



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

AGENZIA PROVINCIALE PER GLI APPALTI E CONTRATTI

Servizio Appalti

Ufficio Gestione Gare

Via Dogana, 8 - 38122 Trento

☎ 0461.496444 - ☎ 0461.496422

serv.appalti@pec.provincia.tn.it

Trento, **06 AGO 2012**

Prot. n. S171/2012/ **4477/16** /3.5/743-12
(da citare interamente nella risposta)

Oggetto: Bando di gara per la selezione di una Società di Gestione del Risparmio per la promozione, l'istituzione, l'organizzazione, l'amministrazione e la gestione - ai sensi dell'art. 4 bis della legge provinciale 7 novembre 2005, n. 15 - di un fondo comune di investimento, immobiliare, chiuso, riservato, per l'Housing Sociale Trentino.

Nota di chiarimenti n. 1.

Viste le note prot. n. S144/2012/431919 e n. S144/2012/431940 di data 27.07.2012 del competente Servizio politiche sociali e abitative, si forniscono i seguenti

CHIARIMENTI

Quesito n. 1

D) Nel disciplinare di gara, tra le modalità di acquisizione e realizzazione degli alloggi sociali, è citata l'attività di scelta degli investimenti. L'elenco degli edifici da riconvertire/ristrutturare o delle aree è stato individuato dalla Provincia? Sarà reso pubblico, e se sì quando?

R) No, l'individuazione degli edifici è libera.

Quesito n. 2

D) Chi sarà il soggetto che effettuerà l'apporto degli immobili/aree al fondo?

R) Il fondo è misto quindi ogni investitore può effettuare apporti di immobili/aree oltre che di denaro.

Quesito n. 3

D) Nel caso tale soggetto fosse la Provincia di Trento, gli immobili oggetto di apporto sono già di proprietà della stessa, devono ancora essere acquisiti o dovranno essere oggetto di procedure di espropriazione?

R) Al momento della sottoscrizione la Provincia di Trento, al pari di ogni quotista, in caso di apporto di beni immobili/diritti reali/rapporti concessori deve esserne proprietaria oltre all'obbligo di stima da parte di esperti indipendenti nel rispetto di quanto previsto dal decreto ministeriale 24 maggio 199 n. 228.

Quesito n. 4

D) In caso di apporto da parte della Provincia di Trento, l'equity necessaria farà parte della quota variabile tra l'11% ed il 20% del totale dell'equity del fondo che potrà essere sottoscritta dalla Provincia, come indicato nel disciplinare di gara a pag. 20?

R) Ferma restando la facoltà della Provincia autonoma di Trento di decidere se procedere alla sottoscrizione delle quote del Fondo Housing Sociale Trentino e in quale misura parteciparvi, le analisi economico finanziarie contenute all'interno del business plan vanno elaborate dal concorrente avendo riguardo – tra l'altro – alle indicazioni relative ai "Quotisti" fornite nel paragrafo B1) del disciplinare (pag. 20) e dunque anche alla possibile sottoscrizione da parte della Provincia, o di sua società controllata, di quote del Fondo in misura variabile tra l'11% e il 20% del totale degli importi sottoscritti.

Quesito n. 5

D) Chi sarà l'interlocutore per la selezione dei soggetti che potranno avere accesso alla locazione degli alloggi sociali a canone moderato (Comunità di Valle, Provincia, Comuni, advisor terzo)?

R) L'Ente locale (Comunità o Territorio) predispone il bando per la locazione degli alloggi sociali a canone moderato, forma le graduatorie e comunica al Fondo l'elenco dei soggetti con i quali stipulare i contratti di locazione (secondo quanto disposto dalla delibera 400/2012 allegato A punto 4.2)

Quesito n. 6

D) Quale è il coefficiente di ponderazione relativo ai posti macchina escluse le corsie di manovra di cui alla definizione B)? (superficie utile)

R) Il punto 8 dell'Allegato A alla deliberazione della Giunta provinciale n. 400 del 2 marzo 2012 riporta che il coefficiente di ponderazione relativo ai posti auto è pari a 0,20. È successivamente specificato che tale superficie si misura al netto dei muri perimetrali e di quelli interni.

Quesito n. 7

D) Il coefficiente di ponderazione relativo ai garages presente nella definizione di cui alla lettera B comprende le corsie di manovra?

R) No non comprende le corsie di manovra. Questo è meglio specificato nel punto 8 dell'Allegato A alla deliberazione n. 400 (la superficie si misura al netto dei muri perimetrali e di quelli interni).

Quesito n. 8

D) La superficie utilizzata per il calcolo dei canoni di locazione utilizza un fattore moltiplicativo che tiene conto della definizione di cui alla lettera A) oppure della definizione di cui alla lettera B)?

R) Nell'Allegato B alla deliberazione n. 400 risulta chiaro al punto 8. che "la superficie di riferimento per il calcolo del canone moderato è data dalla somma dei seguenti elementi:

- a) l'intera superficie utile netta dell'unità immobiliare;
- b) il 60 per cento della superficie delle autorimesse singole;
- c) il 20 per cento della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- d) il 25 per cento della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
- e) il 5 per cento della superficie scoperta di esclusiva pertinenza dell'unità immobiliare.

Le superfici di cui alle lettere b), c) e d) si misurano al netto dei muri perimetrali e di quelli interni. La superficie, invece, utilizzata per il calcolo del contributo, è quella commerciale complessivamente locata dal Fondo a canone moderato.

Quesito n. 9

D) La superficie utilizzata per il calcolo dei ricavi di vendita utilizza un fattore moltiplicativo che tiene conto della definizione di cui alla lettera A) oppure della definizione di cui alla lettera B)?

R) Nel Disciplinare è richiesto che “qualora la SGR proceda a disinvestire anticipatamente gli immobili dovrà dare indicazioni in merito alla gestione della liquidità derivante dal disinvestimento” senza fare menzione alla superficie di riferimento.

Quesito n. 10

D) La superficie utilizzata per il calcolo del contributo della Provincia Autonoma di Trento al Fondo *Housing* Sociale Trentino secondo le indicazioni della deliberazione della Giunta provinciale n. 400 del 2 marzo 2012, utilizza un fattore moltiplicativo che tiene conto della definizione di cui alla lettera A) oppure della definizione di cui alla lettera B)?

R) Come precisato sopra la superficie utilizzata per il calcolo del contributo è quella commerciale complessivamente locata dal Fondo a canone moderato.

Il punto 3 dell'Allegato C alla deliberazione della Giunta provinciale n. 400 del 2 marzo 2012 riporta che:

Per “superficie commerciale” s'intende la somma delle superfici lorde delle varie unità omogeneizzate. L'omogeneizzazione avviene moltiplicando la superficie lorda per un dato coefficiente variabile a seconda della destinazione dell'unità, ossia: 1,00 per le abitazioni; 0,50 per i garage comprese corsie di manovra; 0,25 per i vani tecnici; 0,50 per i poggiali fino a larghezza m. 1,50; 0,30 per le terrazze larghezza oltre i m. 1,50; 0,20 per i posti macchina escluse corsie di manovra; 0,05 per i giardini di uso esclusivo.

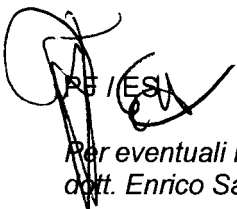
Quesito n. 11

D) A pag. 6 allegato 3 della deliberazione della Giunta provinciale n. 400 del 2 marzo 2012, tra le caratteristiche specifiche per gli Alloggi facenti parte di alcune delle categorie di beni immobili conferibili al Fondo *Housing* Sociale Trentino vi è la seguente:

“avere una superficie utile abitabile non inferiore a 35 metri quadrati e, nell'ambito dello stesso edificio, almeno il 70% del loro numero complessivo, avere una superficie utile abitabile non superiore a 85 metri quadrati, salvo diversa indicazione dell'ente locale”.

R) L'Allegato della deliberazione della G.P. 400 a cui si fa riferimento è il B. e la superficie è quella utile dell'alloggio e non include gli accessori complementari.

IL DIRIGENTE
- dott. Leonardo Caronna -



Per eventuali informazioni rivolgersi a
dott. Enrico Sartori tel. 0461/496445