

**QUESITI RELATIVI ALL'AVVISO PER LA CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE PORZIONE IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE POSTO IN PERUGIA, VIA DELLA RUPE**

D1) Inizialmente l'immobile è stato oggetto di alcune modifiche progettuali che erano considerate non conformi dalla sovrintendenza. È stato tutto sanato?

**R1) Gli interventi sono stati eseguiti conformemente ai progetti autorizzati.**

D2) Sarebbe possibile inserire nella parte della copertura a vetri della cupola dei pannelli solari fotovoltaici che permetterebbero di efficientare la struttura a livello energetico nel rispetto delle nuove normative europee?

**R2) La copertura in oggetto è dotata di sistema di apertura, pertanto viene esclusa a priori la possibilità di installazione di qualsiasi componente all'estradosso.**

D3) È previsto il rientro dei Mercatali nella Loggia dei Lanari?

**R3) L'immobile in parola non è oggetto del presente avviso.**

D4) Al momento verificando la struttura nella parte in uso attualmente ad i mercatali abbiamo riscontrato un parte riservata come bagno privato. Sarebbe possibile nell'eventualità accorpate i servizi in un potenziale progetto futuro oppure gli attuali servizi rimarrebbero a disposizione sempre degli attuali affittuari?

**R4) I servizi igienici realizzati sono necessari e ad esclusivo servizio delle attività commerciali (mercatali alimentari) insediate nella parte attualmente in esercizio.**

D5) Per quanto riguarda invece i corpi refrigeranti delle strutture attualmente in uso possono essere collocate diversamente dalla posizione prevista?

**R5) I gruppi frigoriferi degli esercizi commerciali, attualmente presenti sulla terrazza, sono allocati all'interno dei volumi impegnati e non modificabili**

D6) l'articolo 9 indica i documenti da consegnare per l'offerta tecnica; si parla di Progetto Definitivo, ma il dubbio è se tale progetto definitivo deve essere limitato alla sola produzione dei documenti in elenco all'art. 9 o se lo stesso deve essere redatto e completato con tutta la documentazione richiesta dal Codice degli appalti;

D7) inoltre si chiede se si devono redigere anche tavole specifiche di progetto particolareggiate con indicazione degli impianti, layout degli stessi e relativi dimensionamenti (climatizzazione, impianti aerulici, impianti idrici-sanitari, impianti elettrici) o è necessario solo darne conoscenza nelle relazioni;

D8) inoltre si richiede se nella documentazione offerta tecnica vanno redatti anche i progetti antincendio o se ne deve dare solo comunicazione come per il punto precedente in relazione;

**R 6-7-8) Come stabilito all'art.9 dell'Avviso per la concessione prot. n. 2023/00002030 del 04/01/2023, la proposta progettuale dovrà obbligatoriamente contenere almeno gli elaborati tecnici ivi elencati.**

**Il livello di dettaglio dei contenuti e delle rappresentazioni grafiche dei predetti elaborati dovrà essere quello tipico di un progetto definitivo così come definito dall'art.23 del D.Lgs. n.50/2016. In particolare le varie relazioni richieste dovranno illustrare, con il predetto livello di dettaglio, tutte le scelte e le soluzioni adottate e tutte le specifiche tecniche degli elementi impiegati (materiali, componentistica, apparecchiature, etc...) relative a tutti gli ambiti di intervento (opere edili, impiantistiche, sicurezza antincendio, etc...).**

**Resta facoltà del proponente "... allegare elaborati progettuali ulteriori che possano migliorare/integrare la descrizione del progetto".**

D9) Potete darci conferma che la somma massima da compensare di 1.930.000 è al netto dell'iva dovuta e che dunque la compensazione avverrà fino alla concorrenza di quanto al massimo dovuto/assentito oltre iva?

**R9) La somma massima da riconoscere ai fini dell'abbattimento del canone è di euro 1.930.000,00 iva esclusa. I canoni di concessione non sono soggetti ad IVA.**

D10) Poiché l'indicazione nel bando di un meccanismo di compensazione sinallagmatico tra canone ed opere obbligatorie pone a carico del concessionario, come conseguenza, l'obbligo di valorizzare l'intero ammontare delle opere di completamento in contropartita di un credito certo e liquido verso il Comune di Perugia - sia pur esigibile negli anni - potete darci conferma che la somma massima di 1.930.000 al netto dell'iva dovuta rappresenta sin dal momento iniziale un credito certo e liquido del concessionario nei confronti del concedente, la cui esigibilità è quella prevista dal piano di ammortamento allegato al bando anche se il rapporto concessorio dovesse interrompersi antecedentemente rispetto a quanto previsto dal piano di ammortamento stesso? In sostanza, il credito è da considerarsi certo ed esigibile a prescindere dalla continuazione del rapporto concessorio?

**R10) Nel caso nel quale il rapporto concessorio dovesse interrompersi antecedentemente rispetto a quanto previsto dal piano di ammortamento, al concessionario non è riconosciuto alcun diritto di credito nei confronti dell'amministrazione. Il concessionario con l'esecuzione dei lavori acquisisce il solo diritto a gestire l'immobile a fronte del pagamento di un canone di concessione calcolato tenendo conto dell'ammortamento dell'investimento effettuato e riconosciuto.**

**Il credito non è da considerarsi certo liquido ed esigibile a prescindere dalla continuazione del rapporto concessorio.**

D11) A fronte dell'obbligo da parte del concessionario di emettere fattura, il Comune fornirà delle ulteriori precise indicazioni da esporre in fattura o sarà sufficiente far riferimento al Bando medesimo?

**R11) Le indicazioni da riportare in fattura sono quelle previste dalle vigenti disposizioni in materia di imposta sul valore aggiunto. In particolare, l'art. 21 del DPR 633/1972 stabilisce che la fattura deve riportare, tra l'altro, la natura, qualità e quantità dei beni e dei servizi formanti oggetto dell'operazione.**

D12) E' possibile costituire a favore del concessionario il diritto di superficie (quindi temporaneo) sull'immobile per l'intera durata della concessione?

Qualora la risposta al quesito precedente fosse positiva, è nella volontà del Comune di Perugia di concedere il diritto di superficie se espressamente richiesto dal Concessionario?

**R12) No, non è possibile**

D13) Con riferimento all'articolo 6 dell'avviso, nella sezione riguardante gli obblighi del Concessionario, viene elencato tra gli altri il seguente obbligo:

*“dare atto che tutte le opere realizzate, presenti all'interno dei locali concessi, saranno acquisite al patrimonio comunale, senza diritto a rimborsi o indennizzo alcuno ad esclusione degli arredi che restano di proprietà del Concessionario”*

Vorremmo sapere se tra gli arredi siano ricomprese anche le attrezzature minute e gli impianti specifici amovibili funzionali all'esercizio delle attività, quali a titolo esemplificativo ma non esaustivo:

posateria

piccoli elettrodomestici

televisori

frigoriferi

personal computer

impianti di digitalizzazione di immagini

impianto di allarmi e vigilanza

impianti di telefonia interna

bachecche

etc.

rimanendo pertanto acquisite al patrimonio comunale solo le opere realizzate inamovibili, ricomprese nei “ .. lavori di allestimento da intendersi quali opere funzionali al progetto gestionale ovvero alle attività che il Concessionario intenderà porvi in essere” di cui all'articolo 5 primo paragrafo ?

**R13) Sì, verranno acquisite al patrimonio comunale esclusivamente le opere realizzate inamovibili, incluse quelle rientranti nei c.d. lavori di allestimento, per le quali il Concessionario non avrà diritto a rimborsi o indennizzo alcuno.**

D14) "...pensiamo che la struttura debba essere inquadrata come *centro commerciale di media superficie* (minore 2.500 mq); l'operatore che svilupperà il progetto concederà infatti in fitto di ramo d'azienda gli spazi a diversi operatori commerciali operanti principalmente nella somministrazione di cibi e bevande legati al territorio. Ci conferma sia questo l'iter da seguire?

Se sì, come si conciliano le esigenze autorizzative di natura commerciale con quelle di assegnazione dell'immobile? Le tempistiche e le modalità di assegnazione dell'immobile non prevedono la possibilità di presentare la richiesta di assegnazione, condizionando la stessa al rilascio delle autorizzazioni commerciali. "

**R14) Secondo l'espressa previsione dell'avviso, la gestione della struttura deve essere diretta a realizzare "un punto qualificato in cui oltre all'attività economica, si innestino elementi culturali di socializzazione e fruibilità pubblica" ed è espressamente esclusa la gestione unitaria da parte di un soggetto organizzato della grande distribuzione.**

**L'aggiudicatario della concessione di gestione dell'immobile avrà titolo ad ottenere apposita e distinta autorizzazione per il centro commerciale secondo l'iter definito dagli artt. 23 e ss. della L.R. n.10/2014: in attuazione del progetto proposto potranno essere affittati gli spazi interni ai titolari delle diverse attività commerciali, di somministrazione, culturali e sociali individuati dal gestore.**

**I singoli esercizi commerciali presenti all'interno saranno attivabili a seguito di presentazione di specifiche SCIA secondo quanto definito dall'art. 22 della citata legge.**

**Non è prevista la possibilità della presentazione di offerte condizionate, fermo restando comunque l'interesse pubblico dell'Ente all'attivazione della struttura per le finalità previste nei tempi e con i vincoli fissati dagli iter autorizzativi di legge.**