Allegato 2

Determinazione di approvazione n. 26153/1744/SER del 13.07.2012

Capitolato Tecnico

Gara a procedura aperta ai sensi del decreto legislativo 163/2006 e successive modificazioni ed integrazioni per la selezione di una società di gestione del risparmio (SGR) chiamata ad istituire e gestire un fondo comune di investimento immobiliare chiuso, riservato ad Investitori Qualificati ai sensi del DM 228/1999, per la realizzazione di interventi di *housing sociale* nella Regione Sardegna, ai sensi dell'art.11 del Piano nazionale di edilizia abitativa di cui al decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 16 luglio 2009.

GRUPPO DI LAVORO "*HOUSING SOCIALE*"
(Determinazione rep. n. 6745/412/DG LL.PP. del 29.02.2012)

Assessorato dei Lavori Pubblici:
Dott.ssa Patrizia Becca _____
Ing. Barbara Foddis _____
Dott.ssa Elisa Polverino _____

Collaboratori del Gruppo di Lavoro

Per l'Università di Cagliari – Dipartimento di Scienze Economiche e Commerciali
Il Responsabile tecnico-scientifico Prof. Riccardo De Lisa _____
Dott.ssa Annamaria Cadau _____
Dott.ssa Maria Gabriella Dispenza _____

Per la Cassa Depositi e Prestiti S.G.R.
Arch. Stefano Brancaccio _____
Dott.ssa Paola Delmonte _____

Per Fondazione Banco di Sardegna
Dott. Francesco Carta _____

Viale San Simone n. 60 - 09123 Cagliari - tel. +39 070 606 6946 / - fax +39 070 606 6970 - http://www.regione.sardegna.it

ART. 1
Oggetto dell'appalto

La Regione Sardegna, in esecuzione della delibera della Giunta Regionale N. 26/38 del 06/07/2010 e a seguito della Manifestazione di interesse (di cui all'All. 1, determinazione n. 28059/2196/SER del 10/08/2010) intende, con il concorso di soggetti pubblici e privati, farsi promotrice della costituzione di (almeno) un fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso, riservato ad investitori qualificati, come definiti all'articolo 1, comma 1, lettera h), D.M. 228/1999 (di seguito denominato il "Fondo Immobiliare per l'Housing Sociale Regione Sardegna" o il "Fondo"), con lo scopo di realizzare interventi di housing sociale, a livello regionale, nell'ambito del Sistema integrato di fondi di cui all'articolo 11 del D.P.C.M. 16 luglio 2009.
A tal fine intende selezionare, con gara a procedura aperta ai sensi del Decreto Legislativo 163/2006, la SGR che dovrà istituire e gestire il Fondo.
La selezione viene effettuata utilizzando criteri sia tecnici sia economici come definiti negli articoli 10 e 11 del presente Capitolato.

ART. 2
Struttura e contenuti del Regolamento del Fondo

Il Regolamento di gestione del Fondo deve attenersi alle disposizioni del D.M. 24 maggio 1999, n. 228, "Regolamento recante norme per la determinazione dei criteri generali cui devono essere uniformati i fondi comuni di investimento", al provvedimento della Banca d'Italia del 14 aprile 2005 e successive modifiche, nonché alle prescrizioni del presente Capitolato Tecnico.
Il Regolamento di Gestione del Fondo predisposto dalla SGR deve avere la seguente struttura:
A. Scheda Identificativa;
B. Caratteristiche del Prodotto;
C. Modalità di funzionamento.
La **Scheda identificativa** contiene gli elementi essenziali di identificazione del Fondo e fornisce al sottoscrittore i riferimenti principali in ordine al Fondo, alla società che lo gestisce e alla banca depositaria.
La sezione **Caratteristiche del Prodotto** contiene: lo scopo del Fondo, l'oggetto e la politica di investimento, le caratteristiche dell'investimento, il regime dei proventi, dei rimborsi e delle spese.
La sezione **Modalità di funzionamento** contiene le regole di funzionamento del Fondo (ruolo del

Viale San Simone n. 60 - 09123 Cagliari - tel. +39 070 606 6946 / - fax +39 070 606 6970 - http://www.regione.sardegna.it

Consiglio di Amministrazione della SGR nella scelta degli investimenti, ruolo del Comitato Consultivo e relative competenze e poteri, ruolo dell'Assemblea dei Partecipanti, degli Esperti Indipendenti, della Banca Depositaria; classi di quote di partecipazione, modalità di partecipazione al Fondo, scritture contabili e relativa pubblicità, liquidazione del Fondo).

ART. 3
Governance del Fondo – Comitato Consultivo ed Assemblea dei Partecipanti

La Regione Sardegna, ente promotore e primo investitore nel Fondo partecipa alla governance (Assemblea dei partecipanti, Comitato Consultivo) senza privilegi rispetto agli altri investitori.

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

In particolare, il Regolamento del Fondo deve prevedere che:

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

Viale San Simone n. 60 - 09123 Cagliari - tel. +39 070 606 6946 / - fax +39 070 606 6970 - http://www.regione.sardegna.it

a) linee strategiche del Fondo, espresse in un business plan a vita intera del Fondo e successive revisioni periodiche, anche con riferimento alla selezione di iniziative differenti rispetto a quelle di cui alla delibera di Giunta 25/58 del 19/05/2011, Manifestazione di Interesse per Progetti Pilota di Housing Sociale, al fine di assicurarne la rispondenza alle finalità sociali del Fondo;

b) contratti di *property management* sull'intero patrimonio immobiliare detenuto dal Fondo che abbiano contenuti legati al tema della gestione sociale degli interventi, ivi comprese le modalità e le procedure di assegnazione degli alloggi e di successiva dismissione degli stessi;

c) qualunque operazione (di investimento o disinvestimento o altri atti) in conflitto di interessi o con parti correlate della SGR.

vi. il parere del Comitato Consultivo di cui al precedente numero (v) sia vincolante per la SGR nel caso di cui alla lettera c, e obbligatorio, ma non vincolante nei restanti casi. Su richiesta del Consiglio di Amministrazione della Società di Gestione, il Comitato può fornire il proprio parere non vincolante al Consiglio stesso su altre materie rilevanti per la gestione del Fondo.

Il Consiglio di Amministrazione della SGR deve fornire, trimestralmente, al Comitato Consultivo adeguata informativa circa l'andamento della gestione del Fondo.

L'Assemblea dei Partecipanti. L'Assemblea dei Partecipanti delibera almeno sulle seguenti materie:

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

Viale San Simone n. 60 - 09123 Cagliari - tel. +39 070 606 6946 / - fax +39 070 606 6970 - http://www.regione.sardegna.it

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

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

In sede di presentazione dell'offerta, è facoltà della SGR indicare requisiti e condizioni ulteriori e migliorativi.

ART. 4
Requisiti del Regolamento del Fondo e Politiche di investimento

Il Regolamento di gestione del Fondo Immobiliare per l'Housing Sociale Regione Sardegna dovrà recepire, come contenuti irrinunciabili dello stesso i requisiti di seguito indicati:

(a) dimensione minima del Fondo

Il valore complessivo minimo del Fondo è fissato in 30 milioni di euro, da raggiungere entro 6 mesi dall'approvazione del Regolamento del Fondo. L'approvazione del Regolamento da parte del Consiglio di Amministrazione deve avvenire entro trenta giorni dalla firma del contratto d'appalto.
Nel caso in cui, entro il termine indicato al comma 1 non venga raggiunto il valore complessivo minimo del Fondo, gli impegni assunti verranno liberati.
L'ammontare minimo di ciascuna sottoscrizione è pari a 250.000 euro.

(b) durata

Viale San Simone n. 60 - 09123 Cagliari - tel. +39 070 606 6946 / - fax +39 070 606 6970 - http://www.regione.sardegna.it

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

(c) scopo del Fondo

Le finalità istituzionali del Fondo sono le seguenti:

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

A tal fine il Fondo deve essere investito, in misura non inferiore ai due/terzi del valore complessivo del Fondo stesso, in beni immobili e/o diritti reali immobiliari, ivi inclusi quelli derivanti da contratti di leasing immobiliare con natura traslativa e da rapporti concessori, idonei a consentire la realizzazione dello Scopo del Fondo. E' escluso l'investimento in parti di altri OICR.
E' in ogni caso vietata alla SGR ogni attività diretta di costruzione.

(d) adeguata diversificazione territoriale degli investimenti nella Regione Sardegna

Gli investimenti devono essere attuati assicurando un'adeguata diversificazione territoriale degli stessi nell'ambito della Regione Sardegna, con preferenza per le aree ad alta tensione abitativa.

(e) politiche di investimento e gestione/caratteristiche degli investimenti immobiliari

Le iniziative selezionate dall'Assessorato dei Lavori Pubblici della Regione Sardegna di cui alla delibera della Giunta Regionale N. 25/58 del 19/05/2011 a seguito della Manifestazione di Interesse

Viale San Simone n. 60 - 09123 Cagliari - tel. +39 070 606 6946 / - fax +39 070 606 6970 - http://www.regione.sardegna.it

per Progetti Pilota di Housing Sociale, costituiscono la base sulla quale la SGR avvia la costituzione del Fondo. Qualora queste iniziative, in tutto o in parte, non siano idonee ad assicurare la fattibilità economica e finanziaria, la SGR, sentito il Comitato Consultivo, ha la facoltà di selezionare nuove ed ulteriori proposte, fermo il rispetto di quanto previsto dal Regolamento e da tutti gli altri impegni sottoscritti dalla SGR.

Gli **elementi essenziali** ai quali la SGR deve attenersi nel selezionare gli investimenti del Fondo sono individuati come segue:

1) capacità di promuovere mix sociale di funzioni e di offerta abitativa al fine di realizzare alloggi sociali destinati preferibilmente alla locazione a canoni calmierati ed anche alla vendita a valori convenzionati per una quota non inferiore al 51% (a costo di realizzazione o di recupero risultante dall'applicazione dei massimali di costo per l'edilizia agevolata o sovvenzionata vigenti nella Regione, in applicazione del DM 5 agosto 1994 e ss.mm.), con particolare riguardo alle esigenze dei soggetti di cui al comma 2 dell'art. 11 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133 (ossia quelle categorie di soggetti che, pur avendo livelli di reddito troppo alti per accedere alle assegnazioni di alloggi di edilizia pubblica, non riescono a soddisfare sul libero mercato le proprie esigenze abitative – o per ragioni economiche o per assenza di un'offerta adeguata - quali nuclei familiari e giovani coppie a basso reddito; anziani in condizioni sociali o economiche svantaggiate; studenti fuori sede; immigrati regolari a basso reddito, ecc.);

2) sostenibilità economica di medio-lungo periodo con riferimento a: durata degli investimenti fino a venticinque anni, mercato immobiliare delle vendite e delle locazioni, rendimenti calmierati attesi;

3) efficace proposta di modalità di gestione degli alloggi in locazione per tutto il periodo della durata di gestione del fondo, di selezione degli inquilini, di riscossione dei canoni di locazione, delle manutenzioni;

4) efficace piano di dismissione;

5) dimensione significativa degli interventi (congruo numero di alloggi sociali);

6) grado di fattibilità amministrativa (disponibilità delle aree e/o degli immobili, conformità degli interventi con gli strumenti urbanistici vigenti, in caso di attuazione indiretta approvazione del piano attuativo e sottoscrizione della relativa convenzione urbanistica, nulla osta per eventuali vincoli di tutela idrogeologica, culturale, paesaggistica, ecc).

Gli elementi qualificanti che la SGR deve considerare nella selezione degli investimenti del Fondo sono i seguenti:

Viale San Simone n. 60 - 09123 Cagliari - tel. +39 070 606 6946 / - fax +39 070 606 6970 - http://www.regione.sardegna.it

1) apporto di risorse private e/o risorse pubbliche, nel rispetto delle norme sugli aiuti di Stato, aggiuntive rispetto alle risorse regionali o statali e al capitale costitutivo del fondo, sia nella fase di investimento sia nella fase di gestione e organizzazione delle attività;
2) integrazione con le politiche abitative pubbliche locali, verificando che l'intervento previsto sia effettivamente connesso ad altre infrastrutture e altri servizi (anche di nuova realizzazione) atti ad amplificare l'efficacia del progetto;
3) minimizzazione del c.d. "consumo del territorio" a favore di interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;
4) qualità edilizia e ambientale;
5) attuazione sulla base di modelli di cooperazione istituzionale che prevedano il concorso dei diversi soggetti istituzionali competenti ai vari livelli;
6) partenariato e coinvolgimento delle comunità locali anche al fine della valorizzazione del capitale umano locale;
7) caratteri innovativi e di replicabilità e trasferibilità in altri contesti territoriali;
8) massimizzazione del soddisfacimento della domanda di alloggi sociali nelle aree ad alto fabbisogno abitativo.

ART. 5
Classi di Quote, Proventi di gestione e Rimborsi

Le Quote di partecipazione al Fondo saranno regolate dal diritto italiano, non quotate su mercati regolamentati e riservate ad investitori qualificati ai sensi del DM 228/1999. Il Regolamento può prevedere, oltre alle Quote ordinarie, quote con diritti differenziati. In particolare deve prevedere una Classe di Quote privilegiate destinata ad investitori istituzionali come il Fondo Investimenti per l'Abitare (di seguito, il "FIA"), istituito e gestito da CDPI Investimenti SGR S.p.A in applicazione dell'art. 11 del D.P.C.M. e le fondazioni bancarie.
Il Regolamento del Fondo, nel prevedere e disciplinare la distribuzione dei proventi, i rimborsi parziali *pro quota* a fronte di disinvestimenti e l'effettuazione del riparto dell'attivo netto della liquidazione, deve conformarsi ai seguenti criteri minimi:

i. il rendimento obiettivo della Classe di Quote privilegiate destinata agli investitori istituzionali non può essere inferiore al 3% (tre per cento), oltre l'indice dei prezzi al consumo a partire dal primo richiamo degli impegni;

Viale San Simone n. 60 - 09123 Cagliari - tel. +39 070 606 6946 / - fax +39 070 606 6970 - http://www.regione.sardegna.it

ii. la distribuzione dei proventi - durante la durata del Fondo - deve avvenire con frequenza almeno annuale e in misura almeno pari al 60% dei proventi del Fondo, salva una diversa delibera dell'Assemblea dei Partecipanti, in via privilegiata in favore della Classe di Quote privilegiate;

iii. i rimborsi parziali pro quota a fronte di disinvestimenti dovranno avvenire con frequenza almeno annuale, salva una diversa determinazione dell'Assemblea dei Partecipanti;

iv. nella fase di liquidazione, il riparto dell'attivo dovrà avvenire in via prioritaria in favore della Classe di Quote privilegiate.

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

ART. 6
Fasi dell'operazione e ruoli delle parti coinvolte

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

i. la SGR istituisce il Fondo predisponendone il relativo Regolamento;

ii. la SGR raccoglie le domande di sottoscrizione in denaro assicurandosi la adeguata copertura patrimoniale e finanziaria del Fondo;

iii. la SGR seleziona le iniziative più meritevoli con le modifiche che ritiene opportune al fine di assicurarne la fattibilità economico-finanziaria;

iv. i partecipanti conferiscono il patrimonio al Fondo mediante versamenti in denaro e/o apporti in natura, secondo le tempistiche e modalità previste dal Regolamento del Fondo;

v. a fronte dell'apporto in natura o del versamento in denaro, vengono emesse le Quote (eventualmente differenziate) integralmente sottoscritte dai partecipanti al Fondo;

vi. il Regolamento del Fondo deve prevedere la possibilità di procedere ad emissioni successive di Quote;

vii. la SGR provvede alla gestione del Fondo sino alla liquidazione dello stesso, salvo la sua sostituzione da parte dell'Assemblea per le motivazioni e secondo le modalità stabilite dal Regolamento, conformemente al presente Capitolato.

Viale San Simone n. 60 - 09123 Cagliari - tel. +39 070 606 6946 / - fax +39 070 606 6970 - http://www.regione.sardegna.it

ART. 7
Obblighi della SGR relativi alla costituzione del Fondo

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

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

ART. 8
Obblighi della SGR relativi alla gestione del Fondo

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

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

La SGR si obbliga, nella gestione del Fondo, a stipulare contratti di *outsourcing* in linea con le condizioni di mercato.

Il rendimento obiettivo da raggiungere è previsto in misura non inferiore al 3% oltre l'indice dei

Viale San Simone n. 60 - 09123 Cagliari - tel. +39 070 606 6946 / - fax +39 070 606 6970 - http://www.regione.sardegna.it

prezzi al consumo.
La SGR si obbliga inoltre, ad assicurare un presidio tecnico sul territorio anche attraverso gli outsourcer.

ART. 9
La sostituzione della SGR

La sostituzione della SGR nella gestione del Fondo può avvenire:

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

ART. 10
Elementi tecnici di valutazione delle offerte e requisiti speciali minimi di qualificazione

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

Viale San Simone n. 60 - 09123 Cagliari - tel. +39 070 606 6946 / - fax +39 070 606 6970 - http://www.regione.sardegna.it

Gli elementi tecnici oggetto di valutazione delle proposte sono i seguenti:

CRITERI E SUB-CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'OFFERTA	SUB-PESI
A) Pregio tecnico ed elementi dimensionali e strategici del Fondo – MAX 70	
A.1. Strategie di gestione del Fondo nel suo complesso anche con riferimento ai criteri adottati per una adeguata diversificazione territoriale.	**Max 20**
A.2. Qualità delle modalità organizzative proposte per la gestione delle attività sul territorio.	**Max 20**
A.3. Dimensione Obiettivo del Fondo che si prevede di raggiungere oltre la dimensione minima.	**Max 15**
A.4. Livello di definizione delle modalità di diversificazione e mitigazione dei rischi.	**Max 10**
A.5. Servizi innovativi aggiuntivi, con particolare riferimento agli elementi A.1, A.2., A.4.	**Max 5**

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

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

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

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

Viale San Simone n. 60 - 09123 Cagliari - tel. +39 070 606 6946 / - fax +39 070 606 6970 - http://www.regione.sardegna.it

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

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

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

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

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

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

La clausola di sbarramento trova motivazione nel fatto che la Regione Sardegna ha come intento principale l'individuazione di proposte di elevato livello qualitativo, sotto il profilo delle caratteristiche funzionali e degli elementi dimensionali e strategici del Fondo, sulla cui base le SGR dimostrino di saper dialogare con il contesto urbano, sociale e ambientale circostante, integrandosi alle preesistenze e contribuendo, di conseguenza, allo sviluppo di aree territoriali diversificate.

Gli elementi economici oggetto di valutazione delle proposte sono i seguenti:

Viale San Simone n. 60 - 09123 Cagliari - tel. +39 070 606 6946 / - fax +39 070 606 6970 - http://www.regione.sardegna.it

B) Offerta Economica	**Max 30**	
B.1. Ribasso offerto in relazione alla percentuale della commissione di gestione, fissata nello **0,70%** del valore complessivo delle attività del Fondo		Max 20
B.2. Ribasso offerto in relazione alla percentuale della commissione di sviluppo, fissata nel **2%** del costo totale degli interventi di sviluppo		Max 10

Requisiti speciali minimi di qualificazione. Sono ammesse alla presente gara tutte le SGR, nonché le SGR armonizzate, in possesso di almeno uno dei seguenti requisiti:

a) che operano nel settore dell'housing sociale e hanno ottenuto, nei tre anni antecedenti alla data di pubblicazione del bando, indipendentemente dal volume dell'investimento, almeno una delibera preliminare non vincolante per investimenti del Fondo Investimenti per l'Abitare Sociale;

b) che hanno raggiunto, nei tre anni antecedenti alla data di pubblicazione del bando, per almeno un semestre, un valore complessivo di attività immobiliari in gestione, per un importo almeno pari a 1,5 miliardi di euro (euro unmiliardocinquecentomilioni/00). Nel caso di Raggruppamento Temporaneo tra la SGR gestore e la SGR promotore, tale requisito deve essere posseduto dal capogruppo (SGR gestore) in misura percentuale maggioritaria.

ART. 11
Commissioni spettanti alla SGR

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

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

Viale San Simone n. 60 - 09123 Cagliari - tel. +39 070 606 6946 / - fax +39 070 606 6970 - http://www.regione.sardegna.it

Le **commissioni** spettanti alla SGR sono relative:

a) alla gestione del Fondo (*management fee*);
b) alla gestione delle attività sviluppo (*development fee*).

a) La **commissione di gestione annua (*management fee*)**, posta a base d'asta, è pari allo **0,70% (zero virgola settanta per cento)** del valore complessivo delle attività del Fondo, per tutta la durata del Fondo, come accertato dagli Esperti Indipendenti. È comunque prevista una commissione di gestione minima, pari alla percentuale offerta, calcolata con riferimento al patrimonio minimo del Fondo di 30 milioni di euro.

A decorrere dal sesto esercizio del Fondo, la *management fee* sopra indicata sarà annualmente aggiornata sulla base dell'indice dei prezzi al consumo ultimo rilevato, moltiplicato per 75% (settantacinque per cento).

Questa commissione è pagata semestralmente in via anticipata sulla base dell'ultimo documento contabile approvato (Rendiconto di Gestione ovvero Relazione Semestrale) riferito al semestre precedente, salvo conguaglio da effettuarsi entro 30 giorni dall'approvazione del documento contabile del Fondo relativo alla chiusura del semestre di riferimento.

b) La **commissione di sviluppo (*development fee*)**, posta a base d'asta, è pari al **2% (due per cento)** del costo totale degli interventi di sviluppo, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione nonché di manutenzione straordinaria deliberati sugli immobili.

La *development fee* è corrisposta alla SGR semestralmente in via anticipata, è calcolata sul budget annuale di costo previsto, salvo conguaglio annuale in sede di chiusura del Rendiconto di Gestione.

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

Viale San Simone n. 60 - 09123 Cagliari - tel. +39 070 606 6946 / - fax +39 070 606 6970 - http://www.regione.sardegna.it

L'importo complessivo presunto del **corrispettivo a base d'asta**, calcolato sulla base del patrimonio minimo del Fondo di 30 milioni di euro, è pari a **euro 5.850.000,00** come da tabella di seguito riportata:

Patrimonio minimo del Fondo		**€ 30.000.000,00**	
Commissione di sviluppo 2%: del costo totale degli interventi di sviluppo			€ 600.000,00
Commissione di gestione: 0,70% dell'ammontare minimo del fondo	annuale	€ 210.000,00	
	per 25 anni		€ 5.250.000,00
Importo complessivo presunto corrispettivo a base d'asta			**€ 5.850.000,00**

ART. 12
Finanziamenti

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

ART. 13
Conflitti di interesse

Nella gestione del Fondo è consentito, previa acquisizione di un parere obbligatorio e vincolante del Comitato Consultivo, porre in essere operazioni ed atti in conflitto di interessi e con parti correlate, nei limiti e con le cautele previste dalla normativa *pro-tempore* vigente.
A tal fine, la SGR si impegna ad adottare strutture organizzative e gestionali del Fondo idonee a monitorare ed identificare prontamente i potenziali conflitti di interesse che si possono verificare nel corso dell'attività di gestione del Fondo, garantendo che sia sempre assicurato l'equo trattamento del Fondo stesso e la salvaguardia dell'interesse dei sottoscrittori. La SGR adotta idonee procedure di salvaguardia che dovranno avere ad oggetto anche l'affidamento degli incarichi di servizi immobiliari a favore del Fondo.

Viale San Simone n. 60 - 09123 Cagliari - tel. +39 070 606 6946 / - fax +39 070 606 6970 - http://www.regione.sardegna.it

ART. 14
Divieto di delega di scelte di investimento

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

ART. 15
Legge applicabile e foro competente

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

ART. 16
Rinvio a norme vigenti

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

IL DIRETTORE DEL SERVIZIO

(Dott.ssa Patrizia Becca)

GRUPPO DI LAVORO "*HOUSING SOCIALE*"
(Determinazione rep. n. 6745/412/DG LL.PP. del 29.02.2012)

Assessorato dei Lavori Pubblici:
Dott.ssa Patrizia Becca _____
Ing. Barbara Foddis _____
Dott.ssa Elisa Polverino _____

Collaboratori del Gruppo di Lavoro

Per l'Università di Cagliari – Dipartimento di Scienze Economiche e Commerciali
Il Responsabile tecnico-scientifico Prof. Riccardo De Lisa _____
Dott.ssa Annamaria Cadau _____
Dott.ssa Gabriella Dispenza _____

Per la Cassa Depositi e Prestiti S.G.R.
Arch. Stefano Brancaccio _____
Dott.ssa Paola Delmonte _____

Per Fondazione Banco di Sardegna
Dott. Francesco Carta _____

Viale San Simone n. 60 - 09123 Cagliari - tel. +39 070 606 6946 / - fax +39 070 606 6970 - http://www.regione.sardegna.it