

INPS

DETERMINAZIONE N. 92 del 11 LUG 2018

OGGETTO: "Fondo Gamma Immobiliare – Fondo Comune di investimento immobiliare di tipo chiuso". Assemblea dei Partecipanti. Modifiche al Regolamento di Gestione del Fondo e nomina del Comitato Consultivo.

IL PRESIDENTE

Visto il DPR 30 aprile 1970 n. 639;

Vista la Legge 9 marzo 1989 n. 88;

Visto il Decreto Legislativo del 30 giugno 1994 n. 479 e successive modifiche e integrazioni;

Visto il D.P.R. 24 settembre 1997 n. 366;

Visto l'art. 7, comma 8, del Decreto Legge 31 maggio 2010 n. 78, convertito con modificazioni dalla Legge 30 luglio 2010 n. 122;

Visto il D.P.R. 16 febbraio 2015 con il quale il Prof. Tito Boeri è stato nominato, per la durata di un quadriennio a decorrere dalla data del decreto medesimo, Presidente dell'Istituto Nazionale della Previdenza Sociale;

Visto il D.M. del 13 gennaio 2017 con il quale è stata nominata la dott.ssa Gabriella Di Michele, direttore generale dell'Istituto Nazionale della Previdenza Sociale;

Visto il Regolamento di organizzazione dell'Istituto adottato con determinazione presidenziale n. 89 del 30 giugno 2016, da ultimo modificato con determinazione presidenziale n. 125 del 26 luglio 2017;

Visto l'Ordinamento delle funzioni centrali e territoriali dell'INPS adottato con determinazione presidenziale n. 110 del 28 luglio 2016, da ultimo modificato con determinazione presidenziale n. 125 del 26 luglio 2017;

Visto il vigente Regolamento di Amministrazione e Contabilità;

Visto il D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, "Testo unico delle disposizioni in materia di intermediazione finanziaria", e successive modificazioni ed

integrazioni, per le disposizioni applicabili alle società di gestione del risparmio, come modificato, da ultimo dal D. Lgs. 4 marzo 2014, n.44;

Visto il Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio emanato dalla Banca d'Italia con provvedimento del 19 gennaio 2015, che ha abrogato e sostituito il previgente regolamento dell'8 maggio 2012;

Visto il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 30 del 5 marzo 2015 con cui è stato adottato il *"Regolamento attuativo dell'art. 39 del decreto legislativo n.58 del 24 febbraio 1998 concernente la determinazione dei criteri generali cui devono uniformarsi gli Organismi di investimento collettivo del risparmio (OICR) italiani"* e abrogato contestualmente il preesistente Decreto del Ministero del Tesoro, del Bilancio e della Programmazione economica 24 maggio 1999, n. 228;

Rilevato che a seguito della soppressione dell'ENPALS, l'Istituto detiene il 99,6% delle quote di partecipazione al Fondo Gamma Immobiliare – Fondo Comune di Investimento immobiliare di tipo chiuso, gestito da DeA Capital Real Estate SGR SpA, mentre il restante 0,4% delle quote è di proprietà della SGR medesima;

Rilevato che il Fondo Gamma è stato istituito con delibera del Consiglio di Amministrazione della SGR del 9 giugno 2004 e che ha una durata di 15 anni a decorrere dalla data di istituzione dello stesso;

Preso atto che il Regolamento di gestione del Fondo Gamma Immobiliare è stato approvato dalla Banca D'Italia con Provvedimento n. 1199300 del 16 dicembre 2004 e modificato, da ultimo, con delibera consiliare del 24 ottobre 2017;

Preso atto, altresì, che alla data del 31 dicembre 2017, il valore unitario delle quote era pari a Euro 24.566,891 per un controvalore complessivo pari a Euro 251.687.801;

Rilevato che attraverso il fondo immobiliare chiuso in questione, l'ENPALS ha, tra l'altro, impiegato i fondi disponibili, nell'ambito dei piani annuali deliberati dall'Ente ed approvati dai Ministeri Vigilanti in applicazione dell'art. 65 della legge 153/1969, per quanto riguarda la componente destinata ad investimento immobiliare indiretto (in linea con le previsioni contenute nell'art. 11 del D. Lgs. 104/1996);

Rilevato che la sottoscrizione di quote da parte dell'ENPALS ha avuto luogo prevalentemente mediante impiego di liquidità, pur essendo state conferite al Fondo Gamma anche unità immobiliari di proprietà per un controvalore pari a circa 31,3 milioni di Euro;

Rilevato che l'ENPALS, attraverso il Fondo Gamma, ha dato esecuzione alle previsioni di cui all'art. 14, comma 3 del Decreto legge 28 aprile 2009, n. 39, convertito con Legge 24 giugno 2009, n. 77 *"Interventi urgenti in favore delle popolazioni colpite dagli eventi sismici nella regione Abruzzo nel mese*

di aprile 2009", nelle forme e nei limiti previsti dalla dall'art. 2 commi 488 e seguenti della Legge 24 dicembre 2007, n. 244, sia sottoscrivendo, nel 2009, quote del fondo immobiliare chiuso "Fondo AQ" gestito da Europa Risorse SGR - dedicato all'investimento in favore dei territori colpiti dal sisma in Abruzzo attraverso la realizzazione di unità abitative locate al Comune de L'Aquila - sia acquistando in via diretta un complesso immobiliare ad uso residenziale sito a L'Aquila, in Via Sfrizzoli, composto da circa 85 unità abitative, originariamente locato al Comune de L'Aquila e successivamente rilasciato;

Rilevato che, nel corso del 2016, Investire SGR SpA, società di gestione del Fondo Immobili Pubblici, ha avviato la negoziazione con il Fondo Gamma per la cessione a quest'ultimo della porzione di immobile sito in Milano - via Gonzaga 4-6 - parzialmente condotto in locazione dall'Istituto essendovi ubicati gli uffici della Direzione Regionale della Lombardia - e che tale negoziazione si è conclusa nel corso del 2018 con il perfezionamento della cessione;

Preso atto che l'operazione consente all'Istituto il rilascio della porzione di immobile in questione in anticipo rispetto alla scadenza contrattualmente prevista, fissata al 31 dicembre 2022, scadenza altrimenti non derogabile per effetto delle previsioni del contratto di locazione originariamente sottoscritto tra Agenzia del Demanio e Fondo Immobili Pubblici nonché del successivo disciplinare di assegnazione sottoscritto tra l'Agenzia del Demanio e l'Istituto;

Rilevato che l'operazione consente, inoltre, di evitare l'effettuazione dei lavori necessari alla restituzione dell'immobile alla locatrice in buone condizioni di manutenzione e conforme alle norme vigenti alla data del trasferimento o il versamento alla proprietà, a titolo di indennizzo, di un controvalore economico equivalente, tenuto conto che l'acquisizione da parte del Fondo Gamma della porzione immobiliare in questione è finalizzata alla trasformazione, modificandone la destinazione d'uso, e alla successiva alienazione;

Rilevato che, in occasione dell'approvazione del business Plan 2016-2017 del fondo, in data 6 ottobre 2016, il Consiglio di Amministrazione della SGR, ha stabilito un'estensione anticipata della durata del Fondo Gamma di ulteriori 7 anni a partire dalla scadenza originaria prevista nel 2019, *"condizionatamente al perfezionamento del nuovo investimento relativo all'immobile di Milano, via Gonzaga 4-6 e al fine di affittare e vendere le unità residenziali dell'Aquila, via Sfrizzoli";*

Rilevato che, nel valutare il Business Plan 2016-2017 del Fondo Gamma, il Comitato Consultivo, nell'ottica dell'estensione della durata del Fondo, ha invitato la SGR a valutare la possibilità di rivedere il sistema commissionale;

Rilevato che, una volta avvertasi la condizione del perfezionamento dell'investimento relativo all'immobile sito in Milano, via Gonzaga 4-6, in data 22 giugno u.s., è pervenuta a mezzo PEC una nota a firma

dell'Amministratore Delegato della SGR con la quale è stato informato l'Istituto che *"in data 19 giugno 2018, il Consiglio di Amministrazione della scrivente SGR ha valutato favorevolmente talune modifiche da apportare al regolamento di gestione del Fondo (il "Regolamento") volte a (i) estendere la durata del Fondo di 7 anni a partire dalla naturale scadenza fissata al 9 giugno 2019 (e, quindi, sino al 9 giugno 2026) e (ii) rivedere il regime commissionale spettante alla SGR, prevedendo che la commissione fissa alla stessa spettante sarà pari allo 0,8% annuo del Valore Complessivo Netto del Fondo (il "NAV"), oltre ad un ulteriore 0,2% annuo del NAV sino al completamento delle attività di valorizzazione della porzione immobiliare del complesso sito in Milano, Via Gonzaga nn. 4-6 (l'"Asset"), di proprietà del Fondo medesimo. Compilate le attività di valorizzazione, la commissione fissa spettante alla SGR per la durata residua del Fondo sarà pari allo 0,8% annuo del NAV."*;

Preso atto che il Consiglio di Amministrazione della SGR, con la citata nota, ha, altresì specificato *"che l'estensione della durata del Fondo è funzionale:*

- *alla realizzazione di un articolato programma di riqualificazione dell'Asset e alla successiva messa a reddito. In tale contesto è, altresì, preventivata l'acquisizione delle porzioni immobiliari residenziali attualmente non ricomprese nell'Asset acquistato dal Fondo e la liberazione di taluni spazi attualmente locati;*
- *a massimizzare la valorizzazione delle partecipazioni (società immobiliari e OICR) detenute dal Fondo, tramite esecuzione dei rispettivi business plan;*
- *alla locazione e dismissione delle unità residenziali site in L'Aquila, Via Sfrizzoli,*

oltre che, più in generale, alla più efficiente gestione del processo di valorizzazione e dismissione degli ulteriori beni ad oggi presenti nel portafoglio del Fondo nell'ottica di cogliere opportunità di disinvestimento a condizioni più vantaggiose di quelle che potrebbero essere ottenute nell'imminenza della scadenza del Fondo prevista nel Regolamento ad oggi vigente e/o configurabili sulla base dell'attuale situazione di mercato";

Preso atto che la misura dell'estensione della durata del Fondo Gamma (7 anni) è stata individuata dalla SGR in coerenza con le prospettive di disinvestimento degli asset che compongono il portafoglio del Fondo e, in particolare, nell'ottica di cogliere opportunità di disinvestimento a condizioni più vantaggiose di quelle che potrebbero essere ottenute nell'imminenza della scadenza del Fondo prevista nel Regolamento ad oggi vigente e/o configurabili sulla base dell'attuale situazione di mercato;

Rilevato che già in passato, con finalità analoghe, la SGR ha ritenuto di procedere all'estensione della durata di altri fondi immobiliari chiusi e lo stesso hanno fatto altre SGR relativamente a fondi immobiliari chiusi gestiti;

Preso atto delle modalità di revisione del regime commissionale prospettate dal Consiglio di Amministrazione della SGR, in correlazione con le attività di valorizzazione della porzione immobiliare del complesso sito in Milano, Via Gonzaga nn. 4-6, in ragione dei costi di gestione mediamente superiori per le attività di sviluppo immobiliare rispetto alle ordinarie attività di gestione immobiliare;

Rilevato che, con la nota del 22 giugno 2018, la SGR ha evidenziato la prossima scadenza, in data 18 luglio 2018, del Comitato Consultivo del Fondo, prospettando, in occasione della prevista adunanza assembleare, anche il rinnovo del Comitato stesso;

Visti gli articoli 8.7 e 8.8 del Regolamento di gestione del Fondo Gamma Immobiliare che disciplinano, rispettivamente, l'Assemblea dei Partecipanti ed il Comitato Consultivo;

Rilevato che l'attività del Comitato è, altresì, disciplinata, nello specifico, dal "Regolamento del Comitato Consultivo Fondo Gamma Immobiliare";

Considerato che il Comitato Consultivo è composto da quattro membri che durano in carica due anni e che detto incarico può essere rinnovato;

Tenuto conto che i componenti del Comitato Consultivo vengono nominati dall'Assemblea dei Partecipanti, che provvede, altresì, a designare il Presidente del Comitato e a determinare, all'atto della nomina, i compensi spettanti ai componenti del Comitato per l'intera durata dell'incarico;

Rilevato che spetta all'INPS la designazione di tutti e quattro i componenti del Comitato Consultivo del Fondo Gamma Immobiliare nonché l'indicazione del Presidente, tenuto conto che la Società di Gestione non può partecipare alle deliberazioni per le quote da essa possedute e che l'Istituto detiene la totalità delle restanti quote del Fondo;

Preso atto che gli attuali componenti del Comitato Consultivo del Fondo Gamma Immobiliare sono i seguenti:

- dott. Vincenzo Damato – Presidente (Interno)
- dott. Massimiliano Fornari Anghinetti (Interno)
- Prof. Fabiano Schivardi (Esterno)
- Prof. Nicola Borri (Esterno);

Rilevato che, al fine di garantire la massima efficacia all'esercizio della funzione consultiva, i componenti del Comitato sono stati individuati tra i dirigenti della direzione centrale competente in materia di patrimonio mobiliare e tra soggetti esterni di comprovata competenza in materia immobiliare, finanziaria fiscale economica o giuridica connessa all'attività del Fondo;

Preso atto dell'esigenza, manifestata dal Dott. Vincenzo Damato, di essere sostituito alla scadenza in considerazione dell'incarico attualmente ricoperto

di Direttore Centrale Organizzazione e Sistemi Informativi e dell'opportunità di mantenere al contempo inalterata la proporzione all'interno del Comitato tra componenti esterni e interni all'Istituto procedendo alla sostituzione del medesimo con il Dott. Giorgio Fiorino - attuale titolare della Direzione Centrale competente in materia di patrimonio mobiliare – e designando lo stesso quale Presidente del Comitato Consultivo;

Preso atto, altresì, dell'opportunità di procedere alla conferma dei restanti tre componenti attualmente in carica al fine di garantire la necessaria continuità nel funzionamento del Comitato;

Preso atto che l'attuale compenso annuo lordo spettante al Presidente e a ciascun componente del Comitato consultivo è pari ad Euro 10.000,00, fermo restando che, in linea con le vigenti disposizioni normative, i compensi spettanti ai dirigenti dell'Istituto, sono versati direttamente all'Istituto medesimo ed affluiscono, ove riassegnabili, al fondo per il finanziamento del trattamento economico accessorio;

Rilevato che, in data 2 luglio 2018, DeA Capital SGR SpA ha trasmesso l'avviso di convocazione dell'Assemblea dei partecipanti del Fondo Gamma Immobiliare per il giorno 1 agosto 2018, alle ore 12:00, presso la sede dell'Istituto, in Via Ciro il Grande, 21, con il seguente Ordine del Giorno:

1. Modifiche al Regolamento di gestione del Fondo. Deliberazioni inerenti e conseguenti
2. Nomina dei membri del Comitato Consultivo. Deliberazioni inerenti e conseguenti
3. Nomina del Presidente del Comitato Consultivo

Tenuto conto che la totalità delle quote del Fondo sono possedute dall'Istituto (per il 99,6%) e dalla SGR (per il 0,4%) e che è, pertanto, possibile procedere alla riunione dell'Assemblea dei Partecipanti in modalità totalitaria, senza il rispetto del termine di preavviso di trenta giorni previsto per la convocazione da parte del Consiglio di Amministrazione della SGR dall'Art. 8.7 del Regolamento, come segnalato anche dalla SGR nella nota del 22 giugno u.s. e nella nota di trasmissione dell'Avviso di convocazione;

Ravvisata l'opportunità, in linea con quanto accaduto in passato e in considerazione della prossima scadenza dell'attuale Comitato Consultivo, di riunire anticipatamente, in modalità totalitaria, l'Assemblea dei Partecipanti del Fondo Gamma Immobiliare, per la trattazione dei due punti all'Ordine del Giorno della Convocazione, fissando la data della riunione per il giorno 17 luglio 2018, alle ore 12:00, presso la sede dell'Istituto, in Via Ciro il Grande, 21;

Vista la relazione predisposta sull'argomento dalla Direzione Generale;

Su proposta del Direttore Generale,

DETERMINA

- Con riferimento alle modifiche al Regolamento di Gestione del Fondo:
 - o di esprimere parere FAVOREVOLE all'estensione della durata del Fondo di 7 anni a partire dalla naturale scadenza fissata al 9 giugno 2019 (e, quindi, sino al 9 giugno 2026);
 - o di esprimere parere FAVOREVOLE alla revisione del regime commissionale spettante alla SGR, prevedendo che la commissione fissa alla stessa spettante sarà pari allo 0,8% annuo del NAV del Fondo, oltre ad un ulteriore 0,2% annuo del NAV sino al completamento delle attività di valorizzazione della porzione immobiliare del complesso sito in Milano, Via Gonzaga nn. 4-6, di proprietà del Fondo medesimo. Compilate le attività di valorizzazione, la commissione fissa spettante alla SGR per la durata residua del Fondo sarà pari allo 0,8% annuo del NAV.

- Con riferimento al rinnovo del comitato consultivo del Fondo:
 - o di designare quali componenti del Comitato Consultivo del Fondo Gamma Immobiliare, per i prossimi due anni a decorrere dal 19 luglio 2018:
 - dott. Giorgio Fiorino – (Interno)
 - dott. Massimiliano Fornari Anghinetti (Interno)
 - Prof. Fabiano Schivardi (Esterno)
 - Prof. Nicola Borri (Esterno)
 - o di designare quale Presidente del Comitato Consultivo del Fondo Gamma Immobiliare, il Dott. Giorgio Fiorino;
 - o di confermare il compenso annuo lordo in Euro 10.000,00 al Presidente e a ciascun componente del Comitato consultivo;

- di partecipare, mediante delega al Dott. Massimiliano Fornari Anghinetti, dirigente della Direzione Centrale Patrimonio e Archivi, all'Assemblea dei Partecipanti, dando mandato al Direttore Generale di porre in essere tutti gli atti necessari a procedere alla riunione dell'Assemblea dei Partecipanti, in modalità totalitaria per il giorno 17 luglio 2018, alle ore 12:00, presso la sede dell'Istituto, in Via Ciro il Grande 21.

IL PRESIDENTE

Tito Michele Boeri

Documento firmato in originale