

Repubblica Italiana



Regione Siciliana

FONDO PENSIONI SICILIA

IL DIRETTORE GENERALE

OGGETTO: DECRETO A CONTRARRE PER L'AFFIDAMENTO DI SERVIZI DI VALUTAZIONE TECNICO - ECONOMICA E DI CONSULENZA IMMOBILIARE - ISTRUTTORIA OPERAZIONE DI INVESTIMENTO

VISTO lo Statuto della Regione siciliana;

VISTO il Testo Unico delle leggi sull'ordinamento del Governo e dell'Amministrazione della Regione siciliana, approvato con D.P. Reg. 28 febbraio 1979, n. 70;

VISTO l'art. 15 della legge regionale 14 maggio 2009, n. 6, con il quale è stato istituito il "*Fondo per il pagamento del trattamento di quiescenza e dell'indennità di buonuscita del personale regionale*" denominato più semplicemente "*Fondo Pensioni Sicilia*";

VISTO il decreto del Presidente della Regione Siciliana 23 dicembre 2009, n. 14, con il quale è stato approvato il Regolamento di attuazione dell'articolo 15 della legge regionale 14 maggio 2009, n. 6, nonché il decreto Presidenziale 13 dicembre 2019 n. 22, recante modifiche al Decr. Pres. n. 14/2009, pubblicato sulla G.U.R.S. n. 56 del 13 dicembre 2009, suppl. ordinario n. 1;

VISTO il decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 118, e ss.mm.ii., recante "Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni e degli Enti locali";

VISTO il regolamento di contabilità del Fondo Pensioni Sicilia, approvato con nota prot. n. 25586 del 12 marzo 2021 del Dipartimento regionale della funzione pubblica e del personale;

VISTO il bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2024 ed il triennio 2024-2026 adottato con delibera n. 1 del 09 gennaio 2024 del Commissario Straordinario con i poteri del Presidente e del Consiglio di Amministrazione, ed in via definitiva, con Delibera del Consiglio di Indirizzo e Vigilanza (CIV) n. 1 del 25 gennaio 2024, su parere favorevole del Collegio dei Sindaci;

VISTA la nota prot. n. 11937 del 06 febbraio 2024 con la quale l'Amministrazione vigilante ha approvato il bilancio di previsione per l'esercizio 2024 ed il triennale 2024-2026 del Fondo Pensioni Sicilia;

VISTA la nota prot. n. 96415 del 27 dicembre 2024, con la quale l'Assessorato regionale delle autonomie locali e della funzione pubblica ha autorizzato l'Ente alla gestione provvisoria per l'esercizio finanziario 2025;

VISTO il D.P. n. 525 del 18 ottobre 2024 con il quale è stato ricostituito il Consiglio di Amministrazione del Fondo Pensioni Sicilia, nonché il verbale di insediamento del 28 ottobre 2024;

VISTO il Decreto del Presidente della Regione siciliana n. 84/Serv. 1° S.G. del 10 marzo 2022, con il quale l'avv. Filippo Nasca è stato confermato Direttore del Fondo Pensioni Sicilia;

VISTO l'art. 55 della legge regionale 7 maggio 2015, n. 9, nel quale è stato previsto, in seno all'Assessorato regionale dell'economia, l'istituzione della "*Centrale unica di committenza per l'acquisizione di beni e servizi*", al fine di razionalizzare e ridurre la spesa pubblica regionale;

VISTO il decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36, denominato "*Codice dei contratti pubblici*", ed in particolare l'art. 7, epigrafato "principio di auto organizzazione", ai sensi del quale le pubbliche amministrazioni organizzano autonomamente l'esecuzione di lavori o la prestazione di beni e servizi attraverso l'auto-produzione, l'esternalizzazione e la cooperazione nel rispetto della disciplina del codice e del diritto dell'Unione europea;

CONSIDERATO che l'art. 17, comma 1, del decreto legislativo n. 36/2023, ha previsto che "*Prima dell'avvio delle procedure di affidamento dei contratti pubblici, le stazioni appaltanti, in conformità ai propri ordinamenti, decretano o determinano di contrarre, individuando gli elementi essenziali del contratto e i criteri di selezione degli operatori economici e delle offerte*";

VISTE le procedure disciplinate dall'art. 50, comma 1, lettera b, del Decreto legislativo n. 36/2023 recanti "*affidamento diretto dei servizi e forniture, ivi compresi i servizi di ingegneria e architettura e l'attività di progettazione, di importo inferiore a 143.000 euro, anche senza consultazione di più operatori economici, assicurando che siano scelti soggetti in possesso di documentate esperienze pregresse idonee all'esecuzione delle prestazioni contrattuali, anche individuati tra gli iscritti in elenchi o albi istituiti dalla stazione appaltante*";

APPURATO che l'Allegato I.1 al Decreto Legislativo 36/2023 definisce, all'articolo 3, comma 1, lettera d), l'affidamento diretto come "*l'affidamento del contratto senza una procedura di gara, nel quale, anche nel caso di previo interpello di più operatori economici, la scelta è operata discrezionalmente dalla stazione appaltante o dall'ente concedente, nel rispetto dei criteri qualitativi e quantitativi di cui all'articolo 50, comma 1 lettere a) e b), del codice e dei requisiti generali o speciali previsti dal medesimo codice*";

VISTA la Delibera del del Consiglio di Indirizzo e Vigilanza in gestione commissariale, n. 3 del 08 giugno 2023, con la quale venivano approvati i Criteri generali e il piano pluriennale di investimento e disinvestimento del Fondo Pensioni Sicilia, ai sensi dell'art. 9, comma 2, lett. c), del Decr. Pres. 23 dicembre 2009, n. 14 – per il triennio 2023/2025;

PRESO ATTO che il summenzionato piano prevede al punto 8.4 - investimenti diretti in immobili o fondi immobiliari, richiamando il limite del 20 per cento del patrimonio dell'Ente contenuto nell'adottando decreto ministeriale sugli investimenti degli enti previdenziali;

VISTA la Deliberazione consiliare n. 5 del 29 gennaio 2025 con la quale il Consiglio di Amministrazione ha approvato il Piano Triennale di Investimento 2025-2027 ai sensi dell'art. 8 del D. L. 78/2010, convertito in Legge 122/2010, nel quale è espressamente annoverato, previo svolgimento delle relative istruttorie, l'investimento di che trattasi;

PRESO ATTO che il Dipartimento Regionale delle Finanze e del Credito, con nota prot. dip. 45876 del 10 dicembre 2024, ha proposto al Fondo Pensioni Sicilia di valutare l'opportunità di acquisire l'immobile cielo/terra sito in Palermo, Via Cordova n. 76, di proprietà del Fondo Pensioni CCRVE delle Province Siciliane in amministrazione straordinaria, per un importo pari ad euro 12.500.000,00, evidenziando l'utilità dell'investimento per il personale tutto della Regione Siciliana;

DATO ATTO che questo Fondo Pensioni, con nota prot. n. 36333 del 10 dicembre 2024, ha comunicato al Dipartimento Finanze e Credito che il vigente regolamento d'organizzazione del Fondo medesimo (Decr. Pres. 23 dicembre 2009 e s.m.i.), all'art. 15, epigrafato "conferimento ed impieghi del Fondo", al comma 3 lett. c) consente l'investimento di risorse eccedenti il normale ed ordinario fabbisogno di spesa per pensioni ed altri istituti previdenziali, anche in "in beni immobili da cedere in locazione destinandoli, preferibilmente, a sedi di uffici di enti pubblici o a servizi di istituto del "Fondo" stesso". Ha altresì comunicato il tempestivo avvio dell'istruttoria di rito – fatte salve eventuali direttive dell'Assessorato della Funzione Pubblica, titolare delle funzioni di vigilanza sull'attività del Fondo - richiedendo la trasmissione di tutta la documentazione tecnico/economica già disponibile al riguardo, precisando che la valutazione patrimoniale degli immobili oggetto di eventuale investimento non potrà prescindere dall'indicazione, oltre che del valore patrimoniale intrinseco, anche del grado di redditività e di liquidabilità, come previsto dalla normativa vigente;

VISTA la nota prot. n. 46219 11 dicembre 2024 del Dipartimento Regionale delle Finanze e del Credito e la nota prot. 6467/Gab, dell'11 dicembre 2024 dell'Assessorato Regionale dell'Economia, con cui veniva posta all'attenzione della Giunta di Governo l'informativa in merito al possibile investimento di che trattasi da parte del Fondo Pensione Sicilia.

PRESO ATTO che con deliberazione n. 437 dell'11 dicembre 2024 la Giunta Regionale ha rappresentato il proprio apprezzamento per l'investimento avente ad oggetto l'edificio sito in Palermo, Via Cordova n. 76, e ha incaricato, al contempo, gli uffici competenti a fornire al Fondo, tutta la documentazione tecnico/economica già disponibile al riguardo.

VISTA la nota prot. n. 940 del 14/01/2025 con la quale gli Uffici del Fondo Pensioni hanno richiesto

all'ente proprietario dell'immobile la trasmissione della documentazione in forma riservata;
PRESO ATTO che il Fondo Pensioni non dispone, in organico, di figure professionali in possesso di laurea in ingegneria civile o altrimenti specializzate in materia di valutazioni e due diligence immobiliari;

CONSIDERATO che sussiste la necessità di acquisire un'accurata expertise sulla valutazione tecnico-economia, nonché di garantire al Fondo un'assistenza tecnica immobiliare durante l'eventuale iter di acquisizione dell'immobile, al fine di garantire l'economicità dell'investimento immobiliare;

DATO ATTO che risulta urgente e indifferibile, avvalersi di un servizio esterno di assistenza tecnica professionale con particolare riguardo alle seguenti macro attività:

- 1 Due diligence tecnica;
- 2 valutazione immobiliare;
- 3 consulenza fiscale;
- 4 consulenza strategico-commerciale;

VISTA la mail del 28 gennaio 2025 con cui il Fondo Pensioni Sicilia ha proceduto ad una esplorazione di mercato, preordinata ad un'eventuale affidamento diretto ex art. 50, comma 1, lett. b), d.lgs 36/2023, per il servizio di valutazione tecnico-economica di assistenza immobiliare, per le attività di competenza dell'Area 1 dell'Ente, di cui al precedente punto, richiedendo, nello specifico, alla società Colliers Valuation Italy s.r.l., un progetto di valutazione tecnico - economica sull'eventuale operazione di investimento immobiliare di che trattasi.

DATO ATTO che il Gruppo Colliers Italia, parte del Gruppo Mondiale Colliers, opera nel territorio italiano ed è specializzato nella prestazione dell'intera gamma di servizi immobiliari per la valutazione e due diligence dei singoli asset, portafogli immobiliari, terreni e non-performing loan (NPL); la prestazione di servizi tecnici di due diligence, property e project management; servizi di intermediazione immobiliare per la vendita, la locazione e la consulenza professionale e strategica, il tutto rispettivamente attraverso le società Colliers Valuation Italy s.r.l., Colliers Property Project & Development Italy s.r.l. e Colliers Advisory & Transaction Italy s.r.l., tutte regolarmente abilitate alla prestazione dei servizi indicati. Parte del Gruppo Colliers Italia è anche Colliers Global Investors Italy S.G.R. S.p.A., società di gestione del risparmio che offre servizi di Fund Management, Asset Management e Finance e che ha attualmente in gestione quindici fondi immobiliari per un valore superiore ad euro 4,5 miliardi di euro;

Colliers ha dichiarato di non essere a conoscenza di alcun conflitto di interessi che possa sorgere nell'esecuzione di questo appalto. Con riferimento all'oggetto della presente valutazione, Colliers ha dichiarato che né Colliers né il valutatore hanno un conflitto di interessi nel procedere con la valutazione dell'immobile in oggetto.

PRESO ATTO che l'offerta pervenuta dalla società Colliers Valuation Italy s.r.l., assunta al prot. n. 3335 del 4 febbraio 2025, risulta rispondere, da un punto di vista contenutistico, alle necessità del servizio rappresentato dal Fondo Pensioni nella fase di indagine, mentre dal punto di vista economico, a seguito di interlocuzioni istruttorie, con mail del 7 febbraio 2025 la società Colliers Valuation Italy s.r.l., ha ridotto il corrispettivo richiesto ad Euro 95 mila oltre Iva, per le seguenti attività:

- 1 Due diligence tecnica;
- 2 valutazione immobiliare;
- 3 consulenza fiscale;
- 4 consulenza strategico-commerciale;

stimando un lasso di tempo necessario per la conclusione e la consegna dell'attività sopra descritta di 45 gg. Nel progetto Colliers ha dichiarato che il fine del lavoro, in accordo con la richiesta, è quello di fornire un report esaustivo nell'ambito di un'eventuale operazione di investimento immobiliare del Fondo Pensioni Sicilia. Colliers dichiara che il team di specialisti di Colliers Valuation Italy S.r.l. che ha contribuito a sviluppare la proposta, e che eseguirà l'incarico, è composto da professionisti che operano nel settore immobiliare da anni come esperti di consulenza immobiliare. Colliers Valuation Italy S.r.l. – Regulated by RICS Colliers risulta soggetto autorizzato a fornire valutazioni immobiliari in Italia: Colliers risulta operare secondo la normativa ISO 9001 oltre ad essere membro RICS - Royal Institution of Chartered Surveyors. Colliers dichiara di avere ottenuto la certificazione ISO 9001 per la "Progettazione ed erogazione di Asset Management, Property Management, Valutazione di portafogli immobiliari, Due Diligence, Studi di fattibilità, Analisi del mercato immobiliare", e per la

"Progettazione e Fornitura di consulenza, valutazione e analisi degli investimenti e servizi immobiliari di intermediazione per la vendita e locazione"; Colliers e tutti i membri RICS dichiarano di garantire il rispetto degli standard professionali, tecnici e prestazionali contenuti in RICS Valuation – Standard globali RICS (gennaio 2022); Colliers e tutti i membri RICS dichiarano e garantiscono che tutti i processi e le valutazioni siano pienamente conformi ai requisiti minimi obbligatori contenuti negli RICS Valuation – Standard globali (gennaio 2022).

PRESO ATTO del messaggio di p.e., prot. n. 4266 del 11/02/2025, con il quale l'investment advisor del Fondo ha valutato l'offerta presentata dalla società Colliers Valuation Italy s.r.l. completa nelle diverse fasi e congrua nei costi.

PRESO ATTO che con nota prot. n. 4506 del 12/02/2025 gli uffici hanno informato il Presidente del Fondo Pensioni Sicilia, sullo stato dell'istruttoria, trattandosi di affidamento di un servizio da ritenersi annullare rispetto ad un'operazione di investimento, di competenza dell'organo consiliare;

RITENUTO di autorizzare l'Area 1 "*Affari generali, Personale, Sistemi Informativi*", di questo Ente, ai sensi dell'art. 50 comma 2 lett.b del D.lgs 36/2023 ess.mm.ii. all'esperimento di una procedura di affidamento diretto, attraverso il Mercato Elettronico della Pubblica Amministrazione (Me.Pa), per la fornitura di servizi di assistenza e valutazione tecnico - economica immobiliare nell'ambito dell'investimento avente ad oggetto l'immobile sito in Palermo, Via Cordova, 76.

RILEVATO che le prestazioni di che trattasi non possano rivestire un interesse transfrontaliero certo, secondo quanto previsto dall'articolo 48, comma 2, del Decreto Legislativo 36/2023;

VERIFICATO che l'affidamento *de quo* è di importo superiore ad € 5.000, per cui questo Ente è tenuto a procedere mediante ricorso a Consip-Mepa e/o a soggetti aggregatori centrali di committenza, strumenti telematici di negoziazione esimilari, ecc., ai sensi dell'art. 1 comma 450 della Legge n.296/2006;

RITENUTO di dover nominare, ai sensi dell'art. 15 in qualità di Responsabile Unico di Progetto (RUP), il Dott. Giovanni Di Leo dirigente del Fondo Pensioni Sicilia, titolare della postazione nr. 5, che competenza in materia di investimenti;

RITENUTO che l'oggetto del presente provvedimento sia da ritenersi indifferibile ed urgente, dal momento che il ritardo nelle operazioni di investimento consentite dalla normativa vigente possano pregiudicare gli obiettivi di valorizzazione del patrimonio, determinandosi in caso di ritardo la mancata redditività delle risorse giacenti sui conti di tesoreria dell'ente, e dunque un danno a carico del bilancio ed una compromissione degli obiettivi attuariali;

Per quanto sopra esposto

DECRETA

ART. 1 Per le motivazioni in premessa specificate, che qui si intendono integralmente riportate e trascritte, di autorizzare l'Area 1 "*Affari generali, Personale, Sistemi Informativi*" ai sensi dell'art. 50, comma 1, lettera b, del Decreto legislativo n. 36/2023, all'esperimento urgente di una procedura negoziale, finalizzata, attraverso il Mercato Elettronico della Pubblica Amministrazione (Me.PA.), all'affidamento diretto per la fornitura di servizi di assistenza e valutazione tecnico - economica di natura immobiliare per la verifica della redditività dell'investimento avente ad oggetto l'immobile sito in Palermo, Via Cordova, 76.

ART. 2 Di dare atto che:

- la spesa totale presunta ammonta ad € 95.000,00, IVA esclusa, e pertanto in misura inferiore alla soglia di rilevanza comunitaria;
- la causa del contratto è la fornitura di un servizio contro un corrispettivo;
- il contratto ha la durata di 45 gg, con decorrenza dalla data di stipula del contratto sul Me.Pa, e comunque dalla data del concreto inizio del servizio, e avrà esecuzione nel corrente esercizio finanziario senza possibilità di rinnovo;
- il contratto verrà stipulato mediante modalità telematica sul Me.PA. in gestione Consip spa.

ART. 3 Di nominare, ai sensi dell'art. 15 del decreto legislativo 23 marzo 2023 e ss.mm.ii., n. 36, in qualità di Responsabile Unico del Progetto (RUP), il Dott. Di Leo Giovanni, dirigente in distacco al Fondo Pensioni Sicilia.

ART. 4 Con successivo provvedimento il Dirigente ad interim dell'Area 1 "*Affari generali, Personale, Sistemi Informativi*" del Fondo Pensioni Sicilia, procederà all'impegno di spesa a valeresul capitolo di

bilancio 214611 *“Spese varie ed oneri diversi relativi alla gestione patrimoniale del Fondo”*.

Il presente decreto sarà trasmesso al Responsabile del procedimento di pubblicazione dei contenuti nel sito istituzionale per l'assolvimento dei relativi obblighi stabiliti dall'art. 68, comma 5, della L.R. n. 21/2014, come sostituito dall'art. 98, comma 6, della L.R. n. 9/2015, e dall'art. 23 del D.Lgs 33/2013.

Nella data di apposizione della firma digitale

Il Direttore Generale

Filippo Nasca

Copia di documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e ss.mm.ii. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.