



## 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](mailto:serv.appalti@pec.provincia.tn.it)

Trento, **24 AGO. 2012**

Prot. n. S171/2012/ **476681** /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. 3.**

Vista la nota prot. n. S144/2012/462702 di data 14.08.2012 del competente Servizio politiche sociali e abitative, si forniscono i seguenti

### CHIARIMENTI

#### Quesito n. 16

**D.** È condiviso il principio in ordine al quale eventuali disallineamenti dell'andamento economico patrimoniale e finanziario del Fondo rispetto alle assunzioni ed alle prospettazioni statuite nel Business Plan e nella Relazione Tecnica (allegate all'offerta), dovuti a fatti e/o circostanze non imputabili ad una violazione dell'obbligo di correttezza nella gestione dell'aggiudicatario, non possa mai determinare un inadempimento contrattuale dello stesso, in relazione alla violazione degli obblighi assunti con la sottoscrizione del contratto (art 2 (vi) che verrà stipulato tra la Stazione Appaltante e la SGR aggiudicataria dell'affidamento del servizio?

**R.** Il *Business Plan* è un documento finalizzato a dimostrare la sostenibilità e la fattibilità economica finanziaria dell'offerta presentata; in tale documento, alcune assunzioni, quali il tasso medio di inflazione ed il tasso di rivalutazione dell'immobile, sono elementi che possono essere solo ipotizzati e che risultano di non certa prevedibilità. Non a caso nel *Business Plan* devono essere indicati in forma completa, coerente e comprensibile le ipotesi ed i rischi considerati nella valutazione, il modello di valutazione utilizzato e le motivazioni sottostanti l'utilizzo di una determinata metodologia oltre che i principali parametri utilizzati nel modello di valutazione. I rischi attesi e connessi con la gestione immobiliare e le modalità per il loro contenimento nonché le assicurazioni che si intendono mettere in atto a tutela dell'investimento vanno inoltre illustrati nella Relazione Tecnica (punto 7.1.) che presenta essa stessa alcuni elementi di natura programmatica.

Gli eventuali disallineamenti rispetto alle assunzioni ed alle prospettazioni statuite nel *Business Plan* e nella Relazione Tecnica, rappresentano un evento idoneo a consentire all'Amministrazione appaltante di avvalersi della garanzia definitiva di cui all'articolo 113 del Decreto legislativo n. 163 del 2006, solo ove si configurino come inadempimento contrattuale per causa imputabile all'aggiudicatario.

Ciò premesso, è utile chiarire che quanto previsto al par. 12 delle Linee Guida Regolamento del Fondo – Principali Termini e Condizioni con riferimento alla c.d. "Situazione di Blocco", attiene ai rapporti tra la SGR e i partecipanti al Fondo ed introduce uno strumento coerente con quanto disposto in tema di responsabilità dal Decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58. La Situazione di Blocco è infatti attivabile da parte degli stessi Investitori (con un quorum minimo) qualora la SGR si renda responsabile di gravi violazioni, non giustificate, delle proprie obbligazioni ai sensi della Relazione Tecnica o di sostanziali scostamenti non giustificati dalle previsioni del *Business Plan* che, per la natura delle violazioni ovvero dei sostanziali scostamenti, siano idonei a compromettere irreparabilmente il rapporto fiduciario degli Investitori con la SGR.

Con riguardo al rapporto contrattuale tra la SGR e la Provincia, dispone l'articolo 11.1 dello schema di contratto rubricato "Risoluzione della Provincia per giusta causa" che *"qualora la SGR dovesse rendersi gravemente inadempiente alle obbligazioni assunte nei confronti della Provincia, ivi comprese quelle contenute nell'offerta tecnica ed economica presentata dalla SGR in sede di Gara, la Provincia avrà diritto di risolvere il presente Contratto senza pregiudizio per il risarcimento dei danni conseguenti a tale inadempimento"*.

Il principio cui si informano le richiamate disposizioni contenute nei documenti di gara è pertanto quello della connotazione in termini di gravità della condotta inadempiente della SGR, sia per l'attivazione della Situazione di Blocco da parte degli Investitori sia per la risoluzione per giusta causa del contratto da parte della Provincia.

IL DIRIGENTE

- dott. Leonardo Caronna -

PF/ES

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