QUESITI E RISPOSTE DAL N. 2 AL N. 11

QUESITO N. 2

Bando di Gara – sez II punto 2 e Disciplinare di Gara – punto 10 b

Vi chiediamo di motivare l'omessa indicazione sia nel Bando di Gara (punto 2 della Sezione II) che nel Disciplinare di Gara (punto 10 b), dell'importo contrattuale o entità dell'appalto posto a base d'asta.

Inoltre, il calcolo della base d'asta effettuato secondo gli elementi contenuti nel disciplinare di gara (ovvero commissione di gestione pari allo 0,5%, valore stimato del patrimonio immobiliare ca. € 70 mln e durata del fondo pari a 15 anni) confligge con l'importo che si ottiene considerando la cauzione definitiva (indicata in Euro 750.000) che, come previsto dall'art. 113 d. lgs. 163/2006, dovrebbe essere pari al 10% dell'importo contrattuale a base d'asta. Sulla base di tali dati, infatti, l'importo della cauzione definitiva dovrebbe essere pari ad € 525.000 (e non a € 750.000). La cauzione risulterebbe pari ad € 750.000 ove il valore stimato del patrimonio immobiliare fosse pari ad Euro 100 mln.

Considerato che l'importo della cauzione definitiva non può essere fissato dalla stazione appaltante in misura superiore a quella prevista dall'art. 113 del d. lgs. 113/2006, si richiede di chiarire quale sia il quantitativo dell'appalto da considerare a base d'asta.

RISPOSTA AL QUESITO N. 2

Si precisa che la procedura in argomento ha per oggetto servizi finanziari; in quanto esclusi dall'applicazione del d.lgs. n. 163/2006, il medesimo si applica limitatamente alle parti espressamente richiamate dal bando di gara. Ne consegue che l'art. 113, d.lgs. n. 163/2006 si applica unicamente con riferimento alle modalità mediante le quali la cauzione deve essere prestata. Si conferma che l'importo della cauzione definitiva è pari ad Euro 750.000,00.

QUESITO N. 3

Disciplinare di Gara: Allegato 2 - Dichiarazione sostitutiva

Nell'epigrafe di cui alla dichiarazione sostitutiva (Allegato 2) viene richiesto di indicare in quale forma la SGR partecipa alla procedura di gara. Tra le varie opzioni, viene probabilmente omessa per dimenticanza l'opzione "*gli imprenditori individuali, anche artigiani, le società commerciali, le società cooperative*" di cui all'art. 34 comma 1 lett. a) del D. Lgs. 163/2006. Viene richiesto pertanto di confermare che si tratta solo di una dimenticanza.

RISPOSTA AL QUESITO N. 3

Si conferma che si tratta di mera omissione e che dunque è ammessa anche la partecipazione di SGR aventi la forma prevista dall'art. 34, c. 1, lett. a), del D.lgs. n. 163/2006. Contestualmente alla pubblicazione della presente risposta, sul sito <http://www.provincia.cremona.it> viene sostituito l'allegato 2 ; viene sostituito anche l'allegato 3 al fine di correggere la medesima omissione nonché alcuni refusi .

QUESITO N. 4

Disciplinare di Gara: Allegato 2 - Paragrafo 1 - lett. m-bis

In ragione della circostanza che talune attestazioni, quale a titolo esemplificativo l'attestazione SOA, non si applicano alle società di gestione del risparmio, si richiede se è possibile eliminare dal *fac-simile* di dichiarazione sostitutiva l'attestazione del requisito di cui all'art. 38 comma 1 lett. m-bis) (mancata iscrizione nel casellario informatico per aver presentato falsa dichiarazione o falsa documentazione ai fini del rilascio della attestazione SOA).

In caso di risposta positiva, si richiede inoltre se nell'ipotesi sopra citata, o nel diverso caso in cui le risposte suggerite nel *fac-simile* di dichiarazione sostitutiva siano plurime, sia più gradito a codesta Spettabile Amministrazione Aggiudicatrice che le stesse vengano eliminate dal testo o lasciate in evidenza ma barrate nel modo seguente: ~~nei cui confronti, ai sensi dell'articolo 40, comma 9-
quater, risulta l'iscrizione nel casellario informatico di cui all'articolo 7, comma 10, per aver
presentato falsa dichiarazione o falsa documentazione ai fini del rilascio dell'attestazione SOA.~~

RISPOSTA AL QUESITO N. 4

Si precisa che è necessario rendere anche le dichiarazioni che riguardino fattispecie non applicabili al dichiarante (che renderà, dunque, dichiarazione negativa). Nel caso di risposte suggerite plurime, l'alternativa fra le opzioni indicate è rimessa alla discrezionalità del dichiarante.

QUESITO N. 5

Disciplinare di Gara - Allegato 2: Dichiarazione sostitutiva – punto 23)

Al citato punto, si chiede alla società di gestione di indicare il proprio azionariato indiretto (oltre a quello diretto). A tal proposito, si richiede cosa si intenda per azionariato indiretto. In particolare, nell'ipotesi in cui azionisti diretti della società di gestione siano solo società quotate presso Borsa Italiana – i cui relativi azionisti non esercitano, a quanto risulta, il controllo di diritto sugli azionisti diretti della società di gestione – è sufficiente indicare (i) la percentuale del flottante, nonché (ii) gli azionisti con partecipazioni superiori al 2%, come espressamente individuati, alla data di riferimento, sul sito istituzionale di Consob (www.consob.it)?

RISPOSTA AL QUESITO N. 5

Si conferma che, nell'ipotesi in cui azionisti diretti della società di gestione siano solo società quotate presso Borsa Italiana, è sufficiente indicare la percentuale del flottante e gli azionisti con partecipazioni superiori al 2%, come espressamente individuati, alla data di riferimento, sul sito istituzionale di Consob (www.consob.it).

QUESITO N. 6

Disciplinare di Gara: Allegato 4 - Caratteristiche dell'operazione e principali termini e condizioni del fondo immobiliare

Considerato che il Paragrafo 4.12 dell'Allegato 4 richiede un'informativa trimestrale della SGR avente ad oggetto, inter alia, "*l'evidenza di eventuali emolumenti del management*", si richiede di confermare che per "*eventuali emolumenti*" si intende esclusivamente specifici emolumenti variabili percepiti dal *management* connessi e correlati alle *performance* ed ai risultati del fondo, e non il complesso degli emolumenti percepiti dal *management* che, evidentemente, è parametrato considerando l'intera massa gestita dalla società oltre ad ulteriori responsabilità.

RISPOSTA AL QUESITO N. 6

Si conferma che, in relazione ai contenuti dell'informativa trimestrale della SGR previsti dal Paragrafo 4.12 dell'Allegato 4, per "*eventuali emolumenti*" si intendono esclusivamente gli specifici emolumenti variabili percepiti dal *management* connessi e correlati alle *performance* ed ai risultati del fondo.

QUESITO N. 7

Disciplinare di Gara: Dichiarazione sostitutiva - Allegato 4 Modello 4A - Art. 38 d. lgs. 163/2006

Le attestazioni dei requisiti di cui all'art. 38 comma 1 lett. b) e c) devono essere rese personalmente anche dagli amministratori muniti di poteri di rappresentanza, dal direttore tecnico, e dal socio unico persona fisica, ovvero dal socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci.

Poiché la norma, nel caso di socio unico espressamente specifica che deve trattarsi di persona fisica, mentre (in caso di società con meno di quattro soci) omette la medesima precisazione con riferimento al socio di maggioranza, si richiede a codesta Spettabile Amministrazione Aggiudicatrice se, in conformità a quanto già espresso dall'Autorità di Vigilanza dei Contratti Pubblici con determinazione n. 1 del 16 maggio 2012, la dichiarazione di attestazione del requisito (sempre nell'ipotesi di società con meno di 4 soci) debba essere rilasciata solo dal – e pertanto l'accertamento del requisito debba essere condotto solo con riferimento al – socio di maggioranza persona fisica, ove esistente, e non dal socio di maggioranza persona giuridica.

Ove diversamente l'attestazione dovesse essere rilasciata anche dal socio di maggioranza persona giuridica, la medesima dichiarazione dovrà essere rilasciata dagli amministratori muniti di poteri di rappresentanza e dal direttore tecnico della persona giuridica medesima?

RISPOSTA AL QUESITO N. 7

Si conferma che, ai fini delle dichiarazioni riguardanti il possesso dei requisiti di cui all'art. 38 comma 1 lett. b) e c), nel caso di società con meno di 4 soci la dichiarazione di attestazione del requisito va rilasciata solo dal socio di maggioranza persona fisica, ove esistente, e non dal socio di maggioranza persona giuridica.

QUESITO N. 8

Disciplinare di gara - Allegato 5 "schema di contratto" art. 11:

Considerato che l'art. 11 dell'allegato 5 "schema di contratto" recita che "sono a carico della SGR tutti gli oneri tributari e le spese contrattuali ad eccezione di quelli che fanno carico alla Provincia per legge" e che l'allegato 4 – par 4.8.1 prevede espressamente che è a carico del fondo (ndr. e non dei suoi partecipanti o della SGR) "qualsiasi onere fiscale posto per legge a carico del Fondo Immobiliare o il cui presupposto sia collegato al patrimonio o alle attività del Fondo Immobiliare", oltre che "l'imposta di registro sui canoni di locazione (salva la quota di detta imposta a carico della parte conduttrice)", si richiede se è corretto interpretare l'art. 11 dell'allegato 5 "schema di contratto" nel seguente modo: sono a carico della SGR tutti gli oneri tributari e le spese contrattuali derivanti dalla sottoscrizione del contratto, ad eccezione di (i) quelli indicati nel documento allegato 4 - art. 4.8.1, nono alinea e decimo alinea lett. h) (da intendersi a carico del fondo) e (ii) di quelli che fanno carico alla Provincia di Cremona per legge.

RISPOSTA AL QUESITO N. 8

Si conferma che l'art. 11 dello schema di contratto si riferisce unicamente agli oneri tributari e alle spese attinenti il contratto, fermo restando il riparto degli oneri, tra il fondo e la SGR, disciplinato dall'art. 4.8.1 dell'Allegato 4.

Chiarimenti generali:

QUESITO N. 9

Elaborazione della strategia del Fondo (IMU)

Si richiede di chiarire se gli immobili oggetto di apporto/compravendita, una volta conferiti al Fondo e con contratto di locazione sottoscritto con la Provincia di Cremona o con altri enti pubblici, non saranno soggetti al pagamento dell'IMU.

RISPOSTA AL QUESITO N. 9

In relazione alle disposizioni normative in materia, ai sensi dell'art. 13, co. 1 del DL 201/2011 e dell'art. 9 del D.Lgs. n. 23/2011, allo stato attuale, si ritiene che gli immobili oggetto di apporto al fondo, una volta conferiti a quest'ultimo, siano soggetti ad IMU.

QUESITO N. 10

Elaborazione della strategia del Fondo (imposta ipocatastale)

Al fine di assumere nel *business plan* preliminare l'impatto fiscale dell'operazione, si chiede di chiarire se la compravendita e l'apporto degli immobili di proprietà della Provincia di Cremona sono operazioni soggette al pagamento dell'imposta ipocatastale.

RISPOSTA AL QUESITO N. 10

Ai sensi dell'art. 9 del DL 35/2001 e dell'art. 7 della tabella allegata al DPR n. 131/1986 ed in relazione a quanto indicato nella Circolare n. 47/E del 2003 dell'Agenzia delle Entrate, si ritiene che la compravendita e l'apporto degli immobili di proprietà della Provincia di Cremona sono operazioni soggette al pagamento delle imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di €. 516,46 ciascuna.

QUESITO N. 11

Documentazione amministrativa

Si richiede di confermare che l'Allegato 4 "Caratteristiche dell'operazione e principali termini e condizioni del fondo immobiliare" e l'Allegato 5 "Schema di contratto" del Disciplinare di Gara, non rientrano nel set dei documenti da sottoscrivere dal legale rappresentante e da allegare alla Documentazione amministrativa richiesta dal Disciplinare di Gara.

RISPOSTA AL QUESITO N. 11

Si conferma.