

ISTITUTO NAZIONALE DELLA PREVIDENZA SOCIALE

DELIBERAZIONE N. 120

OGGETTO: Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso, riservato ad investitori qualificati "i3 – INPS" - Sottoscrizione delle quote emesse con apporto di immobili - Undicesimo apporto

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Seduta del 22 luglio 2026

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

Vista la Legge 9 marzo 1989 n. 88;

Visto il D.lgs. del 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 di nomina 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;

Il Segretario

Il Presidente

Visto il Regolamento di Organizzazione dell'Istituto adottato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 4 del 6 maggio 2020, 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 di Amministrazione e Contabilità adottato con deliberazione n. 172 del 18 maggio 2005;

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

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 e 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, prescrivendo così che l'INPS provveda *"alla completa dismissione del proprio patrimonio immobiliare da reddito, 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, anche attraverso il conferimento di parte del patrimonio a fondi di investimento immobiliare costituiti dalla società di gestione del risparmio di cui all'articolo 33 del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111, con l'obiettivo di perseguire una maggiore efficacia operativa ed una maggiore efficienza economica"*;

Rilevato che con determinazione presidenziale n. 97 del 7 giugno 2017, successivamente integrata con determinazione presidenziale n. 120 del 18 luglio 2017, sono stati predisposti i *"Criteri generali del piano di investimento e disinvestimento"* ed il piano pluriennale per il triennio 2017-2019, che il Consiglio di Indirizzo e Vigilanza ha approvato con deliberazione n. 23 del 18

luglio 2017;

Rilevato che, con riferimento al piano triennale di investimento e disinvestimento 2017-2019, 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 n. 78 del 31 maggio 2010 convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, trasmesso con nota n. 171801 del 14 settembre 2017;

Rilevato che, alle successive scadenze normativamente previste, sono stati adottati ed approvati dai competenti Organi dell'Istituto i periodici piani di investimento e disinvestimento e, ove necessari, i relativi aggiornamenti;

Visto il Piano di Investimento e disinvestimento 2026-2028 adottato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 183 del 26 novembre 2025, successivamente approvato con deliberazione del Consiglio di Indirizzo e Vigilanza n. 14 del 18 dicembre 2025, per il quale 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 prot. 161512 del 16 giugno 2026;

Tenuto conto che il suddetto Piano prevede, con riferimento 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., per il 2026, un importo di 300.000.000 di euro;

Visto il decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 19 marzo 2013, emanato ai sensi dell'art. 33 del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito con modificazioni dalla Legge 15 luglio 2011, n. 111, con il quale è stata costituita la società INVIMIT SGR S.p.A., totalmente partecipata dal Ministero dell'Economia e delle Finanze;

Visto il decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 5 febbraio 2014 relativo alla *"Costituzione di fondi comuni di investimento immobiliare cui conferire o trasferire immobili di proprietà dello Stato non utilizzati per finalità istituzionali e diritti reali immobiliari, nonché conferire o trasferire anche l'intero patrimonio immobiliare da reddito dell'Istituto nazionale della previdenza sociale"*;

Preso atto che in data 17 maggio 2017 il Consiglio di Amministrazione di INVIMIT SGR S.p.A. ha istituito il Fondo i3-INPS, approvando il "Regolamento di gestione del Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso, riservato ad investitori qualificati, denominato "i3-INPS", da ultimo modificato con delibera del predetto Consiglio di Amministrazione del 10 marzo 2021;

Vista la determinazione presidenziale n.135 del 2 agosto 2017 che ha autorizzato la partecipazione dell'Istituto al Fondo immobiliare i3-INPS, gestito da INVIMIT SGR S.p.A., e la sottoscrizione delle quote relative al primo apporto;

Rilevato che, dall'avvio dell'operatività, al 31 dicembre 2025, sono state poste in essere 10 operazioni di apporto mediante le quali sono stati conferiti vari *asset* immobiliari costituiti da interi fabbricati, anche frazionati, e/o singole unità immobiliari per un valore complessivo di circa 484,6 mln di euro;

Preso atto che a seguito del perfezionamento dell'operazione di fusione per incorporazione del Fondo i3 - Silver nel Fondo i3 -INPS sono state assegnate all'Istituto, con decorrenza giuridica dal 31 marzo 2026, n. 38 quote del Fondo i3 -INPS corrispondenti al controvalore delle n. 45 quote del Fondo i3 – Silver precedentemente detenute;

Preso atto, pertanto, che in ragione dei predetti conferimenti ed a seguito del perfezionamento della richiamata operazione di fusione, l'Istituto detiene n. 967 quote del Fondo i3 – INPS, pari al 97,58% del totale, come riportato nella sottostante tabella:

Soggetto	N. Quote	Incidenza %
INPS	967	97,58%
Fondo i3-CORE - Comparto Stato	19	1,92%
Stato italiano	5	0,50%
Totale	991	100,00%

Preso atto che il Consiglio di Amministrazione di INVIMIT SGR S.p.A., nella seduta del 30 ottobre 2025, ha deliberato l'apertura del quarto periodo di sottoscrizione, della durata di 24 mesi a decorrere dalla data della consultazione scritta con i quotisti del Fondo, con successiva emissione di nuove quote;

Tenuto conto che con deliberazione n. 206 del 3 dicembre 2025 il Consiglio di Amministrazione ha disposto - con riferimento alla consultazione per iscritto dell'Assemblea dei Partecipanti del

Fondo in oggetto di cui alla comunicazione di INVIMIT SGR S.p.A. del 27 novembre 2025 - di esprimere voto favorevole in ordine all'esclusione del diritto di opzione, ai sensi dell'art. 5.3.3. lett. d) del Regolamento di gestione del Fondo, per le nuove quote da emettere in considerazione dell'apertura del quarto periodo di sottoscrizione della durata di 24 mesi deliberata nella seduta del Consiglio di Amministrazione della SGR del 30 ottobre 2025;

Rilevato che INVIMIT SGR S.p.A. ha comunicato che l'assemblea dei quotisti del Fondo si è espressa favorevolmente in ordine all'esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 9.2.3, comma 6 del Regolamento del Fondo medesimo;

Tenuto conto che in data 25 giugno 2026 il Consiglio di Amministrazione di INVIMIT SGR S.p.A. ha, da ultimo, approvato il perimetro relativo all'undicesima operazione di conferimento;

Preso atto che oggetto del suddetto conferimento sono gli immobili di cui alla seguente tabella:

Comune	Indirizzo	Tipologia	Stato locativo	N. Unità	Prin.li	Sec.ie
ROVIGO	Via della Pace n. 1/ V.le Regina Margherita 30.	Cielo-Terra	Regione Veneto/privati/libero	69	13	56
BOLOGNA	Via del Pratello n. 21	Cielo-Terra	Commissariato di Polizia Due Torri - San Francesco	1	1	0
FIGLINE E INCISA IN VALDARNO	Via Piave n. 29-30	Cielo-Terra	Caserma dei Carabinieri	4	1	3
TREVISO	Via Capodistria, 10/ Strada del Galletto/Via Albona	Residenziale	Libero	44	26	18
VENEZIA – MARGHERA	Via Andrea Palladio 14-16-18-24-26-32/ Via Baldassare Longhena 40	Residenziale	Libero	184	80	104
ROMA	VIA BAGOLINO n. 10/VIA BELLAGIO/VIA COLLEVERDE, vari civici/ Via Campo Farnia 27/ Via Campo Farnia 83/ Via Popilia 11	Non Residenziale	Libero	31	31	0
ISERNIA	Corso Risorgimento, SNC	Non Residenziale	Parzialmente locato (Archivio di Stato)	1	1	0
MESSINA	Via Orso Mario Corbino	Non Residenziale	Libero	2	1	1
Totale				336	154	182

Tenuto conto che INVIMIT SGR S.p.A., in coerenza con quanto effettuato in occasione delle precedenti operazioni di apporto, ha trasmesso l'*infomemorandum* unitamente alle schede degli immobili riferite al conferimento di immobili al Fondo i3-INPS in oggetto;

Visto l'articolo 9.2.1 del Regolamento del Fondo e in particolare i commi 7 e 8 dello stesso, che prevedono che *"In caso di apporto, all'apportante/agli apportanti verrà attribuito un numero di Quote del Fondo calcolato sulla base del valore netto del conferimento diviso per (...) il valore unitario delle Quote, come risultante dall'ultima relazione annuale o semestrale del Fondo approvata", che "L'eventuale differenza necessaria per arrivare ad un numero intero di quote attribuite sarà versata dall'apportante/dagli apportanti in denaro. In alternativa, a scelta dell'apportante/degli apportanti, a fronte dell'Apporto verrà attribuito un numero di quote del Fondo calcolato come suindicato, arrotondato per difetto (cioè al primo numero intero inferiore) e senza congruaglio in denaro"*;

Tenuto conto che il valore unitario delle quote del Fondo risultante dalla Relazione semestrale al 31 dicembre 2025 è di euro 323.320,457;

Preso atto che nella valutazione dei beni oggetto di conferimento gli Esperti Indipendenti operano nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia, di cui al D.M. 24 maggio 1999, n. 228, del Ministero del Tesoro del Bilancio e della Programmazione Economica, del D. lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 e del Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio (Provvedimento del 19 gennaio 2015) come da ultimo modificato dal Provvedimento del 23 marzo 2026 di Banca d'Italia;

Rilevato che il valore complessivo dei suddetti *asset* oggetto di conferimento, è stato stimato dall'Esperto Indipendente in 27,43 milioni di euro al quale, tuttavia, il medesimo Esperto Indipendente ha ritenuto congrua l'applicazione di uno sconto di portafoglio, anche in ragione delle caratteristiche dei diversi beni oggetto di conferimento, compreso in un intervallo di valori tra il -17,64% ed il -32,59%, come riportato nella sottostante tabella:

VALORE INIZIALE: 27,43 mln di euro		
Sconto Min (-10%)	Sconto Medio	Sconto Max (+10%)
Valore mln euro 22,59	Valore mln euro 20,54	Valore mln euro 18,49
% Sconto -17,64%	% Sconto -25,11%	% Sconto -32,59%

Preso atto che INVIMIT SGR S.p.A. ha comunicato di non potersi discostare, ai fini del

perfezionamento del conferimento, dalle risultanze dell'attività estimativa condotta dall'Esperto Indipendente e di accettare, tuttavia, che tale conferimento avvenga, come proposto dall'Istituto, con applicazione della percentuale di sconto più bassa tra quelle indicate nella tabella sopra riportata;

Tenuto conto, pertanto, che al netto del predetto sconto, pari a circa il 17,64% del valore di mercato, il valore dei beni oggetto di conferimento è di circa 22,59 milioni di euro, corrispondente a n. 69 quote - sulla base del suindicato valore unitario delle quote - per un valore complessivo di euro 22.309.111,53, in ragione dell'arrotondamento di cui al suindicato comma 8, dell'art. 9.2.1 del Regolamento di gestione del Fondo, connesso all'esigenza di emettere un numero intero di quote;

Preso atto che, al termine dell'operazione sopra descritta, la partecipazione al Fondo i3-INPS dell'Istituto sarà di n. 1.036 quote, pari al 97,74% del totale e la situazione complessiva sarà quella riportata nella sottostante tabella:

Soggetto	N. Quote	Incidenza %
INPS	1.036	97,74%
Fondo i3-CORE - Comparto Stato	19	1,79%
Stato italiano	5	0,47%
Totale	1.060	100,00%

Tenuto conto che con nota del 26 giugno 2026, INVIMIT SGR S.p.A., nel comunicare all'Istituto l'avvenuta approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione dell'apporto in oggetto, ha evidenziato la possibilità che il suindicato valore di conferimento possa essere rideterminato in funzione del valore della quota derivante dalla relazione semestrale al 30 giugno 2026;

Vista la relazione della Direzione generale;

Su proposta del Direttore generale

DELIBERA

di conferire al Fondo i3 – INPS gli immobili indicati nella tabella allegata alla presente deliberazione, di cui costituisce parte integrante, per un valore complessivo dei medesimi di circa 22,59 milioni di euro, sottoscrivendo un numero intero di quote che sarà determinato, unitamente al valore di apporto dei predetti beni immobili, all'atto del conferimento sulla base del valore unitario della quota derivante dall'ultima relazione semestrale del Fondo approvata,

in ragione dell'arrotondamento di cui all'art. 9.2.1, comma 8 del Regolamento di gestione del Fondo medesimo.

IL SEGRETARIO

Gaetano Corsini

IL PRESIDENTE

Gabriele Fava

Comune	Indirizzo	Dettaglio	Destinazione d'uso prevalente	Metodologia principale adottata	OMV (Open Market value) al 31/03/2026	Sconto di portafoglio	Valore d'Apporto ante arrotondamento quote	Valore d'Apporto post arrotondamento quote	
-		-	-	-	Euro	%	Euro	Valore di apporto Euro	% sconto complessivo
Treviso	Via Capodistria, 10 / Strada del Galletto / Via Albona	Via Capodistria, 10	Residenziale	Metodo Sintetico Comparativo	622.000	-17,57%	512.701	510.000	
		Strada del Galletto / Via Albona	Residenziale	Metodo Sintetico Comparativo	3.229.000	-17,57%	2.661.592	2.630.000	
Venezia - Marghera	Via Andrea Palladio 14-16-18-24-26-32 / Via Baldassare Longhena 40	Via Andrea Palladio 14-16-18	Residenziale	Metodo Sintetico Comparativo	844.000	-17,57%	695.690	690.000	
		Via Andrea Palladio 26	Residenziale	Metodo Sintetico Comparativo	1.200.000	-17,57%	989.133	980.000	
		Via Andrea Palladio 24	Residenziale	Metodo Sintetico Comparativo	1.553.000	-17,57%	1.280.103	1.260.000	
		Via Andrea Palladio 32	Residenziale	Metodo Sintetico Comparativo	3.773.000	-17,57%	3.109.999	3.065.449	
		Via Baldassare Longhena 40	Residenziale	Metodo Sintetico Comparativo	2.569.000	-17,57%	2.117.569	2.090.000	
Totale					13.790.000	-17,57%	11.366.786	11.225.448,88	-18,60%
Bologna	Via del Pratello n. 21		Ufficio pubblico	Discounted Cash Flow Analysis	1.290.000	-17,71%	1.061.589	1.050.000	
Rovigo	Via della Pace n. 1 / V.le Regina Margherita 30		Ufficio pubblico	Discounted Cash Flow Analysis	7.150.000	-17,71%	5.883.999	5.813.663	
Figline E Incisa Valdarno	Via Piave n. 29-30		Ufficio pubblico	Discounted Cash Flow Analysis	750.000	-17,71%	617.203	610.000	
Roma	Via Bagolino 10 / Via Bellagio / Via Colleverde, vari civici/ Via Campo Farnia 27/ Via Campo Farnia 83/ Via Popilia 11	Via Bagolino 10 / Via Bellagio	Commerciale	Metodo Sintetico Comparativo	262.000	-17,71%	215.609	210.000	
		Via Colleverde, vari civici	Commerciale	Metodo Sintetico Comparativo	822.000	-17,71%	676.454	670.000	
		Via Campo Farnia 27	Commerciale	Metodo Sintetico Comparativo	311.000	-17,71%	255.933	250.000	
		Via Campo Farnia 83	Commerciale	Metodo Sintetico Comparativo	217.000	-17,71%	178.577	180.000	
		Via Popilia 11	Commerciale	Metodo Sintetico Comparativo	616.000	-17,71%	506.929	500.000	
Isernia	Corso Risorgimento, snc		Ufficio pubblico	Discounted Cash Flow Analysis	800.000	-17,71%	658.350	650.000	
Messina	Via Orso Mario Corbino		Ufficio	Discounted Cash Flow Analysis	1.420.000	-17,71%	1.168.570	1.150.000	
Totale					13.638.000	-17,71%	11.223.214	11.083.662,65	-18,73%
Totale					27.428.000	-17,64%	22.590.000	22.309.111,53	-18,66%