

INVITO ALLA SELEZIONE DI UN FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE CHIUSO, RISERVATO AD INVESTITORI QUALIFICATI, DA ISTITURSI AI SENSI DEL SISTEMA INTEGRATO DI FONDI DI CUI ALL'ART. 11 DEL D.P.C.M. 16 LUGLIO 2009, FINALIZZATO ALLA REALIZZAZIONE (OVVERO ALLA RISTRUTTURAZIONE) E GESTIONE DI IMMOBILI A PREVALENTE DESTINAZIONE ABITATIVA DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (SOCIAL HOUSING), AI FINI DELLA SOTTOSCRIZIONE DI QUOTE.

PREMESSA ED OGGETTO

L'Azienda Casa Emilia-Romagna (ACER) Ferrara, ai sensi della Legge Regionale 8 agosto 2001, n. 24 e s.m.i., è un ente pubblico economico, la cui titolarità appartiene alla Provincia di Ferrara ed ai Comuni della Provincia di Ferrara, che ha come oggetto di attività prevalente quello della gestione di patrimoni immobiliari, la fornitura di servizi tecnici ed amministrativi per il settore abitativo, l'esercizio delle funzioni nel campo delle politiche abitative su delega dei Comuni.

In data 25 giugno 2014 ACER Ferrara, conformemente al mandato ricevuto dalla Conferenza degli Enti, ha sottoscritto un Protocollo d'Intesa non vincolante, la cui scadenza è fissata al 30 giugno 2015 (il **Protocollo**), con la Società Ferrara 2007 S.r.l., CDP Investimenti Società di Gestione del Risparmio S.p.A., Intercantieri Vittadello S.p.A. ed il Comune di Ferrara, attraverso il quale i sottoscrittori hanno disciplinato tra di loro le forme di collaborazione per favorire la più efficace attuazione dell'intervento di realizzazione o ristrutturazione di immobili, a prevalente destinazione di edilizia residenziale sociale, all'interno dell'ex Direzionale pubblico di Via Beethoven in Comune di Ferrara (l'**Intervento ERS**).

Il Protocollo è altresì conseguente all'approvazione dell'Accordo di Programma di cui al Decreto del Presidente della Provincia prot. n. 4164 del 18.01.2012, all'Accordo ex art. 11 della L. n. 241/1990, P.G. n. 105262/2011 atto Notaio Magnani del 29.11.2012, al Piano di Recupero approvato ex art. 34, D. Lgs. n. 267/2000 e dell'art. 40 della L. Reg. n. 20/2000 alla conseguente delibera n. 230 del 27.12.2012 con cui la Giunta Comunale di Ferrara ha approvato il progetto di attuazione del Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica del Comparto "Ex Direzionale Pubblico Via Beethoven" nell'ambito dell'Accordo di Programma già citato, con conseguente stipula, in data 09.01.2013 con atto Notaio Zecchi rep. n. 24858/12296, della correlativa convenzione tra la proprietà degli immobili oggetto dell'intervento di ERS ed il Comune di Ferrara.

Successivamente, con delibera Giunta Comunale n. 344 del 20.05.2014 è stato approvato il progetto definitivo complessivo dell'edificio "delegazione comunale, sede decentrata degli uffici della polizia e vigilanza urbana" e le opere connesse.

Da tale iter procedimentale è scaturito il Protocollo d'Intesa citato, approvato con deliberazione n. 409 del 24.06.2014 della Giunta Municipale di Ferrara, con le precisazioni in essa contenute.

L'obiettivo è quello di incrementare sul territorio della Provincia di Ferrara, in particolare nei Comuni ad alta tensione abitativa ai sensi della delibera CIPE 13.11.2003, n. 87, l'offerta di alloggi sociali, così come definiti dal Decreto del Ministro delle Infrastrutture, di concerto con il Ministro della solidarietà sociale, il Ministro delle politiche per la famiglia e il Ministro per le politiche giovanili e le attività sportive, in data 22 aprile 2008 (Definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dell'obbligo di notifica degli aiuti di Stato, ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità Europea), pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008, destinati alle famiglie in possesso di specifici requisiti per l'accesso e la permanenza nell'alloggio, con particolare riferimento alle loro condizioni patrimoniali e reddituali.

Si tratta infatti di dare una risposta, seppure non esaustiva, a tutti quei nuclei familiari che non sono in grado di accedere al libero mercato, né dell'affitto, né dell'acquisto della prima casa di abitazione.

Per il raggiungimento di tale obiettivo ACER Ferrara, conformemente a quanto deliberato dalla Conferenza degli Enti il 22 maggio 2014, vuole investire la somma di Euro 3,375 milioni per sottoscrivere quote di un fondo comune di investimento immobiliare chiuso, non speculativo, istituito ai sensi dell'art. 12-bis del D.M. 228/99, così come sostituito dal D.M. n. 30 del 05.03.2015, riservato ad investitori professionali e non, che partecipi al Sistema Integrato dei Fondi di cui al Piano Nazionale di Edilizia Abitativa previsto dall'art. 11 del D.L. 25 giugno 2008, n. 112, convertito nella Legge 6 agosto 2008, n. 133 e dal D.P.C.M. 16 luglio 2009 e s.m.i. (il **Fondo locale**), attivando le risorse del Fondo Investimenti per l'abitare (**F.I.A.**).

Il Fondo locale nel quale ACER intende investire le proprie risorse sarà quello da costituirsi in esecuzione del Protocollo suddetto, relativo alla ristrutturazione dell'ex Direzionale pubblico di Via Beethoven in Comune di Ferrara, ovvero altro Fondo, destinato alla realizzazione di interventi prevalentemente di alloggi sociali in regime di Edilizia Convenzionata Residenziale da attuarsi nei Comuni ad alta densità abitativa della Provincia di Ferrara, che consenta condizioni compatibili rispetto a quanto contenuto negli artt. 3 e 4 del Protocollo, fermo restando le attribuzioni alle parti di cui all'art. 4 bis del Protocollo medesimo.

Le Società di Gestione del Risparmio (**S.g.r.**), alle quali sarà indirizzata la presente lettera di invito ed alle quali sarà affidato il compito di costituire il Fondo, saranno quelle regolamentate ai sensi del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 (il **T.U.F.**) e s.m.i. e regolarmente iscritte al relativo Albo; inoltre, in considerazione della partecipazione del Fondo locale al Sistema Integrato dei Fondi (**S.I.F.**) di cui al Piano Nazionale di Edilizia Abitativa previsto dall'art. 11 del D.L. 25 giugno 2008, n. 112, convertito nella Legge 6 agosto 2008, n. 133 e dal D.P.C.M. 16 luglio 2009 e s.m.i., tali S.g.r. dovranno aver già attivato almeno un fondo locale con l'intervento del S.I.F. L'aver già attivato un fondo locale con l'intervento del S.I.F. costituisce requisito di capacità professionale, che consentirà di attivare in tempi più rapidi il Fondo locale e di dare più celermente risposta al disagio abitativo presente nel Comune di Ferrara o altro Comune ad alta tensione abitativa della Provincia di Ferrara, tenendo presente altresì che l'operatività del F.I.A. scadrà al 31/12/2015, trattandosi di S.g.r. che sono già state sottoposte a valutazione positiva da parte di C.D.P. Investimenti S.g.r., organismo di gestione del F.I.A.

FINALITA' E CARATTERISTICHE DELL'INVESTIMENTO

Il Fondo dovrà essere istituito ai sensi delle norme citate nel paragrafo precedente, nonché nel rispetto delle prescrizioni degli artt. 36 e ss. del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, e degli obiettivi e finalità fissate nel Protocollo e negli atti dal medesimo presupposti o del medesimo attuativi.

L'ipotesi progettuale considerata prevede la riqualificazione degli Immobili esistenti e la realizzazione di un mix quasi

esclusivamente sociale che consentirà la creazione di circa 270 unità, per complessivi circa 27.000 mq. di superficie vendibile (SV), di cui 262 alloggi sociali che saranno destinati alla vendita convenzionata (20%), alla locazione a lungo termine (40%), alla locazione con facoltà di riacquisto per il conduttore (20%) ed a residenza universitaria (10%), oltre a realizzare circa 3.000 mq. di commerciale a servizio (10%). Questa composizione potrà subire variazioni in funzione della definizione della proposta progettuale, nel rispetto del carattere quasi esclusivamente sociale dell'intervento.

E' altresì prevista la realizzazione e cessione gratuita della sede della "delegazione comunale da adibire a sede decentrata degli uffici della polizia urbana", previa ristrutturazione della palazzina esistente, la cessione gratuita dell'area di parcheggio funzionale a detta sede di circa 2.400 mq., oltre alla realizzazione gratuita di opere extracomparto, consistenti nel parcheggio pubblico posto su area pubblica in fregio alla Via Beethoven.

Nell'ipotesi progettuale finora considerata, la dimensione complessiva dell'investimento per la realizzazione degli immobili a prevalente destinazione di edilizia residenziale sociale, da attuarsi attraverso il recupero degli immobili conferiti al Fondo, è prevista in circa Euro 41 milioni.

Il fabbisogno complessivo massimo di equity per l'operazione è stimato in circa Euro 44 milioni.

Gli importi appena evidenziati potranno subire modificazioni in relazione alla variazione del progetto.

Nell'ipotesi considerata, non è previsto l'utilizzo della leva finanziaria.

Il rendimento "unlevered" dell'iniziativa è previsto nel 2,88%.

Il proprietario degli Immobili stipulerà con il Comune di Ferrara apposita Convenzione al fine di regolare i rapporti con quest'ultimo nel rispetto delle prescrizioni urbanistiche generali vigenti con particolare riferimento alla determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi e dei canoni di locazione, ai requisiti degli acquirenti e dei locatari, alla determinazione delle caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi ed alla durata di validità della Convenzione stessa.

Ugualmente, il proprietario stipulerà convenzione con ACER per disciplinare le modalità di coinvolgimento di quest'ultima nell'attività progettuale.

In particolare, i canoni di locazione dovranno essere definiti nel rispetto di quanto previsto dal D.M. 22 aprile 2008 sopra richiamato.

Le regole di governo del Fondo dovranno prevedere, in funzione della quota di partecipazione sottoscritta da ACER Ferrara e nei limiti e nel rispetto dell'autonomia della Società di Gestione, l'effettivo coinvolgimento di ACER nelle scelte operative del Fondo, al fine di garantirne il loro coordinamento con gli strumenti della politica abitativa comunale e provinciale e potenziare gli effetti sociali della partecipazione pubblica.

Il Fondo immobiliare non dovrà perseguire obiettivi speculativi.

Con la presentazione dell'offerta la SGR attesta come conosciuti gli atti e i provvedimenti citati, nonché gli atti citati da questi, e lo stato dei luoghi, nonché le previsioni progettuali sino ad ora elaborate, e si impegna, in caso sia selezionata, a sottoscrivere, nel rispetto delle vigenti disposizioni, gli opportuni atti di convenzionamento con le Amministrazioni Pubbliche di riferimento.

REQUISITI DELLA S.G.R.

Sono ammesse alla procedura le S.g.r. di cui all'art. 1, comma 1, lett. o), del T.U.F., già autorizzate alla data di pubblicazione del presente avviso ed iscritte all'Albo delle S.g.r. tenuto dalla Banca d'Italia, ai sensi dell'art. 35 del T.U.F. che gestiscano fondi di investimento immobiliare chiusi, non speculativi, istituiti ai sensi dell'art. 12-bis del D.M. 228/1999 e s.m.i., riservati ad investitori qualificati di cui all'art. 1, comma 1, lett. h), dello stesso Decreto, che partecipino al Sistema Integrato dei Fondi di cui al Piano Nazionale di Edilizia Abitativa previsto dall'art. 11 del D.L. 112/2008, convertito nella Legge 133/2008 e dal D.P.C.M. 16 luglio 2009.

Pur non trattandosi di selezione posta in essere ai sensi del D.Lgs. 163/2006, si richiede che nei confronti delle suddette S.g.r. non devono ricorrere le cause di esclusione di cui all'art. 38 del medesimo D.Lgs. 163/2006.

In considerazione delle caratteristiche dell'iniziativa, della natura e dell'oggetto della presente procedura selettiva, sono ammesse partecipazioni esclusivamente in forma singola, con

esclusione di Raggruppamenti, Consorzi, o altra forma associativa fra SGR partecipanti ed altri soggetti, comunque denominati.

Le SGR partecipanti devono certificare, nell'ambito delle dichiarazioni di cui sopra, a pena di esclusione, la propria conformità alle condizioni di adeguatezza patrimoniale di cui al Provvedimento della Banca d'Italia 8 maggio 2012 e s.m.i. o sostituzioni.

È prevista, a favore della SGR selezionata, una Commissione di gestione annuale omnicomprensiva.

La Commissione è parametrata ai valori medi degli attivi al netto delle plusvalenze o minusvalenze non realizzate per anno e sarà pari ad una percentuale di tale importo non superiore allo 0,7%, da intendersi, dunque, come base di riferimento per le valutazioni di cui ai paragrafi successivi.

La SGR selezionanda potrà provvedere all'avvio dell'iter istruttorio presso il F.I.A., al fine di raccoglierne l'impegno, secondo le modalità indicate nel Protocollo, nonché all'istituzione del fondo locale, fino alla concorrenza dell'Equity e del credito necessari alla sostenibilità economico - finanziaria del Fondo, comunque in coerenza con quanto statuito nel Protocollo medesimo. La SGR selezionanda dovrà inoltre provvedere alla gestione del fondo, nel rispetto del Regolamento di Gestione, delle ipotesi di Business Plan, della relazione metodologica e cronoprogramma, e della Relazione descrittiva, nonché degli indirizzi degli organi deputati alla Governance del Fondo.

Il Fondo, per il quale dovrà essere prevista, dal Business Plan, una durata adeguata alla natura e alle caratteristiche dell'intervento, si doterà di una struttura di Governance che preveda, oltre all'assemblea dei sottoscrittori e relative funzioni attribuite *ex lege*, un Advisory Committee a tutela del ruolo di portatrici di pubblico interesse rivestito dalle Amministrazioni intervenute, in particolare per ciò che concerne il rispetto delle finalità sociali dell'iniziativa e la verifica dell'attuazione del Programma nel suo complesso.

All'assemblea dei sottoscrittori saranno affidati almeno le seguenti funzioni:

1. Approvare le modifiche regolamentari proposte dal Consiglio di Amministrazione della SGR.

2. Deliberare, su proposta del Consiglio di Amministrazione della SGR, in ordine alla messa in liquidazione anticipata del fondo, o per scadenza del termine di durata, approvando il piano di riparto dell'attivo.
3. Deliberare in merito alla sostituzione della SGR.
4. Autorizzare, su richiesta del Consiglio di Amministrazione della SGR, il conferimento di deleghe di gestione del fondo, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 33, comma 4 del D. Lgs. 24.02.1998, n. 54 e s.m.i.

L'Advisory Committee nel rispetto delle previsioni di legge, sarà chiamato ad esprimere il suo parere obbligatorio almeno in ordine:

- a. Business Plan relativo all'intera durata del fondo e sue successive revisioni.
- b. Rispetto delle procedure e criteri per l'assegnazione degli alloggi e successiva dismissione degli stessi.
- c. Operazioni di property management sull'intero patrimonio immobiliare del fondo che abbiano contenuti legati al termine della gestione sociale degli interventi.
- d. Sussistenza di situazioni di potenziale conflitto di interessi.

Alla SGR selezionanda sarà richiesta la redazione di un Business Plan dal quale dovranno risultare 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).
- 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 per ciascuna tipologia di sottoscrittore, 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
- Un dettaglio di stima dei costi a carico del Fondo relativi a:
 - Due diligence tecnico - legale
 - Esperto indipendente
 - Intermediario finanziario
 - Oneri notarili

- Altri costi di strutturazione

Il Business Plan potrà essere integrato da proposte migliorative del Progetto in termini di:

- Modalità di reperimento di Equity presso altri investitori qualificati, oltre l'ipotesi di partecipazione del FIA, del proprietario degli immobili e di ACER Ferrara;
- Ogni altra utile proposta migliorativa in funzione del perseguimento delle finalità sociali proprie dell'iniziativa e del perseguimento della migliore qualità tecnico - costruttiva dell'insediamento

Avvertenze:

Atteso che l'offerta tecnica non dovrà contenere alcun riferimento all'offerta economica, i partecipanti dovranno includere nel Business Plan i livelli commissionali convenzionalmente stabiliti, pari alle percentuali massime poste a base di riferimento, e non quelli che saranno separatamente oggetto di offerta economica.

Inoltre, l'offerta tecnica dovrà riportare una relazione descrittiva concernente le strategie che si intendono seguire per la gestione "socio immobiliare" dell'iniziativa (selezione dell'utenza ed individuazione del fabbisogno abitativo, formazione della comunità di abitanti, gestioni degli affitti e delle vendite, gestione tecnico-manutentiva) per lo sviluppo dell'attività costruttiva e del ruolo attribuito ad ACER Ferrara, così come previsto in premessa.

CRITERI PER LA SELEZIONE DELLE OFFERTE

1) CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte, sottoscritte dal soggetto gestore, saranno valutate secondo il criterio di quella più vantaggiosa facendo la sommatoria dei seguenti punteggi:

- | | |
|----------------------|-----------------|
| a. Offerta tecnica | fino a 80 punti |
| b. Offerta economica | fino a 20 punti |

Il punteggio massimo raggiungibile è pari a 100 (cento)punti.

a.1) L'offerta tecnica sarà valutata sommando i seguenti elementi sulla base del contenuto della busta B "Offerta tecnica":

		PUNTEGGIO
a.1.1	Relazione metodologica e relativo cronoprogramma delle attività	0-15
a.1.2	Definizione della Governance del Fondo: descrizione del gruppo di lavoro e Team di Gestione	0-13
a.1.3	Descrizione (sintetica) delle procedure interne	0-13
a.1.4	Schema di regolamento di gestione del Fondo Immobiliare	0-09
a.1.5	Business Plan a vita intera del Fondo	0-17
a.1.6	Relazione concernente la strategia di gestione socio-immobiliare dell'iniziativa	0-13
TOTALE		80

Il punteggio per la valutazione tecnica verrà attribuito dalla Commissione comparando le offerte di tutti i concorrenti e sommando i punteggi relativi a ciascun sub criterio ottenuti con le modalità di seguito specificate. Il Punteggio massimo ottenibile è pari a 80 (ottanta) su 100 (cento).

A ciascun sub criterio verrà attribuito un punteggio massimo a cui la Commissione attribuirà dei coefficienti percentuali di giudizio compresi tra 0% e 100%

- o 0% corrisponde ad un giudizio insufficiente;
- o 25% corrisponde ad un giudizio sufficiente;
- o 50% corrisponde ad un giudizio buono;
- o 75% corrisponde ad un giudizio ottimo;
- o 100% corrisponde ad un giudizio eccellente.

Criterio a.1.1 Relazione metodologica e relativo cronoprogramma delle attività nelle fasi istruttoria e costituzione del fondo (punti 15):

si richiede di fornire in maniera dettagliata l'elenco delle attività che il Partecipante intende mettere in atto nelle Fasi di strutturazione e costituzione del Fondo Immobiliare e relative tempistiche di esecuzione, anche dell'attività funzionale dell'attuazione delle risorse F.I.A. o di altre risorse cui, se del caso, si intenda accedere.

Sub criterio a.1.1.1

Completezza, attendibilità e chiarezza delle informazioni fornite nella relazione

Punteggio massimo di 5 punti

Sub criterio a.1.1.2

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

Punteggio massimo di 10 punti

Criterio a.1.2 Definizione della Governance del Fondo: descrizione del Gruppo di Lavoro e Team di Gestione, se presenti (punti 13)

Si richiede di descrivere in maniera analitica la composizione degli organi di Governance: descrizione del Gruppo di Lavoro e del Team di Gestione con sintesi dei *curricula* dei soggetti che saranno messi a disposizione dalla SGR per le fasi di Strutturazione, Istituzione e Gestione del Fondo Immobiliare.

Sub criterio a.1.2.1

Completezza, chiarezza e coerenza della relazione descrittiva in termini di attività da svolgere e numero delle risorse impegnate

Punteggio massimo di 4 punti

Sub criterio a.1.2.2

Collocamento delle risorse impegnate nello svolgimento delle diverse attività in base all'esperienza operativa, al titolo di studio e livello di istruzione conseguito

Punteggio massimo di 3 punti

Sub criterio a.1.2.3

Esperienza professionale delle risorse impegnate in operazioni di sviluppo e valorizzazione di iniziative immobiliari, particolarmente di ERS

Punteggio massimo di 6 punti

Criterio a.1.3 Descrizione delle procedure interne di cui è dotata la SGR e della sua esperienza (punti 13).

Atteso che il Partecipante sarà valutato sia per l'esperienza acquisita nel settore e sia in base alla capacità di garantire una gestione professionale sana e prudente, si richiede di descrivere le procedure interne adottate dalla SGR nelle varie fasi della gestione del Fondo Immobiliare, dal processo di investimento alla gestione dei conflitti fino al sistema dei controlli interni, in considerazione dei particolari obiettivi dell'iniziativa.

Sub criterio a.1.3.1

Completezza e trasparenza della procedura di selezione degli investimenti, gestione degli appalti, selezione dei fornitori e delle attività di outsourcing.

Punteggio massimo di 3 punti

Sub criterio a.1.3.2

Struttura organizzativa e attività poste in atto per un efficiente controllo interno e gestione del rischio

Punteggio massimo di 3 punti

Sub criterio a.1.3.3

Esperienza della società di gestione nella realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale, anche mediante il recupero dell'esistente, tramite la costituzione di fondi immobiliari chiusi riservati a investitori qualificati

Punteggio massimo di 7 punti

Criterio a.1.4 Schema di Regolamento di gestione del Fondo Immobiliare (punti 9):

Si richiede di formulare uno schema del Regolamento di gestione che recepisca i contenuti, gli obiettivi e gli atti di cui al presente avviso.

Sub criterio a.1.4.1

Completezza dello Schema di regolamento in relazione alla struttura ed ai contenuti generali così come stabiliti dal Provvedimento della Banca d'Italia del 14 aprile 2005 e successive modifiche ed integrazioni

Punteggio massimo di 2 punti

Sub criterio a.1.4.2

Grado di coinvolgimento e ruolo di ACER Ferrara nella Governance del Fondo Immobiliare anche in relazione alla valutazione e scelta delle soluzioni costruttive nonché modalità di richiamo della quota sottoscritta da ACER

Punteggio massimo di 4 punti

Sub criterio a.1.4.3

Completezza e accuratezza nella descrizione delle funzioni di Governance con particolare riferimento ai criteri di formazione dell'Advisor Committee ed ai compiti ad esso attribuiti tali da preservare le finalità sociali dell'iniziativa

Punteggio massimo di 3 punti

Criterio a.1.5 Business Plan del Fondo (punti 17):

Si richiede la stesura di un Business Plan a vita intera del Fondo utilizzando i dati forniti dall'Avviso e dagli atti in esso richiamati.

Sub criterio a.1.5.1

Completezza, chiarezza, attendibilità e coerenza nella presentazione del Piano Finanziario delle ipotesi industriali poste a suo fondamento e dei risultati conseguibili in termini di Tasso Interno di Rendimento ed eventuale ripartizione dell'Equity tra i potenziali investitori con rendimento obiettivo differenziato.

Punteggio massimo di 5 punti

Sub criterio a.1.5.2

Elaborazione di più scenari (c.d. Scenari Alternativi) del Piano Finanziario che saranno classificati dal Partecipante come Realistico, Migliore e Peggior, e che permettano di verificare la sensibilità del tasso interno di rendimento in base alla variazione delle ipotesi immobiliari (tempistiche, costi e ricavi) e finanziarie.

Punteggio massimo di 4 punti

Sub criterio a.1.5.3

Rendimento atteso per ACER Ferrara in riferimento alla quota sottoscritta: il rendimento in termini monetari può essere sostituito dall'assegnazione di prestazioni di servizi rientranti nell'oggetto sociale di ACER, in ogni caso ulteriori rispetto a quelli di cui al Protocollo, da considerarsi "minimum" intangibile.

Punteggio massimo di 5 punti

Sub criterio a.1.5.4

Descrizione delle modalità e strategie che il Partecipante intende porre in essere per il reperimento di risorse o Know How.

Punteggio massimo di 3 punti

Criterio a.1.6 Strategie di gestione socio - immobiliare (punti 13):

Si richiede una Relazione descrittiva delle strategie e modalità che il partecipante intende seguire per la gestione socio immobiliare del Fondo, in relazione alle funzioni attribuite ad ACER dal Protocollo e alle risultanze dello studio Nomisma, citato dal Protocollo medesimo.

Sub criterio a.1.6.1

Strategie, tempistiche e modalità con cui il Partecipante sensibilizza il territorio, rileva le esigenze della potenziale utenza, informa la comunità di abitanti ed individua le esigenze dei servizi dell'abitare.

Punteggio massimo di 3 punti

Sub criterio a.1.6.2

Strategie che il Partecipante intende seguire nella fase di gestione immobiliare dell'iniziativa per assicurare il rispetto delle previsioni urbanistiche, l'assorbimento da parte dell'utenza interessata all'acquisto o all'affitto delle varie destinazioni d'uso contemplate dal progetto e ruolo di ACER sul punto.

Saranno privilegiate quelle proposte che salvaguarderanno la qualità dell'offerta abitativa, anche in relazione alla sua ubicazione in relazione a tensioni abitative, che permetteranno il maggior contenimento del rischio relativo alla redditività degli immobili e che saranno accompagnate da eventuale documentazione di supporto (quali analisi o indagini di mercato) per la valutazione della domanda abitativa, in edilizia sociale e libera, riferita al territorio in oggetto e nella considerazione dello studio Nomisma di cui al Protocollo.

Punteggio massimo di 7 punti

Sub criterio a.1.6.3

Strategie che il Partecipante intende seguire in sede di liquidazione del Fondo e modalità di gestione del rischio legato alle difficoltà di smobilizzo degli assets immobiliari.

Saranno privilegiate le proposte che maggiormente permettano di contenere il rischio in fase di liquidazione.

Punteggio massimo di 3 punti.

a.2) L'offerta economica sarà valutata riguardo al seguente elemento contenuto nella busta C "Offerta Economica":

		PUNTEGGIO	IMPORTO MASSIMO A BASE DI VALUTAZIONE
a.2.1	Commissione annua fissa di gestione, da esprimersi in % (percentuale)	0-20	0,70%

Il punteggio per l'offerta economica verrà determinato dalla Commissione attraverso interpolazione lineare tra il coefficiente pari ad uno, attribuito al valore più conveniente e il coefficiente pari a zero, attribuito a quello posto a base di valutazione.

MODALITA' E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE DI PARTECIPAZIONE ALLA SELEZIONE

Ciascuna S.g.r. interessata a partecipare alla presente selezione, dovrà far pervenire, a pena di esclusione, **entro le ore 13 del 3 giugno 2015**, al seguente indirizzo:

ACER Ferrara - Corso Vittorio Veneto 7 - 44121 FERRARA

un plico sigillato su tutti i lembi di chiusura con strumenti idonei a garantirne l'integrità e la non manomissione del contenuto, riportante la ragione sociale della Ditta richiedente, comprensivo di sede legale e recapito telefonico, nonché l'indicazione

"NON APRIRE - SELEZIONE DI UN FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE CHIUSO, RISERVATO AD INVESTITORI QUALIFICATI, DA ISTITURSI AI SENSI DEL SISTEMA INTEGRATO DI FONDI DI CUI ALL'ART. 11 DEL D.P.C.M. 16 LUGLIO 2009, FINALIZZATO ALLA REALIZZAZIONE (OVVERO ALLA RISTRUTTURAZIONE) E GESTIONE DI IMMOBILI A PREVALENTE

DESTINAZIONE ABITATIVA DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (SOCIAL HOUSING), AI FINI DELLA SOTTOSCRIZIONE DI QUOTE."

I lembi di chiusura dovranno altresì recare il timbro e la firma del legale rappresentante della società.

Il plico potrà essere consegnato o attraverso il servizio postale, mediante raccomandata con avviso di ricevimento, ovvero mediante consegna a mani da effettuarsi presso la Portineria di ACER Ferrara nei giorni e negli orari di apertura al pubblico. Nel primo caso farà fede il timbro postale di ricezione e nel secondo la data e l'ora indicata nella ricevuta rilasciata dalla Portineria di ACER Ferrara. Si segnala che il recapito del plico è ad esclusivo rischio del mittente: non saranno ammesse alla selezione le imprese i cui plichi perverranno ad ACER Ferrara dopo la scadenza del termine fissato per la ricezione degli stessi plichi, sopra indicato, e questo anche qualora il loro mancato o tardivo inoltro sia dovuto a causa di forza maggiore, caso fortuito o fatto imputabile a terzi. Non saranno prese in considerazione le candidature, anche se sostitutive o aggiuntive di quelle precedentemente inviate, che pervengano ad ACER Ferrara dopo la scadenza del termine sopra indicato.

Si informa che la Portineria di ACER Ferrara è aperta il lunedì, mercoledì, venerdì dalle 8.45 alle 13.00, il martedì dalle 15.30 alle 17.00.

Il plico deve contenere al suo interno tre buste, ugualmente chiuse e sigillate e con apposta su ciascuna la medesima indicazione dell'oggetto della selezione, indicata più sopra e il nominativo del concorrente:

Busta A: Documentazione Amministrativa, contenente, a pena di esclusione, i documenti e le dichiarazioni previste dal presente avviso in conformità all'allegato A), oltre alla ricevuta di versamento di una cauzione provvisoria pari ad Euro 2.500.000 (duemilionicinquecentomila), avente le medesime caratteristiche della cauzione definitiva, e durata fino al novantesimo giorno dalla data di comunicazione dell'esito della selezione. La cauzione può essere sostituita da una fideiussione che, a scelta del partecipante, può essere bancaria o assicurativa o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti all'albo di cui all'art. 106 del D.Lgs. 385/1993, 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'art. 161 del D.Lgs. 58/1998.

Busta B: Offerta Tecnica, contenente i seguenti, separati elaborati: 1) Relazione metodologica e crono programma, 2) definizione della governance del fondo, 3) schema di regolamento, 4) Business Plan, 5) Relazione concernente le strategie di gestione socio - immobiliare

Busta C: Offerta Economica, contenente l'offerta economica.

MODALITA' DI ESPLETAMENTO DELLA PROCEDURA

L'apertura dei plichi contenenti le offerte avverrà, ad opera di una Commissione giudicatrice di cinque membri, designati da ACER, in seduta pubblica il **4 giugno 2015 alle ore 9,30**, presso la Sala del Consiglio di Amministrazione di ACER - Corso Vittorio Veneto 7 - 441121 FERRARA e vi potranno partecipare i legali rappresentanti dei soggetti partecipanti ovvero i loro delegati, muniti di delega. Il soggetto delegato dovrà presentarsi munito di fotocopia di un proprio documento di riconoscimento.

Le eventuali variazioni della data e del luogo di espletamento della seduta pubblica, nonché la fissazione di ulteriori sedute pubbliche, saranno comunicate ai concorrenti esclusivamente mediante pubblicazione sul sito internet www.acerferrara.it. Il contenuto delle stesse avrà valore di notifica agli effetti di legge. Il giorno fissato per l'apertura delle offerte, la Commissione giudicatrice procederà, per ogni offerta:

- a verificare l'integrità dei plichi pervenuti entro i termini;
- all'apertura dei plichi al fine di verificare che al loro interno siano presenti le buste A), B) e C) integre e sigillate;
- all'apertura della busta A) contenente la documentazione amministrativa e alla verifica di regolarità della stessa, con esclusione dei concorrenti la cui documentazione non risulti regolare;
- per gli offerenti ammessi, all'apertura della busta B) "Offerta Tecnica" e alla verifica della presenza, all'interno della stessa, di quanto richiesto dal presente avviso.

Successivamente, in una o più sedute riservate, la Commissione procederà alla valutazione delle offerte e all'attribuzione dei relativi punteggi.

Successivamente, in una seduta pubblica la cui data sarà comunicata ai concorrenti, la Commissione darà lettura dei punteggi assegnati alle singole offerte tecniche, all'apertura delle buste contenenti le offerte economiche e alla loro valutazione, nonché, alla definizione della graduatoria.

All'esito della procedura di valutazione, ACER Ferrara comunicherà ai partecipanti l'esito della procedura selettiva.

L'aggiudicazione diverrà efficace a seguito dell'esito positivo delle verifiche e dei controlli effettuati da ACER Ferrara sul possesso dei requisiti previsti del presente Invito.

Si farà luogo ad aggiudicazione anche nel caso di una sola offerta, se ritenuta adeguata.

Una volta comunicato l'esito della selezione alla SGR individuata quale soggetto preferito, la cauzione provvisoria dovrà essere trasformata in definitiva e verrà mantenuta in essere fino alla realizzazione degli immobili.

La garanzia, assicurativa o bancaria, deve prevedere espressamente:

- La rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale;
- La rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del Codice Civile;
- L'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni a semplice richiesta scritta di ACER.

La fideiussione, a scelta del partecipante, può essere bancaria o assicurativa o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti all'albo di cui all'art. 106 del D.Lgs. 385/1993, 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'art. 161 del D.Lgs. 58/1998.

La mancata costituzione della garanzia di cui sopra determina la decadenza dell'affidamento.

La garanzia copre gli oneri per il mancato ed inesatto adempimento di quanto prospettato in offerta.

ACER Ferrara si riserva la possibilità, anche qualora ricevuta una o più candidature, di non dar corso alla presente selezione.

Il Responsabile delle procedure contenute nel presente Invito è il Direttore Generale, Dott. Diego Carrara.

Il presente avviso è pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, su due quotidiani nazionali ed uno locale, all'Albo della sede di ACER, sul sito internet www.acerferrara.it, dove è possibile reperire il modello per la partecipazione e dichiarazione alla selezione.

Informazioni e chiarimenti inerenti il presente invito, nonché l'appuntamento per la consultazione o l'estrazione di copie di documenti citati dal presente invito possono essere richiesti all'Arch. Marco Cenacchi - tel. 0532/230330 - lun. merc. ven. dalle ore 9 alle 13, il martedì dalle 15.30 alle 17.30, oppure attraverso mail al seguente indirizzo: marco.cenacchi@acerferrara.it.

Ferrara, 13 aprile 2015

IL DIRETTORE GENERALE
Dott. Diego Carrara

