ISTITUTO NAZIONALE DELLA PREVIDENZA SOCIALE

[redacted]

Deliberazione N. 38

OGGETTO: Permuta di porzione dell'immobile situato in Trento, via del Brennero n. 3, di proprietà dell'INPS, con l'immobile situato in Fermo, via Pompeiana n. 156, di proprietà dell'INAIL.

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Seduta del 24 MAR. 2021

Visto il D.P.R. 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 il D.P.R. del 22 maggio 2019 di nomina del Presidente dell'Istituto Nazionale della Previdenza Sociale;

Visto il D.P.C.M. del 24 febbraio 2020 di nomina del Vice Presidente dell'Istituto Nazionale della Previdenza Sociale;

Visto il D.P.C.M. del 16 dicembre 2019 relativo alla costituzione del Consiglio di Amministrazione dell'Istituto Nazionale della Previdenza Sociale;

Visto il D.M. del 13 gennaio 2017 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 del n.4 del 6 maggio 2020 successivamente modificato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 108 del 21 dicembre 2020;

165

Il Segretario

Visto l'Ordinamento delle funzioni centrali e territoriali dell'INPS adottato con determinazione dell'Organo munito dei poteri del Consiglio di Amministrazione n. 119 del 25 ottobre 2019;

Visto il comma 2 dell'art. 38 del decreto legge 24 aprile 2017, n. 50 convertito dalla legge 21 giugno 2017, n. 96, che ha disposto 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*";

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

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*";

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;

Tenuto conto che, a partire dall'aggiornamento del Piano di Investimento e disinvestimento 2019-2021- adottato con determinazione dell'Organo munito dei poteri del Consiglio di Amministrazione n. 62 del 19 giugno 2019 approvato con deliberazione del Consiglio di indirizzo e vigilanza n. 19 del 31 luglio 2019- sulla base del relativo criterio generale secondo cui "*le somme rinvenienti dalla vendita degli immobili vengano reinvestite per effettuare investimenti in forma diretta per l'acquisto di immobili da destinare a sede strumentale dell'Istituto e, per la parte residua, mediante sottoscrizione di titoli pubblici, secondo le modalità stabilite dai Ministeri Vigilanti*", sono stati introdotti per la prima volta, a partire dal 2020, gli effetti di cassa previsti per le "Operazioni di acquisto di immobili da destinare a sede strumentale dell'istituto";

Il Segretario

Vista la determinazione dell'Organo munito dei poteri del Consiglio di Amministrazione n. 121 del 6 novembre 2019, con la quale è stato adottato il "*Piano di Investimento e disinvestimento 2020-2022*", successivamente approvato con Deliberazione del Consiglio di Indirizzo e Vigilanza n. 27 del 21 novembre 2019;

Rilevato che, con riferimento al piano triennale di investimento 2020-2022, 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, nella Legge 30 luglio 2010, n. 122, trasmesso con nota n. 110959 del 2 luglio 2020;

Tenuto conto che il suddetto decreto interministeriale ha approvato le operazioni contenute nel piano triennale di investimento 2020-2022 presentato dall'INPS nei limiti, tra l'altro, dei seguenti importi:

- per il complesso degli acquisti di immobili in forma diretta: Euro 25.000.000,00 (venticinque milioni) per l'anno 2020, Euro 25.000.000,00 (venticinque milioni) per l'anno 2021, Euro 25.000.000,00 (venticinque milioni) per l'anno 2022;
- per le operazioni di disinvestimento in forma diretta: Euro 100.000.000,00 (cento milioni) per l'anno 2020, Euro 50.000.000,00 (cinquanta milioni) per l'anno 2021, Euro 50.000.000,00 (cinquanta milioni) per l'anno 2022;

Visto il *Regolamento per gli investimenti e disinvestimenti immobiliari* di cui alla Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 58 del 30 settembre 2020 ed in particolare l'art. 8 dello stesso;

Tenuto conto che, nel corso del 2019, a seguito della ricerca da parte dell'INAIL di un immobile da adibire a Direzione provinciale di Trento, è stata avviata un'interlocuzione, prima a livello regionale e poi a livello centrale, ai fini della verifica della praticabilità di una permuta tra una porzione dell'immobile di proprietà dell'Istituto sito in Trento, via del Brennero n. 3 e l'immobile di proprietà dell' INAIL sito in Fermo Via Pompeiana n. 156, per il quale era già in corso la procedura di locazione per la collocazione nello stesso della Direzione Provinciale dell'INPS;

Tenuto conto che il Coordinamento Generale Tecnico Edilizio dell'Istituto e la Consulenza tecnica per l'edilizia INAIL, hanno proceduto, sulla base di metodologie e parametri di riferimento condivisi, alla determinazione del valore di stima dei due immobili e, per differenza, alla determinazione del conguaglio in denaro a carico di INAIL ed a favore di INPS, in virtù del maggior valore della porzione dell'immobile sito in Trento, via del Brennero n. 3;

Tenuto conto che, una volta acquisite le rispettive relazioni estimative, il Coordinamento Generale Tecnico Edilizio dell'Istituto e la Consulenza tecnica per l'edilizia INAIL hanno avviato l'analisi delle stesse ed il confronto, convergendo sui valori in cifra tonda di Euro 5.100.000,00 per la porzione di edificio ubicato in Trento - via del Brennero n. 3 e di Euro 3.350.000,00 per l'edificio ubicato in Fermo - via Pompeiana n. 156;

Preso atto che, per l' edificio ubicato in Fermo - via Pompeiana n. 156, il valore di mercato è stato definitivamente fissato in misura pari a Euro 3.350.000,00 rispetto all'originario valore di Euro 3.200.000,00 inizialmente individuato dal Coordinamento Tecnico Regionale Marche dell'Istituto, per effetto dell'utilizzo di una metodologia estimativa "indiretta", basata sulla determinazione del costo presunto di ricostruzione (non trovandosi nel locale mercato immobiliare valori di compravendita di immobili comparabili a quello in questione), caratterizzata da una maggiore variabilità del valore finale di stima in funzione di diversi parametri;

Preso atto che, il contenimento entro il limite del 5% dello scostamento del valore di stima finale rispetto all'originaria stima effettuata dal Coordinamento Tecnico Regionale è stato ritenuto accettabile dal Coordinamento generale tecnico edilizio dell'Istituto ed ampliamente rientrante nella ordinaria incertezza estimativa, tanto più marcata nel caso di specie vista la scarsità nel locale mercato immobiliare di edifici paragonabili;

Vista la nota prot. U.INAIL.60003.29/09/2020.0006418, con la quale la Direzione Centrale Patrimonio INAIL ha comunicato che la Commissione di congruità INAIL, in data 10 settembre 2020, ha espresso parere di congruità della stima del valore di mercato di Euro 3.350.000,00 dell'immobile di Fermo - Via Pompeiana n. 156, di proprietà dell'INAIL e ha altresì espresso parere di congruità della stima del valore di mercato di Euro 5.100.000,00 della porzione dell'immobile di Trento, Via del Brennero n. 3, di proprietà dell'INPS;

Tenuto conto che l'INAIL ha formulato un'offerta di permuta degli immobili sopra individuati con una corresponsione, a conguaglio, di un importo pari ad Euro 1.750.000,00 a favore dell'Inps;

Preso atto che il Coordinamento Generale Tecnico Edilizio, per le ragioni sopra evidenziate, ha espresso il proprio avviso concorde circa i valori di mercato riconosciuti congrui dalla Commissione di Congruità dell'INAIL;

Tenuto conto che, sulla base dell'avviso espresso dal Coordinamento Generale Tecnico Edilizio, è stata riscontrata la nota INAIL, confermando l'interesse al perfezionamento della permuta in oggetto, dando corso all'ulteriore *iter* istruttorio e alla prevista deliberazione da parte del Consiglio di Amministrazione dell'Istituto;

Il Segretario

Preso atto che dal punto di vista contabile, per l'acquisto dell'immobile sito in Fermo - Via Pompeiana n. 156 si procederà ad assumere il relativo impegno di spesa per l'importo di Euro 3.350.000,00, oltre spese notarili e oneri fiscali, sul capitolo 5U2112001- Acquisto e costruzione di immobili strumentali della ex Gestione INPDAP/ENPAS, che presenta le necessarie disponibilità a valere sull'esercizio 2021;

Preso atto che, ai fini della registrazione contabile dell'alienazione della porzione dell'immobile sito in Trento, via del Brennero n. 3, si procederà invece a contabilizzarla per Euro 5.100.000,00 al capitolo 5E2111001 - alienazione immobili da reddito della ex Gestione INPDAP/ENPAS, in parte tramite compensazione finanziaria con l'importo di Euro 3.350.000,00 inerente all'acquisto dell'immobile sito in Fermo - Via Pompeiana n. 156 e in parte tramite l'incasso dell'importo di Euro 1.750.000,00 che sarà versato dall'INAIL a conguaglio dell'operazione di permuta;

Preso atto che l'immobile sito in Fermo, via Pompeiana n. 156, è identificato al catasto fabbricati del Comune di Fermo al foglio 80 - part. 857- sub. 6 (cat. B1) e sub. 7 (cat. B1);

Tenuto conto che con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 10 del 10 febbraio 2021 è stato disposto il passaggio da strumentale a reddito delle porzioni immobiliari site in Trento, via del Brennero n. 3, identificate in catasto come segue:

- C.C. 406, p. ed. 6171, sub 6, foglio 36, Cat. C/6, piano 1, parcheggio;
- C.C. 406, p. ed. 6171, sub 29, foglio 36, Cat. B/4, piani S1, 2, 3 e 4;
- C.C. 406, p. ed. 6171, sub 28, foglio 36, Cat. C/2, piano S1, archivio/deposito interrato;

Tenuto conto, altresì, che al fine di stipulare la permuta in oggetto, è stato necessario procedere al frazionamento di alcune delle suindicate unità catastali, all'esito del quale la porzione di immobile interessata dalla permuta risulta identificata in catasto come segue:

- Particella 6171, Foglio 36:
    - Sub 33 (categoria B/4 uffici pubblici) consistente negli uffici dei piani 2°, 3° e 4° e nella superiore copertura;
    - Sub 6 (categoria C/6 posti auto) consistente nell'intero piano 1°;
    - Sub 32 (categoria B/4 uffici pubblici) consistente in un piccolo atrio al piano terra (mq 23) finalizzato a consentire l'accesso del personale e degli utenti INAIL al corpo scala per l'accesso ai piani superiori;

Tenuto conto che il suddetto sub 32 è derivato dal frazionamento dell'unità censita in catasto con la Particella 6171, Foglio 36, sub 1, che identifica una porzione di immobile destinata a uso strumentale, e che è pertanto necessario

procedere al passaggio della porzione immobiliare identificata dal citato sub 32 da strumentale a reddito;

Preso atto che il Consiglio di Amministrazione dell'INAIL, ha autorizzato l'operazione di permuta in questione con Deliberazione n. 271 del 10 dicembre 2020;

Vista la relazione della Direzione Generale;

Su proposta del Direttore generale

D E L I B E R A

- il cambio di destinazione d'uso, da strumentale a reddito, della porzione immobiliare sita in Trento, Via del Brennero n. 3, individuata al catasto fabbricati del Comune di Trento (catasto tavolare della Regione Autonoma Trentino A.A.) al foglio 36, part. 6171, Sub 32 - Cat. B/4;
- l'acquisto dell'immobile, da destinare a uso strumentale, di proprietà INAIL sito in Fermo, Via Pompeiana n. 156, individuato al catasto fabbricati del Comune di Fermo al foglio 80 – part. 857 – sub 6 (cat. B/1) e sub. 7 (cat. B/1), per un valore pari a Euro 3.350.000,00, mediante permuta con la porzione dell'immobile sito in Trento, Via del Brennero n. 3, attualmente individuata al catasto fabbricati del Comune di Trento al foglio 36 – part. 6171 – sub 6 (cat. C6) – sub 32 (cat. B4) – sub 33 (cat. B4), per un valore pari a Euro 5.100.000,00, con conguaglio a favore dell'Istituto e a carico dell'INAIL della somma di euro 1.750.000,00.

IL SEGRETARIO	IL PRESIDENTE
Gaetano Corsini	Pasquale Tridico
F.to Corsini	F.to Tridico