



IL DIRETTORE GENERALE

n. 51 /2023 di Rep.

- VISTO lo Statuto della Fondazione;
- VISTO il d.lgs. n. 50 del 2016 e s.m.i.;
- VISTE le delibere del Consiglio di Amministrazione n. 105 del 19.11.2015 e n. 10 del 20.01.2021, recanti i poteri di spesa del Direttore Generale;
- VISTA la vigente procedura di "Autorizzazione e acquisizione beni, servizi e lavori" emanata con l'Ordine di Servizio n. 1/2022;
- VISTA la Relazione Illustrativa del Servizio Patrimonio Immobiliare prot. ENA23_43048I del 09.02.2023, inoltrata in pari data tramite richiesta Syter n. 460, con la quale si rappresenta l'esigenza di ricorrere ad un supporto professionale esterno per la complessa attività di valutazione dei valori delle quote dei Fondi immobiliari Enasarco 1, Enasarco 2 e Rho Plus, posto che, nell'ambito della dotazione organica della Fondazione, l'Amministrazione ha rilevato l'impossibilità, sia sul piano qualitativo che sul piano quantitativo, a reperire internamente il personale competente ad assumere tale incarico,
- VISTA la Memoria congiunta del Servizio Gare e Contratti e del Servizio Patrimonio Immobiliare prot. n. ENA23~~00000~~60952 del 27/02/2023 nella quale si rappresenta che:
- all'esito delle analisi condotte nell'anno 2022 dalla società CBRE, è emerso che per la valorizzazione del patrimonio immobiliare della Fondazione potrebbe essere opportuno effettuare una dismissione graduale, nell'arco di 18-24 mesi, del portafoglio immobiliare;
 - per la cessione di tutte le proprietà immobiliari del Fondo RHO PLUS è stata stimato un potenziale prezzo di euro 209,5 milioni circa rispetto ad un valore al NAV di euro 420 milioni circa, mentre per i Fondi Enasarco 1 ed Enasarco 2, al fine di rendere il portafoglio appetibile per una categoria di investitori istituzionali ben precisi, CBRE ha escluso le unità abusive, le posizioni con una morosità superiore a 2.000,00 euro e le nude proprietà e che tale categoria è stata valutata complessivamente euro 129,9 milioni per il Fondo Enasarco 1 ed euro 160,9 milioni per il Fondo Enasarco 2;
 - tenuto conto dell'esito delle suddette analisi, il Servizio Patrimonio Immobiliare, in considerazione della significatività degli investimenti e degli interessi economici in discussione, ritiene opportuno farsi assistere da un advisor per condurre la seguente attività valutativa: individuare

il valore di mercato più realistico e prudentiale delle quote dei suddetti Fondi immobiliari partecipati dall'Ente, e valutare se sia necessario procedere ad un adeguamento del loro valore iscritto nel bilancio della Fondazione ed eventualmente in quale misura;

- per l'affidamento del suddetto incarico, il Servizio richiedente ha interpellato sia la società CBRE che la società Nomisma S.p.A., entrambe altamente qualificate e referenziate;
- l'Ufficio Gestione Fondi Immobiliari, a cui è destinata l'attività di supporto specialistico in argomento, ha attentamente valutato le proposte dei due advisor ed ha individuato nell'offerta della società Nomisma quella più confacente alle proprie esigenze operative;

CONSIDERATO che il costo complessivo per i servizi di consulenza erogati dalla società Nomisma S.p.A. di Bologna, con sede legale in Strada Maggiore 44, C.F. e P.I. 02243430374, ammonta ad euro 20.000,00 oltre Iva di euro 4.400,00 per complessivi euro 24.400,00, come da offerta n. 19694 del 10.20.2023;

CONSIDERATO che l'importo per l'affidamento dei servizi risulta inferiore ad euro 40.000,00 e si potrà, pertanto, procedere ad un affidamento diretto, ai sensi dell'art. 36, comma 2, lettera a), del d.lgs. 50/2016 e s.m.i.;

CONSIDERATO che, rispetto alla Società Nomisma S.p.A. è stata verificata la regolarità contributiva tramite l'acquisizione del DURC mentre sono in fase di acquisizione le restanti certificazioni circa il possesso dei requisiti generali, ex art. 80 del Codice; è, inoltre, in fase di acquisizione la dichiarazione sulla tracciabilità dei flussi finanziari, di cui all'art. 3 della legge n. 136 del 13.08.2021 e che l'eventuale esito negativo dei controlli sopra indicati avrà efficacia risolutiva del presente affidamento;

PRESO ATTO che la spesa di euro 24.400,00, oneri inclusi, dovrà essere imputata al conto co.ge 41000099 relativo al budget dell'anno 2023;

VISTA la verifica di regolarità eseguita dall'Ufficio Conformità e comunicata con nota prot. ENA23_560981 del 23/02/2023,

DETERMINA

di affidare, ai sensi dell'art. 36, comma 2, lett. a), del d.lgs. 50/2016 e s.m.i., i servizi di assistenza professionale per la valorizzazione prudentiale di talune quote dei Fondi Immobiliari detenuti dalla Fondazione Enasarco (Fondo Enasarco 1, Fondo Enasarco 2 e Fondo Rho Plus), alla società **Nomisma S.p.A.** di Bologna, con sede legale in Strada Maggiore n. 44, C.F. e P. Iva 02243430374, per un importo complessivo di **euro 20.000,00 oltre Iva** di euro 4.400,00 per complessivi euro 24.400,00.

La spesa complessiva di euro 24.400,00 dovrà essere imputata al conto co.ge. 41000099 relativo al budget dell'anno 2023 e verrà corrisposta al fornitore secondo le seguenti modalità:

- euro 10.000,00 oltre Iva, all'accettazione dell'incarico;
- euro 10.000,00 oltre Iva, alla scadenza del contratto.

Di non richiedere la produzione di una cauzione definitiva ai sensi dell'art. 103, comma 11, del d.lgs. 50/2016 e s.m.i., data la specificità dei servizi, la loro durata nonché l'entità dell'importo contrattuale.

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 Unico del Procedimento, della funzionaria del Servizio Gare e Contratti, dott.ssa Silvia Iacovella.

IL DIRETTORE GENERALE

Antonio Buonfiglio



PRENOTAZIONE FONDI
DD23000051

DATA: 6/3/23 C.O.G.E. VHI/99
FONTO: 2022 1110