

**STU Novello Spa – Società di trasformazione Urbana**  
**AVVISO DI RETTIFICA E PROROGA TERMINI**  
**(Pubblicato su GURI n. 130 del 07/11/2012)**

**Oggetto: Gara a procedura aperta per la 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) – CIG 451459272B – avviso pubblicato su GURI - 5ª serie speciale n 102 del 03/09/2012**

A seguito di richieste di chiarimento e osservazioni avanzate dagli operatori interessati a partecipare alla gara, al fine di assicurare il regolare svolgimento della gara e la buona riuscita della gara stessa, si rende necessario provvedere alla modificazione e integrazione del Bando di gara, dell'allegato A "Informazioni sul Lotto" e dell'allegato B "Disciplinare di gara", nella forma pubblicata sul sito dell'Ente [www.comune.cesena.fc.it/stunovellobandosgr](http://www.comune.cesena.fc.it/stunovellobandosgr)  
 Il termine ultimo per la presentazione delle offerte è prorogato a Giovedì 20 dicembre 2012, alle ore 12:00.

Di seguito si riportano le correzioni apportate ai singoli documenti.

**RETTIFICHE APPORTATE AL BANDO DI GARA**

**SEZIONE II: OGGETTO DEL BANDO**

Al punto II.1.3. Breve descrizione dell'affidamento - secondo comma, dopo le parole Il Fondo sarà dedicato, sostituire: "in maniera prevalente" con "**prioritariamente**".

Al punto II. 1.4. Entità dell'appalto - primo comma, dopo le parole in euro, sostituire : "**3.984.005 (tremilioninovecentottantaquattromilacinque,00)**" con "**5.850.000,00 (cinquemilioniottocentocinquantamila,00)**"

Al secondo comma- punto primo,

dopo la parola valore aggiungere: "**medio**";

dopo la parola stimato togliere: "**complessivo**";

dopo la parola degli sostituire "attivi" con "**Attivi**";

dopo la parola Fondo aggiungere: "**e prevede sempre un**" ;

dopo la parola compenso aggiungere: "**minimo annuo riconosciuto alla Società di Gestione**"

Al secondo comma - punto terzo, aggiungere la seguente tabella:

			IMPORTO MASSIMO A BASE DI GARA
VALORE ANNUO MEDIO DEGLI ATTIVI STIMATO € 35.000.000,00	MANAGEMENT FEE 0,80%	€ 280.000,00	€ 4.200.000,00
		TOTALE 15 ANNI	
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

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

Al punto III. 1.1. Requisiti di partecipazione – terzo comma, dopo la parola costituendi aggiungere:

***“nel rispetto di quanto previsto dal Testo Unico Finanza e dal Regolamento di Banca d’Italia del 14 aprile 2005”.***

Al punto III. 2.4. Termine ultimo per la presentazione delle offerte sostituire “Venerdì 16 novembre 2012” con ***“Giovedì 20 dicembre 2012”.***

Immutato il resto.

#### **RETTIFICHE APPORTATE ALL’ALLEGATO A – INFORMAZIONI SUL LOTTO**

Al comma 10, alla voce 5 della tabella – Spese tecniche e accessorie 10%, aggiungere la seguente nota:

***“La percentuale prevista comprende anche l’importo di € 119.716,00 (centodiciannovemilasettecentosedici,00), quota parte dei costi sostenuti dalla STU Novello nella fase di progettazione urbanistica dell’intervento, che pertanto dovranno essere rimborsati dal Fondo Immobiliare se costituito”.***

Immutato il resto.

#### **RETTIFICHE APPORTATE ALL’ALLEGATO B – DISCIPLINARE DI GARA**

Al Capitolo 3. REQUISITI MINIMI DEL FONDO – paragrafo III, dopo la parola L’investimento, togliere: *“tipico”*;  
dopo la parola ad oggetto, aggiungere: ***“in via prioritaria”.***

Al paragrafo IX – punto 2, dopo la parola corrisposta, sostituire: *“semestralmente”* con ***“trimestralmente”.***

Dopo la parola sostenuti nel , sostituire: *“semestre”* con ***“trimestre”.***

Al paragrafo IX – punto 3, dopo la parola calcolata, sostituire *“al termine”* con ***“alla chiusura”.***

Dopo la parola corrisposta, sostituire *“in 4 rate semestrali di pari importo la prima delle quali decorrerà dalla chiusura di ciascun periodo di sottoscrizione”* con ***“in un’unica soluzione contestualmente al richiamo degli impegni”.***

Al Capitolo 4. DOCUMENTAZIONE DI GARA – al secondo comma dopo le parole dalla data di, sostituire *“scadenza”* con ***“pubblicazione”.***

Al Capitolo 5 MODALITA’ DI PRESENTAZIONE E CONTENUTO DELL’OFFERTA - al primo comma dopo le parole entro le ore 12:00 del, sostituire *“16 novembre 2012”* con ***“20 dicembre 2012”***

Al paragrafo 5.1.5:

dopo le parole Ricevuta del versamento, sostituire: *“di euro 140”* con ***“di euro 200,00”***

Al paragrafo 5.2.5:

dopo le parole Business Plan a vita intera del Fondo, sostituire: *“da cui dovrà risultare”* con *“per verificare”*;

dopo le parole la sostenibilità economico – finanziaria dell’iniziativa, togliere: *“e/o le misure correttive per il suo raggiungimento”*.

Nel secondo comma del paragrafo 5.2.5, al punto denominato “Un dettaglio di stima, di cui al precedente punto 4., dei costi a carico del Fondo ...”, dopo la voce Oneri notarili aggiungere: *“Altri costi di strutturazione”*;

Nel terzo comma, dopo le parole Il Business Plan, sostituire “sarà” con *“potrà essere”*;

Dopo la parola integrato, aggiungere: *“secondo quanto previsto dal successivo paragrafo 6.2.5”*.

Al paragrafo 5.3.1:

dopo le parole (management fee), aggiungere: *“espressa in misura percentuale e”*;

dopo le parole Banca Depositaria., aggiungere: *“Nella determinazione della commissione annua di gestione è”*;

dopo la parola sempre, aggiungere: *“riconosciuto un compenso minimo annuo (di seguito anche “compenso minimo”)”*;

dopo la parola pari, aggiungere: *“alla”*;

dopo le parole Attività del Fondo, aggiungere: *“nel”*;

dopo le parole periodo di 15 anni, aggiungere: *“Il Valore medio delle Attività del Fondo è un valore stimato dalla Stazione Appaltante (ipotizzando che circa la metà del Patrimonio verrà dismesso al termine delle costruzioni mentre la restante parte verrà gestita fino alla scadenza del Fondo) e rimarrà invariato ai fini del calcolo del compenso minimo, pertanto l’importo massimo riconoscibile per il “compenso minimo” è quello indicato nella tabella che segue. Il compenso minimo annuo come sopra determinato verrà rivalutato annualmente per l’indice ISTAT FOI.”*

Al paragrafo 5.3.1, dopo le parole dell’Equity sottoscritto, aggiungere la seguente tabella:

		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

Al Capitolo 6. CRITERI DI VALUTAZIONE DELL’OFFERTA E SVOLGIMENTO DELLA GARA

Al paragrafo 6.1.1,

dopo la parola paragrafo, sostituire “6.2” con *“5.2”*;

al criterio 6.2.5, dopo la parola paragrafo 5.2.5, sostituire: *“da cui dovrà risultare la sostenibilità economico – finanziaria dell’iniziativa e/o le misure correttive e migliorative per il suo raggiungimento”* con *“(Scenario Base)”*; e aggiungere: *“I Partecipanti potranno inoltre presentare dei Piani finanziari alternativi (c.d. Scenari Alternativi) variando le ipotesi base proposte dalla Stazione Appaltante ad eccezione delle commissioni riconosciute alla SGR che dovranno essere sempre rappresentate dall’importo massimo posto a base di gara (n.b. l’offerta tecnica del Partecipante non può contenere alcun riferimento all’offerta economica dello stesso)”*;

al subcriterio 6.2.5.01, dopo Piano Finanziario aggiungere: “ a **“scenario base”**”.

Al paragrafo 6.1.2, nella tabella relativa all’offerta economica,  
al punto 6.3.1, nella seconda colonna aggiungere: “(Il **“compenso minimo annuo”** sarà pari **al prodotto tra la percentuale offerta moltiplicata per il valore medio degli Attivi quantificato dalla Stazione Appaltante in 35.000.000,00 €)**”;  
al punto 6.3.1, nella quarta colonna sostituire “0,60%” con **“0,80%”**;  
al punto 6.3.2, nella quarta colonna sostituire “1,00%” con **“2,00%”**;  
al punto 6.3.2, nella quarta colonna sostituire “0,50%” con **“1,00%”**.

Immutato il resto.

Nel sito internet dell'Ente ([www.comune.cesena.fc.it/stunovellobandosgr](http://www.comune.cesena.fc.it/stunovellobandosgr)) è possibile scaricare i testi coordinati dei documenti rettificati.

Amministratore Unico e RUP  
Edoardo Preger