

## **Nota esplicativa sul processo di aggiudicazione della gara europea indetta dall'Inpgi per la selezione di una Sgr a cui è stato conferito l'incarico di costituire e gestire il Fondo immobiliare denominato "Fondo Inpgi Giovanni Amendola"**

Il contesto economico degli ultimi anni ha evidenziato, anche per i comparti previdenziali italiani, la necessità di perseguire una maggiore liquidabilità del patrimonio, limitando e riducendo gli investimenti che abbiano ridotta (o assente) liquidità e migliorando la dinamicità di gestione del patrimonio, in particolar modo di quello immobiliare. Il tema della liquidabilità, definitivamente consolidato in tutta la letteratura scientifica, rappresenta un punto fondamentale della diversificazione, secondo le norme più volte richiamate dal legislatore, e della buona gestione nell'interesse degli iscritti. Esso prescinde dalle scelte istituzionali che restano, come più avanti specificato, totalmente in capo all'Inpgi.

Anche l'INPGI - come già avvenuto e tuttora sta avvenendo per altri enti previdenziali privatizzati - ha ravvisato la necessità di trasformare il proprio patrimonio immobiliare, in modo da renderlo non solo più liquido e dinamico, ma anche per valorizzarne le grandi potenzialità insite negli asset che lo compongono, attualmente rappresentate in bilancio a costi storici nettamente inferiori ai valori di mercato.

Il Consiglio di amministrazione dell'Istituto, pertanto, con delibera n. 26 del 22.4.2013 ha autorizzato l'indizione di una gara d'appalto per la selezione di una Sgr a cui conferire l'incarico di procedere all'istituzione, costituzione e gestione di un fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso, multi comparto, riservato ad investitori qualificati, denominato "Fondo Inpgi Giovanni Amendola", mediante una procedura aperta di rilevanza comunitaria, nel quale verrà progressivamente conferito il patrimonio immobiliare dell'Istituto

I principali vantaggi dell'operazione possono essere così individuati:

- a) contribuire alla definizione delle strategie di gestione, coerentemente con l'andamento del mercato immobiliare, finalizzate alla massimizzazione del ritorno economico del portafoglio attraverso una gestione dinamica degli asset (Asset management);
- b) possibilità di utilizzare il fondo immobiliare per gli investimenti futuri dell'Istituto, avvalendosi del Know How di Società di gestione del risparmio (Sgr) particolarmente specializzate in operazioni immobiliari, sia di sviluppo che a reddito, e con l'opportunità di ampliare il raggio di azione anche verso i migliori mercati esteri in un'ottica di diversificazione del portafoglio;
- c) far emergere a livello contabile i valori aggiornati di mercato del patrimonio immobiliare che, come noto, per i vincoli della normativa civilistica in materia di bilancio, non possono che essere esposti al costo storico, notevolmente inferiore a quello di mercato (696 milioni contro oltre 1.200 milioni, valori e stime al 31/12/2012), il che inciderebbe in maniera estremamente positiva sul bilancio tecnico attuariale soggetto a periodica approvazione dei Ministeri vigilanti;
- d) recupero in misura rilevante dell'IVA sia sugli acquisti di nuovi immobili che sulle prestazioni di lavori e servizi, in quanto per l'Istituto l'IVA (attualmente al 22% per gli acquisti e per i lavori relativi a immobili ad uso diverso dal residenziale e al 10% per i lavori relativi ad immobili ad uso residenziale) è un costo vivo e quindi non recuperabile;
- e) deduzione di tutti i costi di produzione prima di definire l'utile della gestione;
- f) possibilità di reimpiegare la parte di utili non distribuita, esente da tassazione, in ulteriori operazioni di investimento, con un evidente effetto moltiplicatore di ricchezza ulteriormente amplificato dalla possibilità di sfruttare la cosiddetta leva finanziaria.

La costituzione del fondo immobiliare è stata strutturata in modo tale da assicurare in capo all'INPGI le fondamentali prerogative che attengono alle decisioni più importanti relative alla gestione del patrimonio esistente conferito nel Fondo, nonché quelle relative ai nuovi investimenti. Infatti, grazie ai presidi di governance previsti nel regolamento di gestione del Fondo, sono riconosciuti a INPGI i più ampi poteri di controllo, consentiti dalla normativa vigente a verifica dell'operato della Sgr, quali il diritto di sostituire la Sgr, il diritto di dare pareri preventivi e vincolanti sulle operazioni in conflitto di interessi, sul business plan del Fondo e sulle sue modifiche rilevanti.

A tale scopo, la costituzione del Fondo è stata concepita in modo tale da garantire:

- a) il coinvolgimento di una Società di Gestione del Risparmio, individuata tramite una gara europea ai sensi del codice degli appalti pubblici, con conseguente istituzione da parte di detta Sgr di un Fondo immobiliare chiuso, anche multicomparto, dedicato ad INPGI e/o eventualmente anche ad investitori qualificati necessariamente, in base al Regolamento del Fondo, di gradimento dell'INPGI; infatti, nell'elaborazione del suddetto Regolamento di gestione del Fondo sono stati inseriti patti e presidi di *governance* che non consentono l'ingresso di altri investitori nelle quote del Fondo, se non previo consenso espresso da parte di INPGI;
- b) l'apporto del portafoglio immobiliare individuato dal Consiglio di Amministrazione di INPGI, a fronte dell'emissione da parte del Fondo stesso di quote sottoscritte per intero dall'INPGI, ad un valore che riflette il valore di mercato all'uopo stimato da esperti indipendenti nominati dal Fondo medesimo al netto dell'eventuale indebitamento finanziario su di esso gravante;
- c) l'obbligo contrattuale per la Sgr di affidare in *outsourcing* ad INPGI la gestione amministrativa e tecnica del patrimonio immobiliare conferito nel Fondo (c.d. *property e facility management*), senza pregiudizio per i poteri di controllo e di intervento spettanti alla stessa Sgr secondo la normativa e gli standard dettati da Banca d'Italia, che è l'organo di vigilanza sulle società di gestione del risparmio e la gestione dei fondi comuni di investimento. In tale modo INPGI apporterà il proprio know-how, permettendo così l'ulteriore valorizzazione delle professionalità esistenti e degli attuali processi lavorativi; più in particolare, nell'affidare ad INPGI tale attività di gestione amministrativa e tecnica, è stato previsto per contratto con la Sgr che INPGI eserciterà la propria funzione, avvalendosi, come sotto meglio specificato, del proprio personale del Servizio Immobiliare ed Appalti già oggi dedicato alla cura del patrimonio immobiliare dell'Istituto. Nello svolgimento dei servizi ci si potrà avvalere sia degli organi che delle procedure previste dallo Statuto INPGI e dal Regolamento di Amministrazione nel modo più ampio consentito dalla normativa vigente a verifica dell'operato della Sgr;
- d) per l'effetto, la conservazione dello status quo lavorativo del personale INPGI, mantenendo invariata la titolarità del rapporto di lavoro e le relative condizioni contrattuali in essere con il personale che si occupa - sotto il profilo tecnico ed amministrativo - della gestione del patrimonio immobiliare dell'Istituto.

L'INPGI, pertanto, è rimasto titolare dell'attività di cd. *Property management*, consistente nella gestione amministrativa relativa ai rapporti contrattuali con i locatari, agli aspetti contabili e fiscali e al recupero delle morosità pregresse, nonché quella di cd. *Facility management*, consistente nella gestione dei servizi tecnici di manutenzione dei fabbricati, nella fornitura di beni e servizi relativi alla stessa e nell'affidamento dei lavori necessari per la conservazione degli immobili.

Per quanto riguarda la locazione dei cespiti, già in sede di gara, si è fatto presente che: 1) per le nuove locazioni con il Regolamento del Fondo sono previsti presidi per dare rilevanza alle funzioni istituzionalmente previste dallo Statuto tra le quali rientra anche quella di favorire l'accesso alla casa di abitazione da parte dei giornalisti propri iscritti, sia pure nel rispetto dei valori locativi di mercato; 2) attualmente, per i rinnovi contrattuali, INPGI si avvale degli accordi territoriali integrativi con i Sindacati Inquilini e che ogni eventuale diversa futura decisione al riguardo potrà avvenire solo con il consenso di INPGI, così da continuare a perseguire anche quelle politiche sociali che

pure caratterizzano la destinazione del patrimonio immobiliare dell'Istituto. Così come del tutto invariata resterà, nelle funzioni e nella composizione, la Commissione Alloggi e Affitto immobili.

Per quanto attiene, invece, all'affidamento dei lavori, servizi e forniture relative al patrimonio immobiliare INPGI conferito nel Fondo, gli standard imposti dalla Banca d'Italia alle società di gestione del risparmio prevedono l'applicazione di procedure competitive per la scelta dei fornitori di beni e servizi ai fondi comuni di investimento. Pertanto, in questo quadro e nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente a verifica dell'operato della Sgr, gli Uffici del Servizio Immobiliare ed Appalti dell'INPGI, svolgendo gli incarichi di *property* e *facility management*, potranno adottare procedure di massima trasparenza, economicità e concorrenzialità, con l'intervento in funzione consultiva della Commissione Appalti, fermo restando che, poiché il Fondo ha natura privata non sarà più necessario rispettare il Codice dei Contratti pubblici, con notevole risparmio di tempi e costi.

Infine, per le decisioni inerenti ai nuovi investimenti e/o a future dismissioni, da effettuarsi da parte del Fondo, il Regolamento prevede che INPGI dovrà esprimere necessariamente il proprio parere nei confronti della Sgr, attraverso il cd. Comitato tecnico consultivo, composto esclusivamente da membri nominati da INPGI medesimo. La volontà dell'INPGI in merito a tali operazioni continuerà ad essere espressa dagli organi statutari competenti (Consiglio di Amministrazione previo parere della Commissione Acquisti e Dismissioni).

Il Regolamento del Fondo prevede, inoltre, come per legge, organi quali l'Assemblea dei sottoscrittori ed il Comitato tecnico consultivo, composti esclusivamente da membri di nomina INPGI, ai quali verranno riconosciuti i più ampi poteri di controllo consentiti dalla normativa vigente a verifica dell'operato della Sgr.

In merito al rapporto con la Sgr, nel Regolamento del Fondo è prevista la facoltà dell'INPGI di revocare l'incarico alla Sgr e di nominarne un'altra, in tutti i casi che l'Istituto riterrà opportuni; ciò rappresenta, in realtà, la misura più efficace attraverso la quale esercitare la funzione sostanziale di controllo dell'operato della Sgr.

Va infine, precisato, che è stato previsto che il Fondo abbia una durata minima di dieci anni, prorogabile fino al massimo della durata contemplata dall'attuale normativa in materia, e cioè fino a 50 anni, fermo restando in ogni caso che l'assemblea dei quotisti potrà deliberare in qualunque momento la messa in liquidazione anticipata del Fondo, anche con redistribuzione in natura ai quotisti medesimi del patrimonio del Fondo a quel momento posseduto, se fosse questa ovviamente la modalità di liquidazione decisa dalla stessa assemblea.

#### **Procedura relativa al processo di aggiudicazione.**

In relazione alla gara svolta per la selezione della Sgr, risultando il valore stimato dell'incarico da affidare superiore alle soglie comunitarie stabilite dall'art. 28 del D. Lgs 163/2006, l'individuazione dell'affidatario del servizio è avvenuta mediante la pubblicazione di un bando europeo e l'adozione di una procedura concorsuale aperta ai sensi dell'art. 55 del D.Lgs.163/2006.

La successiva aggiudicazione della gara è avvenuta mediante l'adozione del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 83 del D.LGS163/2006, che tiene in considerazione sia l'offerta economica che quella tecnica.

L'Istituto ha, pertanto, provveduto alla pubblicazione del bando sulla Gazzetta Ufficiale della Comunità europea e sul sito dell'Istituto in data 31.5.2013, unitamente al disciplinare di Gara, allo schema di Regolamento del Fondo, allo schema di Regolamento del Contratto ed allo schema di regolamento del Contratto di Servizi. Il 31 giugno il relativo bando è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, il 5 giugno sul sito dell'Osservatorio del Ministero delle

Infrastrutture e l'11, 12 e 14 giugno rispettivamente sul Messaggero edizione nazionale e Italia oggi edizione nazionale, Il Messaggero cronache di Roma e Milano e Finanza quotidiano locale di Roma.

Con delibera presidenziale n. 237 del 10 luglio 2013, successivamente ratificata dal Consiglio di Amministrazione con atto n. 71 del 18 luglio 2013, è stata nominata ai sensi dell'art. 84 del D.Lgs n. 163/2006 la Commissione giudicatrice, per la valutazione delle offerte tecniche ed economiche presentate dagli operatori economici partecipanti alla gara, composta dal Presidente, Dott.ssa Maria I. Iorio – Responsabile Unico del Procedimento e Direttore Generale dell'INPGI, e dai seguenti Commissari: Dott. Filippo Manuelli – Dirigente del Servizio Amministrazione e Finanza dell'INPGI, Prof. Giuseppe Ciccarone – Preside della Facoltà di Economia e Commercio dell'Università di Roma "La Sapienza";

Nella seduta pubblica del giorno 11 luglio 2013 la suddetta Commissione ha proceduto all'esame della correttezza formale dei seguenti plichi pervenuti integri entro il termine previsto dal bando di gara e all'apertura in ordine alfabetico degli stessi al fine di verificare la documentazione amministrativa contenuta nella busta "A" posta all'interno del plico ed ammettere in caso di positivo riscontro gli operatori economici alle successive fasi di gara:

1. AEDES BPM REAL ESTATE SGR SPA / POLIS FONDI SGR SPA (RTI in costituendo);
2. BENI STABILI SGR SPA;
3. BNP PARIBAS SGR SPA;
4. EST CAPITAL SGR/CORDEA SAVILLIS SGR (RTI in costituendo);
5. FABRICA IMMOBILIARE SGR SPA;
6. HINES ITALIA SGR SPA;
7. IDEA FIMIT SGR SPA;
8. INVESTIRE IMMOBILIARE SGR SPA / POLARIS REAL ESTATE SGR SPA (RTI in costituendo);
9. PRELIOS SGR SPA;
10. SORGENTE SGR SPA;
11. TORRE SGR SPA;

I suddetti operatori economici hanno presentato la documentazione amministrativa richiesta nel bando di gara.

La Commissione nella medesima seduta ha provveduto, ai sensi dell'art. 48, comma 1, del D.Lgs n. 163/2006, al sorteggio di due operatori economici da sottoporre alla verifica del possesso dei requisiti di capacità economico-finanziaria e di capacità tecnico-organizzativa dichiarati dagli stessi in sede di gara.

Gli operatori economici sorteggiati, Investire Immobiliare Sgr Spa/Polaris Real Estate Sgr Spa (RTI in costituendo) e Beni Stabili Sgr Spa, ai sensi dell'art. 48, comma 1, del D.Lgs n. 163/2006 hanno prodotto, entro il termine previsto di 10 giorni, la documentazione utile a comprovare il possesso dei requisiti di capacità economico-finanziaria e di capacità tecnico-organizzativa, autocertificati in sede di gara.

In data 23 luglio 2013 si è tenuta la seconda riunione in seduta pubblica della Commissione per l'apertura della busta "B" e la verifica della correttezza formale delle offerte tecniche presentate ed ivi contenute e sulla base della documentazione prodotta ed esaminata sono stati ammessi alla successiva fase di gara tutti gli operatori economici partecipanti sopra elencati.

La Commissione, in successive n. 12 sedute riservate dal 23 luglio 2013 al 24 settembre 2013, ha esaminato e valutato le offerte tecniche, privilegiando le priorità di interesse per l'Istituto e mostrando particolare attenzione all'aspetto sociale e solidaristico oltre che ambientale ed energetico nella gestione del patrimonio immobiliare. Successivamente, nella seduta pubblica del 4 ottobre 2013 ha proceduto all'apertura in ordine alfabetico delle offerte economiche presentate e

contenute nella busta "C", previa lettura della seguente graduatoria e dei rispettivi punteggi attribuiti alle singole offerte tecniche dalla Commissione stessa:

<b>CANDIDATO</b>	<b>Punti su 70</b>
1. SORGENTE SGR	70,000
2. INVESTIRE IMMOBILIARE SGR - POLARIS RE SGR	65,799
3. AEDES SGR - POLIS FONDI SGR	64,593
4. IDEA FIMIT SGR	60,642
5. BENI STABILI GESTIONI SGR	58,105
6. BNP PARIBAS RE MANAGEMENT SGR	55,651
7. PRELIOS SGR	55,609
8. FABRICA IMMOBILIARE SGR	55,567
9. TORRE SGR	47,332
10. HINES ITALIA SGR	43,714
11. EST CAPITAL SGR - CORDEA SAVILLS SGR	43,506

Esaminate le offerte economiche, i ribassi offerti dagli operatori economici risultano essere stati i seguenti:

### **1. AEDES SGR - POLIS FONDI SGR:**

- Commissione fissa di gestione annua da applicarsi sul Valore delle Attività del Comparto Uno (come definito nell'Allegato 6) apportate da INPGI (importo massimo a base d'asta= 0,5% annuo del Valore delle Attività) – ribasso offerto **35,000%**;
- Commissione variabile periodica di incentivo del Comparto Uno (importo massimo a base d'asta = 20%) – ribasso offerto **75,000%**
- Commissione fissa di gestione annua da applicarsi sul Valore delle Attività del Comparto Due (come definito nell'Allegato 6) apportate da INPGI (importo massimo a base d'asta= 0,8% annuo del Valore delle Attività) – ribasso offerto **75,000%**
- Commissione variabile finale di incentivo del Comparto Due (importo massimo a base d'asta = 20%) – ribasso offerto **100,00%**

### **2. BENI STABILI SGR:**

- Commissione fissa di gestione annua da applicarsi sul Valore delle Attività del Comparto Uno (come definito nell'Allegato 6) apportate da INPGI (importo massimo a base d'asta= 0,5% annuo del Valore delle Attività) – ribasso offerto **72,400%**
- Commissione variabile periodica di incentivo del Comparto Uno (importo massimo a base d'asta = 20%) – ribasso offerto **80,000%**
- Commissione fissa di gestione annua da applicarsi sul Valore delle Attività del Comparto Due (come definito nell'Allegato 6) apportate da INPGI (importo massimo a base d'asta= 0,8% annuo del Valore delle Attività) – ribasso offerto **76,870%**
- Commissione variabile finale di incentivo del Comparto Due (importo massimo a base d'asta = 20%) – ribasso offerto **40,00%**

### **3. BNP PARIBAS SGR SPA:**

- Commissione fissa di gestione annua da applicarsi sul Valore delle Attività del Comparto Uno (come definito nell'Allegato 6) apportate da INPGI (importo massimo a base d'asta= 0,5% annuo del Valore delle Attività) – ribasso offerto **72,000%**
- Commissione variabile periodica di incentivo del Comparto Uno (importo massimo a base d'asta = 20%) – ribasso offerto **100,000%**
- Commissione fissa di gestione annua da applicarsi sul Valore delle Attività del Comparto Due (come definito nell'Allegato 6) apportate da INPGI (importo massimo a base d'asta= 0,8% annuo del Valore delle Attività) – ribasso offerto **61,250%**

- Commissione variabile finale di incentivo del Comparto Due (importo massimo a base d'asta = 20%) – ribasso offerto **100,00%**

#### **4. EST CAPITAL SGR - CORDEA SAVILLS SGR:**

- Commissione fissa di gestione annua da applicarsi sul Valore delle Attività del Comparto Uno (come definito nell'Allegato 6) apportate da INPGI (importo massimo a base d'asta= 0,5% annuo del Valore delle Attività) – ribasso offerto **46,000%**
- Commissione variabile periodica di incentivo del Comparto Uno (importo massimo a base d'asta = 20%) – ribasso offerto **100,000%**
- Commissione fissa di gestione annua da applicarsi sul Valore delle Attività del Comparto Due (come definito nell'Allegato 6) apportate da INPGI (importo massimo a base d'asta= 0,8% annuo del Valore delle Attività) – ribasso offerto **56,250%**
- Commissione variabile finale di incentivo del Comparto Due (importo massimo a base d'asta = 20%) – ribasso offerto **100,00%**

#### **5. FABRICA IMMOBILIARE SGR:**

- Commissione fissa di gestione annua da applicarsi sul Valore delle Attività del Comparto Uno (come definito nell'Allegato 6) apportate da INPGI (importo massimo a base d'asta= 0,5% annuo del Valore delle Attività) – ribasso offerto **54,000%**
- Commissione variabile periodica di incentivo del Comparto Uno (importo massimo a base d'asta = 20%) – ribasso offerto **100,000%**
- Commissione fissa di gestione annua da applicarsi sul Valore delle Attività del Comparto Due (come definito nell'Allegato 6) apportate da INPGI (importo massimo a base d'asta= 0,8% annuo del Valore delle Attività) – ribasso offerto **60,000%**
- Commissione variabile finale di incentivo del Comparto Due (importo massimo a base d'asta = 20%) – ribasso offerto **100,00%**

#### **6. HINES ITALIA SGR:**

- Commissione fissa di gestione annua da applicarsi sul Valore delle Attività del Comparto Uno (come definito nell'Allegato 6) apportate da INPGI (importo massimo a base d'asta= 0,5% annuo del Valore delle Attività) – ribasso offerto **60,000%**
- Commissione variabile periodica di incentivo del Comparto Uno (importo massimo a base d'asta = 20%) – ribasso **50,000%**
- Commissione fissa di gestione annua da applicarsi sul Valore delle Attività del Comparto Due (come definito nell'Allegato 6) apportate da INPGI (importo massimo a base d'asta= 0,8% annuo del Valore delle Attività) – ribasso offerto **68,750%**
- Commissione variabile finale di incentivo del Comparto Due (importo massimo a base d'asta = 20%) – ribasso offerto **50,00%**

#### **7. IDEA FIMIT SGR:**

- Commissione fissa di gestione annua da applicarsi sul Valore delle Attività del Comparto Uno (come definito nell'Allegato 6) apportate da INPGI (importo massimo a base d'asta= 0,5% annuo del Valore delle Attività) – ribasso offerto **50,000%**
- Commissione variabile periodica di incentivo del Comparto Uno (importo massimo a base d'asta = 20%) – ribasso offerto **100,000%**
- Commissione fissa di gestione annua da applicarsi sul Valore delle Attività del Comparto Due (come definito nell'Allegato 6) apportate da INPGI (importo massimo a base d'asta= 0,8% annuo del Valore delle Attività) – ribasso offerto **56,250%**
- Commissione variabile finale di incentivo del Comparto Due (importo massimo a base d'asta = 20%) – ribasso offerto **100,00%**

## **8. INVESTIRE IMMOBILIARE SGR- POLARIS SGR:**

- Commissione fissa di gestione annua da applicarsi sul Valore delle Attività del Comparto Uno (come definito nell'Allegato 6) apportate da INPGI (importo massimo a base d'asta= 0,5% annuo del Valore delle Attività) – ribasso offerto **51,000%**
- Commissione variabile periodica di incentivo del Comparto Uno (importo massimo a base d'asta = 20%) – ribasso offerto **100,000%**
- Commissione fissa di gestione annua da applicarsi sul Valore delle Attività del Comparto Due (come definito nell'Allegato 6) apportate da INPGI (importo massimo a base d'asta= 0,8% annuo del Valore delle Attività) – ribasso offerto **44,375%**
- Commissione variabile finale di incentivo del Comparto Due (importo massimo a base d'asta = 20%) – ribasso offerto **100,00%**

## **9. PRELIOS SGR SPA:**

- Commissione fissa di gestione annua da applicarsi sul Valore delle Attività del Comparto Uno (come definito nell'Allegato 6) apportate da INPGI (importo massimo a base d'asta= 0,5% annuo del Valore delle Attività) – ribasso offerto **60,000%**
- Commissione variabile periodica di incentivo del Comparto Uno (importo massimo a base d'asta = 20%) – ribasso offerto **90,000%**
- Commissione fissa di gestione annua da applicarsi sul Valore delle Attività del Comparto Due (come definito nell'Allegato 6) apportate da INPGI (importo massimo a base d'asta= 0,8% annuo del Valore delle Attività) - ribasso offerto **56,250%**
- Commissione variabile finale di incentivo del Comparto Due (importo massimo a base d'asta = 20%) – ribasso offerto **80,00%**

## **10. SORGENTE SGR SPA:**

- Commissione fissa di gestione annua da applicarsi sul Valore delle Attività del Comparto Uno (come definito nell'Allegato 6) apportate da INPGI (importo massimo a base d'asta= 0,5% annuo del Valore delle Attività) – ribasso offerto **40,500%**
- Commissione variabile periodica di incentivo del Comparto Uno (importo massimo a base d'asta = 20%) – ribasso offerto **40,500%**
- Commissione fissa di gestione annua da applicarsi sul Valore delle Attività del Comparto Due (come definito nell'Allegato 6) apportate da INPGI (importo massimo a base d'asta= 0,8% annuo del Valore delle Attività) – ribasso offerto **40,500%**
- Commissione variabile finale di incentivo del Comparto Due (importo massimo a base d'asta = 20%) – ribasso offerto **40,500%**

## **11. TORRE SGR SPA:**

- Commissione fissa di gestione annua da applicarsi sul Valore delle Attività del Comparto Uno (come definito nell'Allegato 6) apportate da INPGI (importo massimo a base d'asta= 0,5% annuo del Valore delle Attività) – ribasso offerto **54,000%**
- Commissione variabile periodica di incentivo del Comparto Uno (importo massimo a base d'asta = 20%) – ribasso offerto **75,000%**
- Commissione fissa di gestione annua da applicarsi sul Valore delle Attività del Comparto Due (come definito nell'Allegato 6) apportate da INPGI (importo massimo a base d'asta= 0,8% annuo del Valore delle Attività) – ribasso offerto **43,750%**
- Commissione variabile finale di incentivo del Comparto Due (importo massimo a base d'asta = 20%) – ribasso offerto **25,00%**

In base ai fattori di ponderazione indicati nel bando di gara, applicati ai ribassi offerti dagli operatori economici, la graduatoria dell'offerta economica risulta essere stata la seguente:

**CANDIDATO**

**Punti su 30**

1. BNP PARIBAS RE MANAGEMENT SGR	30,00
2. BENI STABILI GESTIONI SGR	27,978
3. FABRICA IMMOBILIARE SGR	26,700
4. PRELIOS SGR	25,857
5. IDEA FIMIT SGR	25,584
6. EST CAPITAL SGR - CORDEA SAVILLS SGR	24,882
7. INVESTIRE IMMOBILIARE SGR - POLARIS RE SGR	24,450
8. AEDES SGR - POLIS FONDI SGR	23,428
9. HINES ITALIA SGR	23,421
10. TORRE SGR	20,139
11. SORGENTE SGR	15,873

La graduatoria finale derivante dalla sommatoria dei punteggi attribuiti alle singole offerte tecniche e alle singole offerte economiche risulta essere stata la seguente:

<b>CANDIDATO</b>	<b>Punteggio finale</b>
1. INVESTIRE IMMOBILIARE SGR - POLARIS RE SGR	90,249
2. AEDES SGR - POLIS FONDI SGR	88,021
3. IDEA FIMIT SGR	86,226
4. BENI STABILI GESTIONI SGR	86,082
5. SORGENTE SGR	85,873
6. BNP PARIBAS RE MANAGEMENT SGR	85,651
7. FABRICA IMMOBILIARE SGR	82,268
8. PRELIOS SGR	81,466
9. EST CAPITAL SGR - CORDEA SAVILLS SGR	68,387
10. TORRE SGR	67,471
11. HINES ITALIA SGR	67,134

Con delibera del Consiglio di Amministrazione n. 80 del 24.10.2013 si è proceduto all'aggiudicazione al Raggruppamento temporaneo d'impresa (RTI) composto da Investire Immobiliare Sgr Spa (società capogruppo mandataria) e Polaris Real Estate Sgr Spa della gara d'appalto per la selezione di una Sgr cui conferire l'incarico di costituire e gestire il Fondo immobiliare denominato "Fondo Inpgi Giovanni Amendola" nel quale verrà progressivamente apportato l'intero patrimonio immobiliare dell'Istituto. L'Istituto in pari data con apposito comunicato pubblicato sul proprio sito ha provveduto a dare tempestiva notizia dell'avvenuta aggiudicazione

A seguito della suddetta aggiudicazione definitiva, in data 9.12.2013 è stato sottoscritto tra Inpgi e Investire Immobiliare Sgr Spa e Polaris Real Estate Sgr Spa il contratto di appalto per l'istituzione, costituzione e gestione del Fondo immobiliare denominato "Fondo Inpgi Giovanni Amendola", che ha previsto la istituzione di due comparti denominati rispettivamente "Comparto uno" da costituirsi entro il 31.12.2013 e "Comparto due" da costituirsi entro 12 mesi dalla sottoscrizione del contratto.

Successivamente la società Polaris Real Estate Sgr, dopo aver istituito il Fondo ed approvato il relativo Regolamento di gestione, ha deliberato e conseguentemente comunicato all'Inpgi l'apertura del primo periodo di sottoscrizione del Comparto Uno.

Il Consiglio di amministrazione con delibera n. 104 del 10.12.2013 ha, pertanto, deliberato di effettuare un primo apporto per un valore complessivo pari ad euro 179.600.000,00, corrispondente a 12 immobili tutti ubicati nel Comune di Roma.