

INPS

DETERMINAZIONE N. 173 del 19 DIC. 2018

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 di immobili. IV Apporto.

IL PRESIDENTE

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 l'art. 7, comma 8, del Decreto Legge 31 maggio 2010 n. 78, convertito con modificazioni dalla Legge 30 luglio 2010 n. 122;

Visto il D.P.R. 16 febbraio 2015 con il quale il Prof. Tito Boeri è stato nominato, per la durata di un quadriennio a decorrere dalla data del decreto medesimo, Presidente dell'Istituto Nazionale della Previdenza Sociale;

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 interministeriale 10 novembre 2010, adottato dal Ministero dell'economia e delle finanze, di concerto con il Ministero del lavoro e delle politiche sociali e pubblicato in G.U. n. 12 del 17 gennaio 2011;

Vista la Direttiva del Ministro del Lavoro e delle politiche sociali e del Ministro dell'Economia e delle finanze Prot. 01/Gab/0012214/2.176 del 10 febbraio 2011, pubblicata in G.U. n. 135 del 13 giugno 2011, in ordine all'applicazione dell'art. 8 commi 4, 8, 9, 15 del Decreto Legge 31 maggio 2010 n. 78, convertito con modificazione nella Legge 30 luglio 2010 n. 122;

Preso atto che, in data 11 ottobre 2013, il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha comunicato che la Banca d'Italia, sentita la CONSOB, ha autorizzato alla gestione collettiva del risparmio la società INVIMIT SGR SpA, costituita dal Ministero medesimo ai sensi dell'art. 33 del Decreto-Legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito con modificazioni dalla L. 15 luglio 2011, n. 111;

Visto il decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 5 febbraio 2014, pubblicato sulla GU Serie Generale n. 65 del 19 marzo 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, a seguito del Decreto del 5 febbraio 2014, in data 23 dicembre 2014, con delibera del Consiglio di Amministrazione di INVIMIT SGR, era stato originariamente istituito il fondo di investimento immobiliare di tipo chiuso ad apporto denominato i3-INPS, ed era stato approvato il relativo Regolamento di Gestione;

Rilevato che, al fine di individuare il perimetro degli immobili idonei per l'apporto al fondo in attuazione del D.M. 5 febbraio 2014 e tenuto conto dei vincoli normativi applicabili alle distinte componenti del patrimonio immobiliare da reddito dell'Istituto, erano state avviate, in

accordo fra l'Istituto e INVIMIT SGR, le analisi di ordine tecnico-immobiliare e giuridico propedeutiche all'individuazione;

Preso atto che, all'esito di tali attività, l'elenco degli immobili oggetto di ricognizione, che non erano stati oggetto di precedenti decreti di individuazione in occasione delle operazioni di cartolarizzazione, era stato trasmesso all'Agenzia del Demanio che, ai sensi dell'art. 1, comma 2, della legge 351/2001, ha emanato un apposito decreto di individuazione (Decreto Direttoriale del 4 febbraio 2015, pubblicato in G.U. n. 34 dell'11 febbraio 2015);

Preso atto che il percorso volto al conferimento al fondo immobiliare chiuso i3-INPS degli immobili individuati, era stato interrotto per effetto della necessità di un intervento legislativo, a modifica delle previsioni contenute nel comma 2, lettera c) dell'art. 8 del D.L. 6 luglio 2012, n. 95 (convertito con modificazioni con Legge 7 agosto 2012, n.135);

Preso atto che, alla data del 23 dicembre 2016, in assenza di sottoscrizione delle quote da parte dell'Istituto, il fondo era decaduto e INVIMIT SGR aveva formalmente preso atto della mancata costituzione del fondo con delibera del Consiglio di Amministrazione in data 11 gennaio 2017, dandone comunicazione alla Banca d'Italia;

Tenuto conto delle previsioni contenute nel "Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio" emanato dalla Banca d'Italia con provvedimento del 19 gennaio 2015, con particolare riferimento a quelle in materia di società di gestione del risparmio e di criteri generali e contenuto minimo del regolamento di gestione dei fondi comuni di investimento;

Tenuto conto delle previsioni contenute nel "Regolamento attuativo dell'art. 39 del decreto legislativo n. 58 del 24 febbraio 1998 concernente la determinazione dei criteri generali cui devono uniformarsi gli Organismi di investimento collettivo del risparmio (OICR) italiani", adottato con Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 30 del 5 marzo 2015, con particolare riferimento a quelle in materia di valutazione dei beni e di disciplina dell'attività degli Esperti Indipendenti;

Visto il comma 2 dell'art. 38 del Decreto legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito in 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" e che inoltre "L'INPS provvede all'attuazione di quanto disposto dal presente comma nei limiti delle risorse umane, finanziarie e strumentali disponibili a legislazione vigente, senza nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica";

Tenuto conto che con la 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;

Tenuto conto che il Consiglio di Indirizzo e Vigilanza, con deliberazione n. 23 del 18 luglio 2017, ha approvato la suddetta determinazione presidenziale 97/2017 come integrata con determinazione presidenziale 120/2017";

Tenuto conto, con riferimento al piano triennale di investimento 2017-2019, che 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 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, trasmesso con nota n. 171801 del 14 settembre 2017;

Tenuto conto che, con successiva determinazione presidenziale n. 154 dell'11 ottobre 2017 è stato adottato il "Piano di investimento e disinvestimento del patrimonio immobiliare non strumentale e del patrimonio mobiliare 2018-2020", successivamente approvato dal CIV con deliberazione n. 28 del 24 ottobre 2017;

Tenuto conto che, con riferimento al piano triennale di investimento 2018-2020, 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, nella Legge 30 luglio 2010, n. 122, trasmesso con nota n. 101220 del 17 maggio 2018;

Tenuto conto che, con determinazione presidenziale n. 54 del 16 maggio 2018, è stato adottato l'aggiornamento al predetto Piano di investimento e disinvestimento del patrimonio immobiliare non strumentale e del patrimonio mobiliare 2018-2020, rimodulando gli importi ivi previsti, anche alla luce di alcune integrazioni apportate ai criteri generali del piano di investimento e disinvestimento, e che detto aggiornamento è stato approvato dal Consiglio di Indirizzo e Vigilanza con deliberazione n. 10 del 27 giugno 2018;

Preso atto che, con riferimento all'aggiornamento del piano triennale di investimento 2018-2020, 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, nella Legge 30 luglio 2010, n. 122, trasmesso con nota n. 233940 del 29 ottobre 2018;

Tenuto conto che, da ultimo, con determinazione presidenziale n. 131 del 24 ottobre 2018 è stato adottato il Piano di investimento e disinvestimento 2019-2021, successivamente approvato con Deliberazione n. 19 del 26 novembre 2018 dal Consiglio di Indirizzo e Vigilanza e trasmesso ai Ministeri vigilanti per l'adozione del 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, nella Legge 30 luglio 2010, n. 122;

Vista la determinazione presidenziale n. 131 del 2 agosto 2017 con la quale è stato adottato il Regolamento per gli Investimenti e disinvestimenti immobiliari, il quale disciplina, tra l'altro, le procedure per le dismissioni immobiliari;

Preso atto che nella seduta del 12 luglio 2017, il Consiglio di Amministrazione di INVIMIT SGR SpA, aveva deliberato l'apporto al fondo immobiliare i3-INPS di un primo portafoglio costituito da 22 immobili, di cui 21 di proprietà dell'INPS e 1 di proprietà dello Stato, approvando, altresì, il Business Plan 2017 del fondo medesimo;

Rilevato che a seguito della verifica dell'assenza di osservazioni ostative da parte dei Ministeri vigilanti (nota MEF RGS prot. 156694 del 28 luglio e nota MLPS – Direzione Generale per le politiche previdenziali ed assicurative prot. 9130 del 28 luglio 2017), con determinazione presidenziale n.135 del 2 agosto 2017, l'Istituto ha perfezionato un primo apporto di immobili al Fondo i3-INPS gestito da INVIMIT SGR;

Tenuto conto che il perimetro di apporto definitivo ha previsto il conferimento al Fondo di 21 immobili di proprietà dell'Istituto, per un valore di apporto complessivo di euro 101.000.000;

Preso atto che, a fronte del suddetto apporto di immobili, ha avuto luogo una corrispondente emissione in favore dell'Istituto di n. 202 quote, ciascuna del valore di euro 500.000, per un valore complessivo di euro 101.000.000;

Preso atto che è stata, altresì, perfezionata la sottoscrizione in denaro di n. 14 quote da parte del Fondo i3-Core – Comparto Stato, per complessivi Euro 7 milioni, finalizzata alla copertura delle prime esigenze di gestione del Fondo;

Preso atto che, contestualmente all'apporto degli immobili di proprietà dell'Istituto, era previsto il trasferimento al Fondo di n. 1 immobile di proprietà dello Stato, per un valore di apporto complessivo di euro 2.500.000, a fronte dell'emissione di n. 5 quote, ciascuna del valore di euro 500.000, che si è perfezionato solo di recente, con la pubblicazione del decreto ministeriale di trasferimento dell'immobile in questione sulla Gazzetta Ufficiale n. 100 del 2 maggio 2018;

Preso atto che, successivamente al perfezionamento del primo conferimento di immobili, sono proseguite le attività finalizzate all'individuazione degli immobili di un secondo apporto e che con la determinazione presidenziale n. 182 del 6 dicembre 2017 è stata autorizzata una nuova sottoscrizione di quote del Fondo i3 – INPS con il conferimento di un portafoglio costituito da 34 immobili di proprietà dell'Istituto per un valore complessivo di Euro 98.000.000;

Preso atto che, a fronte del trasferimento degli immobili, sono state emesse a favore dell'Istituto n. 196 quote, ciascuna del valore di Euro 500.000, per un controvalore equivalente e che, all'esito dell'apporto in questione, nel corso del 2017 l'Istituto ha sottoscritto quote del Fondo i3-INPS attraverso apporto di immobili per un valore complessivo pari a 199.000.000, nel rispetto dei limiti fissati (Euro 200.000.000) dal citato decreto interministeriale di verifica del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica;

Preso atto che, nel corso del 2018, con determinazione presidenziale n. 59 del 23 maggio 2018 è stata autorizzata una ulteriore sottoscrizione di quote al Fondo i3 – INPS attraverso il trasferimento di 19 immobili per un valore di apporto complessivo pari ad Euro 48.811.778,61, corrispondente all'emissione di n. 86 quote a favore dell'Istituto, ciascuna del valore di Euro 567.578,821;

Preso atto che, all'esito degli apporti in questione, l'Istituto ha sottoscritto quote del Fondo i3-INPS attraverso apporto di immobili per un valore complessivo pari a ad Euro 247.811.778,61;

Visto il "Regolamento di gestione del fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso, riservato ad investitori qualificati, denominato "i3-INPS" approvato dal Consiglio di Amministrazione di SGR S.p.A. in data 17 maggio 2017 e inviato alla Banca d'Italia, in data 29 maggio 2017;

Preso atto dei contenuti del Business Plan 2017 del fondo immobiliare i3-INPS approvato nella seduta del 12 luglio 2017 dal Consiglio di Amministrazione di INVIMIT SGR S.p.A.;

Rilevato che, in coerenza con gli obiettivi previsti dal Regolamento del Fondo, rimangono ferme le strategie di valorizzazione originariamente previste alla base del Business Plan:

- gestione della locazione (per immobili o porzioni di immobili locati);
- valorizzazione locativa (nel caso di immobili che si prestano ad essere messi a reddito);
- valorizzazione edilizia (prevedente interventi di ristrutturazione e comprendente anche limitati cambi di destinazione d'uso, al fine di facilitare l'immissione sul mercato per la locazione ovvero la vendita);
- vendita (per gli immobili di appetibilità commerciale, che possono essere dismessi nel breve – medio periodo nel loro stato attuale);
- sviluppo (prevedente estese opere di riqualificazione, che possono anche comportare interventi di demolizione e ricostruzione di parte o tutto l'immobile, con eventuale cambio di destinazione d'uso, che può comprendere o meno un iter urbanistico di trasformazione, al momento non ancora espressamente associato a uno specifico immobile);

Preso atto che, successivamente al perfezionamento dei primi tre conferimenti di immobili, sono proseguite le attività finalizzate

all'individuazione degli immobili oggetto di un quarto apporto, nei limiti indicati dal citato decreto interministeriale di verifica del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica;

Rilevato che, anche in questo caso, al fine di non disperdere l'attività svolta in passato, si è ritenuto di considerare, in via prioritaria, ai fini dell'apporto, unità immobiliari già oggetto di individuazione e *due diligence* in previsione del conferimento al Fondo precedentemente istituito;

Preso atto che, con riferimento agli immobili originariamente individuati per il conferimento al Fondo i3-INPS nel corso del 2018, non è stato possibile includere nel perimetro di apporto alcuni immobili di vetustà ultrasettantennale, per i quali è tuttora in corso la verifica di interesse culturale da parte del MIBAC e altri immobili per i quali assumeva rilevanza la verifica da parte dell'Agenzia delle Entrate ai fini dell'individuazione dei medesimi come di pregio;

Considerato che, a fronte del possibile slittamento al 2019 del conferimento dei predetti immobili al fondo i3-INPS in sede di predisposizione del Piano di investimento e disinvestimento 2019-2021, è stato previsto l'incremento, in via prudenziale, a Euro 200 milioni, del valore previsto per il 2019 ai fini del conferimento di immobili a fondi immobiliari chiusi;

Preso atto che, con PEC del 30 novembre 2018, INVIMIT SGR SpA ha comunicato che il Consiglio di Amministrazione della società ha deliberato, nella seduta del 29 novembre 2018, l'apporto di un portafoglio costituito da 5 immobili di proprietà INPS e, con successiva PEC del 3 dicembre 2018, INVIMIT SGR SpA ha inviato la relativa documentazione, analoga a quella trasmessa in occasione delle precedenti operazioni;

Preso atto che, la presente operazione di investimento prevede il trasferimento di n. 5 immobili, per un valore di apporto complessivo pari ad euro 28.767.268,83, comprensivo di uno sconto di apporto dell'11,11% sul valore di mercato dei beni, a fronte dei quali verranno emesse in favore dell'Istituto n. 49 quote, ciascuna del valore di euro 587.087,119;

Rilevato che, al termine dell'operazione sopra descritta, la partecipazione dell'Istituto al Fondo sarà pari a n. 533 quote;

Vista la relazione predisposta sull'argomento dalla Direzione Generale;

Su proposta del Direttore Generale:

DETERMINA

di sottoscrivere n. 49 quote del Fondo i3 – INPS del valore unitario di Euro 587.087,119, con il conferimento delle unità immobiliari individuate nella tabella allegata alla presente determinazione, di cui costituisce parte integrante, per un valore complessivo di euro 28.767.268,83.

IL PRESIDENTE

Tito Michele Boeri

Documento firmato in originale

N	Cod. Invinit	Regione	Prov.	Città	Indirizzo (Denominazione)	Cielo - terra	Sup. comm. (mq)	Destinazione d'uso prevalente (secondaria)	Stato locativo	Valore mercato Stima E.I. (€/000)	Sconto appalto (%)	Valore di appalto (€/000)
1	F02-026-MI	LOMBARDIA	MI	MILANO	VIA G.B.VICO 1	NO	9.488	residenziale	Occupato parzialmente	29.087.000	11,11%	25.856,052
2	F02-057-VI	VENETO	VI	VICENZA	VIA DI S.LUCIA 1 (PALAZZO ANGARAN)	SI	2.031	direzionale (uffici pubblici)	Libero	2.040.000	11,11%	1.813,400
3	F02-161-TV	VENETO	TV	TREVISO	VIA DI S. AGATA 6	SI	1.197	Ufficio Pubblico	Libero	1.090.000	11,11%	968.924
4	F02-075-RM	LAZIO	RM	ROMA	VIA BALDO DEGLI UBALDI 115 (*)	NO	56	residenziale	Locato	85.000	11,11%	75.558
5	F02-110-BO	EMILIA ROMAGNA	BO	BOLOGNA	VIA DEI MILLE 18/18A (***)	NO	41	posteggio esterno	Libero	60.000	11,11%	53.334,83
							12.813			32.362.000	11,11%	28.767.268,83

(*) Unità residua collegata all'autonimessa F02-075-RM-021 locata a Cirulli già apportata al Fondo.

(**) Posteggi esterni da apportare a completamento immobile di BO - Via dei Mille 18 / 18 A già apportato al Fondo.

(***)