

C16: 936533461A



IL DIRETTORE GENERALE

n. 140 /2022 di Rep

- VISTO lo Statuto della Fondazione;
- VISTE le delibere del Consiglio di Amministrazione n. 105 del 19 novembre 2015 e n. 10 del 20 gennaio 2021;
- VISTO l'art. 31 comma 10 e l'art. 36 comma 2, lettera a) del D.lgs. 50/2016 e s.m.i.;
- VISTA la memoria congiunta del Servizio Bilancio - Ufficio gare e contratti e del Servizio Patrimonio Immobiliare ENA220000187439I dell' 11.07.2022 con la quale si rappresenta che, con relazione illustrativa prot. ENA220000136365 del 24.05.2022, il Servizio Patrimonio Immobiliare ha manifestato l'esigenza di individuare un operatore economico cui assegnare un incarico che fornisca un servizio di assistenza legale e fiscale nella definizione delle possibili modalità di valorizzazione di portafogli di proprietà diretta della Fondazione o di partecipazioni totalitarie in Fondi di Investimento Alternativo di tipo Immobiliare;
- PRESO ATTO che la Fondazione detiene investimenti immobiliari, sia direttamente che tramite partecipazioni in Fondi di Investimento Alternativo o "FIA" immobiliari, per un valore di carico al 31.12.2021 pari ad Euro 2,2 miliardi (contro un NAV di Euro 2,5 miliardi) e che all'interno di tale portafoglio vi sono FIA, in particolare i Fondi ad apporto Enasarco Uno (gestito da Prelios SGR), Enasarco Due (gestito da BNP SGR) e Rho Plus (gestito da DeA Capital SGR) e da altri investimenti di natura immobiliare (es. patrimonio diretto) per un valore di oltre Euro 1,5 miliardi e che nonostante le iniziative intraprese nel corso degli anni - riassumibili in innalzamento del livello di monitoraggio, ristrutturazioni e modifiche regolamentari, introduzione di nuovi sistemi commissionali, etc - la Fondazione continua a registrare performance insoddisfacenti in relazione al patrimonio immobiliare detenuto tramite i Fondi ad apporto (-1,7%) e direttamente (1%);
- PRESO ATTO che occorre intervenire in maniera incisiva mediante soluzioni strategiche innovative che portino ad un nuovo progetto in grado di ristrutturare radicalmente il portafoglio immobiliare e che, ad oggi, il percorso preliminare ipotizzato è il seguente:
- individuare a) un primario operatore del settore, che abbia un'approfondita conoscenza del mercato a livello globale e locale, specializzato in servizi di consulenza strategica in ambito immobiliare; b) un secondo advisor che fornisca un'assistenza in ambito legale e fiscale nel percorso di valorizzazione del patrimonio;
 - ottenere da tali advisor, a valle della fase di analisi del portafoglio immobiliare della Fondazione, una strategia "su misura" in funzione delle necessità della Fondazione, anche in ambito Asset Allocation Strategica e Tattica;
 - sottoporre alla valutazione e deliberazione del Consiglio di Amministrazione il progetto strategico, da implementare tramite il supporto degli advisor, per ristrutturare l'attuale portafoglio immobiliare e crearne uno "ex novo" in grado di garantire un rendimento compatibile con la natura previdenziale della Fondazione;

Segna

- CONSIDERATO** nell'ambito del processo di valutazione delle possibili soluzioni strategiche innovative finalizzate alla necessaria e doverosa inversione di tendenza delle performance del patrimonio immobiliare, gli Uffici hanno individuato un primo partner specializzato nell'ambito della consulenza immobiliare, ovvero CBRE SpA, che affiancherà la Fondazione nel costruire un "progetto" contenente strategie e modalità di intervento volte a dare una forte e decisa "sterzata" al rendimento del patrimonio con particolare riguardo ai Fondi ad apporto e al patrimonio diretto;
- CONSIDERATO** che in tale contesto il Servizio Patrimonio Immobiliare ha necessità di individuare un secondo partner che fornisca un servizio di assistenza legale e fiscale nella definizione delle possibili modalità di valorizzazione di portafogli di proprietà diretta della Fondazione o di partecipazioni totalitarie in Fondi di Investimento Alternativo di tipo Immobiliare;
- TENUTO CONTO** che il Servizio Patrimonio Immobiliare ha individuato Quorum Studio Legale e Tributario Associato, studio legale e tributario italiano fondato nel 2011 da professionisti che hanno maturato una radicata esperienza in diversi settori del diritto nazionale e internazionale, con un gruppo di oltre 80 professionisti dislocati nelle sedi di Roma e Milano ed operanti in oltre 14 diverse aree di attività, e che offre consulenza ed assistenza qualificata in tutti i settori del diritto e dell'economia (tra cui real estate, bancario e finanziario, consulenza fiscale e diritto tributario) un possibile affidatario del servizio;
- PRESO ATTO** che l'offerta acquisita con prot. ENA220000135796E del 24.05.2022, pari a 25.000,00, oltre iva (fee) ed oneri previdenziali dallo Studio Legale e Tributario Associati Quorum è stata ritenuta congrua in considerazione della delicatezza dell'assistenza che lo studio è chiamato a redigere in relazione all'importanza, alla complessità e degli interessi in gioco del valore, trattandosi di un supporto consulenziale per tematiche legali e fiscali per un portafoglio di oltre Euro 2 miliardi, e che il suddetto importo, inferiore al limite previsto dall'art. 36 comma 2, lett. a), del D.Lgs 50/2016 e s.m.i., consente di procedere con un affidamento diretto, tramite stipula dell'affidamento in formato tradizionale cartaceo, tramite pec, in quanto l'operatore economico non è presente sul portale MEPA;
- PRESO ATTO** che il contratto verrà stipulato e sottoposto alla firma del Presidente dopo i controlli ex art.80 del d.lgs. 50/2016, già avviati dall'Ufficio Gare e Contratti, e dopo l'esito regolare del conflitto di interessi verificato dall'Ufficio Conformità;
- CONSIDERATO** che l'importo dell'affidamento ammonta ad euro 25.000,00 oltre iva ed oneri previdenziali e dovrà essere imputato al conto co.ge. n. 41000099 per l'esercizio 2022;
- VISTA** la nota dell'Ufficio Controllo di Conformità, prot. ENA220000183991I del 08.07.2022, contenente parere positivo per l'affidamento del servizio di cui trattasi;

D E T E R M I N A

- ✓ di autorizzare l'affidamento dell'incarico del servizio di assistenza legale e fiscale nella definizione delle possibili modalità di valorizzazione del Patrimonio immobiliare detenuto dalla Fondazione, a QUORUM Studio Legale e Tributario Associato con sede legale in Via degli Scipioni, 281 - 00192 ROMA C.F./P.IVA 114014211000;



..... n. 140 del 19.07.2022

- ✓ di imputare la spesa di euro 25.000,00 oltre oneri previdenziali della Cassa Avvocati (4%) per euro 1.000,00 ed iva al 22% per euro 5.720,00 per un importo complessivo di euro 31.720,00 al conto co.ge. 41000099 dell'esercizio 2022;
- ✓ di nominare quale Responsabile Unico del Procedimento, ai sensi e per gli effetti dell'art.31, comma 10, del citato d.lgs. n. 50 del 2016 e s.m.i., il funzionario del Servizio Patrimonio Immobiliare, Salvatore Basile.

PRENOTAZIONE FONDI

n. 1220000110.....

.....
data 21/07/22 CO.GE. 001199

fornitore

IL DIRETTORE GENERALE a.i.

Carolina Farina

