

## SECONDA TRANCHE DI CHIARIMENTI

**1.** In relazione al punto III.1.1 del Bando di Gara, relativo a Cauzioni e garanzie richieste, ed in particolare con riferimento alla cauzione definitiva ex art. 113 del D. Lgs. 12 aprile 2006 n. 163 e s.s.m.m., si chiede a codesta rispettabile Cassa se sia accettabile una fidejussione avente durata quinquennale, rinnovabile per ulteriori successivi periodi, ciascuno di durata non superiore a 5 anni, con possibilità di recesso da parte del fideiussore in occasione della scadenza di ciascun quinquennio. Infatti, le compagnie di assicurazione da noi contattate ci hanno comunicato che, dati i limiti assuntivi cui sono soggette, non possono emettere una garanzia per una durata complessiva di 30 anni, ovvero pari alla durata del fondo, e quindi ci hanno proposto di allegare già alla polizza provvisoria (i) un'appendice di precisazione con la quale si definiscono i termini e le condizioni principali dell'eventuale polizza definitiva (una durata, appunto, di 5 anni, rinnovabile per analogo periodo, e possibilità di recesso da parte del garante) nonché (ii) uno specifico term sheet, che disciplini i rapporti tra il contraente ed il garante, da sottoscrivere già in sede di rilascio della provvisoria. Si richiede pertanto se tale impostazione possa essere da Voi accettata e non determini motivo di esclusione dalla procedura di gara.

**R.1.** Sì, 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. Sulla possibilità di recesso 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.

**2.** È previsto un obiettivo di rendimento del fondo? Se sì a quanto ammonta in termini percentuali?

**R.2** Non è previsto.

**3.** È prevista la possibilità di indebitamento da parte del Fondo? Se sì, qual è la leva massima da poter considerare ai fini dell'elaborazione del piano industriale?

**R.3** Non è prevista tale possibilità.

4. Se per Direttore Tecnico debba intendersi, relativamente alle SGR ed in mancanza, il Direttore Generale della SGR.

**R.4** In assenza del Direttore Tecnico si intende il Direttore Generale.

5. Nell'Istanza di Partecipazione viene richiesto l'inserimento del "codice attività"; si intende il codice ATECO2007?

**R.5** Si conferma che il codice è ATECO2007.

6. Nell'interesse di tutti i partecipanti, si chiede di voler comunicare quando saranno rese disponibili sul sito della CNPADC le risposte dei quesiti posti dalle SGR partecipanti alla cassa. In particolare si chiede di poter comunicare in quale sezione del sito della Cassa verranno pubblicate e se le risposte saranno pubblicate in ordine progressivo di presentazione.

**R.6** La prima tranche di FAQ è stata già pubblicata il 4/12/2015 sul sito Cassa e concerne tutte le domande pervenute al 3/12/2015. Analogamente verranno pubblicate le successive FAQ . Rinviamo al punto 1.6 del Disciplinare ove sono specificate le modalità di pubblicazione.

7. Si prega di voler confermare che, ai fini della redazione del Piano Industriale, l'investimento complessivo della CNPADC debba essere previsto fino a un massimo pari a € 119,43 milioni, comprensivo di un investimento pari a 100 milioni di euro di liquidità e se, al contrario, debba tenersi conto dell'ipotesi di apporti misti sino a complessivi € 300 milioni (come riportato nel punto 2 pagina 8 del disciplinare intitolato "Oggetto"). In questa seconda ipotesi, si prega di voler indicare l'ammontare di *equity* da considerare per lo sviluppo del Piano Industriale a vita intera del Fondo.

**R.7** Si conferma che la dotazione del Fondo è costituita dal conferimento iniziale di € 119.430.000,00, ferma la possibilità di successive integrazioni fino ad un ammontare complessivo massimo di € 300 milioni, come previsto dal Bando e dal Disciplinare.

8. Relativamente al paragrafo 9.1 lettera B, si prega di confermare che la Sezione II del Piano Industriale, relativa alla strategia di valorizzazione degli immobili oggetto di conferimento, dovrà essere sviluppata attraverso l'ulteriore predisposizione di un *business plan* immobiliare di dettaglio oppure mediante redazione di un testo che: a) evidenzii i criteri generali della strategia di valorizzazione degli immobili oggetto di conferimento; b) enunci i principali *highlights* economico-finanziari connessi alla suddetta valorizzazione.

**R.8** Si conferma la necessità di predisporre un *business plan* di dettaglio riferito alla strategia di valorizzazione, secondo le modalità previste dal punto 9.1, lett. b), del Disciplinare.

**9.** In merito alla redazione dell'offerta tecnica, al fine di non fornire indicazione alcuna inerentemente ai contenuti dell'Offerta economica, così come richiesto dal Disciplinare, si chiede di specificare la commissione di gestione da utilizzare nella redazione del profilo economico-finanziario di massima, tra le due ipotesi di seguito proposte: una commissione di gestione a base d'asta pari allo 0,80% ovvero una commissione pari allo 0%.

**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.** In merito alla redazione dell'Offerta tecnica, al fine di non fornire indicazioni di carattere economico così come richiesto dal Disciplinare, si prega di confermare che nella redazione del piano economico-finanziario del Fondo sarà consentito indicare gli oneri a carico del Fondo come totale dei costi comprensivo della *fee* di gestione della SGR, oppure tale commissione di gestione per la SGR dovrà essere prevista pari a zero.

**R.10** Nella redazione dell'offerta tecnica non va inserita alcuna indicazione di carattere economico relativa all'importo delle commissioni della SGR, pena l'esclusione dell'operatore economico dalla gara. Gli importi della commissione fissa e della commissione variabile aggiuntiva di cui al punto 8.3 del Disciplinare devono invece essere inseriti, a pena di esclusione, esclusivamente nella busta "C – offerta economica".

**11.** Si prega di voler confermare che lo sviluppo del Piano Industriale dovrà essere comprensivo dei costi e degli oneri di gestione a carico del Fondo.

**R.11** Il Piano deve indicare quanto espressamente indicato al punto 8.2 del Disciplinare di gara; più in generale, sul contenuto dell'offerta tecnica si rinvia alla risposta al quesito sub 10).

**12.** Come si coniuga la presenza nel portafoglio immobiliare oggetto di conferimento di un immobile avente destinazione d'uso residenziale (nello specifico l'immobile situato a Brescia) con il dettato del punto 2.2 comma 1 della bozza di Regolamento del Fondo che testualmente prevede: "Il Fondo può investire (...) anche a uso residenziale, nella misura in cui tale destinazione sia funzionale all'esercizio di attività alberghiere o assimilabili (o comunque non a uso meramente abitativo).

**R.12** Premesso che l'immobile in Brescia non è ad esclusivo uso abitativo, si precisa che la previsione del punto 2.2.1 dello schema di Regolamento non si estende al conferimento iniziale degli immobili da parte della Cassa individuati nell'Allegato 05 al Disciplinare, ma le sole successive attività di investimento/conferimento che non rivolgersi verso immobili ad uso meramente abitativo .

**13.** In considerazione del dettato del punto 2.2.1 della bozza di Regolamento del Fondo, si chiede di confermare che si debba prevedere nel piano di valorizzazione degli immobili oggetto di conferimento, relativamente all'immobile

con destinazione d'uso residenziale sito in Brescia, un cambio di destinazione d'uso in linea con il dettato della bozza di Regolamento del Fondo sopra indicato.

**R.13** Il cambio di destinazione d'uso dell'immobile in Brescia non è da considerarsi obbligatorio, essendo in astratto il cambio di destinazione una delle generali soluzioni che la SGR potrà prospettare nella redazione del Piano Industriale, al pari di altre ritenute comunque idonee a garantire la miglior valorizzazione del bene. Si rinvia in ogni caso alla risposta al quesito sub 12).

**14.** In merito al punto D1 del Disciplinare di gara, si chiede di confermare che l'assenza di sanzioni pregresse negli ultimi due anni possa essere comunicata alla Stazione Appaltante attraverso una dichiarazione del legale rappresentante da inserire in una busta a parte all'interno della busta B "Offerta Tecnica" o attraverso un'espressa dichiarazione da inserire all'interno del Piano Industriale predisposto secondo il dettato del punto 8.2 del Disciplinare.

**R.14** L'assenza di sanzioni pregresse va comunicata con espressa dichiarazione da inserire nel Piano Industriale.

**15.** Con riferimento all'elaborazione dell'Offerta Tecnica volevamo sapere se esistono dei limiti di pagine da rispettare.

**R.15** Non è stato previsto un limite di pagine da rispettare.

**16.** Posto che l'offerta tecnica non deve in alcun caso contenere elementi diretti o indiretti che costituiscano anticipazione dell'Offerta Economica, si chiede di precisare, al fine di rendere le Offerte Tecniche confrontabili tra loro, come vadano indicate nel Piano Industriale le commissioni fissa e variabile spettanti alla SGR (ad es. pari a zero).

**R.16** Nella redazione dell'offerta tecnica non deve essere inserita alcuna indicazione di carattere economico relativa all'importo delle commissioni della SGR, pena l'esclusione dell'operatore economico dalla gara, essendo richiesto nel Piano Industriale di sviluppare i profili espressamente indicati nel punto 9.1 del Disciplinare ai fini dell'attribuzione del solo punteggio relativo alla componente tecnica dell'offerta. Gli importi della commissione fissa e della commissione variabile aggiuntiva di cui al punto 8.3 del Disciplinare devono invece essere inseriti, a pena di esclusione, esclusivamente nella busta "C – offerta economica". 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".

**17.** In relazione al valore di apporto degli immobili che saranno conferiti al Fondo, indicato nella documentazione di gara in € 19.430.000,00, si chiede: a) se tale valore sia immodificabile come totale dei valori degli asset o se, invece, ogni singolo valore come riportato nelle schede di dettaglio di ogni immobile, sia immodificabile; b) se tale valore sia

“convenzionale” ai fini della predisposizione dell’Offerta tecnica e non sia quindi il valore definitivo e vincolante al momento dell’apporto degli immobili al fondo immobiliare.

**R.17** Il valore indicato è imm modificabile sia come totale, sia come singolo valore riportato nelle schede di dettaglio di ogni immobile; tali valori sono vincolanti al momento dell’apporto degli immobili al Fondo.

**18.** Laddove la risposta al quesito 17 fosse negativa, si chiede come la SA intenda che la SGR possa rispettare quanto previsto dall’art. 6.2.1 lett. a) del Regolamento che prevede la relazione di stima a cura dell’Esperto Indipendente.

**R.18** La previsione di cui all’art. 6.2.1 letta) del Regolamento si riferisce agli eventuali successivi conferimenti d’immobili nel Fondo e non agli immobili oggetto del conferimento iniziale, come espressamente indicato all’art. 9.2.3, punto 3 dello schema di Regolamento del Fondo di cui all’Allegato 04 del Disciplinare. Resta inteso che nell’ambito delle procedure propedeutiche alla partecipazione alla gara ciascuna SGR è tenuta ad effettuare le valutazioni interne in merito alla congruità dei valori indicati dalla CNPADC per gli immobili indicati nell’Allegato 05 del Disciplinare, in quanto detti importi corrispondono necessariamente al valore di conferimento.

**19.** Relativamente agli immobili oggetto del conferimento, si chiede se sia possibile avere conoscere dei contenziosi pendenti e acquisire documentazione al riguardo; avere conferma che non esistano contenziosi potenziali in materia di locazioni, fiscali, ambientale, anche potenzialmente minacciati; avere conferma che nessun immobile sia soggetto a provvedimenti amministrativi che possano essere pregiudizievoli per la piena proprietà e il libero godimento; avere conferma dell’assenza di irregolarità e morosità da parte dei conduttori; avere conferma che qualsiasi tipo di adempimento di carattere fiscale sia stato puntualmente e correttamente adempiuto.

**R.19** Relativamente agli immobile di Legnano è stata definita di recente pendenza con precedente conduttore fallito.

Relativamente all’immobile di Brescia sono stati attivate azioni nei confronti di sette conduttori morosi, con sfratti già eseguiti, salvo due casi attivati di recente.

Non vi sono altri giudizi pendenti sugli altri immobili oggetto del conferimento.

Eventuali privilegi, servitù sono quelli risultanti dagli atti di compravendita offerti in visione.

Si conferma l’assenza di pendenze fiscali per gli immobili oggetto di conferimento.

**20.** In relazione al punti II.1.1) del Bando e alla indicazione di cui al punto 2 del Disciplinare, secondo cui non sono ammesse varianti al valore di conferimento degli immobili e considerata la necessità di acquisire una relazione di stima elaborata da un Esperto Indipendente, così come previsto dal Decreto 5/3/2015 n. 30, interessa sapere come la Cassa intenda gestire l’ipotesi che l’Esperto Indipendente non confermi il valore di conferimento indicato negli atti di gara (anche in conseguenza di eventi gestionali e/o di altra natura successivi alla presentazione dell’offerta, tali da

determinare una riduzione del valore di conferimento). In particolare, in tal caso: a) la Cassa intende procedere comunque all'apporto; b) in caso di risposta negativa alla precedente domanda, sarebbe confermata la sottoscrizione in denaro; c) la SGR avrebbe facoltà, a fronte dell'ipotetico minor valore di conferimento, di comunicare la propria intenzione di non voler procedere al conferimento e alla correlata emissione delle quote, senza incorrere in responsabilità (essendo venuto meno il presupposto della propria offerta).

**R.20** Gli immobili oggetto di conferimento sono già stati sottoposti a stima da parte di un esperto indipendente nominato dalla CNPADC. Le SGR sono ovviamente tenute ad agire nel rispetto della normativa applicabile e, quindi, ove il loro Esperto Indipendente non confermi il valore indicato dalla Cassa, l'operatore assumerà le necessarie determinazioni consequenziali, tenuto conto della circostanza che la Cassa ha intenzione di procedere al conferimento secondo gli importi degli immobili indicati nell'Allegato 05 al Disciplinare, senza alcuna apportare alcuna variazione.

**21.** In relazione alla impossibilità, prevista dal punto 2 del Disciplinare di gara, di proporre varianti allo schema di regolamento del Fondo, si chiede di confermare che il senso della previsione è quello di escludere che eventuali varianti possano costituire elementi di valutazione qualitativa delle offerte, ma non anche di precludere alla SGR aggiudicataria eventuali modifiche al Regolamento in relazione ad aspetti di conformità normativa.

**R.21** Non è consentito apportare alcuna variazione al Regolamento, pena l'esclusione dell'offerta; l'attività di gestione del Fondo da parte della SGR aggiudicataria dovrà svolgersi nel rispetto delle disposizioni vigenti, adeguando se del caso il Regolamento alle eventuali future modifiche contenute in norme imperative.

**22.** Si chiede di confermare che il contratto che la SGR sarà chiamata a stipulare non è disponibile sul sito. Si chiede con quali modalità sia possibile ricevere il relativo schema prima della scadenza del termine di presentazione dell'offerta.

**R.22** Il contratto sarà fornito dopo l'aggiudicazione definitiva.

**24.** Si precisa che la seguente domanda in precedenza formulata: *"In merito alla redazione dell'offerta tecnica, al fine di non fornire indicazione alcuna inerentemente ai contenuti dell'Offerta economica, così come richiesto dal Disciplinare, si chiede di specificare la commissione di gestione fissa da utilizzare nella redazione del profilo economico-finanziario di massima, tra le due ipotesi di seguito proposte: a) una commissione di gestione a base d'asta pari allo 0,80%; b) una commissione pari allo 0%"* si intende riferita alla redazione dell'offerta tecnica e non dell'offerta economica.

**R.24** Si ribadisce che nella redazione del Piano industriale gli operatori devono limitarsi a sviluppare i solo profili espressamente indicati nell'art. 9.1 del Disciplinare ai fini dell'attribuzione del punteggio relativo alla componente tecnica dell'offerta.