

INPS

DETERMINAZIONE N. 84 del 17 LUG. 2019

OGGETTO: Fondo comune di investimento immobiliare chiuso i3 – SILVER 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 di immobili - III apporto.

**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 Ministero 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.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 Regolamento di Amministrazione e Contabilità;

Visto l'art. 8 comma 15, del Decreto-Legge n. 78 del 31 maggio 2010 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 legge 24 aprile 2017, n. 50 convertito con legge 21 giugno 2017 n. 96 che ha disposto, al comma 2 dell'art. 38, 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), prevedendo:

- La completa dismissione del patrimonio immobiliare da reddito dell'Istituto;
- Il richiamo specifico alle disposizioni di legge contenute nel 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 di conferimento parziale del proprio patrimonio a fondi immobiliari chiusi, con specifico riferimento a quelli 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 (INVIMIT SGR SpA);

Rilevato che alla luce dell'intervenuta modifica normativa, con la determinazione presidenziale n. 97 del 7 giugno 2017 sono stati

- *Villa Pullè (Chievo Verona);*
 - *Colonia marina Cesenatico;*
 - *Convitto femminile di Spoleto;*
 - *Casa per ferie (Giulianova);*
 - *Casa per ferie (Fano);*
 - *Colonia montana Monteluco (Spoleto);*
 - *Colonia montana Fai della Paganella (Trento);*
 - *Colonia montana (Gambarie d'Aspromonte).*
- *la possibilità, per una quota parte delle unità residenziali che saranno realizzate negli immobili che sono finalizzati a case per anziani, di opzione privilegiata all'accesso, a categorie destinatarie di protezione sociale, in relazione alla vocazione sociale del fondo i3-Silver;*

Preso atto del 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 e trasmesso con nota n. 101220 del 17 maggio 2018;

Vista la determinazione presidenziale n 131 del 24 ottobre 2018 con cui è stato adottato il Piano di Investimento e disinvestimento 2019-2021;

Vista la deliberazione n. 18 del 26 novembre 2018 del Consiglio di Indirizzo e Vigilanza con cui è stato approvato il suddetto Piano di investimento e disinvestimento;

Preso atto del 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 e trasmesso con nota n. 141467 del 30 maggio 2019;

Vista la determinazione presidenziale n. 62 del 19 giugno 2019 con cui è stato adottato l'aggiornamento al predetto Piano di Investimento e disinvestimento 2019-2021, a seguito dell'evoluzione del quadro normativo ed in particolare della legge 30 dicembre 2018, n. 145;

Preso atto che i valori indicati per il triennio 2019-2021 - nel relativo Piano di cui alla determinazione presidenziale 131/2018 - per il conferimento di immobili al fondo immobiliare i3-INPS e agli altri fondi immobiliari istituiti da INVIMIT SGR SpA (ad oggi i3-SILVER), sono rispettivamente pari a Euro 200 milioni per il 2019, Euro 130 milioni per il 2020 e Euro 100 milioni per il 2021, mentre il valore complessivo dei

conferimenti già effettuati nell'anno 2019 relativamente al fondo i3-INPS è pari a circa 160 milioni di Euro;

Rilevato che, dell'esito degli approfondimenti effettuati sulle possibilità di valorizzazione del patrimonio immobiliare a destinazione sociale attualmente in disuso (ossia le strutture nelle quali non è svolto attualmente alcun servizio agli iscritti in via diretta o mediata) ed alla luce della possibilità per INVIMIT SGR SpA di istituire ulteriori fondi immobiliari chiusi oltre al Fondo i3-INPS, ai sensi del comma 8-ter dell'art. 33 del D.L. n. 98/2011, cui conferire o trasferire immobili di proprietà dell'Istituto, è emersa l'opportunità di procedere alla valorizzazione del citato patrimonio immobiliare a destinazione sociale attualmente in disuso attraverso il conferimento ad un fondo immobiliare chiuso dedicato, anch'esso istituito e gestito da INVIMIT SGR SpA;

Rilevato che, in linea con il Decreto Ministeriale del 5 febbraio 2014, con deliberazione del Consiglio di Amministrazione di INVIMIT SGR SpA del 18 aprile 2018, è stato istituito il Fondo i3-Silver, fondo riservato ai sensi dell'art. 14 del D.M. n. 30 del 5 marzo 2015, e ne è stato approvato il relativo Regolamento di gestione, trasmesso alla Banca d'Italia in data 29 maggio 2018;

Rilevato che, il regolamento di gestione definisce le caratteristiche del fondo e ne disciplina il funzionamento, disciplina il rapporto di partecipazione al fondo stesso, indica la SGR ed il depositario, definisce la ripartizione dei compiti tra tali soggetti e regola i rapporti intercorrenti tra questi ultimi e i partecipanti al fondo;

Rilevato che, il Fondo immobiliare i3-Silver è un Fondo immobiliare chiuso ad apporto di immobili, di proprietà dell'INPS e dello Stato, con durata massima di 25 anni e un ammontare target di euro 500 milioni, che prevede la possibilità di investimenti in immobili a sviluppo e valorizzazione oltre che a reddito o a dismissione immediata e che il patrimonio del Fondo sarà investito principalmente in beni immobili e diritti reali immobiliari destinati ad edilizia socio assistenziale, anche per uso residenziale (*senior housing*);

Rilevato che il *senior housing* rappresenta un nuovo modello residenziale pensato per il mercato della «terza età», che affianca alla disponibilità di alloggi una serie di servizi collettivi, in grado di coniugare esigenze di indipendenza con quelle di socialità ed assistenza;

Rilevato che a seguito del conferimento di immobili di proprietà dell'Istituto e di almeno un immobile di proprietà dello Stato - come per

i3-INPS e gli altri fondi immobiliari chiusi istituiti ai sensi comma 8-ter dell'art. 33 del D.L. n. 98/2011 - la SGR procede alla realizzazione degli interventi di riqualificazione, ampliamento e trasformazione necessari allo sviluppo delle strategie di valorizzazione degli immobili acquisiti;

Preso atto che le risorse finanziarie necessarie a coprire gli oneri di riqualificazione, rifunzionalizzazione e riconversione, deriveranno dalla sottoscrizione delle quote del fondo mediante impiego di liquidità da parte del Fondo di fondi i3-Core, anch'esso gestito da INVIMIT SGR;

Rilevato che, in aggiunta alle strutture sociali in disuso, il conferimento ad un fondo immobiliare chiuso dedicato possa costituire un valido strumento di valorizzazione anche per altre strutture dell'Istituto a destinazione ricettiva, nonché per eventuali ulteriori immobili da reddito che presentano caratteristiche potenzialmente idonee per la trasformazione e rifunzionalizzazione a fini analoghi;

Rilevato che successivamente all'approvazione dell'aggiornamento al Piano 2018-2020 da parte del Consiglio di Indirizzo e Vigilanza, con determinazione presidenziale n. 88 del 28 giugno 2018 è stata autorizzata la partecipazione al fondo immobiliare i3-SILVER gestito da INVIMIT SGR SpA, e la sottoscrizione delle quote emesse con apporto dei primi due immobili:

- Abruzzo – TE – Giulianova - Casa di soggiorno climatica
- Veneto – VE – Venezia - Centro Vacanze Lido Alberoni;

Vista la determinazione presidenziale n. 127 del 24 ottobre 2018 con cui è stata autorizzata una ulteriore partecipazione al fondo immobiliare i3-Silver con il conferimento di altri due immobili:

- Umbria – PG – Spoleto - Ex Convitto femminile
- Veneto – VR – Verona - Villa Pullè in Chievo;

Rilevato che all'esito della seconda operazione di conferimento, l'Istituto risulta titolare di n. 32 quote del valore di Euro 500.000,00 per un valore complessivo pari a 16 milioni di Euro;

Rilevato che nel corso del 2019, le valutazioni preliminari e le due diligence tecniche finalizzate a verificare la possibilità di un conferimento al fondo i3-Silver sono state estese anche alle restanti strutture sociali nelle quali non è svolto attualmente alcun servizio agli iscritti in via diretta o mediata ed agli ulteriori immobili da reddito che presentano caratteristiche potenzialmente idonee per la trasformazione e rifunzionalizzazione ai fini di cui sopra;

Rilevato che, all'esito delle valutazioni preliminari e due diligence tecniche è stato individuato un complesso immobiliare sito nel comune di Lerici (La Spezia), di proprietà dell'ex ENPAS, successivamente passato a INPDAP e quindi a INPS, originariamente destinato a colonia marina per il soggiorno estivo per i figli dei dipendenti dello Stato e in seguito oggetto di trasformazioni che ne hanno modificato in più occasioni ed in modo significativo le caratteristiche intrinseche;

Preso atto che, in data 10 luglio 2019, il Consiglio di Amministrazione di INVIMIT SGR SpA ha deliberato l'apporto al fondo di due immobili di proprietà dell'Istituto, per un valore complessivo stimato dall'esperto indipendente di Euro 6.400.000,00 e ridotto per arrotondamento a Euro 6.366.854,00 al fine di consentire l'emissione di un numero intero di quote (n. 13 quote) del valore di euro 489.757,967 (valore da relazione di gestione al 31 dicembre 2018);

Preso atto che, gli immobili interessati sono i seguenti:

- MARCHE – PU- FANO - Casa per Ferie ex ENAM
- LIGURIA – SP – LERICI – Ex colonia ENPAS

Preso atto che al termine della terza operazione di conferimento, l'Istituto risulterà titolare di n. 45 quote di partecipazione al Fondo I3-SILVER per un valore pari a circa 22,4 milioni di Euro.

Vista la relazione predisposta sull'argomento dalla Direzione Generale;

Su proposta del Direttore Generale,

DETERMINA

- di autorizzare la sottoscrizione di n. 13 quote del fondo I3-SILVER, gestito da INVIMIT SGR SpA del valore unitario di Euro 489.757,967, con il conferimento degli immobili sotto riportati, per un valore di mercato complessivo di Euro 6.400.000, arrotondato in Euro 6.366.854,00 per consentire l'emissione di un numero intero di quote:

Regione	Prov	Città	Indirizzo	Valore di mercato	Valore di Mercato arrotondato

MARCHE	PU	FANO	VIA MONTEGRAPPA 19 - Casa per Ferie ex ENAM	Euro 4.000.000	Euro 3.979.283,75
LIGURIA	SP	LERICI	VIA G. MATTEOTTI 63 - Ex colonia ENPAS	Euro 2.400.000	Euro 2.387.570,25
			TOTALE	Euro 6.400.000	Euro 6.366.854,00

Prof. Pasquale Tridico

Documento firmato in originale