

LETTERA D'INVITO

Procedura ristretta ai sensi dell'art. 55 del D. Lgs. 12 aprile 2006, n. 163 e s.m.i., per la selezione di una società di gestione del risparmio ("SGR") deputata alla costituzione e gestione di un fondo immobiliare chiuso ("Fondo") sulla base di un conferimento iniziale da parte della Stazione Appaltante di 50.000.000,00 Euro, per la Cassa Nazionale di Previdenza ed Assistenza a favore dei Dottori Commercialisti, con sede in Roma, alla Via Mantova, 1, CIG 5022792B12.

SOMMARIO

1. PREMESSA
2. OGGETTO E DURATA DELL'APPALTO
3. ATTI DI GARA E RICHIESTE DI CHIARIMENTI
4. SOGGETTI AMMESSI ED AVVALIMENTO
5. REQUISITI SOGGETTIVI
6. MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA
7. PRECISAZIONI IN TEMA DI OFFERTE
8. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE E VALUTAZIONE DELLE OFFERTE
9. MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA
10. CAUSE ESPRESSE DI ESCLUSIONE
11. ADEMPIMENTI SUCCESSIVI E STIPULA DEL CONTRATTO
12. ACCERTAMENTI ANTIMAFIA – TRACCIABILITÀ DEI FLUSSI FINANZIARI
13. INFORMATIVA SUL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI
14. GARANZIE
15. RISOLUZIONE E RECESSO
16. SPESE, IMPOSTE E TASSE
17. CONTROVERSIE
18. ALLEGATI

1) PREMESSA

La Cassa Nazionale di Previdenza ed Assistenza a favore dei Dottori Commercialisti (di seguito "CNPADC" o "Stazione Appaltante") è un'Associazione senza scopo di lucro e non commerciale, con personalità giuridica di diritto privato, ai sensi della l. n. 537/1993, art. 1 comma 33, lettera a) n. 4 e del d.lgs. 30 giugno 1994, n. 509, qualificata organismo di diritto pubblico ai sensi dell'art. 1, co. 10-*ter* del d.l. n. 162 del 2008.

La CNPADC ha indetto una procedura ad evidenza pubblica per selezionare una società di gestione del risparmio ("SGR") cui affidare la costituzione e gestione di un fondo immobiliare chiuso ("Fondo").

L'affidamento e la successiva fase di esecuzione sono regolati dal d.lgs. 12 Aprile 2006, n. 163 e ss.mm.ii. ("Codice"), dal d.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207 e ss.mm.ii. ("Regolamento di Esecuzione"), dalle norme interne di contabilità della CNPADC e dallo schema di Regolamento allegato alla presente Lettera d'Invito.

2) OGGETTO E DURATA DELL'APPALTO

La Gara ha per oggetto la selezione di una SGR che sarà deputata all'istituzione, costituzione e gestione del Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso, denominato "Fondo Immobiliare primo RE", disciplinato dallo Schema di Regolamento approvato con delibera del 19 marzo 2013 del Consiglio di Amministrazione della Stazione appaltante, allegato alla presente lettera di invito.

La Stazione Appaltante, in particolare, selezionerà mediante procedura ristretta ex art. 55 del Codice una SGR, regolamentata ai sensi del d.lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 e ss.mm.ii. ("TUF"), e regolarmente iscritta al relativo Albo, deputata all'istituzione, costituzione e gestione di un fondo immobiliare chiuso, di cui agli artt. 12 e 12-*bis* del d.m. 24 maggio 1999, n. 228.

La SGR che risulterà aggiudicataria ("Aggiudicataria") sarà tenuta a gestire il Fondo nell'ambito del quale sarà previsto un comitato consultivo ("Comitato Consultivo"), composto da professionisti e membri di fiducia della Stazione Appaltante la cui nomina, proposta dalla SGR, dovrà ottenere l'approvazione della Stazione Appaltante stessa. Detto Comitato sarà legittimato ad esprimere pareri in linea con quanto precisato nello schema di Regolamento allegato alla presente Lettera d'Invito.

In seguito alla stipula del contratto, la Stazione Appaltante conferirà immediatamente al Fondo la somma di Euro 50.000.000,00 (Euro cinquantamiloni/00).

Il contratto avrà una durata di 30 (trenta) anni.

Gli operatori economici interessati a partecipare alla Gara dovranno possedere i requisiti di cui ai punti III.2 e III.3 del Bando.

L'aggiudicazione della Gara sarà effettuata, mediante procedura ristretta, in favore del partecipante che avrà presentato l'offerta economicamente più vantaggiosa ex art. 83 del Codice.

Così come previsto nella Sezione II.2.2 del Bando, la Stazione Appaltante si riserva di esercitare l'opzione di cui all'art. 57, co. 5, lett. b) del Codice. In tale ipotesi, la ripetizione dei servizi connessi alla gestione del Fondo potrà essere richiesta per un importo eventualmente incrementato sino a complessivi Euro 300.000.000,00 (Euro trecentomiloni/00).

A puro titolo indicativo ed ai fini dell'individuazione della soglia di cui all'art. 28 del Codice, nonché della prestazione delle garanzie sempre previste dal Codice, assumendo che le commissioni medie riconosciute alla SGR ammontino ad 1% (uno per cento) di una massa gestita sempre pari ad Euro 50.000.000,00, l'importo del contratto è stimato in Euro 15.000.000,00 (Euro quindicimiloni /00).

Il predetto importo complessivo non è vincolante per la Stazione Appaltante che non sarà responsabile verso l'Aggiudicatario in caso di mancato raggiungimento dello stesso.

Non sono ammesse varianti rispetto allo schema di Regolamento del Fondo.

3) ATTI DI GARA E RICHIESTA DI CHIARIMENTI

Tutti gli atti di gara saranno disponibili, gratuitamente, sul sito istituzionale della CNPADC, www.cnpadc.it

Le richieste di informazioni per qualsiasi chiarimento relativo alla procedura di gara, alla Lettera d'Invito o allo schema di Regolamento o riferite a quant'altro avesse relazione con la gara in questione, saranno accolte solo se trasmesse a mezzo *fax* al seguente numero 064820322, all'attenzione del Dott. Sandro Nardi o a mezzo posta elettronica al seguente indirizzo: s.nardi@cnpadc.it

Il termine ultimo per la richiesta di chiarimenti di natura tecnica o amministrativa relativi alla gara è fissato entro il 23/04/2013.

I chiarimenti verranno pubblicati, con effetto di notifica a tutte le Imprese concorrenti invitate, sul sito internet dell'CNPADC: www.cnpadc.it entro il termine di 4 (quattro) giorni lavorativi antecedenti quello stabilito per la ricezione delle offerte.

4) SOGGETTI AMMESSI ED AVVALIMENTO

Sono ammessi a presentare offerta tutti i soggetti di cui all'art. 34 del Codice, anche riuniti o consorziati o che intendono riunirsi o consorziarsi ai sensi degli artt. 34, 35, 36 e 37 del Codice, in possesso dei requisiti di cui alle Sezioni III.2 e III.3 del Bando e che abbiano, altresì, presentato valida e tempestiva richiesta di invito nelle forme ed ai sensi di quanto stabilito nel Bando.

L'istituto dell'avvalimento è ammesso nei limiti e con le modalità stabiliti ai sensi dell'art. 49 del Codice.

A tal fine, dovranno essere allegati, alla richiesta d'invito, i seguenti documenti:

a) una dichiarazione verificabile ai sensi dell'articolo 48 del Codice, attestante l'avvalimento dei requisiti necessari per la partecipazione alla gara, con specifica indicazione dei requisiti stessi e dell'impresa ausiliaria;

b) una dichiarazione circa il possesso da parte del concorrente medesimo dei requisiti generali di cui all'articolo 38 del Codice;

c) una dichiarazione sottoscritta da parte dell'impresa ausiliaria attestante il possesso da parte di quest'ultima dei requisiti generali di cui all'articolo 38 del Codice, nonché il possesso dei requisiti tecnici e delle risorse oggetto di avvalimento;

d) una dichiarazione sottoscritta dall'impresa ausiliaria con cui quest'ultima si obbliga verso il concorrente e verso la stazione appaltante a mettere a disposizione per tutta la durata dell'appalto le risorse necessarie di cui è carente il concorrente;

e) una dichiarazione sottoscritta dall'impresa ausiliaria con cui questa attesta che non partecipa alla gara in proprio o associata o consorziata ai sensi dell'articolo 34 del Codice;

f) originale o copia autentica del contratto in virtù del quale l'impresa ausiliaria si obbliga nei confronti del concorrente a fornire i requisiti e a mettere a disposizione le risorse necessarie per tutta la durata dell'appalto;

g) nel caso di avvalimento nei confronti di un'impresa che appartiene al medesimo gruppo, in luogo del contratto di cui alla lettera f) l'impresa concorrente può presentare una dichiarazione sostitutiva attestante il legame giuridico ed economico esistente nel gruppo, dal quale discendono i medesimi obblighi previsti dall'art. 49, co. 5, del Codice.

Si precisa altresì che, in conformità a quanto previsto dall'art. 49, co. 8, del Codice, non è consentito, a pena di esclusione:

a) che della stessa impresa ausiliaria si avvalga più di un concorrente;

b) che partecipino sia l'impresa ausiliaria che quella che si avvale dei requisiti.

Per tutto quanto non previsto dal Bando e dalla Lettera di Invito, si rimanda a quanto prescritto dall'art. 49 del Codice.

5) REQUISITI SOGGETTIVI

Gli Operatori saranno tenuti a dichiarare il pieno soddisfacimento dei requisiti richiesti dal Bando di Gara e dalla presente Lettera d'Invito, come di seguito specificati.

5.1) REQUISITI DI ORDINE GENERALE

In conformità a quanto previsto dall'art. 38 del Codice, non possono partecipare alla procedura di gara i soggetti:

a) che si trovano in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo, o nei cui riguardi sia in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;

b) nei cui confronti è pendente procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'articolo 3 della legge 27 dicembre 1956, n. 1423 o di una delle cause ostative previste dall'articolo 10 della legge 31 maggio 1965, n. 575; l'esclusione e il divieto operano se la pendenza del procedimento riguarda il titolare o il direttore tecnico, se si tratta di impresa individuale; i soci o il direttore tecnico se si tratta di società in nome collettivo, i soci accomandatari o il direttore tecnico se si tratta di società in accomandita semplice, gli amministratori muniti di poteri di rappresentanza o il direttore tecnico o il socio unico persona fisica, ovvero il socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci, se si tratta di altro tipo di società;

c) nei cui confronti è stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato, o emesso decreto penale di condanna

divenuto irrevocabile, oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, per reati gravi in danno dello Stato o della Comunità che incidono sulla moralità professionale; è comunque causa di esclusione la condanna, con sentenza passata in giudicato, per uno o più reati di partecipazione a un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio, quali definiti dagli atti comunitari citati all'articolo 45, paragrafo 1, direttiva CE 2004/18; l'esclusione e il divieto operano se la sentenza o il decreto sono stati emessi nei confronti: del titolare o del direttore tecnico se si tratta di impresa individuale; dei soci o del direttore tecnico, se si tratta di società in nome collettivo; dei soci accomandatari o del direttore tecnico se si tratta di società in accomandita semplice; degli amministratori muniti di poteri di rappresentanza o del direttore tecnico o del socio unico persona fisica, ovvero del socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci, se si tratta di altro tipo di società o consorzio. In ogni caso l'esclusione e il divieto operano anche nei confronti dei soggetti cessati dalla carica nell'anno antecedente la data di pubblicazione del bando di gara, qualora l'impresa non dimostri che vi sia stata completa ed effettiva dissociazione della condotta penalmente sanzionata; l'esclusione e il divieto in ogni caso non operano quando il reato è stato depenalizzato ovvero quando è intervenuta la riabilitazione ovvero quando il reato è stato dichiarato estinto dopo la condanna ovvero in caso di revoca della condanna medesima;

d) che hanno violato il divieto di intestazione fiduciaria posto all'articolo 17 della legge 19 marzo 1990, n. 55; l'esclusione ha durata di un anno decorrente dall'accertamento definitivo della violazione e va comunque disposta se la violazione non è stata rimossa;

e) che hanno commesso gravi infrazioni debitamente accertate alle norme in materia di sicurezza e a ogni altro obbligo derivante dai rapporti di lavoro, risultanti dai dati in possesso dell'Osservatorio dei contratti pubblici;

f) che, secondo motivata valutazione della stazione appaltante,

hanno commesso grave negligenza o malafede nell'esecuzione delle prestazioni affidate dalla stazione appaltante che bandisce la gara; o che hanno commesso un errore grave nell'esercizio della loro attività professionale, accertato con qualsiasi mezzo di prova da parte della stazione appaltante;

g) che hanno commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o quella dello Stato in cui sono stabiliti;

h) nei cui confronti, ai sensi del comma 1-ter, risulta l'iscrizione nel casellario informatico di cui all'articolo 7, comma 10, per aver presentato falsa dichiarazione o falsa documentazione in merito a requisiti e condizioni rilevanti per la partecipazione a procedure di gara e per l'affidamento dei subappalti;

i) che hanno commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, alle norme in materia di contributi previdenziali e assistenziali, secondo la legislazione italiana o dello Stato in cui sono stabiliti;

l) che non presentino la certificazione di cui all'articolo 17 della legge 12 marzo 1999, n. 68, salvo il disposto del comma 2;

m) nei cui confronti è stata applicata la sanzione interdittiva di cui all'articolo 9, comma 2, lettera c), del decreto legislativo dell'8 giugno 2001 n. 231 o altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione compresi i provvedimenti interdittivi di cui all'articolo 36-bis, comma 1, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248;

m-bis) 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;

m-ter) di cui alla precedente lettera b) che pur essendo stati vittime dei reati previsti e puniti dagli articoli 317 e 629 del codice penale

aggravati ai sensi dell'articolo 7 del decreto-legge 13 maggio 1991, n. 152, convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 1991, n. 203, non risultino aver denunciato i fatti all'autorità giudiziaria, salvo che ricorrano i casi previsti dall'articolo 4, primo comma, della legge 24 novembre 1981, n. 689. La circostanza di cui al primo periodo deve emergere dagli indizi a base della richiesta di rinvio a giudizio formulata nei confronti dell'imputato nell'anno antecedente alla pubblicazione del bando e deve essere comunicata, unitamente alle generalità del soggetto che ha omesso la predetta denuncia, dal procuratore della Repubblica procedente all'Autorità di cui all'articolo 6, la quale cura la pubblicazione della comunicazione sul sito dell'Osservatorio;

m-quater) che si trovino, rispetto ad un altro partecipante alla medesima procedura di affidamento, in una situazione di controllo di cui all'articolo 2359 del codice civile o in una qualsiasi relazione, anche di fatto, se la situazione di controllo o la relazione comporti che le offerte sono imputabili ad un unico centro decisionale.

Si applicano, in ogni caso, le disposizioni degli articoli 38 e 39 del d. Lgs. n. 163 del 2006 e s.m.i.

5.2) CAPACITÀ ECONOMICA E FINANZIARIA

A pena di esclusione dalla Gara, gli Operatori dovranno soddisfare il seguente requisito:

- possedere un capitale sociale interamente versato non inferiore ad Euro 2.000.000,00 (Euro duemilioni/00). In caso di riunione di imprese (nella forma di RTI, GEIE, Consorzio ex art. 34, co. 1, lett. e) del Codice), fermo restando l'obbligatorio possesso del 100% (cento per cento) del requisito da parte del raggruppamento unitamente considerato, il fatturato deve essere posseduto per almeno il 60% (sessanta per cento) dall'impresa mandataria/capogruppo. Nel caso di Consorzi ex art. 34, co. 1, lett. c) e d), il suddetto requisito dovrà essere posseduto dal Consorzio stesso.

5.3) CAPACITÀ TECNICA

A pena di esclusione dalla Gara, gli Operatori dovranno soddisfare i seguenti requisiti:

a) aver promosso l'istituzione ed avere in gestione, al momento della pubblicazione del presente Bando, almeno 3 (tre) fondi immobiliari chiusi di diritto italiano;

b) avere in gestione, alla data del 31 dicembre 2011, un totale di NAV (*Net Asset Value*) pari ad almeno € 600.000.000,00 (Euro seicentomilioni/00).

Relativamente al possesso dei requisiti, in caso di RTI o di consorzi, si precisa che i requisiti devono essere posseduti da ciascun operatore economico raggruppato o raggruppando o dal consorzio e dagli operatori economici consorziati concorrenti ovvero da ciascun operatore consorziando.

La CNPADC procederà alle verifiche di cui all'art. 48 del Codice come specificato all'art. 9 della presente Lettera d'Invito, riservandosi comunque la facoltà di procedere ai controlli sulla veridicità delle dichiarazioni dei concorrenti rilasciate in sede di gara.

6) MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA

Gli operatori invitati a partecipare alla procedura di gara dovranno spedire alla CNPADC – Cassa Nazionale di Previdenza ed Assistenza a favore dei Dottori Commercialisti – Via Mantova, 1 – 00198 ROMA (RM), entro i termini che saranno specificati in sede di invito, le loro offerte, contenute in un apposito plico chiuso con nastro adesivo o modalità equivalente, controfirmato sui lembi di chiusura, recante la dicitura: "Selezione di una società di gestione del risparmio ("SGR") deputata alla costituzione e gestione di un fondo immobiliare chiuso ("Fondo") della Cassa Nazionale di Previdenza e Assistenza a favore dei Dottori Commercialisti".

Il plico dovrà contenere, a pena di esclusione, **n. 3** distinte buste, a loro volta singolarmente chiuse con nastro adesivo o modalità

equivalente, controfirmate sui lembi di chiusura e recanti le seguenti diciture:

BUSTA "A – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA"

BUSTA "B – OFFERTA TECNICA"

BUSTA "C – OFFERTA ECONOMICA"

La busta "A" dovrà contenere, a pena di inammissibilità:

- I. Dichiarazione di possesso dei requisiti di ordine generale, di capacità economica e finanziaria e di capacità tecnica richiesti dal Bando, così come specificati nell'art. 5 della presente Lettera d'Invito, nonché di consenso al trattamento dei dati personali ai sensi, nei limiti e per gli effetti di cui al d.lgs. n. 196/2003 e s.m.i.;
- II. Cauzione provvisoria per un importo minimo di Euro 300.000,00 (Euro trecentomila/00) da prestare anche mediante fideiussione bancaria o polizza assicurativa fideiussoria; detta fideiussione (o polizza assicurativa) dovrà, pena l'esclusione dalla procedura, essere prestata solo da Istituti di credito o da Banche autorizzate all'esercizio dell'attività bancaria ai sensi del D. Lgs. 1 settembre 1993, n. 385, Imprese di assicurazione autorizzate alla copertura dei rischi ai quali si riferisce l'obbligo di assicurazione, Intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 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. Nel caso di riunione di concorrenti ai sensi dell'art. 37 del D. Lgs 163 del 2006, la fideiussione bancaria o la polizza assicurativa dovrà essere intestata a tutti gli operatori economici componenti il costituendo consorzio/raggruppamento e sottoscritta dai medesimi oppure dovrà essere intestata al mandatario del consorzio/raggruppamento costituito o costituendo, e sottoscritta dal medesimo mandatario;

- III. Dichiarazione di impegno di un fideiussore a rilasciare la garanzia fideiussoria per l'esecuzione del contratto, di cui all'articolo 113 del Codice, qualora l'offerente risultasse affidatario, per un importo pari ad Euro 1.500.000,00 (Euro unmilione cinquecentomila/00);
- IV. Dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, di accettazione integrale ed incondizionata del Bando, della presente Lettera d'Invito e dello Schema di Regolamento;
- V. Attestazione del pagamento del contributo a favore dell'Autorità per la vigilanza sui contratti pubblici di lavori, servizi e forniture secondo le istruzioni operative impartite dall'AVCP con avviso del 31 marzo 2010. Il pagamento della contribuzione può avvenire con le seguenti modalità: 1. mediante versamento *on-line* collegandosi al portale *web* "Sistema di riscossione" all'indirizzo <http://riscossione.avlp.it> seguendo le istruzioni disponibili sul portale. A riprova dell'avvenuto pagamento, il partecipante deve allegare all'offerta copia stampata dell'*e-mail* di conferma, trasmessa dal sistema di riscossione. 2. mediante versamento sul conto corrente postale n. 73582561, intestato a "AUT. CONTR. PUBBL." Via di Ripetta, 246, 00186 Roma (codice fiscale 97163520584), presso qualsiasi ufficio postale. La causale del versamento deve riportare esclusivamente: il codice fiscale del partecipante; il CIG che identifica la procedura. A comprova dell'avvenuto pagamento, il partecipante deve allegare all'offerta la ricevuta in originale del versamento ovvero fotocopia dello stesso corredata da dichiarazione di autenticità e copia di un documento di identità in corso di validità. Gli estremi del versamento effettuato presso gli uffici postali devono essere comunicati al sistema *online* di riscossione all'indirizzo <http://riscossione.avlp.it>. - causale: CIG 5022792B12.

Le dichiarazioni sostitutive di cui al punto III e IV del presente articolo dovranno essere rese, in caso di Operatori economici riuniti, da ciascun operatore partecipante al raggruppamento.

Tutta la documentazione di cui sopra è richiesta a pena di esclusione.

La busta "B" dovrà contenere, a pena d'inammissibilità:

l'offerta tecnica in originale, in lingua italiana, priva di qualsivoglia indicazione, sia diretta che indiretta, di carattere economico, con una descrizione dettagliata e completa del contenuto dell'offerta, che sia conforme ai requisiti indicati dalla Stazione Appaltante.

In particolare, l'offerta tecnica dovrà contenere un Piano industriale all'interno del quale siano descritti dettagliatamente i profili oggetto di attribuzione del punteggio di cui all'art. 8 - Sezione Offerta tecnica.

Più nel dettaglio, il Piano industriale dovrà indicare, tra l'altro:

- i meccanismi di individuazione dei soggetti incaricati di eseguire i diversi servizi di gestione (*Property management*, *Facility management*, Banca Depositaria, Esperti indipendenti e Società di revisione), individuati nello Schema di Regolamento e di affidamento dei relativi contratti; a tal riguardo, si intende:

- per *Property management*, i servizi di supporto all'amministrazione ed alla gestione/manutenzione degli immobili del Fondo e dei relativi impianti;

- per *Facility management*, i servizi di supporto alla gestione delle opere di manutenzione straordinaria e dei progetti di valorizzazione degli immobili Fondo, nonché i servizi di vendita, locazione, *marketing* operativo e, più in generale, di intermediazione relativi ai medesimi immobili;

- per servizio di Banca Depositaria: l'attività di svolgimento dei controlli previsti dallo Schema di Regolamento e dalla

normativa in vigore, così come quella di custodia ed amministrazione degli strumenti finanziari, nonché ogni altro ruolo, compito e/o funzione spettante alla Banca Depositaria sulla base dello Schema di Regolamento e della normativa in vigore;

- per Esperti Indipendenti, i soggetti incaricati, tra l'altro, della valutazione degli immobili nonché di ogni altra attività, ruolo, compito e/o funzione previste dallo Schema di Regolamento e dalla normativa in vigore in relazione alla figura degli Esperti Indipendenti;

- per Società di revisione, il soggetto incaricato della revisione contabile nonché di ogni altra attività, ruolo, compito e/o funzione previste dallo Schema di Regolamento e dalla normativa in vigore in relazione all'attività di revisione contabile;

- l'illustrazione delle modalità con cui verranno svolti, dalla SGR e/o da terzi da questa incaricati, i servizi di gestione come sopra definiti, nonché della loro adeguatezza a garantire, nel complesso, tanto una buona amministrazione degli immobili quanto l'economicità ed efficacia della gestione del Fondo; in particolare, con riferimento ai servizi di *Property management* e di *Facility management*, dovranno essere indicate le parti di tali servizi che la SGR svolgerà in proprio e le parti che verranno affidate a soggetti terzi;

- ogni altra e più opportuna indicazione ed illustrazione utile ai fini della valutazione dell'offerta tecnica sulla base dei criteri individuati al successivo punto 8).

I documenti che compongono l'offerta tecnica dovranno essere redatti in modo da esporre tutte le caratteristiche funzionali delle soluzioni proposte, in conformità alle prescrizioni stabilite dai documenti di Gara.

La busta "C" dovrà contenere, a pena di inammissibilità:

l'offerta economica, sottoscritta dal Legale Rappresentante o da un procuratore, con le modalità di cui al d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, accompagnata da copia di un valido documento d'identità del sottoscrittore e contenente tutti gli elementi richiesti, come meglio descritti nel successivo articolo concernente i criteri di aggiudicazione. Essa conterrà la dichiarazione, debitamente sottoscritta dal legale rappresentante dell'operatore economico o dal suo procuratore contenente:

A) indicazione della percentuale, espressa in cifre e lettere, relativa alla commissione fissa come definita nello schema di Regolamento del Fondo, comunque non superiore a 0.80%;

B) indicazione della percentuale, espressa in cifre e lettere, relativa alla commissione variabile aggiuntiva, riferita al Rendimento in Eccesso, come definito nello schema di Regolamento del Fondo, comunque non superiore a 0.40 %.

Ciascun offerente dovrà contestualmente dichiarare di aver verificato l'eseguibilità del servizio conformemente al Bando, alla presente Lettera d'Invito e allo Schema di Regolamento e di aver giudicato il prezzo offerto totalmente remunerativo.

In caso di raggruppamento temporaneo di imprese, nell'offerta dovrà essere specificato quale parte dell'offerta sarà eseguita da ciascuna delle imprese riunite ai sensi dell'articolo 37, comma 4, del D. Lgs. n. 163 del 2006 e s.m.i. in base al modello allegato alla presente Lettera d'Invito.

7) PRECISAZIONI IN TEMA DI OFFERTE

In caso di discordanza fra il valore indicato in cifre e quello indicato in lettere, sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per la CNPADC.

Non sono ammesse le offerte in aumento rispetto al valore indicato all'art. 6, parziali o plurime, condizionate, contenenti riserve o

comunque non conformi a quanto disposto dalla presente Lettera d'Invito e dai relativi allegati.

Non sono ammesse le offerte non firmate.

Non sono ammesse le offerte presentate a mezzo telegramma o *telex*. L'offerta dovrà essere valida e vincolante per l'offerente per 180 giorni solari e consecutivi decorrenti dalla scadenza indicata per la presentazione dell'offerta. Laddove non si dovesse addvenire, al momento della scadenza del periodo di vincolatività, all'aggiudicazione definitiva, i partecipanti – dietro richiesta della Stazione Appaltante – s'impegnano a prorogare la validità ed a confermare il carattere vincolante dell'offerta per ulteriori 180 giorni.

Tutta la documentazione, nonché il progetto tecnico e l'offerta economica, deve essere redatta in lingua italiana. Eventuali documentazione prodotta in lingua straniera dovrà essere corredata di idonea traduzione giurata in italiano.

8) CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE E VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

Si procederà alla aggiudicazione secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa di cui all'articolo 83 del d.lgs. n. 163 del 2006 e s.m.i. ed all'art. 120 del d.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207.

La CNPADC, in ogni caso, si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione qualora nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto.

Allo stesso modo, la CNPADC si riserva altresì di procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta, sempre che essa sia ritenuta idonea e conveniente.

In caso di parità di offerta presentata, la CNPADC si riserva la facoltà di richiedere, agli operatori economici risultati primi, la

disponibilità ad effettuare rilanci migliorativi e, nell'ipotesi negativa, di procedere al sorteggio.

La valutazione dell'offerta verrà effettuata secondo i seguenti elementi:

1) OFFERTA TECNICA	PUNTI 65
2) OFFERTA ECONOMICA	PUNTI 35
TOTALE	PUNTI 100

Offerta tecnica

A) Sarà positivamente valutata la strategia di investimento proposta dalla SGR nel Piano industriale, con particolare riferimento a:

A1. Individuazione della Strategia di gestione e degli obiettivi di *performance* del Fondo nel periodo di riferimento del Piano industriale, anche mediante indicazione espressa del Tasso Interno di Rendimento (TIR), avuto riguardo alla relativa sostenibilità (**fino a 12,5 punti**). Il punteggio sarà proporzionalmente attribuito a ciascuna offerta assegnando il massimo disponibile all'offerta caratterizzata dal Piano industriale recante gli obiettivi di *performance* più elevati in rapporto alla loro sostenibilità;

A2. Modalità con cui verranno svolti, dalla SGR e/o da terzi da questa incaricati, i servizi di gestione (*Property management, Facility management*, Banca Depositaria, Esperti indipendenti e Società di revisione), individuati nello Schema di Regolamento e sopra definiti, e loro adeguatezza (**fino a 10 punti**). Il punteggio sarà proporzionalmente attribuito a ciascuna offerta assegnando il massimo disponibile all'offerta che, nel complesso, sia più idonea a garantire tanto una buona amministrazione degli immobili, quanto l'economicità ed efficacia della gestione del Fondo;

A3. Chiarezza del Piano industriale ed idoneità dello stesso ad individuare con esattezza gli obiettivi economico-gestionali perseguiti (**fino a 7,5 punti**). Il punteggio sarà proporzionalmente assegnato a ciascuna offerta assegnando il massimo disponibile a quella caratterizzata dalla maggiore chiarezza espositiva ed esaustività delle informazioni relative agli obiettivi perseguiti.

B) Formeranno oggetto di positivo apprezzamento i seguenti profili:

B1. Garanzie di trasparenza e non discriminazione, descritte nel Piano industriale, nell'affidamento ai soggetti incaricati di eseguire i diversi servizi di gestione (*Property management, Facility management*, Banca Depositaria, Esperti indipendenti e Società di revisione), individuati nello Schema di Regolamento e sopra definiti, intese come previsione di meccanismi di individuazione trasparenti e concorrenziali, con particolare riferimento alle procedure di selezione di tali soggetti (**fino a 12,5 punti**). In particolare, verrà assegnato il massimo punteggio disponibile all'operatore economico che si impegni ad adottare sistemi di selezione fondati su procedure concorrenziali aperte a tutti gli operatori economici del settore, e sarà assegnato un punteggio proporzionalmente minore agli operatori che adottano sistemi meno aperti, mediante una predeterminazione degli operatori economici da consultare, sino a non attribuire alcun punteggio agli operatori che procedano tramite affidamenti diretti non preceduti da alcuna forma di selezione;

B2. Rapporto tra massa gestita e risorse umane della SGR impiegate nell'effettivo svolgimento di attività inerenti alla gestione (ad es. attività di *scouting*, valorizzazione degli immobili, ecc.) del Fondo (**fino a 10 punti**). Il punteggio sarà proporzionalmente attribuito a ciascuna offerta assegnando il massimo disponibile alla SGR che vanti il più alto rapporto tra risorse umane dedicate e massa gestita;

B3. Rendicontazione con scadenza trimestrale o superiore (**fino a 5 punti**). Il punteggio sarà proporzionalmente attribuito a ciascuna offerta assegnando il massimo disponibile a quella caratterizzata dalla più alta periodicità;

C) Verrà altresì riconosciuto un punteggio fisso nei seguenti casi:

C1. Assenza di sanzioni pregresse, irrogate dalla Banca d'Italia e/o da altri Organi di Vigilanza nei confronti della SGR e dei suoi componenti negli ultimi 2 anni (**5 punti**). Il punteggio verrà attribuito solo nel caso in cui nell'offerta tecnica la SGR dichiari espressamente di non essere incorsa in tali sanzioni nel lasso temporale sopra indicato.

C2. Assunzione degli oneri relativi alle operazioni abortite, intesa quale disponibilità della SGR a farsi carico degli oneri per le

operazioni non andate a buon fine che siano state intraprese in assenza di preventiva comunicazione al Comitato Consultivo (**2,5 punti**). Il punteggio verrà attribuito solo nel caso in cui nell'offerta tecnica la SGR accetti espressamente di sostenere tali oneri nell'ipotesi appena descritta.

Il mancato raggiungimento da parte dell'offerta tecnica di un punteggio minimo di 28 punti nelle precedenti voci *sub* A) e B) nonché il mancato conseguimento di un punteggio complessivo di valutazione pari ad almeno 30 punti, determina l'esclusione dalla procedura di gara.

Offerta economica

Il punteggio relativo all'offerta economica verrà così attribuito:

A) fino a 25 punti per la commissione annuale di gestione, determinata sul valore complessivo delle attività del Fondo come calcolate nello schema di Regolamento del Fondo. Il punteggio sarà proporzionalmente assegnato a ciascuna offerta, attribuendo il massimo disponibile a quella recante la quota percentuale minore.

B) fino a 10 punti per la commissione variabile aggiuntiva, riferita al Rendimento in Eccesso, come definito nello schema di Regolamento del Fondo. Il punteggio sarà proporzionalmente assegnato a ciascuna offerta, attribuendo il massimo disponibile a quella recante la quota percentuale minore.

9) MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

In una prima seduta pubblica (la cui data verrà comunicata ai concorrenti), la Commissione giudicatrice, nominata dal Consiglio di Amministrazione della CNPADC, alla presenza di non più di un rappresentante per ciascun operatore invitato, ovvero di una persona munita di specifica delega o procura appositamente conferita dal legale rappresentante, presso la sede della CNPADC, verificata l'integrità dei plichi, procederà ad aprire la busta "A - Documentazione amministrativa" ed a constatare la completezza

della documentazione richiesta per la presentazione dell'offerta. Si procederà altresì a formare l'elenco delle imprese ammesse alla gara nonché a dare corso alla procedura di verifica prevista dall'articolo 48 del d.lgs. n. 163 del 2006 e s.m.i.

In successiva seduta pubblica, appositamente comunicata ai soggetti ammessi, si procederà all'apertura delle buste contenenti l'offerta tecnica, ai soli fini della verifica circa la completezza della documentazione inviata.

La Commissione procederà, in una o più sedute riservate, a valutare le offerte tecniche, assegnando i relativi punteggi in applicazione dei criteri individuati nella presente Lettera di Invito.

Successivamente, la Commissione, in altra seduta pubblica che sarà previamente comunicata, darà lettura dei punteggi attribuiti alle singole offerte tecniche, procederà alla apertura delle buste contenenti le offerte economiche e, letto il contenuto di ognuna, procederà all'attribuzione dei relativi punteggi.

In caso di rilevazione di offerte anomale o all'esito del relativo *sub*-procedimento, troveranno applicazione gli articoli 86 e ss. del d.lgs. n.163 del 2006 e s.m.i.

La CNPADC, ai sensi e per gli effetti del comma 7 dell'articolo 88 del d.lgs. n. 163 del 2006 e s.m.i., si riserva la facoltà di procedere contemporaneamente alla verifica di anomalia delle migliori offerte, non oltre la quinta.

In caso di mancata rilevazione di offerte anomale ovvero a conclusione del *sub*-procedimento di verifica dell'anomalia, la Commissione provvederà all'aggiudicazione provvisoria.

Per l'espletamento delle suddette attività, la CNPADC si riserva, ove necessario, di fissare una o più sedute. Alle sedute pubbliche saranno ammessi non più di un rappresentante per ciascun operatore invitato, ovvero di una persona munita di specifica delega o procura appositamente conferita dal legale rappresentante.

Verranno redatti specifici verbali delle operazioni di gara, nei quali verranno indicati i concorrenti ammessi e le motivazioni delle eventuali esclusioni, l'esito della selezione e l'individuazione dell'aggiudicatario. I verbali verranno successivamente sottoposti all'approvazione del Consiglio di Amministrazione della CNPADC, che procederà all'aggiudicazione definitiva o darà conto della mancata aggiudicazione qualora nessuna offerta risulti conveniente e/o idonea in relazione all'oggetto del servizio.

10) CAUSE ESPRESSE DI ESCLUSIONE

La violazione o l'inosservanza delle disposizioni contenute nei seguenti punti comporta l'automatica esclusione dalla gara, essendo tali prescrizioni dettate a presidio della *par condicio*, segretezza ed imparzialità:

1. Offerta pervenuta oltre il termine indicato negli atti di gara. A tal fine fa fede la data di ricezione apposta dalla CNPADC, secondo le diverse modalità di presentazione consentite;
2. Mancata chiusura e/o mancata apposizione delle firme o sigle sui lembi di chiusura del plico e delle buste interne;
3. Assenza di uno o più requisiti di ammissione;
4. Offerte non conformi a quanto previsto dal Bando e dalla presente Lettera d'Invito;
5. Offerta espressa con riferimento ad altra diversa offerta;
6. Ogni altra ipotesi di esclusione prevista dal Codice e dal relativo Regolamento di Esecuzione.

Ai sensi, nei limiti e per gli effetti dell'art. 46 del Codice, la CNPADC potrà chiedere chiarimenti sulla documentazione presentata e/o integrazioni alla stessa.

11) ADEMPIMENTI SUCCESSIVI E STIPULA DEL CONTRATTO

Il responsabile del procedimento, entro 5 (cinque) giorni dall'aggiudicazione definitiva, ne dà comunicazione al soggetto aggiudicatario ed al concorrente che segue nella graduatoria, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

L'aggiudicazione, ancorché definitiva, è condizionata alla verifica delle dichiarazioni rilasciate in sede di gara, nonché alla verifica dell'inesistenza delle cause ostative previste dalla vigente normativa antimafia o derivanti da condanna per qualsiasi reato, alle quali consegua l'incapacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione.

L'Ente aggiudicatore richiederà pertanto, dopo la conclusione delle operazioni di gara, all'aggiudicatario ed al concorrente che segue in graduatoria, qualora gli stessi non siano compresi fra i concorrenti già sorteggiati nel corso della prima seduta pubblica, la conferma dei requisiti di capacità minima richiesti.

Ai sensi dell'art. 11, comma 7, del Codice, l'aggiudicazione definitiva non equivale ad accettazione dell'offerta, ferma restando l'irrevocabilità dell'offerta da parte dell'aggiudicatario fino al termine stabilito dall'art. 11, comma 9, del Codice.

La CNPADC inviterà il concorrente aggiudicatario a presentarsi presso la propria Sede, nel giorno da questa indicato, per provvedere alla stipula del contratto, avuto riguardo a quanto disposto dall'articolo 11, comma 10, del d.lgs. n. 163/2006 e s.m.i.

Qualora l'aggiudicatario non si presenti per la stipula nel giorno indicatogli, la CNPADC potrà, a proprio insindacabile giudizio, disporre l'esclusione dello stesso e provvedere ad una nuova aggiudicazione, ovvero, a propria discrezione, potrà stabilire di non procedere all'affidamento, senza che ciò possa costituire diritto o titolo a rimborsi o risarcimento od indennizzi di sorta da parte dell'aggiudicatario o dei partecipanti.

12) ACCERTAMENTI ANTIMAFIA – TRACCIABILITÀ DEI FLUSSI FINANZIARI

La società affidataria deve scrupolosamente osservare le norme derivanti dalle disposizioni di legge note sotto il nome di "leggi antimafia".

Qualora dagli accertamenti di cui alla normativa in materia di antimafia risultasse che, anche successivamente all'inizio del servizio, il titolare o i legali rappresentanti della società affidataria non fossero in possesso dei requisiti per l'assunzione del servizio, la CNPADC disporrà la risoluzione del contratto e l'incameramento della cauzione, con riserva di chiedere il risarcimento degli eventuali maggiori danni.

La società affidataria, con apposita dichiarazione, si obbliga ad assumere tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'articolo 3 della l. 13 agosto 2010, n. 136 e s.m.i.

A tal fine, tutti i movimenti finanziari relativi al contratto dovranno essere registrati su conto corrente dedicato e dovranno essere effettuati tramite lo strumento del bonifico bancario o postale, ovvero con altri strumenti di incasso o di pagamento idonei a consentire la piena tracciabilità delle operazioni.

Il mancato utilizzo del bonifico bancario o postale, ovvero degli altri strumenti idonei a consentire la piena tracciabilità delle operazioni, costituisce giusta causa di risoluzione del contratto.

13) INFORMATIVA SUL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati forniti dai partecipanti saranno trattati, in maniera non automatizzata e nel rispetto delle disposizioni dettate dal d.lgs. 30 giugno 2003, n. 196, esclusivamente per le finalità di esperimento della gara, nonché limitatamente al solo aggiudicatario, per la successiva stipulazione e gestione del servizio.

In particolare, il trattamento dei dati personali si propone la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei concorrenti in relazione alla gara di cui trattasi.

Il conferimento dei dati ha natura obbligatoria, nel senso che il concorrente, se intende partecipare alla gara, deve rendere le prescritte dichiarazioni.

I dati possono essere comunicati, in applicazione delle vigenti disposizioni normative, ai competenti uffici pubblici, nonché agli altri concorrenti che esercitino il diritto di accesso ai documenti di gara. I diritti spettanti all'interessato sono quelli di cui all'articolo 7 del citato D. Lgs. n. 196 del 2003, cui si rinvia.

Titolare del trattamento dei dati è la CNPADC, la quale nominerà, quale Responsabile del trattamento, l'operatore economico affidatario dell'appalto.

14) GARANZIE

Si applica quanto stabilito dagli artt. 75 e 113 del d.lgs. n. 163 del 2006.

Per quanto riguarda l'ammontare della garanzia a corredo dell'offerta di cui all'art. 75, co. 2, del d.lgs. n. 163 del 2006, l'importo è fissato in misura pari al 2% dell'importo posto a base di gara.

Per quanto concerne la dichiarazione del terzo a rilasciare fideiussione a garanzia della corretta esecuzione del contratto, l'importo è fissato in Euro 1.500.000,00 (Euro unmilione cinquecentomila/00).

Ai fini dell'ammissione del beneficio previsto dall'art. 75, comma 7, del Codice, l'Operatore economico interessato segnala il possesso del requisito delle certificazioni rilevanti e lo documenta nei modi prescritti dalle norme vigenti.

15) RISOLUZIONE E RECESSO

La CNPADC si riserva di risolvere il contratto, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 c.c., qualora l'operatore economico prescelto si rendesse inadempiente agli obblighi di cui al Bando, alla presente Lettera d'Invito, ai suoi allegati ed al contratto.

In caso di risoluzione del contratto per inadempimento, l'affidatario sarà tenuto al risarcimento di tutti gli eventuali danni subiti dalla CNPADC per effetto della risoluzione stessa, con possibilità per quest'ultima di rivalersi su eventuali crediti dell'affidatario.

La CNPADC si riserva la facoltà di recedere dal contratto, senza l'applicazione di penali e senza che l'affidatario abbia nulla a che pretendere, oltre a quanto già percepito in esecuzione del contratto, nel caso in cui decorsi 4 anni dalla stipula del contratto stesso la SGR affidataria non abbia garantito, nella gestione del Fondo, un Tasso Interno di Rendimento (TIR) almeno pari al 75% di quello indicato in sede di Offerta ed oggetto di valutazione, ai sensi dell'art. 8, Lettera A1, della presente Lettera di Invito.

16) SPESE, IMPOSTE E TASSE

Spese (anche di redazione e copia), oneri, bolli, imposte e tasse inerenti al contratto, comprese quelle relative agli atti ed alle formalità necessarie alla sua eventuale registrazione, esecuzione, modificazione ed estinzione, nonché tutte le imposte e tasse presenti e future, sono a totale carico dell'affidatario.

17) CONTROVERSIE

Avverso la presente Lettera d'Invito, se autonomamente lesiva, è ammesso il solo ricorso giurisdizionale dinanzi al TAR Lazio – Roma, da proporsi entro il termine di 30 (trenta) giorni decorrenti

dalla pubblicazione dello stesso sulla Gazzetta Ufficiale dell'Unione Europea, ai sensi dell'art. 120, comma 5, del c.p.a.

Ogni controversia relativa all'interpretazione e/o all'esecuzione del contratto o, comunque, derivante dall'interpretazione, dall'applicazione e dall'esecuzione di quanto previsto, connesso o discendente dallo Schema di Regolamento, sarà risolta da un Collegio arbitrale che deciderà in arbitrato rituale secondo diritto.

18) ALLEGATI

Costituiscono parte integrante della presente Lettera d'Invito i seguenti documenti:

- Mod. Dichiarazioni sostitutive;
- Schema di Regolamento del Fondo.