



DECRETO DIRIGENZIALE

G016-2024 - Procedura ad evidenza pubblica per la selezione di una Società di Gestione del Risparmio (SGR), nel cui fondo comune di investimento alternativo immobiliare di tipo chiuso conferire in apporto ovvero anche cedere sotto diversa forma che raggiunga il medesimo risultato il complesso immobiliare “Monna Tessa”, ai fini della sua valorizzazione e riqualificazione a residenza universitaria – DECRETO DI AFFIDAMENTO

Il Dirigente,

RICHIAMATA la delibera del Consiglio di Amministrazione dell’Ateneo del 24 aprile 2024, prot. n. 103233 del 08/05/2024, con la quale veniva autorizzata l’indizione di una procedura ad evidenza pubblica per la selezione di una Società di Gestione del Risparmio (SGR), nel cui fondo conferire l’immobile “Monna Tessa”, a fronte di un controvalore da definirsi, rappresentato da quote del fondo stesso, dietro impegno di quest’ultimo a riqualificare l’immobile e a successivamente affidarlo in gestione ad un operatore specializzato nel campo delle residenze universitarie ovvero anche cedere sotto diversa forma che raggiunga il medesimo risultato, da aggiudicare sulla base del criterio dell’offerta economicamente più vantaggiosa, basata sul miglior rapporto qualità prezzo ai sensi dell’art. 108 del D.Lgs. n. 36/2023, nonchè di prevedere nel bando: che l’O.E. debba garantire nella propria offerta che le quote del Fondo sottoscritte dall’Università tramite il conferimento dell’immobile “Monna Tessa” nel fondo chiuso abbiano diritti economici e amministrativi paritari rispetto a quelli degli altri investitori del Fondo; di indicare, al fine di valutare l’offerta economicamente più vantaggiosa, i seguenti criteri che avranno un peso rispettivamente del 20% (valore economico) e dell’80% (qualità);

RICHIAMATO l’Accordo tra l’Università degli Studi di Firenze e l’Azienda Ospedaliero Universitaria di Careggi, per la dismissione del complesso immobiliare “Monna Tessa” tramite conferimento ad un fondo chiuso gestito da SGR (società di gestione del risparmio), rep. 885/2024 prot. n. 175807 del 25/07/2024 – nel prosieguo anche solo Accordo - con il quale le Parti, ad integrazione dell’accordo di intesa sottoscritto nel settembre 2019 dichiarano di voler procedere alla dismissione del complesso immobiliare



“Monna Tessa”, situato a Firenze nell’area di Careggi ai numeri 16, 16A e 18 di viale Pieraccini, attraverso il conferimento dello stesso ad un fondo immobiliare amministrato da una Società di gestione del Risparmio (SGR), che si assumerà il compito di riqualificare l’immobile ed affidarlo in gestione ad un operatore specializzato nel campo delle residenze universitarie ovvero anche cedere sotto diversa forma che raggiunga il medesimo risultato, da individuarsi con procedura ad evidenza pubblica;

RICHIAMATA la decisione di contrarre rep. n. 1329/2024, prot. n. 177705 del 29/07/2024, pubblicata in Albo ufficiale di Ateneo al rep n. 9683/2024, prot. n. 17717 del 29/07/2024, con cui è stata indetta la procedura di evidenza pubblica per la selezione di una Società di Gestione del Risparmio (SGR), nel cui fondo comune di investimento alternativo immobiliare di tipo chiuso conferire in apporto ovvero anche cedere sotto diversa forma che raggiunga il medesimo risultato il complesso immobiliare “Monna Tessa”, ai fini della sua valorizzazione e riqualificazione a residenza universitaria;

DATO ATTO che l’Avviso di indizione della procedura è stato pubblicato nella Gazzetta ufficiale dell’Unione europea al numero 458739-2024;

DATO ATTO che, alla luce degli obblighi di digitalizzazione ex artt. 19 e ss. del d.lgs. 36/2023 e di utilizzo delle PAD Piattaforme di Approvvigionamento Digitale di cui all’art. 25 del d.lgs. 36/2023, la procedura è stata pubblicata sulla PAD Start Toscana, il 01/08/2024 (ID033366/2024), con termine di presentazione offerte sino alle ore 12:00 del 07/10/2024;

VISTA la nomina a Responsabile del presente procedimento dell’arch. Carmen Carrera, Dirigente dell’Area Gestione e Adeguamento Patrimonio Immobiliare dell’Università degli Studi di Firenze;

VISTO il d.lgs. 31 marzo 2023, n. 36 recante “Codice dei contratti pubblici” e in particolare:

- l’art. 56 co. 1 lett. i), ai sensi del quale, la presente procedura rientra nell’ambito dei cc.dd. “contratti esclusi” dall’applicazione del Codice Appalti (d.lgs. 36/2023), trattandosi di acquisto di strumenti finanziari laddove il corrispettivo è costituito dall’apporto dell’immobile ad un fondo immobiliare, condizionato alla valorizzazione a studentato;

- l'art. 13 co. 2, ai sensi del quale *“le disposizioni del codice non si applicano ai contratti esclusi, ai contratti attivi e ai contratti a titolo gratuito, anche qualora essi offrano opportunità di guadagno economico, anche indiretto”*;

CONSIDERATO che ai sensi della Delibera n. 584 del 19 dicembre 2023 dell'Autorità Nazionale Anticorruzione la presente procedura è esclusa dall'obbligo di contribuzione all'Autorità nazionale anticorruzione e dall'obbligo di acquisizione del CIG;

RITENUTO che, anche nell'ambito dei contratti esclusi, debbano applicarsi i principi di cui alla Parte I e II della Parte I del Codice dei Contratti Pubblici e, in particolare, i principi di risultato, fiducia e accesso al mercato;

DATO ATTO che, alla scadenza del termine di presentazione delle offerte, risultava aver presentato offerta un solo operatore economico, segnatamente: FONDO IGENERATION, gestito da INVESTIRE SGR SPA P.I. 06931761008 sede legale in Roma, 00198 via PO n. 16/A;

RICHIAMATO il provvedimento di nomina della commissione tecnica di valutazione, D.D. rep.1930/2024 prot. n. 266067 del 29/10/2024, composta dai dottori Massimo Benedetti, Francesco Piarulli e Filippo Ravone;

DATO ATTO che, in conformità ai verbali n. 1 del 11/10/2024 e n. 2 del 11/11/2024, che si intendono formalmente approvati, nel rispetto dei termini di scadenza fissati dal Bando di gara:

- ha presentato offerta un solo operatore economico e, segnatamente: : FONDO IGENERATION, gestito da INVESTIRE SGR SPA P.I. 06931761008 sede legale in Roma, 00198 via PO n. 16/A;
- il citato operatore economico è stato ammesso alla fase successiva riguardante l'esame delle offerte;
- il citato concorrente ha riportato il punteggio complessivo di punti 73,55/100, quale risultanza della somma del punteggio per l'offerta tecnica pari a punti 53,55/80 e del punteggio per l'offerta economica pari a punti 20/20, alla luce del rialzo in valuta offerto di Euro 10.010.000,00 rispetto all'importo a base d'asta di Euro 10.000.000,00;

DATO ATTO che l'Azienda Ospedaliera Universitaria di Careggi, con deliberazione del Direttore generale n. 781 dell'11 novembre 2024, prestava il proprio assenso all'adozione,



da parte dell'Università degli Studi di Firenze della deliberazione dell'aggiudicazione secondo le proprie procedure

RICHIAMATO quanto espresso dal Consiglio di Amministrazione nella seduta del 28/11/2024;

DATO ATTO dei chiarimenti resi dall'operatore economico in ordine:

- alle tempistiche e modalità della acquisizione da parte del Fondo iGeneration, gestito da Investire SGR SPA, della proprietà del Complesso Immobiliare “Monna Tessa” e, di contro, tempistiche e modalità di acquisizione da parte della Università degli Studi di Firenze/AOU Careggi (attuali proprietari del Complesso oggetto della Procedura di Gara) delle quote del citato Fondo, così come prospettate in offerta;
- alla documentazione in merito alla Progettazione Preliminare di ristrutturazione, citata nella proposta tecnica, ed elaborata dal Fondo “al fine di approfondire il miglior scenario di valorizzazione del complesso immobiliare (Fabbricato/i, spazi verdi e manufatti secondari)”, in modo tale che l'Università degli Studi di Firenze, sia pure a livello macro e con il livello di dettaglio al momento disponibile, abbia maggiore contezza circa gli interventi di ristrutturazione ipotizzati, con particolare riferimento alle varie tipologie di alloggio, spazi comuni, etc..

DATO ATTO che sono stati istruiti i controlli sul possesso dei generali requisiti di capacità a contrarre dell'operatore economico;

DATO ATTO che la presente procedura non comporta oneri economici a carico dell'Amministrazione;

DATO ATTO che nella presente procedura sono assenti rischi interferenziali e pertanto nessuna somma riguardante la gestione dei suddetti rischi viene riconosciuta all'operatore economico, né è stato predisposto il Documento unico di valutazione dei rischi interferenziali (DUVRI);

DATO ATTO che il contratto sarà stipulato mediante atto pubblico notarile, procedendo alla sottoscrizione dell'atto di apporto ovvero anche cedere sotto diversa forma che raggiunga il medesimo risultato con la SGR aggiudicataria, in conformità alle norme (di legge, di regolamento e adottate dagli organi di vigilanza del credito e del mercato finanziario) e agli usi connessi al tipo contrattuale aggiudicato, nonché del contestuale (e



collegato) modulo di sottoscrizione di quote eventualmente necessario a perfezionare l'acquisto delle stesse.

tutto ciò premesso e ritenuto per quanto descritto in parte narrativa, conformemente all'Accordo stipulato con l'AOU rep. 885/2024 prot. n. 175807 del 25/07/2024:

DECRETA

- a) di individuare il Fondo IGENERATION, gestito da INVESTIRE SGR SPA partita IVA 06931761008 sede legale in Roma, 00198 via Po 16/A quale unico partecipante e aggiudicatario definitivo della procedura in oggetto;
- b) punteggio complessivo 73,55/100, quale risultanza della somma del punteggio per l'offerta tecnica pari a punti 53,55/80 e del punteggio per l'offerta economica pari a punti 20/20, alla luce del rialzo in valuta offerto di Euro 10.010.000,00 rispetto all'importo a base d'asta di Euro 10.000.000,00;
- c) il presente provvedimento adempie a quanto stabilito con determinazione rep. n. 1329/2024, prot. n. 177705 del 29/07/2024, pubblicata in Albo ufficiale di Ateneo al rep n. 9683/2024, prot. n. 17717 del 29/07/2024;
- d) la presente procedura non comporta oneri economici a carico dell'Amministrazione;
- e) il contratto sarà stipulato mediante atto pubblico notarile, procedendo alla sottoscrizione dell'atto di apporto ovvero anche atto di cessione che raggiunga il medesimo risultato con la SGR aggiudicataria, in conformità alle norme (di legge, di regolamento e adottate dagli organi di vigilanza del credito e del mercato finanziario) e agli usi connessi al tipo contrattuale aggiudicato, nonché della contestuale (e collegato) firma del modulo di sottoscrizione di quote nel rispetto del Regolamento del Fondo necessario a perfezionare l'acquisto delle stesse;
- f) di disporre, ai soli fini di trasparenza, che il presente provvedimento venga pubblicato ai sensi degli artt. 37 del D.lgs. n. 33/2013 e 28, co. 3 del D.Lgs. 36/2023;
- g) trasmette al RUP e agli uffici di competenza per il prosieguo istruttorio.

Il Dirigente

Dott. Massimo Benedetti