

Quesito:

1. In virtù del vostro contratto di vendita della proprietà superficiaria con atto del 29.3.2016 si legge: “versamento delle rate di prezzo su un conto corrente aperto dall’ASP Casa Valloni presso la Banca Carim appositamente destinato al pagamento delle rate del mutuo ed in concomitanza con la loro scadenza, con obbligo dell’ASP Casa Valloni di non distrarre da tale conto corrente la provvista necessaria al pagamento della rata di mutuo con scadenza immediatamente successiva al versamento da parte del Comune di Rimini; la violazione dell’obbligo costituirà motivo di risoluzione del contratto ai sensi dell’art. 1456 c.c.” , possiamo chiedere se detto formale impegno esistente con l’attuale banca mutuataria verrà annullato e preso formalmente con la banca aggiudicatrice del nuovo mutuo in gara? In tal caso quali saranno gli atti formali che avete previsto per dare corso a detto impegno?
2. Da vostra delibera del CdA del 20.02.2012 si evince che: " Ritenuto a tutela e garanzia delle condizioni pattuite con il Comune di Rimini nel Contratto Preliminare di vendita del diritto di superficie su palazzo Valloni e dell’eventuale esercizio del diritto di opzione per l’acquisto della nuda proprietà dello stesso, di vincolare al pagamento delle rate del mutuo le somme che annualmente il Comune verserà all’ASP e di vincolare all’estinzione del mutuo l’introito derivante dal corrispettivo per l’eventuale esercizio del diritto di opzione (differenza tra quanto già versato a titolo di acquisto della proprietà superficiaria e valore della piena proprietà);” ; possiamo ritenere che assumerete la stessa delibera anche a favore della banca aggiudicatrice e che questa annullerà la precedente del 20.02.2012 e altre eventuali ?
3. Nel caso di esercizio del diritto di opzione all’acquisto della proprietà da parte del Comune di Rimini , si prevede che " Nel caso di esercizio del diritto di opzione suddetto, azienda "ASP CASA VALLONI", come sopra rappresentata, si obbliga ora per allora a estinguere anticipatamente il finanziamento garantito dall’ipoteca appresso citata (iscritta a Rimini in data 28 febbraio 2012 all’art. 466) vincolando fin d’ora a tale scopo l’introito derivante dal pagamento delle rate di prezzo come in seguito dilazionato. " Come intendete formalizzare l’obbligo, annullando il precedente, in favore della banca aggiudicatrice ?
4. Nel caso voi accettiate offerte subordinate alla conferma di un dato valore di perizia svolto da nostro incaricato, vi chiediamo di non applicare l’escussione della cauzione provvisoria qualora , in caso di aggiudicazione, poi non si arrivasse alla formalizzazione del contratto a seguito di un valore peritato più basso dell’immobile rispetto al valore minimo stabilito.
5. Essendo ancora in attesa di chiarire molti aspetti sostanziali, come quelli sopra descritti, vi chiediamo di prorogare i termini di scadenza dell’offerta per consentire a tutti i partecipanti di svolgere un istruttoria completa della presente gara.

Risposte:

- 1, 2 e 3) L’ASP Valloni Marecchia, con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n.1 del 28/02/2022 che sarà pubblicata nei prossimi giorni nel sito dell’Asp Valloni Marecchia alla voce “Albo Pretorio” ha stabilito, in caso di aggiudicazione della presente gara da parte di un Istituto bancario diverso da “Banca CARIM/Cassa di Risparmio di Rimini (ora Crédit Agricole)” di:
 - a) Mantenere il vincolo indicato nella Delibera del Consiglio di Amministrazione dell’ASP Casa Valloni n.6 del 20/02/2012 e pertanto di vincolare a tutela e garanzia dell’Istituto bancario concedente il mutuo le condizioni pattuite con il Comune di

Rimini nel Contratto di “Costituzione di proprietà superficiaria a titolo oneroso” sul Fabbricato denominato Palazzo Valloni stipulato in data 29/03/2016.

- b) Confermare tutte le altre disposizioni del contratto di “Costituzione di proprietà superficiaria a titolo oneroso” e pertanto anche quanto indicato all’art. 2) del Contratto medesimo.
- c) Richiedere al Comune di Rimini la modifica del Contratto di “Costituzione di proprietà superficiaria a titolo oneroso” stipulato fra ASP Casa Valloni (ora ASP Valloni Marecchia) e Comune Di Rimini in data 29/03/2016 sostituendo, ovunque ricorra, l'espressione “Banca CARIM” o "Cassa di Risparmio di Rimini" con "Crédit Agricole ovvero altro Istituto bancario aggiudicatario di gara relativa al mutuo inerente la ristrutturazione del fabbricato denominato Palazzo Valloni” e di confermare tutte le altre disposizioni del contratto.

In base a tale Deliberazione si provvederà altresì a:

- modificare l’art.6 (Garanzie) del “Disciplinare tecnico prestazionale” che sarà ripubblicato;
- prorogare, con apposito avviso, i termini di presentazione delle offerte di gara (vedasi successivo punto 5).

4) Non si accettano offerte subordinate alla conferma di un dato valore di perizia svolto da un incaricato delle banche partecipanti alla gara.

5) Si procederà con apposito Avviso a disporre, sussistendo i presupposti di cui all’art.79 co 3 lett. b) del D.Lgs 50/2016, una proroga dei termini di presentazione delle offerte (fissato dal bando di gara per le ore 13.00 del 09.03.2022), termine che pertanto sarà **prorogato alle ore 13 del giorno 07/04/2022**. Conseguentemente la data/ora relativa all’apertura delle offerte di gara (fissata dal bando di gara per le ore 15 del giorno 14/03/2022) sarà **posticipata alle ore 15 del giorno 11/04/2022**.

Qualora gli operatori economici interessati a partecipare alla procedura di gara di cui trattasi avessero già provveduto a presentare le offerte, le medesime, entro i termini individuati nel presente avviso per la presentazione delle offerte potranno essere ritirate e/o sostituite.

Qualora gli operatori economici interessati a partecipare alla procedura di gara di cui trattasi avessero già provveduto alla costituzione della garanzia provvisoria di cui all’art. 10 del Disciplinare di gara, la medesima sarà considerata valida – senza necessità di ulteriori appendici/postille – anche quando riporti come data di scadenza per la presentazione delle offerte l’originario termine previsto dal bando di gara.

Le eventuali richieste di chiarimenti dovranno pertanto essere richieste – con le modalità già individuate nel Disciplinare di gara – almeno dieci giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte individuato dall’Avviso sopra citato.

Il Responsabile Unico del Procedimento
Dott. Massimo Casadei
(Firmato digitalmente)