

PRIMA TRANCHE DI CHIARIMENTI

1. Si chiede di confermare che, in base a quanto previsto dal Disciplinare di gara di presentare una garanzia fideiussoria provvisoria del 2% sull'importo complessivo dell'appalto, ai sensi dell'art. 75 del Codice degli appalti, nonché l'impegno incondizionato di un fideiussore a rilasciare la garanzia fideiussoria definitiva ai sensi dell'art. 113 del Codice, qualora l'offerente risultasse aggiudicatario, tale impegno possa prevedere una garanzia definitiva di durata di 5 anni, con rinnovo automatico per periodi di analoga durata fino alla scadenza del Fondo, salvo che la decisione del Beneficiario di svincolare la polizza.

R. 1 Si, è possibile per l'aggiudicatario rilasciare una garanzia definitiva, con le caratteristiche indicate dall'art. 113 del Codice, avente durata quinquennale con rinnovo automatico fino alla scadenza del Fondo. Si precisa che, come risulta chiaramente dall'art. 113 del Codice e dal Disciplinare di gara, la cauzione definitiva va rilasciata, con le modalità previste dall'art. 75 del medesimo Codice, dal solo soggetto aggiudicatario trattandosi di adempimento necessario ai fini della stipula del contratto.

2. Si chiede di confermare se, con riferimento a quanto indicato dal disciplinare (punto 13 pag. 37) circa la richiesta di fornire l'originale della garanzia fideiussoria ex art. 113 del Codice, la dicitura "fornire originale" debba intendersi riferita alla stipula di una garanzia fideiussoria avente le medesime modalità con cui è stato sottoscritto l'impegno incondizionato di un fideiussore a rilasciare la garanzia fideiussoria per la corretta esecuzione del contratto, dopo la comunicazione di aggiudicazione ex art. 113 del Codice e dunque solo qualora l'offerente risultasse aggiudicatario,

R. 2 Si precisa che la garanzia definitiva di cui all'art. 113 del Codice, andrà rilasciata esclusivamente dall'aggiudicatario in quanto tale, andrà prodotta in originale e dovrà essere formulata in linea con quanto previsto dal citato art. 113.

3. Si chiede se la garanzia fideiussoria ex art. 113 del Codice possa prevedere anche la seguente condizione: *"La garanzia definitiva ha durata iniziale pari a cinque anni e si rinnoverà per un analogo periodo, salvo che il Beneficiario svincoli la polizza, oppure che venga data disdetta da parte del Garante, da comunicarsi alle altre parti e al Beneficiario almeno sei mesi prima della scadenza quinquennale. In caso di disdetta la garanzia continuerà ad avere efficacia – limitatamente alle obbligazioni relative alla attività svolta dal Contraente nel periodo precedente la scadenza – per i sei mesi successivi alla scadenza cui si riferisce la disdetta al solo fine di consentire al Beneficiario di effettuare i controllo e le verifiche di competenza. L'eventuale mancato rinnovo della garanzia per disdetta trasmessa dal Garante non potrà in alcun caso costituire motivo di escussione o di incameramento della presente polizza definitiva."*

R. 3 La risposta è negativa in quanto la cauzione definitiva va rilasciata così come previsto dal citato art. 113 del Codice e deve coprire l'intero periodo contrattuale vale a dire fino alla scadenza del Fondo. Non è configurabile alcuna disdetta da parte del garante né di qualsiasi altro soggetto. L'articolazione del premio può essere quinquennale, ma il rinnovo deve essere automatico fino alla scadenza del Fondo. Si fa comunque rinvio integrale a quanto previsto dall'art. 113 del Codice al quale ci si dovrà attenere.

4. Si segnala che nella scheda ID: 06 dell'immobile Monza, Via Ticino n. 30 nella sezione "Descrizione e localizzazione" è erroneamente contenuta la descrizione dell'immobile di Latina. Si chiede cortesemente di fornire la corretta descrizione.

R. 4 Si è provveduto a sostituire la scheda errata con quella corretta.

5. Si richiedono cortesemente chiarimenti in merito alle modalità di individuazione dei membri del comitato consultivo rispetto a quanto previsto nel Regolamento "art. 5.2.1 Composizione. [...] 2. Il Comitato Consultivo è composto da un minimo di 3 (tre) ad un massimo di 5 (cinque) membri dotati di comprovata esperienza in materia immobiliare, finanziaria, fiscale, economica o giuridica connessa all'attività del Fondo, **nominati dall'Assemblea dei Partecipanti**. La Società di Gestione non ha diritto a nominare membri del Comitato Consultivo in nessun caso." e quanto indicato dal Disciplinare di Gara "2. Oggetto La Gara ha per oggetto la selezione di una SGR che sarà deputata all'istituzione, costituzione e gestione del Fondo comune d'investimento immobiliare di tipo chiuso, denominato "Fondo secondo RE", disciplinato dallo Schema di Regolamento - Allegato 04 - al presente Disciplinare di gara ("Regolamento del Fondo"), approvato con delibera del 27/10/2015 del Consiglio di Amministrazione della Stazione appaltante. La SGR che risulterà aggiudicataria ("Aggiudicataria") sarà tenuta a gestire il Fondo nell'ambito del quale sarà previsto un comitato consultivo ("Comitato"), **composto da professionisti e membri di fiducia della CNPADC la cui nomina, proposta dalla SGR, dovrà ottenere l'approvazione della CNPADC stessa.**"

R. 5 Il Comitato Consultivo è composto da un minimo di 3 (tre) ad un massimo di 5 (cinque) membri dotati di comprovata esperienza in materia immobiliare, finanziaria, fiscale, economica o giuridica connessa all'attività del Fondo, nominati dall'Assemblea dei Partecipanti. La Società di Gestione non ha diritto a nominare membri del Comitato Consultivo in nessun caso.

6. Si chiede di confermare che all'atto di apporto al Fondo degli immobili, la CNPADC rilascerà le garanzie di prassi sugli immobili oggetto di apporto.

R. 6 La Cassa rilascerà le garanzie di legge.

7. In merito alla offerta economica si chiede di confermare se debba essere indicato nel "Modello Offerta economica", Allegato 08 (i) la percentuale, espressa in cifre e lettere, relativa alla: a) commissione fissa come definita nello schema di Regolamento del Fondo, e b) commissione variabile aggiuntiva, riferita al Rendimento in Eccesso, come definito nello schema di Regolamento del Fondo, ovvero (ii) lo sconto percentuale offerto espresso in cifre e quello espresso in lettere.

R. 7 Si conferma, come ben evidenziato nell'Allegato 08 al Disciplinare– *Modello di offerta economica*.

8. Si richiede di voler confermare che nel piano industriale i concorrenti potranno omettere l'indicazione delle imposte indirette gravanti sul trasferimento del portafoglio immobiliare al Fondo Immobiliare e sulle nuove acquisizioni ponendo le stesse pari a zero, al fine di rendere omogenea tale assunzione tra tutti i concorrenti.

R. 8 R. Per quanto attiene ai conferimenti di immobili effettuati dalla Cassa al Fondo gli stessi non saranno soggetti ad IVA. Per quel che attiene le operazioni di compravendita degli immobili, facenti parte della normale operatività del fondo, le stesse dovranno essere effettuate secondo la normativa fiscale vigente.

9. Con riferimento alla predisposizione del piano industriale, si chiede di confermare se sia opportuno indicare, ai soli fini di calcolo, la commissione di gestione annua fissa pari a zero.

R. 9 Come evidenziato al punto 9 del Disciplinare *“Nel caso in cui sia proposto un ribasso pari a 0,00 non verrà attribuito all'offerta economica alcun punteggio relativo alla voce di riferimento e l'offerta non sarà presa in considerazione ai fini dell'applicazione della relativa formula.”*.

10. Si prega di confermare che l'attestazione che la SGR deve rendere circa il fatto di non aver commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o dello Stato in cui è stabilita (*“Dichiarazione unica per l'ammissione alla gara di appalto”*, allegato 01) deve essere resa esclusivamente riguardo alla SGR stessa e non anche con riferimento a tutti i fondi gestiti dalla SGR.

R. 10 Sì, si conferma.

11. Il punto III.2.3 del bando di gara prescrive che *“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”.

Il punto 5.3.1 del disciplinare di gara riporta lo stesso requisito utilizzando pressoché la medesima formulazione.

Considerato che sono ammessi a partecipare alla procedura di gara in oggetto gli operatori stabiliti in tutti gli Stati Membri dell'Unione Europea e che non esistono SGR (o soggetti con analoghe funzioni) stabiliti al di fuori del territorio italiano che abbiano in gestione fondi immobiliari chiusi di diritto italiano, si chiede di confermare che, in ossequio ai principi di libera concorrenza e mutua reciprocità di cui alla Direttiva 2004/18/CE ed agli articoli 2 e 39 del D.lgs. n. 163/2006, nonché ai principi sull'operatività transfrontaliera dei gestori di fondi di investimento alternativi di cui alla Direttiva 2011/61/UE del Parlamento Europeo e del Consiglio dell'8 giugno 2011 e alle relative norme italiane di attuazione, nel caso di partecipazione alla procedura di gara di un soggetto di diritto straniero, il requisito di cui sopra deve essere inteso come segue:

“aver promosso l'istituzione ed avere in gestione, al momento della pubblicazione del presente Bando, almeno 3 (tre) fondi immobiliari chiusi di diritto italiano o almeno 3 (tre) fondi immobiliari di diritto dello Stato ove ha sede l'operatore”.

R. 11 In relazione al requisito sub III.2.3) del Bando trova applicazione l'art. 47 del d.lgs. n. 163/2006

12. Il punto III.2.2 del bando di gara prescrive che *“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 [...] fermo restando l’obbligatorio possesso del 100% (cento per cento) del requisito da parte del raggruppamento temporaneo di imprese unitamente considerato, il fatturato deve essere posseduto per almeno il 60% (sessanta per cento) dall’impresa mandataria/capogruppo ...”.

Si chiede di confermare che il riferimento al fatturato riportato nel paragrafo che precede è un errore materiale e che la percentuale minima del 60% indicata si riferisce invece al capitale sociale.

R. 12 Sì, si conferma quanto da voi rilevato, si tratta di mero errore materiale. Il 60% si riferisce al capitale sociale e non al fatturato.

13. Il punto III.2.3 del bando di gara elenca i requisiti di capacità tecnica richiesti per la partecipazione alla procedura di affidamento e precisa che *“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”.*

Analogamente, il punto 5.4 del disciplinare di gara afferma che i requisiti di capacità tecnica *“devono essere posseduti da ciascun componente il raggruppamento o consorzio”.*

Si chiede di confermare che le disposizioni sopra riportate non impongono a ciascun membro del raggruppamento temporaneo di imprese di soddisfare singolarmente i requisiti di capacità tecnica ma che, fermo restando l’obbligatorio possesso del 100% del requisito da parte del raggruppamento temporaneo di imprese unitamente considerato, ciascun membro del raggruppamento potrà soddisfare parte di suddetti requisiti, nel rispetto dei criteri e delle percentuali minime dettate dall’art. 37 del D.Lgs. n. 163/2006 e dall’art. 92 del D.P.R. n. 207/2010.

R. 13 Come da voi rilevato e come previsto al punto III.2.3 del Bando e al punto 5.4 del Disciplinare i requisiti di capacità tecnica devono essere posseduti da ciascun componente il raggruppamento o il consorzio.

14. Con riferimento alle dichiarazioni di cui all’art. 38, comma 1, lett. b), c) e m-ter) del Codice dei Contratti, si chiede di sapere se le stesse devono essere rilasciate unicamente dai soggetti indicati nella citata disposizione oppure devono essere rilasciate anche dai componenti dell’organismo di vigilanza (OdV) e dai membri del collegio sindacale, come potrebbe desumersi dal punto 5, b2) dell’Allegato 01 – Istanza di partecipazione e Dichiarazione Unica.

R. 14 Sì, ove l’ODV sia presente le dichiarazioni vanno rilasciate anche dai membri dell’ODV come da voi indicato e come desumibile dal punto 5, b2) dell’Allegato 01;

15. Con riguardo alle dichiarazioni di cui all’art. 38, comma 1, lett. b), c) e m-ter) del Codice, in riferimento ai procuratori della società che possano eventualmente essere equiparati a *“soggetti con potere di rappresentanza”* (Allegato 01 – Istanza di Partecipazione e Dichiarazione unica – pag. 5), si chiede di sapere:

- a. se tali dichiarazioni devono essere rilasciate anche nel caso in cui il procuratore sia una persona giuridica e, in caso affermativo,
- b. quali soggetti rappresentanti di tale persona giuridica sono tenuti al rilascio di tali dichiarazioni.

R. 15 Laddove sia configurabile che il procuratore sia una persona giuridica la dichiarazione dovrà essere resa dal legale rappresentante della medesima.

16. Nell'Allegato 05 al Disciplinare, relativo all'elenco degli immobili oggetto di conferimento, sono riportate alcune informazioni diverse da quelle contenute nelle schede che, inoltre, per quanto riguarda l'immobile di Monza e quello di Latina contengono dati identici. Ipotizzando si tratti di un mero refuso si chiede quali siano i dati corretti.

R. 16 Abbiamo sostituito la scheda errata con quella corretta;

17. In considerazione del fatto che il portafoglio immobiliare oggetto di gara è costituito da n. 7 immobili (con destinazione mista residenziale/terziario) e che il regime fiscale in sede di apporto viene determinato dal cedente, si chiede di conoscere il regime fiscale che verrà adottato dalla stazione appaltante e se il valore di apporto complessivo individuato dal Disciplinare sia da intendere al netto delle imposte o comprensivo delle stesse.

R. 17 La Cassa è un soggetto che non esercita attività commerciale e non è titolare di partita IVA. Pertanto in base alla vigente normativa fiscale l'operazione di conferimento è esclusa dal campo di applicazione dell'IVA, mentre risultano applicabili le altre imposte indirette (registro e ipoteche catastali, che normalmente il compratore paga in fase di rogito).

18. Con riferimento all'elaborazione dell'Offerta Tecnica e, nello specifico, del Piano Industriale, volevamo chiedere se è possibile ipotizzare che il Fondo faccia ricorso al debito e, in tal caso, in che misura.

R.18 No, non è possibile fare ricorso al debito;

19. Con riferimento all'elaborazione dell'Offerta Tecnica e, nello specifico, del Piano Industriale, volevamo chiedere conferma che l'importo da considerare, quale dotazione complessiva del Fondo, è pari al conferimento iniziale in liquidità di Euro 100.000.000,00 e all'apporto di immobili del valore di Euro 19.430.000,00, per un valore di complessivi Euro **119.430.000,00**, e non all'importo massimo di dotazione complessiva del Fondo di complessivi Euro 300.000.000,00, in mancanza di informazioni di dettaglio in merito a tempi e natura di eventuali ulteriori conferimenti.

R.19 Si conferma che la dotazione del Fondo è costituita dal conferimento iniziale di € 119.430.000,00, ferma la possibilità di successive integrazioni fino a € 300 milioni secondo quanto previsto dal Bando e dal Disciplinare;

20. Con riferimento all'elaborazione dell'Offerta Tecnica e, nello specifico, del Piano Industriale, volevamo chiedere se è possibile ricevere ulteriori indicazioni in merito alle politiche di asset allocation rispetto a quanto già evidenziato nel punto 2.2 del Regolamento del Fondo.

R. 20 Non è possibile integrare in alcun modo gli atti di gara pubblicati;

21. Per quanto concerne i sopralluoghi, in caso di partecipazione di un soggetto delegato, vorremmo chiedere se l'Atto di Delega da esibire contestualmente alla visita debba essere autenticato da parte di un Notaio ovvero Pubblico Ufficiale, ovvero se è sufficiente un documento sotto forma di AUTOCERTIFICAZIONE a firma del legale rappresentante.

R. 21 E' sufficiente un documento sotto forma di autocertificazione;

22. Con riferimento al punto 1.5 della Disciplinare di Gara, volevamo chiedere se l'obbligo a prendere visione dello stato degli Immobili che formeranno oggetto di conferimento al Fondo mediante appositi sopralluoghi è riferito alla totalità degli immobili oggetto di conferimento, ovvero se esiste un limite minimo di sopralluoghi da effettuare in termini di numero di immobili, ovvero di valore complessivo degli stessi.

R. 22 L'obbligo di sopralluogo riguarda tutti gli immobili conferiti;

23. Infine, con riferimento al Regolamento del Fondo, vorremmo chiedere conferma in merito all'impossibilità di effettuare eventuali proposte di revisione migliorative da apportare al testo di suddetto Regolamento.

R.23 Non sono possibili proposte di revisione al testo del Regolamento del Fondo.