

INPS

DETERMINAZIONE N. 131 del 24 OTT. 2018

OGGETTO: Piano di investimento e disinvestimento 2019-2021.

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 Determinazioni 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 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 successivo 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.R.I. n. 135 del 13/06/2011, 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, nella versione definitivamente registrata dalla Corte dei Conti, dalla quale è stato possibile riscontrare le conclusive prescrizioni, all'esito delle modifiche apportate, in merito alle modalità di coordinamento dell'attività degli Enti vigilati in tema di razionalizzazione logistica e di utilizzo del patrimonio nonché ai criteri generali a cui devono essere ispirate le decisioni relative all'investimento dei fondi disponibili ed alla gestione del patrimonio;

Visto il comma 2, dell'art. 38 del Decreto legge 24 aprile 2017 n. 50, 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"*;

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

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"*;

Vista la nota n. 171801 del 14 settembre 2017 con la quale il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha trasmesso il Decreto Interministeriale di verifica della compatibilità del piano triennale di investimento 2017-2019 con il rispetto dei saldi strutturali, ai sensi dell'art. 8, comma 15 del citato decreto legge 78/2010;

Tenuto conto che il suddetto decreto interministeriale ha approvato le operazioni contenute nel piano triennale di investimento 2017-2019 presentato dall'INPS nei limiti dei seguenti importi:

- per il complesso degli acquisti di immobili in forma indiretta (sottoscrizione di quote di fondi immobiliari): Euro 200.000.000,00 (duecento milioni) per l'anno 2017, Euro 200.000.000,00 (duecento milioni) per l'anno 2018, Euro 100.000.000,00 (cento milioni) per l'anno 2019.
- per le operazioni di disinvestimento: Euro 10.000.000,00 (dieci milioni) per l'anno 2017, Euro 90.000.000,00 (novanta milioni) per l'anno 2018, Euro 150.000.000,00 (centocinquanta milioni) per l'anno 2019;

Vista la determinazione presidenziale n. 154 dell'11 ottobre 2017, avente ad oggetto "*Piano di investimento e disinvestimento del patrimonio immobiliare non strumentale e del patrimonio mobiliare 2018-2020*" con la quale sono stati riconfermati i criteri generali del piano di investimento e disinvestimento adottati per il Piano 2017 -2019 e la valenza di quanto riportato nei relativi allegati con riferimento al quadro normativo di riferimento, alle azioni poste in essere dall'Istituto successivamente alla chiusura delle operazioni di cartolarizzazione, alla rappresentazione, nella loro composizione, del patrimonio immobiliare da reddito e del patrimonio mobiliare dell'Istituto nonché gli elementi, le azioni ed i valori alla base del Piano 2018-2020, con la sola integrazione dei valori relativi all'anno 2020;

Vista la deliberazione del Consiglio di Indirizzo e Vigilanza n. 28 del 24 ottobre 2017, con la quale è stato approvato il "*Piano di investimento e disinvestimento del patrimonio immobiliare non strumentale e del patrimonio mobiliare 2018-2020*";

Visto il decreto interministeriale di verifica del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica, emanato dal 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;

Tenuto conto che tale decreto ha approvato le operazioni contenute nel piano triennale di investimento 2018-2020 presentato dall'INPS nei limiti dei seguenti importi:

- per il complesso degli acquisti di immobili in forma indiretta (sottoscrizione di quote di fondi immobiliari): Euro 200.000.000,00 (duecento milioni) per l'anno 2018, Euro 100.000.000,00 (cento milioni) per l'anno 2019, Euro 100.000.000,00 (cento milioni) per l'anno 2020;

- per le operazioni di disinvestimento: Euro 90.000.000,00 (novanta milioni) per l'anno 2018, Euro 150.000.000,00 (centocinquanta milioni) per l'anno 2019, Euro 110.000.000,00 (centodieci milioni) per l'anno 2020;

Visto l'articolo 2, comma 1, del Decreto Interministeriale 10 novembre 2010, che individua al 30 giugno il termine per la presentazione ai Ministeri vigilanti degli aggiornamenti al piano degli investimenti immobiliari;

Vista la determinazione presidenziale n. 54 del 16 maggio 2018, con la quale 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 previsti, anche alla luce di alcune integrazioni apportate ai criteri generali del piano di investimento e disinvestimento alla base del Piano;

Rilevato che rispetto alle previsioni originariamente contenute nel Piano, le variazioni apportate sono state le seguenti:

- per il complesso degli acquisti di immobili in forma indiretta (sottoscrizione di quote di fondi immobiliari): Euro 270.000.000,00 (duecentosettanta milioni) per l'anno 2018, Euro 150.000.000,00 (centocinquanta milioni) per l'anno 2019, Euro 130.000.000,00 (cento milioni) per l'anno 2020;
- per le operazioni di disinvestimento: Euro 50.000.000,00 (cinquanta milioni) per l'anno 2018, Euro 120.000.000,00 (centoventi milioni) per l'anno 2019, Euro 100.000.000,00 (cento milioni) per l'anno 2020;

Rilevato che il Consiglio di Indirizzo e Vigilanza con la deliberazione n. 10 del 27 giugno 2018 ha disposto:

- *di approvare la proposta di aggiornamento del Piano di investimento e disinvestimento del patrimonio immobiliare non strumentale e del patrimonio mobiliare 2018-2020 adottato con determinazione del Presidente dell'Istituto n. 54 del 16 maggio 2018;*
- *di impegnare gli Organi di gestione, così come convenuto, a predisporre entro e non oltre il 30 novembre 2018 il Piano di investimento e disinvestimento del patrimonio immobiliare non strumentale e del patrimonio mobiliare 2019-2021, nel quale sia evidenziato:*
 - *la peculiarità delle finalità e del ruolo dell'Istituto nel fondo i3-Silver ed il relativo apporto massimo al medesimo;*
 - *l'apporto prioritario al fondo i3-Silver, qualora ne siano verificati i presupposti, delle nove unità di seguito elencate, la cui stima preventivata è di circa trenta milioni di euro:*

- *Colonia Lido Alberoni (Venezia);*
 - *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;*
- *di concordare con gli altri Organi dell'Istituto di farsi parte diligente nei confronti del Ministero vigilante affinché negli investimenti INAIL destinati alle pubbliche amministrazioni siano considerate le sedi INPS da acquisire, permettendo così di pianificare il rilascio entro il 2022 delle sedi FIP;*

Rilevato che le previsioni sopra riportate sono state ribadite nella Relazione Programmatica per gli anni 2019-2021 adottata dal Consiglio di Indirizzo e Vigilanza con deliberazione n. 11 del 27 giugno 2018, che riporta, tra l'altro, i seguenti obiettivi in materia patrimoniale per il 2019:

- *IM.23 l'aggiornamento del Piano di investimento e disinvestimento del patrimonio immobiliare non strumentale e del patrimonio mobiliare;*
- *IM.24 la costruzione, in considerazione del fatto che la possibilità di acquisto in via diretta delle nuove sedi strumentali è attualmente preclusa a causa del disavanzo finanziario dell'INPS, di condizioni per una soluzione alternativa: tra queste condizioni la più praticabile risulta l'inclusione dell'Istituto tra le Amministrazioni pubbliche destinatarie degli investimenti a ciò finalizzati da parte dell'INAIL nell'ambito delle previsioni di cui al decreto interministeriale del MLPS di concerto con il MEF del 10 giugno 2011;*
- *IM.25 l'intervento degli Organi dell'Istituto sul Ministero vigilante per ottenere la praticabilità della opzione di cui al punto precedente al fine di rendere possibile l'abbandono entro il 2022 delle sedi FIP non più adeguate per dimensione e/o funzionalità;*
- *IM.26 la predisposizione per le sedi INPS di progetti concreti, tarati su obiettivi di sicurezza e di sostenibilità ambientale che prevedano l'utilizzo di fonti energetiche alternative che consentano di aumentare la sicurezza e di ridurre il consumo delle risorse utilizzate e, conseguentemente, l'impatto ambientale;*
- *IM.27 nella fase di apporto Fondo i3-Silver gli Organi dell'Istituto evidenzino la vocazione sociale degli immobili conferiti proponendo,*

per una quota parte degli stessi che sono finalizzati a case per anziani, la possibilità di opzione privilegiata all'accesso, a categorie destinatarie di protezione sociale.

Rilevato che, nel confermare l'orientamento dell'Istituto al tendenziale disinvestimento del patrimonio mobiliare e immobiliare non strumentale esistente, con esclusione di quello rispondente a finalità istituzionali, gli elementi alla base del presente Piano di investimento e disinvestimento sono i medesimi già rappresentati in occasione della predisposizione dei precedenti Piani di investimento e disinvestimento;

Tenuto conto che, ai fini della predisposizione del Piano di investimento e disinvestimento 2019-2021, sono confermati i Criteri Generali di investimento e disinvestimento originariamente elaborati in occasione dell'adozione della determinazione presidenziale n. 97 del 7 giugno 2017 e della determinazione presidenziale n. 120 del 18 luglio 2017, come integrati con la successiva determinazione presidenziale n. 54 del 16 maggio 2018 di aggiornamento al Piano 2018-2020;

Visto il Decreto Ministeriale del 5 febbraio 2014, che promuove la costituzione di *"uno o più fondi comuni di investimento immobiliare"* cui conferire patrimonio dello Stato e dell'Istituto Nazionale della Previdenza Sociale ai sensi comma 8-ter dell'art. 33 del D.L. n. 98/2011;

Preso atto che 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 2017;

Preso atto 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 ed ammontare massimo di euro 500 milioni ed investe in *assets* immobiliari a reddito o a dismissione immediata, senza escludere tuttavia la possibilità di investimenti in immobili a sviluppo e valorizzazione, principalmente costituiti da beni immobili e diritti reali immobiliari destinati ad edilizia socio assistenziale, anche per uso residenziale, rivolta, in particolare al *"Senior Housing"*, che rappresenta un nuovo modello residenziale pensato per il mercato della "terza età", affiancando alla disponibilità di alloggi una serie di servizi collettivi, in grado di coniugare esigenze di indipendenza con quelle di socialità ed assistenza;

Rilevato che all'interno del patrimonio immobiliare dell'Istituto sono ricomprese numerose strutture a destinazione sociale, sia attive che in disuso, alcune delle quali originariamente di proprietà dell'Istituto, altre pervenute, invece, in proprietà del medesimo a seguito dell'incorporazione di Enti soppressi;

Rilevato che all'esito degli approfondimenti effettuati sulle possibilità di valorizzazione del patrimonio immobiliare a destinazione sociale

attualmente in disuso e, più in generale, del complessivo insieme delle strutture dell'Istituto a destinazione ricettiva oltre che degli ulteriori immobili da reddito che presentano caratteristiche potenzialmente idonee per la trasformazione e rifunzionalizzazione, in attuazione di quanto disposto con determinazione presidenziale n. 88 del 28 giugno 2018, ha avuto luogo, in data 10 luglio 2018, il conferimento al Fondo i3-Silver di due strutture ricomprese tra quelle sopra elencate nella deliberazione 10/2018 del CIV ed è previsto che altre due di esse saranno apportate al medesimo Fondo nel corso del 2018;

Atteso 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 verranno estese anche alle restanti strutture sociali ed agli ulteriori immobili da reddito che presentano caratteristiche potenzialmente idonee per la trasformazione e rifunzionalizzazione;

Preso atto dell'impegno ad evidenziare la vocazione sociale degli immobili conferiti ed a proporre che, per una quota parte delle unità residenziali che saranno realizzate negli immobili conferiti, all'esito dell'attività di rifunzionalizzazione e riconversione, venga prevista un'opzione privilegiata all'accesso a categorie destinatarie di protezione sociale;

Rilevato che nei precedenti Piani di investimento e disinvestimento era stato previsto il conferimento parziale del patrimonio immobiliare da reddito dell'Istituto al fondo immobiliare i3-INPS, istituito e gestito da INVIMIT SGR SpA;

Preso atto che, successivamente alla approvazione dell'aggiornamento al Piano di investimento e disinvestimento 2018-2020, di cui alla determinazione Presidenziale 54/2018, non sono intervenuti elementi di novità che rendano necessario modificare i criteri generali ai fini dell'individuazione delle tipologie di immobili da prendere in considerazione per i conferimenti al fondo immobiliare i3-INPS, da ultimo riportati nella citata Determinazione;

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 del terzo apporto, alcuni immobili di vetustà ultrasettantennale per i quali era in corso la verifica di interesse culturale da parte del MIBACT, alcuni non interessati dalle precedenti operazioni di cartolarizzazione e con la presenza di unità immobiliari residenziali locate nonché altri immobili per i quali assumeva rilevanza la verifica da parte dell'Agenzia delle Entrate ai fini dell'individuazione dei medesimi come di pregio;

Rilevato che a causa del protrarsi dei tempi dei suddetti procedimenti - sia di verifica di interesse culturale da parte del MIBACT sia dell'individuazione come immobili di pregio da parte dell'Agenzia delle Entrate - non è certa la

possibilità di completare, entro il 2018, il conferimento degli immobili in questione;

Preso atto che l'eventuale slittamento al 2019 del conferimento dei predetti immobili al Fondo i3-INPS potrebbe comportare il superamento del valore di apporto complessivo di Euro 150 milioni attualmente previsto per tale annualità e che pertanto si ritiene opportuno incrementare tale valore, in via prudenziale, a Euro 200 milioni, comprensivi del valore di apporto degli immobili al Fondo i3-Silver previsto in Euro 20 milioni circa;

Preso atto che il valore di apporto complessivo attualmente previsto per il 2020 rimane invariato in Euro 130 milioni;

Preso atto che, alla luce del valore massimo previsto per il Fondo di Euro 800 milioni, il valore di apporto complessivo previsto per l'anno 2021 è pari a Euro 100 milioni;

Preso atto che, successivamente alla approvazione dell'aggiornamento al Piano di investimento e disinvestimento 2018-2020, di cui alla determinazione presidenziale n. 54 del 16 maggio 2018, non sono intervenuti elementi di novità che rendano necessario modificare i criteri generali relativi alla cessione diretta sul mercato del patrimonio immobiliare da reddito da ultimo riportati nella citata Determinazione;

Preso atto che, con riferimento alle operazioni di disinvestimento nel loro complesso, che includono sia "PROSECUZIONE DELLA VENDITA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE CARTOLARIZZATO RESIDUO" che la "VENDITA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE NON CARTOLARIZZATO", con il presente Piano vengono confermati gli importi previsti nell'aggiornamento al Piano 2018-2020;

Preso atto che in occasione dell'emanazione dei precedenti decreti interministeriali di verifica del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica emanati da parte del Ministero dell'Economia e delle Finanze di concerto con il Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali, hanno assunto rilevanza le operazioni di disinvestimento nel loro complesso, senza distinzione tra "PROSECUZIONE DELLA VENDITA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE CARTOLARIZZATO RESIDUO" e "VENDITA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE NON CARTOLARIZZATO";

Preso atto che gli effetti di cassa complessivamente previsti per l'anno 2020 per "PROSECUZIONE DELLA VENDITA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE CARTOLARIZZATO RESIDUO" e "VENDITA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE NON CARTOLARIZZATO" sono pari a Euro 50 milioni;

Rilevato che con riferimento agli effetti di cassa, non sono previsti nuovi impieghi delle disponibilità liquide provenienti dalle vendite dirette per ulteriori operazioni di investimento, fatta salva la previsione che le somme rinvenienti dalla vendita degli immobili vengano reinvestite mediante sottoscrizione di titoli pubblici, secondo le modalità stabilite dai Ministeri vigilanti, introdotta dalla Determinazione Presidenziale n. 120 del 18 luglio

2017, avente ad oggetto "Integrazione del Piano di investimento e disinvestimento del patrimonio immobiliare non strumentale e del patrimonio mobiliare 2017-2019" adottato con la Determinazione Presidenziale n. 97, del 7 giugno 2017, ed approvata dal Consiglio di Indirizzo e Vigilanza con la propria Deliberazione n. 23 del 18 luglio 2017;

Rilevato che, non essendo, al momento, prevista l'alienazione delle quote di fondi immobiliari in portafoglio, non vi sono elementi di rilievo ai fini delle disposizioni di cui all'art. 8, comma 15, del citato Decreto-Legge n. 78 del 31 maggio 2010 e che, nel caso in cui dovessero intervenire variazioni rispetto a tale previsione, si procederà ai previsti aggiornamenti del Piano Triennale;

Vista la relazione predisposta sull'argomento dalla Direzione Generale;

Su proposta del Direttore Generale,

DETERMINA

- di adottare il "*Piano di investimento e disinvestimento 2019-2021*" riportato nel documento allegato, che forma parte integrante della presente determinazione;
- di trasmettere la presente determinazione al Consiglio di Indirizzo e Vigilanza, per l'approvazione definitiva di sua competenza;
- di dare mandato al Direttore Generale, a valle dell'approvazione definitiva da parte del Consiglio di Indirizzo e Vigilanza, di porre in essere tutti gli atti necessari a dare piena attuazione a quanto contenuto nella presente determinazione.

IL PRESIDENTE

Tito Michele Boeri

Documento firmato in originale

PIANO DI INVESTIMENTO E DISINVESTIMENTO 2019-2021
ai sensi del Decreto Interministeriale 10 novembre 2010 (pubblicato in GU 17 gennaio 2011), emanato ai sensi dell'art. 8 comma 15 del DL 31 maggio 2010 n. 78 convertito con modificazione nella L 30 luglio 2010 n. 122.

1. PREMESSA

Il decreto legge 24 aprile 2017, n. 50 ha previsto, 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), che aveva introdotto specifiche misure di contenimento della spesa a carico dell'INPS.

Il nuovo testo del citato punto c) ed, in particolare, il comma 2 dell'art. 38 prevede:

- 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).

Alla luce dell'intervenuta modifica normativa, con la Determinazione Presidenziale n. 97, del 7 giugno 2017, avente ad oggetto "Piano di investimento e disinvestimento del patrimonio immobiliare non strumentale e del patrimonio mobiliare 2017-2019" sono stati predisposti i criteri generali del piano di investimento e disinvestimento ed il piano pluriennale per il triennio 2017-2019, successivamente integrato con Determinazione Presidenziale n. 120 del 18 luglio 2017. Il Consiglio di Indirizzo e Vigilanza, con la propria Deliberazione n. 23 del 18 luglio 2017, ha approvato il Piano e la sua integrazione successiva.

Infine, 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. 171801 del 14 settembre 2017.

Tale decreto ha approvato le operazioni contenute nel piano triennale di investimento 2017-2019 presentato dall'INPS nei limiti dei seguenti importi:

- per il complesso degli acquisti di immobili in forma indiretta (sottoscrizione di quote di fondi immobiliari): Euro 200.000.000,00 (duecento milioni) per

l'anno 2017, Euro 200.000.000,00 (duecento milioni) per l'anno 2018, Euro 100.000.000,00 (cento milioni) per l'anno 2019.

- per le operazioni di disinvestimento: Euro 10.000.000,00 (dieci milioni) per l'anno 2017, Euro 90.000.000,00 (novanta milioni) per l'anno 2018, Euro 150.000.000,00 (centocinquanta milioni) per l'anno 2019.

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. Tale Piano è stato successivamente approvato dal CIV con deliberazione n. 28 del 24 ottobre 2017 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 decreto-legge n. 78 del 31 maggio 2010 convertito, con modificazioni, nella Legge 30 luglio 2010, n. 122.

Con riferimento ai criteri generali del piano di investimento e disinvestimento alla base del Piano 2018-2020, sono stati riconfermati i criteri generali del piano di investimento e disinvestimento adottati per il Piano 2017 -2019 e la valenza di quanto riportato nei relativi allegati con riferimento al quadro normativo di riferimento, alle azioni poste in essere dall'Istituto successivamente alla chiusura delle operazioni di cartolarizzazione, alla rappresentazione, nella loro composizione, del patrimonio immobiliare da reddito e del patrimonio mobiliare dell'Istituto. Coerentemente anche gli elementi, le azioni ed i valori alla base del Piano 2018-2020, hanno riconfermato quelli già rappresentati nel precedente Piano, con la sola integrazione dei valori relativi all'anno 2020.

Da ultimo, anche in questo caso, 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 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.

Tale decreto ha approvato le operazioni contenute nel piano triennale di investimento 2018-2020 presentato dall'INPS nei limiti dei seguenti importi:

- per il complesso degli acquisti di immobili in forma indiretta (sottoscrizione di quote di fondi immobiliari): Euro 200.000.000,00 (duecento milioni) per l'anno 2018, Euro 100.000.000,00 (cento milioni) per l'anno 2019, Euro 100.000.000,00 (cento milioni) per l'anno 2020.
- per le operazioni di disinvestimento: Euro 90.000.000,00 (novanta milioni) per l'anno 2018, Euro 150.000.000,00 (centocinquanta milioni) per l'anno 2019, Euro 110.000.000,00 (centodieci milioni) per l'anno 2020.

Il comma 1 dell'art. 2 del citato decreto interministeriale 10 novembre 2010, adottato dal Ministero dell'economia e delle finanze, di concerto con il Ministero del lavoro e delle

politiche sociali, prevede che debbano essere comunicati entro il 30 giugno gli eventuali aggiornamenti del Piano.

Sulla base dell'andamento degli acquisti di immobili in forma indiretta (sottoscrizione di quote di fondi immobiliari) e delle operazioni di disinvestimento realizzate successivamente all'adozione del citato Piano 2018-2020, è stato adottato, con Determinazione Presidenziale n. 54 del 16 maggio 2018, 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 alla base del Piano.

Il Consiglio di Indirizzo e Vigilanza, con la propria Deliberazione n. 10 del 27 giugno 2018, ha approvato il predetto aggiornamento al Piano 2018-2020 che è stato 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.

Le variazioni rispetto alle previsioni originariamente contenute nel Piano sono state le seguenti:

- per il complesso degli acquisti di immobili in forma indiretta (sottoscrizione di quote di fondi immobiliari): Euro 270.000.000,00 (duecentosettanta milioni) per l'anno 2018, Euro 150.000.000,00 (centocinquanta milioni) per l'anno 2019, Euro 130.000.000,00 (cento milioni) per l'anno 2020.
- per le operazioni di disinvestimento: Euro 50.000.000,00 (cinquanta milioni) per l'anno 2018, Euro 120.000.000,00 (centoventi milioni) per l'anno 2019, Euro 100.000.000,00 (cento milioni) per l'anno 2020.

2. PIANO TRIENNALE DI INVESTIMENTO E DISINVESTIMENTO DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE NON STRUMENTALE E DEL PATRIMONIO MOBILIARE 2019-2021.

Con riferimento ai valori relativi agli acquisti di immobili in forma indiretta (sottoscrizione di quote di fondi immobiliari) ed alle operazioni di disinvestimento, per il triennio 2019-2021, si rappresenta quanto segue.

A) CONFERIMENTO DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DELL'ISTITUTO AI FONDI IMMOBILIARI CHIUSI ISTITUITI DA INVIMIT SGR SpA.

In occasione dei precedenti Piani di investimento e disinvestimento era stato previsto il conferimento parziale del patrimonio immobiliare da reddito dell'Istituto al fondo immobiliare i3-INPS, istituito e gestito da INVIMIT SGR SpA.

Ai fini dell'individuazione delle tipologie di immobili da prendere in considerazione per i conferimenti al fondo immobiliare i3-INPS, erano stati adottati ed approvati i seguenti criteri generali:

- immobili da reddito che non sono stati interessati dalle operazioni di cartolarizzazione SCIP 1 e SCIP 2, prioritariamente individuati tra quelli oggetto del Decreto Direttoriale dell'Agenzia del Demanio del 4 febbraio 2015;
- immobili da reddito già interessati dalle operazioni di cartolarizzazione SCIP 1 e SCIP 2, per i quali non sussistono i diritti spettanti agli aventi diritto ai sensi dell'articolo 43 bis comma 12 della Legge 27 febbraio 2009 n. 14, di conversione, con modificazioni, del Decreto Legge 30 dicembre 2008 n. 207;
- immobili non più destinati ad uso strumentale, individuati tra quelli oggetto del Decreto Direttoriale dell'Agenzia del Demanio del 4 febbraio 2015, per i quali l'Agenzia del Demanio non abbia ravvisato, entro un congruo periodo di tempo, la possibilità di utilizzo da parte di altre Pubbliche Amministrazioni, in linea con le previsioni contenute nella citata Direttiva del Ministro del Lavoro e delle politiche sociali e del Ministro dell'Economia e delle finanze del 10 febbraio 2011.

In occasione della predisposizione dell'aggiornamento al Piano 2018-2020, con la citata Determinazione Presidenziale n. 54 del 16 maggio 2018, i criteri generali sopra indicati erano stati integrati con il seguente criterio generale:

- immobili a destinazione sociale in disuso, non più destinati ad uso strumentale, destinati al conferimento ad un fondo immobiliare chiuso appositamente istituito da INVIMIT SGR SpA, ai sensi del comma 8-ter dell'art. 33 del D.L. n. 98/2011, unitamente a immobili già ricompresi nel patrimonio da reddito che presentano caratteristiche omogenee e potenzialmente idonee per un utilizzo analogo o complementare.

Con riferimento agli immobili originariamente individuati per il conferimento al fondo i3-INPS nel corso del 2018, non è stato possibile includere nel perimetro del terzo apporto (avvenuto nelle date del 28 e 29 maggio 2018) alcuni immobili di vetustà ultrasettantennale, per i quali era in corso la verifica di interesse culturale da parte del MIBACT e altri (non interessati dalle precedenti operazioni di cartolarizzazione e con la presenza di unità immobiliari residenziali locate), nonché altri immobili per i quali assumeva rilevanza la verifica da parte dell'Agenzia delle Entrate ai fini dell'individuazione dei medesimi come di pregio.

Tenuto conto del protrarsi dei tempi dei procedimenti di verifica di interesse culturale da parte del MIBACT e di verifica ai fini dell'individuazione come di pregio da parte dell'Agenzia delle Entrate, non è certa la possibilità di completare entro il 2018 il conferimento degli immobili in questione.

Lo slittamento al 2019 del conferimento dei predetti immobili al fondo i3-INPS potrebbe comportare il superamento del valore di apporto complessivo attualmente previsto per tale annualità (Euro 150 milioni). Si ravvisa, pertanto, l'opportunità di incrementare, tale valore, in via prudenziale, a Euro 200 milioni.

Nell'ambito del limite sopra indicato, il valore di apporto degli immobili da conferire al fondo i3-Silver è previsto in Euro 20 milioni circa.

Rimane, invece, invariato il valore di apporto complessivo attualmente previsto per il 2020 (Euro 130 milioni).

Il valore di apporto complessivo previsto per il 2021 è pari a Euro 100 milioni.

Premesso quanto sopra, si riportano di seguito i valori complessivi previsti nel triennio 2019-2021:

- 2019

Valore di apporto complessivo previsto nell'anno: Euro 200 milioni

- 2020

Valore di apporto complessivo previsto nell'anno: Euro 130 milioni

- 2021

Valore di apporto complessivo previsto nell'anno: Euro 100 milioni

B) CESSIONE DIRETTA SUL MERCATO DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DA REDDITO

Successivamente alla approvazione dell'aggiornamento al Piano di investimento e disinvestimento 2018-2020 non sono intervenuti elementi di novità che rendano necessario modificare i criteri generali relativi alla cessione diretta sul mercato del patrimonio immobiliare da reddito.

In occasione della predisposizione dell'aggiornamento al Piano 2018-2020, con la citata Determinazione Presidenziale n. 54 del 16 maggio 2018, i criteri generali originariamente previsti erano stati integrati con il seguente (valido sia per il patrimonio immobiliare cartolarizzato residuo che per quello non cartolarizzato):

- prevedere la possibilità di cessione diretta a enti pubblici territoriali di unità immobiliari ad uso abitativo, libere o locate e inoptate, nel quadro delle previsioni di cui ai commi 17 e 17 bis dell'art. 3 della legge 410/01.

Con riferimento alle operazioni di disinvestimento nel loro complesso (che includono sia "PROSECUZIONE DELLA VENDITA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE CARTOLARIZZATO RESIDUO" che "VENDITA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE NON CARTOLARIZZATO") con il presente Piano vengono confermati gli importi previsti nell'aggiornamento al Piano 2018-2020.

Tenuto conto che ai in occasione dell'emanazione dei precedenti decreti interministeriali di verifica del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica emanati da parte del Ministero dell'Economia e delle Finanze di concerto con il Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali, hanno assunto rilevanza le operazioni di disinvestimento nel loro complesso, senza distinzione tra "PROSECUZIONE DELLA VENDITA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE CARTOLARIZZATO RESIDUO" e "VENDITA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE NON CARTOLARIZZATO", nel presente Piano gli effetti di cassa

complessivi previsti per ciascuna annualità sono riportati in modo aggregato, senza più distinzioni tra le due modalità di vendita sopra indicate, alla base delle quali, rimangono, comunque diversi criteri generali di disinvestimento.

Gli effetti di cassa complessivi previsti per il 2021 sono pari a Euro 50 milioni.

Premesso quanto sopra, si riportano di seguito gli effetti di cassa complessivi previsti nel triennio 2019-2021 per il totale delle operazioni di disinvestimento (cumulativamente per PROSECUZIONE DELLA VENDITA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE CARTOLARIZZATO RESIDUO e VENDITA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE NON CARTOLARIZZATO)

- o 2019

Effetti di cassa complessivi previsti nell'anno: Euro 120 milioni

- o 2020

Effetti di cassa complessivi previsti nell'anno: Euro 100 milioni

- o 2021

Effetti di cassa complessivi previsti nell'anno: Euro 50 milioni

Con riferimento agli effetti di cassa, non sono previsti nuovi impieghi delle disponibilità liquide provenienti dalle vendite dirette per ulteriori operazioni di investimento, fatta salva la previsione che le somme rinvenienti dalla vendita degli immobili vengano reinvestite mediante sottoscrizione di titoli pubblici, secondo le modalità stabilite dai Ministeri vigilanti, introdotta dalla Determinazione Presidenziale n. 120 del 18 luglio 2017, avente ad oggetto "Integrazione del Piano di investimento e disinvestimento del patrimonio immobiliare non strumentale e del patrimonio mobiliare 2017-2019 adottato con la Determinazione Presidenziale n. 97, del 7 giugno 2017", ed approvata dal Consiglio di Indirizzo e Vigilanza con la propria Deliberazione n. 23 del 18 luglio 2017.

C) ULTERIORI MODALITA' DI DISINVESTIMENTO DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DA REDDITO OLTRE AL CONFERIMENTO AI FONDI IMMOBILIARI CHIUSI ISTITUITI DA INVIMIT SGR SpA ED ALLA CESSIONE DIRETTA SUL MERCATO

era stato previsto il conferimento parziale del patrimonio immobiliare da reddito dell'Istituto al fondo immobiliare i3-INPS, istituito e gestito da INVIMIT SGR SpA.

Per quanto riguarda tale sezione, nel confermare integralmente quanto riportato in occasione dei precedenti Piani di investimento e disinvestimento, si evidenzia unicamente che, in occasione della predisposizione dell'aggiornamento al Piano 2018-2020, con la citata Determinazione Presidenziale n. 54 del 16 maggio 2018, i criteri generali originariamente previsti erano stati integrati con il seguente:

- partecipazione a procedure di valorizzazione o disinvestimento in collaborazione con enti ed amministrazioni pubbliche.

INPS

Istituto Nazionale Previdenza Sociale



Tale criterio generale di disinvestimento è, in particolare, riferibile, ai terreni di proprietà dell'Istituto (circa 218 aree non edificate, di superficie complessiva pari a mq 19.314.049 distribuite sull'intero territorio nazionale, con un'ampia concentrazione di terreni agricoli o a vocazione agricola), in relazione ai quali è stata avviata l'interlocazione con l'Istituto di Servizi per il Mercato Agricolo Alimentare - ISMEA (ente pubblico vigilato dal MIPAAF competente per l'attuazione delle politiche e dei programmi comunitari, nazionali e regionali che investono il settore agricolo, forestale, agroindustriale, agroalimentare, della pesca e dell'acquacoltura e che svolge, tra l'altro, le funzioni di organismo fondiario nazionale e di organismo nazionale per i servizi informativi, assicurativi, creditizi e finanziari nel settore), attraverso la stipula di un iniziale protocollo di intenti.

Ai fini della determinazione degli effetti di cassa e della esposizione nel piano triennale degli investimenti delle disponibilità liquide rivenienti dalle eventuali alienazioni, rimane confermato che le attività ricomprese nella presente sezione non prevedono valori specifici in quanto ricomprese tra le operazioni di disinvestimento di cui sopra.

TABELLA RIASSUNTIVA
PIANO DI INVESTIMENTO E DISINVESTIMENTO 2019-2021

	Valore degli apporti		
	2019	2020	2021
Conferimento parziale del patrimonio immobiliare da reddito dell'Istituto al fondo immobiliare i3-INPS e ad altri fondi immobiliari istituiti da INVIMIT SGR SpA	200 milioni di Euro	130 milioni di Euro	100 milioni di Euro

	Effetti di cassa previsti		
	2019	2020	2021
Cessione diretta sul mercato del patrimonio immobiliare da reddito (cumulativamente per PROSECUZIONE DELLA VENDITA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE CARTOLARIZZATO RESIDUO e VENDITA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE NON CARTOLARIZZATO)	120 milioni di Euro	100 milioni di Euro	50 milioni di Euro