

INPS

DETERMINAZIONE N. 104 del 18 SET 2019

OGGETTO: Fondo comune di investimento immobiliare chiuso i3 – INPS istituito da INVIMIT SGR SpA ai sensi dell'art. 33, comma 8-ter, del D.L. 6 luglio 2011, n. 98 convertito dalla L. 15 luglio 2011, n. 111. Sottoscrizione delle quote emesse con apporto dell'immobile sito in Milano, Piazza Bertarelli n.4 ricompreso nel Blocco B di cui alla quinta operazione di apporto (determinazione presidenziale n.13 del 13 febbraio 2019).

**L'ORGANO MUNITO DEI POTERI DEL CONSIGLIO DI
AMMINISTRAZIONE
(ex D.I. 14/3/2019)**

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 il decreto legge 28 gennaio 2019 n. 4 e in particolare l'art. 25, comma 2 che prevede che *"In fase di prima attuazione.....nelle more del perfezionamento della procedura di nomina del nuovo Presidente e del consiglio di amministrazione, per consentire il corretto dispiegarsi dell'azione amministrativa degli Istituti, con apposito decreto del Ministro del lavoro e delle politiche sociali, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, possono essere nominati i soggetti cui sono attribuiti i poteri, rispettivamente, del Presidente e del consiglio di amministrazione, come individuati nelle disposizioni del presente decreto."*;

Visto il decreto del Ministro del Lavoro e delle Politiche sociali di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze del 14 marzo 2019 con il quale - nelle more del perfezionamento della procedura di nomina del nuovo Presidente e del consiglio di amministrazione dell'Istituto nazionale della Previdenza sociale - per

consentire il corretto dispiegarsi dell'azione amministrativa dell'INPS, sono stati attribuiti al prof. Pasquale Tridico i poteri del Presidente e del Consiglio di amministrazione, così come individuati nel novellato art. 3, commi 3 e 5, del D.Lgs. 479/1994 e nominato suo vice il dott. Adriano Morrone;

Vista la legge 28 marzo 2019 n. 26 di conversione, con modificazioni, del citato decreto legge 4/2019;

Visto il D.P.R. 22 maggio 2019 con il quale il Prof. Pasquale Tridico è stato nominato, per la durata di un quadriennio, Presidente dell'Istituto Nazionale della Previdenza Sociale;

Vista la nota del 7 agosto 2019 prot.0014778 con la quale, nel trasmettere il D.P.R. di nomina suddetto, il Ministro del Lavoro e delle Politiche Sociali ha precisato che il Prof. Pasquale Tridico *"...proseguirà ad esercitare le funzioni attribuite dal decreto interministeriale del 14 marzo 2019, adottato ai sensi dell'art. 25, comma 2, del decreto-legge 28 gennaio 2019, n. 4, convertito con modificazioni dalla legge 28 marzo 2019, n. 26."*;

Visto il D.M. del 13 gennaio 2017 con il quale la dott.ssa Gabriella Di Michele è stata nominata 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 Regolamento di Amministrazione e Contabilità;

Visto il comma 2, dell'art. 38 del Decreto legge n.50 del 24 aprile 2017, convertito in legge 21 giugno 2017, n. 96 che ha previsto la sostituzione integrale dell'art. 8, comma 2, lettera c) del decreto- legge n. 95 del 6 luglio 2012 convertito in legge 7 agosto 2012 n. 135, confermando l'obiettivo della completa dismissione del patrimonio immobiliare da reddito dell'Istituto, anche attraverso il conferimento parziale del proprio patrimonio a fondi immobiliari chiusi, con specifico riferimento a quelli costituiti dalla società di gestione del risparmio INVIMIT SGR SpA;

Vista la determinazione presidenziale n. 97 del 7 giugno 2017 con la quale è stato elaborato il "Piano di investimento e disinvestimento ed il piano pluriennale

per il triennio 2017-2019", approvato da parte del Consiglio di Indirizzo e Vigilanza, con propria deliberazione n.23 del 18 luglio 2017;

Rilevato che a seguito dell'adozione del "Piano di investimento e disinvestimento ed il piano pluriennale per il triennio 2017-2019", l'Istituto ha avviato le operazioni di conferimento di immobili al fondo immobiliare chiuso i3-INPS, istituito e gestito da INVIMIT SGR SpA;

Rilevato che nell'ambito del primo periodo di sottoscrizione delle quote del fondo, fino alla data del 31 dicembre 2018, l'Istituto aveva effettuato quattro operazioni di conferimento, sottoscrivendo complessivamente n. 533 quote del fondo, per un valore di sottoscrizione complessivo di Euro 276.579.047,44, sulla base del valore della quota risultante dall'ultima relazione semestrale di gestione approvata prima di ciascun conferimento;

Rilevato che nel corso del 2019, prima della chiusura del primo periodo di sottoscrizione, intervenuta in data 17 maggio 2019, sono state effettuate ulteriori due operazioni di apporto;

Rilevato che nell'ambito della quinta operazione di apporto, con determinazione presidenziale n. 13 del 13 febbraio 2019, è stata autorizzata la sottoscrizione da parte dell'Istituto di n. 210 quote del fondo, articolata su due distinti blocchi:

- un primo atto notarile (Blocco A), per il trasferimento al Fondo di 9 immobili, per un valore di apporto complessivo di Euro 71.624.631,00, a fronte dell'emissione di n. 122 quote del Fondo;
- un secondo atto notarile (Blocco B), per il trasferimento al Fondo di 2 immobili, per un valore di apporto complessivo di Euro 51.663.666,47, a fronte dell'emissione di n. 88 quote del Fondo;

Preso atto che i due immobili ricompresi nel Blocco B, Piazza Bertarelli n. 4 sito in Milano e via Carlo Spinola n. 11 sito in Roma, erano in attesa dell'autorizzazione all'alienazione richiesta dall'Istituto, essendosi nel frattempo completata la verifica dell'interesse culturale da parte del MIBAC;

Rilevato che nell'ambito della sesta operazione di apporto, con determinazione presidenziale n. 33 del 9 maggio 2019, è stata autorizzata la sottoscrizione da parte dell'Istituto di n. 64 quote del fondo, per un valore di apporto complessivo pari ad Euro 38.260.544,19, sulla base del valore della quota risultante dalla relazione di gestione al 31 dicembre 2018, pari a Euro 597.821,003;

Rilevato che al momento della chiusura del primo periodo di sottoscrizione, intervenuta in data 17 maggio 2019, la partecipazione dell'Istituto al fondo era pari a n. 719 quote, in attesa degli esiti della conclusione dei procedimenti di autorizzazione all'alienazione da parte del MIBAC per i due immobili di cui al Blocco B della quinta operazione di apporto;

Rilevato che per l'immobile situato in Milano Piazza Bertarelli n. 4, il Segretariato Regionale del MIBAC per la Lombardia ha regolarmente emesso, in data 13 maggio 2019 il relativo provvedimento autorizzativo all'alienazione, rendendo possibile il trasferimento del medesimo;

Preso atto che, in data 14 maggio 2019, era stato stipulato un atto di apporto, sottoposto alla condizione sospensiva dell'efficacia del successivo rilascio dell'autorizzazione all'alienazione anche per l'immobile di Roma via Carlo Spinola n. 11, in virtù dell'inscindibilità dell'apporto dei due immobili ricompresi nel predetto Blocco B;

Rilevato che, per l'immobile situato in Roma Via Carlo Spinola n. 11, il provvedimento di autorizzazione rilasciato dal MIBAC in data 9 luglio 2019 condiziona espressamente il perfezionamento dell'alienazione alla preliminare ricognizione delle evidenze archeologiche, mobili e immobili, presenti nel perimetro del complesso immobiliare in questione e, soprattutto, alla rettifica del classamento di alcune delle unità immobiliari, precedentemente intervenuta, dalla categoria catastale A/10 a quella D/8;

Rilevato che sono state regolarmente avviate e sono tuttora in corso le attività di ricognizione delle evidenze archeologiche, mobili e immobili, presenti nel perimetro del complesso immobiliare in questione e di rilevazione delle stesse in adeguata scala all'interno di una planimetria catastale, che i tecnici dell'Istituto stanno svolgendo d'intesa con i funzionari del MIBAC, su richiesta dei medesimi;

Rilevato che relativamente alla richiesta di rettifica della precedente modifica del classamento di alcune delle unità immobiliari, dalla categoria catastale A/10 a quella D/8, sono, invece, emersi elementi di ulteriore complessità derivanti dal fatto che la predetta modifica non era stata effettuata dall'Istituto, come inizialmente ritenuto dalla Soprintendenza Speciale di Roma del MIBAC, ma, in via autonoma, dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio;

Rilevato, che la rettifica richiesta aveva ad oggetto atti adottati in via autonoma dal predetto Ufficio Provinciale di Roma dell'Agenzia delle Entrate e che l'interlocuzione diretta tra le due amministrazioni in questione non ha portato ad una visione condivisa della questione;

Preso atto delle divergenti posizioni emerse dagli scambi di note intercorsi tra le due amministrazioni interessate, indirizzate anche all'Istituto, che, pertanto, è impossibilitato all'effettuazione delle rettifiche richieste, anche volendo procedere in tal senso;

Tenuto conto che, nel corso del mese di agosto 2019, è intervenuta anche la sospensione dall'incarico del titolare della Soprintendenza Speciale di Roma del MIBAC, ad oggi ancora sostituito con incarico ad interim, che rende ulteriormente complessa la risoluzione della questione in tempi brevi;

Preso atto dell'opportunità di superare l'originaria previsione di apporto contestuale ed inscindibile di ambedue gli immobili, provvedendo al conferimento del solo immobile di Milano Piazza Bertarelli n. 4, per il quale è disponibile l'autorizzazione all'alienazione, previa nuova deliberazione del Consiglio di Amministrazione di INVIMIT SGR SpA e adeguamento del valore di apporto sulla base del più aggiornato valore della quota, Euro 613.784,018, come da relazione di gestione al 30 giugno 2019;

Preso atto che il conferimento dell'immobile di Roma via Carlo Spinola n. 11 sarà effettuato in via autonoma, una volta risolte le criticità sopra indicate in relazione all'autorizzazione all'alienazione da parte del MIBAC;

Rilevato che, in data 11 settembre 2019, INVIMIT SGR SpA, a valle della deliberazione dell'apporto da parte del proprio Consiglio di Amministrazione, ha trasmesso l'Information memorandum dell'operazione, comprensivo della scheda dell'immobile oggetto del conferimento;

Rilevato che l'operazione prevede la conferma del valore di mercato dell'immobile di Milano Piazza Bertarelli n. 4 in misura pari a Euro 43.487.000,00 e la rideterminazione dello sconto di apporto applicabile al trasferimento nella misura dell'11,08% circa rispetto alla precedente previsione dell'11,15%, con un valore di apporto di Euro 38.688.393,134 e una con corrispondente emissione di n. 63 quote del valore unitario di Euro 613.784,018;

Preso atto che la stipula dell'atto di apporto sarà preceduta dalla sottoscrizione di un atto di accertamento del mancato avveramento della condizione sospensiva dell'efficacia, apposta al precedente atto di apporto del 14 maggio 2019, avente ad oggetto, unitamente all'immobile di cui alla presente operazione, quello di Roma in via Carlo Spinola n. 11;

Preso atto che al termine dell'operazione sopra descritta la partecipazione dell'Istituto al fondo sarà pari a n. 782 quote;

Vista la relazione predisposta sull'argomento dalla Direzione Generale;

Su proposta del Direttore Generale,

DETERMINA

a revoca di quanto disposto con determinazione presidenziale n. 13 del 13 febbraio 2019 in relazione al conferimento degli immobili ricompresi nel "Blocco B" dell'allegato alla medesima, di sottoscrivere n. 63 quote del Fondo i3 - INPS del valore unitario di Euro 613.784,018, mediante il conferimento dell'immobile sito in Milano, Piazza Bertarelli n. 4 - individuato nella tabella allegata alla presente determinazione, di cui costituisce parte integrante - per il controvalore complessivo pari a Euro 38.688.393,134.

Prof. Pasquale Tridico

Documento firmato in originale

Fondo comune di investimento immobiliare chiuso I3 – INPS istituito da INVIMIT SGR SpA ai sensi dell'art. 33, comma 8-ter, del D.L. 6 luglio 2011, n. 98 convertito dalla L. 15 luglio 2011, n. 111.
 Apporto immobiliare Milano - Piazza Bertarelli 4

N.	Cod. Invimit	Regione	Città	Indirizzo (Denominazione)	Cielo - terra	Vinc. MIBAC	Sup. Lorde. E.I. (mq)	Sup. Pond. E.I. (mq)	Vacancy (%)	Destinazione d'uso prevalente	Stato locativo	Condi. (N.)	Canone di locazione (€/anno)	Valore mercato Stima E.I. (€)	Sconto apporto %	Valore di apporto (€)	
1	F02-022-MI	LOMBARDIA	MILANO	PIAZZA BERTARELLI 4	SI	SI	10.606	8.430	29%	Residenziale / Diriz. + Comm. +Pert.	Parzialm. occupato	44	773.786	€ 43.487.000,00	11,08%	€ 38.688.393,134	
													44	773.786	€ 43.487.000,00		€ 38.688.393,134