

Procedura per la selezione di una Società di Gestione del Risparmio per la costituzione e la gestione di un fondo immobiliare chiuso per la valorizzazione del patrimonio immobiliare della Provincia di Cremona (di seguito, la "Procedura").

DISCIPLINARE DI GARA

Il presente disciplinare di gara contiene le norme integrative al Bando di gara.

1. AMMINISTRAZIONE AGGIUDICATRICE

Provincia di Cremona - Corso Vittorio Emanuele II n. 17 - 26100 CREMONA (sede).

Indirizzo posta elettronica certificata (P.E.C.): protocollo@provincia.cr.it

Tel. 0372/406265-262-264-268 Telefax 0372-406351/355 e-mail:appalti@provincia.cremona.it.

Responsabile del Procedimento: Rag. Gian Franco Antonioli –
Dirigente del Settore Risorse economiche e finanziarie

Codice identificativo gara (CIG), anche ai fini del pagamento delle contribuzioni dovute - ai sensi dell'art. 1, commi 65 e 67, della legge n. 266/2005 - dagli operatori economici che intendono partecipare alla gara di cui al presente Bando: 4606606387

2. OGGETTO – SERVIZI FINANZIARI EX ART. 19, C. 1, LETT. D), D.LGS. N. 163/2006

La Provincia di Cremona intende selezionare una Società di Gestione del Risparmio (di seguito "SGR") di comprovata esperienza alla quale affidare il compito di costituire e gestire un fondo immobiliare chiuso (di seguito, il "Fondo Immobiliare") per la valorizzazione del patrimonio immobiliare della Provincia di Cremona. Il patrimonio oggetto della valorizzazione è costituito da un complesso di beni immobili di proprietà della Provincia di Cremona e si compone dei beni indicati nell'Allegato 8 al presente Disciplinare di Gara (di seguito il "Patrimonio Immobiliare").

Ai fini della Procedura, il Patrimonio Immobiliare è distinto nelle seguenti fasce:

Fascia	Descrizione	Caratteristiche
A	<i>Immobili disponibili</i>	Beni immobiliari attualmente vuoti e non utilizzati oppure occupati da soggetti diversi dalla Provincia di Cremona
B	<i>Immobili disponibili nel breve periodo</i>	Beni immobiliari attualmente occupati dalla Provincia di Cremona ma destinati a essere liberati entro due anni
C	<i>Immobili di riferimento</i>	Beni immobiliari di riferimento per la Provincia di Cremona

La Provincia di Cremona si riserva la facoltà di ridurre il Patrimonio Immobiliare nelle ipotesi di esclusioni motivate di immobili oggetto del portafoglio in corso di procedura e comunque fino alla sottoscrizione delle

quote del Fondo Immobiliare, con conseguente riduzione proporzionale del valore del Patrimonio Immobiliare stesso.

Il trasferimento del Patrimonio Immobiliare è condizionato all'ottenimento di tutte le necessarie autorizzazioni da parte degli organi competenti.

Il valore stimato attribuito dalla Provincia di Cremona al Patrimonio Immobiliare è pari a circa Euro 70 (settanta) milioni.

La Provincia di Cremona trasferirà il Patrimonio Immobiliare al Fondo Immobiliare:

1. in parte, mediante apporti in natura, per una percentuale pari a minimo il 60% del Patrimonio Immobiliare, a fronte dell'emissione, a favore della Provincia, di quote del medesimo Fondo Immobiliare;
2. in parte, mediante cessione, per una percentuale pari a massimo il 40% del Patrimonio Immobiliare, a fronte del pagamento di un corrispettivo che sarà corrisposto attraverso le disponibilità rinvenienti da contestuali operazioni di finanziamento del Fondo Immobiliare.

Contestualmente al trasferimento del Patrimonio Immobiliare al Fondo Immobiliare, la Provincia di Cremona stipulerà con il Fondo medesimo appositi contratti di locazione e di comodato aventi ad oggetto gli immobili ricadenti nelle fasce B e C di cui alla tabella sopra riportata, con durata e condizioni differenziate in base alla fascia di appartenenza e alla tipologia di immobile.

In particolare:

- per gli immobili compresi nella **fascia B**, saranno stipulati contratti di breve durata (massimo due anni, con possibilità di recesso anticipato da parte della Provincia di Cremona);
- per gli immobili compresi nella **fascia C**, saranno stipulati contratti di lunga durata (pari alla durata del Fondo, con diritto di opzione a favore della Provincia di Cremona).

In relazione ai contratti di locazione che saranno stipulati con la Provincia di Cremona, si precisa che l'ammontare dei canoni di locazione annuali che verrà corrisposto sarà:

- per gli immobili compresi nella **fascia B**, di importo annuo complessivamente pari a circa € 450.000,00 (quattrocentocinquantamila/00);
- per gli immobili compresi nella **fascia C**, di importo annuo complessivamente pari a circa € 1.050.000,00 (un milione e cinquantamila/00).

Con riguardo agli immobili compresi nella **fascia A** attualmente occupati da soggetti diversi dalla Provincia di Cremona, i dati relativi ai rapporti di locazione e di concessione attualmente in corso, e ai relativi canoni, sono riportati nell'**Allegato 9** al Disciplinare di Gara.

Le principali caratteristiche dell'operazione oggetto della presente Procedura, nonché i principali termini e condizioni del Fondo, sono meglio specificati nel documento intitolato "Caratteristiche dell'operazione e principali termini e condizioni del Fondo" (di seguito i "Principali Termini e Condizioni del Fondo"), allegato al presente Disciplinare di gara, nella cui osservanza i concorrenti dovranno redigere la Relazione tecnica, secondo quanto indicato al successivo punto 9.2, Busta "**B – Offerta Tecnica**", del Disciplinare di gara medesimo.

3. CORRISPETTIVO DEL CONTRATTO

La commissione fissa di gestione spettante alla SGR a base di gara è corrispondente allo 0,50% (zerovirgolacinquantapercento) annuo del valore dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari, ivi inclusi quelli derivanti da contratti di leasing immobiliare con natura traslativa e rapporti concessori, così come determinato dagli Esperti Indipendenti e come risultante dal rendiconto di gestione del Fondo per ogni esercizio chiuso al 31 dicembre di ciascun anno, al netto delle plusvalenze non realizzate.

4. DURATA

La durata del contratto è pari a 180 (centottanta) mesi, decorrenti dalla data del primo *closing*, e potrà essere prorogata nel rispetto dei Principali Termini e Condizioni del Fondo.

La Provincia si riserva la facoltà di richiedere l'avvio delle prestazioni anche in pendenza della stipula del contratto, previa acquisizione della documentazione necessaria.

5. DOCUMENTAZIONE DI GARA

La documentazione di gara è costituita da:

- Bando di gara;
- Disciplinare di Gara e relativi allegati da considerare quali parti integranti del Disciplinare (fac-simile della domanda di partecipazione, fac-simile della dichiarazione sostitutiva, fac-simile di offerta economica, Principali Termini e Condizioni del Fondo, Schema di contratto, accordo di riservatezza, Informazioni sul Patrimonio Immobiliare, Elenco Immobili, – Dati sui rapporti di locazione e di concessione relativi agli immobili di fascia A occupati da soggetti diversi dalla Provincia di Cremona).

La documentazione di cui al presente punto 5. è pubblicata sul sito della Provincia di Cremona all'indirizzo <http://www.provincia.cremona.it>, salvo la documentazione contenente dati riservati per cui si rimanda al successivo punto 6.

I chiarimenti di carattere tecnico-amministrativo inerenti il contenuto del presente Disciplinare di gara o della documentazione di gara potranno essere richiesti all'indirizzo di posta elettronica appalti@provincia.cremona.it, entro e non oltre il termine delle **ore 12.00 del 24 ottobre 2012**. I chiarimenti saranno pubblicati in forma anonima sul sito <http://www.provincia.cremona.it> entro il 29 ottobre 2012.

6. DOCUMENTAZIONE RISERVATA

La documentazione di gara contenente i dati riservati relativi al Patrimonio Immobiliare della Provincia di Cremona, da acquisire obbligatoriamente **a pena di esclusione**, è disponibile via web collegandosi ad apposito link (*data room*) digitando *user name* e *password* come sarà indicato ai concorrenti previa apposita richiesta. La richiesta dovrà essere inviata dall'indirizzo di posta elettronica certificata del concorrente e indirizzata all'indirizzo di posta elettronica certificata protocollo@provincia.cr.it e all'indirizzo di posta elettronica appalti@provincia.cremona.it, allegando scansione in formato pdf dell'apposito accordo di riservatezza, *sub* Allegato 6 al presente Disciplinare di Gara, debitamente sottoscritto, nonché del documento d'identità del sottoscrittore.

7. SOGGETTI AMMESSI ALLA GARA E REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

7.1 Soggetti ammessi alla gara

Sono ammessi a partecipare alla gara le società di gestione del risparmio titolari dell'autorizzazione di cui all'art. 34 del D.Lgs. n. 58/1998, singole o raggruppate, nel rispetto di quanto stabilito dagli artt. 34, 35, 36, 37 e 47 del D.Lgs. n. 163/2006 e dal presente Disciplinare di gara.

Si precisa che il ruolo di capogruppo mandataria all'interno del raggruppamento o consorzio ordinario dovrà necessariamente essere assunto dal soggetto che realizzerà l'attività di gestione del Fondo.

7.2 Condizioni di partecipazione

I concorrenti, **a pena di esclusione**, devono essere in possesso dei seguenti requisiti di ordine generale e di idoneità professionale:

- a) iscrizione nel Registro delle Imprese della C.C.I.A.A. o altro registro ufficiale per i concorrenti stabiliti in altri Stati membri della U.E..
- b) possesso dei requisiti di cui all'art. 38, comma 1, del D.Lgs. n. 163/2006;
- c) titolarità dell'autorizzazione di cui all'art. 34 del D.Lgs. n. 58/1998;
- d) iscrizione all'Albo di cui all'art. 35 del D.Lgs. n. 58/1998;
- e) inesistenza di provvedimenti sanzionatori e/o ingiuntivi a loro carico ai sensi degli artt. 51, 52, 53, 56 e 57 del D.Lgs. n. 58/1998.

Nel caso di concorrenti raggruppati o consorziati, costituiti o costituendi, i requisiti di ordine generale e di idoneità professionale di cui al presente punto 7.2 devono essere posseduti da tutte le imprese componenti il raggruppamento o il consorzio.

7.3 Capacità economica e finanziaria

I concorrenti devono essere in possesso dei seguenti requisiti di capacità economica e finanziaria:

- a) avere istituito e gestire almeno 1 fondo immobiliare il cui attivo totale (GAV), risultante dall'ultimo rendiconto approvato, non sia stato inferiore a Euro 100 (cento) milioni;
- b) alla data di invio alla G.U.U.E. per la pubblicazione del Bando di gara, l'ammontare complessivo degli *asset under management* sia almeno pari a complessivi Euro 700 (settecento) milioni. Il predetto importo di Euro 700 (settecento) milioni può essere la sommatoria esclusivamente delle attività di più fondi immobiliari di diritto italiano.

Qualora il concorrente sia un R.T.I. o un consorzio ordinario, fermo restando l'obbligo del possesso del 100% (centopercento) dei requisiti di cui alle precedenti lettere a) e b) da parte del raggruppamento o del consorzio, i predetti requisiti devono essere posseduti in misura maggioritaria dalla capogruppo.

Nel caso in cui i concorrenti in possesso dei requisiti generali e di idoneità professionale di cui al punto 7.2

risultino carenti dei requisiti di capacità economica e finanziaria di cui al presente punto e intendano partecipare alla gara utilizzando l'istituto dell'avvalimento, essi potranno esercitare tale facoltà presentando la documentazione prevista dall'art. 49, comma 2, del D.Lgs. n. 163/2006, e rispettando le prescrizioni di cui ai commi successivi del medesimo articolo.

Il concorrente può avvalersi, per ogni requisito, di più imprese ausiliarie sommando le loro capacità, dichiarando di far ricorso all'avvalimento con specifica indicazione dei requisiti dell'impresa/e ausiliaria/e.

7.4 Capacità tecnica

I concorrenti devono essere in possesso del seguente requisito di capacità tecnica:

- a) aver complessivamente realizzato, nell'ambito della gestione del patrimonio dei fondi immobiliari gestiti alla data di invio alla G.U.U.E per la pubblicazione del Bando di gara, almeno 4 (quattro) operazioni di gestione e/o riqualificazione di immobili per una superficie lorda complessiva almeno pari a 400.000 (quattrocentomila) mq.

Qualora il concorrente sia un R.T.I. o un consorzio ordinario, il predetto requisito dovrà essere posseduto integralmente dalla capogruppo mandataria.

Nel caso in cui i concorrenti in possesso dei requisiti generali e di idoneità professionali di cui al punto 7.2 risultino carenti dei requisiti di capacità tecnica di cui al presente punto e intendano partecipare alla gara utilizzando l'istituto dell'avvalimento, essi potranno esercitare tale facoltà presentando la documentazione prevista dall'art. 49, comma 2, del D.Lgs. n. 163/2006, e rispettando le prescrizioni di cui ai commi successivi del medesimo articolo.

Il concorrente può avvalersi di più imprese ausiliarie sommando le loro capacità, dichiarando di far ricorso all'avvalimento con specifica indicazione dei requisiti dell'impresa/e ausiliaria/e.

8. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Il concorrente che intenda partecipare alla gara deve far pervenire alla Provincia di Cremona – Ufficio Relazioni con il Pubblico (URP) (sede)- C.so Vittorio Emanuele II° n. 17 – 26100 Cremona, direttamente o tramite il servizio postale o tramite corriere, la propria Offerta contenuta in un unico Plico, entro e non oltre le **ore 12.00** del **5 novembre 2012**, secondo quanto di seguito prescritto.

Gli orari di apertura dell'URP sono: Lunedì, Martedì, Giovedì, Venerdì 9-12,30 e 14,30-16,30; Mercoledì 9-16,30.

L'Offerta contenuta nel plico (di seguito, per brevità, "Plico") deve essere redatta in lingua italiana, **a pena di esclusione**. E' ammesso l'uso di una lingua straniera soltanto in relazione ai termini tecnici utilizzati ai fini della predisposizione dell'offerta tecnica. Le offerte in lingua straniera, **a pena di esclusione**, debbono essere accompagnate da traduzione giurata.

Il predetto Plico dovrà, **a pena di esclusione** dalla gara, essere chiuso e sigillato sul lembo/i di chiusura, con ceralacca o con striscia di carta incollata o nastro adesivo o con equivalenti strumenti idonei a garantire la sicurezza contro eventuali manomissioni.

Sul Plico devono essere riportate, **a pena d'esclusione**, le seguenti diciture:

- gli estremi del mittente (nominativo oppure denominazione e ragione sociale: potrà essere utilizzato il timbro dell'offerente o altro diverso elemento di identificazione) comprensivo del codice fiscale, del numero di telefono, fax e indirizzo di posta elettronica certificata;

- la dicitura: ***“Offerta relativa alla Procedura per la selezione di una Società di Gestione del Risparmio per la costituzione e la gestione di un fondo immobiliare chiuso per la valorizzazione del patrimonio immobiliare della Provincia di Cremona”***.

Il Plico deve pervenire entro e non oltre il termine perentorio sopra indicato, pena l'irricevibilità dell'offerta e, comunque, la non ammissione alla gara.

Non saranno accettati reclami od eccezioni nel caso in cui il plico per qualsiasi motivo, anche non imputabile al concorrente, non dovesse giungere nel termine sopraindicato e pertanto è a esclusivo rischio del mittente ogni possibile disguido dovuto a mancato o ritardato recapito.

A tale fine a nulla rileverà il fatto che il Plico sia stato inviato o spedito prima del termine di scadenza.

Riguardo alla data di effettiva ricezione del Plico farà fede la data e l'orario della segnatura apposta dalla Provincia di Cremona.

Nel caso di consegna a mano, a comprova dell'effettiva ricezione del Plico, la Provincia di Cremona rilascerà apposita ricevuta con indicazione dell'ora e della data di consegna.

E' consentito sostituire un'offerta già presentata con una nuova, a condizione che sia rispettato il termine perentorio di scadenza e purché sia palese l'intento sostitutivo mediante apposita indicazione apposta all'esterno del Plico.

Si fa presente che il recapito tempestivo del Plico rimane ad esclusivo rischio del mittente, restando esclusa qualsivoglia responsabilità della Provincia di Cremona nel caso in cui, per qualsiasi motivo, il Plico non pervenga entro il previsto termine perentorio di scadenza all'indirizzo sopra indicato.

Non si terrà conto, inoltre, dei plichi pervenuti dopo la scadenza del termine, anche se sostitutivi di offerte già pervenute.

Al suo interno il Plico deve contenere, **a pena d'esclusione**, le Buste A, B e C, e precisamente:

- Busta A – Documentazione amministrativa;
- Busta B – Offerta Tecnica;
- Busta C – Offerta Economica.

Le buste all'interno del Plico, **a pena di esclusione**, dovranno:

- essere chiuse, sigillate, sul/i lembo/i di chiusura, con ceralacca o con striscia di carta incollata o nastro adesivo o con equivalenti strumenti idonei a garantire la sicurezza contro eventuali manomissioni;
- recare all'esterno il timbro del concorrente o altro diverso elemento di identificazione per garantire l'identificazione della provenienza delle stesse;
- riportare, rispettivamente, le seguenti diciture:
 - Busta "A": ***“Procedura per la selezione di una Società di Gestione del Risparmio per la costituzione e la gestione di un fondo immobiliare chiuso per la valorizzazione del patrimonio immobiliare della Provincia di Cremona - Documentazione amministrativa”***.
 - Busta "B": ***“Procedura per la selezione di una Società di Gestione del Risparmio per la***

costituzione e la gestione di un fondo immobiliare chiuso per la valorizzazione del patrimonio immobiliare della Provincia di Cremona - Offerta Tecnica".

- Busta "C": **"Procedura per la selezione di una Società di Gestione del Risparmio per la costituzione e la gestione di un fondo immobiliare chiuso per la valorizzazione del patrimonio immobiliare della Provincia di Cremona – Offerta Economica".**

L'inosservanza delle modalità di presentazione dell'offerta previste nel presente disciplinare comporterà l'esclusione della stessa qualora la modalità disattesa fosse ritenuta essenziale.

9. DOCUMENTAZIONE RICHIESTA

L'offerta e tutta la documentazione richiesta dal Bando e dal presente Disciplinare di gara dovranno essere inviate alla Provincia di Cremona nel rispetto delle modalità di cui al precedente punto 8.

Per garantire omogeneità nelle modalità di presentazione, ai sensi dell'art. 48, comma 2, del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, la domanda di partecipazione e le dichiarazioni ad essa allegate potranno essere redatte sui fac-simili predisposti e messi a disposizione gratuitamente dalla stazione appaltante, disponibili sul sito internet <http://www.provincia.cremona.it>. Si precisa che i fac-simili di domanda di partecipazione e delle dichiarazioni ad essa allegate costituiscono dei meri esempi ed hanno valore di mera traccia per i concorrenti.

9.1 Busta A – Documentazione amministrativa

Nella busta **"A - Documentazione amministrativa"** devono essere contenuti, **a pena di esclusione** dalla gara, i seguenti documenti:

I) Domanda di partecipazione, utilizzando preferibilmente il fac-simile di domanda di partecipazione di cui all'Allegato 1, sottoscritta dal legale rappresentante del concorrente, oppure, nel caso di R.T.I. o consorzio ordinario o GEIE non ancora costituiti, dai legali rappresentanti di tutte le imprese da associarsi o consorziarsi, e riportante la sede legale, il codice fiscale e/o partita IVA, il numero di telefono, l'indirizzo e-mail, il numero di fax e l'**indirizzo di posta elettronica certificata**.

Alla domanda, in alternativa all'autenticazione della sottoscrizione, deve essere allegata, **a pena di esclusione**, copia fotostatica di un documento di identità del/dei sottoscrittore/i.

Qualora sia sottoscritta dal procuratore, ferme restando le modalità di sottoscrizione, andranno indicati gli estremi della procura e dovrà essere dichiarato il potere conferitogli di rappresentanza e/o di firma di documentazione/offerte per appalti pubblici.

II) Dichiarazione sostitutiva, utilizzando preferibilmente il fac-simile di dichiarazione sostitutiva di cui all'Allegato 2, resa ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, oppure, per i concorrenti non residenti in Italia, documentazione idonea equivalente secondo la legislazione dello stato di appartenenza, con la quale il concorrente:

1. attesta, indicandole specificatamente, di non trovarsi in presenza delle cause di esclusione di cui all'art. 38, comma 1, del D.Lgs. n. 163/2006;
2. dichiara di non avvalersi dei piani individuali di emersione di cui all'art. 1-bis, comma 14, della legge 18 ottobre 2001, n. 383 (*oppure*) dichiara di essersi avvalso dei piani individuali di emersione di

cui all'art. 1-bis, comma 14, della legge 18 ottobre 2001, n. 383, ma che il periodo di emersione si è concluso entro il termine ultimo di presentazione dell'offerta;

3. dichiara di non partecipare alla gara in violazione dei divieti di cui agli artt. 36, comma 5, e 37, comma 7, ultimo periodo, del D.Lgs. n. 163/2006;
4. ai sensi dell'art. 38, comma 2, del D.Lgs. n. 163/2006, indica tutte le condanne penali riportate, ivi comprese quelle per le quali abbia beneficiato della non menzione;
5. dichiara che nessuno dei soggetti di cui all'art. 38, comma 1, lettera c), del D.Lgs. n. 163/2006 è cessato dalla carica nell'anno antecedente alla data di pubblicazione del Bando di gara (*oppure*) dichiara quale/i sia/siano il/i soggetto/i cessato/i dalla carica nell'anno antecedente alla data di pubblicazione del Bando di gara;
6. dichiara di essere iscritto nel Registro delle imprese della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura, precisando località, attività (codice ATECO), numero di iscrizione, data di iscrizione, durata, forma giuridica, codice attività, capitale sociale (*per gli operatori con sede in uno Stato estero, indicare i dati di iscrizione nell'Albo o Lista Ufficiale dello Stato di appartenenza*);
7. indica i nominativi, le qualifiche, le date di nascita e la residenza degli eventuali soci, direttori tecnici, amministratori muniti di poteri di rappresentanza;
8. dichiara di essere titolare dell'autorizzazione di cui all'art. 34 del D.Lgs. n. 58/1998;
9. dichiara di essere iscritto nell'Albo di cui all'art. 35 del D.Lgs. n. 58/1998;
10. dichiara di non essere destinatario di provvedimenti sanzionatori e/o ingiuntivi ai sensi degli artt. 51, 52, 53, 56 e 57 del D.Lgs. n. 58/1998;
11. accetta, senza condizione o riserva alcuna, tutte le norme e disposizioni contenute nel Bando di gara, nel presente Disciplinare di gara, nei relativi allegati, nonché nelle risposte alle richieste di chiarimento e nella documentazione di gara in generale, ivi compresi i Principali Termini e Condizioni del Fondo e lo Schema di contratto;
12. indica il domicilio fiscale, il codice fiscale, la partita IVA, il numero di telefono, il Codice attività (deve essere conforme ai valori dell'Anagrafe Tributaria), la dimensione aziendale e il C.C.N.L. applicato;
13. indica le posizioni INPS e INAIL;
14. (*in caso di consorzi di cui all'art. 34, comma 1, lettera c), del D.Lgs. n. 163/2006*) indica, ai sensi degli artt. 37, comma 7, e 36, comma 5, del D.Lgs. n. 163/2006, per quali consorziati il consorzio concorre;
15. (*in caso di raggruppamenti temporanei o consorzi ordinari di concorrenti di cui all'art. 34, comma 1, lettere d) ed e), del D.Lgs. n. 163/2006, costituiti e costituendi*) dichiara di non partecipare alla gara in più di un raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario di concorrenti, oppure di non parteciparvi sia in forma individuale sia in raggruppamento o consorzio ordinario di concorrenti;
16. (*in caso di raggruppamenti temporanei o consorzi ordinari di concorrenti di cui all'art. 34, comma 1, lettere d) ed e), del D.Lgs. n. 163/2006, costituiti e costituendi*) indica le quote percentuali di ciascun associato/consorziato nel raggruppamento/consorzio;
17. attesta di aver preso conoscenza e di aver tenuto conto nella formulazione dell'offerta di tutte le obbligazioni disciplinanti il costituendo rapporto contrattuale, di tutte le circostanze generali, particolari e locali, nessuna esclusa ed eccettuata, che possono avere influito o influire sullo svolgimento delle prestazioni e sulla determinazione dell'offerta e di giudicare, pertanto, remunerativa l'offerta;
18. dichiara di mantenere ferma l'offerta presentata per un termine pari a 180 (centottanta) giorni dalla data di scadenza del termine ultimo di presentazione della stessa e si impegna a confermare, su richiesta della Amministrazione, la validità dell'offerta per ulteriori 180 (centottanta) giorni qualora allo

scadere dei primi 180 (centottanta) giorni non sia ancora intervenuta l'aggiudicazione definitiva della gara;

19. si impegna a fornire, entro il termine stabilito successivamente dall'Amministrazione e decorrente dall'avvenuta comunicazione della eventuale aggiudicazione, tutta la documentazione e le garanzie richieste dall'Amministrazione aggiudicatrice;
20. si impegna ad adempiere alle obbligazioni contrattuali secondo termini, modalità e condizioni previsti dalla normativa vigente e dalle disposizioni del procedimento concorsuale;
21. attesta il possesso dei requisiti di ordine speciale relativi alla capacità economica e finanziaria previsti al punto 7.3 del presente Disciplinare di gara;
22. attesta il possesso dei requisiti di ordine speciale relativi alla capacità tecnica previsti al punto 7.4 del presente Disciplinare di gara;
23. dichiara di prendere atto ed accettare che l'Amministrazione aggiudicatrice, a suo insindacabile giudizio, si riserva la facoltà di sospendere, revocare o annullare la procedura, senza che l'offerente possa avanzare pretesa alcuna;
24. dichiara l'azionariato - diretto ed indiretto - della SGR;
25. dichiara gli organi societari della SGR e il *top management* con funzioni apicali facente parte della medesima SGR;
26. dichiara le eventuali ispezioni eseguite dalla Banca d'Italia e/o dalla CONSOB a valere sulla SGR negli ultimi 3 (tre) esercizi di operatività nonché le risultanze delle predette ispezioni.
27. attesta di essere informato, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. n. 196/2003, che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la dichiarazione viene resa.

La dichiarazione sostitutiva deve essere prodotta e sottoscritta, **a pena di esclusione** dalla gara, dal legale rappresentante in caso di concorrente singolo; nel caso di concorrente costituito da imprese riunite temporaneamente o consorziate occasionalmente o da riunirsi o consorziarsi, la dichiarazione sostitutiva deve essere prodotta e sottoscritta, sempre **a pena di esclusione** dalla gara, dal legale rappresentante di ciascuna impresa. La sottoscrizione della dichiarazione sostitutiva non è soggetta ad autenticazione purché venga allegata, **a pena di esclusione**, fotocopia di un documento di identità in corso di validità del firmatario ai sensi dell'art. 38 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445.

Per i consorzi di cui all'art. 34, comma 1, lettera c), del D.Lgs. 12 aprile 2006, n. 163, tenuti ad indicare per quali consorziati essi concorrono, la dichiarazione sostitutiva deve essere prodotta e sottoscritta, **a pena di esclusione** dalla gara, anche da ciascuna delle imprese consorziate per le quali il consorzio ha dichiarato di concorrere e dovrà essere allegata copia autentica dell'atto costitutivo del consorzio oppure dichiarazione sostitutiva del soggetto che ne ha i poteri, resa ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 da cui risulti l'attuale composizione del consorzio.

Qualora sia sottoscritta dal procuratore, ferme restando le modalità di sottoscrizione, andranno indicati gli estremi della procura e dovrà essere dichiarato il potere conferitogli di rappresentanza e/o di firma di documentazione/offerte per appalti pubblici.

E' consentito il ricorso all'avvalimento in conformità alla disciplina ed alle prescrizioni di cui all'art. 49 del D.Lgs. n. 163/2006.

I requisiti di carattere generale di cui all'art. 38 del D.Lgs. 12 aprile 2006, n. 163 dovranno essere posseduti

sia dalla concorrente sia dall'impresa ausiliaria. Non è consentito - **a pena di esclusione** - che della stessa impresa ausiliaria si avvalga di più di un concorrente, e che partecipino alla presente gara sia l'impresa ausiliaria che quella che si avvale dei requisiti.

Resta fermo che in caso di mancata trasmissione delle dichiarazioni e della documentazione di cui all'art. 49 del D.Lgs. 12 aprile 2006, n. 163, il concorrente verrà escluso dalla gara.

III) (*nel caso di associazione o consorzio o GEIE già costituito*): mandato collettivo irrevocabile con rappresentanza conferito alla mandataria per atto pubblico o scrittura privata autenticata, oppure l'atto costitutivo in copia autentica del consorzio o GEIE; (*oppure nel caso di associazione o consorzio o GEIE costituendo*): dichiarazione sottoscritta da ciascuno dei componenti la associazione temporanea, il consorzio o GEIE con la quale viene indicato a quale concorrente, in caso di aggiudicazione, sarà conferito mandato speciale con rappresentanza o funzioni di capogruppo e viene assunto l'impegno, in caso di aggiudicazione, ad uniformarsi alla disciplina vigente in materia di associazioni temporanee o consorzi o GEIE;

IV) Quietanza del versamento oppure fideiussione bancaria oppure polizza assicurativa oppure polizza rilasciata da un intermediario finanziario iscritto nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385, in originale, relativa alla cauzione provvisoria di cui al punto 10, lett. a), del presente Disciplinare di gara, costituita, alternativamente, a scelta dell'offerente:

- mediante versamento in contanti o in titoli del debito pubblico garantiti dallo Stato al corso del giorno del deposito, *presso la Tesoreria della Provincia di Cremona - Banco Popolare - Agenzia n. 1 - P.zza del Comune n. 6 - 26100 Cremona* – indicando la causale: **“Cauzione provvisoria: procedura per la selezione di una Società di Gestione del Risparmio per la costituzione e la gestione di un fondo immobiliare chiuso per la valorizzazione del patrimonio immobiliare della Provincia di Cremona.”**
- mediante fideiussione bancaria oppure polizza assicurativa oppure polizza rilasciata da un intermediario finanziario iscritto nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D.Lgs. n. 385/1993, valida per almeno 180 (centottanta) giorni dalla data di scadenza del termine di presentazione dell'offerta di cui al precedente punto 8 e corredata, altresì, dall'impegno del garante a rinnovare, su richiesta dell'Amministrazione aggiudicatrice, la garanzia per ulteriori 180 (centottanta) giorni, nel caso in cui al momento della sua scadenza non sia ancora intervenuta l'aggiudicazione definitiva della gara.

In caso di associazione temporanea o consorzio ordinario costituendi, la cauzione deve essere intestata a tutte le imprese facenti parte dell'associazione e a tutti i componenti il consorzio.

V) Dichiarazione di un istituto bancario, oppure di una compagnia di assicurazione oppure di un intermediario finanziario iscritto nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385 contenente l'impegno a rilasciare, in caso di aggiudicazione, a richiesta del concorrente, una fideiussione bancaria oppure una polizza assicurativa fideiussoria, relativa alla cauzione definitiva, di cui al punto 10, lett. b), del Disciplinare di gara, in favore della Amministrazione aggiudicatrice, in conformità all'art. 113 del D.Lgs. n. 163/2006.

VI) Attestazione dell'avvenuto versamento da parte del concorrente della somma di Euro 200,00 (duecento) dovuta a titolo di contributo a favore dell'Autorità per la vigilanza sui contratti pubblici ai sensi dell'art. 1, comma 67, della legge 23 dicembre 2005, n. 266, secondo le modalità indicate al punto 11 del presente

Disciplinare di Gara.

9.2 Busta B – Offerta Tecnica

Nella busta "**B - OFFERTA TECNICA**" devono esseri contenuti, **a pena di esclusione** dalla gara, i seguenti documenti, specificamente e puntualmente redatti nel rispetto di quanto prescritto con il presente Disciplinare di gara:

a) "**Documento a): Relazione tecnica**", composto da massimo 25 (venticinque) facciate formato A4 - costituita dalle relazioni relative a ciascuno dei sub-elementi di cui al successivo punto 12.1 del presente Disciplinare di gara, come meglio descritte al medesimo punto 12.1 del Disciplinare medesimo. Si precisa che in ogni caso il "*Documento a): Relazione tecnica*" dovrà essere redatto dai concorrenti nel rispetto dei termini e delle prescrizioni di cui ai Principali Termini e Condizioni del Fondo.

b) "**Documento b): Business plan**", composto da massimo 10 (dieci) facciate formato A4, costituito da un piano degli investimenti di massima - a vita intera - del Fondo recante evidenza delle principali ipotesi formulate in relazione al tasso di rendimento obiettivo, ai ricavi, ai costi ed ai flussi finanziari del Fondo medesimo, anche con riferimento ai proventi distribuibili ed agli eventuali rimborsi anticipati a favore della Provincia.

Si precisa che il *business plan* di cui alla lettera b) è documento finalizzato a dimostrare la sostenibilità e la fattibilità economico-finanziaria dell'operazione. Si fa presente che, in ogni caso, potrà essere considerata inidonea un'offerta che non superi la verifica di coerenza e sostenibilità economico-finanziaria espletata attraverso l'esame del *business plan*.

Con riferimento al *business plan*, al fine di facilitare l'esame dei dati ivi riportati, i concorrenti dovranno predisporre anche delle tabelle di sintesi, fermo restando che, in caso di discordanza tra quanto indicato nelle predette tabelle di sintesi e quanto indicato nel *business plan*, prevarrà in ogni caso l'indicazione contenuta in quest'ultimo.

La SGR, al fine di redigere il *business plan* da presentare per la partecipazione alla gara dovrà tenere in considerazione i seguenti presupposti, ferme restando le modifiche che si potranno rendere necessarie in sede di approvazione del *business plan* a vita intera del Fondo:

- (i) durata massima del fondo pari a 180 mesi dal Primo *Closing*;
- (ii) trasferimento del Patrimonio Immobiliare al Fondo: entro il 2012.

Si precisa altresì che il Regolamento di gestione del Fondo dovrà essere redatto nel rispetto dei Principali Termini e Condizioni del Fondo, i quali costituiscono lo schema di funzionamento minimo del Fondo medesimo.

I documenti di cui sopra dovranno essere sottoscritti, **a pena di esclusione** dalla gara, dal legale rappresentante in caso di concorrente singolo. Nel caso di concorrenti costituiti da imprese riunite temporaneamente o consorziate occasionalmente o da riunirsi o da consorziarsi, i menzionati documenti dovranno essere sottoscritti, **a pena di esclusione**, dai legali rappresentanti di ciascuno dei soggetti che parteciperanno al futuro raggruppamento temporaneo di concorrenti o consorzio ordinario, oppure, in caso di raggruppamento o consorzio o GEIE costituito, dal legale rappresentante della capogruppo o dal legale rappresentante del consorzio o GEIE. Qualora sottoscritti dal procuratore andranno indicati gli estremi della

procura e dovrà essere dichiarato il potere conferitogli di rappresentanza e/o di firma di documentazione/offerte per appalti pubblici.

Si segnala che, a pena di inammissibilità dell'offerta stessa, la busta "B – Offerta Tecnica" non potrà in ogni caso contenere alcun elemento, dato o informazione dai quali si possano evincere gli elementi quantitativi oggetto di offerta economica. In particolare, per quanto riguarda la redazione del "Documento b): *Business plan*", dovranno essere considerati e, se del caso, utilizzati esclusivamente i valori posti a base di gara sia in relazione alla commissione fissa di gestione annua dovuta alla SGR sia in relazione alla commissione annua dovuta alla banca depositaria.

9.3 Busta C – Offerta Economica

Nella busta "**C – Offerta Economica**" deve essere contenuto, **a pena di esclusione** dalla gara, il seguente documento:

dichiarazione sottoscritta dal legale rappresentante o da un suo procuratore, con l'indicazione degli elementi sotto elencati, utilizzando preferibilmente il fac-simile di offerta economica cui all'Allegato 3 al presente Disciplinare di gara:

1. commissione fissa di gestione annua;
2. commissione annua dovuta alla banca depositaria.

Con riferimento agli elementi da indicare di cui ai precedenti punti 1 e 2, si richiede che essi, come meglio descritto al successivo punto 12.2 del presente Disciplinare di gara, siano espressi sia in cifre sia in lettere e si precisa che, in caso di discordanza tra l'espressione in cifre e l'espressione in lettere ivi indicate prevarrà l'indicazione più conveniente per l'Amministrazione aggiudicatrice.

La dichiarazione di cui sopra dovrà essere sottoscritta, **a pena di esclusione** dalla gara, dal legale rappresentante in caso di concorrente singolo. Nel caso di concorrenti costituiti da imprese riunite temporaneamente o consorziate occasionalmente o da riunirsi o da consorziarsi, il documento dovrà essere sottoscritto, **a pena di esclusione**, dai legali rappresentanti di ciascuno dei soggetti che parteciperanno al futuro raggruppamento temporaneo di concorrenti o consorzio ordinario, oppure, in caso di raggruppamento o consorzio o GEIE costituito, dal legale rappresentante della capogruppo o dal legale rappresentante del consorzio o GEIE. Qualora sia sottoscritta dal procuratore andranno indicati gli estremi della procura e dovrà essere dichiarato il potere conferitogli di rappresentanza e/o di firma di documentazione/offerte per appalti pubblici.

Si precisa che i valori quantitativi indicati nella busta "**C – Offerta Economica**" andranno arrotondati al quarto decimale dopo la virgola.

10. CAUZIONI E GARANZIE RICHIESTE

L'offerta dei concorrenti deve essere corredata, **a pena di esclusione**, da:

a) Cauzione provvisoria

La cauzione deve essere pari a Euro 100.000,00 (centomila/00) e deve essere costituita, a scelta del concorrente, in contanti o in titoli del debito pubblico garantiti dallo Stato al corso del giorno del deposito, da effettuarsi presso la *Tesoreria della Provincia di Cremona - Banco Popolare - Agenzia n. 1 - P.zza del Comune n. 6 - 26100 Cremona* – con causale: “**Cauzione provvisoria: procedura per la selezione di una Società di Gestione del Risparmio per la gestione di un fondo immobiliare chiuso per la valorizzazione del patrimonio immobiliare della Provincia di Cremona**”, oppure mediante fideiussione bancaria o polizza fideiussoria assicurativa o fideiussione rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'articolo 107 del D.Lgs. 1 settembre 1993, n. 385 che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie a ciò autorizzati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze.

La garanzia, **a pena di esclusione**, deve avere validità per almeno 180 (centottanta) giorni dalla scadenza del termine di presentazione dell'offerta di cui al precedente punto 8 del presente Disciplinare di gara. L'offerta deve essere corredata, altresì, dall'impegno del garante a rinnovare, su richiesta dell'Amministrazione aggiudicatrice, la garanzia per ulteriori 180 (centottanta) giorni, nel caso in cui al momento della sua scadenza non sia ancora intervenuta l'aggiudicazione definitiva.

b) Dichiarazione di impegno al rilascio della cauzione definitiva

L'offerta deve essere altresì corredata dalla dichiarazione di un istituto bancario o di una compagnia di assicurazione o di un intermediario finanziario contenente l'impegno a rilasciare a favore dell'Amministrazione aggiudicatrice, qualora l'offerente dovesse risultare aggiudicatario, una fideiussione o polizza assicurativa a titolo di cauzione definitiva pari a Euro 750.000,00 (settecentocinquantamila/00), in conformità e nell'osservanza delle modalità previste dall'art. 113 del D.Lgs. n. 163/2006.

L'importo della cauzione provvisoria di cui al presente punto 10, lettera a), e della cauzione definitiva di cui al presente punto 10, lettera b), sono ridotti del 50% (cinquantapercento) nei confronti delle imprese in possesso di certificazione di sistema di qualità conforme alle norme europee della serie UNI CEI ISO 9000, rilasciata da organismi accreditati ai sensi delle norme europee della serie UNI CEI EN 45000 e della serie UNI CEI EN ISO/IEC 17000.

Il possesso di detto requisito deve essere dimostrato con la presentazione di idonea documentazione.

Nel caso di offerta sottoscritta da più imprese con la dichiarazione del relativo impegno a costituirsi in raggruppamento temporaneo di imprese o in consorzio di cui all'articolo 34, comma 1, del D.Lgs. n. 163/2006, la riduzione della cauzione provvisoria e della cauzione definitiva sarà consentita solo nell'ipotesi in cui tutti gli operatori economici siano in possesso della predetta certificazione di sistema di qualità.

La cauzione provvisoria rilasciata dal concorrente risultato aggiudicatario sarà svincolata automaticamente al momento della stipula del contratto per l'aggiudicatario, mentre quella rilasciata dagli altri concorrenti verrà svincolata entro 30 (trenta) giorni dalla comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione definitiva.

Le garanzie e le cauzioni sono costituite mediante fideiussione bancaria o polizza fideiussoria assicurativa rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'articolo 107 del D.Lgs. 1 settembre 1993 n. 385 che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie a ciò autorizzati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, in conformità a quanto previsto dagli articoli 75 e 113

del D.Lgs. n. 163/2006.

Le garanzie, a pena di esclusione, devono essere prive di qualsivoglia condizione e prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del Codice Civile, nonché l'operatività della garanzia entro 15 (quindici) giorni, a semplice richiesta dell'Amministrazione aggiudicatrice.

11. PAGAMENTO A FAVORE DELL'AUTORITÀ PER LA VIGILANZA SUI CONTRATTI PUBBLICI.

I concorrenti, **a pena di esclusione**, dovranno attestare l'avvenuto versamento della somma di Euro 200,00 ([duecento/00]) dovuta a titolo di contributo a favore dell'Autorità per la vigilanza sui contratti pubblici ai sensi dell'art. 1, comma 67, della legge 23 dicembre 2005, n. 266.

Il pagamento della contribuzione dovrà essere effettuato secondo le istruzioni operative presenti sul sito dell'Autorità per la vigilanza sui contratti pubblici di lavori, servizi e forniture al seguente indirizzo <http://www.autoritalavoripubblici.it/riscossioni.html>

La mancata attestazione dell'avvenuto versamento del predetto contributo è **causa di esclusione** dalla procedura di gara.

Il codice CIG che identifica la seguente procedura è 4606606387

12. CRITERI DI VALUTAZIONE

La selezione del soggetto aggiudicatario avverrà mediante il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, secondo gli elementi, i criteri ed i punteggi indicati nella seguente tabella.

ELEMENTI E SUBELEMENTI DI VALUTAZIONE			PUNTI
OFFERTA TECNICA			70
A) Gruppo di lavoro proposto e struttura organizzativa			15
	A.1) Ruoli professionali in relazione alle attività da svolgere		7
	A.2) Struttura organizzativa		8
B) Strategie di gestione del Fondo immobiliare			25
	B.1) Rispondenza della fase di avvio rispetto ai Principali Termini e Condizioni del Fondo		4
	B.2) Iniziative e politiche di investimento		7
	B.3) Ottimizzazione del modello gestionale		5
	B.4) Strategie di diversificazione e mitigazione dei rischi		4

	B.5) Processo di disinvestimento	5
	C) Business plan di massima	15
	C.1) Completezza e coerenza del piano finanziario, delle ipotesi industriali che ne costituiscono fondamento e dei risultati conseguiti in termini di Tasso Interno di Rendimento e ripartizione dell'Equity tra i potenziali investitori	8
	C.2) Elaborazione di scenari alternativi (nelle forme "Realistico", "Migliore", "Peggior") che consentano di verificare la sensibilità del tasso interno di rendimento in base alla variazione delle ipotesi immobiliari e finanziarie	7
	D) Strategie di riqualificazione e sviluppo	15
	D.1) Modalità di riqualificazione del patrimonio del Fondo	10
	D.2) Flessibilità progettuali	5
	OFFERTA ECONOMICA	30
	A) Commissione fissa di gestione annua	25
	B) Commissione annua dovuta alla banca depositaria	5
	PUNTEGGIO TOTALE	100

I punteggi saranno attribuiti come segue:

12.1 OFFERTA TECNICA

La valutazione dell'Offerta Tecnica avverrà sulla base della documentazione che i concorrenti dovranno presentare ai sensi di quanto prescritto al precedente punto 9.2 busta "**B - OFFERTA TECNICA**", del presente Disciplinare di gara, e, pertanto, sulla base del "*Documento a): Relazione tecnica*" e del "*Documento b): Business Plan*".

Il "*Documento a): Relazione tecnica*" dovrà contenere gli elementi rispondenti ad ognuno dei criteri e sub-criteri sotto indicati. In particolare, i concorrenti dovranno illustrare i punti di forza delle proposte presentate, avendo particolare cura di far risaltare ciò che ritengano elemento particolarmente qualificante della propria offerta tecnica in funzione di ciascuno dei criteri e sub-criteri sotto elencati. Sarà positivamente valutato dalla Commissione tutto quanto indicato nel predetto *Documento a): Relazione tecnica* a sostegno delle scelte effettuate.

Il *Documento b): Business Plan* dovrà contenere gli elementi idonei ad illustrare la sostenibilità economico-finanziaria dell'operazione e le eventuali misure correttive e migliorative per il suo raggiungimento. Sarà positivamente valutato dalla Commissione tutto quanto indicato nel predetto *Documento b): Business Plan* a sostegno delle scelte effettuate

A) Gruppo di lavoro proposto e struttura organizzativa (punti 15)

A.1) Ruoli professionali in relazione alle attività da svolgere (punti 7)

Il Documento a): *Relazione tecnica*, relativamente al presente sub-criterio, dovrà riportare, per ciascuno dei soggetti operanti presso la SGR ai quali si intende affidare le responsabilità inerenti la gestione del patrimonio del medesimo Fondo (ad eccezione del *top management* della SGR), il curriculum professionale contenente i seguenti dati:

- Generalità (nome, cognome, data e luogo di nascita);
- Titoli di studio;
- Qualifica professionale;
- *Track record* in operazioni immobiliari (responsabilità assunte e attività svolte in relazione alla selezione e valutazione degli investimenti, alla negoziazione, alla gestione e al disinvestimento, con particolare riferimento a fondi immobiliari ad apporto pubblico);
- Eventuali cariche sociali in altre società;
- *Staffing*, l'impegno previsto in percentuale di tempo dedicato.

Le pagine contenenti i *curricula* non saranno computate nel numero massimo di facciate previste per il Documento a): *Relazione tecnica*.

A.2) Struttura organizzativa (punti 8)

Il Documento a): *Relazione tecnica*, relativamente al presente sub-criterio, dovrà illustrare la struttura organizzativa offerta dalla SGR, dando atto delle procedure e dei presidi di cui la stessa è dotata e/o intende dotarsi, con particolare riferimento al sistema dei controlli interni (*compliance*, *risk management* e *internal audit*) e all'individuazione e gestione dei conflitti di interesse e delle operazioni con parti correlate.

B) Strategie di gestione del Fondo Immobiliare (punti 25)

B.1) Rispondenza della fase di avvio rispetto ai Principali Termini e Condizioni del Fondo (punti 4)

Il Documento a): *Relazione tecnica*, relativamente al presente sub-criterio, dovrà descrivere i fattori che sono volti a garantire, nella fase di avvio, la rispondenza delle strategie rispetto al conseguimento degli obiettivi della Provincia di Cremona risultanti dai Principali Termini e Condizioni del Fondo.

B.2) Iniziative e politiche di investimento (punti 7)

Il Documento a): *Relazione tecnica*, relativamente al presente sub-criterio, dovrà illustrare la strategia di gestione del Fondo proposta, evidenziando, in particolare, le modalità per assicurare redditività al progetto e, contemporaneamente, le principali iniziative e politiche di investimento. Dovranno inoltre essere illustrate le proposte di efficientamento del funzionamento del Fondo, nel rispetto degli impegni assunti con l'accettazione dei Principali Termini e Condizioni del Fondo.

B.3) Ottimizzazione del modello gestionale (punti 5)

Il Documento a): *Relazione tecnica*, relativamente al presente sub-criterio, dovrà descrivere i principali termini di funzionamento dei servizi immobiliari con particolare riferimento a quelli di *property management*, *facility management* ed *agency*, indicando le modalità tecniche ed organizzative che si prevede saranno adottate per l'esecuzione di tali attività in relazione alla gestione del Fondo nonché i relativi controlli della qualità e congruità economica dei servizi. Dovranno inoltre essere descritte le funzioni operative essenziali o i servizi d'investimento, oggetto di eventuale esternalizzazione, nonché le misure adottate ai fini della mitigazione dei rischi connessi a tale possibile esternalizzazione.

B.4) Strategie di diversificazione e mitigazione dei rischi (punti 4)

Il Documento a): *Relazione tecnica*, relativamente al presente sub-criterio, dovrà descrivere i principali strumenti volti a mitigare i rischi connessi all'operazione immobiliare, anche con riguardo ai rischi di invenduto e di morosità, attraverso un'analisi del mercato locale.

B.5) Processo di disinvestimento (punti 5)

Il Documento a): *Relazione tecnica*, relativamente al presente sub-criterio, dovrà descrivere la politica di disinvestimento che la SGR intende proporre, illustrandone le modalità; in particolare, si chiede agli offerenti di descrivere le procedure che si intendono adottare per conseguire un più efficiente utilizzo degli immobili medesimi, limitando il rischio di sfittanza.

C) Business plan di massima (punti 15)

C.1 Completezza e coerenza del piano finanziario, delle ipotesi industriali che ne costituiscono fondamento e dei risultati conseguiti in termini di Tasso Interno di Rendimento e ripartizione dell'Equity tra i potenziali investitori (punti 8)

Il Documento b): *Business plan*, relativamente al presente sub-criterio, dovrà descrivere i caratteri fondamentali del piano finanziario, illustrando le ipotesi industriali assunte a presupposto per la sua impostazione e la sua attuazione, chiarendo in particolare i risultati attesi.

C.2 Elaborazione di scenari alternativi (nelle forme "Realistico", "Migliore", "Peggior") che consentano di verificare la sensibilità del tasso interno di rendimento in base alla variazione delle ipotesi immobiliari e finanziarie (punti 7)

Il Documento b): *Business plan*, relativamente al presente sub-criterio, dovrà illustrare gli scenari alternativi, graduandoli secondo una prospettiva di ragionevole probabilità, in termini idonei a consentire l'apprezzamento delle variazioni del tasso interno di rendimento in ragione al mutamento delle variabili immobiliari e finanziarie.

D) Strategie di riqualificazione e sviluppo (punti 15)

D.1) Modalità di riqualificazione del patrimonio del Fondo Immobiliare (punti 10)

Il Documento a): *Relazione tecnica*, relativamente al presente sub-criterio, dovrà descrivere la politica di riqualificazione che la SGR intende proporre, illustrandone le modalità e le azioni da porre in essere al fine di ottimizzare la strategia di valorizzazione del patrimonio del Fondo.

D.2 Flessibilità progettuali (punti 5)

Il Documento a): *Relazione tecnica*, relativamente al presente sub-criterio, dovrà illustrare le indicazioni progettuali capaci di facilitare soluzioni adattabili a diverse tipologie di utilizzo degli immobili.

12.2 OFFERTA ECONOMICA

La valutazione dell'Offerta Economica avverrà sulla base della documentazione che i concorrenti dovranno presentare ai sensi di quanto prescritto al precedente punto 9.3, busta "**C – Offerta Economica**", del presente Disciplinare di gara, e, pertanto, sulla base della dichiarazione riportante l'indicazione degli elementi sotto elencati.

A) Commissione fissa di gestione annua (punti 25)

Dovrà essere indicato il valore espresso in percentuale della commissione fissa di gestione annua offerta dal concorrente che dovrà essere inferiore alla commissione fissa posta a base di gara e pari allo 0,50% (zerovirgolacinquantapercento) del valore dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari, ivi inclusi quelli derivanti da contratti di leasing immobiliare con natura traslativa e rapporti concessori, così come determinato dagli Esperti Indipendenti e come risultante dal rendiconto di gestione del Fondo per ogni esercizio chiuso al 31 dicembre di ciascun anno, al netto delle plusvalenze non realizzate; non sono ammesse offerte recanti commissioni di valore pari a zero.

B) Commissione annua dovuta alla banca depositaria (punti 5)

Dovrà essere indicato il valore espresso in percentuale della commissione annua dovuta alla banca depositaria offerta dal concorrente che dovrà essere inferiore alla commissione annua posta a base di gara e pari a 0,03% (zerovirgolezetotrepercento) sul valore complessivo lordo del Fondo; non sono ammesse offerte recanti commissioni di valore pari a zero.

I punteggi relativi a ciascuno dei predetti elementi A) e B) saranno attribuiti secondo la seguente formula:

$$POfferta_i = \frac{Offerta_{min} \times P_{max}}{Offerta_i}$$

dove

$POfferta_i$ è il punteggio attribuito all'offerta esaminata

$Offerta_{min}$ è il valore dell'offerta più bassa

P_{max} è il punteggio massimo attribuibile

$Offerta_i$ è il valore dell'offerta esaminata.

Saranno esclusi dalla gara i concorrenti per i quali si accerti che le relative offerte – per qualsiasi tipo di relazione, anche di fatto - sono imputabili ad un unico centro decisionale, sulla base di univoci elementi. Saranno escluse le offerte che indichino percentuali (della commissione fissa di gestione annua e della commissione dovuta alla banca depositaria) pari o superiori all'importo posto a base di gara, le offerte incomplete, parziali e/o condizionate, e le offerte consegnate oltre i termini fissati.

La Provincia di Cremona, inoltre, si riserva di:

- a) effettuare l'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida se ritenuta congrua, conveniente ed idonea;
- b) non procedere all'aggiudicazione se nessuna offerta risulti congrua, conveniente o idonea in relazione all'oggetto contrattuale;
- c) sospendere, revocare o annullare la procedura, senza che i concorrenti possano avanzare pretesa alcuna;
- d) non stipulare motivatamente il contratto.

13. PROCEDURA DI GARA E DI AGGIUDICAZIONE

Un'apposita Commissione giudicatrice, nominata dalla Provincia di Cremona, il giorno **6/11/2012** alle **ore 9.30**, presso gli uffici della Provincia di Cremona siti in C.so Vittorio Emanuele II° n. 28, procederà, in seduta pubblica, nell'ordine:

- a) alla **verifica** della tempestività della ricezione dei plichi pervenuti e della loro integrità e regolarità formale;
- b) all'**apertura dei plichi** medesimi ed alla verifica della presenza e dell'integrità delle Buste "A", "B" e "C";
- c) all'**apertura delle Buste "A – Documentazione amministrativa"** e delle **Buste "B - Offerta Tecnica"** di ciascun concorrente, ed alla constatazione della presenza dei documenti ivi contenuti;
- d) alla **lettura** dell'elenco dei concorrenti ammessi al prosieguo della gara, in ogni caso con riserva di verificare la regolarità della documentazione contenuta nella **Busta "A – Documentazione amministrativa"**, e non ammessi, specificando i relativi motivi di non ammissione.

A tale seduta della Commissione, nonché alle successive sedute aperte al pubblico¹, potrà assistere un incaricato di ciascun concorrente appositamente delegato.

Successivamente la Commissione, in una o più apposite sedute riservate, procederà a valutare la completezza e la regolarità della documentazione contenuta nelle Buste "A – Documentazione amministrativa" alla luce delle prescrizioni previste dal Bando di gara e dal presente Disciplinare di gara; in caso di irregolarità formali, non compromettenti la "*par condicio*" fra i concorrenti, la Provincia di Cremona si riserva il diritto di richiedere ai concorrenti - a mezzo posta elettronica certificata - di completare e/o fornire chiarimenti in ordine a documenti e dichiarazioni presentati.

Successivamente, sempre in seduta riservata la Commissione procederà all'analisi e valutazione della documentazione tecnica contenuta nelle Buste B ed all'attribuzione del punteggio tecnico.

Terminato l'esame delle Offerte tecniche, in una successiva seduta pubblica, la cui data sarà comunicata tramite posta elettronica certificata a tutte le imprese ammesse, la Commissione procederà all'apertura delle Buste C contenenti le Offerte Economiche, alla lettura delle percentuali offerte e all'attribuzione del punteggio relativo all'offerta economica.

Si procederà quindi:

- a) alla somma di tutti i punteggi attribuiti alle diverse offerte, attribuendo il punteggio complessivo a ciascuna offerta;
- b) alla formulazione della graduatoria provvisoria e proclamazione dell'aggiudicazione provvisoria;

¹ Le sedute aperte al pubblico, diverse da quella iniziale di apertura dei plichi, saranno comunicate ai concorrenti a mezzo posta elettronica certificata. La partecipazione del rappresentante del concorrente è regolata da quanto espresso in precedenza. L'accesso e la permanenza dei rappresentanti del concorrente nei locali ove si procederà alle operazioni di gara sono subordinati all'assoluto rispetto delle procedure di accesso e di sicurezza in vigore presso la Provincia di Cremona ed all'esibizione dell'originale del documento di identificazione.

c) a proporre alla Provincia di Cremona l'aggiudicazione definitiva della gara.

In caso di due o più offerte con uguale punteggio complessivo finale si procederà all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato il prezzo più basso; nel caso permanga la parità si procederà all'aggiudicazione mediante sorteggio.

L'Amministrazione aggiudicatrice, ricevuti i verbali delle operazioni di valutazione delle offerte, procederà, nei confronti del primo classificato, alla verifica del possesso dei requisiti generali e di idoneità professionale, di capacità economica e finanziaria e di capacità tecnica richiesti per la partecipazione alla gara. Nell'ipotesi che l'aggiudicazione non possa essere disposta a favore del concorrente posto al primo posto della graduatoria, la stessa verrà effettuata, previo esperimento delle predette verifiche nei confronti del concorrente secondo classificato o, in caso di ulteriore impossibilità, a favore dei concorrenti successivamente collocati nella graduatoria.

L'Amministrazione aggiudicatrice, ove riterrà a proprio insindacabile giudizio di approvare gli esiti della Procedura, disporrà l'aggiudicazione definitiva, dandone comunicazione al soggetto risultato aggiudicatario e agli altri soggetti partecipanti alla Procedura. Qualora si decida di non dare corso all'aggiudicazione i partecipanti non potranno richiedere alcunché, anche a titolo di indennizzo per i costi sostenuti.

In coerenza con la documentazione di gara e con i contenuti dell'offerta risultante dall'aggiudicazione, si procederà alla stipulazione del Contratto.

Con riferimento al Contratto che verrà sottoscritto con l'aggiudicatario, trova applicazione la disciplina sulla tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla L. 13 agosto 2010, n. 136.

Nel caso in cui alla data di stipula del Contratto la Provincia di Cremona non abbia ricevuto l'esito delle verifiche circa il possesso dei requisiti prescritti, il Contratto sarà sottoposto a condizione risolutiva costituita dall'esito negativo delle menzionate verifiche.

Nel caso in cui la Provincia di Cremona venga a conoscenza dell'esito negativo delle menzionate verifiche prima della stipula del Contratto, la medesima Provincia di Cremona dichiarerà decaduto il concorrente dall'aggiudicazione della gara, dandone comunicazione al concorrente medesimo.

Nei confronti dell'aggiudicatario dichiarato decaduto, la Provincia di Cremona potrà rivalersi in ogni caso sulla cauzione prestata a garanzia dell'offerta, che verrà escussa.

14. CONTRATTO

Una volta disposta l'aggiudicazione definitiva della procedura, la Provincia di Cremona e la SGR individuata quale soggetto aggiudicatario procederanno a sottoscrivere il Contratto nel quale, secondo quanto previsto nello Schema di contratto di appalto *sub* Allegato 5 al presente Disciplinare di gara, saranno enucleate le tempistiche e le reciproche obbligazioni delle parti.

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla stipula del contratto d'appalto, i diritti di segreteria, l'imposta di registro, di bollo, nessuna esclusa, sono a carico dell'aggiudicatario.

15. SPESE ED ONERI

Oltre alle spese di cui al punto precedente 14, le spese per la preparazione, l'indizione e lo svolgimento della Procedura, con particolare riferimento alle spese per prestazione di servizi, pubblicità e commissione di gara, le imposte e tasse, le spese generali, nonché quant'altro necessario per l'espletamento degli atti contrattuali, anche se non espressamente richiamato nel presente Disciplinare e nei relativi allegati, sono a totale carico dell'impresa aggiudicataria, senza diritto di rivalsa nei confronti della Provincia di Cremona, fino ad un massimo di Euro 80.000,00 (ottantamila/00) oltre IVA.

16. INFORMAZIONI GENERALI

Eventuali integrazioni o rettifiche al presente disciplinare, o ai documenti in esso richiamati, saranno pubblicati esclusivamente sul sito Internet: <http://www.provincia.cremona.it>

Fatte salve le cause di esclusione previste nella restante parte del presente Disciplinare di gara e negli ulteriori documenti di gara, saranno esclusi dalla gara i concorrenti:

- a) che presentino offerte nelle quali fossero sollevate eccezioni e/o riserve di qualsiasi natura rispetto alle condizioni specificate nel presente Disciplinare di gara e nei relativi allegati, oppure che siano sottoposte a condizione, nonché offerte incomplete e/o parziali;
- b) che presentino un'offerta economica di importo superiore alla base d'asta;
- c) per i quali si accerti che le relative offerte, per qualsiasi tipo di relazione, anche di fatto, sono imputabili ad un unico centro decisionale, sulla base di univoci elementi.
- d) coinvolti in situazioni oggettive lesive della *par condicio* tra concorrenti e/o lesive della segretezza delle offerte.

E' fatto divieto alle singole Imprese di partecipare alla gara in forma individuale e contemporaneamente in forma associata (RTI, consorzi) oppure di partecipare in più di un RTI o consorzio, **pena l'esclusione** dalla gara dell'Impresa medesima e dei R.T.I. o Consorzi ai/con i quali l'Impresa partecipa.

Saranno, inoltre, esclusi dalla gara i concorrenti che abbiano omesso di fornire i documenti richiesti oppure che abbiano reso false dichiarazioni. Si rammenta, a tal proposito, che la falsità in atti e le dichiarazioni mendaci:

- a) comportano sanzioni penali ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. n. 445/2000;
- b) costituiscono causa d'esclusione dalla partecipazione alla presente gara.

La Provincia di Cremona si riserva di richiedere ai concorrenti di completare e/o di fornire chiarimenti in ordine al contenuto della documentazione e delle dichiarazioni presentate, con facoltà di assegnare, a tal fine, un termine perentorio entro cui le imprese offerenti devono far pervenire i detti completamenti e/o chiarimenti, pena l'esclusione dalla gara.

L'Amministrazione aggiudicatrice effettuerà tutte le comunicazioni relative alla presente procedura indifferentemente o al numero di telefax indicato nella domanda di partecipazione o all'indirizzo di posta elettronica certificata (P.E.C.) indicato nella domanda di partecipazione ovvero all'indirizzo di posta elettronica certificata (P.E.C.) risultante dal Registro C.C.I.A.A..

In ordine alla veridicità delle dichiarazioni, la Provincia di Cremona si riserva di procedere, anche a campione, a verifiche d'ufficio.

17. CONSENSO AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

L'impresa partecipante esprime il consenso al trattamento dei propri dati personali ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196. A tal fine si informa che:

- a) il trattamento dei dati che riguardano l'impresa interessata ha finalità di:
 - 1. gestire le informazioni necessarie all'eventuale instaurazione di un rapporto contrattuale con la Vs. Impresa;
 - 2. eseguire gli obblighi derivanti dal contratto;
 - 3. adempiere ad obblighi di legge, regolamenti e normative comunitarie;
- b) in relazione alle indicate finalità, il trattamento dei dati personali avviene mediante strumenti manuali, informatici e telematici;
- c) il conferimento dei dati è obbligatorio per quanto concerne l'adempimento di obblighi legali e contrattuali, pertanto l'eventuale rifiuto, sia esso totale o parziale, a conferire i dati o a trattarli, potrà comportare l'impossibilità per la Provincia di Cremona di instaurare rapporti contrattuali o di proseguire l'esecuzione di quelli già in corso;
- d) ove il mancato conferimento o il mancato consenso al trattamento concerna dati non riconducibili all'adempimento degli obblighi legali o contrattuali, la Provincia di Cremona valuterà di volta in volta quali determinazioni adottare in relazione all'importanza per la Provincia di Cremona stessa dei dati non conferiti, o per il cui trattamento non sia prestato il consenso;
- e) i dati potranno essere comunicati a:
 - 1. professionisti;
 - 2. istituti di credito;
 - 3. imprese di assicurazione;
 - 4. società partecipate;
 - 5. società di servizi;
- f) relativamente ai dati medesimi l'impresa interessata può esercitare i diritti di cui al D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196;
- g) titolare del trattamento è la Provincia di Cremona.

18. ELENCO ALLEGATI

Allegato 1 fac-simile della domanda di partecipazione

Allegato 2 - fac-simile della dichiarazione sostitutiva

Allegato 3 - fac-simile di offerta economica

Allegato 4 - Principali Termini e Condizioni del Fondo

Allegato 5 - Schema di contratto

Allegato 6 - Accordo di riservatezza

Allegato 7 - Informazioni sul Patrimonio Immobiliare

Allegato 8 - Elenco immobili

Allegato 9 – Dati sui rapporti di locazione e di concessione relativi agli immobili di fascia A occupati da soggetti diversi dalla Provincia di Cremona

IL Dirigente del Settore Appalti e Legale
(avv. Rinalda Bellotti)