Procedura aperta per la selezione di un soggetto autorizzato alla gestione di un fondo comune di investimento immobiliare italiano di tipo chiuso per la valorizzazione e la razionalizzazione del patrimonio immobiliare dei Comuni di Castel San Pietro Terme (BO), Grumolo delle Abbadesse (VI), Isola di Capo Rizzuto (KR), Montepandone (AP), Osimo (AN) e Robbiate (LC)

Procedura aperta per la selezione di un soggetto autorizzato alla gestione di un fondo comune di investimento immobiliare italiano di tipo chiuso per la valorizzazione e la razionalizzazione del patrimonio immobiliare dei Comuni di Castel San Pietro Terme (BO), Grumolo delle Abbadesse (VI), Isola di Capo Rizzuto (Kr), Montepandone (AP), Osimo (AN) e Robbiate (LC)

INDICE

1.1 PREMESSE.....	4
1.2. LA PROPOSTA.....	6
2. OGGETTO.....	9
2.2 LE OPERAZIONI DI BONIFICA.....	11
2.3 IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE.....	11
2.4 IL PROCEDIMENTO DI VARIANTE URBANISTICA.....	11
2.5 IL VALORE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE.....	12
2.6 LA LOCAZIONE E IL COMODATO DEI BENI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE AD USO SCOLASTICO.....	12
2.7 LE PRINCIPALI CARATTERISTICHE DELL'OPERAZIONE.....	14
2.8 LA RIPARTIZIONE DEI RISCHI.....	15
3. VALORE DELL'INVESTIMENTO - QUANTITATIVO O ENTITA' DELL'APPALTO.....	17
4. DURATA.....	18
5. DOCUMENTAZIONE DI GARA.....	18
6. DOCUMENTAZIONE RELATIVA A DATI RISERVATI.....	18
7. SOGGETTI AMMESSI ALLA GARA E REQUISITI DI PARTECIPAZIONE.....	19
7.1. Soggetti ammessi alla gara.....	19
7.2. Condizioni di partecipazione.....	19
7.3. Capacità economica e finanziaria.....	20
7.4. Capacità tecnica.....	21
8. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE.....	22
9. DOCUMENTAZIONE RICHIESTA.....	24
9.1. Busta A – Documentazione amministrativa.....	24
9.2. Busta “B – Offerta Tecnica”.....	33
9.3. Busta “C – Offerta Economica”.....	39
10. CRITERI DI VALUTAZIONE.....	42
10.1. Elementi qualitativi.....	44
10.1.1. Struttura dell'operazione di istituzione e gestione del Fondo.....	45
10.1.2. Piano relativo alla fase di avvio del Fondo.....	45
10.1.3. Piano di valorizzazione e dismissione degli edifici facenti parte del Patrimonio Immobiliare.....	45
Il crono programma verrà valutato in relazione alla completezza delle attività da porre in essere ed alla tempistica di esecuzione.....	46
10.1.4. Modalità di affidamento e gestione/controllo delle attività di progettazione e costruzione dei nuovi edifici scolastici da realizzare sulle aree facenti parte del Patrimonio immobiliare.....	46
10.1.5. Soggetti preposti all'attività di gestione del Fondo.....	46
10.1.5. Strutture del Gestore per gli investimenti del Fondo e meccanismi di controllo per la verifica dei risultati dell'attività di gestione e funzionamento dei processi decisionali degli stessi.....	47
10.1.7. Struttura organizzativa destinata all'attività di istituzione, promozione e gestione di fondi comuni di investimento immobiliare.....	47
10.1.8. Procedure e presidi per l'individuazione e la gestione dei conflitti di interesse e delle operazioni con parti correlate, nonché funzioni di <i>risk management, compliance e internal audit</i>	48
10.1.9. Proposte migliorative.....	48
10.2. Elementi quantitativi.....	48
10.2.1. Commissione fissa di gestione annua del Gestore.....	48
11. PROCEDURA DI GARA E DI AGGIUDICAZIONE.....	49
12. PRELAZIONE.....	51
13. CONTRATTO.....	52
14. SPESE ED ONERI.....	54

Procedura aperta per la selezione di un soggetto autorizzato alla gestione di un fondo comune di investimento immobiliare italiano di tipo chiuso per la valorizzazione e la razionalizzazione del patrimonio immobiliare dei Comuni di Castel San Pietro Terme (BO), Grumolo delle Abbadesse (VI), Isola di Capo Rizzuto (KR), Monteprandone (AP), Osimo (AN) e Robbiate (LC)

15. INFORMAZIONI GENERALI.	54
16. CONSENSO AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI.	55
17. ELENCO ALLEGATI.	56

DISCIPLINARE DI GARA

1.1 PREMESSE.

Il Ministero dell’Istruzione, dell’Università e della Ricerca (“**MIUR**”) – con Decreto del Dipartimento per l’Istruzione n. 156 del 17 aprile 2014 – ha individuato alcuni Comuni quali assegnatari di apposito contributo per la costituzione di fondi immobiliari finalizzati alla rigenerazione e all’ammodernamento del patrimonio di edilizia scolastica.

Il MIUR, il Comune di Castel San Pietro Terme - in qualità di Capofila dei Comuni destinatari dei suindicati contributi- l’Agenzia del Demanio e la Fondazione Patrimonio Comune dell’ANCI, hanno sottoscritto un apposito Protocollo d’intesa, in data 23 febbraio 2016, con l’obiettivo di promuovere interventi di rigenerazione di edilizia scolastica tramite la costituzione di un Fondo d’investimento immobiliare al quale apportare anche immobili non strumentali.

Il Comune di Castel San Pietro Terme, in data 7 marzo 2016, ha ricevuto, in qualità di Comune capofila, una “Manifestazione d’interesse” ai fini della definizione di possibili strategie per la valorizzazione del patrimonio costituito dagli immobili appartenenti ai Comuni assegnatari dei contributi MIUR, ai sensi dell’art. 33, comma 2, della legge 15 luglio 2011, n. 111, da parte del Promotore SGR S.p.A. (“**Promotore**”).

Il Sindaco del Comune di Castel San Pietro Terme, in data 19 luglio 2016, a sua volta, ha manifestato interesse sia alla struttura complessiva dell’operazione, che allo specifico Business Plan sviluppato dal Promotore.

Hanno confermato l’interesse a partecipare all’operazione i Comuni di Isola Di Capo Rizzuto (KR), Grumolo delle Abbadesse (VI), Monte Prandone (AP), Castel San Pietro Terme (BO), Robbiate (LC), Osimo (AN).

Invimit SGR S.p.A. (“**Invimit**”), con la delibera del consiglio di amministrazione del 30 dicembre 2016, ha, preliminarmente, ai sensi del punto 4.1 del Vademecum 2.0 disciplinante il procedimento di cui trattasi sotto il profilo economico – finanziario, manifestato interesse non vincolante in relazione al possibile investimento.

A seguito di istruttoria esperita dal TTO (Tavolo Tecnico Operativo), istituito ai sensi dell'art. 5 del richiamato Protocollo di Intesa, sono stati elaborati taluni documenti in analogia con quanto previsto dall'art. 181, comma 3 del D. Lgs. 18 aprile 2016, n. 50.

Prelios Sgr ha presentato, in data 19 maggio 2017, una proposta, ai sensi dell'art. 33, comma 2 della legge 15 luglio 2011, n. 111, avente ad oggetto l'istituzione di un fondo di investimento alternativo immobiliare chiuso riservato finalizzato alla valorizzazione di una parte del patrimonio immobiliare dei Comuni di Castel San Pietro Terme (BO), Grumolo delle Abbadesse (VC), Isola di Capo Rizzuto (CR), Monteprandone (AP), Osimo (AN), Robbiate (LC).

La suindicata proposta è stata integrata con ulteriore documentazione in data 18 luglio 2017 ed in data 10 agosto 2017 ed infine in data 24 ottobre 2017.

Le linee guida del progetto di valorizzazione degli immobili suindicati (si veda *l'information memorandum* allegato al presente Disciplinare), predisposte da Prelios, sono state positivamente valutate dai Comuni, con rispettive deliberazioni, adottandole all'interno dei propri programmi, ritenendole di pubblico interesse, in analogia con quanto previsto dall'art. 183, comma 15 del D. Lgs. 18 aprile 2016, n. 50, attribuendole la qualifica di "Promotore".

Il Comune di Castel San Pietro Terme, in nome e per conto dei Comuni di Grumolo delle Abbadesse (VC), Isola di Capo Rizzuto (CR), Monteprandone (AP), Osimo (AN), Robbiate (LC), sulla base di espressa delega ricevuta a mezzo di deliberazione di Giunta Comunale da parte delle suddette amministrazioni, ha approvato apposita determina a contrarre per indire una Gara comunitaria a procedura aperta, richiamando, per analogia, l'art. 183, comma 15 del D. Lgs. 18 aprile 2016, n. 50, per la selezione di un soggetto autorizzato alla gestione di un fondo comune di investimento immobiliare italiano di tipo chiuso per la valorizzazione e la razionalizzazione del patrimonio immobiliare dei Comuni citati, affidando al Comune di Castel San Pietro Terme le funzioni di capofila.

Il suddetto Comune, a sua volta, si è rivolto – ai sensi della Convenzione sottoscritta in data 29 aprile 2016 - alla Centrale di Committenza del Nuovo Circondario Imolese (la "**Stazione Appaltante**") per sovrintendere e svolgere tutti gli adempimenti connessi relativi allo svolgimento della procedura di gara in tutte le sue fasi.

Il Bando di gara è stato inviato per la pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale dell'Unione Europea in data 27/11/2017, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, sul "profilo del committente" <http://www.nuovocircondarioimolese.it> nonché per estratto sui seguenti quotidiani:

La Stampa, L'Avvenire, Il Corriere di Bologna, Il Corriere di Romagna-edizione di Imola. Il presente Disciplinare di gara, unitamente ai suoi allegati, contiene le norme integrative al Bando di gara relativamente alle condizioni, ai termini e alle modalità di partecipazione alla Procedura, alla documentazione di gara, alle modalità di presentazione dell'offerta e a tutte le condizioni di carattere generale regolanti la Procedura medesima.

1.2. LA PROPOSTA.

La proposta del Promotore prevede che ogni Comune interessato debba trasferire al Fondo il diritto di superficie di durata cinquantennale delle aree edificabili (oppure il diritto di superficie e la proprietà superficaria degli immobili da trasformare) in modo da consentire alla SGR aggiudicataria di poter realizzare i nuovi complessi scolastici (o in alcuni casi le opere di ampliamento e/o di adeguamento delle strutture) ai sensi della normativa applicabile.

Una volta completata la realizzazione dei nuovi edifici scolastici, la proposta prevede (i) la possibilità di trasferire le sedi scolastiche già in uso nei nuovi edifici, stipulando dei contratti di locazione tra la SGR in nome e per conto del Fondo immobiliare e i diversi Comuni; (ii) la dismissione degli edifici originariamente utilizzati per ospitare i poli scolastici, attribuendo agli stessi destinazione residenziale (con eventuali quote di spazi ad uso commerciale).

Nell'ambito della proposta di valorizzazione immobiliare è previsto che siano trasferiti al Fondo anche beni immobili non strumentali di proprietà delle amministrazioni, meglio precisati nel seguito, per la successiva valorizzazione.

La suindicata proposta (meglio dettagliata negli Allegati 8, 9 e 10 del presente Disciplinare) è stata, tuttavia, subordinata al positivo esito di una specifica *due diligence* amministrativo-urbanistica, geologica e ambientale, comprensiva delle stime anche parametriche dei costi di costruzione/rigenerazione degli edifici scolastici, in seguito denominata semplicemente "*due diligence*", da svolgere sul Patrimonio Immobiliare dei singoli Comuni, come *infra* meglio definito.

Al fine di garantire l'osservanza dei principi di parità di trattamento tra i partecipanti, trasparenza ed imparzialità dell'azione amministrativa, anche le offerte presentate dai Concorrenti nella presente Procedura potranno essere subordinate al positivo esito della *due diligence* da svolgere sul Patrimonio Immobiliare dei singoli Comuni.

Il soggetto aggiudicatario della presente procedura avrà infatti diritto allo svolgimento di una *due diligence* tecnica entro 90 (novanta) giorni dalla sottoscrizione del contratto.

L'esito della *due diligence* potrà avere un effetto modificativo rispetto all'offerta presentata con esclusivo riferimento al:

- canone di locazione degli immobili costituenti il Patrimonio Immobiliare ad uso scolastico in misura tale da garantire un sostanziale equilibrio economico-finanziario tra i vari Comuni partecipanti, inteso come Tasso Interno di Rendimento – Tir, per ogni iniziativa immobiliare proposta nell'ambito del singolo Comune - quotista di classe B - pari al 2,5%. Tale metodo sarà applicato anche in ordine a future iniziative immobiliari proposte da ulteriori Comuni potenziali aderenti al fondo;
- set di garanzie che i Comuni saranno obbligati a rilasciare a favore della SGR aggiudicataria in relazione al Portafoglio Immobiliare.

Nessun altro elemento dell'offerta potrà essere modificato in seguito all'espletamento della *due diligence* tecnica.

Si evidenzia, inoltre, che:

- nell'ipotesi in cui l'esito della *due diligence* dovesse comportare un aumento del canone di locazione nella misura del 20% rispetto ai canoni previsti dalle tabelle indicate nell'art. 2.6 del presente Disciplinare, si applica quanto definito dall'art. 106, comma 1, lettera d) del D. Lgs. n. 50/2016. La variazione dei canoni di locazione nella misura suindicata costituisce infatti "clausola di revisione", conforme alle disposizioni di cui alla lettera a) del comma 1 dell'art. 106 del D. Lgs. n. 50/2016. Ne consegue che, nell'ipotesi di aumento dei canoni di locazione nei termini indicati, la Stazione Appaltante avrà la facoltà di sostituire l'aggiudicatario con un altro contraente, sulla base della graduatoria definitiva, senza la necessità di indire una nuova gara, qualora quest'ultimo accetti un aumento del canone di locazione più conveniente per i Comuni e comunque inferiore a quello richiesto dall'aggiudicatario. Resterà in ogni caso ferma la possibilità dei Comuni di recedere dal Contratto, senza riconoscimento di indennizzo al contraente, nell'ipotesi in cui l'aumento dei canoni di locazione sia tale da non consentire la costituzione del fondo;
- nell'ipotesi in cui all'esito della *due diligence* dovesse risultare necessaria una variazione del set di garanzie che i Comuni dovrebbero rilasciare a favore della SGR aggiudicataria, tali modifiche potranno essere approvate, in seguito ad un'effettiva negoziazione in buona fede

tra le Parti, con l'obbligo di addivenire ad un accordo che non modifichi sostanzialmente il Contratto sottoscritto.

Le offerte da presentare, in analogia a quanto previsto nella proposta del Promotore, potranno inoltre subordinare all'esito della *due diligence tecnica*-i seguenti aspetti:

- l'identificazione dei contenziosi pendenti o minacciati relativi al Patrimonio immobiliare, gli oneri, i gravami e le servitù esistenti sugli stessi;
- la descrizione degli interventi che richiedono standard e quantificazione dell'estensione in mq della dotazione di standard dovuta;
- l'identificazione delle modalità di reperimento della dotazione di aree a standard (cessione e/o monetizzazione);
- l'eventuale necessità di attendere, prima dell'apporto degli immobili al Fondo, il mancato esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero o, nel caso previsto dall'articolo 62, comma 3, del D. Lgs. n. 42/2004 della Regione o degli altri enti pubblici territoriali interessati ai sensi dell'art. 60 del citato decreto.

Si tratta di aspetti che non appaiono in grado di alterare la realizzazione dell'operazione e che, indipendentemente dall'esito della *due diligence tecnica*, saranno gestiti secondo la normativa applicabile.

Le tempistiche e le modalità, nonché le condizioni di realizzazione dei progetti di valorizzazione proposti dal Promotore, sono indicate sub Allegato II.3.1 della bozza di Convenzione, parte integrante del presente Disciplinare.

Le indennità ed i rimborsi spese a carico dei Comuni nel caso di mancata realizzazione dell'iniziativa sono previsti esclusivamente nel caso in cui uno o più Comuni non completino le procedure di apporto al Fondo e contemporaneamente non accettino l'incremento del canone di locazione.

Nulla potrà essere richiesto ai Comuni da parte sia del Promotore, sia della SGR aggiudicataria, nel caso in cui la manifestazione di interesse non vincolante da parte di Invimit SGR relativa all'iniziativa immobiliare non venga per qualsiasi motivazione, successivamente, confermata con provvedimenti vincolanti per la stessa.

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente paragrafo, con riferimento ai termini della Proposta del Promotore, si rinvia ai documenti presentati da quest'ultimo e in parte allegati al presente Disciplinare, in parte resi disponibili secondo le modalità di cui al successivo art. 6.

2. OGGETTO.

2.1 II PATRIMONIO IMMOBILIARE E LA SUA VALORIZZAZIONE.

Il patrimonio immobiliare (il **“Patrimonio Immobiliare”**) individuato è costituito:

- dai beni immobili di proprietà dei Comuni di Castel San Pietro Terme (BO), Grumolo delle Abbadesse (VI), Isola di Capo Rizzuto (KR), Monteprandone (AP), Osimo (AN) e Robbiate (LC), destinati e da destinare ad uso scolastico (il **“Patrimonio Immobiliare ad uso scolastico”**):

Comune	Immobile
Castel San Pietro Terme	Area edificabile in via Broccoli
Grumolo delle Abbadesse	Area edificabile in via Riale
Isola di Capo Rizzuto	Area edificabile in via Le Castella
Monteprandone	Fabbricato scolastico in via Colle Gioioso
Osimo	Area edificabile in via Quinto Luna
Osimo	Area edificabile in via Giovanni Pascoli
Robbiate	Fabbricato scolastico in via S. Alessandro

immobili di proprietà dei Comuni di Castel San Pietro Terme (BO), Grumolo delle Abbadesse (VI), Isola di Capo Rizzuto (KR), Monteprandone (AP), Osimo (AN) e Robbiate (LC), da destinare ad uso residenziale (il **“Patrimonio Immobiliare ad uso residenziale”**):

<i>Comune di Castel San Pietro Terme (BO)</i>	
Area edificabile viale Gramsci (Capoluogo)	Residenza
Area edificabile via Collodi (Osteria Grande)	Residenza
Via Scania (Capoluogo)	Residenza
Ex Scuola via Liano (Liano frazione Castello)	Residenza
Ex Scuola primaria via Serotti (Osteria Grande)	Residenza
<i>Comune di Grumolo delle Abbadesse (VI)</i>	
Via Roma, 45	Residenza
Via IV novembre, 6	Residenza
<i>Comune di Isola di Capo Rizzuto (KR)</i>	

Procedura aperta per la selezione di un soggetto autorizzato alla gestione di un fondo comune di investimento immobiliare italiano di tipo chiuso per la valorizzazione e la razionalizzazione del patrimonio immobiliare dei Comuni di Castel San Pietro Terme (BO), Grumolo delle Abbadesse (VI), Isola di Capo Rizzuto (KR), Montepandone (AP), Osimo (AN) e Robbiate (LC)

Frazione Le Castella	Residenza
Via Madonna degli Angeli	Residenza
<i>Comune di Montepandone (AP)</i>	
Via Fonte Vecchia	Residenza
Via Corso	Residenza
Via Limbo	Residenza
<i>Comune di Osimo (AN)</i>	
Via Michelangelo	Residenza
Via Jesi Loc. Campocavallo	Residenza
<i>Comune di Robbiate (LC)</i>	
Via Pizzagalli	Residenza
Via Colleoni	Residenza e box auto

I documenti relativi ai beni immobili costituenti il Patrimonio Immobiliare sono disponibili per i Concorrenti, osservando le modalità di cui al successivo punto 6.

Gli obiettivi di valorizzazione e razionalizzazione del Patrimonio Immobiliare devono essere perseguiti attraverso:

- a) la valorizzazione e la nuova funzionalizzazione di edifici non più utilizzati per finalità istituzionali, così da consentirne una successiva immissione sul mercato immobiliare;
- b) l'esecuzione di interventi ed opere di costruzione di nuovi edifici scolastici e/o rigenerazione di edifici esistenti da realizzare su terreni facenti parte del Patrimonio Immobiliare ad uso scolastico.

il tutto nel rispetto delle disposizioni in materia di riqualificazione energetica contenute nel D. Lgs. 30 maggio 2008, n. 115 e dell'ulteriore normativa, di rango primario e secondario nonché comunitario, vigente in materia di efficientamento energetico.

2.2 LE OPERAZIONI DI BONIFICA.

Eventuali costi di regolarizzazione o di bonifica degli immobili ai fini della loro trasferibilità che dovessero sopraggiungere in fase di apporto saranno posti in capo a ciascuna amministrazione.

2.3 IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE.

La realizzazione degli edifici scolastici non comporta la corresponsione del contributo di costruzione, in applicazione di quanto previsto dall'art. 17 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, secondo quanto riconosciuto dalle delibere dei singoli Comuni, contenenti gli indirizzi dell'intera operazione di costituzione del Fondo immobiliare.

Il contributo di costruzione dovuto ai fini dell'attuazione degli interventi edilizi di carattere oneroso relativi al Patrimonio Immobiliare ad uso residenziale, sarà determinato in conformità a quanto previsto dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e dalle ulteriori norme e determinazioni *ratione temporis* applicabili.

2.4 IL PROCEDIMENTO DI VARIANTE URBANISTICA.

I procedimenti di variante urbanistica relativi al Patrimonio immobiliare, qualora necessari alla qualificazione degli immobili in oggetto, saranno perfezionati da parte delle singole amministrazioni competenti entro 180 giorni dalla stipula del Contratto o comunque in data antecedente all'apporto del Patrimonio Immobiliare al Fondo.

Le amministrazioni dei Comuni coinvolti, ciascuna per la parte di sua competenza, si impegnano infatti:

- a. a svolgere un'efficiente azione amministrativa e a prestare ampia collaborazione alle altre amministrazioni al fine di addivenire alla conclusione del procedimento di variante, mediante accordo di programma o procedimenti ordinari, entro il termine previsto.
- b. a dare tempestiva evidenza alla SGR del Fondo circa la conclusione dei procedimenti di variante e regolarizzazione edilizia degli immobili rientranti nel Patrimonio Immobiliare.

In caso di impossibilità di osservare gli eventuali termini per il completamento della procedura di valorizzazione, le amministrazioni coinvolte si impegnano a individuare e apportare uno o più immobili aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile non apportato.

La mancata individuazione da parte dell'Amministrazione competente dell'immobile sostitutivo che non consenta di raggiungere un ammontare iniziale del Fondo almeno pari a Euro 40 milioni e che

comporti una modifica del Business Plan, avrà come effetto un incremento dei canoni di locazione, come definiti in esito alla *due diligence* e preliminarmente indicati sub Allegato II.5.1 della bozza di Convenzione presentata dal Promotore, degli immobili apportati al Fondo e di proprietà della relativa Amministrazione. Tale incremento verrà calcolato dalle Parti e dovrà consentire di mantenere inalterato il rendimento *target* del Fondo Obiettivo pari al 3% oltre inflazione, nonché il tasso interno di rendimento della singola operazione immobiliare allocata nel territorio del Comune di riferimento pari al 2,5%.

In caso di mancato accordo fra le parti, l'operazione verrà annullata, il Fondo non sarà avviato e la SGR sarà liberata dagli impegni nei confronti delle Amministrazioni. Alla SGR sarà riconosciuta una indennità massima pari a Euro 175.000,00 oltre al rimborso dei costi sostenuti verso i consulenti terzi per lo svolgimento delle attività di *due diligence* quantificati in Euro 125.000,00.

Gli obiettivi urbanistico-edilizi da conseguire in relazione a ciascun immobile incluso nel Patrimonio Immobiliare e gli strumenti per il loro raggiungimento sono indicati in dettaglio nell'Allegato II.3.1 della bozza di Convenzione presentata dal Promotore e allegata al presente Disciplinare.

2.5 IL VALORE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE.

Il valore stimato attribuito dai Comuni coinvolti al Patrimonio Immobiliare è pari a circa Euro 10.572.900,00 milioni, come da deliberazioni assunte di approvazione del piano delle alienazioni e delle valorizzazioni del patrimonio.

2.6 LA LOCAZIONE E IL COMODATO DEI BENI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE AD USO SCOLASTICO.

Con riferimento agli edifici scolastici che saranno realizzati o rigenerati sui terreni facenti parte del Patrimonio Immobiliare ad uso scolastico, tra il Fondo e l'Ente apportante, all'atto di apporto degli immobili, saranno sottoscritti contratti preliminari di locazione che rispecchieranno i termini e le condizioni di cui allo Schema di Contratto di Locazione allegato al presente Disciplinare. I relativi contratti definitivi di locazione verranno sottoscritti in seguito all'ottenimento del certificato di agibilità dei relativi immobili, ai sensi della normativa applicabile.

Il canone annuo¹ viene definito nei termini sotto indicati:

¹ Nella quantificazione dei suindicati canoni (subordinati comunque all'esito della *due diligence*, come precisato nel paragrafo 1.2), il Promotore ha tenuto conto del valore dei canoni attualmente osservati per le destinazioni uffici ove presenti, delle relative ubicazioni, degli oneri di riqualificazione/sviluppo capitalizzabili e dei costi di riconversione (si veda la Convenzione allegata per maggiori dettagli).

Immobile sito in Castel San Pietro Terme (BO), via Broccoli	Euro 312.000 oltre IVA
Immobile sito in Grumolo delle Abbadesse], via Riale	Euro 160.000 oltre IVA
Immobile sito in Isola di Capo Rizzuto, via Le Castella	Euro 335.000 oltre IVA
Immobile sito in Monte Prandone, via Colle Gioioso	Euro 65.000 oltre IVA
Immobile sito in Osimo, via Quinto Luna	Euro 136.000 oltre IVA
Immobile sito in Osimo, via Giovanni Pascoli	Euro 80.000 oltre IVA
Immobile sito in Robbiate, Via S. Alessandro	Euro 65.000 oltre IVA

A decorrere dal secondo anno di locazione, il canone sarà aggiornato nella misura del 100% delle variazioni dell'indice Istat in deroga alle vigenti disposizioni.

Ciascun contratto di locazione, redatto secondo lo Schema di Contratto di locazione allegato al presente Disciplinare, avrà una durata di 20 (venti) anni, rinnovabile per un ulteriore periodo di anni 10, decorrenti dalla data di consegna dell'Immobile, salva disdetta da comunicarsi almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza dei singoli contratti, ai sensi dell'art. 28 della L. 27 luglio 1978, n. 392. La consegna degli immobili avverrà in seguito all'ottenimento del certificato di agibilità degli stessi, ai sensi della normativa applicabile.

Si precisa che trovano applicazione gli artt. 38 e 40 della citata L. n. 392/1978.

I contratti di locazione alle condizioni suindicate non attribuiranno alle amministrazioni dei Comuni coinvolti benefici od oneri diversi da quelli ordinariamente previsti dai conduttori, in conformità a quanto previsto dal protocollo d'intesa tra il MIUR e il Comune di Castel San Pietro *"per la realizzazione di interventi di rigenerazione del patrimonio immobiliare scolastico e di costruzione di nuovi edifici scolastici destinati all'istruzione statale"*.

Il Fondo stipulerà poi con ciascuna Amministrazione contratti di comodato gratuiti aventi ad oggetto gli immobili indicati nella tabella di cui sotto, al fine di consentire la prosecuzione delle attività didattiche fino al completamento degli edifici scolastici oggetto di trasformazione.

I contratti citati porranno a carico del comodatario i costi e le spese relative alla manutenzione ordinaria degli Immobili oggetto di comodato. Inoltre, le amministrazioni dei Comuni interessati, conoscendo lo stato attuale degli immobili oggetto dei suindicati contratti di comodato (dal punto di

vista strutturale, impiantistico e manutentivo), sono consapevoli del fatto che tale stato è idoneo allo svolgimento delle attività in essi svolte e da svolgersi e che, pertanto, non sarà necessario alcun intervento manutentivo di natura straordinaria su tali Immobili e sui relativi impianti per un periodo pari a 2 (due) anni decorrenti dalla data di sottoscrizione dei contratti di comodato.

Comune	Immobile
Castel San Pietro Terme	Scuola via Serotti
Grumolo delle Abbadesse	Scuola via Roma, 45
Grumolo delle Abbadesse	Scuola via IV novembre, 6
Isola di Capo Rizzuto	Scuola via Madonna degli Angeli
Osimo	Scuola via Michelangelo
Osimo	Scuola via Jesi

2.7 LE PRINCIPALI CARATTERISTICHE DELL'OPERAZIONE.

Le principali caratteristiche dell'operazione oggetto della presente Procedura nonché le modalità di istituzione e gestione del Fondo sono meglio specificate, rispettivamente, nel documento denominato "Principali termini e condizioni del Fondo" (di seguito "**Principali termini e condizioni del Fondo**") allegato al presente Disciplinare di gara, nella cui osservanza i concorrenti dovranno redigere la Relazione tecnica, secondo quanto indicato al successivo punto 9.2, Busta "**B – Offerta Tecnica**".

Il patrimonio del Fondo sarà raccolto mediante una o più emissioni di Quote.

Il Fondo, come meglio specificato nell'allegato Principali termini e condizioni del Fondo prevede l'emissione di tre classi di quote (rispettivamente, le "Quote di Classe A", le "Quote di Classe B" e le "Quote di Classe C" e, congiuntamente, le "Quote").

Le Quote di Classe A saranno sottoscritte e liberate esclusivamente in denaro e saranno riservate alla sottoscrizione da parte del Fondo i3-Core, Comparto Territorio, gestito da INVIMIT.

A tale proposito viene precisato che INVIMIT ha manifestato il proprio interesse non vincolante ad investire nel Fondo in oggetto attraverso apporti in denaro.

Le Quote di Classe B, riservate agli Enti Territoriali, saranno sottoscritte e liberate in conformità a quanto previsto nei Principali termini e condizioni del Fondo (i) a fronte dell'apporto in natura degli Immobili da parte degli enti territoriali, salva l'eventuale necessità di procedere a conguagli in denaro qualora il valore di apporto del bene immobile non coincida perfettamente con il valore unitario di sottoscrizione delle Quote di Classe B, nonché (ii) per cassa con riferimento ai contributi erogati dal MIUR.

Ciascuno dei Comuni partecipanti al costituendo Fondo, come precisato in premessa, è infatti destinatario di contributi del MIUR per finanziare le nuove realizzazioni (o le ristrutturazioni) dei complessi scolastici, fino ad un tetto massimo pari al 25% del valore degli interventi. I contributi saranno erogati direttamente ai singoli Comuni che provvederanno a trasferire la liquidità ricevuta nel costituendo Fondo al fine di finanziare parte della valorizzazione del portafoglio immobiliare, acquisendo quote del Fondo medesimo.

Le Quote di Classe C saranno sottoscritte e liberate in denaro, saranno riservate ad eventuali co-investitori pubblici ed avranno diritti analoghi a quelli previsti per i quotisti di classe A.

Si precisa che in ogni caso il Gestore potrà soddisfare il proprio diritto ai corrispettivi, unicamente sui ricavi eventualmente generati dalla gestione del Fondo e nei confronti dello stesso e non avrà, pertanto, alcun diritto al pagamento dei corrispettivi nei confronti dei suindicati Comuni.

Il Fondo dovrà prevedere scopo e politiche di investimento compatibili con le caratteristiche dell'operazione, nonché con quanto previsto nei Principali termini e condizioni del Fondo ed in particolare in relazione al Business plan a vita intera dello stesso.

Per la definizione degli ulteriori aspetti tecnico-operativi del Fondo e per tutto quanto qui non rilevato, si rinvia all'allegato "**Principali termini e condizioni del Fondo**".

2.8 LA RIPARTIZIONE DEI RISCHI.

La SGR selezionata, nella gestione del Fondo, agirà in modo indipendente e nell'interesse dei partecipanti al Fondo medesimo, assumendo verso questi ultimi gli obblighi e le responsabilità del mandatario, ai sensi dell'art. 36 del D. Lgs. n. 58/1998 (Testo Unico della Finanza).

La SGR nella gestione del Fondo assume infatti, nei confronti dei Partecipanti al Fondo, gli obblighi e le responsabilità del mandatario, che è tenuto ad eseguire il proprio mandato con diligenza, correttezza e buona fede, nei limiti del Regolamento di Gestione del Fondo e delle disposizioni normative e regolamentari applicabili. In aggiunta, alle Amministrazioni, in qualità di Partecipanti al Fondo, è riconosciuta la facoltà di sostituzione della SGR nella gestione del Fondo, nei limiti di quanto previsto dal Regolamento di Gestione del Fondo Obiettivo stesso.

Mediante atto di apporto i diritti reali sugli Immobili (proprietà e diritto di superficie) saranno trasferiti al Fondo, con contestuale passaggio a quest'ultimo dei rischi connessi a tali diritti.

La SGR selezionata con la presente procedura di gara per conto del Fondo, conferirà specifici contratti di appalto a progettisti e imprese di costruzione, che verranno selezionati nel rispetto dei principi di trasparenza, aventi ad oggetto la progettazione e realizzazione delle opere descritte nel suddetto Allegato II.3.1 della bozza di Convenzione presentata dal Promotore e allegata al presente Disciplinare. La qualifica di committente sarà, pertanto, assunta dal Fondo, proprietario degli Immobili, con assunzione del relativo **rischio di costruzione** (intendendosi come tale il rischio legato ai ritardi nella consegna, a eventuali costi addizionali, mancato rispetto degli standard di progetto, ecc..). In particolare, si precisa che la SGR aggiudicataria, per conto del Fondo nell'ambito dei suddetti contratti di appalto prevederà – in linea con gli standard di mercato - impegni di risultato in capo ai progettisti e appaltatori, ai fini della realizzazione dei poli scolastici stessi, con previsione di meccanismi contrattuali di garanzia e di penali per il rispetto delle tempistiche di realizzazione e qualità di esecuzione.

Nel caso in cui SGR aggiudicataria ritardi la consegna di un polo scolastico per un periodo superiore a 60 (sessanta) giorni di calendario rispetto alla data di consegna prevista, nell'ambito del contratto preliminare di locazione, il Fondo corrisponderà all'Amministrazione del Comune interessato una penale per ogni giorno di ritardo, da computarsi a partire dal sessantesimo giorno dalla data di consegna prevista. L'importo della penale per ogni giorno di ritardo sarà pari al doppio del canone di locazione, su base giornaliera, pro rata.

E' inoltre allocato in capo al Fondo, altresì, il **rischio di disponibilità** nei limiti in cui l'indisponibilità dei plessi scolastici non sia dovuta a inadempimento, o inesatto adempimento, delle obbligazioni delle Amministrazioni ai sensi dei contratti di locazione.

In particolare, si precisa che la SGR aggiudicataria, per conto del Fondo nell'ambito dei contratti di gestione degli immobili scolastici prevederà – in linea con gli standard di mercato - impegni di risultato in capo ai propri fornitori/outsourcer, ai fini della gestione e manutenzione dei poli scolastici stessi, con previsione di meccanismi contrattuali di garanzia e di penali per il rispetto delle tempistiche di realizzazione e qualità di esecuzione.

Nel caso in cui la minore disponibilità degli immobili scolastici sia causata dal mancato rispetto da parte della SGR aggiudicataria dei requisiti prestazionali è prevista la riduzione del canone di locazione per i giorni in cui l'immobile non è reso disponibile. Qualora l'indisponibilità di uno o più complessi scolastici sia determinata da colpa grave o dolo della SGR, il Fondo opererà una riduzione della commissione di gestione pari alle somme trattenute dal Comune interessato, ai sensi del relativo contratto di locazione.

3. VALORE DELL'INVESTIMENTO - QUANTITATIVO O ENTITA' DELL'APPALTO.

Il valore di mercato del Patrimonio immobiliare come da proposta presentata dal Promotore è stimato in 10.931.108,00 (diecimilioninovecentotrentunomilacentootto/00) Euro per una superficie commerciale di mq 62.189.

Il valore delle prestazioni necessarie per la riqualificazione del Patrimonio Immobiliare, sulla base della proposta presentata dal Promotore, corrisponde a 65.122.604,00 (sessantacinquemilionicentoventiduemilaseicentoquattro/00) Euro.

L'importo massimo del valore del presente affidamento viene presumibilmente stimato in Euro 5.514.000,00 (cinquemilionicinquecentoquattordicimila/00), oltre IVA se dovuta, con riferimento allo stimato valore a base d'asta della commissione fissa di gestione spettante al Gestore, applicata al valore stimato del patrimonio complessivo con riferimento alla durata massima del Fondo.

Il predetto importo complessivo, di cui al periodo precedente, da intendersi quale valore ipotetico dell'affidamento, non è vincolante per i Comuni coinvolti, che non saranno responsabili nei confronti del Gestore in caso di mancato raggiungimento dello stesso.

È previsto un contributo MIUR complessivo pari a Euro 5.957.893,00, ripartito in maniera differenziata per i diversi Comuni.

4. DURATA.

La durata del contratto è pari a 258 (duecentocinquantotto) mesi, decorrenti dalla data di avvio dell'operatività del Fondo, nel rispetto di quanto previsto nei Principali termini e condizioni del Fondo, di cui all'Allegato 5 al presente Disciplinare di gara.

5. DOCUMENTAZIONE DI GARA.

La documentazione di gara è costituita da:

- Bando di gara;
- Disciplinare di Gara e relativi allegati: fac-simile di Domanda di partecipazione, fac-simile di Dichiarazione sostitutiva, fac-simile di Dichiarazione di avalimento del concorrente, fac-simile di Dichiarazione di messa a disposizione del requisito di impresa ausiliaria, fac-simile di Offerta Economica, Principali termini e condizioni del Fondo, Schema di contratto, Schema di contratto di locazione, Capitolato tecnico prestazionale per la realizzazione dei singoli plessi scolastici; Convenzione ex art. 33, comma 2, del D.L. 98/2011 e relativi allegati predisposti dal Promotore; Information memorandum redatto dal Promotore; fac-simile di dichiarazione di impegno a sottoscrivere le prescrizioni della stazione appaltante dovute all'osservanza di vincoli di finanza pubblica e/o al rispetto dell'equilibrio dei Comuni quotisti di classe B.

Tutta la documentazione di gara sopra elencata, nonché tutte le informazioni e i dati ivi contenuti, sono e resteranno di proprietà della Stazione Appaltante.

La documentazione di cui al presente punto 5 è pubblicata sul sito della Stazione Appaltante all'indirizzo **www.nuovocircondarioimolese.it** ovvero può essere ritirata presso la sede della medesima [Via Boccaccio 27 - 40026 Imola (BO)], salvo la documentazione contenente dati riservati per cui si rimanda al successivo punto 6.

I chiarimenti di carattere tecnico-amministrativo inerenti il contenuto del presente Disciplinare di gara o della documentazione di gara potranno essere richiesti esclusivamente a mezzo Posta Elettronica Certificata all'indirizzo **circondario.imola@cert.provincia.bo.it**, entro e non oltre il termine delle **ore 12,30 del 13/01/2018**. Le richieste formulate e i chiarimenti forniti saranno pubblicati in formato elettronico, in forma anonima, sul sito **www.nuovocircondarioimolese.it**, almeno 6 (sei) giorni prima della scadenza del termine stabilito per la ricezione delle offerte.

6. DOCUMENTAZIONE RELATIVA A DATI RISERVATI.

La documentazione riferita a dati riservati relativi al Patrimonio Immobiliare dei Comuni coinvolti da conferirsi al Fondo potrà essere presa in visione presso la sede della Stazione Appaltante— dalle ore 9,00 alle ore 12,30 dal lunedì al venerdì, esclusivamente previo appuntamento telefonico (Tel. 0542-603200).

Gli interessati possono inoltre richiedere copia di tali documenti, che sarà rilasciata in formato CD Rom, consegnato esclusivamente in modo diretto, entro 3 giorni dalla richiesta, da inoltrare via pec all'indirizzo **circondario.imola@cert.provincia.bo.it**.

È ammessa, in particolari circostanze, la trasmissione a mezzo posta celere del suddetto supporto, previa richiesta accompagnata da dichiarazione di esonero di responsabilità della Stazione Appaltante in caso di mancato recapito.

Saranno accolte le richieste di visualizzazione della suindicata documentazione o di invio del CD Rom, pervenute **entro le ore 12,30 del 19/01/2018**.

Si rappresenta che i CD Rom non hanno valore negoziale e non determinano in capo al Concorrente il sorgere di diritti nei confronti della Stazione Appaltante in caso di omissioni, inesattezze, imprecisioni dei CD stessi, ovvero per eventuali anomalie che dovessero manifestarsi nell'utilizzo del software, in quanto, ai fini della gara, valgono esclusivamente gli atti depositati presso l'indirizzo di cui sopra.

Tutti i documenti, le informazioni e i dati contenuti nel CD Rom sono e saranno di proprietà della Stazione Appaltante o dei rispettivi comuni coinvolti.

I concorrenti interessati potranno inoltre richiedere di effettuare un sopralluogo nei Comuni aderenti all'iniziativa alla Stazione Appaltante (Tel. 0542-603200) fino alle **ore 12,30 del 19/01/2018**.

7. SOGGETTI AMMESSI ALLA GARA E REQUISITI DI PARTECIPAZIONE.

7.1. Soggetti ammessi alla gara.

Sono ammessi a partecipare alla gara, esclusivamente in forma singola, fermo restando il divieto di partecipazione di più soggetti appartenenti allo stesso Gruppo societario e comunque legati direttamente o indirettamente da rapporti di controllo: **(i)** le Società di Gestione del Risparmio (di seguito **"SGR"**) di cui all'art. 1, comma 1, lettera o), del D. Lgs. n. 58/1998; **(ii)** i gestori di FIA UE (di seguito **"GEFIA UE"**) di cui all'art. 1, comma 1, lettera p), del D. Lgs. n. 58/1998, stabiliti in uno Stato membro in cui la Direttiva 2011/61/UE (di seguito, **"Direttiva AIMFD"**) sia stata trasposta nel quadro normativo nazionale; il tutto secondo quanto meglio indicato nel presente Disciplinare di gara.

7.2. Condizioni di partecipazione.

I concorrenti, **pena l'esclusione dalla Procedura**, devono essere in possesso dei requisiti di seguito indicati:

- a) iscrizione nel Registro delle Imprese della C.C.I.A.A. o altro registro ufficiale per i GEFIA UE;
- b) non sussistenza dei motivi di esclusione di cui all'art. 80 del D. Lgs. n. 50/2016;
- c) (per le SGR) possesso dell'autorizzazione di cui all'art. 34 del D. Lgs. n. 58/1998;
- d) (per le SGR) iscrizione all'Albo di cui all'art. 35 del D. Lgs. n. 58/1998;
- e) (per i GEFIA UE) possesso dell'autorizzazione ai sensi della Direttiva AIMFD;
- f) (per i GEFIA UE) iscrizione all'elenco allegato all'Albo di cui all'art. 35 del D. Lgs. n. 58/1998;
- g) nei confronti del Gestore non deve essere intervenuta la sostituzione per giusta causa in analoghi programmi di investimento;
- h) i soggetti che svolgono funzioni di amministrazione, direzione e controllo all'interno del Gestore e i suoi dipendenti non devono essere stati destinatari nei 2 (due) anni precedenti la data di pubblicazione del Bando, di sanzioni emesse ai sensi dell'art. 195 del D. Lgs. n. 58/1998;
- i) i soggetti che svolgono funzioni di amministrazione, direzione e controllo all'interno del Gestore e i suoi dipendenti non devono essere destinatari di provvedimenti sanzionatori e/o ingiuntivi ai sensi degli artt. 51, 52, 53, 56 e 57 del D. Lgs. n. 58/1998 ovvero di norme equivalenti per i GEFIA UE.

Il possesso di detti requisiti deve essere attestato mediante dichiarazione sostitutiva, secondo le modalità indicate al successivo punto 9.1 del presente Disciplinare di gara.

Si precisa che, in deroga a quanto previsto dall'art. 105 del D. Lgs. n. 50/2016, in ragione delle caratteristiche dell'operazione e della natura delle attività oggetto di affidamento, che rendono imprescindibile il requisito dell'*intuitu personae* in capo al Gestore, non è ammesso il ricorso all'istituto del subappalto.

La suddetta disposizione si applica per le prestazioni relative alla costituzione del Fondo e non a quelle riferite alla gestione del medesimo, disciplinate dal Regolamento del Fondo.

7.3. Capacità economica e finanziaria.

I concorrenti, **pena l'esclusione dalla Procedura**, devono essere in possesso dei requisiti di capacità economica e finanziaria di seguito indicati:

- a) avere gestito, nei 5 anni antecedenti la data di pubblicazione del Bando di gara, almeno un fondo comune di investimento immobiliare il cui attivo totale (*Gross Asset Value*) non sia stato inferiore a Euro 100.000.000,00 ([centomilioni/00);
- b) aver ricevuto, a titolo di commissioni per la gestione dei fondi immobiliari gestiti alla data di pubblicazione del Bando di gara, un importo complessivo, quale risultante dall'ultimo bilancio approvato, almeno pari ad Euro 2.500.000,00 (duemilionicinquecentomila/00);

- c) avere in gestione, alla data di pubblicazione del Bando di gara, un totale di attività almeno pari ad Euro 300.000.000,00 (trecentomilioni/00). L'importo di cui alla presente lettera c) deve essere determinato esclusivamente dalla sommatoria delle attività immobiliari (per tali intendendosi immobili, diritti reali immobiliari, ivi inclusi quelli derivanti da contratti di leasing con natura traslativa e da rapporti concessori, partecipazioni in società immobiliari e parti di altri fondi immobiliari, anche esteri) di più fondi immobiliari.

Oppure:

aver istituito ed avviato l'operatività, al momento della partecipazione al Bando, di uno o più Fondi immobiliari che nel corso degli ultimi 3 anni abbia sostenuto costi immobiliari pari ad almeno 50.000.000€ (cinquantamilioni/00) per lo sviluppo di iniziative edilizie (si intendono i costi quali demolizione, ristrutturazione, costruzione o ricostruzione).

Il possesso di detti requisiti deve essere attestato mediante dichiarazione sostitutiva, secondo le modalità indicate al successivo punto 9.1 del presente Disciplinare di gara.

Con riferimento al possesso dei requisiti di capacità economica e finanziaria di cui al presente punto 7.3, lettere a), b) e c), è ammesso l'avvalimento, attraverso la presentazione della documentazione prevista dall'art. 89, comma 1, del D. Lgs. n. 50/2016, e rispettando le prescrizioni di cui ai commi successivi del medesimo articolo.

Il concorrente può avvalersi, per ogni requisito, di più imprese ausiliarie sommando le loro capacità, dichiarando di far ricorso all'avvalimento con specifica indicazione dei requisiti dell'impresa/e ausiliaria/e.

7.4. Capacità tecnica.

I concorrenti, **pena l'esclusione dalla Procedura**, devono essere in possesso del requisito di capacità tecnica di seguito indicato:

- a) aver concluso, nell'ambito della gestione del patrimonio dei fondi immobiliari gestiti alla data di pubblicazione del Bando di gara, almeno 3 (tre) operazioni di riqualificazione di immobili per una superficie lorda complessiva almeno pari a 40.000,00 mq.;

Il possesso di detto requisito deve essere attestato mediante dichiarazione sostitutiva, secondo le modalità indicate al successivo punto 9.1 del presente Disciplinare di gara.

Con riferimento al possesso del requisito di capacità tecnica di cui al presente punto 7.4, è ammesso l'avvalimento, attraverso la presentazione della documentazione prevista dall'art. 89, comma 1, del D. Lgs. n. 50/2016, e rispettando le prescrizioni di cui ai commi successivi del medesimo articolo.

Il concorrente può avvalersi, per il predetto requisito, di più imprese ausiliarie sommando le loro capacità, dichiarando di far ricorso all'avvalimento con specifica indicazione dei requisiti dell'impresa/e ausiliaria/e.

8. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE.

Il concorrente che intenda partecipare alla gara deve far pervenire alla Stazione Appaltante Nuovo Circondario Imolese – Via Boccaccio n. 27, Imola (BO) c.a. Ufficio Protocollo - la propria Offerta contenuta in un unico Plico, entro e non oltre la data indicata nel Bando di gara, **pena l'irricevibilità dell'offerta** e, comunque, **la non ammissione alla gara**, nel rispetto di quanto di seguito prescritto.

Ai fini del rispetto del menzionato termine perentorio a nulla rileverà il fatto che l'Offerta/Plico sia stata inviata/spedita prima di detto termine di scadenza. Riguardo alla data di effettiva ricezione del Plico farà fede la data e l'orario della segnatura apposta dall'Ufficio Protocollo della Stazione Appaltante.

L'Offerta/Plico (di seguito, per brevità, **"Plico"**) deve essere redatta in lingua italiana. È ammesso l'uso di una lingua straniera soltanto in relazione ai termini tecnici utilizzati ai fini della predisposizione dell'Offerta Tecnica. Le offerte in lingua straniera, **a pena di esclusione**, debbono essere accompagnate da traduzione giurata.

Il predetto Plico dovrà, **a pena di esclusione** dalla gara, essere chiuso e sigillato sul lembo di chiusura, con ceralacca o con striscia di carta incollata o nastro adesivo o con equivalenti strumenti idonei a garantire la sicurezza contro eventuali manomissioni.

Sul Plico devono essere riportate, **a pena di esclusione**, le seguenti informazioni:

- gli estremi del mittente (nominativo ovvero denominazione e ragione sociale: potrà essere utilizzato il timbro dell'offerente o altro diverso elemento atto a garantire l'identificazione della sua provenienza) comprensivo del numero di telefono, fax e indirizzo di posta elettronica certificata ove inviare le comunicazioni inerenti la gara;
- gli estremi del destinatario: Nuovo Circondario Imolese – Via Boccaccio n. 27, 40026 Imola (BO) - c.a. Ufficio Protocollo;
- la dicitura: ***"Offerta relativa alla Procedura aperta per la selezione di un soggetto autorizzato alla gestione di un fondo comune di investimento immobiliare italiano di tipo chiuso per la valorizzazione e la razionalizzazione del patrimonio immobiliare dei Comuni di Castel San Pietro Terme (BO), Grumolo delle Abbadesse (VI), Isola di Capo Rizzuto (KR), Monteprandone (AP), Osimo (AN) e Robbiate (LC)"***.

Il Plico può essere inviato a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento, o mediante corrieri privati o agenzie di recapito debitamente autorizzati², ovvero consegnato a mano da un rappresentante dell'impresa negli orari di apertura al pubblico dell'Ufficio Protocollo – secondo piano. Nel caso di consegna a mano, a comprova dell'effettiva ricezione del Plico, l'Ufficio Protocollo della Stazione Appaltante rilascerà apposita ricevuta con indicazione dell'ora e della data di consegna.

In ogni caso, come sopra precisato, non si terrà conto dei plichi pervenuti dopo la scadenza del termine perentorio per la presentazione delle offerte – come sopra indicato – anche se spediti prima. I plichi pervenuti in ritardo non saranno aperti e saranno considerati come non consegnati.

Si fa presente che il recapito tempestivo del Plico rimane ad esclusivo rischio del mittente, restando esclusa qualsivoglia responsabilità della Stazione Appaltante nel caso in cui, per qualsiasi motivo, il Plico non pervenga entro il predetto termine perentorio di scadenza all'indirizzo sopra indicato.

Al suo interno il Plico deve contenere, **a pena d'esclusione**, le seguenti Buste:

- **Busta A – Documentazione amministrativa;**
- **Busta B – Offerta Tecnica;**
- **Busta C – Offerta Economica.**

Le Buste all'interno del Plico, **a pena di esclusione**, dovranno:

- essere chiuse, sigillate, sul lembo naturale di chiusura, con ceralacca o con striscia di carta incollata o nastro adesivo, o con equivalenti strumenti idonei a garantire la sicurezza contro eventuali manomissioni;
- recare all'esterno il timbro del concorrente o altro diverso elemento di identificazione di quest'ultimo atto a garantire l'identificazione della provenienza delle stesse;
- riportare, rispettivamente, le seguenti diciture:
 - Busta "A": ***“Offerta relativa alla Procedura aperta per la selezione di un soggetto autorizzato alla gestione di un fondo comune di investimento immobiliare italiano di tipo chiuso per la valorizzazione e la razionalizzazione del patrimonio immobiliare dei Comuni di Castel San Pietro Terme (BO), Grumolo delle Abbadesse (VI), Isola di Capo Rizzuto (KR), Monteprandone (AP), Osimo (AN) e Robbiate (LC) - Documentazione amministrativa”***.
 - Busta "B": ***“Offerta relativa alla Procedura aperta per la selezione di un soggetto autorizzato alla gestione di un fondo comune di investimento immobiliare italiano di tipo chiuso per la valorizzazione e la razionalizzazione del patrimonio immobiliare dei Comuni di Castel San Pietro Terme (BO), Grumolo delle Abbadesse***

2 In tale caso le indicazioni sul confezionamento del plico e sull'identificazione della sua provenienza dovranno essere presenti anche sull'involucro all'interno del quale lo spedizioniere dovesse eventualmente porre il plico contenente l'offerta.

(VI), Isola di Capo Rizzuto (KR), Monteprandone (AP), Osimo (AN) e Robbiate (LC) - Offerta Tecnica”.

- Busta “C”: *“Offerta relativa alla Procedura aperta per la selezione di un soggetto autorizzato alla gestione di un fondo comune di investimento immobiliare italiano di tipo chiuso per la valorizzazione e la razionalizzazione del patrimonio immobiliare dei Comuni di Castel San Pietro Terme (BO), Grumolo delle Abbadesse (VI), Isola di Capo Rizzuto (KR), Monteprandone (AP), Osimo (AN) e Robbiate (LC) - Offerta Economica”.*

La Busta C, dovrà a pena di esclusione, essere non trasparente o comunque tale da non rendere conoscibile il proprio contenuto relativamente ai valori economici.

9. DOCUMENTAZIONE RICHIESTA.

L'offerta e tutta la documentazione richiesta dal Bando e dal presente Disciplinare di gara dovrà essere inviata alla Stazione Appaltante, nel rispetto delle modalità di cui al precedente Paragrafo 8. Per garantire omogeneità nelle modalità di presentazione e semplificare le modalità di presentazione delle offerte - evitando di omettere una o più delle singole dichiarazioni richieste - ai sensi dell'art. 48, comma 2, del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, la domanda di partecipazione e le dichiarazioni ad essa allegate potranno essere redatte sui fac-simili predisposti e messi a disposizione gratuitamente dalla Stazione Appaltante, allegati al presente Disciplinare di gara e disponibili sul sito internet www.nuovocircondarioimolese.it.

Si precisa che i fac-simili di Domanda di partecipazione e delle dichiarazioni ad essa allegate costituiscono degli esempi ed hanno valore di mera traccia per i concorrenti.

9.1. Busta A – Documentazione amministrativa.

Nella Busta "**A - Documentazione amministrativa**" devono essere contenuti i seguenti documenti:

1) Domanda di partecipazione, redatta utilizzando preferibilmente il fac-simile di domanda di partecipazione di cui all'Allegato 1 al presente Disciplinare di gara, sottoscritta dal legale rappresentante del concorrente, riportante la sede legale, il codice fiscale e/o partita IVA, il numero di telefono e l'indirizzo e-mail del concorrente.

La Domanda di partecipazione può essere sottoscritta anche da un procuratore del concorrente; in tal caso deve essere allegata la relativa procura o copia conforme all'originale della stessa.

Ai sensi dell'art. 52, comma 1, del D. Lgs. n. 50/2016 il concorrente è altresì tenuto ad indicare nella Domanda di partecipazione sia il domicilio eletto che l'indirizzo di Posta Elettronica Certificata (PEC). L'Amministrazione aggiudicatrice invierà le comunicazioni inerenti la presente procedura mediante inoltre a mezzo posta elettronica certificata.

La Domanda di partecipazione deve essere, in ogni caso, conforme al fac-simile di Domanda di partecipazione di cui all'Allegato 1 al presente Disciplinare di gara, ovvero sia contenere, tutte le dichiarazioni/informazioni in esso (fac-simile) presenti.

Alla Domanda di partecipazione, in alternativa all'autenticazione della sottoscrizione, deve essere allegata copia fotostatica di un documento di identità del/dei sottoscrittore/i in corso di validità.

II) Dichiarazione sostitutiva resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, ovvero, per i concorrenti non residenti in Italia, documentazione idonea equivalente secondo la legislazione dello stato di appartenenza, conforme al fac-simile di cui all'Allegato 2 al presente Disciplinare, debitamente compilata, contenente le dichiarazioni circa il possesso dei requisiti prescritti nel Bando di gara nonché le ulteriori informazioni richieste.

In particolare, la Dichiarazione sostitutiva dovrà contenere, tra l'altro:

- l'impegno del concorrente ad individuare un *partner* operativo al quale, in caso di aggiudicazione, saranno affidate le attività di *project management* sui beni del Patrimonio Immobiliare, che sia in possesso dei seguenti requisiti:

- esperienza significativa nella gestione e nel coordinamento di progetti immobiliari, con particolare riferimento alle prestazioni energetiche degli edifici;
- esperienza significativa nella gestione e nel coordinamento di progetti immobiliari, relativi ad immobili appartenenti a fondi immobiliari di tipo chiuso, gestiti dalla SGR;
- comprovata capacità tecnica, economica e finanziaria adeguata per garantire ai comuni coinvolti la realizzazione dei lavori e la prestazione dei servizi richiesti;

- l'obbligo del Concorrente, in caso di aggiudicazione, di affidare a soggetti di cui all'art. 46 D. Lgs. n. 50/16 in possesso dei requisiti di cui all'art. 80 del D. Lgs. n. 50/2016 e di quelli specificati nella Linea Guida ANAC, n. 1, come aggiornate, nelle misure minime ivi previste, l'incarico per lo sviluppo delle fasi di progettazione per la realizzazione degli immobili da adibire ad uso scolastico e ad uso residenziale;

- l'impegno del Concorrente, in caso di aggiudicazione, ad affidare le attività di realizzazione degli edifici scolastici e degli edifici residenziali sulle aree facenti parte del Patrimonio Immobiliare che saranno apportate al Fondo, a soggetti in possesso dei requisiti di cui all'art. 80 del D. Lgs. n. 50/2016, nonché di requisiti di capacità economico-finanziaria e tecnica, ivi compresi i requisiti di

qualificazione, idonei e adeguati all'entità, alla natura e alla complessità dei singoli interventi da realizzare, osservando, se del caso, in via convenzionale, quanto previsto dal D. Lgs. n. 50/2016 e dal D.P.R. n. 207/2010 (per la parte ancora vigente). In particolare il Concorrente dovrà inserire nell'ambito dei contratti di appalto da stipulare con le imprese di costruzione e , più in generale, di fornitura, impegni di risultato ai fini della valorizzazione del Patrimonio Immobiliare, con previsione di meccanismi contrattuali di garanzia e di penali per il rispetto delle tempistiche di realizzazione e qualità di esecuzione.

- l'espressa presa d'atto ed accettazione del fatto che i Comuni verificheranno, tramite i propri tecnici, l'osservanza delle disposizioni previste nel documento "Capitolato tecnico prestazionale per la realizzazione di edifici scolastici di tipo innovativo" allegato al presente Disciplinare.

La Dichiarazione sostitutiva deve essere prodotta e sottoscritta dal legale rappresentante del concorrente; la dichiarazione sostitutiva può essere sottoscritta anche da un procuratore del concorrente, con obbligo, in tale caso, di allegare la relativa procura o copia conforme all'originale della stessa.

La sottoscrizione della Dichiarazione sostitutiva non è soggetta ad autenticazione purché venga allegata fotocopia di un documento di identità in corso di validità del firmatario ai sensi dell'art. 38 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445.

Al fine di consentire all'Amministrazione aggiudicatrice di valutare se l'operatore economico si è reso colpevole di gravi illeciti professionali, tali da rendere dubbia la sua integrità o affidabilità, ai sensi dell'art. 80, comma 5, lettera c), del D. Lgs. n. 50/2006, si precisa che nell'Allegato 2 al presente Disciplinare, il concorrente dovrà indicare tutti i provvedimenti di condanna, riferiti a qualsivoglia fattispecie di reato, passati in giudicato, ivi inclusi quelli per cui si beneficia della non menzione, fatti salvi esclusivamente i casi di depenalizzazione ed estinzione del reato (quest'ultima dichiarata dal giudice dell'esecuzione) dopo la condanna stessa, di condanne revocate, di quelle per le quali è intervenuta la riabilitazione pronunciata dal Tribunale di sorveglianza.

Qualora vi sia/no soggetto/i cessato/i dalla carica nell'anno antecedente la data di pubblicazione del Bando che sia/no oggetto di provvedimento/i di cui all'art. 80, comma 3, del D. Lgs. n. 50/2016, il concorrente dovrà dimostrare la completa ed effettiva dissociazione dalla condotta penalmente sanzionata mediante la produzione di ogni documento (a titolo esemplificativo: assenza di collaborazione/licenziamento/avvio di una azione risarcitoria/denuncia penale) idoneo a comprovare l'estromissione del/i soggetto/i dalla compagine sociale e/o da tutte le cariche sociali.

In caso di cessione d'azienda o di ramo d'azienda, incorporazione o fusione societaria intervenuta nell'anno antecedente la pubblicazione del Bando, la dichiarazione di cui all'art. 80 del

D. Lgs. n. 50/2016 andrà resa da parte del concorrente anche con riferimento ai soggetti indicati dal medesimo articolo che hanno operato presso la impresa cedente, incorporata o le società fuse in nell'anno antecedente la pubblicazione del Bando.

Rimane, infine, fermo che, ai sensi dell'art. 80, comma 11, del D. Lgs. n. 50/2016, le cause di esclusione previste dallo stesso art. 80 non si applicano alle aziende o società sottoposte a sequestro o confisca ai sensi dell'art. 12-sexies del D.L. 8 giugno 1992, n. 306, convertito, con modificazioni, dalla L. 7 agosto 1992, n. 356, o del D. Lgs. 6 settembre 2011, n. 159, ed affidate ad un custode o amministratore giudiziario o finanziario limitatamente a quelle riferite al periodo precedente al predetto affidamento.

Il concorrente, al fine di dimostrare l'insussistenza delle cause di esclusione ex art. 80 del D. Lgs. n. 50/2016, potrà, in aggiunta all'Allegato 2, produrre tanti Allegati 2 quanti sono i soggetti indicati dall'art. 80, comma 3 del D. Lgs. n. 50/2016 ed in particolare:

- socio 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;
- dei membri del consiglio di amministrazione cui sia stata conferita la legale rappresentanza, ivi compresi istitori e procuratori generali, dei membri degli organi con poteri di direzione o di vigilanza o dei soggetti muniti di poteri di rappresentanza, di direzione o di controllo, 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, diversi dal soggetto che ha sottoscritto la Dichiarazione di cui all'**Allegato 2**.

III) In caso di ricorso all'avvalimento il concorrente dovrà altresì produrre nella Busta "A" le seguenti dichiarazioni rese in conformità al Modello di dichiarazione di avvalimento di cui all'Allegato 4 ed all'Allegato 4 Bis al presente Disciplinare di gara:

- 1) Dichiarazione di avvalimento del concorrente, sottoscritta dal legale rappresentante del concorrente, attestante l'avvalimento dei requisiti necessari per la partecipazione alla gara, con specifica indicazione dei requisiti di cui ci si intende avvalere e dell'impresa ausiliaria;
- 2) Contratto di avvalimento, ai sensi delle disposizioni previste dall'art. 89 del D. Lgs. n. 50/2016;
- 3) Dichiarazione di messa a disposizione del requisito dell'impresa ausiliaria, sottoscritta dal legale rappresentante dell'impresa ausiliaria, attestante, tra l'altro:

- il possesso da parte dell'impresa ausiliaria medesima dei requisiti generali di cui all'art. 80 del D. Lgs. n. 50/2016, nonché il possesso dei requisiti tecnici e delle risorse oggetto di avvalimento;
- l'obbligo incondizionato ed irrevocabile, verso il concorrente e verso l'Amministrazione aggiudicatrice, di messa a disposizione per tutta la durata del contratto delle risorse necessarie di cui è carente il concorrente, con indicazione delle stesse;
- la non partecipazione alla Procedura in proprio o associata o consorziata ai sensi dell'art. 48 del D. Lgs. n. 50/2016.

L'impresa ausiliaria, al fine di dimostrare l'insussistenza delle cause di esclusione ex art. 80 del D. Lgs. n. 50/2016, potrà, in aggiunta all'Allegato 4 Bis, produrre tanti Allegati 4 Bis quanti sono i soggetti indicati dall'art. 80, comma 3 del D. Lgs. n. 50/2016 ed in particolare:

- del socio 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;
- dei membri del consiglio di amministrazione cui sia stata conferita la legale rappresentanza, ivi compresi institori e procuratori generali, dei membri degli organi con poteri di direzione o di vigilanza o dei soggetti muniti di poteri di rappresentanza, di direzione o di controllo, 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, diversi dal soggetto che ha sottoscritto la Dichiarazione di cui all'**Allegato 4 Bis**.

Qualora vi sia/no soggetto/i cessato/i dalla carica nell'anno antecedente la data di pubblicazione del Bando che sia/no oggetto di provvedimento/i di cui all'art. 80, comma 3, del D. Lgs. n. 50/2016, l'impresa ausiliaria dovrà dimostrare la completa ed effettiva dissociazione dalla condotta penalmente sanzionata mediante la produzione di ogni documento (a titolo esemplificativo: assenza di collaborazione/licenziamento/avvio di una azione risarcitoria/denuncia penale) idoneo a comprovare l'estromissione del/i soggetto/i dalla compagine sociale e/o da tutte le cariche sociali.

In caso di cessione d'azienda o di ramo d'azienda, incorporazione o fusione societaria intervenuta nell'anno antecedente la pubblicazione del bando, la dichiarazione di cui all'art. 80, del D. Lgs. n. 50/2016 andrà resa da parte dell'impresa ausiliaria anche con riferimento ai soggetti

indicati dal medesimo articolo che hanno operato presso la impresa cedente, incorporata o le società fuse nel l'anno antecedente la pubblicazione del bando.

Si precisa che nel caso di società con due soli soci i quali siano in possesso, ciascuno, del 50% (cinquanta per cento) della partecipazione azionaria, le dichiarazioni previste ai sensi dell'art. 80, del D. Lgs. n. 50/2016 devono essere rese da entrambi i suddetti soci.

La produzione delle Dichiarazioni circa l'insussistenza delle cause di esclusione ex art. 80, del D. Lgs. n. 50/2016 da parte dei su richiamati soggetti dell'impresa ausiliaria è prevista qualora il soggetto che sottoscrive la Dichiarazione di messa a disposizione del requisito dell'impresa ausiliaria renda la stessa esclusivamente nei propri confronti.

Le sopra richiamate dichiarazioni, rese ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, devono essere corredate da copia del documento di identità del sottoscrittore, in corso di validità.

Per quanto non espressamente previsto nel presente Disciplinare di gara in merito all'avvalimento, trova integrale applicazione l'art. 89 del D. Lgs. n. 50/2016.

IV) una **cauzione provvisoria** ai sensi dell'art. 93 del D. Lgs. n. 50/2016 di **euro 110.280,00**, pari al 2 per cento dell'importo riportato al paragrafo 3) del presente disciplinare, sotto forma di cauzione o di fideiussione, a scelta dell'offerente; la garanzia deve avere validità per almeno n. 180 gg. dalla data di scadenza del termine di presentazione delle proposte.

La cauzione provvisoria viene escussa in caso di mancata stipula del contratto per fatto del concorrente, nonché, ai sensi dell'art. 85, comma 5 del D. Lgs. n. 50/2016, nel caso in cui il concorrente stesso non fornisca la prova in ordine al possesso dei requisiti di capacità economica e finanziaria e tecnica richiesti nel Bando di gara, e nel caso di dichiarazioni mendaci.

La cauzione provvisoria potrà essere costituita, a scelta del concorrente:

- a) fermo restando il limite all'utilizzo del contante di cui all'articolo 49, comma 1, del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231, in contanti, con bonifico, in assegni circolari o in titoli del debito pubblico garantiti dallo Stato al corso del giorno del deposito, presso una sezione di tesoreria provinciale o presso le aziende autorizzate, a titolo di pegno, a favore della Stazione Appaltante;
- b) mediante fideiussione bancaria o assicurativa rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività o mediante fideiussione rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 e che

abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.

In caso di cauzione provvisoria costituita in contanti, con bonifico, in assegni circolari: (i) il relativo versamento dovrà essere effettuato sul conto corrente bancario presso la Tesoreria del Nuovo Circondario Imolese, Banca di Imola S.p.A., con sede legale in Imola via Emilia n. 196 (coordinate bancarie: IBAN IT65 A 05080 21099 T20990000030) intestato alla Stazione Appaltante, causale **“Cauzione provvisoria: Procedura aperta per la selezione di un soggetto autorizzato alla gestione di un fondo comune di investimento immobiliare italiano di tipo chiuso per la valorizzazione e la razionalizzazione del patrimonio immobiliare dei Comuni di Castel San Pietro Terme (BO), Grumolo delle Abbadesse (VI), Isola di Capo Rizzuto (KR), Monteprandone (AP), Osimo (AN) e Robbiate (LC)”**; (ii) dovrà essere presentato originale o copia autentica del versamento con indicazione del codice IBAN del soggetto che ha operato il versamento stesso.

In caso di cauzione provvisoria costituita in titoli del debito pubblico dovrà essere presentato originale o copia autentica del titolo.

La fideiussione bancaria o assicurativa dovrà prevedere: (i) la rinuncia espressa al beneficio della preventiva escussione del debitore principale; (ii) la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile; (iii) la sua operatività entro quindici giorni su semplice richiesta scritta della Stazione Appaltante.

La garanzia provvisoria dovrà essere corredata:

- da una autodichiarazione, resa ai sensi degli artt. 46 e 76 del D.P.R. n. 445/2000 con allegata copia di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità, con la quale il sottoscrittore dell'istituto di credito/assicurativo dichiara di essere in possesso dei poteri per impegnare il garante. In tal caso, l'Amministrazione aggiudicatrice si riserva di effettuare controlli a campione interrogando direttamente gli istituti di Credito/assicurativi circa le garanzie rilasciate ed i poteri dei sottoscrittori,

ovvero

- da dichiarazione notarile inerente autenticazione di firma.

Ferma la produzione dell'apposita autodichiarazione o, in alternativa, della dichiarazione notarile, si precisa che, ove la garanzia provvisoria ne fosse sprovvista, l'Amministrazione aggiudicatrice provvederà a richiedere la regolarizzazione di quanto prodotto.

Inoltre, ai sensi dell'art. 93, comma 8, del D. Lgs. n. 50/2016, il concorrente dovrà produrre nella Busta “A - Documentazione amministrativa”, eventualmente anche all'interno della cauzione provvisoria, l'impegno di un fideiussore (istituto bancario o assicurativo o intermediario iscritto

nell'albo di cui all'art. 106 del D. Lgs. n. 385/1993) a rilasciare la cauzione definitiva di cui all'art. 103 del D. Lgs. n. 50/2016, qualora il concorrente risultasse aggiudicatario.

L'importo della garanzia, e del suo eventuale rinnovo, è ridotto in presenza delle condizioni previste dall'art. 93, comma 7 del D. Lgs. n. 50/2016.

Per fruire di tale beneficio, il concorrente dovrà produrre nella Busta "A" la seguente documentazione:

- a) copia conforme all'originale della certificazione di qualità di cui dispone;
- b) ovvero dichiarazione rilasciata dall'Ente Certificatore attestante il possesso della certificazione di qualità di cui dispone. Tale dichiarazione dovrà riportare il numero del certificato, l'organismo che lo ha rilasciato, la data del rilascio, la data di scadenza, la vigenza.

In alternativa, il possesso del suddetto requisito potrà esser attestato con idonea dichiarazione resa dal concorrente ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n. 445/2000 attestante il possesso della detta certificazione.

La garanzia provvisoria verrà svincolata contestualmente alla comunicazione della data di avvenuta stipulazione del contratto con l'aggiudicatario.

Il Concorrente dovrà presentare, altresì, una cauzione dell'importo di € 137.850,00 (pari al 2,5% del valore ipotetico dell'affidamento), in analogia con quanto previsto ai sensi dell'art. 183, comma 13, primo periodo, del D. Lgs. n. 50/16. La cauzione suddetta dovrà essere costituita e comprovata nelle medesime forme previste per la garanzia provvisoria. La garanzia dovrà avere la validità per almeno centottanta giorni dal termine ultimo stabilito per la presentazione delle offerte e prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, c.c. nonché la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta della Stazione Appaltante.

V) Documento attestante l'avvenuto pagamento del contributo di euro 200,00 a favore dell'Autorità Nazionale Anticorruzione, di cui all'art. 1, commi 65 e 67, della L. 23 dicembre 2005 n. 266, recante evidenza del codice identificativo della gara **CIG 7291368338** riportato nel Bando di gara. A tale fine si segnala che il pagamento relativo al contributo di cui sopra potrà avvenire:

- *on line*, mediante carta di credito dei circuiti Visa, MasterCard, Diners, American Express. Per eseguire il pagamento sarà necessario collegarsi al "servizio riscossione" dell'Autorità Nazionale Anticorruzione e seguire le istruzioni a video ovvero il manuale del servizio; a riprova

dell'avvenuto pagamento, il partecipante deve allegare la stampata della ricevuta di pagamento, trasmessa dal "sistema di riscossione" della medesima;

ovvero

- in contanti, presso tutti i punti di vendita della rete dei tabaccai abilitati al pagamento di bollette e bollettini; l'operatore economico al momento del pagamento deve verificare l'esattezza dei dati riportati sullo scontrino rilasciato dal punto vendita (il proprio codice fiscale e il CIG della procedura alla quale intende partecipare). Lo scontrino dovrà essere allegato, in originale, all'offerta.

VI) Principali termini e condizioni del Fondo di cui all'Allegato 5, siglato in ogni pagina e sottoscritto per esteso in calce per accettazione dal legale rappresentante (o dal procuratore) del concorrente.

VII) Schema di contratto con la SGR, di cui all'Allegato 6, siglato in ogni pagina e sottoscritto per esteso in calce per accettazione dal legale rappresentante (o dal procuratore) del concorrente;

VIII) Schema di convenzione, elaborato dal concorrente, siglato in ogni pagina e sottoscritto per esteso in calce per accettazione dal legale rappresentante (o dal procuratore) del medesimo.

IX) Schema di contratto di locazione, di cui all'Allegato 7, siglato in ogni pagina e sottoscritto per esteso in calce per accettazione dal legale rappresentante (o dal procuratore) del concorrente.

X) il concorrente dovrà altresì produrre nella Busta "A", **la dichiarazione di impegno resa in conformità al Modello di dichiarazione di cui all'Allegato 11** al presente Disciplinare di gara relativo all'accettazione delle "Prescrizioni della Stazione appaltante", siglate in ogni pagina e sottoscritto per esteso in calce per accettazione dal legale rappresentante (o dal procuratore) del concorrente.

Sempre all'interno della Busta "A - Documentazione amministrativa" il concorrente, previamente registrato sul sito dell'Autorità Nazionale Anticorruzione, dovrà produrre il documento attestante l'attribuzione del "**PASSOE**" da parte del servizio AVCPASS.

La mancanza, l'incompletezza e ogni altra irregolarità essenziale degli elementi e delle dichiarazioni sostitutive potrà essere sanata ai sensi dell'art. 83, comma 9, del D. Lgs. n. 50/2016.

Ai fini di quanto sopra, l'Amministrazione aggiudicatrice assegnerà al concorrente un termine di 10 (dieci) giorni perché siano rese, integrate o regolarizzate le dichiarazioni necessarie, indicandone il contenuto e i soggetti che le devono rendere.

In caso di inutile decorso del predetto termine, la Stazione Appaltante procederà **all'esclusione del concorrente dalla procedura.**

9.2. Busta "B – Offerta Tecnica".

La Busta "**B – Offerta Tecnica**" deve contenere, **a pena di esclusione** dalla gara una Relazione tecnica, strutturata per capitoli con la numerazione e le sotto-numerazioni dei punti di seguito indicati (l'"**Offerta Tecnica**").

L'Amministrazione aggiudicatrice valuterà le offerte secondo il criterio di quella economicamente più vantaggiosa facendo la sommatoria dei seguenti punteggi:

- a) Offerta tecnica fino a 80 punti
- b) Offerta economica fino a 20 punti

- Il **Capitolo I (non oggetto di valutazione)** dovrà contenere le seguenti informazioni generali:

1. Elenco e profilo sintetico dei FIA (OICR alternativi ai sensi della Direttiva AIMFD) attivi nel settore immobiliare, gestiti dal concorrente alla data di pubblicazione del Bando, con indicazione, per ciascun OICR gestito e per quanto possibile, dei seguenti elementi:

- i. tipologia di FIA (a raccolta/apporto, privato/pubblico, ordinario/speculativo);
- ii. modalità di collocamento (investitori professionali/*retail*);
- iii. numero dei partecipanti al FIA;
- iv. data di avvio dell'operatività e durata residua del FIA;
- v. ammontare dell'attivo complessivamente gestito alla data del 31 dicembre 2016
- vi. tasso interno di rendimento (IRR) *target* definito nel regolamento di gestione (se previsto) e tasso interno di rendimento medio alla data degli ultimi tre rendiconti annuali;
- vii. cronoprogramma dettagliato delle attività (periodo di investimento e creazione del portafoglio, gestione delle partecipazioni, dismissione delle partecipazioni, *exit*);
- viii. modalità di svolgimento dell'attività gestoria, struttura organizzativa (con riferimento alla struttura gestionale interna, alla struttura di *governance*, alla esecuzione delle politiche di gestione e con particolare riguardo alle deleghe eventualmente attribuite a terzi) destinata dal Gestore all'attività di gestione di tali FIA, con indicazione specifica dei nominativi delle

varie figure responsabili delle diverse fasi di selezione e valutazione degli investimenti, negoziazione, gestione e disinvestimento, e riportando un organigramma funzionale della struttura organizzativa in parola, comprensiva dell'indicazione del numero di risorse del Gestore dedicate a ciascuna attività.

2. Elenco delle eventuali ispezioni e/o procedure promosse dalla Banca d'Italia e/o dalla CONSOB, negli ultimi tre esercizi e nel primo semestre dell'anno 2016, nei confronti del Gestore, con indicazione delle motivazioni sottostanti e dei relativi esiti.

- Il **Capitolo II** dovrà contenere una descrizione dettagliata degli elementi di seguito riportati:

1. Struttura dell'operazione di istituzione e gestione del Fondo, che dovrà includere:

- a) le tempistiche, anche intermedie, di implementazione dell'operazione;
- b) la definizione di un modello di *governance* del Fondo che tuteli gli interessi dei Comuni coinvolti e degli eventuali ulteriori quotisti.

2. Proposta di un piano relativo alla fase di avvio del Fondo, che dovrà contenere la descrizione e la declinazione della strategia relativa alla fase iniziale di avvio dell'operatività del Fondo, delle attività necessarie alla sua istituzione, alla individuazione della Banca depositaria, nonché alla gestione della fase di apporto degli immobili.

3. Proposta di un piano di valorizzazione e dismissione degli edifici facenti parte del Patrimonio Immobiliare ed oggetto di apporto al Fondo, articolato per singola iniziativa immobiliare da realizzare sul territorio dei Comuni, che dovrà includere:

- a) la pianificazione e la descrizione delle strategie di valorizzazione dei singoli immobili, ivi incluse eventuali proposte di trasformazione degli stessi secondo la logica del *high and best use*;
- b) la descrizione delle strategie di dismissione dei singoli immobili, con indicazioni, a titolo esemplificativo e non esaustivo, circa:

- la strategia di vendita, finalizzata alla massimizzazione del prezzo, e le modalità a tale fine previste, specificando, tra l'altro, se la vendita sarà effettuata per singoli *asset*, per blocchi o altro;
- l'individuazione dei principali mercati ed investitori, nazionali ed internazionali, potenzialmente interessati all'acquisto dei singoli beni oggetto di apporto al Fondo;
- il cronoprogramma relativo alle dismissioni, con l'indicazione della data prevista per l'avvio formale delle singole procedure di vendita, della durata massima prevista per le stesse e del termine massimo previsto per l'incasso del corrispettivo della vendita;

- per ogni singola iniziativa immobiliare (comune per comune), il cronoprogramma delle tempistiche di realizzazione degli interventi edilizi ed in particolare il cronoprogramma di realizzazione degli interventi di edilizia scolastica nel rispetto delle modalità e dei tempi previsti dal protocollo MIUR e la descrizione dei presidi, dei metodi e delle azioni da porre in essere al fine di rispettare il cronoprogramma;
- le procedure di dismissione, i requisiti di partecipazione dei soggetti interessati, le garanzie richieste per la presentazione delle offerte, al fine di assicurare la massima partecipazione e la massimizzazione delle entrate del Fondo;
- la qualità, il livello di dettaglio, di efficienza e di efficacia del piano di comunicazione, anche con riferimento alle modalità di veicolazione e pubblicizzazione delle procedure di vendita, al fine di garantire la loro massima pubblicità e renderle note su tutti i mercati nazionali ed internazionali, così da raggiungere la più ampia platea possibile di investitori e, più in generale, di soggetti potenzialmente interessati all'acquisto;
- le forme di riutilizzo alternative degli immobili residenziali in caso di mancata vendita degli stessi.

4. Descrizione delle modalità con le quali - ai fini del perseguimento degli obiettivi di valorizzazione e razionalizzazione del Patrimonio Immobiliare - si intende affidare e gestire/controllare, nel rispetto della normativa vigente in materia, le attività di progettazione e costruzione di nuovi edifici scolastici e dei nuovi edifici ad uso residenziale da realizzare sulle aree facenti parte del Patrimonio Immobiliare, nel rispetto dei criteri di efficienza energetica e di riduzione delle emissioni inquinanti, nonché le attività di valorizzazione degli edifici facenti parte del predetto Patrimonio Immobiliare.

5. Indicazione dei nominativi dei soggetti preposti al servizio di gestione del Fondo, specificando il responsabile del team di gestione, che dovrà avere almeno 5 anni di esperienza nella gestione di fondi immobiliari; per ciascun soggetto deve essere riportato il *curriculum* professionale, da non computarsi nel numero massimo di pagine della Relazione tecnica, contenente:

- i. nome, cognome, data e luogo di nascita;
- ii. titolo di studio;
- iii. qualifica ed esperienze professionali;
- iv. *track record* in operazioni immobiliari (responsabilità assunte e attività svolte in relazione alla selezione e valutazione degli investimenti, alla negoziazione, alla gestione e al disinvestimento);
- v. eventuali cariche sociali in altre società.

6. Aspetti del **Business plan a vita intera del Fondo**, risultante delle diverse iniziative immobiliari da realizzare nei territori dei singoli Comuni, con evidenza delle principali ipotesi formulate in relazione al tasso di rendimento atteso, ai ricavi, ai costi ed ai flussi finanziari del Fondo medesimo, anche con riferimento ai proventi distribuibili ed agli eventuali rimborsi anticipati a favore dei quotisti del fondo, osservando il *Vademecum* 2.0 per gli investimenti Fondo *i3-Core – Comparto Territorio*. Si richiede la stesura di un Business Plan complessivo a vita intera del Fondo – basato su un orizzonte temporale di 18/20 anni - utilizzando i dati forniti dal proponente (c.d. Scenario Base) .

I Partecipanti dovranno, a tal riguardo, individuare le variabili chiave (ad esempio: capex, valori di vendita, tempi di vendita, ecc.) del Business Plan.

Oltre a ciò, i Partecipanti dovranno presentare una analisi di sensitività (sensitivity analysis) del business plan base, con almeno 2 possibili scenari alternativi, rispetto allo scenario base. L'analisi di sensitività dovrà essere realizzata sulla base di previsioni differenti delle variabili chiave rispetto allo scenario base, ad eccezione delle commissioni riconosciute alla SGR che dovranno essere sempre dall'importo massimo posto a base di gara (n.b. l'offerta tecnica del Partecipante non può contenere alcun riferimento all'offerta economica dello stesso).

E' richiesto, inoltre, di evidenziare, in modo chiaro ed oggettivo, i criteri e le modalità di determinazione dei valori inseriti nel Business Plan con particolare riferimento ai valori di apporto, ai canoni di locazione, ai costi di costruzione e ai valori di uscita degli immobili.

6.1 In particolare, è richiesta la presentazione di un Business Plan a "scenario base", delle ipotesi industriali poste a suo fondamento e dei risultati conseguiti in termini di Tasso Interno di Rendimento e ripartizione dell'Equity tra i potenziali investitori con rendimento obiettivo differenziato. In particolare, fermo restando il rendimento atteso dal quotista di classe A (Fondo *i3 Core – Comparto Territorio*) e dagli eventuali quotisti C, pari al 3,00% oltre inflazione, i Partecipanti dovranno presentare un'ipotesi di business plan, evidenziando in modo chiaro ed oggettivo la modalità di definizione dei valori di input e delle assunzioni immobiliari, oltre ai seguenti aspetti fondamentali:

a) metodo di stima del valore del diritto di superficie connesso ai fabbricati scolastici tenendo in considerazione una vita utile degli stessi di almeno anni 50;

b) individuazione del metodo/criterio di determinazione del canone di locazione che i Comuni dovranno corrispondere per gli edifici scolastici tale da garantire **l'equilibrio economico - finanziario tra i vari Comuni partecipanti**, inteso come assenza di sussidi incrociati tra operazioni e Tasso Interno di Rendimento pari esattamente al 2,50% per ciascuna operazione di valorizzazione

immobiliare proposta nell'ambito di ogni singolo Comune. Tale metodo sarà applicato anche in ordine ad eventuali ulteriori operazioni di valorizzazione immobiliare proposte da ulteriori Comuni e/o enti Territoriali potenziali aderenti al fondo.

Si precisa che il Business Plan dovrà contenere l'esplicitazione dei flussi di distribuzione dei proventi e rimborsi parziali articolati per classi di quote.

6.2 Redazione di un'analisi di sensitività del Business Plan del Fondo (scenario base) attraverso la variazione delle principali assumption immobiliari e finanziarie del modello (quali ad esempio: tempistiche, costi, ricavi, tasso inflazione, etc), con almeno 2 possibili scenari alternativi (peggiorativi) rispetto allo scenario base.

L'analisi di sensitività dovrà essere realizzata sulla base di previsioni differenti delle variabili chiave rispetto allo scenario base, ad eccezione delle commissioni riconosciute alla SGR che dovranno essere sempre dall'importo massimo posto a base di gara (n.b. l'offerta tecnica del Partecipante non può contenere alcun riferimento all'offerta economica dello stesso).

Verrà valutata la capacità del modello di garantire un equilibrio economico finanziario e di struttura del progetto al variare delle assumption individuate attraverso la valutazione dei relativi indicatori (es. Tir) e soprattutto, la capacità di proporre strategie da attuare al fine di mitigare gli effetti potenzialmente negativi degli scenari.

In tale paragrafo non dovranno essere inseriti riferimenti alle commissioni offerte in sede di gara a pena di esclusione.

7. Profilo organizzativo del gestore con particolare riferimento a:

7.1 Descrizione dei principali termini di funzionamento dei servizi immobiliari quali a titolo esemplificativo, *property management*, *project management* ed *agency*, indicando le modalità tecniche ed organizzative che si prevede saranno adottate per l'esecuzione di tali attività in relazione alla gestione del Fondo nonché i relativi controlli della qualità e congruità economica dei servizi.

7.2 Indicazioni circa le strutture del Gestore, sia interne sia di quelle che si intenderanno reperire in *outsourcing*, per gli investimenti del Fondo e relativa gestione. Nonché descrizione dei meccanismi di

controllo che si utilizzeranno per verificare i risultati dell'attività di gestione ed il funzionamento dei processi decisionali degli stessi.

7.3 Descrizione delle procedure e dei presidi, di cui si è dotato l'offerente e/o di cui l'offerente intende dotarsi, per l'individuazione e la gestione dei conflitti di interessi e delle operazioni con parti correlate, nonché delle funzioni di *risk management*, *compliance* e *internal audit*: con particolare riguardo alla evidenziazione delle procedure adottate dalla SGR nelle varie fasi della gestione del Fondo Immobiliare, dal processo di investimento, nello specifico:

- selezione investimenti;
- gestione degli appalti;
- selezione dei fornitori;
- affidamento attività in outsourcing;
- processo di gestione dei conflitti di interesse;
- controllo interno e gestione del rischio.

8. Proposte migliorative.

Si richiede una descrizione delle soluzioni migliorative inerenti la strutturazione e la gestione del progetto.

8.1 Descrizione delle modalità e strategie che il Partecipante intende porre in essere per reperire quotisti di classe C, co-investitori pubblici, ulteriori rispetto a Comparto Territorio - rappresentato da INVIMIT SGR - che possano intervenire nel progetto attraverso l'investimento in quote.

8.2 Strategie alternative di riutilizzo e valorizzazione degli immobili non destinati all'utilizzo scolastico, supportate anche da analisi di mercato, in edilizia primariamente libera ed anche, eventualmente, sociale riferita al territorio in oggetto.

8.3 Proposte migliorative tramite previsione di clausole previste nello schema di convenzione, volte a migliorare i profili di tutela e di garanzia dei quotisti.

Tutte le indicazioni fornite nel Capitolo I della Relazione Tecnica avranno valore meramente informativo e non saranno oggetto di valutazione. Eventuali carenze informative in esse riscontrate non comporteranno conseguenze sulla ammissibilità e valutazione delle offerte.

Le indicazioni fornite nel Capitolo II saranno oggetto di valutazione.

La Relazione Tecnica dovrà essere presentata su fogli singoli di formato A4, con una numerazione progressiva ed univoca delle pagine, e non dovrà superare le 110 (centodieci) pagine, con esclusione dal predetto limite delle informazioni di cui al Capitolo II, punto 5.

L'Offerta Tecnica dovrà essere siglata in ogni sua pagina e sottoscritta, a pena di esclusione, per esteso sull'ultima pagina dal legale rappresentante del concorrente; nel caso di sottoscrizione da parte di procuratore, deve essere allegata la relativa procura o copia conforme all'originale della stessa.

Ciascuno dei *curricula* di cui al punto 5 del Capitolo II della Relazione tecnica deve essere siglato e sottoscritto dalla risorsa alla quale il *curriculum* medesimo si riferisce. I *curricula* che non rechino la sottoscrizione della risorsa di riferimento non verranno presi in considerazione ai fini della valutazione e dell'attribuzione del punteggio tecnico di cui al successivo Paragrafo 10.

Si precisa che l'Offerta Tecnica dovrà essere redatta dai concorrenti nel rispetto dei Principali termini e condizioni del Fondo.

Si precisa, altresì, che il Regolamento di gestione del Fondo dovrà essere redatto nel rispetto del contenuto minimo dei Principali termini e condizioni del Fondo di cui all'Allegato 5 al presente Disciplinare, i quali costituiscono lo schema di funzionamento minimo del Fondo medesimo.

Ai sensi dell'art. 53, comma 5, lett. a) del D.Lgs. 50/2016, l'Offerta tecnica dovrà contenere l'eventuale indicazione espressa dalle parti che costituiscono, secondo motivata e comprovata dichiarazione dell'offerente, segreti tecnici o commerciali e i correlati riferimenti normativi, e che, pertanto, necessitano di adeguata e puntuale tutela in caso di accesso agli atti da parte di terzi, ai sensi della L. 241/1990. Si precisa, comunque, che ogni decisione ultima in merito alle valutazioni della riservatezza delle offerte sarà di competenza della Stazione Appaltante.

Si segnala che, a pena di esclusione dell'offerta, la busta "B – Offerta Tecnica" non potrà in ogni caso contenere alcun elemento, dato o informazione dai quali si possano evincere – in modo determinante - gli elementi quantitativi oggetto di offerta economica.

9.3. Busta "C – Offerta Economica"

La busta "**C – Offerta Economica**" dovrà contenere, a **pena di esclusione** dalla gara, i seguenti documenti:

a) Dichiarazione di offerta economica, regolarmente bollata con marca da Euro 16, da redigere in conformità al fac-simile di offerta economica di cui all'Allegato 3 al presente Disciplinare, con l'indicazione degli elementi sotto elencati:

Ribasso unico percentuale offerto sulla commissione fissa di gestione annua del Gestore e sulla commissione di *performance* del Gestore. L'importo annuale della commissione di gestione fissa è di euro 80.000,00.

Gli elementi di cui sopra devono essere espressi dal concorrente sia in cifre sia in lettere. In caso di discordanza tra i dati (importi/percentuali) espressi in cifre e quelli espressi in lettere, verranno presi in considerazione i dati espressi in lettere e, nel caso di discordanza tra il ribasso espresso in percentuale e la conseguente indicazione dell'importo offerto, prevarrà il ribasso espresso in percentuale.

Ai sensi dell'art. 26 del D. Lgs. n. 81/2008 ed in considerazione della natura del servizio, si precisa che non sussiste l'obbligo di predisposizione del Documento di Valutazione del Rischio da Interferenza – DUVRI e, pertanto, i costi relativi alla sicurezza sono pari a € 0 (zero).

Nella Dichiarazione di offerta economica dovrà essere indicato l'importo complessivo delle misure di adempimento delle disposizioni in materia di salute e sicurezza da sostenere per l'esecuzione delle attività oggetto di contratto.

L'Offerta Economica si considererà comprensiva di tutte le spese da sostenersi in relazione alla istituzione, costituzione e gestione del Fondo, che rimarranno a carico dell'offerente, fatta eccezione per gli oneri che sono necessariamente posti a carico del Fondo e dei partecipanti al Fondo medesimo, in base a quanto stabilito dalla normativa vigente in materia e in base ai Principali termini e condizioni del Fondo di cui all'Allegato 5 al presente Disciplinare di gara.

L'offerente dovrà impegnarsi a mantenere ferma l'Offerta Economica per 180 (centottanta) giorni dalla scadenza del termine di presentazione della stessa, estensibili di ulteriori 180 (centottanta) giorni, su richiesta dell'Amministrazione aggiudicatrice, qualora alla sua scadenza non sia ancora intervenuta l'aggiudicazione.

L'Offerta Economica – comprensiva dei documenti di cui alla precedente lettera a) – dovrà essere siglata in ogni pagina e sottoscritta, a pena di esclusione, per esteso sull'ultima pagina dal legale rappresentante del concorrente; nel caso di sottoscrizione da parte di procuratore, deve essere allegata la relativa procura o copia conforme all'originale della stessa.

All'interno della busta dovrà essere inserito il *Business Plan*, integrale, dove vanno indicati dettagliatamente tutti gli investimenti stimati dal concorrente per la realizzazione e gestione dell'operazione, calcolati su base annua, espressi a moneta costante 2017.

Si precisa che il *Business plan* è documento finalizzato a dimostrare la sostenibilità e la fattibilità economico-finanziaria dell'operazione compresa la sua idoneità a raggiungere il rendimento interno target, in virtù di quanto previsto dal *Vademecum 2.0* per gli investimenti Fondo *i3-Core – Comparto Territorio*.

Il *Business plan* comprende l'importo delle spese sostenute per la predisposizione delle offerte, comprensivo anche dei diritti sulle opere dell'ingegno di cui all'articolo 2578 del codice civile. Tale importo, non può superare il 2,5 per cento del valore dell'investimento.

Con riferimento al *Business plan*, al fine di facilitare l'esame dei dati ivi riportati, i concorrenti dovranno predisporre anche delle tabelle di sintesi.

Dalla formulazione del *Business Plan* dovranno risultare almeno i seguenti elementi:

- Conto Economico del Fondo su base annuale, con evidenza dei proventi di gestione;
- Stato Patrimoniale del Fondo su base annuale, con evidenza del Valore Complessivo Netto (NAV) e del Valore Complessivo Lordo (GAV) e della leva finanziaria di periodo;
- Rendiconto finanziario con evidenza dei flussi di cassa e dell'IRR del Fondo, delle ipotesi di richiamo degli impegni, della distribuzione dei proventi e del rimborso delle Quote, dell'Equity (costituito per apporto e per cassa) necessario alla sostenibilità dell'iniziativa e del capitale di debito utilizzato.
- Un Prospetto di sintesi indicante i costi complessivi a carico del Fondo.

La Stazione Appaltante, si riserva di verificare, attraverso il *Business plan* il rispetto delle prescrizioni di cui al presente disciplinare e la sostenibilità economico-finanziaria dell'offerta (tecnica ed economica) presentata.

Il *Business plan* dovrà essere asseverato, **a pena di esclusione**, da un istituto di credito o da società di servizi costituite dall'istituto di credito stesso ed iscritte nell'elenco generale degli intermediari finanziari, ai sensi dell'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, o da una società di revisione ai sensi dell'articolo 1 della legge 23 novembre 1939, n. 1966.

La suddetta asseverazione costituirà elemento imprescindibile per l'attribuzione dei relativi punteggi da parte della Commissione giudicatrice.

Si precisa che i valori quantitativi indicati nella busta "**C – Offerta Economica**" devono riportare due decimali dopo la virgola. Nel caso in cui venga riportato in offerta un numero di decimali dopo la virgola superiore a quelli dianzi previsti, la Commissione giudicatrice prenderà in considerazione solo i decimali corrispondenti alle prescrizioni appena indicate nel presente Disciplinare di gara, senza procedere ad arrotondamenti.

10. CRITERI DI VALUTAZIONE.

La gara verrà aggiudicata con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa di cui all'art. 95, comma 6, del D. Lgs. n. 50/2016, attraverso l'applicazione della seguente formula:

$$C(a) = \sum_n [W_i \times V(a)_i]$$

Dove:

C(a) = indice di valutazione dell'offerta (a)

n = numero totale dei requisiti

W_i = peso o punteggio attribuito al requisito (i)

V(a)_i = coefficiente della prestazione dell'offerta (a) rispetto al requisito (i) variabile tra 0 e 1

$\sum_n$ = sommatoria

I coefficienti per la valutazione V(a) verranno così determinati:

a) per quanto riguarda gli elementi di valutazione di natura qualitativa, attraverso la media dei coefficienti attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari, nel rispetto della seguente scala di valori:

- se l'elemento in esame risulti "non trattato": coefficiente 0,00;
- se l'elemento in esame risulti "assolutamente inadeguato": coefficiente 0,10;
- se l'elemento in esame risulti "inadeguato": coefficiente 0,20;
- se l'elemento in esame risulti "gravemente carente": coefficiente 0,30;
- se l'elemento in esame risulti "carente": coefficiente 0,40;
- se l'elemento in esame risulti "insufficiente": coefficiente 0,50;
- se l'elemento in esame risulti "sufficiente": coefficiente 0,60;
- se l'elemento in esame risulti "discreto": coefficiente 0,70;
- se l'elemento in esame risulti "buono": coefficiente 0,80;
- se l'elemento in esame risulti "distinto": coefficiente 0,90;
- se l'elemento in esame risulti "ottimo": coefficiente 1,00.

Una volta terminata la procedura di attribuzione discrezionale dei coefficienti per ogni singolo sub-criterio, si procede a trasformare la media dei coefficienti attribuiti ad ogni sub-criterio da parte di tutti i commissari in coefficienti definitivi, riportando ad uno la media più alta e proporzionando a tale media massima le medie provvisorie prima calcolate. Attribuiti i punteggi relativi ai sub-criteri ed effettuata la sommatoria dei punteggi relativi ai sub-criteri si procederà quindi ad attribuire il punteggio massimo previsto per ogni singolo criterio all'offerta che ha ottenuto il punteggio provvisorio più elevato e a proporzionare ad esso il valore conseguito dalle altre offerte, seguendo la

medesima formula prevista al punto 11 per la successiva attribuzione del punteggio massimo di 80 punti all'offerta tecnica che ha ottenuto il punteggio provvisorio più elevato.

b) per quanto riguarda gli elementi di valutazione di natura quantitativa, attraverso la seguente formula:

$$V(a)_i = R_a/R_{max}$$

dove

R_a = % valore (ribasso) offerto dal concorrente (a)

R_{max} = % valore (ribasso) dell'offerta più conveniente

c) i coefficienti determinati secondo quanto sopra specificato saranno arrotondati alla seconda cifra decimale dopo la virgola per approssimazione.

Il punteggio massimo attribuito da apposita commissione nominata, ai sensi dell'art. 77 del D. Lgs. n. 50/2016 e dopo la scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte, è pari a punti 100. Gli elementi ed i punteggi per l'aggiudicazione del contratto sono individuati come segue.

10.1. Elementi qualitativi.

A) PUNTEGGIO TECNICO		PUNTI 80	
N°	DESCRIZIONE DEI CRITERI E SUB-CRITERI DI VALUTAZIONE	PUNTI MAX	
		CRITERIO	SUB-CRITERIO
A.1)	Qualità progettuale , di cui:	45	
A.1.1)	Struttura dell'operazione di istituzione e gestione del Fondo		5
A.1.2)	Piano relativo alla fase di avvio del Fondo		4
A.1.3)	Piano di valorizzazione e dismissione degli edifici facenti parte del Patrimonio Immobiliare		4
A.1.4)	Modalità di gestione e controllo delle attività di progettazione e di affidamento, gestione/controllo delle attività di costruzione dei nuovi edifici scolastici e residenziali da realizzare sulle aree facenti parte del Patrimonio Immobiliare		9
A.1.5)	Soggetti preposti all'attività di gestione del Fondo		5
A.1.6)	Aspetti del Business Plan a vita intera del fondo articolato per singola iniziativa immobiliare		18
A.2)	Profilo organizzativo del gestore , di cui:	15	
A.2.1)	Strutture del Gestore per gli investimenti del Fondo e meccanismi di controllo per la verifica dei risultati dell'attività di gestione e funzionamento dei processi decisionali degli stessi		5
A.2.2)	Struttura organizzativa destinata all'attività di istituzione promozione e gestione di fondi comuni di investimento immobiliare		5
A.2.3.)	Procedure e presidi per l'individuazione dei conflitti di interesse e delle operazioni con parti correlate, nonché funzioni di risk management, compliance e internal audit		5
A.3)	Proposte migliorative	20	
A.3.1)	Manifestazioni di interesse di potenziali quotisti di classe "C"		8
A.3.2)	Strategie alternative di riutilizzo degli immobili non adibiti a funzioni scolastiche		7
A.3.3)	Proposte migliorative tramite previsione di clausole previste nello schema di convenzione, volte a migliorare i profili di tutela e di garanzia dei quotisti		5

B) PUNTEGGIO ECONOMICO		PUNTI 20	
N°	DESCRIZIONE DEI CRITERI E SUB-CRITERI DI VALUTAZIONE	PUNTI MAX	
		CRITERIO	SUB-CRITERIO
B.1)	Ribasso unico su commissione fissa di gestione annua del Gestore e su commissione di performance. L'importo minimo annuale della commissione di gestione fissa è di euro 80.000,00.	20	

La valutazione dei subcriteri di cui ai successivi punti avverrà sulla base della documentazione che i concorrenti dovranno presentare ai sensi di quanto prescritto al precedente paragrafo 9.2 del presente Disciplinare di gara e, pertanto, sulla base della Relazione tecnica.

10.1.1. Struttura dell'operazione di istituzione e gestione del Fondo.

In relazione al presente sub-criterio, saranno valutati i seguenti profili:

- strutturazione e completezza del sistema di impostazione, pianificazione e controllo delle attività necessarie per la istituzione e gestione di tutte le fasi del progetto con chiara identificazione delle potenziali criticità e opportunità nonché dei fattori critici di successo;
- strutturazione e modalità di interazione e comunicazione/informazione proposti per la gestione dei rapporti con il conduttore;
- qualità e tipologia delle soluzioni innovative proposte per la gestione dei rapporti con i quotisti;
- strumenti di reportistica ed informazione sullo stato delle attività in ogni fase della vita del Fondo;
- rilevanza, innovazione e sostenibilità economica e sociale di eventuali ulteriori utilizzi proposti degli immobili gestiti dal Fondo anche per attività extrascolastiche;
- sostenibilità economica del Fondo e adeguatezza del mix di ricavi proposti con riferimento alle operazioni di locazione delle scuole, dismissione degli immobili apportati, extracanonici o servizi proposti, valutazione dei rischi conseguenti.

10.1.2. Piano relativo alla fase di avvio del Fondo.

In relazione al presente sub-criterio, saranno valutati i seguenti profili:

- modalità, qualità, innovazione e tempistiche delle proposte progettuali per l'avvio del Fondo;
- qualità e accuratezza della pianificazione delle singole fasi del processo di avvio del Fondo e ruoli dei singoli attori coinvolti.

10.1.3. Piano di valorizzazione e dismissione degli edifici facenti parte del Patrimonio Immobiliare.

In relazione al presente sub-criterio, saranno valutati i seguenti profili:

- qualità, innovazione e concretezza del piano di valorizzazione proposto, con particolare riferimento a: tempistiche, *capex*, risultati attesi, utilizzi alternativi, *tenant, markup* conseguibile;
- analisi di mercato a supporto dei piani di valorizzazione;
- proposte, modalità e attività per la valorizzazione e dismissione degli *asset* in portafoglio;

- eventuali proposte di azioni collaterali a supporto della valorizzazione dei beni con riguardo agli aspetti attinenti la comunicazione e gli strumenti utilizzati.

Il crono programma verrà valutato in relazione alla completezza delle attività da porre in essere ed alla tempistica di esecuzione.

10.1.4. Modalità di affidamento e gestione/controllo delle attività di progettazione e costruzione dei nuovi edifici scolastici da realizzare sulle aree facenti parte del Patrimonio immobiliare.

In relazione al presente sub-criterio, saranno valutati i seguenti profili:

- strutturazione e competenze del gruppo di direzione dei lavori e collaudo delle opere;
- modalità di gestione e controllo del percorso progettuale e dell'*iter* autorizzativo necessari alla realizzazione degli interventi;
- procedure e attività di verifica e validazione dei progetti;
- utilizzo o applicazione di processi di qualità certificati;
- applicazione di tecniche di monitoraggio/*project management* per la verifica delle fasi esecutive delle opere;
- attuazione di sistemi e procedure di sostenibilità ambientale, con eventuale indicazione della certificazione volontaria prescelta, nella progettazione e esecuzione delle opere;
- numero e competenze delle unità operative destinate al controllo e gestione dei tempi di attuazione degli interventi;
- cronoprogramma delle singole fasi di progettazione e esecuzione dei lavori e proposte per la riduzione dei tempi. Il crono programma verrà valutato in relazione alla completezza delle attività da porre in essere ed alla tempistica di esecuzione.
- eventuali proposte migliorative per la riduzione dei costi delle opere e delle attività;
- eventuali proposte migliorative, in termini di controllo sugli affidamenti delle attività di progettazione e di esecuzione dei lavori, di quanto previsto dall'Allegato 5.

10.1.5. Soggetti preposti all'attività di gestione del Fondo.

In relazione al presente sub-criterio, saranno valutati i seguenti profili:

- completezza e snellezza del sistema di governance proposto per la gestione del Fondo;
- competenze del *fund manager*.

In particolare saranno valutate positivamente quelle offerte che assicurino la presenza di un responsabile del team di gestione complessivamente dotato di elevata qualità in termini di migliore combinazione di titoli ed esperienze professionali, con specifica esperienza in promozione, istituzione e gestione di fondi comuni di investimento immobiliare partecipati da investitori istituzionali, enti previdenziali e assistenziali, amministrazioni pubbliche, enti pubblici territoriali e non ed enti locali,

tenuto conto anche delle caratteristiche del patrimonio di proprietà della Stazione Appaltante che sarà apportato al Fondo in termini di vincoli giuridici e urbanistici, destinazione d'uso degli immobili e loro tipologia, valore economico dei singoli asset, nonché delle caratteristiche di particolare valore storico-artistico di taluni asset rientranti nel patrimonio della Stazione Appaltante.

Sarà altresì positivamente valutata la continuità nel rapporto professionale con la SGR (anni di permanenza nella SGR).

10.1.6 Aspetti del business plan

- Verrà valutata la completezza, chiarezza e coerenza nella presentazione del Business Plan a “scenario base”, delle ipotesi industriali poste a suo fondamento e dei risultati conseguiti in termini di Tasso Interno di Rendimento e ripartizione dell’Equity tra i potenziali investitori con rendimento obiettivo differenziato. Rispetto all’analisi di sensitività, verrà valutata la capacità del modello di garantire un equilibrio economico finanziario e di struttura del progetto al variare delle assumption individuate attraverso la valutazione dei relativi indicatori (es. Tir) e soprattutto, la capacità di proporre strategie da attuare al fine di mitigare gli effetti potenzialmente negativi degli scenari.

10.1.7. Strutture del Gestore per gli investimenti del Fondo e meccanismi di controllo per la verifica dei risultati dell’attività di gestione e funzionamento dei processi decisionali degli stessi.

In relazione al presente sub-criterio, saranno valutati i seguenti profili:

- qualità, completezza, esaustività e organizzazione del sistema di pianificazione e controllo proposti per la gestione;
- eventuali proposte migliorative o innovative anche con riferimento a indicatori specifici (p.e. KPI);
- meccanismi e criteri adottati per la valutazione degli investimenti;
- procedure adottate dal Gestore a presidio del funzionamento.

10.1.8. Struttura organizzativa destinata all’attività di istituzione, promozione e gestione di fondi comuni di investimento immobiliare.

In relazione al presente sub-criterio, saranno valutati i seguenti profili:

- qualità e completezza del sistema organizzativo a presidio delle attività caratteristiche;
- innovazione e qualità dell’organizzazione e degli strumenti adottati per la promozione e gestione del Fondo;
- eventuali *best practice* già adottate e da utilizzare per la gestione del Fondo.

10.1.9. Procedure e presidi per l'individuazione e la gestione dei conflitti di interesse e delle operazioni con parti correlate, nonché funzioni di *risk management*, *compliance* e *internal audit*.

In relazione al presente sub-criterio, saranno valutati i seguenti profili:

- qualità e completezza del sistema organizzativo a presidio delle attività in oggetto;
- eventuali *best practice* già adottate e da utilizzare per la gestione del Fondo.

10.1.10 Proposte migliorative

Nella valutazione della proposta saranno privilegiati:

- i Partecipanti che presenteranno manifestazioni di interesse di soggetti pubblici – come, ad esempio, casse di previdenza e fondi pensione - interessati a investire nel Fondo. Nella definizione del punteggio verrà presa in considerazione la presenza di condizioni vincolanti e le relative caratteristiche e/o prescrizioni al fine di definire la concreta fattibilità della successiva sottoscrizione di quote;
- i Partecipanti che, nell'individuazione di un'eventuale scenario alternativo, relativo all'ipotesi di mancate vendite degli immobili non adibiti a funzioni scolastiche, nel descrivere le strategie alternative di utilizzo e valorizzazione degli immobili, evidenzieranno l'impatto economico finanziario (in termini di tasso interno di rendimento -Tir) rispetto allo scenario base proposto;
- i Partecipanti che sottoporranno clausole migliorative negli atti negoziali finalizzate a migliorare i profili di tutela e di garanzia dei quotisti.

10.2. Elementi quantitativi.

La valutazione dei criteri di cui ai successivi punti avverrà sulla base della documentazione che i concorrenti dovranno presentare ai sensi di quanto prescritto al precedente paragrafo 9.3 del presente Disciplinare di gara e, pertanto, sulla base della Dichiarazione di offerta economica e del *business plan*.

10.2.1. Commissione fissa di gestione annua del Gestore

Dovrà essere indicato il ribasso percentuale unico offerto sulle seguenti commissioni:

- commissione fissa di gestione annua posta a base di gara e pari allo 0,80% (zerovirgolaottanta per cento) del valore complessivo (inteso come il valore corrente, alla data della valutazione, delle attività che compongono il Fondo) del Fondo. La commissione minima fissa è quantificata in Euro 80.000,00 annui (ottantamila/00).

- commissione di *performance* posta a base di gara e pari al 30% (trenta per cento) del rendimento in eccesso del Fondo, quale definito nei Principali termini e condizioni del Fondo.

Saranno esclusi dalla gara i concorrenti per i quali si accerti che le relative offerte – per qualsiasi tipo di relazione, anche di fatto – sono imputabili ad un unico centro decisionale, sulla base di univoci elementi.

Non sono ammesse/saranno escluse le offerte che indichino percentuali e/o valori superiori alle percentuali/valori posti a base di gara, le offerte incomplete, parziali e/o condizionate, e le offerte consegnate oltre i termini fissati.

Le offerte anormalmente basse sono individuate e valutate ai sensi dell'art. 97 del D. Lgs. n. 50/2016.

La Stazione Appaltante, inoltre, si riserva di:

- a) effettuare l'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida se ritenuta congrua, conveniente ed idonea;
- b) non procedere all'aggiudicazione se nessuna offerta risulti congrua, conveniente o idonea in relazione all'oggetto contrattuale, ai sensi dell'art. 95, comma 12, del D. Lgs. n. 50/2016;
- c) sospendere, re-indire o non aggiudicare la gara motivatamente;
- d) non stipulare motivatamente il contratto anche qualora sia intervenuta in precedenza l'aggiudicazione.

11. PROCEDURA DI GARA E DI AGGIUDICAZIONE.

La gara sarà dichiarata aperta da un seggio di gara il quale, nel giorno ed all'ora indicati nel Bando di gara, presso gli uffici della Stazione Appaltante Nuovo Circondario Imolese, in Via Boccaccio n. 27, 40026 Imola procederà, in seduta pubblica, nell'ordine:

- alla verifica della tempestività della ricezione dei plichi pervenuti e della loro integrità e regolarità formale;
- all'apertura dei plichi medesimi ed alla verifica della presenza e dell'integrità delle Buste "A", "B" e "C";
- all'apertura delle Buste "A – Documentazione amministrativa" pervenute entro i termini e alla constatazione della presenza dei documenti ivi contenuti.

A tale seduta, nonché alle successive sedute aperte al pubblico, potrà assistere un incaricato di ciascun concorrente il cui nominativo dovrà essere comunicato mediante posta certificata entro il giorno precedente la data di seduta, con allegata fotocopia di un documento di identificazione con fotografia, nonché con l'indicazione dei relativi poteri o degli estremi della procura speciale.

Successivamente il seggio di gara, in una o più apposite sedute pubbliche, procederà a valutare la

completezza e la regolarità della documentazione contenuta nelle **Buste “A – Documentazione amministrativa”**, alla luce delle prescrizioni previste dal Bando di gara e dal presente Disciplinare di gara.

Ai fini di quanto sopra, l’Amministrazione aggiudicatrice assegnerà al concorrente un termine di 10 giorni perché siano rese, integrate o regolarizzate le dichiarazioni necessarie, indicandone il contenuto e i soggetti che le devono rendere.

In caso di inutile decorso del predetto termine, la Stazione appaltante procederà all’esclusione del concorrente dalla procedura.

Al termine della verifica dei documenti delle **Buste “A – Documentazione amministrativa”**, e quindi a seguito delle ammissioni/esclusioni dei concorrenti alla gara, in seduta pubblica – la cui data sarà comunicata a tutte le imprese ammesse – la Commissione giudicatrice, nominata dalla Stazione Appaltante ai sensi dell’art. 77 del D.Lgs. 50/2016, procederà all’apertura delle **Buste “B”** di tutti i concorrenti ed alla verifica del loro contenuto rispetto a quanto previsto dal presente Disciplinare.

Successivamente, in una o più apposite sedute riservate, la Commissione procederà:

- alla valutazione delle offerte contenute nelle Buste “B – Offerta tecnica”;
- all’attribuzione del Punteggio Tecnico provvisorio (PTpr) di ciascun concorrente.

Una volta terminata la procedura di assegnazione del Punteggio Tecnico provvisorio (PTpr), si procede alla trasformazione dello stesso in Punteggio Tecnico definitivo (PT), attribuendo il punteggio massimo (pari a 80 punti) all’offerta che ha ottenuto il Punteggio Tecnico provvisorio più elevato (PTprmax) e proporzionando ad esso il valore conseguito dalle altre offerte, sulla base della seguente formula:

$$PT_i = 80 * (PT_{pri} / PT_{max})$$

dove:

PT_i = Punteggio Tecnico definitivo del concorrente “i-esimo”

PT_{pri} = Punteggio Tecnico provvisorio del concorrente “i-esimo”

PT_{prmax} = Punteggio Tecnico provvisorio più alto.

Terminato l’esame delle Offerte tecniche, in una successiva seduta pubblica, la cui data sarà comunicata a tutte le imprese ammesse, la Commissione procederà alla lettura dei Punteggi Tecnici attribuiti a tutte le offerte e, quindi, all’apertura delle **Buste “C”** dei concorrenti ed alla lettura delle percentuali/importi offerti.

In tale seduta, inoltre, la Commissione verificherà, con riguardo ai concorrenti che abbiano dichiarato la sussistenza di una situazione di controllo ex art. 2359 c.c., la documentazione da essi prodotta, atta a dimostrare che tale situazione di controllo non abbia influito sulla formulazione dell’offerta, escludendo i concorrenti per i quali accerti che le relative offerte siano imputabili ad un

unico centro decisionale sulla base di univoci elementi, così come previsto dall'art. 80, comma 5, lettera m) del D. Lgs. n. 50/2016.

La Commissione procederà poi all'esame e verifica delle offerte economiche presentate ed all'attribuzione del punteggio relativo all'Offerta Economica secondo i criteri di valutazione di cui al Paragrafo 10, lettera B), del presente Disciplinare di gara.

Si procederà quindi:

- a) alla somma di tutti i punteggi (Punteggio Tecnico e Punteggio Economico) attribuiti alle diverse offerte, attribuendo il punteggio complessivo a ciascuna offerta;
- b) alla formulazione della graduatoria provvisoria;
- c) alla verifica delle offerte anormalmente basse nel rispetto di quanto prescritto dall'art. 97 del D. Lgs. n. 50/2016 per le gare aggiudicate con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, con riserva di procedere ai sensi di quanto previsto dallo stesso articolo;
- d) a proporre alla Stazione Appaltante l'aggiudicazione della gara.

Ai fini della formazione della graduatoria finale e, quindi, ai fini dell'aggiudicazione della gara, si procederà, ai sensi e per gli effetti dell'art. 85, comma 5, del D. Lgs. n. 50/2016, a richiedere all'offerente cui ha deciso di aggiudicare l'appalto di comprovare il possesso dei requisiti di capacità economico-finanziaria e tecnica richiesti e dichiarati nella Dichiarazione sostitutiva di cui al punto II) del precedente punto 9.1 del presente Disciplinare di gara attraverso la presentazione, entro il termine di 15 (quindici) giorni dalla relativa richiesta, della relativa documentazione.

Qualora la predetta documentazione non venga fornita ovvero qualora la stessa non confermi quanto dichiarato da detti concorrenti, si procederà all'esclusione dalla gara del concorrente, ferme le ulteriori conseguenze previste dalla normativa vigente.

In caso di esito positivo del controllo sulla completezza e regolarità formale e sostanziale della documentazione presentata, la Stazione Appaltante adotterà il relativo provvedimento di aggiudicazione, che dovrà essere ratificato da tutti i Comuni interessati.

12. PRELAZIONE

Nel caso in cui il Promotore, non dovesse risultare aggiudicatario della presente Procedura, lo stesso potrà esercitare, in analogia a quanto previsto ai sensi dell'art. 183, comma 15 del D. Lgs. n. 50/2016, entro quindici giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione di cui al paragrafo precedente, il diritto di prelazione (la "**Prelazione**") e divenire aggiudicatario se dichiara di impegnarsi ad adempiere alle obbligazioni contrattuali alle medesime condizioni offerte dall'aggiudicatario.

Se il promotore non risulta aggiudicatario e non esercita la prelazione ha diritto al pagamento, a carico dell'aggiudicatario, dell'importo delle spese per la predisposizione della proposta.

A tal proposito, si evidenzia che le spese sostenute per la predisposizione della proposta, come verificate dagli uffici preposti, ammontano ad Euro 137.000,00 (centotrentasettemila/00), di importo inferiore ai limiti indicati nel comma 9 dell'art. 183 del D. Lgs. n. 50/2016.

Se il promotore esercita la prelazione, l'originario aggiudicatario ha diritto al pagamento, a carico del promotore, dell'importo delle spese per la predisposizione dell'offerta nei limiti di cui al comma 9 del D. Lgs. n. 50/2016.

13. CONTRATTO.

Intervenuta l'aggiudicazione definitiva, la Stazione Appaltante comunicherà ai partecipanti alla procedura la graduatoria finale e, espletato il sub-procedimento relativa alla Prelazione, inviterà il Gestore aggiudicatario alla stipula del Contratto nel quale, secondo quanto previsto nello Schema di contratto di appalto allegato al presente Disciplinare di gara, saranno enucleate le tempistiche e le reciproche obbligazioni delle parti nella fase antecedente e successiva alla sottoscrizione delle quote e all'adesione al Regolamento di gestione del Fondo.

La stipula del Contratto è in ogni caso subordinata, oltre che alla verifica del possesso dei prescritti requisiti, alla presentazione, da parte dell'aggiudicatario, a pena di esclusione, della cauzione definitiva, di cui all'art. 103 del D. Lgs. n. 50/2016, secondo le modalità ivi disciplinate.

La cauzione definitiva garantirà il corretto adempimento di tutte le obbligazioni assunte, con la presente Procedura, dalla SGR aggiudicataria fino alla data della costituzione del Fondo ovvero fino alla data dell'avvio della relativa operatività, se successiva alla prima.

In particolare, la cauzione rilasciata garantisce gli obblighi specifici assunti dalla SGR con il presente Contratto, opera nei confronti del Comune Capofila ed è svincolata nella misura dell'80% dell'Importo Garantito pari al 10% dell'ipotetico corrispettivo contrattuale, mediante riduzione automatica dell'importo della suddetta fideiussione bancaria/assicurativa, alla data di costituzione del Fondo e avvio della relativa operatività. Il restante 20% dell'Importo Garantito opererà per tutta la durata del presente Contratto, anche tramite sostituzione della suddetta fideiussione bancaria/assicurativa con liberazione del precedente fideiussore.

Nel caso in cui alla data di stipula del Contratto la Stazione Appaltante non abbia ricevuto l'esito delle verifiche previste *ex lege*, il Contratto sarà sottoposto a condizione risolutiva costituita dall'esito negativo delle menzionate verifiche.

Nel caso in cui la Stazione Appaltante venga a conoscenza dell'esito negativo delle menzionate

verifiche prima della stipula del Contratto, la medesima Stazione Appaltante dichiarerà decaduto il concorrente dall'aggiudicazione della gara, dandone comunicazione al concorrente stesso.

In tale caso, la Stazione Appaltante si riserva di procedere all'aggiudicazione della gara al concorrente che segue in graduatoria, ponendo in essere gli adempimenti a ciò necessari anche in merito alla richiesta di documentazione.

Nei confronti dell'aggiudicatario dichiarato decaduto, la Stazione Appaltante potrà rivalersi in ogni caso sulla cauzione prestata a garanzia dell'offerta, che verrà escussa.

Resta ferma la necessità di acquisire nei confronti dell'aggiudicatario definitivo la documentazione di legge in materia di "antimafia".

L'aggiudicatario, all'atto della stipula del Contratto, dovrà comprovare i poteri del rappresentante che sottoscriverà il medesimo Contratto, mediante produzione di idoneo documento autenticato nelle forme di legge (se non acquisito già nel corso della procedura).

Il Fondo è obbligato ad affidare incarichi di progettazione a soggetti di cui all'art. 46 D. Lgs. n. 50/16, in possesso dei requisiti specificati nella Linea Guida ANAC, n. 1, nelle misure minime ivi previste, nonché dei requisiti di cui all'art. 80 del D. Lgs. n. 50/2016.

Le attività di esecuzione dei lavori devono essere affidate ad operatori economici in possesso dei requisiti di cui all'art. 80 del D. Lgs. n. 50/2016, nonché di requisiti di capacità economico-finanziaria e tecnica, ivi compresi quelli di qualificazione, idonei e adeguati all'entità, alla natura e alla complessità dei singoli interventi da realizzare, osservando quanto previsto dal D. Lgs. n. 50/2016 e dal D.P.R. n. 207/2010 (per la parte ancora vigente).

La SGR aggiudicataria avrà al massimo 90 (novanta) giorni dalla sottoscrizione del contratto per espletare la *due diligence* tecnica di cui al paragrafo 1.2.

Al termine dei suindicati 90 giorni, la SGR aggiudicataria dovrà inviare a mezzo *pec* agli indirizzi che verranno indicati l'identificazione degli elementi subordinati all'esito della *due diligence* di cui al paragrafo 1.2 del presente Disciplinare.

I Comuni interessati avranno 30 giorni dal ricevimento della *pec* di cui sopra per confermare i termini della proposta della SGR aggiudicataria o per esperire uno degli strumenti di cui al paragrafo 1.2 del presente Disciplinare. Entrambe le decisioni andranno comunicate alla SGR aggiudicataria all'indirizzo *pec* fornito in sede di affidamento del Contratto.

All'esito della procedura di scelta della SGR e di costituzione del Fondo, i Comuni indicati nel presente atto potranno valutare la partecipazione allo stesso anche di ulteriori soggetti indicati dall'art. 33 della legge n. 111/2011, con successive adesioni precedute da apposita intesa tra

amministrazioni pubbliche, ex art. 15 della legge n. 241/1990, al fine di realizzare un comune percorso di valorizzazione o dismissione di immobili, in ossequio a termini e modalità previsti nel Regolamento di gestione del Fondo.

14. SPESE ED ONERI.

Le spese di gara, le imposte e tasse, le spese generali, nonché quant'altro necessario per l'espletamento degli atti contrattuali, anche se non espressamente richiamato nel presente Disciplinare e nei relativi allegati, sono a totale carico del Gestore aggiudicatario, senza diritto di rivalsa nei confronti del Stazione Appaltante.

Si rende noto che, ai sensi dell'art. 5 del Decreto MIT del 2/12/2016, le spese per la pubblicazione della gara dovranno essere rimborsate alla Stazione Appaltante da parte dell'aggiudicatario della presente Procedura entro il termine di 60 (sessanta) giorni dalla aggiudicazione. Tali costi sono stimati, in misura indicativa, complessivamente in Euro 7.500,00 (settemilacinquecento); rimane inteso che la Amministrazione aggiudicatrice si riserva di rendere noto all'aggiudicatario, in sede di comunicazione di aggiudicazione, l'esatto ammontare del suddetto importo, comprensivo anche dei costi degli eventuali avvisi relativi a proroghe e/o rettifiche al bando, dovuto a titolo di rimborso spese.

15. INFORMAZIONI GENERALI.

I concorrenti potranno richiedere informazioni all'Amministrazione aggiudicatrice presso l'indirizzo di cui al Punto I.1) del Bando di gara.

Fatte salve le cause di esclusione previste nella restante parte del presente Disciplinare di gara e negli ulteriori documenti di gara, saranno esclusi dalla gara i concorrenti:

- che presentino offerte nelle quali fossero sollevate eccezioni e/o riserve di qualsiasi natura rispetto alle condizioni specificate nel presente Disciplinare di gara e nei relativi allegati, ovvero che siano sottoposte a condizione, fatto salvo quanto ammesso dagli atti di gara, nonché offerte incomplete e/o parziali;
- che presentino un'offerta economica con percentuali/importi superiori a quelli posti a base di gara;
- per i quali si accerti che le relative offerte – per qualsiasi tipo di relazione, anche di fatto – sono imputabili ad un unico centro decisionale, sulla base di univoci elementi.
- coinvolti in situazioni oggettive lesive della *par condicio* tra concorrenti e/o lesive della segretezza delle offerte.

Qualora venga accertata la realizzazione nella presente gara di pratiche e/o intese restrittive della concorrenza e del mercato vietate ai sensi della normativa applicabile – ivi inclusi gli artt. 101 e ss. del Trattato sul funzionamento dell’Unione europea e gli artt. 2 e ss. della L. n. 287/1990 – la Stazione Appaltante si riserva la relativa valutazione, nell’ambito delle successive procedure di gara indette dalla stessa ed aventi il medesimo oggetto della presente gara, al fine della motivata esclusione dalla partecipazione nelle stesse procedure, anche ai sensi dell’art. 80, comma 5, lettera c), del D. Lgs. n. 50/2016 (come integrato dalle Linee guida ANAC n. 6, approvate dal Consiglio dell’Autorità) e dell’art. 68 del R.D. n. 827/1924. La Stazione Appaltante si riserva, altresì, di segnalare alle Autorità competenti eventuali elementi che potrebbero attestare la realizzazione nella presente gara di pratiche e/o intese restrittive della concorrenza e del mercato anche al fine della verifica della sussistenza di eventuali fattispecie penalmente rilevanti, provvedendo a mettere a disposizione delle dette autorità qualsiasi documentazione utile in suo possesso.

Ferma restando la possibilità di applicazione del soccorso istruttorio ai sensi dell’art. 83, comma 9, del D. Lgs n. 50/2016, saranno, inoltre, esclusi dalla gara i concorrenti che abbiano omesso di fornire i documenti richiesti ovvero che abbiano reso false dichiarazioni.

Si rammenta, a tal proposito, che la falsità in atti e le dichiarazioni mendaci:

- a) comportano sanzioni penali ai sensi dell’art. 76 del D.P.R. n. 445/2000;
- b) costituiscono causa d’esclusione dalla partecipazione alla presente gara.

In ordine alla veridicità delle dichiarazioni, la Stazione Appaltante si riserva di procedere, anche a campione, a verifiche d’ufficio.

16. CONSENSO AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI.

L’impresa partecipante esprime il consenso al trattamento dei propri dati personali ai sensi dell’art. 13 del D. Lgs. 30 giugno 2003, n. 196. A tal fine si informa che:

- a) il trattamento dei dati che riguardano l’impresa interessata ha finalità di:
 - gestire le informazioni necessarie all’eventuale instaurazione di un rapporto contrattuale con la Vs. Impresa;
 - eseguire gli obblighi derivanti dal contratto;
 - adempiere ad obblighi di legge, regolamenti e normative comunitarie;
- b) in relazione alle indicate finalità, il trattamento dei dati personali avviene mediante strumenti manuali, informatici e telematici;
- c) il conferimento dei dati è obbligatorio per quanto concerne l’adempimento di obblighi legali e contrattuali, pertanto l’eventuale rifiuto, sia esso totale o parziale, a conferire i dati o a trattarli,

potrà comportare l'impossibilità per la Stazione Appaltante di instaurare rapporti contrattuali o di proseguire l'esecuzione di quelli già in corso;

- d) ove il mancato conferimento o il mancato consenso al trattamento concerna dati non riconducibili all'adempimento degli obblighi legali o contrattuali, la Stazione Appaltante valuterà di volta in volta quali determinazioni adottare in relazione all'importanza per la Stazione Appaltante stessa dei dati non conferiti, o per il cui trattamento non sia prestato il consenso;
- e) i dati potranno essere comunicati a:
- professionisti;
 - istituti di credito;
 - imprese di assicurazione;
 - società partecipate;
 - società di servizi;
 - Ministero dell'Istruzione, dell'Università e della Ricerca;
 - Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare;
 - Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti;
 - Ministero dell'Economia e delle Finanze;
- f) relativamente ai dati medesimi l'impresa interessata può esercitare i diritti di cui al D. Lgs. 30 giugno 2003, n. 196;
- titolare del trattamento è la Stazione Appaltante, Nuovo Circondario Imolese Via [Boccaccio], [27], [40026] –Imola (BO)

17. ELENCO ALLEGATI.

Allegato 1 – Fac simile di Domanda di partecipazione

Allegato 2 – Fac simile di Dichiarazione sostitutiva

Allegato 3 – Fac simile di Offerta Economica

Allegato 4 – Fac simile di Dichiarazione di avalimento del concorrente

Allegato 4 Bis – Fac simile di Dichiarazione di messa a disposizione del requisito dell'impresa ausiliaria

Allegato 5 – Principali termini e condizioni del Fondo

Allegato 6 - Schema di contratto con la SGR

Allegato 7 – Schema di contratto di locazione e relativi allegati

Allegato 8 – Capitolato tecnico prestazionale per la realizzazione di edifici scolastici di tipo innovativo

Allegato 9 – Convenzione redatta dal Promotore Prelios SGR ai sensi dell'art. 33, comma 2, del DL 98/2011 e relativi allegati

Allegato 10 – Information memorandum redatto dal Promotore Prelios SGR

Allegato 11 – Fac simile dichiarazione impegno a sottoscrivere prescrizioni della stazione appaltante dovute all’osservanza di vincoli di finanza pubblica, indicazioni INVIMIT S.G.R. e/o dell’equilibrio dei Comuni quotisti di classe B.