione presso i nostri uffici.

16. Nel totale progetto inviato, il totale ammontava a 6.565.000 euro circa, servirebbe una stima sul valore finale del bene oggetto di ipoteca.

Risposta: tale valore è indicativo in quanto non si è ancora dato seguito alle procedure di evidenza pubblica per la realizzazione delle opere. Si ritiene che il valore assunto a progetto sia ragionevolmente attendibile anche del valore finale.

17. Al termine della realizzazione dell'intervento quale sarà la classe energetica complessiva.

Risposta: la classe energetica finale del complesso edificatorio sarà A4

La società San Donnino Multiservizi srl resta a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.