

ALLEGATO C)

SCHEMA DI CONTRATTO

PER LA STRUTTURAZIONE, COSTITUZIONE E GESTIONE DEL FONDO IMMOBILIARE "NOVELLO"

(ferme restando le condizioni di cui al Bando ed al Disciplinare di Gara, il presente Contratto potrà essere suscettibile di integrazioni e modifiche all'atto del perfezionamento in base alle offerta presenta dall'Aggiudicatario)

in relazione all'esperimento del procedure di cui al Bando di Gara del xx xx xxxx emanato dalla STU Novello, Società di Trasformazione Urbana soggetta alla direzione e controllo del Comune di Cesena , per la selezione di una Società di Gestione del Risparmio ("SGR") finalizzata alla 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, tra le Parti viene sottoscritto il presente **atto pubblico** (di seguito anche il **"Contratto"**) alle condizione e con le modalità di seguito descritte.

Premesso che

La STU Novello Spa (di seguito anche il **"Committente"**) ed il Comune di Cesena, quale soggetto obbligato alla sottoscrizione delle Quote di partecipazione al Fondo immobiliare mediante conferimento in natura,intendono intende procedere all'avvio delle fasi di strutturazione, costituzione e gestione di un Fondo Immobiliare chiuso riservato ad investitori qualificati da istituirsi ai sensi dell'art.12-bis del D.M. 24 maggio 1999 n.228 aventi le caratteristiche descritte dal Piano Nazionale di Edilizia Abitativa di cui all'art.11 del DPCM del 16 luglio 2009;

la Società **"Novello Spa", Società di Trasformazione Urbana** (di seguito anche **"STU Novello"**) sottoposta alla direzione ed al coordinamento del Comune di Cesena in qualità di Unico Socio, ed è stata costituita per dare attuazione al programma di riqualificazione urbana delle aree comprese nel PRU **"Novello"**.

La STU Novello in data 08.08.2010 ha emanato con procedure di evidenza pubblica un Avviso di Interesse per la ricerca di soggetti qualificati a prestare servizi di consulenza per la definizione di un Progetto di fattibilità avente l'obiettivo di strutturare un Fondo Immobiliare "locale"(di seguito anche **"il Fondo"**) di cui al succitato DPCM del 16 luglio 2009;

All'esito della gara Consorzio Nazionale CasaQualità, nell'ambito dell'incarico ricevuto, predisponava il Progetto di fattibilità e si impegnava a prestare, anche su incarico della SGR all'uopo selezionata e nell'interesse del Committente, talune attività di assistenza tecnico-sociale nelle fasi di strutturazione e sviluppo dell'iniziativa edilizia e del Progetto nel suo complesso, il tutto in coerenza con il disposto di cui all'art.3 comma 2 lett.a) della L.R. Emilia -Romagna n.6 del 30 giugno 2011 "Partecipazione ai Fondi".

La STU Novello, giusta delibera della Giunta Comunale n.162 del 6 maggio 2011, presentava una "Manifestazione di Interesse" alla Cassa Depositi e Prestiti Investimenti SGR (di seguito anche **"CPDi SGR"**) avente ad oggetto il su citato Progetto di Fattibilità;

La CDPI Sgr manifestava un interesse di massima non vincolante, indicando alcune aree di approfondimento necessarie al fine di valutare più compiutamente l'operazione, e in particolare: verifica

del disagio abitativo e delle capacità di assorbimento del mercato locale, analisi del business plan dell'iniziativa e della coerenza con gli obiettivi di rendimento del FIA, evidenza di potenziali investitori e finanziatori, analisi di eventuali meccanismi di protezione per il rendimento di sottoscrittori finanziari.

Con delibera del Consiglio comunale n.38 del 10 maggio 2012 veniva:

- approvato l'avvio dell'iter finalizzato all'apporto delle aree di proprietà del Comune di Cesena nel Comparto 1 del PRU Novello oltre talune superfici di trasformazione residenziale extracomparto , così come meglio descritte nel bando di gara, ad un Fondo immobiliare di housing sociale istituito ai sensi del DPCM del 16 luglio 2009;
- Autorizzata la STU Novello a porre in essere le procedure di evidenza pubblica per la selezione di una Società di Gestione del Risparmio deputata alla costituzione e gestione del Fondo di cui sopra secondo i criteri approvati dalla delibera della giunta del comune di Cesena n.192 del 19 giugno 2012.

La (°) Società di Gestione del Risparmio, società costituita e operante secondo la legge italiana, con sede legale in _____, via _____, capitale sociale deliberato e sottoscritto di Euro _____, interamente versato, iscritta nel Registro delle Imprese di _____ al numero _____, codice fiscale e partita IVA n. _____, autorizzata all'esercizio del servizio di gestione collettiva del risparmio ed iscritta al n. _____ dell'Albo ex art. 35, 1° comma del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 (il **TUF**), è risultata aggiudicataria a seguito di procedura di evidenza pubblica del predente "Contratto" (di seguito anche l'"**Affidatario**").

Tutto ciò premesso si conviene e si stipula quanto segue:

1. Premesse e Allegati

Le Premesse e gli allegati sono parte integrante del presente Contratto così come la documentazione di Gara proposta dall'Affidatario, il Disciplinare ed il Bando di Gara ed i relativi allegati.

2. Oggetto del Contratto

Il Committente conferisce alla SGR, che accetta, il presente incarico teso all'avvio *(i)* delle attività necessarie alla strutturazione ed alla *(ii)* successiva costituzione e gestione del Fondo Immobiliare di cui in premesse.

L'incarico si svolgerà secondo le seguenti FASI:

FASE I "strutturazione"

E' rappresentata da quelle attività propedeutiche alla strutturazione del Fondo ed alla verifica di tutte le ipotesi poste a suo fondamento.

Tale Fase avrà l'obiettivo principale di avviare l'iter istruttorio da parte del **FIA**, Fondo Investimenti per l'Abitare, per consentire a quest'ultimo di valutare l'opportunità di investimento nel Fondo "locale" tramite sottoscrizione di Quote esclusivamente per cassa.

La metodologia di svolgimento di tale fase ed il relativo crono programma, è contenuta nella relazione presentata dall'Offerente in conformità del punto 5.2 del Disciplinare di Gara.

La SGR affidataria, nello svolgimento di tale FASE I così come nelle successive, come di seguito rappresentate, , si coordinerà con la STU Novello e con il Consorzio Nazionale CasaQualità al fine di poter

formulare una proposta di investimento condivisa e coerente con gli obiettivi dell'iniziativa e con le linee guida fornite dalla CDPI SGR ed in particolare per:

- La stesura definitiva del business plan e la sua sostenibilità nel complesso;
- Il contenuto del Regolamento di gestione del Fondo;
- Il Progetto di gestione socio-immobiliare dell'iniziativa;
- La definizione dell'iter concessorio dell'iniziativa;
- L'attuazione del Progetto urbanistico.

La FASE I si concluderà con la delibera favorevole del FIA alla fase istruttoria.

FASE II "costituzione"

Concerne l'insieme di attività finalizzate alla costituzione del Fondo Immobiliare ed all'avvio dell'operatività del servizio di gestione da parte della SGR.

La metodologia di svolgimento di tale fase ed il relativo crono programma, è contenuta nella relazione presentata dall'Offerente in conformità del punto 5.2 del Disciplinare di Gara.

In ogni caso, a norma del Disciplinare di Gara, l'apporto dei beni da parte del Comune sarà subordinato:

- a. all'impegno vincolante di investitori qualificati/istituzionali alla sottoscrizione di Quote per cassa fino al raggiungimento dell'equity necessario alla sostenibilità economico-finanziaria del Fondo;
- b. alla positiva istruttoria da parte di un Ente Creditizio per l'erogazione del capitale di debito, se necessario.
- c. Per ciò che concerne le superfici residenziali destinate ad ERS collocate all'interno di comparti perequativi sottoposti a Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata, all'effettiva disponibilità delle stesse da parte del Comune.

FASE III "gestione"

E' rappresentata dalla attività di gestione del Fondo a cura della SGR a norma di quanto previsto dal Regolamento di Gestione e dal Business Plan sottoscritti per accettazione dagli Investitori.

3. Tempi di esecuzione

I termini di esecuzione sono esplicitati nel Bando di Gara per la conclusione della fase di strutturazione fino alla costituzione del Fondo, mentre sono disciplinati dal Regolamento di gestione del Fondo (durata del Fondo) per la Fase di gestione.

Il contratto potrà essere prorogato nella seconda fase sulla base di un provvedimento espresso dal Committente in relazione all'esigenza dello stesso e comunque per motivi di pubblico interesse, o per comprovate cause di forza maggiore non imputabili alla volontà dell'Affidatario.

La proroga del contratto è disposta dal Committente per un periodo massimo di 12 mesi, senza che l'Affidatario possa sollevare eccezioni e/o pretendere indennità, mediante comunicazione scritta inviata allo stesso con un preavviso di almeno un (1) mese rispetto alla scadenza naturale del contratto medesimo.

La proroga costituisce estensione temporale limitata del contratto relativo al presente appalto e con essa non possono essere introdotte nuove condizioni nel contratto medesimo.

4. Impegni del Committente

Il Committente si obbliga a:

- fornire all’Affidatario tempestivamente, copia di tutti i documenti che fossero ritenuti dallo stesso rilevanti per lo svolgimento dell’incarico e, in particolare, di quelli necessari a consentire allo stesso un corretto espletamento delle prestazioni oggetto del presente incarico;
- comunicare prontamente all’Affidatario qualsiasi iniziativa, variazione o evento esterno, al fine di consentire allo stesso di valutare se, quanto verificatosi, possa influenzare o meno l’espletamento delle prestazioni oggetto del presente incarico;
- il Committente metterà a disposizione dell’Affidatario il progetto urbanistico approvato mediante Accordo di programma in data 4 gennaio 2012, oltre a tutte le informazioni disponibili presso il comune di Cesena e pertinenti allo studio di fattibilità.

Il Committente e l’Affidatario fin d’ora concordano che le informazioni di carattere tecnico, economico e finanziario relative al Progetto PRU Novello oggetto del Bando di Gara, nonché eventuali tempistiche, potranno subire variazioni in relazione alla definizione dell’iter concessorio nonché alla rimodulazione delle ipotesi economiche e finanziarie poste a suo fondamento.

5. Impegni dell’Affidatario

Nello svolgimento dell’incarico di cui al presente Contratto, la SGR si obbliga, in conformità alla legge e in esecuzione delle istruzioni impartite e delle richieste effettuate dal Committente a *(i)* fornire tutte le informazioni relative allo svolgimento dell’incarico di cui al presente Contratto e *(ii)* svolgere tutta l’attività necessaria per il buon esito dell’Operazione.

In particolare l’Affidatario si impegna a mantenere vincolanti le proposte ed i contenuti di carattere tecnico ed economico così come rappresentati dalla documentazione proposta in sede di gara.

6. Obbligo di riservatezza e proprietà

L’Affidatario non potrà fornire a terzi dati ed informazioni relative al lavoro svolto, o pubblicarne i contenuti, essendo i documenti progettuali, le relazioni tecniche, e in generale la documentazione specificamente reperita e prodotta, di proprietà esclusiva del Committente.

L’Affidatario non potrà fare uso, né direttamente né indirettamente delle informazioni di cui verrà a conoscenza in relazione al mandato affidato e ciò anche dopo la scadenza del contratto.

L’Affidatario si impegna ad utilizzare i dati e le informazioni di cui sopra esclusivamente ai fini e nell’ambito delle attività previste dal contratto di affidamento del servizio e per l’adempimento degli obblighi dallo stesso derivanti.

Resta fermo che l’Affidatario potrà comunicare a terzi informazioni confidenziali nei limiti in cui ciò sia strettamente funzionale ai fini dell’espletamento del presente incarico; solo a tali fini - e sotto analogo vincolo di riservatezza in capo al soggetto ricevente le informazioni – il Committente dichiara sin d’ora di autorizzare in via generale la diffusione di informazioni confidenziali;

L’Affidatario è espressamente autorizzato a rivelare ogni informazione conosciuta ed a produrre ogni documento connesso agli affari e all’attività del Committente in adempimento ad eventuali obblighi di comunicazione e/o a richieste di informazioni provenienti da pubbliche autorità o da organismi di controllo, oltre che nei casi in cui sia tenuto e/o autorizzato per legge a rivelare tali informazioni.

Il Committente riconosce che tutte le opinioni e/o pareri (scritti od orali) resi dall’Affidatario nell’espletamento del presente incarico e in relazione allo stesso sono intesi solamente a beneficio e uso del Committente (o degli eventuali diversi soggetti direttamente interessati). Il Committente, pertanto, si impegna a che dette opinioni e/o pareri non vengano utilizzati per altro scopo, riprodotti, diffusi o citati in alcun modo, senza il preventivo consenso scritto dell’Affidatario.

In parziale deroga a quanto sopra, ciascuna Parte potrà autorizzare l’altra a pubblicizzare il Progetto e/o a rilasciare interviste e dichiarazioni ai *mass media* aventi ad oggetto il Progetto stesso, previa condivisione tra le Parti dei principali contenuti oggetto di comunicazione.

7. Corrispettivi e garanzie

Il corrispettivo relativo all’esecuzione dell’incarico è pari a quanto indicato dall’Affidatario in sede di offerta economica alla gara di appalto secondo le modalità contemplate dal Disciplinare di Gara;

Le modalità dei pagamenti saranno disciplinate dal Regolamento di Gestione del Fondo Immobiliare che dovrà essere approvato dal Consiglio di Amministrazione della SGR affidataria in conformità dei Requisiti Minimi prevista dal Bando di Gara.

L’Affidatario si assume tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all’art.3 della legge 13 agosto 2010 n.136 e successive modifiche.

L’Affidataria, con la sottoscrizione del presente atto rilascia fideiussione ai sensi e con le modalità di cui all’art.113 del Codice dei contratti pubblici.

8. Risorse umane impegnate nell’esecuzione delle prestazioni oggetto del contratto

L’Affidatario, fatta salva ed impregiudicata la podestà di conferire delega a professionisti per singoli adempimenti, come pure ogni più ampia facoltà di organizzazione interna che si rendesse necessaria, si avvarrà nell’espletamento del presente incarico delle risorse indicate nell’offerta tecnica presentata in sede di Gara.

9. Divieto di cessione del contratto / penali

E’ vietato all’Affidatario cedere o subappaltare in tutto o in parte il servizio.

Non sono considerate cessioni, ai fini del presente appalto, le modifiche di sola denominazione sociale o di ragione sociale o di cambiamento di sede, purché il nuovo soggetto venga espressamente indicato

subentrante nel contratto in essere con l'amministrazione appaltante. Nel caso di trasformazione di impresa, fusioni o scissioni societarie, il subentro nel contratto deve essere prioritariamente autorizzato dal Committente, che può esprimersi a propria discrezione; in caso di mancata autorizzazione, l'Affidatario resta obbligato alla completa esecuzione delle prestazioni.

In relazione all'esecuzione del presente appalto, con riferimento agli obblighi specifici e generali in esso determinati per l'Affidatario, qualora lo stesso non li adempia in tutto o in parte per cause addebitabili alla sua responsabilità, il Committente procederà all'escussione della fideiussione allegata al presente contratto.

10. Impegni del Comune

Il Comune a mezzo legale rappresentante interviene al presente atto per assumersi gli obblighi di conferimento di terreni di cui alle "premesse" ed all'art.2 "fase costituzione"

11. Risoluzione

Salvo quanto previsto al punto 3. "termini di esecuzione" il presente contratto sarà risolto di fatto qualora entro il termine di 12 mesi dalla data del perfezionamento non si addiverrà alla costituzione del Fondo.

Le eventuali spese rimarranno a carico della Parte che le ha sostenute senza pretese alcune da parte dell'Affidatario.

12. Foro e controversie

La risoluzione delle controversie relative a diritti soggettivi derivanti dall'esecuzione del contratto relativo al presente appalto può essere definita fra le parti, avvalendosi di quanto stabilito dall'art. 239 del codice dei contratti pubblici, mediante transazione ai sensi dell'art. 1965 del codice civile.

La transazione deve avere forma scritta, a pena di nullità.

La risoluzione delle controversie inerenti l'esecuzione del contratto relativo al presente appalto, non rimediabili mediante transazione, è devoluta alla competenza del Foro di Forlì-Cesena, con esclusione della competenza arbitrale.

E' comunque fatta salva la devoluzione esclusiva al giudice amministrativo di tutte le controversie riferibili alla fattispecie ed ai casi individuati di cui all'art. 120 del D. Legsl. 02 /07 /2010 n. 104.

13. Trattamento dei dati personali nell'esecuzione del contratto

Ai sensi del D.Lgs 196/2003 il committente è designato quale Responsabile del trattamento dei dati personali, non esclusi quelli sensibili e/o giudiziari, che saranno raccolti in relazione all'espletamento delle attività inerenti il presente appalto di servizi e si obbliga a trattare i dati esclusivamente al fine dell'esecuzione dello stesso. Il Responsabile, così designato, procederà al trattamento dei dati afferenti il servizio appaltato attenendosi ai principi generali e alle norme puntuali contenuti nel D.Lgs 196/2003.

L'Affidatario si impegna a trattare i dati personali eventualmente acquisiti nel corso dell'esecuzione contrattuale ai soli fini dell'espletamento dell'incarico ricevuto, adempiendo agli obblighi previsti dal Codice per la protezione dei dati personali.

14. Richiamo alla legislazione

Per quanto non sia qui contemplato, valgono le disposizioni del Codice Civile ed ogni altra disposizione di legge in materia, nonché le disposizioni legislative e regolamentari specificamente deputate a disciplinare i contratti pubblici.

I materiali prodotti in ragione della procedura di gara e del presente contratto sono di proprietà esclusiva del Committente. L’Affidatario, salvo quanto previsto al punto 6., non potrà usare per sé, né fornire a terzi dati e informazioni sui lavori oggetto del contratto o pubblicare gli stessi, in misura anche parziale, senza la preventiva autorizzazione scritta del Committente.