

CAPITOLATO TECNICO

SELEZIONE DI UNA SOCIETÀ DI GESTIONE DEL RISPARMIO CHIAMATA AD ISTITUIRE E GESTIRE UN FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE CHIUSO, RISERVATO A INVESTITORI QUALIFICATI AI SENSI DEL DM 228/1999, PER LA REALIZZAZIONE DI INTERVENTI DI HOUSING SOCIALE NELLA REGIONE SICILIA.

ART. 1

Oggetto dell'appalto

Il presente capitolato tecnico, in esecuzione della Legge Regionale 1/2012 e del Decreto del 12 luglio 2012 *“Modalità di costituzione, organizzazione e funzionamento del Fondo immobiliare regionale”* dell'Assessore regionale per l'economia di concerto con l'Assessore regionale per le infrastrutture e la mobilità, disciplina l'affidamento a una Società di gestione del risparmio (di seguito “SGR”), mediante procedura aperta, ai sensi dell'art. 55, del D. Lgs 12 aprile 2006, n. 163 e successive modificazioni e integrazioni, Codice dei contratti pubblici (di seguito “Codice”), dei servizi finanziari di cui all'Allegato II A del Codice, Categoria 6, CPV 66122000-1, 66600000-6, concernenti l'istituzione e gestione di un fondo comune di investimento immobiliare chiuso, riservato a investitori qualificati come definiti all'art. 1, comma 1, lett. h) del D.M. 24 maggio 1999, n. 228, recante *“Regolamento attuativo dell'art. 37 del Decreto Legislativo 24/02/1998, n. 58 concernente la determinazione dei criteri generali cui devono essere uniformati i fondi comuni di investimento”* (di seguito D.M. n. 228/1999), ai sensi del Capo II, Titolo III del medesimo decreto, per la realizzazione di interventi di *housing* sociale nella Regione Sicilia, ai sensi dell'art. 11 del Piano Nazionale di Edilizia Abitativa, allegato al Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 16 luglio 2009, n. 40251, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 19.8.2009, n. 191 (di seguito D.P.C.M. 40251/2009).

La SGR dovrà svolgere tutte le attività rivolte all'acquisizione, realizzazione, ristrutturazione e gestione degli immobili che diventano patrimonio del Fondo.

In particolare, le prestazioni di cui si compone il servizio sono le seguenti:

- Attività di *asset management*: definizione delle strategie di gestione, monitoraggio del mercato immobiliare, valutazione e realizzazione degli investimenti, anche attraverso il coordinamento delle attività di sviluppo;
- Coordinamento delle attività di *property management* (gestione amministrativa, contabile, fiscale, ristrutturazione, costruzione, vendita, locazione degli immobili);
- Coordinamento attività di gestione sociale degli investimenti (accompagnamento all'utenza, insediamento comunità, gestione dei conflitti);
- Coordinamento attività di *facility management* (manutenzione, riqualificazione, gestione rapporti con fornitori).

Il luogo di esecuzione del servizio è costituito dall'intero territorio regionale.

ART. 2

Struttura e contenuti del Regolamento del Fondo

Il Regolamento di gestione del Fondo deve attenersi alle disposizioni del D.M. 24 maggio 1999,

n. 228, “Regolamento recante norme per la determinazione dei criteri generali cui devono essere uniformati i fondi comuni di investimento”, al provvedimento della Banca d'Italia del 14 aprile 2005 e successive modifiche, alle Linee guida approvate con Decreto del 12 luglio 2012 “*Modalità di costituzione, organizzazione e funzionamento del Fondo immobiliare regionale*” dell'Assessore regionale per l'economia di concerto con l'Assessore regionale per le infrastrutture e la mobilità, nonché alle prescrizioni del presente Capitolato Tecnico.

Il Regolamento di Gestione del Fondo predisposto dalla SGR deve avere la seguente struttura: A. Scheda Identificativa, B. Caratteristiche del Prodotto; C. Modalità di funzionamento.

La Scheda identificativa contiene gli elementi essenziali di identificazione del Fondo e fornisce al sottoscrittore i riferimenti principali in ordine al Fondo, alla società che lo gestisce e alla banca depositaria.

La sezione Caratteristiche del Prodotto contiene: lo scopo del Fondo, l'oggetto e la politica di investimento, le caratteristiche dell'investimento, il regime dei proventi, dei rimborsi e delle spese.

La sezione C “Modalità di funzionamento” contiene le regole di funzionamento del Fondo (ruolo del Consiglio di Amministrazione della SGR nella scelta degli investimenti, ruolo del Comitato Consultivo e relative competenze e poteri, ruolo dell'Assemblea dei Partecipanti, degli Esperti Indipendenti, della Banca depositaria; classi di quote di partecipazione, modalità di partecipazione al Fondo, scritture contabili e relativa pubblicità, liquidazione del Fondo).

ART. 3

Governance del Fondo – Comitato Consultivo ed Assemblea dei Partecipanti

La Regione, ente promotore e primo investitore nel Fondo partecipa alla governance (Assemblea dei partecipanti, Comitato Consultivo).

La composizione degli organi di governance deve consentire un'adeguata rappresentanza degli investitori.

In particolare, il Regolamento del Fondo deve prevedere quanto segue:

Comitato Consultivo

- (i) il Comitato Consultivo sia composto da almeno 5 membri (comunque in numero dispari) e, che questi membri non abbiano diritto a compensi o a rimborsi spese.
- (ii) Il Comitato Consultivo sia nominato dagli aventi diritto in Assemblea dei Partecipanti; che possa essere consentita la designazione diretta di propri rappresentanti ad investitori, che abbiano sottoscritto almeno il 20% del Patrimonio del Fondo; che i restanti partecipanti possano concorrere tra loro alla elezione di propri rappresentanti mediante il c.d. “voto di lista”; che i componenti del Comitato rimangano in carica per tre esercizi, salve ipotesi di dimissioni ovvero di decadenza, e siano rinnovati con l'approvazione del Rendiconto di gestione riferito al terzo esercizio, infine che i membri possano essere rieletti e che i componenti uscenti restino in carica fino alla delibera di nomina, da parte dell'Assemblea del Fondo, dei nuovi componenti.
- (iii) In caso di emissione di classi diverse di quote dovrà essere garantita la rappresentanza dei partecipanti possessori di tutte le classi di quote.
- (iv) I membri del Comitato Consultivo posseggano adeguati requisiti di onorabilità e professionalità (nel campo immobiliare, finanziario, fiscale, economico, giuridico o sociale) in attinenza alle politiche e caratteristiche di investimento del Fondo.
- (v) la SGR richieda il parere obbligatorio del Comitato Consultivo con riferimento, almeno, alle seguenti materie:
 - a. linee strategiche del Fondo, espresse in un business plan a vita intera del Fondo e

- successive revisioni periodiche, almeno annuale, al fine di assicurarne la rispondenza alle finalità sociali del Fondo;
- b. contratti di property management sull'intero patrimonio immobiliare detenuto dal Fondo e contratti che abbiano contenuti legati al tema della gestione sociale degli interventi, ivi comprese le modalità e le procedure di assegnazione degli alloggi e di successiva dismissione degli stessi;
 - c. qualunque operazione (di investimento o disinvestimento o altri atti) in conflitto di interessi o con parti correlate della SGR.
- (vi) il parere del Comitato Consultivo di cui al precedente numero (v) sia vincolante per la SGR nel caso di cui alla lettera c, e obbligatorio, ma non vincolante nei restanti casi. Su richiesta del Consiglio di Amministrazione della SGR, il Comitato può fornire il proprio parere non vincolante al Consiglio stesso su altre materie rilevanti per la gestione del Fondo.
- Il Consiglio di Amministrazione della SGR deve fornire, trimestralmente, al Comitato Consultivo adeguata informativa circa l'andamento della gestione del Fondo.

L'Assemblea dei Partecipanti

L'Assemblea dei Partecipanti delibera almeno sulle seguenti materie:

- a. nomina e revoca del Presidente dell'Assemblea;
- b. nomina dei membri del Comitato Consultivo e loro eventuale sostituzione;
- c. modifiche del Regolamento predisposto dalla SGR nel rispetto degli elementi fondanti dell'offerta, ivi inclusa la modifica delle politiche di investimento e gestione;
- d. sostituzione della SGR;
- e. emissioni di quote successive alla prima;
- f. messa in liquidazione anticipata del Fondo e approvazione del piano di riparto dell'attivo.

L'Assemblea delibera con il voto favorevole del 50% per cento delle Quote più una presenti, purché queste rappresentino almeno il 30% del valore delle Quote in circolazione, fatto salvo:

- il caso di quorum deliberativi più elevati previsti dalla vigente normativa;
- il caso di sostituzione della SGR, il caso di liquidazione anticipata e di modifiche del Regolamento relative alla durata, allo scopo, alle politiche di gestione ed alle caratteristiche del Fondo, ivi incluse quelle relative alla disciplina dell'Assemblea dei Partecipanti e del Comitato Consultivo, nonché al regime delle commissioni e delle spese, per i quali deve essere previsto un quorum qualificato del 75% (settantacinque per cento) del valore complessivo del Fondo sottoscritto;
- il caso di modifiche al Regolamento riguardanti i diritti patrimoniali spettanti ai sottoscrittori di una delle classi di quote, per le quali oltre al quorum favorevole del 75% (settantacinque per cento), occorre l'unanimità dei sottoscrittori della classe di Quote il cui diritto patrimoniale è oggetto di proposta di modifica.

In particolare, la sostituzione della SGR per delibera dell'Assemblea dei partecipanti dovrà essere prevista dal Regolamento del Fondo con quorum e indennità diversificati che tengano conto anche di eventuali casi di "giusta causa" di sostituzione della stessa. Tra le ipotesi di giusta causa dovranno figurare almeno:

- a) accertata violazione dello scopo e delle finalità del Fondo, nonché delle delibere vincolanti adottate dagli organi rappresentativi della volontà dei Sottoscrittori;
- b) gravi inefficienze di gestione, quali sostanziali scostamenti non giustificati dalle previsioni del business plan e/o assenza non giustificata di investimenti, che si protraggano per un periodo superiore a 2 (due) anni.

ART. 4

Requisiti del Regolamento del Fondo e Politiche di investimento

Il Regolamento di gestione del Fondo Immobiliare per l'Housing Sociale Regione Sicilia dovrà recepire, come contenuti irrinunciabili dello stesso i requisiti di seguito indicati. In sede di presentazione dell'offerta, è facoltà della SGR indicare requisiti e condizioni ulteriori e migliorativi.

Dimensione minima del Fondo

Il valore complessivo minimo del Fondo è fissato in 50 milioni di euro, da raggiungere entro 6 mesi dall'approvazione del Regolamento del Fondo. L'approvazione del Regolamento da parte del CDA della SGR deve avvenire entro trenta giorni dall'aggiudicazione definitiva della presente gara.

Nel caso in cui, entro tale termine non venga raggiunto il valore complessivo minimo del Fondo, gli impegni assunti verranno liberati.

L'ammontare minimo di ciascuna sottoscrizione è pari a 250.000 euro.

Durata

La durata del Fondo è fissata in 25 anni dalla data di approvazione del Regolamento del Fondo. Potrà essere prevista una proroga di massimo tre anni, ovvero un più ampio termine in linea con quanto eventualmente stabilito dalla normativa, per il completamento delle operazioni di smobilizzo degli investimenti e di rimborso delle quote. Restano salvi i casi di liquidazione anticipata o di rimborsi parziali pro-quota a fronte di disinvestimenti. Le Quote sono trasferibili fra investitori qualificati.

Scopo del Fondo

Le finalità istituzionali del Fondo sono le seguenti:

- (i) contribuire ad incrementare, in attuazione del D.P.C.M. 16 luglio 2009 e successive modifiche ed integrazioni, la dotazione di alloggi sociali come definiti dal D.M. 22 aprile 2008 e successive modifiche ed integrazioni, ovvero delle unità immobiliari destinate a ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati che non siano in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato, in possesso dei requisiti soggettivi di cui all'art. 1 del Decreto dell'Assessore per le Infrastrutture e la Mobilità del 5 dicembre 2011 e successive modifiche ed integrazioni. Rientrano nella nozione di "alloggio sociale" anche gli alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche destinati alla locazione temporanea per almeno otto anni ed anche alla proprietà;
- (ii) realizzare politiche di investimento di natura etica nell'"abitare sociale", configurando a tal scopo l'alloggio sociale come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale, a sua volta costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie.

A tal fine il Fondo deve essere investito, in misura non inferiore ai 2/3 (due/terzi) del valore complessivo del Fondo stesso, in beni immobili e/o diritti reali immobiliari, ivi inclusi quelli derivanti da contratti di leasing immobiliare con natura traslativa e da rapporti concessori, idonei a consentire la realizzazione dello Scopo del Fondo. E' escluso l'investimento in quote di altri OICR (organismo investimento collettivo risparmio).

È in ogni caso vietata alla SGR ogni attività diretta di costruzione.

Adeguate diversificazione territoriale degli investimenti nella Regione

Gli investimenti devono essere attuati assicurando un'adeguata diversificazione territoriale degli

stessi nell'ambito della Regione, con preferenza per le aree ad alta tensione abitativa.

Politiche di investimento e gestione/caratteristiche degli investimenti immobiliari

Le iniziative individuate

L'Assessorato regionale per le infrastrutture e la mobilità trasmette alla SGR le proposte di housing sociale. Resta fermo che la SGR assumerà ogni decisione in merito alle proposte comunque ricevute, in ossequio alle politiche di investimento fissate dal Regolamento e agli obiettivi del business plan pluriennale a vita intera del Fondo, in autonomia e senza vincoli.

Gli elementi essenziali ai quali la Sgr dovrà attenersi nel selezionare gli investimenti del Fondo sono individuati come segue:

1. capacità di promuovere mix di funzioni e di offerta abitativa al fine di realizzare alloggi sociali destinati alla locazione a canoni calmierati ed anche alla vendita a valori convenzionati per una quota non inferiore al 51%, con particolare riguardo alle esigenze dei soggetti di cui al comma 2 dell'art. 11 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, e del Decreto dell'Assessore per le Infrastrutture e la Mobilità del 5 dicembre 2011 (ossia quelle categorie di soggetti che, pur avendo livelli di reddito troppo alti per accedere alle assegnazioni di alloggi di edilizia pubblica, non riescono a soddisfare sul libero mercato le proprie esigenze abitative primarie – o per ragioni economiche o per assenza di un'offerta adeguata -, quali nuclei familiari e giovani coppie a basso reddito; anziani in condizioni sociali o economiche svantaggiate; studenti fuori sede; immigrati regolari a basso reddito, ecc.);
2. sostenibilità economica del progetto intendendosi come tale un rendimento inteso a vita intera non inferiore al 3% oltre all'inflazione, tenendo conto, tra l'altro, della durata degli investimenti fino a venticinque anni e del mercato immobiliare locale delle vendite e delle locazioni;
3. efficace proposta di modalità di gestione degli alloggi per tutto il periodo della durata del fondo, di selezione dei destinatari degli alloggi, di riscossione dei canoni di locazione, delle manutenzioni, di vendita degli alloggi;
4. dimensione significativa degli interventi;
5. grado di fattibilità amministrativa (in termini di disponibilità delle aree e/o degli immobili, conformità degli interventi con gli strumenti urbanistici vigenti, in caso di attuazione indiretta approvazione del piano attuativo e sottoscrizione della relativa convenzione urbanistica, fattibilità tecnica con particolare riferimento alla già compiuta verifica e ottenimento di nulla osta per eventuali vincoli di tutela idrogeologica, culturale, paesaggistica, per passività ambientali, ecc.);
6. massimizzazione del soddisfacimento della domanda di alloggi sociali nelle aree ad alto fabbisogno abitativo.

Gli elementi qualificanti che la Sgr valorizzerà nella selezione degli investimenti del Fondo saranno i seguenti:

1. apporto di risorse private e/o risorse pubbliche, nel rispetto delle norme sugli aiuti di Stato, sia per cassa (incluse le risorse del Fondo Jessica) sia in natura (aree o immobili), aggiuntive rispetto alla dotazione patrimoniale del fondo;
2. integrazione con le politiche abitative e urbanistiche locali, verificando che l'intervento previsto sia connesso a infrastrutture e servizi (anche di nuova realizzazione) atti ad amplificare l'efficacia del progetto per la riqualificazione urbana dell'area;

3. minimizzazione del c.d. “consumo del territorio” a favore di interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;
4. adozione di soluzioni per il contenimento dei consumi energetici, per la riduzione delle emissioni inquinanti e per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

ART. 5

Classi di Quote, Proventi di gestione e Rimborsi

Le Quote di partecipazione al Fondo saranno regolate dal diritto italiano, non quotate su mercati regolamentati e riservate ad investitori qualificati ai sensi del DM 228/1999 e successive modifiche ed integrazioni. Il Regolamento può prevedere, oltre alle Quote ordinarie, quote con diritti differenziati. In particolare deve prevedere una classe di Quote privilegiate destinata ad investitori istituzionali come il Fondo Investimenti per l’Abitare (di seguito, il “FIA”), istituito e gestito da CDPI Investimenti SGR S.p.A, in applicazione dell’art. 11 del D.P.C.M. 16 luglio 2009 e s.m.i..

Il Regolamento del Fondo, nel prevedere e disciplinare la distribuzione dei proventi, i rimborsi parziali pro quota a fronte di disinvestimenti e l’effettuazione del riparto dell’attivo netto della liquidazione, deve conformarsi ai seguenti criteri minimi:

- (i) il rendimento obiettivo della Classe di Quote privilegiate destinata agli investitori istituzionali non può essere inferiore al 3% (tre per cento), oltre l’indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati a partire dal primo richiamo degli impegni;
- (ii) la distribuzione dei proventi - durante la durata del Fondo - deve avvenire con frequenza almeno annuale e in misura almeno pari al 60% dei proventi del Fondo, salva una diversa delibera dell’Assemblea dei Partecipanti, in via privilegiata in favore della classe di Quote privilegiate;
- (iii) i rimborsi parziali pro quota a fronte di disinvestimenti dovranno avvenire con frequenza almeno annuale, salva una diversa determinazione dell’Assemblea dei Partecipanti;
- (iv) nella fase di liquidazione, il riparto dell’attivo dovrà avvenire in via prioritaria in favore della Classe di Quote privilegiate.

E’ esclusa la possibilità di prevedere l’effettuazione di rimborsi anticipati, di cui all’articolo 14, comma 6-bis, del D.M. n. 228/1999.

ART. 6

Fasi dell’operazione e ruoli delle parti coinvolte

Le fasi per l’istituzione del Fondo sono le seguenti:

- (i) la SGR istituisce il Fondo predisponendone il relativo Regolamento;
- (ii) la SGR raccoglie le domande di sottoscrizione in denaro assicurandosi la adeguata copertura patrimoniale e finanziaria del Fondo;
- (iii) la SGR seleziona le iniziative più meritevoli con le modifiche che ritiene opportune al fine di assicurarne la fattibilità economico-finanziaria;
- (iv) i partecipanti conferiscono il patrimonio al Fondo mediante versamenti in denaro e/o apporti in natura, secondo le tempistiche e modalità previste dal Regolamento del Fondo;
- (v) a fronte dell’apporto in natura o del versamento in denaro, vengono emesse le Quote (eventualmente differenziate) integralmente sottoscritte dai partecipanti al Fondo;
- (vi) il Regolamento del Fondo deve prevedere la possibilità di procedere ad emissioni successive di quote;
- (vii) la SGR provvede alla gestione del Fondo sino alla liquidazione dello stesso, salvo la sua

sostituzione da parte dell'Assemblea per le motivazioni e secondo le modalità stabilite dal Regolamento, conformemente al presente Capitolato.

ART. 7

Obblighi della SGR relativi alla costituzione del Fondo

La SGR provvede a tutte le attività inerenti la costituzione del Fondo, in coerenza con le previsioni della normativa vigente. In particolare, la SGR deve:

- (i) istituire il Fondo immobiliare, predisporre il Regolamento rispettando quanto indicato nel presente Capitolato, negli altri atti di Gara e nell'offerta tecnica ed economica;
- (ii) identificare e nominare la Banca Depositaria del Fondo;
- (iii) provvedere, ai sensi dell'articolo 17 del DM 228/1999, alla nomina degli Esperti Indipendenti, incaricati di effettuare la valutazione degli immobili da trasferire al Fondo, nonché, ove richiesto, ai sensi dell'articolo 12 bis, comma 3, lettera b) dello stesso DM, alla nomina dell'Intermediario Finanziario, incaricato di accertare la compatibilità e la redditività dei conferimenti rispetto alla politica di gestione del Fondo;
- (iv) nominare la società di revisione incaricata della revisione dei conti del Fondo;
- (v) perfezionare tutti gli adempimenti operativi ed amministrativi previsti dalla normativa vigente.

ART. 8

Obblighi della SGR relativi alla gestione del Fondo

La SGR gestisce il Patrimonio del Fondo in autonomia e secondo le proprie scelte discrezionali, nel rispetto della normativa applicabile, del Regolamento di gestione del Fondo in conformità con le previsioni di cui al presente Capitolato, agli altri atti di gara, e alle disposizioni impartite dalle Autorità di Vigilanza.

La SGR si obbliga, ad assicurare che in relazione ai contratti di appalto, il Fondo preveda adeguate garanzie e penali a carico degli appaltatori con riferimento all'adempimento delle obbligazioni contrattuali (ivi inclusa la responsabilità civile professionale e verso terzi), il rispetto dei tempi di realizzazione e la buona esecuzione delle opere. Si obbliga inoltre ad assicurare che il Fondo preveda, opportune tutele in materia di certificazioni antimafia, antiriciclaggio e regolare inquadramento del personale ai sensi della normativa applicabile, nonché in relazione al rispetto della disciplina sulla sicurezza del lavoro.

La SGR si obbliga, nella gestione del Fondo, a stipulare contratti di outsourcing in linea con le condizioni di mercato e nel rispetto delle normative vigenti.

Il rendimento obiettivo da raggiungere è previsto in misura non inferiore al 3% oltre l'indice dei prezzi al consumo F.O.I. senza tabacchi medio annuo.

La SGR si obbliga inoltre, ad assicurare un presidio tecnico sul territorio.

In sede di sottoscrizione delle quote del Fondo, la SGR ha l'obbligo di accertare il possesso in capo ai soggetti privati dei requisiti soggettivi di cui agli articoli 82 e seguenti del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159. Inoltre, la SGR dovrà provvedere ad accertare il possesso dei medesimi requisiti soggettivi in capo a tutti i soggetti che, a qualunque titolo, siano coinvolti nell'attuazione e gestione dei progetti immobiliari realizzati e gestiti con il Fondo.

ART. 9

La sostituzione della SGR

La sostituzione della SGR nella gestione del Fondo può avvenire:

- a. a decorrere dal terzo anno dalla data di costituzione del Fondo e con un preavviso di almeno 12 (dodici) mesi, salvo termini più brevi autorizzati dall'Assemblea, per volontà della SGR qualora la stessa, per il verificarsi di eventi di natura straordinaria ed eccezionale, risulti impossibilitata a proseguire l'attività di gestione del Fondo;
- b. per giusta causa, in qualsiasi momento durante la durata del Fondo, con deliberazione motivata dall'Assemblea dei Sottoscrittori del Fondo;
- c. in qualsiasi momento, con deliberazione motivata dell'Assemblea dei Sottoscrittori del Fondo, in caso di:
 - (i) accertata violazione dello Scopo del Fondo e dei Principi Etici del Fondo;
 - (ii) gravi inefficienze di gestione, quali sostanziali scostamenti non giustificati dalle previsioni del business plan e/o in assenza non giustificata di investimenti, che si protraggano per un periodo di 2 (due) anni, così come rilevate dal Comitato Consultivo.
- d. per cause diverse da quella di cui alle precedenti lettere (b) e (c), a fronte di un'indennità pari a due annualità di commissioni di gestione, con deliberazione motivata dell'Assemblea dei sottoscrittori del Fondo assunta a decorrere dal trentaseiesimo mese dalla data di chiusura del primo periodo di sottoscrizione..

ART. 10

Sistema di gara e criterio di aggiudicazione

L'aggiudicazione della procedura di selezione della SGR sarà effettuata applicando il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi degli articoli 55 e 83 del D.Lgs. 12 Aprile 2006, n. 163, e dell'articolo 18, comma 1, lett. c) della L.R. n. 5/2007.

La scelta del suddetto criterio trova giustificazione nelle caratteristiche insite nell'oggetto dell'appalto, che inducono a ritenere rilevanti, ai fini dell'aggiudicazione, non solo l'elemento prezzo, ma anche altri elementi afferenti ai profili qualitativi della prestazione, quali, nel caso specifico, il pregio tecnico, gli elementi dimensionali, organizzativi e strategici del fondo.

La migliore offerta, pertanto, sarà individuata mediante l'attribuzione di punteggi alle singole offerte esaminate, sulla base degli **elementi di valutazione** e dei rispettivi **fattori ponderali** di seguito elencati, in ordine decrescente di importanza. Il punteggio massimo riservato alla valutazione dell'offerta, tecnica ed economica, è costituito da 100 punti, suddivisi tra gli elementi di seguito indicati:

A. Offerta tecnica concernente il pregio tecnico e gli elementi dimensionali e strategici del Fondo: sino ad un massimo di punti 70.

B. Offerta economica: sino ad un massimo di punti 30.

A. “OFFERTA TECNICA”. La Commissione giudicatrice applicherà i seguenti criteri di valutazione e relativi fattori ponderali, con i relativi sub-criteri e sub-pesi, elencati in ordine decrescente di importanza):

CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'OFFERTA TECNICA	PESI	SUB-PESI
A. Pregio tecnico ed elementi dimensionali e strategici del Fondo	Max. 70	
A.1. Strategie di gestione del Fondo nel suo complesso anche con riferimento ai criteri adottati per una adeguata diversificazione territoriale		Max. 20
A.2. Qualità delle modalità organizzative proposte per la gestione delle attività sul territorio		Max. 20
A.3. Dimensione Obiettivo del Fondo che si prevede di raggiungere		Max. 15

oltre la dimensione minima		
A.4. Livello di definizione delle modalità di diversificazione e mitigazione dei rischi		Max. 10
A.5. Servizi innovativi aggiuntivi, con particolare riferimento agli elementi A.1, A.2, A.4		Max. 5

Clausola di sbarramento. Il mancato raggiungimento da parte dell’offerta tecnica di un punteggio minimo complessivo di **40 punti** determina l’esclusione dalle successive fasi di gara.

Nell’ambito del criterio “A.1 - Strategie di gestione del Fondo nel suo complesso anche con riferimento ai criteri adottati per una adeguata diversificazione territoriale”, sono oggetto di valutazione i seguenti elementi:

- modalità di selezione delle iniziative e politiche di investimento nonché le modalità gestionali sia nella fase di sviluppo degli interventi, sia per assicurare il rispetto delle finalità generali perseguite dal Piano nazionale di edilizia abitativa, di cui al D.P.C.M. 40251/2009 e del requisito di sostenibilità economica di medio-lungo periodo - 6 PUNTI;
- principali termini di funzionamento dei servizi immobiliari, quali, a titolo esemplificativo, property, facility e community management (c.d. Gestore Sociale) - 8 PUNTI;
- strategia di dismissione - 6 PUNTI.

Nell’ambito del criterio “A.2. - Qualità delle modalità organizzative proposte per la gestione delle attività sul territorio”, sono oggetto di valutazione i seguenti elementi:

- modalità organizzative della SGR si valutano con riferimento al processo di investimento, sviluppo, valorizzazione e disinvestimento delle iniziative e al sistema dei controlli interni (compliance, risk management e internal audit) - 12 PUNTI;
- presidi per la gestione dei conflitti di interesse e delle operazioni con parti correlate, con particolare riferimento alle funzioni operative oggetto di eventuale esternalizzazione, comprese le misure adottate ai fini della mitigazione dei rischi connessi a tale possibile esternalizzazione e alle modalità tecniche ed organizzative che si prevede saranno adottate per l’esecuzione locale dei servizi immobiliari. - 8 PUNTI.

Nell’ambito del criterio “A.3. Dimensione Obiettivo del Fondo che si prevede di raggiungere oltre la dimensione minima”, sono oggetto di valutazione i seguenti elementi:

- dimensione obiettivo del Fondo e la strategia della SGR per il reperimento di Equity (oltre le ipotesi di partecipazione del Fondo Investimenti per l’Abitare) presso altri investitori qualificati, la strategia di attivazione e strutturazione della leva finanziaria - 15 PUNTI.

Nell’ambito del criterio “A.4. Livello di definizione delle modalità di diversificazione e mitigazione dei rischi”, sono oggetto di valutazione i seguenti elementi:

- le modalità di analisi degli interventi proposti, gli strumenti per l’analisi del mercato locale e della domanda Edilizia Sociale, le modalità di mitigazione dei rischi di sviluppo immobiliare e gli strumenti di monitoraggio della gestione immobiliare e sociale - 6 PUNTI;
- le modalità di riduzione del rischio di sfritto ed invenduto delle unità realizzate e di morosità degli inquilini - 4 PUNTI.

B. “OFFERTA ECONOMICA”. L’attribuzione del punteggio economico (*max 30 punti*) avrà luogo secondo i seguenti elementi di valutazione:

B) Offerta Economica	Max 30	
B.1. Ribasso offerto in relazione alla percentuale della commissione di gestione fissata nello 0,60% del valore complessivo delle attività del Fondo		Max. 20
B.2. Ribasso offerto in relazione alla percentuale della commissione di sviluppo fissata nel 2% del costo totale degli interventi di sviluppo		Max. 10

Non saranno giudicate ammissibili le offerte in aumento con riferimento a ciascuna delle percentuali indicate alle precedenti lettere B1 e B2.

ART. 11

Commissioni spettanti alla SGR e corrispettivo d'appalto

Le commissioni a base d’asta sono state individuate in considerazione dei seguenti elementi:

- commissioni di mercato applicate dalle SGR operanti nel campo dell’housing sociale;
- specificità e criticità connesse alla realizzazione e gestione degli investimenti nella Regione, derivanti dall’insularità e dalla diversificazione geografica degli investimenti richiesta, che generano maggiori difficoltà logistiche e costi aggiuntivi dovute alla mobilità delle risorse umane e strumentali;
- le criticità legate al difficile contesto di crisi economica e finanziaria attuale.

Le commissioni spettanti alla SGR sono relative: a) alla gestione del Fondo (management fee); b) alla gestione delle attività di sviluppo (development fee):

- a) La commissione di gestione annua (management fee), è calcolata sul valore complessivo delle attività del fondo, come accertato dagli Esperti Indipendenti. È comunque prevista una commissione di gestione minima, pari alla percentuale calcolata con riferimento al patrimonio minimo del Fondo di 50 milioni di euro. Questa commissione è pagata semestralmente in via anticipata sulla base dell’ultimo documento contabile approvato (Rendiconto di Gestione ovvero Relazione Semestrale) riferito al semestre precedente, salvo conguaglio da effettuarsi entro 30 giorni dall’approvazione del documento contabile del Fondo relativo alla chiusura del semestre di riferimento.

Ai fini della determinazione dell’importo a base d’asta, la percentuale della management fee è stata fissata nella 0,60% (zerovirgolasessantapercento) applicato al patrimonio minimo del fondo pari a €. 50.000.000,00.

La commissione di sviluppo (development fee) è calcolata come del costo totale degli interventi di demolizione, di sviluppo, ristrutturazione, e ricostruzione nonché di manutenzione straordinaria deliberati sugli immobili. La development fee è corrisposta alla SGR semestralmente in via anticipata, è calcolata sul budget annuale di costo previsto, salvo conguaglio annuale in sede di chiusura del Rendiconto di Gestione. Ai fini della determinazione dell’importo a base d’asta, la percentuale di development fee è fissata nel 2% (due per cento) del patrimonio minimo del fondo pari a €. 50.000.000,00.

Salvo ove diversamente specificato, il pagamento delle suddette spese è disposto dalla SGR mediante prelievo dalle disponibilità del Fondo, con valuta del giorno di effettiva erogazione degli importi.

Il valore stimato dell'appalto è pari a euro 8.500.000,00 come da tabella di seguito riportata:

Patrimonio minimo del Fondo		€ 50.000.000,00	
Commissione di sviluppo: 2% del costo totale degli interventi di sviluppo			€ 1.000.000,00
Commissione di gestione: 0,60% dell'ammontare minimo del fondo	annuale	€ 300.000,00	
	per 25 anni		€ 7.500.000,00
Importo complessivo presunto corrispettivo a base d'asta			€ 8.500.000,00

ART. 12

Finanziamenti

Il Fondo potrà assumere, entro i limiti previsti dalla vigente normativa, finanziamenti per l'attivazione degli investimenti e la sua operatività.

ART. 13

Conflitti di interesse

Nella gestione del Fondo è consentito, previa acquisizione di un parere obbligatorio e vincolante del Comitato Consultivo, porre in essere operazioni ed atti in conflitto di interessi e con parti correlate, nei limiti e con le cautele previste dalla normativa pro-tempore vigente.

A tal fine, la SGR si impegna ad adottare strutture organizzative e gestionali del Fondo idonee a monitorare ed identificare prontamente i potenziali conflitti di interesse che si possono verificare nel corso dell'attività di gestione del Fondo, garantendo che sia sempre assicurato l'equo trattamento del Fondo stesso e la salvaguardia dell'interesse dei sottoscrittori. La SGR adotta idonee procedure di salvaguardia che dovranno avere ad oggetto anche l'affidamento degli incarichi di servizi immobiliari a favore del Fondo.

ART. 14

Divieto di delega di scelte di investimento

La SGR aggiudicataria non può esercitare la facoltà di delega di cui all'art. 33 comma 3 del D.Lgs. 58/98.

ART. 15

Legge applicabile e foro competente

Il rapporto tra la Regione e la SGR è regolato e va interpretato ai sensi della legge italiana. Per tutte le controversie che dovessero sorgere in merito a tale rapporto, sarà competente esclusivamente il Foro di Palermo.

ART. 16

Rinvio a norme vigenti

Per quanto non previsto nel presente Capitolato tecnico, si fa rinvio alle Leggi e Regolamenti in vigore.

Nel caso di contrasto tra il presente Capitolato tecnico e il Decreto del 12 luglio 2012 “*Modalità di costituzione, organizzazione e funzionamento del Fondo immobiliare regionale*” dell’Assessore regionale per l’economia di concerto con l’Assessore regionale per le infrastrutture e la mobilità prevalgono le previsioni del Decreto del 12 luglio 2012
