



OGGETTO: Procedura aperta per la selezione di una Società di Gestione del Risparmio (SGR) per la gestione del Fondo comune di investimento alternativo (FIA) italiano immobiliare di tipo chiuso riservato ad investitori professionali denominato “Fondo immobiliare – Provincia di Roma”.

Si riportano qui di seguito le risposte ai quesiti pervenuti allo scrivente a mezzo e-mail del 23.10.2017 e del 25.10.2017.

QUESITO n.1

Si chiede di confermare che la commissione annuale fissa di gestione della SGR, remunerativa di tutte le attività di gestione del Fondo, sia inclusiva delle spese per i servizi di *property* e *facility management*, ma non delle spese per i servizi di amministrazione, tesoreria e fiscalità, in *outsourcing*;

RISPOSTA

Il Regolamento di gestione del Fondo agli art. 14 (Spese a carico del Fondo), 15 (Spese a carico dell'Apportante e dei singoli Partecipanti), e 16 (Spese a carico della SGR) detta la disciplina in materia di spese.

In particolare l'art.14 comma 5 rubricato “Oneri Accessori e Spese di manutenzione e/o Valorizzazione degli immobili del Fondo” prevede quanto segue:

“Sono a carico del Fondo le spese inerenti la proprietà degli immobili di cui il Fondo è titolare e quelle occorrenti per le relative attività di gestione, manutenzione e/o valorizzazione, al netto degli oneri e delle spese eventualmente rimborsati dagli utilizzatori dei beni immobili.

Di tali spese verrà data opportuna evidenza nell'ambito della relazione annuale di gestione del Fondo.

Le eventuali spese per la gestione in outsourcing delle attività di gestione amministrativa degli immobili del Fondo (property management), eventualmente fatturate e poste a carico del Fondo, saranno pertanto detratte dalle Commissioni della SGR.”

Pertanto potranno essere eventualmente esternalizzate tutte le attività inerenti la gestione degli immobili, rimanendo in carico alla SGR solo le spese relative alla gestione amministrativa.

QUESITO n.2

Si chiede di meglio chiarire l'impegno richiesto alla SGR, contenuto nella domanda di partecipazione alla lettera R), di *“rispettare le norme della contrattazione collettiva riguardanti le clausole sociali nella successione degli appalti, assumendo, pertanto, l'obbligo di prioritario assorbimento e collocazione del personale già alle dipendenze del precedente gestore, con il medesimo livello di inquadramento maturato, per il periodo di durata dell'affidamento”*. In particolare, si chiede di precisare il numero delle risorse in oggetto e il livello di inquadramento dalle stesse maturato;

RISPOSTA

Trattasi di clausola di stile. Nel caso specifico non risulta alcuna unità di personale oggetto di riassorbimento.

QUESITO n.3

Si chiede di chiarire come si concilia l'opzione della stazione appaltante di prolungare l'incarico alla SGR aggiudicataria della procedura per una durata pari alla proroga del Fondo eventualmente deliberata in considerazione dell'interesse alla prosecuzione dell'attività gestionale, con la situazione di periodo di grazia in cui versa attualmente il Fondo.

RISPOSTA

L'eventuale proroga del Fondo, ove ritenuta opportuna dagli Organi di Governo dell'Ente, sarà approvata nei tempi e nei modi previsti dalla vigente normativa.

QUESITO n.4

Quali impatti avrà sul finanziamento in essere la prospettata operazione di cessione della Sede unica che avverrà entro la fine del corrente anno? In particolare, essendo l'immobile ipotecato ci sono previsioni di rimborso del finanziamento conseguenti alla prospettata operazione?

RISPOSTA

Con riferimento all'operazione di compravendita della Sede unica, da perfezionare nei tempi tecnici necessari, si specifica che il pagamento del prezzo della compravendita sarà interamente differito e corrisposto dall'Ente a fine vita Fondo, mediante annullamento di quote del Fondo stesso. L'immobile rimarrà pertanto ipotecato, a garanzia delle banche finanziatrici, fino all'estinzione del finanziamento del Fondo.

QUESITO n.5

In relazione agli immobili siti in Roma Viale di Villa Pamphili 84 e Viale di Villa Pamphili 100, dalla documentazione resa disponibile, risulta che entrambi sono occupati sine-titolo in indennità di occupazione dalla Città Metropolitana di Roma Capitale (già Provincia di Roma) alla luce del Contratto di Locazione transitoria scaduto il 31 dicembre 2015. Ai fini dell'elaborazione del piano finanziario, quale stato occupazionale dobbiamo considerare? In particolare, è prevista la liberazioni degli stessi ovvero la sottoscrizione di un nuovo contratto di locazione? In quest'ultimo caso, a quali condizioni?

RISPOSTA

Come si evince dalla Relazione Semestrale degli Amministratori al 31.12.2016 allegata al bando di gara, gli immobili di Viale di Villa Pamphili 84/100 sono liberi, avendo l'Ente proceduto alla loro riconsegna al Fondo Immobiliare Provincia di Roma alla fine del 2016.

QUESITO n.6

Con riferimento all'azione di risarcimento promossa dalla Città metropolitana di Roma Capitale, come riportato nelle relazioni di gestione rese disponibili, si chiede un aggiornamento in merito alla vicenda e chiarimenti circa la posizione in cui subentrerebbe la nuova SGR in tale ambito.

RISPOSTA

La suddetta informazione è estranea all'oggetto dell'affidamento. La nuova SGR è e rimarrà del tutto estranea al contenzioso in essere con la SGR uscente.

Il Direttore
Dott. Stefano Carta