

**PROCEDURA RISTRETTA, IN UNICO LOTTO, PER L’AFFIDAMENTO DELLA IDEAZIONE, DELLO SVILUPPO E DELLA GESTIONE DI UN PROGETTO DI “RIGENERAZIONE URBANA” DELL’AREA EX EXPO MILANO 2015 A SUPPORTO DI AREXPO S.P.A.**

**Risposta ai chiarimenti pervenuti sino alla data del 6 febbraio 2017**

**QUESITO N. 22)**

Ai fini del requisito di cui al paragrafo 2.2.2. c) del Documento descrittivo, possono considerarsi asset “propri” gli immobili di proprietà realizzati a scopo di vendita? Possono, altresì, essere compresi tra gli asset “under management” gli asset in relazione ai quali il concorrente svolga attività di “property”, intesa quale attività di gestione tecnica (manutenzione e conduzione) e di coordinamento con monitoraggio degli asset gestiti (aggiornamento consistenza, stato funzionale e conservativo del patrimonio gestito) (cd. servizi di governo)?

**RISPOSTA N. 22)**

Si conferma l’affermazione per la quale è possibile considerare “propri” ai fini di cui al paragrafo 2.2.2. c) del Documento descrittivo gli immobili di proprietà realizzati a scopo di vendita.

Si esclude, invece, che tra gli asset “under management” possano essere ricompresi gli immobili in relazione ai quali il concorrente svolga un’attività di “property”. Il requisito in questione, infatti, concerne la gestione “valoriale” e “patrimoniale” di asset immobiliari e non le attività di mera gestione manutentiva o di “governo”.

**QUESITO N. 23)**

Ai fini dei Requisiti di cui al paragrafo 2.2.3. c) e d) del Documento descrittivo, si chiede di confermare se possono essere ricomprese tra le “iniziative di sviluppo e gestione” le iniziative di sviluppo (realizzazione e/o gestione) realizzate dal concorrente anche sotto forma di Partenariato Pubblico-Privato (concessione, Project Financing, disponibilità, leasing in costruendo), ovvero le iniziative di gestione di complessi immobiliari in relazione ai quali il concorrente svolga attività di “property”, intesa quale attività di gestione tecnica (manutenzione e conduzione), attività di coordinamento delle suddette attività, con



monitoraggio degli asset gestiti (aggiornamento consistenza, stato funzionale e conservativo del patrimonio gestito) (cd. servizi di governo) nonché le attività di sviluppo che prevedono la realizzazione ex novo di interventi e le iniziative che prevedano interventi di riqualificazione ovvero valorizzazione di asset già esistenti.

**RISPOSTA N. 23)**

Si conferma l'affermazione per la quale è possibile utilmente considerare ai fini del possesso dei requisiti di cui al punto III.1.3), lettere c) e d) del Bando di gara (riportati ai paragrafi 2.2.3. c) e d) del Documento descrittivo) le iniziative di sviluppo (realizzazione e/o gestione) realizzate dal concorrente anche sotto forma di Partenariato Pubblico-Privato (concessione, Project Financing, disponibilità, leasing in costruendo) e le iniziative di sviluppo che prevedono la realizzazione ex novo di interventi, nonché le iniziative che prevedano interventi di riqualificazione, ovvero valorizzazione di asset già esistenti.

Si esclude, invece, che, ai fini di cui sopra, siano utilmente valutabili le iniziative di gestione di complessi immobiliari in relazione ai quali il concorrente svolga solo l'attività di "property", intesa quale attività di gestione tecnica (manutenzione e conduzione), attività di coordinamento delle suddette attività, con monitoraggio degli asset gestiti (aggiornamento consistenza, stato funzionale e conservativo del patrimonio gestito) (cd. servizi di governo).

**QUESITO N. 24)**

I terreni del sito Expo oggetto del bando sono già tutti in Tabella A (uso residenziale, verde, servizi) o una parte è ancora in Tabella B? Ho visto che nel bilancio di Arexpo 2015 era previsto uno stanziamento per portare alcuni terreni da B ad A entro il 30 giugno 2017 ma non c'è indicazione di quali siano. Qualora ci fossero opere di bonifica da eseguire, a chi spetterebbero? I terreni di Arexpo dedicati alle opere pubbliche sono già tutti in Tabella A?

**RISPOSTA N. 24)**

Allo stato attuale, tutti gli interventi di bonifica, che si sono posti come obiettivo il raggiungimento delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) per la specifica destinazione d'uso su aree dedicate ad opera pubblica, sono stati completati, con esito favorevole e certificati conformi (Tabella A) con la relativa destinazione d'uso, dalla Città Metropolitana di Milano. Fanno eccezione le porzioni di terreno interessate dalla viabilità perimetrale e dai parcheggi, comunque conformi agli obiettivi del piano di caratterizzazione che prevedeva per tali aree il rispetto della Tabella B.



La previsione nel bilancio di Arexpo 2015 si riferisce ad un volume di c.a. 20.000 mc, situato nell'area ovest del Sito, risultato conforme al test di cessione, in Tabella B e il cui intervento di smaltimento come rifiuto senza procedura di bonifica è in capo ad Arexpo S.p.a. Il suddetto intervento verrà, tuttavia, effettuato solo nel caso in cui il Piano di sviluppo preveda delle destinazioni d'uso non compatibili con la Tabella B.

**QUESITO N. 25)**

Qualora alcuni Paesi non dovessero provvedere alle opere di bonifica del lotto occupato dai propri padiglioni durante l'Expo Milano 2015, di chi sarebbe la responsabilità della pulizia dei relativi terreni?

**RISPOSTA N. 25)**

Sarà onere di Arexpo S.p.A. provvedere ad eventuali interventi di bonifica e ripristino ambientale qualora non vi provveda il Soggetto Responsabile, fatta salva ogni azione di legge esperibile nei confronti di quest'ultimo.

**QUESITO N. 26)**

A) E' possibile partecipare con un raggruppamento temporaneo di professionisti tecnici regolarmente iscritti ai rispettivi albi professionali ma non al registro delle imprese? In caso contrario, è ammesso un raggruppamento che include imprese e professionisti?

B) E' possibile partecipare unicamente alla Fase 1?

C) Quali documenti devono essere consegnati unitamente alla domanda di partecipazione, entro il termine del 28 febbraio 2017?

**RISPOSTA N. 26)**

A) E' ammessa la partecipazione sia di raggruppamenti temporanei costituiti da professionisti tecnici regolarmente iscritti ai rispettivi albi professionali ma non al registro delle imprese, sia di raggruppamenti che includono imprese e professionisti purchè, in entrambi i casi, gli operatori economici ed il raggruppamento siano in possesso dei requisiti di partecipazione indicati nella documentazione di gara.

B) La partecipazione e, in caso di invito, l'offerta per la procedura in oggetto è unica per entrambe le fasi e, pertanto, non è possibile partecipare alla sola Fase 1). Trattasi infatti di una procedura che prevede due Fasi prestazionali non scindibili. La procedura prevede, quindi, un unico soggetto aggiudicatario che svolgerà le attività relative alla Fase 1 ed acquisirà successivamente (fatta salva la facoltà di recesso a favore di Arexpo S.p.A., da



eventualmente esercitarsi nei termini e modi che saranno specificati negli atti di gara), la qualifica di "concessionario" delle aree da sviluppare sulle quali sarà costituito in suo favore il diritto di superficie per la durata massima prevista negli atti di gara. Sono fatte salve le ipotesi di modifiche soggettive consentite dalla normativa vigente e previste nella Lettera di invito.

C) Per i documenti da trasmettersi unitamente alla domanda di partecipazione si rinvia al Documento Descrittivo, paragrafo 4.

### **QUESITO N. 27)**

A) Ai fini del requisito di cui al paragrafo 3.1.3. d) del bando, si chiede di chiarire se debba farsi riferimento ad una sola iniziativa immobiliare ricadente in un unico ambito di intervento, o se la quantità di SLP ivi prevista può essere raggiunta sommando diverse iniziative immobiliari ricadenti in diversi ambiti di intervento eseguite dalla medesima impresa, ovvero sommando diverse iniziative immobiliari ricadenti in diversi ambiti di intervento eseguite da diverse imprese.

B) Ai fini del requisito di cui al paragrafo 3.1.3. d) del bando, per "aver eseguito" una iniziativa immobiliare non inferiore a 200.000 mq di SLP si intende esclusivamente "aver costruito" o "realizzato" in qualità di impresa di costruzioni/general contractor una simile iniziativa?

C) Al requisito del III.1.3 lettera d) del bando di gara, per "avere eseguito" una iniziativa immobiliare non inferiore a 200.000 mq di SLP si può intendere aver promosso, in qualità di società committente, una simile iniziativa?

D) Al requisito del III.1.3 lettera d) del bando di gara, per "avere eseguito" una iniziativa immobiliare non inferiore a 200.000 mq di SLP si può intendere aver progettato, in qualità di progettista, una simile iniziativa?

### **RISPOSTA N. 27)**

A) La quantità di SLP indicata al requisito dell'art. III.1.3, lett. d) del bando di gara (c.d. "iniziativa di punta") fa riferimento ad una sola ed unica iniziativa di sviluppo e gestione immobiliare, anche ricadente in più ambiti di intervento, purchè territorialmente e funzionalmente correlati; la stessa non può, invece, essere raggiunta sommando diverse iniziative immobiliari ricadenti in diversi ambiti di intervento, siano questi eseguiti da una sola impresa o da più imprese.



B) Non si conferma l'affermazione per la quale ai sensi dell'art. III.1.3, lett. d) del bando di gara l'espressione avere eseguito una iniziativa immobiliare non inferiore a 200.000 mq di SLP significhi esclusivamente "aver costruito" o "realizzato" in qualità di impresa di costruzioni / general contractor la suddetta superficie. Il requisito in questione riguarda singole iniziative concernenti le attività di sviluppo e gestione di SLP aventi ad oggetto una o più delle attività di cui alla Fase 2) delle prestazioni contrattuali (punto II.1.4 del bando di gara), non limitate alle sole attività di costruzione o realizzazione.

C) L'attività di promozione, in qualità di committente, dell'iniziativa immobiliare in questione si deve riferire sia alla fase di costruzione, sia alla fase di gestione dell'iniziativa medesima.

D) Non si conferma l'affermazione. Ai fini dell'intergrazione del requisito in oggetto, l'iniziativa di punta deve avere ad oggetto le attività di sviluppo e gestione immobiliare, non della sola progettazione.

#### **QUESITO N. 28)**

A) Si conferma che per il soddisfacimento dei requisiti di partecipazione alla procedura di gara possono essere utilizzate tutte le varie tipologie di iniziative che prevedano contrattualmente la compresenza delle attività di progettazione, realizzazione e gestione di immobili quali, ad esempio, iniziative di partenariato pubblico privato in concessione, finanza di progetto etc.?

B) Ai fini del del requisito di cui al paragrafo 2.2.2. c) del Documento descrittivo di gara, si chiede di confermare se a determinare l'"*ammontare complessivo degli asset immobiliari*" possono concorrere anche i valori di immobili per i quali, al momento della data di presentazione della domanda di partecipazione non risulti ancora completata la fase di costruzione, sebbene destinati alla realizzazione di un'iniziativa assimilabile a quella in questione rispetto alla quale si è già perfezionato il relativo contratto di finanziamento.

C) Ai fini del requisito di cui al paragrafo 2.2.3. d) del Documento descrittivo di gara, tra le iniziative di punta possono ricomprendersi anche le iniziative in corso, così come previsto per il requisito di cui al paragrafo 2.2.3.c)?

D) Si chiede di precisare se, qualora determinate iniziative siano state svolte come associazioni temporanee di imprese, ai fini dell'adempimento ai requisiti, la società che ha avuto il ruolo di Mandataria Capogruppo, possa spendere il 100% del requisito maturato o la sola quota di effettiva partecipazione all'ATI?

#### **RISPOSTA N. 28)**



- A) Si conferma.
- B) Si conferma.
- C) Si conferma.
- D) Si potrà utilizzare la sola quota di effettiva esecuzione delle attività svolte nell'ambito dell'ATI.

**QUESITO N. 29)**

La lex specialis [al punto III 1.2 lett. c) del Bando di Gara e al punto 2.2.2 lett. c) del Documento Descrittivo] richiede il possesso del seguente requisito di capacità economica e finanziaria: *“avere, alla data di presentazione della Domanda di partecipazione, un ammontare complessivo degli asset immobiliari (propri o under management) non inferiore a Euro 750.000.000,00= (settecentocinquantamiloni/00)”*. Posto che la documentazione di gara non precisa il significato della locuzione *“under management”*, si chiede:

A) di confermare che qualora il concorrente sia una società di gestione di fondi immobiliari (investment manager), per valore degli asset immobiliari *“under management”* possa intendersi la somma del valore di tutti gli immobili sottostanti ai vari fondi gestiti da tale società;

B) di chiarire, in caso contrario, quali siano le modalità di calcolo dell'*“ammontare complessivo degli asset immobiliari under management”*.

**RISPOSTA N. 29)**

Si conferma l'affermazione sub A), nel caso di S.G.R.

**QUESITO N. 30)**

La lex specialis [al punto III 1.2 lett. a) del Bando di Gara e al punto 2.2.2 lett. a) del Documento Descrittivo] richiede il possesso del seguente requisito di capacità economica e finanziaria: *“avere [...] un fatturato minimo annuo realizzato nell'esecuzione di servizi analoghi a quelli oggetto della Fase 1) di cui al precedente punto II.1.4) (elaborazione masterplan, progetti immobiliari su vasta scala o progetti di riqualificazione urbana di vasta scala) pari ad almeno 2.000.000,00= (duemilioni/00)”*. Posto che la documentazione di gara non precisa la tipologia di attività svolta su *“progetti immobiliari su vasta scala o progetti di riqualificazione urbana di vasta scala”*, si chiede:

A) di confermare che possano essere considerati *“servizi analoghi a quelli oggetto della Fase 1) di cui al punto II.1.4)”* lettere da b) a g) del Bando di Gara, le attività di consulenza



svolte da una società di servizi (cd. "development manager") per conto del soggetto titolare dei diritti di superficie e/o proprietario dell'area oggetto di sviluppo immobiliare;

B) di confermare, in ogni caso, che tale fatturato possa essere stato realizzato interamente mediante lo svolgimento anche di uno solo dei servizi oggetto della Fase 1) di cui al punto II.1.4) del Bando di Gara.

**RISPOSTA N. 30)**

A) Si conferma, a condizione che l'attività di consulenza sia stata prestata per l'elaborazione diretta di masterplan, di progetti immobiliari su vasta scala o di progetti di riqualificazione urbana di vasta scala e non per l'attività di mero coordinamento o supervisione di quest o comunque di attività a questi meramente strumentali.

B) Si conferma.

**QUESITO N. 31)**

La lex specialis [al punto III 1.3 lett. b) del Bando di Gara e al punto 2.2.3 lett. b) del Documento Descrittivo] richiede il possesso del seguente requisito di capacità tecnica: "avere eseguito [...], o avere in corso di esecuzione, almeno due servizi ciascuno dei quali di valore non inferiore ad Euro 1.500.000,00= (unmilione cinquecentomila/00)"IVA esclusa, aventi ad oggetto servizi analoghi a quelli oggetto della Fase 1) di cui al precedente punto II.1.4), ivi includendo attività di i) advisory per l'individuazione di modelli gestionali per la realizzazione e gestione di interventi di sviluppo, anche attraverso forme di partenariato pubblico-privato, ii) consulenza gestionale ed economico-finanziaria in fase di definizione di progetti o programmi di sviluppo immobiliare". In proposito si chiede di confermare che, in caso di raggruppamento temporaneo di imprese:

A) tali servizi di punta possano riguardare anche solo una delle tipologie di servizi sopra richiamati, considerando pertanto interamente soddisfatto il requisito in entrambe le seguenti ipotesi:

a) svolgimento da parte di almeno un membro del raggruppamento di n.2 servizi di pianificazione urbanistica di valore superiore alla soglia indicata;

b) svolgimento da parte di almeno un membro del raggruppamento di n.2 servizi di "advisory per l'individuazione di modelli gestionali per la realizzazione e gestione di interventi di sviluppo" di valore superiore alla soglia indicata;

B) di chiarire, in caso contrario, quali siano le tipologie di servizi che il raggruppamento dovrà necessariamente aver svolto ai fini del soddisfacimento del citato requisito.



### **RISPOSTA N. 31)**

Non si conferma. Il requisito tecnico in oggetto deve comprendere, con riferimento alla fase 1), contratti che singolarmente o cumulativamente, abbiano ad oggetto servizi analoghi sia ai servizi di cui al punto II.1.4, i) del Bando, sia ai servizi di cui al punto II.1.4., ii)/iii) del Bando, fermo restando in ogni caso che il membro del raggruppamento che possiede il requisito sia indicato come esecutore delle attività oggetto della fase 1). Ciò anche a precisazione del riscontro al quesito n. 2) pubblicato sul sito internet di Arexpo S.p.A. in data 20 gennaio 2017.

### **QUESITO N. 32)**

La lex specialis [al punto III 1.3 lett. c) del Bando di Gara e al punto 2.2.3 lett. c) del Documento Descrittivo] richiede il possesso del seguente requisito di capacità tecnica: "avere eseguito, negli ultimi cinque anni solari antecedenti la data di presentazione della Domanda di partecipazione, o avere in corso di esecuzione, iniziative di sviluppo e gestione relative ad una SLP (Superficie Lorda di Pavimento) complessiva non inferiore a n. 400.000 (quattrocentomila) mq, aventi ad oggetto le attività di cui alla Fase 2), precedente punto II.1.4)". In proposito, considerato che le iniziative di sviluppo e gestione di aree includono le attività di progettazione, costruzione e gestione, si chiede di confermare che, ai fini del soddisfacimento del requisito, possano essere considerate tutte le seguenti porzioni di area (=SLP) che, pur facendo parte della medesima iniziativa, alla data di presentazione della domanda di partecipazione si trovino in una delle seguenti condizioni:

- a) aree per le quali sia stata eseguita, o sia in corso di esecuzione, la sola fase di progettazione;
- b) aree per le quali sia stata eseguita, o sia in corso di esecuzione, la fase di costruzione.

### **RISPOSTA N. 32)**

L'iniziativa concorre a soddisfare il requisito di partecipazione in esame qualora abbia ad oggetto lo sviluppo e la gestione di SLP, ancorché l'esecuzione abbia riguardato, allo stato, la sola progettazione e/o anche la sola costruzione.

### **QUESITO N. 33)**

La lex specialis [al punto III 1.3 lett. d) del Bando di Gara e al punto 2.2.3 lett. d) del Documento Descrittivo] richiede il possesso del seguente requisito di capacità tecnica: "avere eseguito negli ultimi dieci anni solari antecedenti la data di presentazione della





Domanda di partecipazione, almeno un'iniziativa avente ad oggetto attività di cui alla precedente lettera c) riferito a una SLP (Superficie Lorda di Pavimento) non inferiore a n. 200.000 (duecentomila) mq(c.d. "iniziativa di punta)"). In proposito, considerato, come sopra detto, che le iniziative di sviluppo e gestione di aree includono le attività di progettazione, costruzione e gestione, si chiede di confermare che, ai fini del soddisfacimento del requisito, possano essere considerate tutte le seguenti porzioni di area (=SLP) che, pur facendo parte della medesima iniziativa ancora in corso, alla data di presentazione della domanda di partecipazione si trovino in una delle seguenti condizioni:

- a) aree per le quali sia stata eseguita la sola fase di progettazione;
- b) aree per le quali sia stata eseguita anche la fase di costruzione.

**RISPOSTA N. 33)**

L'iniziativa concorre a soddisfare il requisito di partecipazione in esame qualora abbia ad oggetto, ad un tempo, lo sviluppo e la gestione di SLP, ancorché l'esecuzione riguardi, allo stato, la conclusione della fase di sviluppo dell'iniziativa, e pertanto sia terminata la fase di costruzione.

**QUESITO N. 34)**

La lex specialis [al punto III 1.2 lett. ii) del Bando di Gara] prevede che il possesso del requisito di capacità economica e finanziaria di cui al al punto III 1.2 lett. b) del Bando di Gara debba "essere posseduto da ciascuna impresa aggregata/associata". Si chiede pertanto conferma che il citato requisito (Attivo Corrente/Passivo Corrente maggiore o uguale a 1) non debba essere necessariamente posseduto anche dalle imprese ausiliarie che prestino ad una delle imprese concorrenti i requisiti di capacità economica e finanziaria di cui al punto III 1.2 lett. a) o c) del Bando di Gara tramite l'istituto dell'avvalimento di cui all'art. 89 del D.lgs. n. 50/2016.

**RISPOSTA N. 34)**

Si conferma.

**QUESITO N. 35)**

Con riferimento alla parte II lett. A del DGUE ("Informazioni sull'operatore economico"), pag. 2, si prega di confermare che nel caso in cui l'operatore economico sia una società di gestione del risparmio (SGR), nella sezione del DGUE dove si richiede: "Se pertinente: l'operatore economico è iscritto in un elenco ufficiale di imprenditori, fornitori, o prestatori



di servizi o possiede una certificazione rilasciata da organismi accreditati, ai sensi dell'articolo 90 del Codice occorre barrare la casella [SI] e indicare alla successiva lett. a) che l'operatore è una società di gestione del risparmio regolamentata ai sensi del D.lgs n. 58 del 24 febbraio 1998 (TUF) e ss.mm.ii. iscritta all'albo delle SGR nella sezione dedicata ai gestori di FIA "sopra soglia" insieme alla denominazione del relativo Albo e numero di iscrizione".

**RISPOSTA N. 35)**

Si conferma, fermo restando che ai fini della presente procedura la predetta iscrizione non è richiesta quale requisito di partecipazione alla gara.

**QUESITO N.36)**

Si chiede di confermare che, nell'ipotesi in cui un procuratore speciale del RTI concorrente sia una persona giuridica " che tra l'altro partecipa al RTI del concorrente medesimo " lo stesso non debba rilasciare la dichiarazione di cui all'allegato 4 del documento descrittivo.

**RISPOSTA N.36)**

Si conferma.

**QUESITO N.37)**

Si chiede di confermare, ai fini della strutturazione di un raggruppamento di tipo verticale, che le prestazioni di servizi ritenute principali anche in termini economici nella gara in oggetto sono quelle afferenti lo sviluppo e la realizzazione degli immobili da parte della società di costruzione.

**RISPOSTA N.37)**

Si precisa che le prestazioni principali, anche in termini economici, sono quelle inerenti lo sviluppo, la realizzazione e la gestione degli spazi in concessione.

**QUESITO N.38)**

In ragione del fatto che l'art. 6 del documento descrittivo (pag. 30) recita che "i concorrenti pre-qualificati ed invitati quali R.T.I., ferma restando la immodificabilità dell'impresa mandataria (capogruppo), possono modificare la propria compagine soggettiva presentando offerta con uno o più operatori economici mandanti in possesso dei requisiti minimi prescritti dal Bando di gara in aggiunta/sostituzione degli operatori economici mandanti pre-qualificati, sempre che la modifica non risulti preordinata a sopperire ad una



carezza intervenuta medio tempore o esistente ab origine". Si chiede, in aggiunta, di confermare che, successivamente alla prequalifica e all'invito, qualora una delle mandanti si ritiri dal costituendo RTI e il raggruppamento non riesca a sostituire, in tempo per presentare l'offerta, la mandante che si è ritirata, il raggruppamento non sia obbligato a presentare l'offerta;

**RISPOSTA N.38)**

In ogni ipotesi in cui un candidato, in forma singola o aggregata/associata, è destinatario della Lettera di invito a presentare offerta, non sussiste alcun obbligo a presentare offerta.

**QUESITO N.39)**

Si prega di confermare che, in caso di costituendo RTI, la domanda di partecipazione dovrà essere unica e, pertanto, resa in unico documento sottoscritto da ciascun legale rappresentante di ciascuna impresa raggruppanda e che alla stessa dovranno essere allegate copia fotostatica non autenticata di un documento di identità di ciascun sottoscrittore e altrettanti DGUE quante sono le imprese del raggruppamento.

**RISPOSTA N.39)**

In caso di costituendo R.T.I. la domanda di partecipazione potrà essere, in via alternativa, unica e pertanto resa in un unico documento sottoscritto dal legale rappresentante di ciascuna impresa raggruppanda, ovvero essere resa in via autonoma da ciascun impresa raggruppanda, purché le domande presentate dalle varie imprese raggruppande abbiano un contenuto corrispondente.

**QUESITO N.40)**

Si prega di confermare che non esiste nella presente procedura di gara un numero di riferimento attribuito al fascicolo dall'amministrazione aggiudicatrice o ente aggiudicatore. In caso contrario, si prega di indicare quale sia.

**QUESITO N.40)**

Si conferma.

**QUESITO N.41)**

Si prega di confermare che non esiste nella presente procedura di gara alcun CUP. In caso contrario, si prega di indicare quale sia.

**QUESITO N.41)**



Si conferma.

**QUESITO N.42)**

Si prega di confermare che nella sezione B "informazioni sui rappresentanti dell'operatore economico", pagina 4 del DGUE, non è necessario indicare i legali rappresentanti e procuratori cessati, né i membri del Collegio Sindacale e dell'Organismo di Vigilanza.

**QUESITO N.42)**

Si conferma, fermo restando che le informazioni richieste nel DGUE, Parte III, lettera A, attengono anche ai predetti soggetti, ai sensi di quanto previsto all'art. 83, comma 3, del D.Lgs. n. 50/2016.

**QUESITO N.43)**

Si chiede di confermare che la quota di partecipazione del raggruppamento indicata a pagina 2 punto 1a) e b) della domanda di partecipazione possa essere considerata in questa fase indicativa stante la mancanza di informazioni relative alla fase 2) che verranno fornite in sede di lettera di invito e possa essere meglio precisata in sede di offerta.

**QUESITO N.43)**

Le eventuali successive modifiche alla quota di partecipazione al raggruppamento dovranno essere effettuate nel rispetto delle regole stabilite per il possesso dei requisiti di partecipazione alla gara.

**QUESITO N.44)**

Si prega di confermare che nell'ipotesi in cui una delle imprese mandanti del costituendo RTI sia una società di gestione del risparmio che interviene in qualità di gestore di un fondo da istituire, sia possibile individuare l'investitore che sottoscriverà quote del Fondo, dotando lo stesso delle risorse finanziarie necessarie, in una fase successiva alla presentazione della domanda di partecipazione per la prequalifica e comunque entro la data di presentazione dell'offerta.

**QUESITO N.44)**

Si conferma.

**QUESITO N.45)**



Si chiede di confermare che in caso di costituendo RTI, ciascun soggetto partecipante al raggruppamento debba presentare un DGUE autonoma da inserire nel plico unico in allegato alla domanda di partecipazione e pertanto nell'ambito della parte IV criteri di selezione pag. 11 ciascun soggetto debba indicare esclusivamente i propri requisiti di capacità economico e finanziaria e tecnico-professionali e non anche i requisiti degli altri soggetti del raggruppamento, che saranno indicati separatamente nei rispettivi DGUE.

**QUESITO N.45)**

Si conferma.

**Quesito 46)**

La lex specialis [al punto III 1.3 lett. c) e d) del Bando di Gara e al punto 2.2.3 lett. c) e d) del Documento Descrittivo] fa riferimento al valore di "SLP (*Superficie Lorda di Pavimento complessiva*)".

Posto che tale definizione non trova precisa corrispondenza con gli standard internazionali di misurazione delle aree oggetto di iniziative immobiliari, si chiede:

- 1) di confermare che tale valore corrisponda alla superficie lorda di pavimento di tutti gli edifici oggetto dell'iniziativa, inclusi di spazi tecnici ed al netto delle sole aree non confinate (es. porticati, logge, balconi, ecc.);
- 2) di chiarire, in caso contrario, quali siano le modalità di calcolo a cui fare riferimento per il calcolo della SLP, ovvero di indicare il riferimento normativo univoco sulla base del quale effettuare tale calcolo.

**Risposta 46)**

Si conferma. Peraltro, la predetta corrispondenza di SLP vale ai soli fini della verifica del possesso dei requisiti di partecipazione.

**Quesito 47)**

In riferimento al punto III 1.3 lett. c) e d) del Bando di Gara e al punto 2.2.3 lett. c) e d) del Documento Descrittivo, si richiede conferma che – ai fini del soddisfacimento di tali requisiti di capacità tecnica – sia possibile considerare interamente il valore della SLP di una data iniziativa di sviluppo immobiliare, qualora questa si sia conclusa all'interno dell'arco temporale indicato da ciascun requisito (ultimi 5 o 10 anni solari antecedenti la data di presentazione della Domanda di partecipazione) e abbia avuto inizio prima di tale arco temporale.

**Risposta 47)**

Premesso che le iniziative utili a soddisfare i requisiti di cui al punto III.1.3), lettere c) e d) del Bando di gara devono riguardare sia lo sviluppo sia la gestione immobiliare, queste devono essere state eseguite almeno nel periodo di riferimento richiesto, ciò anche se hanno avuto inizio di esecuzione prima di tale periodo.

**Quesito 48)**

In riferimento alla facoltà di ricorrere all'istituto dell'avvalimento, di cui al punto 2.3 del Documento Descrittivo, si chiede conferma che sia consentito ai concorrenti di avvalersi di una società ausiliaria avente sede legale in un paese Extra UE (in particolare in "omissis"). Si chiede altresì di confermare che tali soggetti con sede in paese Extra UE possano partecipare come concorrenti singoli.

**Risposta 48)**

Per gli operatori economici di paesi extra Unione Europea vale quanto stabilito all'art. 49 del D.Lgs. n. 50/2016; in ogni caso, la partecipazione di operatori economici di paesi extra Unione Europea è consentita alle medesime condizioni stabilite per gli operatori economici residenti, sempre che il paese terzo sia firmatario dell'accordo sugli appalti pubblici (AAP) o firmatario di accordi bilaterali siglati con l'Unione Europea o con l'Italia che consentano la partecipazione ad appalti pubblici a condizioni di reciprocità.

**Quesito 49)**

In riferimento alla facoltà di ricorrere all'istituto dell'avvalimento, di cui al punto 2.3 del Documento Descrittivo, si chiede conferma che sia consentito ricorrere a tale istituto anche relativamente al requisito di cui al punto III 1.3 lett. a) del Bando di Gara e al punto 2.2.3 lett. a) del Documento Descrittivo, nonché al requisito di cui al punto III. 1.2 lett. b) del Bando di Gara e al punto 2.2.2 lettera b) del Documento Descrittivo.

**Risposta 49)**

Si conferma.

**Quesito 50)**

Con riferimento ai requisiti di cui al punto III.1.3) Capacità tecnica, lett. c) e d) del Bando di gara in oggetto si prega di chiarire la natura delle iniziative da prendere in considerazione ai fini del raggiungimento dei valori di SLP previsti.



Si chiede inoltre di specificare se le iniziative di sviluppo immobiliare siano considerate nel bando in alternativa alle iniziative di gestione. Con la conseguenza quindi che i richiamati requisiti di cui alle lett. c) e d) del punto III.1.3) del Bando possano essere anche soddisfatti dai concorrenti con iniziative di sola gestione di assets immobiliari.

**Risposta 50)**

Le iniziative utili a soddisfare i requisiti di cui al punto III.1.3). lettere c) e d) del Bando di gara devono riguardare sia lo sviluppo sia la gestione immobiliare; pertanto:

- per il requisito di cui al punto III.1.3). lettera c) del Bando di gara, può essere vantata una singola iniziativa avente ad oggetto solo una delle due attività, ad esempio gestione immobiliare, purché sia contestualmente vantata anche un'altra iniziativa che abbia ad oggetto l'esecuzione dell'altra tipologia di attività, nell'esempio lo sviluppo immobiliare;
- per il requisito di cui al punto III.1.3). lettera d) del Bando di gara, l'iniziativa utile a soddisfare il predetto requisito deve avere ad oggetto sia le attività di sviluppo immobiliare, sia quelle di gestione immobiliare.

**Quesito 51)**

L'attività di gestione di fondi immobiliari condotta da una società di gestione del risparmio iscritta all'albo di cui all'art. 35 TUF, è considerata "inerente l'oggetto dell'appalto" ai fini del requisito sub III.1.1)(a)? La Domanda, pertanto, può essere presentata da una società di gestione del risparmio?

**Risposta 51)**

Si conferma, si confronti altresì la risposta al quesito n. 35.

**Quesito 52)**

In relazione alla partecipazione di una società di gestione del risparmio, il requisito sub III.1.2)(a) può essere soddisfatto con riguardo al totale delle commissioni di gestione maturate da parte della SGR nell'attività di gestione di fondi immobiliari?

**Risposta 52)**

Si conferma, purché le commissioni abbiano remunerato servizi ricompresi nella Fase 1) di cui al punto II).1.4) del Bando o servizi a questi analoghi e non solo attività di mero coordinamento o supervisione di questi.



**Quesito 53)**

In relazione alla partecipazione di una società di gestione del risparmio, il requisito sub III.1.2)(c) può essere soddisfatto con riguardo al totale degli immobili detenuti dai fondi in gestione?

**Risposta 53)**

Si conferma, con riferimento alle S.G.R.

**Quesito 54)**

Il requisito sub III.1.3)(a) può essere soddisfatto mediante avalimento della certificazione ISO 9001 posseduta da società con la quale si collabori ai fini dell'appalto (es. società di servizi affiliata a società di gestione del risparmio) e, in caso affermativo, ai fini dell'avalimento è sufficiente il subappalto a favore dell'impresa ausiliaria di attività di supervisione e controllo qualità?

**Risposta 54)**

Si conferma che, ai fini della partecipazione alla procedura e, quindi, per la soddisfazione dei requisiti richiesti, ivi incluso il requisito di cui al punto III.1.3), lettera a) del Bando di gara, è ammesso il ricorso all'istituto dell'avalimento nel rispetto di quanto stabilito nel Documento descrittivo.

Il subappalto, che non sostituisce l'avalimento, è consentito nei soli limiti di legge e secondo quanto precisato nella *lex specialis*.

**Quesito 55)**

La procedura di certificazione ISO può essere in corso alla data di presentazione della Domanda?

**Risposta 55)**

No, tutti i requisiti richiesti per la partecipazione alla procedura devono essere posseduti al momento della presentazione della Domanda di partecipazione e mantenuti per tutto il periodo della procedura medesima.

**Quesito 56)**

In relazione alla partecipazione di una società di gestione del risparmio, il requisito sub III.1.3)(b) può essere soddisfatto: (a) dal punto di vista qualitativo, con la promozione e gestione di fondi immobiliari che abbiano condotto attività di sviluppo immobiliare; e (b)





dal punto di vista quantitativo, con riguardo alle commissioni di gestione maturate da parte della SGR nell'attività di gestione di detti fondi immobiliari di sviluppo?

**Risposta 56)**

Con riferimento alla lett. sub a): si conferma, purchè la SGR abbia svolto direttamente i servizi di cui al punto III).1.3), lettera b) del Bando di gara e non già solo attività di mero coordinamento o supervisione di questi.

Con riferimento alla lett. sub b): si conferma, per la parte delle commissioni che remunerino servizi ricompresi nella Fase 1) di cui al punto II).1.4) del Bando o servizi a questi analoghi e non solo attività di mero coordinamento o supervisione di questi.

**Quesito 57)**

In relazione alla partecipazione di una società di gestione del risparmio, il requisito sub III.1.3)(c) può essere soddisfatto: (a) dal punto di vista qualitativo, con la promozione e gestione di fondi immobiliari che abbiano condotto attività di sviluppo immobiliare; e (b) dal punto di vista quantitativo, con riguardo alla superficie lorda sviluppata complessivamente nell'ambito di detti fondi immobiliari?

**Risposta 57)**

Si conferma che l'attività di gestione indicata nella predetta lettere (a) rientra tra le attività "di sviluppo e gestione relative ad una SLP" ai fini della soddisfazione del requisito di cui al punto III.1.3), lettera c) del Bando di gara; dal punto di vista quantitativo, il requisito è soddisfatto con riferimento alle SLP oggetto di sviluppo e gestione immobiliare.

**Quesito 58)**

Il requisito sub III.1.3)(c), così come quello sub III.1.3)(d), può essere valutato avendo riferimento alla superficie lorda sviluppata, senza avere riferimento allo specifico concetto di "SLP", che potrebbe variare a seconda delle diverse regolamentazioni locali e delle specifiche esigenze di progetto?

**Risposta 58)**

Con riferimento alla procedura in oggetto, il riferimento alle SLP si intende alla "Superficie Lorda di Pavimento"; peraltro, si veda quanto precisato in risposta al quesito n. 46).

**Quesito 59)**



In relazione alla partecipazione di una società di gestione del risparmio, il requisito sub III.1.3)(d) può essere soddisfatto: (a) dal punto di vista qualitativo, con la promozione e gestione di fondi immobiliari che abbiano condotto attività di sviluppo immobiliare; e (b) dal punto di vista quantitativo, con riguardo alla superficie lorda sviluppata nell'ambito di un progetto di sviluppo immobiliare realizzato in modo coordinato anche da più fondi in gestione?

**Risposta 59)**

Con riferimento alla lett. sub a): si conferma, purchè l'attività della SGR riguardi la gestione di fondi immobiliari che abbiano condotto attività di sviluppo e gestione immobiliare.

Con riferimento alla lett. sub b): si conferma, purchè si faccia riferimento ad un'unica iniziativa sia di sviluppo e sia di gestione immobiliare, anche ricadente in più ambiti di intervento, purchè territorialmente e funzionalmente correlati.

**Quesito 60)**

Un operatore economico che presenti la Domanda in autonomia e che posseda specializzazione in relazione ad alcune componenti soltanto dei servizi richiesti (es. gestione immobiliare ma non progettazione), può riservarsi di aggregarsi successivamente (prima della presentazione dell'offerta) con operatori che integrino le sue competenze (sempre a condizione che si tratti di operatori che non siano già prequalificati e invitati, individualmente o in altro RTI, come indicato nel disciplinare di gara)?

**Risposta 60)**

No. Sono ammessi a partecipare alla presente procedura l'operatore economico singolo o gli operatori economici riuniti in aggregazione/associazione che soddisfino tutti i requisiti richiesti per la partecipazione alla procedura di cui al punto III.1) del Bando di gara. Successivamente alla presentazione della Domanda di partecipazione e sino all'offerta, si applicano le ipotesi di modifiche soggettive consentite dalla normativa vigente e previste nella Lettera di invito.

Milano, 10 febbraio 2017

Il Responsabile Unico del Procedimento

Dott. Marco Carabelli