



= PROVINCIA DI ROMA =

OGGETTO: contratto per il conferimento ad una Società di Gestione del Risparmio (SGR) di un incarico per la istituzione, costituzione e gestione di un fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso, non speculativo, ai sensi degli art. 12-bis e 15 del D.M. 24 maggio 1999, n. 228.-----

==°==

Repertorio n. 10950

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladodici, il giorno venti del mese di dicembre alle ore 16,30, in Roma, nella sede centrale della Provincia in Via IV Novembre, 119/A, presso l'ufficio del Segretario Generale. -----

Davanti a me, Stalteri Dott. Vincenzo, Segretario Generale della Provincia di Roma, autorizzato al rogito dei contratti nell'interesse dell'Ente, a norma dell'art. 97, comma 4, lett. c), del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, sono personalmente comparsi i Signori: -----

1) Dott. Stefano CARTA., nato a Roma il 31/07/1966, domiciliato per la carica a Roma, in Via IV Novembre n.119/A, il quale, nella sua qualità di Dirigente del Servizio n. 5 della Direzione Generale della Provincia di Roma, dichiara di agire in legittima rappresentanza della Provincia di Roma, con sede in via IV Novembre n.119/A Roma, codice fiscale n. 80034390585, in forza dell'art.107 del D.Lgs n. 267/2000, ed in nome, per conto e nell'esclusivo interesse della Provincia medesima; -----

2) Dott. Ivano ILARDO, nato a Como il 03/03/1973, residente a Milano, in Viale Sabotino, n. 38, nella sua qualità di amministratore delegato dell'Impresa BNP Paribas Real Estate Investment Management Italy SGR P.A., corrente a Milano, in Via Carlo Bo, 11 - cap. 20143 - codice fiscale n. d'iscrizione 12605750152, iscritta

al Registro delle Imprese della C.C.I.A.A. di Milano, come da documento n.T115643687 del 14/12/2012, acquisito d'ufficio.-----

Della personale identità e dei poteri di rappresentanza legale dei costituiti io Ufficiale rogante sono certo.-----

Senza assistenza di testimoni avendovi le parti e io stesso Ufficiale Rogante non richiesto la relativa presenza ai sensi dell'art. 48, comma 1, della Legge 16/2/1913, n. 89, come modificata dalla Legge 28/11/2005, n. 246.-----

#### P R E M E S S O

- che, con determinazione dirigenziale n. 3619 del 05/06/2012 del Dirigente del Servizio n. 5 della Direzione Generale, la Provincia di Roma, che nel prosieguo di questo atto sarà chiamata "Provincia":-----

- ha avviato una procedura aperta, con aggiudicazione all'offerta economicamente più vantaggiosa, per la selezione di una Società di Gestione del Risparmio (SGR) per la istituzione, costituzione e gestione di un fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso, non speculativo, ai sensi degli artt. 12-bis e 15 del D.M. 24 MAGGIO 1999, cui saranno conferiti i beni immobiliari indicati nella D.C.P. n. 49 del 28/11/2011 (ad eccezione dell'immobile sito in Roma, via Monte delle Capre) cui sarà ceduto il contratto preliminare di acquisto della c.d. Sede Unica, con l'obbligo del Fondo di trasferire la piena proprietà della Sede alla Provincia di Roma in qualunque momento la stessa ne faccia richiesta e, comunque al più tardi al momento dello scioglimento del Fondo;-----

- ha approvato tutti gli atti di gara predisposti in collaborazione con il gruppo di lavoro costituito con DD n. 1350 del 15/03/2012 e successive modifiche ed integrazioni;-----

- che, a seguito della procedura aperta esperita in date 2-8 e 19 ottobre 2012

risultava aggiudicataria provvisoria del servizio l'impresa BNP PARIBAS REIM SGR P.A. con sede in Milano - C.F. e n. d'iscrizione 12605750152, che nel prosieguo dell'atto sarà chiamata semplicemente "Società" o "SGR" e che ha presentato l'offerta economica, munita di dichiarazione riservata vincolante degli istituti di credito, contenente l'impegno fermo ed irrevocabile per la durata della procedura a finanziare l'acquisto, da parte della medesima SGR, per conto dell'istituendo Fondo di gestione immobiliare, della nuova Sede Unica della Provincia, in seguito descritta ed allegata al presente contratto (all. sub. A e sub A1):-----

Omissis

Voce offerta	Canone annuo a base d'asta	Canone annuo offerto in cifre	Canone annuo offerto in lettere
C5) canone di	€ 1.950.000,00	€ 1.930.500,00	Unmilionenovecentotrenta

locazione			milacinquecento/00
comprendorio			
V.LE di Villa			
Pamphili n. 84-			
100 - Roma -			
C6) canone di	€ 1.350.000,00	€ 1.336.500,00	Unmilionetrecentotrentase
locazione Via			imilacinquecento/00
delle Tre			
Cannelle n. 1b			
Roma			

- che con Determinazione Dirigenziale n. 7312 in data 07/11/2012 del Dirigente del Servizio n. 3 del Segretariato Generale, il servizio in argomento, previa conferma dell'aggiudicazione provvisoria, veniva definitivamente aggiudicato alla predetta "società" e contestualmente, a seguito di verifica del possesso da parte dell'impresa aggiudicataria dei requisiti prescritti dall'art. 38 del D.Lgs. n.163/2006, effettuata dal medesimo dirigente, l'aggiudicazione definitiva, a norma dell'art. 11 del citato D.Lgs., è divenuta efficace.-----

- che il dirigente sopra costituito, nella qualità di Responsabile del Servizio interessato al presente contratto dichiara che:-----

a) con nota n. 169872 del 07/11/2012 è stata inviata la comunicazione del provvedimento di aggiudicazione definitiva, ai sensi dell'art. 79 comma 5 lett. a-b-bis del Codice dei contratti pubblici.-----

b) avverso l'aggiudicazione definitiva non è stato proposto nessun ricorso con contestuale domanda cautelare.-----

c) provvederà ad inviare od a fare inviare le comunicazioni di avvenuta stipula del contratto a norma della lett. b-ter del citato art. 79.-----



- che non sono ancora pervenute dalla Prefettura di Roma le "informazioni" scritte antimafia, ed essendo trascorso il termine di 45 giorni dalla richiesta alla Prefettura di Roma, inoltrata in data 04/10/2012 prot. n. 150688/12/PAC/1/3, la Provincia può procedere secondo quanto disposto dall'art. 11 comma 2 del D.P.R. n. 252 del 3/6/1998, anche in assenza della informazione del Prefetto;-----

- che è stato acquisito il documento unico di regolarità contributiva INPS-INAIL della Società rilasciato da INPS di Milano-Corvetto in data 06/11/2011 n. 21083349 di protocollo, che viene conservato in atti.-----

#### CIO' PREMESSO

fra le parti, come sopra costituite, si conviene e si stipula quanto segue: -----

1) I soprannominati contraenti dichiarano di riconoscere e confermare la premessa narrativa, la quale forma parte integrante e sostanziale del presente contratto. -----

2) La Provincia, legalmente rappresentata dal Dirigente del Servizio N. 5 della Direzione Generale Dott. Stefano CARTA, concede in appalto alla "SGR", che, a mezzo del Dott. Ivano ILARDO, nella sua qualità di amministratore delegato come sopra costituito, accetta, l'esecuzione del servizio indicato nella determinazione citata in premessa;-----

3) L'esecuzione del servizio è regolata:-----

- dalle norme del Disciplinare di Gara (con elenco degli immobili da conferire al Fondo oggetto del presente contratto) che si allega materialmente al presente contratto (ALL. sub. B.);-----

- dagli allegati al bando di gara e dall'avviso di proroga che pur non essendo materialmente allegati al presente contratto, vengono controfirmati dai contraenti per essere conservati al contratto originale quale parte integrante dello stesso;-----

- dal Regolamento del Fondo, il cui schema ai sensi del disciplinare di gara, predisposto dalla società aggiudicataria in coerenza con le linee guida vincolanti

Stefano - Carta  
Mustari

Ivano Ilardo

fornite dall'Amministrazione, risulta allegato all'offerta tecnica, ed anch'esso si allega materialmente al presente contratto (all. sub. C);-----

- dall'Offerta Tecnica composta dal progetto relativo alla fase di avvio del Fondo, dal progetto relativo alle attività di gestione del Fondo, dal progetto di dismissione degli immobili conferiti al Fondo, dal Piano Economico Finanziario e Cronoprogramma generale delle attività del Fondo, dal progetto delle attività di report, dalla composizione del gruppo di lavoro, che, pur non essendo materialmente allegata, viene controfirmata dai contraenti per essere conservata unitamente al contratto originale quale parte integrante dello stesso. -----

4) La Società, a mezzo del Dott. Ivano ILARDO nella sua qualità di amministratore delegato come sopra costituito, si obbliga ad eseguire il servizio in conformità alle sopra richiamate norme.-----

5) Le parti, come sopra costituite, dichiarano che Il valore stimato massimo del contratto è di € 5.100.000,00. (€ cinquemilionicentomila/00) + I.V.A. Gli oneri per la sicurezza a carico della Società sono pari ad € 1.500,00.-----

La relativa spesa è interamente a carico del Fondo così come previsto dallo Schema di Regolamento del Fondo.-----

La remunerazione di tutte le attività della SGR avverrà mediante riconoscimento, a titolo corrispettivo, della commissione fissa di gestione indicata nell'offerta economica allegata. La SGR avrà altresì diritto, solo in caso di raggiungimento della performance di risultato (commissione variabile) nella misura indicata dall'allegata offerta economica, solo qualora il Risultato Netto Finale della gestione del Fondo, conseguito al termine della vita del Fondo – calcolato sul totale delle somme effettivamente incassate dal Fondo per effetto della vendita degli immobili conferiti ed indicati a pagina 2 del disciplinare di gara, al netto degli eventuali oneri fiscali, delle commissioni, delle provvigioni, degli oneri (anche finanziari) e di tutte

*[Handwritten signature]*

*Ivano Ilardo*

le spese addebitate al Fondo a qualunque titolo – sia superiore, in termini assoluti, alla soglia minima attesa di € 240.000.000,00 (Euro duecentoquarantamiloni/00) e si applicherà solo sulla parte eccedente tale soglia. (art. 2 parte finale pagg. 9 e 10 del Disciplinare di Gara)-----

6) Gli altri tipi di remunerazione indicate con le lettere C3 C4 C5 e C6 dell'allegata offerta economica avverranno con le modalità indicate dall'art. 8.3 pagg. 37-40 dell'allegato Disciplinare di Gara.-----

7) Oggetto dell'affidamento consiste nel conferimento dell'incarico di istituire, costituire e gestire un Fondo Immobiliare di tipo chiuso, non speculativo, ai sensi degli artt. 12-bis e 15 del D.M. 24 maggio 1999, n. 228, per l'acquisizione della sede unica dell'Ente e per la valorizzazione e dismissione di un portafoglio di immobili a prevalente destinazione terziario/uffici indicati nell'elenco riportato a pag. 2 dell'allegato disciplinare di gara, con possibilità per l'Ente di integrare e/o modificare detto elenco, fermi restando i limiti di apporto minimo e massimo previsti nello Schema di Regolamento di gestione del Fondo. Le valutazioni riportate nell'elenco in questione sono quelle effettuate dall'Esperto incaricato dalla Provincia. I due immobili siti in Roma, in Via di Villa Pamphili n. 84-100 e in Via delle Tre Cannelle 1b, attualmente utilizzati come sedi di uffici della Provincia, nelle more del trasferimento degli stessi presso la Sede Unica, continueranno ad essere utilizzati dalla Provincia per le medesime finalità, per un periodo di tempo limitato, non superiore a tre anni, mediante sottoscrizione, con il Fondo di apposito contratto di locazione di tipo transitorio, con facoltà di recesso per la sola Provincia conduttrice, con preavviso scritto non inferiore a tre mesi. I due suddetti contratti di locazione saranno stipulati contestualmente al rogito con cui ciascun immobile viene conferito al Fondo.-----

Al momento della costituzione del Fondo si procederà alla cessione, da parte della

Provincia di Roma al Fondo stesso, del contratto preliminare di acquisto dell'immobile destinato a Sede Unica dell'Ente (per brevità indicato nel presente atto e negli altri documenti di gara come "Sede Unica"), in località Eur Castellaccio, stipulato dall'Amministrazione provinciale in data 25 ottobre 2010, riportato nella Data Room indicata a pag. 57 del Disciplinare di Gara.-----

Alla sua costituzione, il Fondo subentrerà pertanto nella posizione della Provincia di Roma di promissario acquirente del suddetto immobile e dovrà provvedere all'acquisto della Sede Unica nei termini, al prezzo ed alle condizioni convenute nel citato contratto preliminare.-----

Il prezzo di acquisto della Sede Unica dell'Ente, previsto dal citato contratto preliminare del 25 ottobre 2010, è pari ad Euro 219.550.500,00 oltre I.V.A., e il suo pagamento dovrà essere effettuato, contestualmente al rogito, quanto ad Euro 8.800.000,00 mediante cessione in parziale permuta dell'immobile di proprietà provinciale sito in Roma, piazza Belli, e la differenza in denaro. La Provincia di Roma garantirà che l'immobile di Piazza Belli sia libero da cose e persone al momento del rogito relativo all'acquisto della Sede Unica.-----

Il Fondo Immobiliare dovrà quindi procedere all'acquisto della suddetta sede unica della Provincia di Roma, con il vincolo di metterla a disposizione dell'Ente, a titolo gratuito, per tutta la durata del Fondo e con l'obbligo di trasferire successivamente la titolarità dell'immobile adibito a Sede Unica, alla Provincia di Roma ad un prezzo non superiore a quello di acquisto, in qualunque momento l'Ente ne faccia richiesta (previo pagamento del prezzo in denaro, immobili, annullamento di quote o qualsiasi altra forma) e comunque, al più tardi, al momento della liquidazione (scioglimento) del fondo stesso mediante annullamento delle quote o qualsiasi altro mezzo consentito.-----

Il Fondo avrà una durata massima di tre anni ed assume nei confronti della





Provincia l'obbligo di:-----

- a) concedere alla Provincia, per la durata prevista del Fondo, l'uso a titolo gratuito della Sede Unica, per l'uso come sede istituzionale dell'Ente; detto obbligo verrà formalizzato mediante stipula di apposito contratto di comodato d'uso gratuito;-----
- b) eseguire sulla Sede Unica, per tutta la durata del Fondo, le attività di manutenzione e/o valorizzazione eventualmente occorrenti o richieste dalla Provincia, per il suo migliore e più proficuo utilizzo, fino ad un importo massimo di € 3.000.000,00 (Euro tremilioni/00);-----
- c) trasferire alla Provincia la piena proprietà della Sede unica, ad un prezzo non superiore a quello di acquisto da parte del Fondo, da regolare mediante annullamento di quote e/o pagamento in denaro e/o qualsiasi altra forma consentita dalla legge, a discrezione dell'Ente, in qualunque momento la Provincia ne faccia richiesta, e comunque al più tardi al momento dello scioglimento del Fondo; tale obbligo verrà formalizzato mediante sottoscrizione di apposito contratto di opzione, che sarà rilasciata a titolo gratuito a favore della Provincia, alla costituzione del Fondo e per tutta la sua durata, ivi espressamente compreso l'eventuale periodo di proroga o periodo di grazia, fino allo scioglimento effettivo del Fondo. (Art. 2 Disciplinare di gara).-----

Lo scopo perseguito dalla Provincia con la costituzione del Fondo immobiliare oggetto della presente procedura è quello di acquistare la nuova Sede Unica dell'Ente, da finanziare con i proventi delle alienazioni dei beni conferiti al fondo dall'Amministrazione stessa, determinando una plusvalenza finale da distribuire al momento dello scioglimento del fondo.-----

A tal fine il Fondo dovrà valorizzare e dismettere, nei tempi tecnici strettamente

necessari, il patrimonio immobiliare conferito dalla Provincia di Roma, nell'ottica di massimizzare il prezzo di vendita e minimizzare i costi gestione e gli oneri finanziari.-----

L'alienazione degli immobili conferiti dovrà essere effettuata, in esito a procedura competitiva, ad un prezzo non inferiore al "Valore di massimo realizzo" riportato nella Tabella di cui all'art. 2 dell'allegato Disciplinare di Gara, indicato dall'Esperto incaricato dalla Provincia di Roma ed approvato dal Consiglio Provinciale con Deliberazione n.49 del 28.11.2011; per ciascun immobile, detto valore costituisce quindi il prezzo da porre a base d'asta al rialzo per la vendita. Il fondo non potrà vendere i suddetti immobili a prezzi inferiori.-----

La vendita degli immobili conferiti dall'Amministrazione provinciale dovrà essere effettuata con procedure in grado di assicurare la massima trasparenza, partecipazione, efficienza ed efficacia, coinvolgere la più ampia platea possibile di soggetti, adottando un piano di comunicazione della procedura di vendita, cui dovrà essere assicurata la massima pubblicità su tutti i mercati nazionali, europei ed internazionali, così da raggiungere tutti gli investitori potenzialmente interessati.

Il fondo avrà i seguenti obiettivi gestionali intermedi, funzionali al raggiungimento dello scopo finale:-----

A) entro un anno dalla sua costituzione, il Fondo dovrà vendere un primo blocco di immobili ed incassare un prezzo non inferiore a 120 milioni di Euro;-----

B) entro il secondo anno dalla sua costituzione, il Fondo dovrà vendere ulteriori immobili ed incassare un prezzo non inferiore ad ulteriori 100 milioni di Euro.-----

Nell'offerta e nel Piano Economico e Finanziario sono state evidenziate le modalità attraverso le quali il Fondo perseguirà il raggiungimento dello scopo sopra indicato, massimizzando le entrate e riducendo al minimo le spese e gli oneri, anche finanziari, a carico del Fondo.-----

Nel Piano Economico Finanziario sono indicati i valori previsti per tutte le voci di entrata e di spesa, con particolare attenzione alle previsioni relative ai proventi attesi dalle vendite degli immobili conferiti, ai costi a carico del Fondo ed in particolare agli oneri finanziari, tenendo conto dell'esigenza prioritaria di contenere al massimo gli oneri finanziari per l'acquisto della Sede Unica.-----

Per assicurare il rispetto delle obbligazioni scaturenti dal subentro del Fondo nella titolarita' del contratto preliminare di acquisto della nuova Sede Unica della Provincia di Roma, la Società ha prestato l'apposita dichiarazione di uno o più istituti di credito contenente l'impegno irrevocabile a finanziare l'acquisto della Sede Unica dell'Ente da parte del Fondo nelle modalità e termini previsti dall'art. 2 pagg. 8 e 9 del Disciplinare di gara.-----

La SGR assume l'impegno a fornire al Comitato Consultivo con adeguata periodicità, un report sulle attività e procedure di valorizzazione dei beni conferiti al Fondo e di dismissione degli stessi.-----

8) Non si fa luogo a revisione dei compensi.-----

9) A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi contrattuali l'Impresa costituisce una cauzione definitiva di € 510.000,00, a norma di legge, mediante la polizza fidejussoria n. DE0617662 Repertorio n. 223915755 - emessa dalla Atradius Credit Insurance NV Agenzia C44 di Milano, in data 17/12/2012 -----

La polizza fidejussoria prevede quanto indicato all'art. 113 comma 2 del Codice dei Contratti pubblici.-----

10) Qualora nel corso del contratto questa Provincia accerti che la sua esecuzione non procede secondo le condizioni stabilite, la Provincia può fissare un termine perentorio entro il quale l+a Società deve conformarsi a tali condizioni. -----

Trascorso inutilmente il termine, il contratto può essere risolto dalla Provincia.-----

La risoluzione opera in ogni caso di inadempimento degli obblighi contrattuali

assunti dalla Società.-----

La risoluzione comporta in ogni caso l'escussione della cauzione.-----

11) L'appaltatore assume tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 3 della legge 13 agosto 2010 n. 136 e ss.mm.ii.-----

- L'appaltatore BNP Paribas Real Estate Investment Management Italy SGR P.A. si impegna a trasmettere, tramite legale rappresentante o soggetto munito di apposita procura, alla Provincia di Roma copia di tutti i contratti sottoscritti con i subappaltatori ed i subcontraenti della filiera delle imprese a qualsiasi titolo interessate al servizio e si impegna altresì a dare immediata comunicazione alla Provincia di Roma ed alla Prefettura - Ufficio Territoriale del Governo di Roma della notizia dell'inadempimento della propria controparte (subappaltatore/subcontraente) agli obblighi di tracciabilità finanziaria.-----

- Le parti prendono atto che il mancato utilizzo del bonifico bancario o postale ovvero degli altri strumenti idonei a consentire la piena tracciabilità delle operazioni costituisce causa di risoluzione del contratto, in forza dell'art. 3, comma 9-bis, della citata legge 136/2010 e ss.mm.ii.-----

12) Il contratto non potrà essere ceduto a pena di nullità.-----

13) Il contratto non potrà essere modificato, in tutto od in parte, se non in forma Pubblica-Amministrativa.-----

14) Per quanto non previsto espressamente nel presente contratto, si fa riferimento alla legislazione vigente in materia di pubblici appalti ed, in particolare, al D.Lgs. n.163/06, al D.P.R. n. 207 del 5 ottobre 2010 ed alle disposizioni del Codice Civile.

15) Agli effetti del presente contratto e per ogni controversia l'impresa elegge il domicilio in Roma presso i propri uffici siti in Via Piemonte, 39 A - 00187 -----

Per la risoluzione di eventuali controversie le parti escludono il ricorso ad arbitri e si rivolgeranno unicamente alla autorità giudiziaria ordinaria. Il foro territorialmente



competente è quello del Tribunale di Roma. -----

16) La Provincia, ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs n. 196/2003, informa l'impresa che tratterà i dati, contenuti nel presente contratto, esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti in materia e per le finalità connesse alla Pcedura e per l'eventuale successiva stipula del contratto e secondo le specifiche disposizioni indicate nell'art. 15 dell'allegato disciplinare di gara.-----

17) Tutte le spese inerenti e conseguenti il presente contratto ed in particolare diritti di segreteria, bolli, imposta di registro, sono a totale carico della Società. -----

18) Ai fini della registrazione fiscale l'appaltatore, che si dichiara obbligato al versamento I.V.A., chiede l'applicazione dell'imposta in misura fissa ai sensi dell'art. 40 del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, in quanto le prestazioni oggetto del presente contratto sono soggette all'imposta sul valore aggiunto. -----

Il presente contratto redatto in forma pubblica amministrativa su fogli bollati n. 4 occupati per facciate intere n.13 oltre a righe n. 4 della pagina 14, è stato letto da me Segretario Rogante ai Sigg. comparenti, i quali lo dichiarano a mia domanda in tutto conforme alla loro volontà e quindi unitamente agli allegati sub. A, A1, B, C con me lo sottoscrivono.-----

IL DIRIGENTE DELLA PROVINCIA

LA SOCIETA':

IL SEGRETARIO GENERALE ROGANTE:

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 codice civile l'impresa dichiara espressamente di approvare ed accettare le disposizioni e le condizioni seguenti del contratto: -----

3 (documenti che regolano il servizio)-----

7 (oggetto del contratto)-----

11 (obblighi di tracciabilità)-----

12 (divieto di cessione)-----

13 (modifiche)-----

LA SOCIETA':

*Fano Plus*