



CIG.

FENICE: 797468235C

MEGAS: 79746877E4

IL DIRETTORE GENERALE

N. 136/2019 di Rep. ✓

- VISTO lo Statuto della Fondazione;
- VISTA la delibera del Consiglio di Amministrazione n. 105 del 19 novembre 2015;
- VISTI gli artt. 1, 3, 31, comma 10, 32 comma 8, 36, comma 2, lett. a), 101 e 216 del D. Lgs. 50 del 18 aprile 2016;
- VISTA la legge n. 55 del 14 giugno 2019;
- VISTA la Memoria congiunta del Servizio Bilancio e del Servizio Patrimonio Immobiliare, prot. n. ENA19 0000097771 del 03/07/2019;
- CONSIDERATO che la Fondazione è titolare del 50,14% delle quote in circolazione del Fondo immobiliare Fenice, il cui valore iscritto nel bilancio della Fondazione al 31.12.2018 è pari ad € 70 milioni rispetto ad un valore complessivo netto al 30 giugno 2018 pari ad € 85 milioni, attualmente gestito da Dea Capital RE SGR S.p.A e del 97,567% delle quote in circolazione del Fondo immobiliare Megas, il cui valore iscritto nel bilancio della Fondazione al 31.12.2018 è pari ad € 333,4 milioni rispetto ad un valore complessivo netto al 30 giugno 2018 pari ad € 377,2 milioni, attualmente gestito da Prelios SGR S.p.A;
- PRESO ATTO che ad esito delle operazioni di *due diligence* condotte dai gestori sui rispettivi fondi, Dea Capital ha provveduto a convocare in data 1 luglio 2019 l'Assemblea dei Partecipanti del Fondo Fenice per il giorno 18 luglio 2019, Prelios, in data 28 giugno 2019, ha condiviso con il Presidente del Comitato Consultivo del Fondo MEGAS (Vice Presidente Persiani) la data per una riunione del comitato del Fondo fissata per il giorno 24 luglio 2019;
- CONSIDERATO che per quanto attiene al Fondo Fenice, al terzo punto all'ordine del giorno dell'assemblea del prossimo 18 luglio, è indicato "*Esigenze finanziarie del Fondo: disponibilità a nuove sottoscrizioni di quote Deliberazioni inerenti e conseguenti*". Al riguardo, la SGR ha rappresentato che in detta occasione verrà chiesto a ciascun quotista di manifestare la propria disponibilità non vincolante a effettuare un'immissione di liquidità anticipando che tale immissione potrebbe avvenire attraverso la sottoscrizione di quote di classe speciale da emettersi nell'ambito di un nuovo periodo di sottoscrizione, dotate di diritti economici peggiori rispetto a quelli riconosciuti alle quote già emesse;
- CONSIDERATO altresì che per quanto attiene al Fondo Megas il gestore Prelios SGR riporta, tra le varie, la notizia che in data 4 giugno 2019 la SGR ha ricevuto un'offerta di acquisto condizionata da parte di Hines Italy RE S.r.l. relativamente alla Galleria Alberto Sordi ed alle partecipazioni nelle società Immobiliare Piazza Colonna S.r.l. e Immobiliare Colonna '92 S.r.l.

B

Il cui valore di mercato è pari al 43% del valore di mercato dell'intero portafoglio immobiliare del Fondo Megas;

- POSTO CHE la valutazione dell'impatto economico che le operazioni prospettate dai gestori avrebbero sul rendimento degli investimenti nei fondi immobiliari detenuti dalla Fondazione andranno ad incidere sull'interesse collettivo degli iscritti e dei beneficiari delle prestazioni pensionistiche erogate dalla Fondazione, al fine di mantenere gli obiettivi di stabilità nel lungo periodo dell'erogazione di tali prestazioni, come imposto dalla normativa vigente;
- CONSIDERATO che per a) il valore degli investimenti della Fondazione nei suddetti Fondi (complessivi € 403,4 milioni), (b) la complessità delle tematiche sottoposte all'attenzione degli Organi dei Fondi, (c) le criticità che caratterizzano il Fondo Fenice, (d) la complessità nella determinazione degli effetti derivanti dalle scelte strategiche proposte per entrambi i Fondi, gli Uffici ritengono di dover procedere all'acquisizione di un'analisi - a supporto dell'Istruttoria interna che gli stessi Uffici sottoporranno all'attenzione del Consiglio di Amministrazione della Fondazione nella seduta del prossimo 17 luglio - da parte di un consulente specializzato che comprenda (a) una valutazione complessiva aggiornata dei profili di rischio dell'investimento della Fondazione nel Fondo (b) l'individuazione e quantificazione dei potenziali rischi, opportunità, costi e benefici dei due scenari e (c) un giudizio da parte del consulente su quella che ragionevolmente potrebbe rappresentare la scelta migliore per massimizzare gli interessi della Fondazione.;
- CONSIDERATO che, ricorrendo i presupposti previsti dall'art. 36 comma 2 lett a) è stato, richiesto agli operatori economici Mangusta Risk LTD, Rationis Srl e Deloitte Srl, la formulazione della migliore offerta in relazione ad ognuno degli incarichi professionali necessari per le analisi da condurre per il fondo Fenice e per il fondo Megas;
- PRESO ATTO che sulla base delle offerte economiche ricevute risulta che in relazione all'assistenza per il Fondo Fenice, l'offerta di Mangusta Risk è risultata la migliore (euro 7.000,00 oltre IVA per complessivi Euro 8.540,00), mentre per il fondo Megas l'offerta di Rationis è risultata la migliore (euro 12.500 oltre IVA per complessivi Euro 15.250);
- TENUTO CONTO che in ragione degli interessi pubblicistici coinvolti e della ristrettezza dei tempi a disposizione, gli Uffici ritengono che ricorrano i presupposti normativi di cui all'art.32 comma 8 del d. lgs. 50/2016, che consentono l'affidamento del servizio in via di urgenza sotto riserva di legge laddove *"la mancata esecuzione immediata della prestazione dedotta nella gara determinerebbe un grave danno all'interesse pubblico che è destinata a soddisfare"*;
- PRESO ATTO che la spesa complessiva, pari ad euro 19.500 oltre IVA per un totale di euro 23.790,00 non è stata prevista nel piano degli approvvigionamenti ma trova capienza sul conto U41000099 del budget 2019;

#### **DETERMINA**

Di autorizzare la spesa di euro 19.500,00 - oltre Iva al 22% corrispondente a euro 4.290 - per un ammontare complessivo di euro 23.790,00, per l'affidamento dei servizi di consulenza professionale utile alla valutazione del rischio degli scenari alternativi proposti dai gestori dei

fondi Fenice e Megas, a supporto dell'istruttoria interna condotta dagli Uffici della Fondazione, agli operatori economici di seguito specificati:

1. MangustaRisk Ltd con sede in Londra 32 Sackville Street Mayfair Codice Fiscale: 13465971003 e Partita IVA: 13465971003 per Euro 7.000,00, oltre IVA al 22% (Euro 1.540,00) per **complessivi Euro 8.540,00** per il Fondo Fenice;
2. Rationis SrL con sede in Milano Via Sasseti 32 20124 C.F. e P. Iva:10134320968 per Euro 12.500,00 oltre IVA al 22% (Euro 2.750,00) per **complessivi Euro 15.250,00** per il Fondo MEGAS.

L'importo di euro 23.790,00 dovrà essere imputato al conto co.ge. n. 41000099 del budget economico 2019.

Il Responsabile del Procedimento, ai sensi e per gli effetti dell'art. 31, comma 10, del D.Lgs. 50/2016, è il funzionario Marco Di Fiore.

Il Direttore dell'esecuzione del contratto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 101 del richiamato D. Lgs. n. 50/2016, è il dipendente del Servizio Patrimonio Immobiliare, Raffaele Pellecchia.

IL DIRIGENTE SERVIZIO BILANCIO  
Carolina Farina



IL DIRETTORE GENERALE  
Carlo Bravi



PRENOTAZIONE FONDI  
DD19000134

data 10/7/19 CO.GE. 061/99  
fornitore 20001733  
20002467