



ROMA

07/11/2019



ENA1900001434011

CIG.

8098341268**IL DIRETTORE GENERALE**n. 187/2019 di Rep.

- VISTO lo Statuto della Fondazione;
- VISTA la Delibera del Consiglio di Amministrazione n. 105/2015 di Rep. del 19 novembre 2015;
- VISTO il D. Lgs. 50/2016 e s.m.i.;
- VISTA la memoria congiunta del Servizio Bilancio - Ufficio gare beni e servizi e del Servizio Patrimonio Immobiliare, prot. ENA190000139540I del 30 ottobre 2019;
- CONSIDERATO che la Fondazione è titolare del 97,567% delle quote in circolazione di MEGAS, Fondo immobiliare (FIA di diritto italiano) gestito da Prelios SGR e che il valore di carico del Fondo nel bilancio della Fondazione è pari a circa € 333,4 milioni contro un valore da ultimo NAV della relazione di gestione disponibile di € 336,7 milioni;
- CONSIDERATO che in data 10 ottobre 2019 Prelios SGR ha trasmesso al membri del comitato consultivo del Fondo, organo i cui membri sono interamente designati dalla Fondazione, la documentazione a supporto per la discussione dell'aggiornamento del piano economico e finanziario del Fondo;
- CONSIDERATO che il Regolamento di detto Fondo prevede che tale organo è chiamato ad esprimere, in via preventiva, il proprio motivato parere, obbligatorio e vincolante con riferimento, tra le varie, all'approvazione del Business Plan, nonché delle modifiche e degli aggiornamenti dello stesso;
- CONSIDERATO che il business plan del Fondo prevede la vendita dell'asset di maggior pregio del portafoglio italiano di tale Fondo (di seguito "l'asset di pregio") ad esito di una procedura competitiva promossa dal gestore stesso prevedendo una apprezzabile plusvalenza e che il valore di mercato lordo al 30.06.2019 dell'asset di pregio è pari ad € 213 milioni circa, pari al 43% dell'intero portafoglio immobiliare italiano lordo;
- TENUTO CONTO della valenza strategica dell'immobile in riferimento al patrimonio immobiliare del Fondo, e dunque dell'intero investimento effettuato, l'operazione verrà portata all'attenzione del Consiglio di Amministrazione della Fondazione;
- CONSIDERATO che il Servizio Patrimonio Immobiliare ha manifestato la necessità di avvalersi di un'assistenza professionale finalizzata alla valutazione complessiva dei profili di rischio di un'operazione riflessa nel business plan redatto da Prelios;
- CONSIDERATO che l'attività di assistenza richiesta è volta a supportare l'istruttoria che gli Uffici della Fondazione sottoporranno all'esame del Consiglio di Amministrazione per le conseguenti deliberazioni per la miglior tutela degli interessi della Fondazione in relazione al suddetto investimento;
- CONSIDERATO che a supporto dell'istruttoria che gli Uffici predisporranno affinché il Consiglio di Amministrazione possa assumere le conseguenti

fr

determinazioni, la Fondazione necessita di una analisi da parte di un consulente specializzato che comprenda:

- a. una valutazione complessiva aggiornata dei profili di rischio-rendimento dell'investimento della Fondazione innanzi all'ipotesi di cessione, e dunque dell'impatto dell'eventuale cessione dell'asset di pregio sull'intero investimento in termini di strategia, scopo, politica di investimento e frazionamento del rischio;
- b. l'individuazione e quantificazione di un range di valori all'interno del quale l'eventuale offerta sia da ritenere, in termini ragionevoli, congrua per la Fondazione tenuto conto del i. trade-off rischio-rendimento dell'investimento stand-alone e ii. degli obiettivi della Fondazione (AAS e ALM);
- c. un giudizio da parte del consulente su quella che ragionevolmente potrebbe rappresentare la scelta migliore sulla restante parte del portafoglio del Fondo per massimizzare gli interessi della Fondazione, atteso che l'eventuale cessione dell'asset di pregio incide, di fatto, sul profilo rischio-rendimento e sulla redditività attesa dell'intero investimento;

CONSIDERATO che è inoltre richiesta la disponibilità da parte dell'operatore ad illustrare la relazione al Consiglio di Amministrazione della Fondazione;

PRESO ATTO che in data 21 ottobre u.s., il Servizio Patrimonio Immobiliare ha avviato, ai sensi dell'art. 36, comma 2, lett. a) del D. Lgs. 50/2016 e s.m.i., una procedura per l'affidamento diretto, previa consultazione di tre operatori specializzati finalizzata alla formulazione della migliore offerta per l'attività in esame da far pervenire entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 23 ottobre 2019;

PRESO ATTO che gli operatori invitati a formulare la propria migliore offerta sono stati: CBRE S.p.A., LAZARD e MANGUSTA RISK LTD;

PRESO ATTO che il compenso richiesto da MANGUSTA RISK LTD per tale attività è pari a € 18.000 più IVA di legge;

PRESO ATTO che il compenso richiesto da _____ per tale attività è _____ più IVA di legge;

PRESO ATTO che quanto a _____ per lo svolgimento dell'incarico, l'operatore ha indicato una serie di casistiche che, dal loro punto di vista, sarebbero similari all'attività richiesta dal Servizio riportando che per le stesse "hanno previsto un compenso generalmente compreso tra € 75.000 e € 150.000" precisando che *"Per poter fornire un'offerta economica formale e puntuale in relazione all'assistenza professionale specifica richiesta nella Vostra comunicazione, necessiteremmo di avere evidenza del FIA e della SGR in oggetto, in modo tale da poter (i) svolgere le procedure interne di conflict check - per verificare che non vi sia un conflitto attuale o potenziale di ruolo all'interno degli uffici Lazard - e (ii) assoggettare la proposta ai nostri processi di approvazione - che includeranno anche valutazioni complessive di opportunità commerciale. Siamo chiaramente disponibili, qualora sia necessario, a firmare un accordo di confidenzialità, in modo da poter ricevere i dettagli di cui sopra e procedere alla predisposizione della nostra miglior offerta commerciale"*.

PRESO ATTO in data 28 ottobre 2019 è stata richiesta la quotazione del servizio di consulenza in esame a _____ società di comprovata esperienza a livello internazionale e in possesso di un elevato out-standing

professionale e che entro la scadenza dei termine di ricevimento dell'offerta stabilita alle ore 12:00 del 29 ottobre u.s. non è pervenuta alcuna proposta dall'operatore che ha informalmente motivato la mancata quotazione per la ristrettezza del tempo messo a disposizione;

- CONSIDERATO** che i prezzi quotati dagli operatori e appaiono eccessivi in relazione all'attività richiesta, tenendo conto che tali concorrenti operano tra le varie anche sul mercato delle valutazioni immobiliari e che la Galleria Colonna è comunque un immobile storico di nota conoscenza in Italia, anche tenendo conto che i dati prodromici alla valutazione sono facilmente reperibili e, il più delle volte già presenti nelle perizie ufficiali dell'esperto indipendente, di conseguenza l'offerta economica di Mangusta Risk Ltd, anche per l'esperienza maturata sul patrimonio della Fondazione risulta congrua nel prezzo;
- TENUTO CONTO** altresì, dell'urgente necessità di avere un parere terzo, in vista del Consiglio di Amministrazione programmato per il prossimo 20 novembre, che avrà all'ordine del giorno la discussione riguardante le valutazioni di cui si tratta, il Servizio richiedente propone, quindi, l'affidamento a Mangusta Risk Ltd;
- CONSIDERATO** che l'importo complessivo per l'affidamento dell'incarico di consulenza di cui sopra è pari a euro 18.000,00 - oltre Iva al 22% per euro 3.960,00 - per un ammontare complessivo pari ad euro 21.960,00 e dovrà essere imputato sul conto co.ge. n. 41000099 del budget relativo al Bilancio di Previsione dell'anno 2019;

DETERMINA

- di autorizzare l'affidamento, ai sensi e per gli effetti dell'art. 36, comma 2, lett. a), del D.lgs. 50/2016 e s.m.i., alla società **Mangusta Risk Ltd** con sede legale in Gran Bretagna - Londra, Royalty House Sackville Street 32 e filiale in Roma, Via Atanasio Kircher, n. 7 - 00197 - P.I.: 13465971003 - per l'incarico di consulenza per la valutazione complessiva dei profili di rischio dell'operazione di vendita dell'immobile illustrata in premessa e indicata nel business plan relativo al Fondo Megas predisposto da Prelios SGR, per un importo di spesa pari a euro 18.000,00 - oltre Iva al 22% per euro 3.960,00 - per un ammontare complessivo pari ad euro 21.960,00, imputando il relativo importo sul conto co.ge n. 41000099 del budget relativo al Bilancio di Previsione dell'anno 2019;
- di nominare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 31, comma 10, del D. Lgs. 50/2016 e s.m.i., in qualità di Responsabile del Procedimento, il Quadro del Servizio Bilancio - Ufficio gare e contratti, Marco Di Fiore;
- di nominare, quale Direttore dell'esecuzione dei contratti, ai sensi e per gli effetti dell'art. 101 del richiamato D. Lgs. n. 50/2016 e s.m.i., il Dipendente del Servizio Patrimonio Immobiliare, Raffaele Pellecchia.

IL DIRIGENTE SERVIZIO BILANCIO

Carolina Farina

IL DIRETTORE GENERALE
PRENOTAZIONE

DDT n. 20001733

data 7/11/19 CO.GE. 06/19

fornitore 20001733