

ISTITUTO NAZIONALE DELLA PREVIDENZA SOCIALE

DELIBERAZIONE N. 183

OGGETTO: Piano di investimento e disinvestimento 2026-2028.

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Seduta del 26 novembre 2025

Visto il D.P.R. 30 aprile 1970, n. 639;

Vista la Legge 9 marzo 1989, n. 88;

Visto il Decreto Legislativo 30 giugno 1994, n. 479;

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

Visto il D.P.R. del 9 febbraio 2024 di nomina del Presidente dell'Istituto Nazionale della Previdenza Sociale;

Visto il D.P.C.M. del 13 marzo 2024 relativo alla costituzione del Consiglio di Amministrazione dell'Istituto Nazionale della Previdenza Sociale;

Visto il D.M. del 29 aprile 2024 di nomina del Direttore Generale dell'Istituto Nazionale della Previdenza Sociale;

Visto il Regolamento di Organizzazione dell'Istituto, adottato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 4 del 6 maggio 2020 e da ultimo modificato con determinazione Commissariale n. 49 del 14 settembre 2023;

Visto l'Ordinamento delle funzioni centrali e territoriali dell'INPS, adottato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 137 del 7 settembre 2022, da ultimo modificato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 182 del 12 novembre 2025;

Visto il Regolamento per gli investimenti e disinvestimenti immobiliari di cui alla determinazione commissariale n. 34 del 26 luglio 2023;

Visto l'art. 8, comma 15, del decreto-legge 31 maggio 2010 n. 78 recante *"Misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica"* convertito, con modificazioni, nella Legge 30 luglio 2010, n. 122;

Visto il decreto interministeriale 10 novembre 2010, adottato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, di concerto con il Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali;

Visto, in particolare, il comma 1, dell'art. 2 del suindicato decreto che stabilisce che gli enti comunicano, entro il 30 novembre di ogni anno, al Ministero dell'Economia e delle Finanze e al Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali un piano triennale di investimento che evidenzia, per ciascun anno, l'ammontare delle operazioni di acquisto e di vendita degli immobili, di cessione delle quote di fondi immobiliari, nonché delle operazioni di utilizzo delle disponibilità liquide provenienti dalla vendita di immobili o da cessione di quote di fondi immobiliari;

Tenuto conto che nell'allegato "A" al citato decreto interministeriale sono riportate le operazioni che non hanno impatto sui saldi strutturali di finanza pubblica, di seguito elencate:

- sottoscrizione di titoli pubblici utilizzando somme rivenienti dalla vendita di immobili;
- sottoscrizione di quote di fondi immobiliari o costituzione di fondi immobiliari di natura privata utilizzando somme rivenienti dalla vendita di immobili o dalle quote di fondi immobiliari costituiti anche mediante apporto di immobili, in quanto trattasi di vendite immobiliari indirette;
- vendita diretta di immobili a privati;
- vendita diretta di immobili da ente o cassa previdenziale ad ente o cassa previdenziale o ente della pubblica amministrazione;

Vista la direttiva del Ministro del Lavoro e delle Politiche Sociali e del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 10 febbraio 2011;

Visto il comma 2, dell'art. 38 del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50 convertito con modificazioni dalla legge 21 giugno 2017, n. 96 che ha previsto la sostituzione integrale del punto c) del secondo comma dell'art. 8 del decreto-legge 6 luglio 2012, n.95, convertito con modificazioni con Legge 7 agosto 2012, n.135;

Vista la determinazione presidenziale n. 97 del 7 giugno 2017 con la quale sono stati adottati i criteri generali di disinvestimento nonché il "*Piano di investimento e disinvestimento del patrimonio immobiliare non strumentale e del patrimonio mobiliare 2017-2019*" nonché la determinazione presidenziale n. 120 del 18 luglio 2017 con la quale è stato integrato il suddetto piano;

Vista la deliberazione del Consiglio di Indirizzo e Vigilanza n. 23 del 18 luglio 2017 con la quale è stato approvato il "*Piano di investimento e disinvestimento del patrimonio immobiliare non strumentale e del patrimonio mobiliare 2017-2019*";

Visto il Decreto Interministeriale di verifica del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica, emanato da parte del Ministero dell'Economia e delle Finanze di concerto con il Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali, trasmesso con nota n. 171801 del 14 settembre 2017;

Rilevato che successivamente sono stati rispettivamente adottati ed approvati dai competenti Organi dell'Istituto i periodici piani di investimento e disinvestimento e i relativi aggiornamenti, tutti oggetto dei previsti decreti interministeriali di verifica del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica;

Visto il Piano di Investimento e disinvestimento 2025-2027 adottato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n.115 del 20 novembre 2024, successivamente approvato con deliberazione del Consiglio di Indirizzo e Vigilanza n. 20 del 16 dicembre 2024;

Rilevato che, con riferimento al Piano triennale di investimento 2025-2027, è stato emanato da parte del Ministero dell'Economia e delle Finanze di concerto con il Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali il previsto decreto interministeriale di verifica del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica di cui all'art. 8, comma 15, del citato Decreto-Legge 31 maggio 2010, n. 78 convertito, con modificazioni, dalla Legge 30 luglio 2010, n. 122, trasmesso con nota n.171765 del 20 giugno 2025;

Tenuto conto che il suddetto decreto interministeriale ha approvato le operazioni contenute nel Piano triennale di investimento 2025-2027 nei limiti dei seguenti importi:

- per il complesso degli acquisti di immobili in forma diretta: euro 100.000.000,00 (cento milioni) per l'anno 2025, euro 100.000.000,00 (cento milioni) per l'anno 2026, euro 65.000.000,00 (sessantacinque milioni) per l'anno 2027;
- per il complesso degli acquisti di immobili in forma indiretta (sottoscrizione di quote di fondi immobiliari): euro 400.000.000,00 (quattrocento milioni) per l'anno 2025, euro 400.000.000,00 (quattrocento milioni) per l'anno 2026, euro 400.000.000,00 (quattrocento milioni) per l'anno 2027;
- per le operazioni di disinvestimento in forma diretta: euro 80.000.000,00 (ottanta milioni) per il 2025, euro 70.000.000,00 (settanta milioni) per il 2026, euro 70.000.000,00 (settanta milioni) per il 2027;
- per le operazioni di disinvestimento in forma indiretta: euro 50.000.000,00 (cinquanta milioni) per l'anno 2025, euro 20.000.000,00 (venti milioni) per l'anno 2026, euro 20.000.000,00 (venti milioni) per l'anno 2027;

Rilevato che l'Istituto, alla data del 31 ottobre 2025, ha completato n. 10 operazioni di apporto di immobili al fondo i3-INPS gestito da INVIMIT SGR S.p.A., che hanno complessivamente riguardato n. 131 asset immobiliari, per

un totale di n. 2.597 unità immobiliari, e ha sottoscritto n. 929 quote del fondo per un valore complessivo di 485 milioni di euro circa;

Preso atto che oltre alle suddette operazioni di apporto al fondo immobiliare chiuso i3-INPS, sono stati effettuati conferimenti di immobili anche al fondo immobiliare chiuso i3-SILVER, gestito dalla suddetta SGR, al quale sono stati apportati n. 6 complessi immobiliari, per un valore di conferimento di 22 milioni di euro circa, a fronte dell'emissione di n. 45 quote di partecipazione;

Tenuto conto che nel corso dell'anno 2025 è stata perfezionata una sola operazione di apporto al fondo i3 -INPS, per un valore pari a circa 25 milioni di euro;

Preso atto che il processo di conferimento di asset a tale fondo ha subito un progressivo rallentamento riconducibile alle caratteristiche del residuo patrimonio da reddito dell'Istituto che hanno determinato, tra l'altro, difficoltà nell'espletamento della attività di *due diligence*, nonché l'esigenza, manifestata dalla SGR, di prevedere nei futuri atti di apporto, una clausola di garanzia, condivisa con l'Istituto, volta a tutelare, nei limiti di legge, la SGR medesima in presenza di vizi insanabili;

Preso atto, altresì, che le difficoltà sopra rappresentate inducono ad operare, in via prudenziale, una riduzione degli importi dei conferimenti per il triennio 2026-2028, rispetto a quelli indicati per il triennio 2025-2027, determinando, per gli effetti di cassa relativi al "*Conferimento parziale del patrimonio immobiliare da reddito dell'Istituto al fondo immobiliare i3-INPS e ad altri fondi immobiliari istituiti da INVIMIT SGR S.p.A.*", apporti per un valore di 300 milioni di euro per l'anno 2026 così come per i successivi anni 2027 e 2028;

Tenuto conto che la natura e le caratteristiche del patrimonio immobiliare dell'Istituto rendono maggiormente difficoltosa anche la relativa cessione sul mercato;

Preso atto, pertanto, dell'opportunità di determinare, in via prudenziale, per gli effetti di cassa relativi alla "*Cessione diretta sul mercato del patrimonio immobiliare da reddito*", un valore di 80 milioni di euro per il 2026 e di 70 milioni di euro per il 2027 e per il 2028;

Tenuto conto dell'opportunità di proseguire, ove possibile, l'attività di acquisizione degli immobili a uso strumentale già avviata nel corso degli anni precedenti, in ragione dell'esigenza di contenere i costi di locazione a carico dell'Istituto, con particolare riferimento agli immobili FIP;

Rilevato che il valore complessivo delle predette operazioni di acquisto nel triennio 2026-2028, determinato sulla base dei valori presunti degli immobili da acquisire, è stimato complessivamente in circa 220 milioni di euro;

Preso atto, pertanto, dell'opportunità di determinare, in via prudenziale, gli effetti di cassa previsti per le *"Operazioni di acquisto di immobili da destinare a sede strumentale dell'Istituto"* in 80 milioni di euro per il 2026 e per il 2027 e in 60 milioni di euro per il 2028;

Preso atto dell'opportunità di determinare in riferimento alla *"Cessione di quote di fondi immobiliari"*, in via prudenziale e in linea con quanto già indicato nei precedenti piani, effetti di cassa per il 2026, in misura pari a 50 milioni di euro e di 20 milioni di euro per il 2027 e per il 2028;

Vista la relazione della Direzione Generale;

Su proposta del Direttore generale,

DELIBERA

- di adottare il *"Piano di investimento e disinvestimento 2026-2028"* riportato nel documento allegato alla presente deliberazione, di cui costituisce parte integrante;
- di trasmettere la presente deliberazione al Consiglio di Indirizzo e Vigilanza, per l'approvazione.

Il Direttore Generale, a valle dell'approvazione da parte del Consiglio di Indirizzo e Vigilanza, porrà in essere tutti gli atti necessari a dare piena attuazione a quanto contenuto nella presente deliberazione.

II SEGRETARIO
Gaetano Corsini

II PRESIDENTE
Gabriele Fava

PIANO DI INVESTIMENTO E DISINVESTIMENTO 2026-2028

ai sensi del decreto interministeriale 10 novembre 2010, emanato ai sensi dell'art. 8 comma 15 del decreto-legge 31 maggio 2010 n. 78 convertito con modificazioni dalla legge 30 luglio 2010 n. 122

1. PREMESSA

L'art. 38, comma 2, del decreto-legge 24 aprile 2017 n. 50, convertito con modificazioni dalla legge 21 giugno 2017, n. 96, sostituendo integralmente l'art. 8, comma 2, lett. c) del decreto-legge n. 95 del 6 luglio 2012, convertito con modificazioni dalla legge 7 agosto 2012, n. 135, prevede:

- la completa dismissione del patrimonio immobiliare da reddito dell'Istituto nel rispetto dei vincoli di legge ad esso applicabili ivi compresi quelli derivanti dal decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, direttamente applicabili alle unità immobiliari cartolarizzate residue, retrocesse agli enti originariamente proprietari per effetto dell'art. 43 bis del decreto-legge 30 dicembre 2008 n. 207, convertito in legge 27 febbraio 2009 n. 14;
- la possibilità, ai fini della predetta dismissione, di conferimento parziale del proprio patrimonio ai fondi immobiliari chiusi costituiti dalla società di gestione del risparmio di cui all'articolo 33 del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, nella legge 15 luglio 2011, n. 111 (INVIMIT SGR S.p.A.).

Alla luce dell'intervenuta modifica normativa, alle scadenze di legge previste, sono stati rispettivamente adottati ed approvati dai competenti Organi dell'Istituto i criteri generali, i periodici piani di investimento e disinvestimento e, ove necessari, i relativi aggiornamenti, per i quali è sempre pervenuto il previsto decreto interministeriale di verifica del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica emanato da parte del Ministero dell'Economia e delle Finanze di concerto con il Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali.

Da ultimo, con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n.115 del 20 novembre 2024 è stato adottato il *Piano triennale di investimento e disinvestimento 2025-2027*, approvato dal CIV con Deliberazione n. 20 del 16 dicembre 2024 e per il quale Con nota n.171765 del 20 giugno 2025 è stato trasmesso all'Istituto il previsto decreto interministeriale di verifica del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica emanato da parte del Ministero dell'Economia e delle Finanze di concerto con il Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali.

Con specifico riferimento al richiamato Piano di investimento e disinvestimento 2025-2027, il decreto interministeriale di verifica del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica di cui all'art. 8 comma 15, del citato decreto-legge n. 78 del 31 maggio 2010 convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, ha approvato le relative operazioni nei limiti dei seguenti importi:

	Valore mln di euro		
	2025	2026	2027
Conferimento parziale del patrimonio immobiliare da reddito dell'Istituto al Fondo immobiliare i3-INPS e ad altri fondi immobiliari istituiti da INVIMIT SGR S.p.A. (acquisti di immobili in forma indiretta)	400	400	400
Cessione diretta sul mercato del patrimonio immobiliare da reddito (operazioni di disinvestimento in forma diretta)	80	70	70
Operazioni di acquisto di immobili da destinare a sede strumentale dell'Istituto (acquisti di immobili in forma diretta)	100	100	65
Cessione di quote di fondi immobiliari (operazioni di disinvestimento in forma indiretta)	50	20	20

2. CRITERI GENERALI DI INVESTIMENTO E DISINVESTIMENTO

Il presente Piano triennale di investimento e disinvestimento è stato predisposto sulla base dei criteri generali di investimento e disinvestimento, originariamente adottati con Determinazione Presidenziale n. 97 del 7 giugno 2017, del "Piano di investimento e disinvestimento del patrimonio immobiliare non strumentale e del patrimonio mobiliare 2017-2019", successivamente aggiornati con Determinazione Presidenziale n. 120 del 18 luglio 2017 e, da ultimo, integrati nel Piano di investimento e disinvestimento 2025-2027.

3. PIANO TRIENNALE DI INVESTIMENTO E DISINVESTIMENTO 2026-2028

In linea con le citate previsioni del comma 2 dell'art. 38 del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50 convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96 e con le successive integrazioni del quadro normativo e regolamentare, il presente Piano di investimento e disinvestimento per il periodo 2026-2028 segue la medesima impostazione dei piani precedenti e dei conseguenti decreti interministeriali di verifica del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica, sulla base delle seguenti previsioni:

- A. Conferimento parziale del patrimonio immobiliare da reddito dell'Istituto ai fondi immobiliari i3-INPS e i3-SILVER e ad altri fondi immobiliari istituiti da INVIMIT SGR S.p.A.;
 - B. Cessione diretta sul mercato del patrimonio immobiliare da reddito;
 - C. Operazioni di acquisto di immobili da destinare a sede strumentale dell'Istituto;
 - D. Cessione di quote di fondi immobiliari.
- A) CONFERIMENTO DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DELL'ISTITUTO AI FONDI IMMOBILIARI CHIUSI ISTITUITI DA INVIMIT SGR S.P.A.

A partire dall'istituzione del fondo immobiliare chiuso i3-INPS da parte di INVIMIT SGR S.p.A., intervenuta in data 17 maggio 2017, e fino al 31 ottobre 2025, l'Istituto ha completato n. 10 operazioni di apporto di immobili al predetto fondo, che hanno complessivamente riguardato n. 131 asset immobiliari, per un totale di n. 2.597 unità immobiliari a fronte dell'emissione di n. 929 quote per un valore di sottoscrizione complessivo di 485 mln di euro ca.

Il Fondo immobiliare i3-INPS è un Fondo ad apporto di immobili, di proprietà dell'INPS e dello Stato, istituito da INVIMIT SGR S.p.A. (totalmente partecipata dal Ministero dell'Economia e delle Finanze) ai sensi dell'art. 33 comma 8-ter del Decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito con modificazioni dalla Legge 15 luglio 2011, n.111, con una durata di 20 anni ed un ammontare target di 800 milioni di euro.

Nell'arco temporale tra il 2017 ed il 31 ottobre 2025 il fondo in questione ha effettuato distribuzioni, sia a titolo di rimborso parziale pro quota che di provento, per complessivi euro 237 mln ca.

Il processo di conferimento di asset a tale fondo ha, inoltre, subito un progressivo rallentamento, come già evidenziato nei piani di investimento e disinvestimento via via adottati.

Si rileva, infatti, che nel corso dell'anno 2025, alla data del 31 ottobre, è stata perfezionata una sola operazione di apporto per un valore pari a circa 25 milioni di euro.

Tale circostanza deve essere ricondotta alle caratteristiche del residuo patrimonio da reddito che hanno determinato, tra l'altro, difficoltà nell'espletamento della attività di due diligence oltre che la manifestazione da parte della SGR della necessità di modificare i futuri atti di apporto, introducendo una clausola di garanzia, condivisa con l'Istituto, volta a tutelare, nei limiti di legge, la SGR medesima in presenza di vizi insanabili.

Le difficoltà sopra rappresentate inducono ad operare, in via prudenziale, una riduzione degli importi dei conferimenti per il triennio 2026-2028 rispetto al triennio 2025-2027.

L'Istituto ha, inoltre, conferito, mediante apporto, al fondo i3-SILVER - istituito anch'esso sulla base del decreto ministeriale del 5 febbraio 2014, ai sensi del comma 8-ter dell'art. 33 del decreto-legge n. 98/2011, convertito dalla legge n. 111/2011, con deliberazione del Consiglio di Amministrazione di INVIMIT SGR S.p.A. del 18 aprile 2018 - n. 6 complessi immobiliari, per un controvalore di apporto di circa 22,4 mln di euro, e detiene pertanto n. 45 quote di partecipazione.

Premesso quanto sopra nell'ambito del presente *"Piano di investimento e disinvestimento 2026-2028"*, pertanto, per il *"Conferimento parziale del patrimonio immobiliare da reddito dell'Istituto al fondo immobiliare i3-INPS e ad altri fondi immobiliari istituiti da INVIMIT SGR S.p.A."* si ritiene di destinare:

- Per il 2026
Valore di apporto complessivo previsto nell'anno: euro 300 mln;
- Per il 2027
Valore di apporto complessivo previsto nell'anno: euro 300 mln;
- Per il 2028
Valore di apporto complessivo previsto nell'anno: euro 300 mln.

B) CESSIONE DIRETTA SUL MERCATO DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DA REDDITO

Le previsioni relative alla "Cessione diretta sul mercato del patrimonio immobiliare da reddito" riguardano prevalentemente le unità immobiliari, ad uso abitativo e relative destinazioni accessorie, che costituiscono, al momento, la parte largamente maggioritaria delle unità immobiliari di proprietà dell'Istituto.

Nell'ambito di tale tipologia di beni immobili rientrano, peraltro, anche i cespiti maggiormente interessati da questioni di carattere sociale e legate alle tematiche dell'emergenza abitativa.

Come sopra evidenziato nella sezione "CRITERI GENERALI DI INVESTIMENTO E DISINVESTIMENTO", al fine di perseguire prospettive di valorizzazione economica dei terreni e delle strutture sociali che hanno cessato le loro funzioni istituzionali, il Piano di investimento e disinvestimento per il triennio 2025-2027 ha previsto l'obiettivo di realizzare ogni opportuna iniziativa per favorire la cessione sul mercato dei predetti asset, anche attraverso progetti che vedano il coinvolgimento di altre Amministrazioni pubbliche centrali e territoriali ovvero enti e società partecipate da Amministrazioni pubbliche le cui finalità istituzionali risultino funzionali al perseguimento del predetto obiettivo.

Detta valorizzazione riguarda sia i terreni sia tutte le strutture sociali che hanno cessato le loro funzioni istituzionali, ivi comprese quelle di cui al decreto Ministeriale 28 luglio 1998 n. 463 per le quali l'Organo competente dell'Istituto adotterà la modifica della destinazione uso da finalità strumentali ad asset immobiliari a reddito.

Al fine di perseguire l'obiettivo dell'accrescimento della capacità di dismettere il residuo patrimonio immobiliare da reddito, l'Istituto ha sottoscritto, in data 21 ottobre 2021 una convenzione con l'Agenzia delle Entrate per la prestazione di attività tecnico estimative volte alla redazione delle perizie di stima delle unità immobiliari da porre in vendita, da attivarsi di volta in volta mediante specifici accordi, scaduta il 19 ottobre 2024 ed in corso di rinnovo.

Il coinvolgimento delle strutture territoriali dell'Istituto nella fase di programmazione dei target di cessione sul mercato e l'efficace utilizzo della predetta convenzione hanno consentito di rafforzare l'attuazione dei piani di alienazione e dismissione del patrimonio immobiliare dell'Istituto attraverso i canali delle vendite mediante:

1. l'esercizio del c.d. "diritto di opzione", anche in ragione della sanatoria di cui all'art. 7 bis, comma 1, del decreto-legge 30 settembre 2005 n. 203, convertito con la legge 2 dicembre 2005, n. 248 – da parte degli occupanti senza titolo e dei conduttori in base ad assegnazione irregolare;
2. le vendite in asta;
3. le cessioni in blocco ad amministrazioni pubbliche centrali e territoriali attraverso la procedura di cui al decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351 e ss.mm. e ii.

Nell'anno 2025, alla data del 31 ottobre, sono state completate operazioni di cessione di beni immobili per complessive n. 323 unità immobiliari principalmente nell'ambito delle regioni Lazio, Lombardia, Veneto e Toscana per un valore di euro 26,8 mln ca.

Premesso quanto sopra, si riportano di seguito gli effetti di cassa complessivi previsti nel triennio 2026-2028 per il totale delle operazioni di disinvestimento (cumulativamente per PROSECUZIONE DELLA VENDITA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE CARTOLARIZZATO RESIDUO, VENDITA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE NON CARTOLARIZZATO, CESSIONE SUL MERCATO E A ENTI E AMMINISTRAZIONI PUBBLICHE DI TERRENI E STRUTTURE SOCIALI IN DISUSO):

- Per il 2026
Effetti di cassa complessivi previsti nell'anno: euro 80 milioni
- Per il 2027
Effetti di cassa complessivi previsti nell'anno: euro 70 milioni
- Per il 2028
Effetti di cassa complessivi previsti nell'anno: euro 70 milioni

C) OPERAZIONI DI ACQUISTO DI IMMOBILI DA DESTINARE A SEDE STRUMENTALE DELL'ISTITUTO

Con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 34 del 26 luglio 2023 avente ad oggetto "*Modifiche al Regolamento per gli investimenti e disinvestimenti immobiliari, di cui alla deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 58 del 30 settembre 2020*" sono state compiutamente disciplinate le procedure per l'"ACQUISIZIONE DI IMMOBILI AD USO STRUMENTALE".

Le modifiche apportate sono state finalizzate ad incrementare i livelli di efficacia ed efficienza del processo di acquisizione di immobili ad uso strumentale da parte dell'Istituto, mediante l'introduzione di regolamentazioni volte a rendere, nei limiti normativamente previsti, più celere la relativa procedura, e, per tale via, maggiormente tempestivo il soddisfacimento delle esigenze allocative.

L'esigenza di acquistare immobili ad uso strumentale è dettata dalla necessità di contenere i costi di locazione, riducendo l'incidenza degli oneri sul bilancio dell'Istituto; ciò anche ai fini di favorire il rispetto dei vincoli di spesa introdotti dall'art. 1 commi 590 e seguenti della legge 160/2019 per l'acquisto di beni e servizi.

In particolare, l'attività di individuazione di immobili confacenti alle esigenze dell'Istituto si è concentrata, in via prioritaria, nelle aree territoriali dove non risulta, anche alla luce della cessazione del regime di locazione degli immobili ex FIP, conveniente proseguire nel contratto di locazione in essere.

In questa prospettiva si è proceduto ad una stima complessiva del presumibile valore di mercato degli immobili condotti in locazione, anche quelli ex FIP, funzionali alle esigenze dell'Istituto e per i quali sono in corso, o saranno avviate, le conseguenti attività finalizzate all'acquisto di immobili a uso strumentale in conformità a quanto previsto in materia dal vigente regolamento dell'Istituto.

Il fine da conseguire tramite le attività descritte nel presente piano era stato individuato nella conclusione nel triennio, su un target di complessive n. 26 sedi, di almeno n. 17 procedimenti amministrativi (al netto dei quattro procedimenti già definiti nel 2024) per l'acquisto di immobili, affinché la maggior parte delle strutture regionali e provinciali di INPS operassero presso stabili di proprietà dell'Istituto concentrando, in via prioritaria ma non esclusiva, l'attenzione sulle sedi regionali/provinciali attualmente in locazione presso immobili ex FIP.

In linea con quanto precede, tra la fine del 2023 e nel corso del 2024 sono stati pubblicati n. 12 avvisi di ricerca di immobili ad uso strumentale, di cui n. 10 nel 2024, e sono state istituite le relative commissioni per l'individuazione degli immobili da acquistare.

Allo stato attuale la situazione è quella sotto riportata:

- n. 3 commissioni hanno chiuso l'istruttoria con esito negativo per inidoneità dei siti proposti (DP di Verona, Agenzia territoriale di Roma Tiburtino afferente alla Filiale metropolitana di Roma Casilino e DP Perugia e DR Umbria);
- n. 3 commissioni, inerenti agli immobili destinati alla DP Caserta e alla DP Como, hanno ultimato i lavori con l'approvazione della graduatoria di interesse degli immobili offerti e sono tutt'ora in corso le attività finalizzate alla definizione dei relativi procedimenti, e per la DP Taranto la commissione ha ultimato i lavori ed il CdA ha autorizzato l'acquisto dell'immobile offerto con deliberazione n. 133 del 4 dicembre 2024;
- la commissione inerente alla ricerca di immobili da adibire ad archivi ha concluso la fase istruttoria con la definizione della graduatoria di merito e sono tutt'ora in corso le attività finalizzate alla definizione dei relativi procedimenti;
- n. 5 commissioni sono tuttora in corso o in via di imminente definizione (DP Chieti, DP Palermo e DR Sicilia, DP Sassari, DP Teramo e DP Siena).

Peraltro, le offerte di vendita formulate da Investire SGR S.p.A., in nome e per conto del Fondo FIP da essa gestito, nell'ambito delle richiamate indagini di mercato, non sono state rinnovate, nonostante la richiesta formulata dall'Istituto in tal senso, ciò potrebbe suggerire un mutamento dell'indirizzo strategico della società di gestione del Fondo a seguito di una possibile nuova governance del Fondo medesimo.

Si rappresenta inoltre che è in corso il procedimento amministrativo relativo alla valutazione della proposta di vendita per l'immobile ex FIP che ospita la sede della DP di Verona, secondo la formula della c.d. "prima offerta", per l'esercizio del diritto di prelazione da parte dell'Istituto ai sensi delle relative alle previsioni contrattuali.

In ragione di quanto precede e con particolare riferimento alle nuove esigenze organizzative ed allocative dell'Istituto determinate dall'applicazione del D. Lgs. n. 62/2024, dalle attività di reclutamento del personale conseguenti ai bandi di concorso in essere o in corso di espletamento, nonché del probabile venir meno della possibilità di procedere nel breve-medio termine all'acquisto degli immobili c.d. "FIP", l'Istituto dovrà necessariamente ridefinire la propria strategia di acquisizione finora perseguita, rimodulandone le relative priorità.

Il valore complessivo delle operazioni di acquisto delle sedi strumentali, nel triennio 2026-2028, determinato sulla base dei valori presunti degli immobili da acquisire, è stimato in circa 220 mln di euro, la maggior parte dei quali concentrato nel biennio 2026-2027, come da prospetto seguente, nel quale si riportano i relativi effetti di cassa previsti per le "OPERAZIONI DI ACQUISTO DI IMMOBILI DA DESTINARE A SEDE STRUMENTALE DELL'ISTITUTO":

- Per il 2026
Effetti di cassa complessivi previsti nell'anno: euro 80 mln
- Per il 2027
Effetti di cassa complessivi previsti nell'anno: euro 80 mln
- Per il 2028
Effetti di cassa complessivi previsti nell'anno: euro 60 mln

D) CESSIONE DI QUOTE DI FONDI IMMOBILIARI

Le disposizioni di cui all'art. 8 comma 15, del citato decreto-legge n. 78 del 31 maggio 2010 convertito, con modificazioni, nella legge 30 luglio 2010, n. 122, interessano in via diretta unicamente le quote di fondi immobiliari, per le quali è prevista, nel piano triennale degli investimenti, l'esposizione delle disponibilità liquide rivenienti dalle relative alienazioni, oltre alle operazioni di sottoscrizione, anche mediante apporto di immobili, ancorché non abbiano impatto sulla verifica dei saldi strutturali di finanza pubblica e non comportino l'utilizzo di disponibilità liquide.

Premesso quanto sopra, si ravvisa l'opportunità di prevedere in riferimento alla cessione sul mercato di quote di fondi immobiliari, per il 2026, effetti di cassa in misura pari a 50 mln di euro, mentre per il 2027 si ritiene di confermare i valori già previsti in occasione dell'adozione del precedente piano investimenti e disinvestimenti, introducendo lo stesso importo anche per il 2028.

Si riportano di seguito gli effetti di cassa previsti nel triennio 2026-2028 per la "CESSIONE DI QUOTE DI FONDI IMMOBILIARI":

- Per il 2026
Effetti di cassa complessivi previsti nell'anno: euro 50 mln
- Per il 2027
Effetti di cassa complessivi previsti nell'anno: euro 20 mln
- Per il 2028
Effetti di cassa complessivi previsti nell'anno: euro 20 mln

TABELLA RIASSUNTIVA
PIANO DI INVESTIMENTO E DISINVESTIMENTO 2026-2028

	Valore mln di euro		
	2026	2027	2028
Conferimento parziale del patrimonio immobiliare da reddito dell'Istituto al fondo immobiliare i3-INPS e ad altri fondi immobiliari istituiti da INVIMIT SGR S.p.A.	300	300	300
Cessione diretta sul mercato del patrimonio immobiliare da reddito (operazioni di disinvestimento in forma diretta)	80	70	70
Operazioni di acquisto di immobili da destinare a sede strumentale dell'Istituto (acquisti di immobili in forma diretta)	80	80	60
Cessione di quote di fondi immobiliari (operazioni di disinvestimento in forma indiretta)	50	20	20