

**PROCEDURA RISTRETTA PER LA SELEZIONE DI UNA SOCIETÀ DI GESTIONE DEL RISPARMIO (SGR) PER LA GESTIONE DI UN FONDO DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE, ANCHE DI NUOVA ISTITUZIONE, RELATIVO AD IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI TORINO**

**PUBBLICAZIONE DEI CHIARIMENTI RICHIESTI AI SENSI DEL PUNTO XII DEL DISCIPLINARE DI GARA**

- 1 **QUESITO:** La scrivente Società richiede se sia possibile la pubblicazione sul sito dell'Agenzia del Demanio, da parte della Stazione appaltante, dei moduli in versione editabile (*word*) forniti dalla stessa per la presentazione della domanda di partecipazione e allegati al Disciplinare di Gara (il "Disciplinare");

**RISPOSTA:** il format pubblicato dall'Agenzia del demanio costituisce un'indicazione non vincolante sulla forma e deve intendersi come una mera specifica dei dati da fornire tassativamente. Pertanto potete trasmettere quanto richiesto anche utilizzando dei format simili che siano omnicomprensivi di tutti i dati richiesti.

- 2 **QUESITO:** In riferimento alla richiesta di cui all'allegato IV del Disciplinare, si chiede di chiarire se con il termine "estremi della delibera FIA" debba intendersi l'obbligo della SGR partecipante (la "SGR") di allegare l'intero testo della delibera o altro (specificare cosa). Si chiede inoltre se, in sostituzione della delibera preliminare ottenuta dal FIA, sia possibile per la SGR indicare gli estremi della delibera definitiva;

**RISPOSTA:** è sufficiente comunicare gli estremi di almeno una delibera preliminare FIA. Nel caso si sia già ottenuta una delibera definitiva è possibile far riferimento a quest'ultima.

- 3 **QUESITO:** In riferimento alla dichiarazione sostitutiva di cui all'allegato IV del Disciplinare, relativa al possesso del requisito di capacità tecnica concernente il volume minimo di attività immobiliari gestite nei tre anni antecedenti alla data del Bando, si chiede di chiarire se nella compilazione della tabella di cui al punto b) si debba dedicare una singola riga per l'attivo di ciascun fondo gestito o, in caso contrario, se si possa riportare su di una sola riga l'intero valore degli attivi immobiliari gestiti per almeno un semestre negli ultimi tre anni;

**RISPOSTA:** Secondo quanto previsto a pag. 11 del Disciplinare di gara, la tabella di cui al punto b) dell'allegato IV deve essere compilata fornendo l'elenco delle attività immobiliari, con specificazione dei singoli importi. L'operatore economico dovrà dunque indicare in ciascuna riga la singola attività immobiliare gestita ed il relativo importo.

- 4 **QUESITO:** Con riferimento all'indicazione di cui al paragrafo III pagina 3 del Disciplinare, si chiede di chiarire se con il termine "valore complessivo che dovrà essere gestito dalla SGR",

preliminarmente indicato in 110.000.000 €, debba intendersi l'attivo patrimoniale complessivo del Fondo o, in alternativa, il valore preliminare di stima dei due compendi immobiliari che verranno apportati al Fondo;

RISPOSTA: per "valore complessivo che dovrà essere gestito dalla SGR" deve intendersi l'attivo patrimoniale complessivo del Fondo.

- 5 QUESITO: Con riferimento all'indicazione di cui al paragrafo III pagina 3 del Disciplinare, secondo la quale si afferma l'impossibilità di determinare comunque ex ante il corrispettivo da porre a base d'asta della gara, si chiede di chiarire su quale base di calcolo verranno determinati gli importi delle fidejussioni che verranno richieste ai fini della partecipazione alla procedura competitiva, nel caso in cui la scrivente Società dovesse essere ammessa alla fase successiva della procedura in oggetto;

RISPOSTA: la quantificazione degli importi delle fidejussioni verrà indicata nella lettera di invito in modo tale che la stessa assicuri la serietà dell'offerta e, al tempo stesso, risulti sostenibile per i concorrenti.

- 6 QUESITO: Si chiede di chiarire se con l'espressione "Fondo immobiliare chiuso pubblico", di cui al paragrafo IV di pagina 3, si debba intendere l'istituzione di un fondo di cui all'articolo 14-bis della Legge 86/94, costituito per apporto da parte di enti pubblici per almeno il 51% del valore complessivo del patrimonio dello stesso.

RISPOSTA: E' ammessa l'istituzione e/o la gestione di un Fondo costituito ai sensi dell'art. 12 bis del D.M. n. 228 del 24 maggio 1999 e ss.mm.ii., disciplinante l'istituzione e la disciplina di fondi comuni d'investimento immobiliare chiusi.

- 7 QUESITO: Allegato 1 "Domanda di Partecipazione": a pagina 1, 4° capoverso, gli spazi da riempire devono ospitare quanto richiesto nella parentesi che segue o che anticipa perché a 5 spazi corrispondono 4 parentesi.

RISPOSTA: a prescindere dal numero degli spazi, ciò che rileva è l'indicazione delle informazioni richieste nelle parentesi. Si ricorda in ogni caso che il format pubblicato costituisce un'indicazione non vincolante sulla forma e deve intendersi come una mera esemplificazione dei dati da fornire tassativamente. Pertanto potete trasmettere quanto richiesto anche utilizzando dei format simili che siano omnicomprensivi di tutti i dati richiesti.

- 8 QUESITO: Allegato 2 "Dichiarazione sostitutiva sui requisiti di ordine generale e idoneità professionale": a pagina 5 lettera o) con riferimento alla "durata" si intende il termine di scadenza della società (gg/mm/aaaa)?

RISPOSTA: sì, con il termine "durata" si indica il termine di durata della società;

- 9 QUESITO: Allegato 4 "Dichiarazione sostitutiva da rendere sui requisiti economico-finanziari e tecnico amministrativi": in relazione alla tabella di pagina 2 per "semestre di riferimento" si deve indicare la data di fine semestre (es. 31/12/2013) oppure il semestre (es. 2° semestre

2013)? In relazione alla tabella di pagina 2 per "attività immobiliari" è sufficiente per ciascuna riga inserire il nome del fondo immobiliare in gestione?

RISPOSTA: a) sono consentite entrambe le opzioni;  
b) è sufficiente la denominazione del Fondo immobiliare in gestione

10 QUESITO: In generale qualora gli spazi da riempire risultassero troppo limitati, è consentito trascenderli opportunamente ma senza sovrascrivere il testo stampato?

RISPOSTA: sì, purché sia chiaramente evincibile il contenuto delle dichiarazioni rese. Si ribadisce comunque quanto precisato in ordine al quesito n. 7.

11 QUESITO: per "valore complessivo delle attività immobiliari in gestione" si intende il valore complessivo AUM (Asset Under Management) dei patrimoni dei singoli fondi gestiti?

RISPOSTA: Si conferma che il requisito richiesto fa riferimento all'ammontare complessivo (AUM) di tutte le attività immobiliari gestite dalla SGR.

12 QUESITO: la locuzione "Valore attività immobiliare" contenuta nella tabella (terza colonna) di cui all'Allegato IV, intende l'AUM dei singoli Fondi?

RISPOSTA: per valore dell'attività immobiliare può intendersi l'AUM dei singoli Fondi.

13 QUESITO: se, soddisfatto il requisito dei € 220.000.000 in tutti e tre gli anni antecedenti la data di pubblicazione del bando, è corretto riferire il dato ad 1 (uno) degli esercizi ovvero a tutti e 3 (tre) gli esercizi precedenti in cui il requisito è stato soddisfatto?

RISPOSTA: si conferma che il requisito richiesto, che deve essere soddisfatto cumulativamente nel triennio di riferimento, può riferirsi indifferentemente a ciascuno dei tre diversi esercizi precedenti;

14 QUESITO: il requisito dei € 220.000.000 può essere riferito all'intero esercizio (e non al solo semestre) al fine di prendere a riferimento il bilancio annuale?

RISPOSTA: si conferma la possibilità di prendere a riferimento il bilancio annuale; va in ogni caso indicato il semestre in cui è stato raggiunto il requisito richiesto.

15 QUESITO: può essere corretta una rappresentazione del dato richiesto come segue?

| Semestre di riferimento         | Attività immobiliari                                     | Valore attività immobiliare             |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| 1 gennaio 2013-31 dicembre 2013 | Gestione patrimonio Fondo<br>“....(denominazione fondo)” | ....€/ml<br>(AUM singolo fondo gestito) |

RISPOSTA: nella tabella di cui all'Allegato IV va in ogni caso indicato il semestre in cui è stato raggiunto il requisito richiesto.

16 QUESITO: Si chiede cortesemente di confermare se, in relazione ai requisiti tecnico/organizzativi di cui al paragrafo VII, punto 5, lett. a) del Disciplinare di Gara (pag. 10) , per “operare nel settore dell’housing sociale” si intenda aver ottenuto, nei tre anni antecedenti la data di pubblicazione del bando, almeno una delibera preliminare non vincolante per investimenti del Fondo investimenti per l’Abitare Sociale.

RISPOSTA: Si conferma che, in relazione ai requisiti tecnico/organizzativi di cui al paragrafo VII, punto 5, lett. a) del Disciplinare di Gara (pag. 10) , per “operare nel settore dell’housing sociale” si intende aver ottenuto, nei tre anni antecedenti la data di pubblicazione del bando, almeno una delibera preliminare non vincolante per investimenti del Fondo Investimenti per l’Abitare Sociale.

17 QUESITO: Al paragrafo IV del Disciplinare di Gara (pag. 3) si precisa che l’appalto “ha per oggetto la selezione di una SGR deputata alla gestione di un fondo immobiliare chiuso pubblico..”. Si chiede di confermare che l’aggettivo pubblico si riferisca al fatto che il fondo sarà portatore di interessi di natura pubblicistica pur rimanendo un fondo immobiliare ad apporto privato ai sensi dell’art. 12 bis del DM 228/99, (non trattandosi quindi di fondo immobiliare ad apporto pubblico ai sensi dell’art. 14 bis della L. 86/94).

RISPOSTA: Il fondo in oggetto è da considerarsi un fondo immobiliare ai sensi dell’art. 12 bis del DM 228/99.

18 QUESITO: Al paragrafo IV del Disciplinare di Gara viene precisato che “È ammessa la sottoscrizione di quote del fondo da parte di investitori qualificati purché ciò non alteri la natura giuridica dello stesso”. In ragione del fatto che (i) l’art. 11 del d.p.c.m. 16 luglio 2009 recita che le quote in cui i fondi immobiliari chiusi target in cui il FIA può investire possono essere sottoscritte esclusivamente da investitori istituzionali di lungo termine (ii) del fatto che a pag. 2

del disciplinare viene chiarito che il fondo dovrà essere riservato ad investitori qualificati, si chiede di chiarire cosa si intenda a riguardo.

RISPOSTA: Per fondo immobiliare di tipo chiuso riservato ad investitori qualificati si intende un Fondo come definito dall'art. 1, lett. h) del D.M. n. 228/1999, avente le caratteristiche richiamate nel Piano Nazionale di Edilizia Abitativa cui al D.P.C.M. del 16 luglio 2009.

- 19 QUESITO: Si chiede cortesemente di confermare, in relazione ai requisiti tecnico/organizzativi di cui al paragrafo VII, punto 5, lett. a) del Disciplinare di Gara (pag. 11), se per "estremi della delibera FIA" si intenda la data della delibera di CDPI SGR e le caratteristiche indicate sul sito di CdP SGR: <http://www.cdpisgr.it/investimen-ti/index.html> diversamente si chiede cortesemente di chiarire cosa si intenda per "estremi della delibera FIA".

RISPOSTA: Per estremi della delibera FIA si intende tutto ciò che si ritiene idoneo ad identificare in modo inequivocabile il documento (a titolo esemplificativo, data, oggetto, ....)

- 20 QUESITO: Si chiede cortesemente di confermare se, in relazione ai requisiti tecnico/organizzativi di cui al paragrafo VII, punto 5, lettera b del Disciplinare di Gara (pag. 11), per "elenco attività immobiliari con specificazione dei singoli importi" si intende rispettivamente l'elenco dei fondi in gestione e il relativo valore delle attività immobiliari.

RISPOSTA: L'elenco delle attività immobiliari gestite dalla S.G.R. e del relativo importo, può essere costituito dall'elenco dei fondi in gestione e dal relativo valore delle attività immobiliari

- 21 QUESITO: Al paragrafo VII, punto 2, lett. a) del Disciplinare di Gara (pag. 6) così come alla lettera a) della dichiarazione sostitutiva in ordine ai requisiti di ordine generale e di idoneità professionale (Allegato II), non sono citate le lett. g), i), l), m-quater) di cui al comma 1 dell'art. 38 del d.lgs. 163/2006, Si chiede di precisare se siffatte dichiarazioni debbano comunque essere rese.

RISPOSTA: Le dichiarazioni di cui alle lett. g), i), l), m-quater) dell'art. 38 co. 1 del d.lgs. 163/2006 corrispondono rispettivamente alle dichiarazioni di cui alle lett. h), g), e), j), del paragrafo VII, punto 2, del Disciplinare di Gara (riportate anche nell'Allegato II). È pertanto necessario che le stesse siano rese nei termini di cui al Disciplinare.

- 22 QUESITO: Si chiede di precisare se i soggetti di cui all'art. 38 d.lgs. 163/2006 siano tenuti a rendere in proprio le dichiarazioni di cui all'art. 38, comma 1, lett. b), c) e m ter).

RISPOSTA: Le dichiarazioni di cui all'art. 38 co. 1 lett. b), c) e m-ter) dovranno essere rese in proprio dai soggetti espressamente indicati al paragrafo VII, punto 3, del Disciplinare di Gara (pag. 10) e riportati al primo capoverso dell'Allegato III. È tuttavia consentito ad un terzo di rendere le dichiarazioni relative ai soggetti predetti in conformità a quanto previsto dall'art. 47 co. 2 del D.P.R. 445/2000 (purché ne abbia "diretta conoscenza").

- 23 QUESITO: Al paragrafo VII, punto 2, lett. o) del Disciplinare di Gara (pag. 9) viene precisato che il certificato della Camera di Commercio può essere prodotto in copia. Si chiede di precisare se debba essere accompagnato da dichiarazione sostitutiva di conformità all'originale da parte del legale rappresentante della Società.

RISPOSTA: No, è sufficiente produrre copia semplice del certificato della Camera di Commercio.

- 24 QUESITO: Con riferimento al requisito di capacità economico-finanziaria di cui al paragrafo III.2.2) del Bando di Gara circa il "possesso delle condizioni di adeguatezza patrimoniale di cui al Regolamento emanato dalla Banca d'Italia sulla gestione collettiva del risparmio" si chiede di precisare se il riferimento debba intendersi all'adeguatezza del patrimonio di vigilanza della Società.

RISPOSTA: Riguardo al requisito di capacità economico-finanziaria, riportato al paragrafo VII, punto 4) del Disciplinare di Gara, secondo quanto previsto dal Regolamento della Banca d'Italia sulla gestione collettiva del risparmio l'adeguatezza patrimoniale delle SGR viene valutata con riferimento all'ammontare del patrimonio di vigilanza.

- 25 QUESITO: Al paragrafo VII, punto 2, lett. g) del Disciplinare di Gara (pag. 8), viene richiesto di indicare nella dichiarazione in ordine ai requisiti di ordine generale e di idoneità professionale, il numero di addetti al servizio in questione. Si chiede di precisare se debbano essere indicate esclusivamente le risorse che saranno dedicate al fondo relativamente alla sua gestione.

RISPOSTA: Per numero di addetti al servizio in questione si intende il numero di risorse destinate al servizio da affidare, consistente, nel caso di specie, nella gestione del fondo immobiliare.

- 26 QUESITO: Le attestazioni dei requisiti di cui all'art. 38 comma 1 lett. b)c) ed m ter) devono essere rese personalmente anche dagli amministratori muniti di poteri di rappresentanza, dal direttore tecnico, e dal socio unico persona fisica, ovvero dal socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci. Poiché la norma nel caso di socio unico espressamente specifica che deve trattarsi di persona fisica, mentre (in caso di società con meno di quattro soci) omette la medesima precisazione con riferimento al socio di maggioranza, si chiede se, in conformità a quanto già espresso dall'Autorità di Vigilanza dei Contratti Pubblici con determinazione n. 1 del 16 maggio 2012 che si allega alla presente, la dichiarazione di attestazione del requisito (sempre nell'ipotesi di società con meno di 4 soci) debba essere rilasciata solo dal socio di maggioranza persona fisica, ove esistente, e non dal socio di maggioranza persona giuridica. Ove diversamente l'attestazione dovesse essere rilasciata anche dal socio di maggioranza persona giuridica, si chiede se la medesima dichiarazione dovrà essere rilasciata dagli amministratori muniti di poteri di rappresentanza e dal direttore tecnico della persona giuridica medesima.

RISPOSTA: Secondo quanto affermato dall'AVCP, nonché dal prevalente orientamento giurisprudenziale (cfr., da ultimo, TAR Lazio, Sez. III quater, 6 febbraio 2014, n. 1449; TAR Lazio, Sez. III quater, 22 gennaio 2014, n. 828), nell'ipotesi di società con meno di quattro soci

l'accertamento dei requisiti di ordine generale va circoscritto al solo socio di maggioranza persona fisica e non anche al socio di maggioranza persona giuridica.

27 QUESITO: Si chiede di confermare che il fondo immobiliare, anche di nuova istituzione, che dovrà essere costituito e gestito dalla SGR aggiudicataria della procedura, non sia un fondo immobiliare ai sensi dell'articolo 14bis della legge 25 gennaio 1994, n. 86 e successive modificazioni e integrazioni (cd. fondo immobiliare pubblico), bensì un fondo immobiliare come definito dal combinato disposto dell'articolo 12 bis e 15 del DM 228/1999 (fondo immobiliare di diritto privato riservato ad investitori qualificati)."

RISPOSTA: Il fondo in oggetto è da considerarsi un fondo immobiliare ai sensi dell'art. 12 bis del DM 228/99.