

BANDO DI GARA (CIG 451459272B) RETTIFICATO

[Testo coordinato con le rettifiche di cui all'avviso pubblicato su GURI 130 del 07/11/2012]

SEZIONE I: AMMINISTRAZIONE AGGIUDICATRICE

I.1) DENOMINAZIONE, INDIRIZZI E PUNTI DI CONTATTO

Denominazione ufficiale: Novello S.p.a. – società di trasformazione urbana in forma abbreviata S.T.U.
Novello

Indirizzo postale: Piazza del Popolo, n. 10, c/o Comune di Cesena, 47521 – Cesena (FC)

Punti di contatto: Amministratore Unico - Edoardo Preger – tel: 3355240750

Collaboratore dell'A.U. – Gian Luigi Aprile – tel: 3332222585

www.comune.cesena.fc.it/stunovellobandosgr

I.2) TIPO DI AMMINISTRAZIONE AGGIUDICATRICE E SETTORI DI ATTIVITA'

Società con socio unico Comune di Cesena – società sottoposta ad attività di direzione e coordinamento del Comune di Cesena

Autorità locale

SEZIONE II: OGGETTO DEL BANDO

II.1) DESCRIZIONE

II.1.1. Denominazione conferita al Bando dall'Amministrazione Aggiudicatrice

Selezione di una Società di Gestione del Risparmio ("SGR") per la strutturazione, costituzione e successiva gestione di un fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso riservato ad investitori qualificati da istituirsi ai sensi dell'art.12-bis del D.M.24 maggio 1999 n.228 e successive modifiche ed integrazioni, avente le caratteristiche richiamate dal Piano Nazionale di Edilizia Abitativa cui al DPCM del 16 luglio 2009 (Sistema Integrato dei Fondi Immobiliari).

II.1.2. Tipologia di affidamento

Appalto pubblico categoria di Servizi n.6 CPV 66140000-1

II.1.3. Breve descrizione dell'affidamento

La selezione di una SGR per la strutturazione, costituzione e gestione di un Fondo Immobiliare c.d. di Social Housing (di seguito anche "il Fondo") da candidare all'investimento da parte del Sistema Integrato dei Fondi Immobiliari di cui all'art. 11 del DPCM del 16 luglio 2009.

Il Fondo sarà dedicato prioritariamente all'incremento ed alla valorizzazione del Patrimonio di edilizia "sociale" prioritariamente nel Comune di Cesena mediante lo sviluppo di aree pubbliche, ed eventualmente anche private, come meglio descritte dall'allegato sub A "Informazioni sul Lotto".

Il soggetto affidatario sarà chiamato al perfezionamento del Contratto redatto secondo lo "Schema di

Contratto” allegato C per l’esecuzione delle fasi di strutturazione, costituzione e gestione del Fondo.

La fase di strutturazione, propedeutica per il prosieguo delle fasi successive, include l’avvio dell’iter istruttorio al Fondo Investimenti per l’Abitare (di seguito anche “**FIA**”) istituito e gestito da CDP Investimenti SGR aggiudicataria del Bando emanato dal Ministero delle Infrastrutture e Trasporti in attuazione dell’art.11 del su citato DPCM, al fine di raccoglierne l’impegno vincolante, fino al massimo del 40% dell’equity o altra soglia stabilita dalla normativa vigente, alla sottoscrizione in denaro di quote del Fondo.

La fase di istituzione, così come l’apporto delle Aree di proprietà e/o nella disponibilità del Comune di Cesena (di seguito anche “Il Comune”), saranno subordinati al su indicato impegno alla sottoscrizione in denaro da parte del FIA, e/o da altri investitori qualificati, nonché al reperimento del capitale di debito, fino a concorrenza dell’equity e del credito necessari alla sostenibilità economico-finanziaria del Fondo; il Patrimonio del Fondo si formerà quindi, in sede di prima o successive emissioni delle quote, mediante apporto di beni immobili da parte del Comune di Cesena (come meglio descritti nell’allegato sub A) e sottoscrizioni in denaro e/o in natura da parte di altri Investitori Qualificati.

La fase di gestione avverrà nel rispetto del Regolamento di Gestione, delle ipotesi di Business Plan e degli indirizzi degli organi deputati alla *governance* del Fondo.

II.1.4. Entità dell’Appalto

L’importo dell’Appalto è stimato in euro 5.850.000,00 (cinquemilionioottocentocintamila/00) pari alla sommatoria delle commissioni complessivamente riconosciute alla Società di Gestione del Risparmio aggiudicataria del Bando.

Tale importo è stato calcolato applicando le percentuali commissionali poste a base di gara per un periodo complessivo di gestione del Fondo di 15 anni ed in particolare:

- La commissione annua di gestione (management fee) è stata calcolata sul valore medio stimato degli Attivi di periodo detenuti dal Fondo e prevede sempre un compenso minimo annuo riconosciuto alla Società di Gestione, il compenso minimo annuo sarà oggetto di rivalutazione annua in base all’indice ISTAT FOI;
- La commissione per la gestione ed il coordinamento delle attività di sviluppo (development fee) è stata calcolata sul totale stimato dei costi di realizzazione delle opere escluso il valore di apporto del terreno;
- La commissione di successo (success fee) è stata calcolata sul totale stimato dell’equity sottoscritto.

		IMPORTO MASSIMO A BASE DI GARA	
VALORE ANNUO MEDIO DEGLI ATTIVI STIMATO € 35.000.000,00	MANAGEMENT FEE 0,80%	€ 280.000,00 TOTALE 15 ANNI	€ 4.200.000,00
	COMMISSIONE ANNUA MINIMA	€ 280.000,00	
COSTO COMPLESSIVO STIMATO € 70.000.000,00	DEVELOPMENT FEE 2%		€ 1.400.000,00
EQUITY COMPLESSIVO STIMATO € 25.000.000,00	SUCCESS FEE 1%		€ 250.000,00
IMPORTO STIMATO DELL’APPALTO			€ 5.850.000,00

II.1.5. Termine di Esecuzione

12 mesi dall'aggiudicazione, il termine si riferisce alla conclusione della fase di istituzione del Fondo.

SEZIONE III: INFORMAZIONI DI CARATTERE GIURIDICO, ECONOMICO, FINANZIARIO E TECNICO

III.1) CONDIZIONI DI PARTECIPAZIONE

III.1.1. Requisiti di Partecipazione

I Concorrenti alla gara dovranno a pena di esclusione:

- α. Essere titolari dell'autorizzazione all'esercizio di gestione collettiva del risparmio di cui all'art.34 del D.lgs n.58/1998 ("T.U.F").
- β. Essere iscritti all'apposito Albo di cui all'art.35 del T.U.F.
- χ. Essere in regola con il versamento del contributo di Vigilanza (ultimo dovuto) ai sensi dell'art.40 L.724/94.
- δ. Avere il possesso dei requisiti di cui all'art.38 D.Lgs 163.

Il possesso dei requisiti richiesti potrà essere certificato in sede di offerta da dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 445/2000 fermo restando l'obbligo di presentare la documentazione comprovante in sede di verifica prima dell'aggiudicazione definitiva.

Nel caso di concorrenti consorziati o raggruppati, costituiti o costituendi nel rispetto di quanto previsto dal Testo Unico Finanza e dal Regolamento di Banca d'Italia del 14 aprile 2005, il possesso dei requisiti di ordine generale e di idoneità professionale di cui alle precedenti lettere, devono essere posseduti da tutte le imprese componenti il raggruppamento o il consorzio.

III.1.2. Capacità economica e finanziaria

Le SGR partecipanti, a pena di esclusione, devono certificare la propria conformità alle condizioni di adeguatezza patrimoniale di cui al Provvedimento di Banca d'Italia del 14 aprile 2005 a mezzo dichiarazione del legale rappresentante debitamente autenticata.

III.1.3. Capacità tecnica

I partecipanti, a pena di esclusione, devono:

- a. Avere in gestione mediante uno o più Fondi Immobiliari, al momento della partecipazione al Bando e da almeno 3 anni, un patrimonio immobiliare il cui valore dell'attivo sia almeno pari a 300.000.000€ (trecentomilioni/00);
- b. Aver istituito ed avviato l'operatività, al momento della partecipazione al Bando, di uno o più Fondi immobiliari che nel corso degli ultimi 3 anni abbia sostenuto costi immobiliari pari ad almeno 50.000.000€ (cinquantamiloni/00) per lo sviluppo di iniziative edilizie (si intendono i costi quali demolizione, ristrutturazione, costruzione o ricostruzione)

I partecipanti in sede di gara invieranno delle schede sintetiche dichiarative, sottoscritte dal legale rappresentante, relative ai Fondi immobiliari in gestione da cui risultino: tipologia di Fondo, politica di investimento, GAV, NAV, IRR obiettivo e consuntivo, percentuale leva finanziaria etc.

Nel caso di concorrenti consorziati o raggruppati, costituiti o costituendi, i requisiti di cui alle lettere a) e b), potranno essere soddisfatti cumulativamente dal consorzio o dal raggruppamento. In tale ultimo caso, entrambi i suddetti requisiti dovranno essere posseduti in misura maggioritaria e, comunque, in misura pari almeno al 60% (sessanta per cento) di quanto richiesto dalla capogruppo/mandataria e nella misura minima del 10% da ciascuna impresa mandante.

La verifica delle dichiarazioni potrà avvenire mediante richiesta di presentazione dei prospetti contabili di riscontro.

III.2) CONDIZIONI RELATIVE ALL'APPALTO

III.2.1. Cauzioni e garanzie richieste

- L'offerta dei concorrenti dovrà corredata a pena di esclusione:

a) da una cauzione provvisoria, valida per 180 (centottanta) giorni dalla data di scadenza della presentazione delle offerte, pari al 2% (due per cento) del valore a base di gara, al netto d'IVA, costituita con le modalità e nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 75 del D.Lgs. 12 aprile 2006, n.163 (il "Codice"), eventualmente ridotta del 50% (cinquanta per cento) per gli operatori economici in possesso delle certificazioni di cui all'articolo 75, comma 7, del Codice, debitamente documentate nel rispetto di quanto ivi previsto; tale cauzione sarà svincolata automaticamente al momento della sottoscrizione del Contratto (allegato sub C) ai sensi dell'art. 75, comma 6, del Codice.

Nel caso di concorrenti consorziati o raggruppati, costituiti o costituendi, la cauzione provvisoria dovrà, a pena di esclusione, essere presentata dall'impresa capogruppo/mandataria - od indicata come tale - ed intestata a tutte le imprese partecipanti al raggruppamento o al consorzio. In tal caso l'eventuale riduzione del 50% sarà possibile solo se tutte le imprese sono in possesso delle certificazioni di cui all'articolo 75, comma 7, del Codice, debitamente documentate nel rispetto di quanto ivi previsto.

b) dall'impegno di un fideiussore a rilasciare la cauzione definitiva di cui all'art. 113 del Codice per l'esecuzione del Contratto, qualora l'offerente risultasse affidatario.

Il soggetto aggiudicatario, all'atto della stipula del contratto, dovrà prestare una cauzione definitiva ai sensi dell'art.113 del Codice, da presentare secondo le modalità ivi disciplinate .

Tale cauzione sarà svincolata nel rispetto dell'art. 113, comma 3, del Codice.

III.2.2. Tipo di procedura

Procedura aperta

III.2.3. Criteri di aggiudicazione

Offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi del D.lgs 163/2006 ed in base a quanto stabilito nel disciplinare di gara.

III.2.4 Termine ultimo per la presentazione delle offerte

Giovedì 20 dicembre 2012, alle ore 12:00

SEZIONE IV: ALTRE INFORMAZIONI

La pubblicazione del presente bando non costituisce offerta al pubblico ex art.1336 codice civile né sollecitazione al pubblico risparmio ai sensi del D.lgs 58/98.

Allegati al presente bando sono:

- Informazione sul Lotto (Allegato A)
- Disciplinare di gara (Allegato B)
- Schema di Contratto (Allegato C)
- Modulo di ammissione alla Gara e dichiarazioni (Allegato D)

SEZIONE V: PROCEDURE PER IL RICORSO

V.1.1 Organismo responsabile delle procedure per il ricorso

Tribunale Regionale Amministrativo Regionale dell'Emilia Romagna sede di Bologna, Via Strada Maggiore n. 53 20090 Bologna (BO)

V.1.2 Presentazione del ricorso

Gli atti della presente procedura sono impugnabili mediante ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale per l'Emilia Romagna, Sede di Bologna entro il termine di 30 (trenta) giorni (cfr. artt. 119, comma 1, lett. a) e 120) del D.Lgs. 2 luglio 2010, n. 104).