

INPS

DETERMINAZIONE N. 127 del 24 OTT. 2018

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 - II apporto e Convocazione dell'Assemblea dei partecipanti del 30 ottobre 2018.

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, come 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, modificato da ultimo 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);

Tenuto conto che alla luce dell'intervenuta modifica normativa, con la determinazione presidenziale n. 97 del 7 giugno 2017 sono stati predisposti i criteri generali del piano di investimento e disinvestimento ed il piano pluriennale per il triennio 2017-2019;

Vista la Determinazione presidenziale n. 120 del 18 luglio 2017 che ha integrato il piano pluriennale per il triennio 2017-2019 sopra citato;

Vista la Deliberazione n. 23 del 18 luglio 2017 con la quale il Consiglio di Indirizzo e Vigilanza ha approvato il suddetto Piano e la sua successiva integrazione;

Vista il decreto interministeriale trasmesso con nota n. 171801 del 14 settembre 2017 emanato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze di concerto con il Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali per la 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. 154 dell'11 ottobre 2017 con la quale è stato adottato il Piano di investimento e disinvestimento del patrimonio immobiliare non strumentale e del patrimonio mobiliare 2018-2020, riconfermando i criteri generali già alla base del piano di investimento e disinvestimento 2017 -2019;

Vista la Deliberazione n. 28 del 24 ottobre 2017 del Consiglio di Indirizzo e Vigilanza con la quale è stato approvato il suddetto Piano di investimento e disinvestimento;

Visto il decreto interministeriale trasmesso con nota n. 101220 del 17 maggio 2018 emanato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze di concerto con il Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali per la 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. 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;

Rilevato che in occasione dell'approvazione dell'aggiornamento al Piano 2018-2020, il Consiglio di Indirizzo e Vigilanza, ha adottato la Deliberazione n. 10 del 27 giugno 2018, nella quale erano inserite relativamente al fondo i3-Silver le seguenti previsioni:

- *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;*

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 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 le strutture sociali in disuso prese in considerazione sono le seguenti:

1. Centro Vacanze Cesenatico (FC);
2. Centro Vacanze Lido Alberoni (VE);
3. Centro Vacanze Fai della Paganella(TN);
4. Centro vacanze Gambarie d'Aspromonte (RC);
5. Centro Vacanze Monteluco di Spoleto, Piazza Carducci (PG);
6. Ex Convitto femminile di Spoleto (PG);
7. Casa di soggiorno climatica in Giulianova (TE);
8. Casa di soggiorno climatica in Fano (PU);

Rilevato che in aggiunta alle strutture sociali sopra citate è stato individuato, anche, l'immobile denominato "Villa Pullè" situato a Verona, nel quartiere Chievo;

Rilevato che, in aderenza al 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, 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, di almeno un immobile di proprietà dello Stato, 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;

Vista la Determinazione presidenziale n. 88 del 28 giugno 2018 con la quale è stata autorizzata la partecipazione al fondo immobiliare i3-SILVER gestito da INVIMIT SGR SpA, ed alla sottoscrizione delle quote emesse con apporto di due immobili di proprietà dell'INPS, il cui valore complessivo, stimato dall'esperto indipendente, era pari ad Euro 10.000.000,00 a fronte del quale sono state emesse n. 20 quote, ciascuna del valore nominale di euro 500.000,000;

Rilevato che con PEC del 17 ottobre 2018 INVIMIT SGR SpA ha comunicato che il Consiglio di Amministrazione della società ha

deliberato, in pari data, l'apporto di due ulteriori immobili di proprietà dell'Istituto al Fondo;

Rilevato che il nuovo apporto prevede il conferimento di ulteriori due immobili per un valore complessivo stimato dall'esperto indipendente di Euro 6.000.000,00 a fronte dell'emissione n. 12 quote, ciascuna del valore nominale di euro 500.000,00:

N	Regione	Prov	Città	Indirizzo	Sup. Lorda (mq)	Sup. Comm. (mq)	Valore di Conferimento
1	UMBRIA	PG	Spoletto	Piazza Giosuè Carducci n.5	5361	3195	2.600.000,00
2	VENETO	VR	Verona	Via Monte n.2	4810	2829	3.400.000,00

Preso atto che, per le strutture sociali attualmente in disuso, nelle quali non è svolto attualmente alcun servizio agli iscritti in via diretta o mediata, ricomprese all'interno del patrimonio immobiliare strumentale nel bilancio dell'Istituto, in previsione del conferimento a fondi immobiliari chiusi deve essere contestualmente effettuato il cambio di destinazione d'uso (da strumentale a reddito);

Rilevato che, in seguito all'operazione di conferimento, sono previste ulteriori sottoscrizioni in denaro pari ad Euro 18,0 milioni da parte del Fondo di fondi i3-Core, che saranno effettuate in funzione del timing dei costi di valorizzazione per i due immobili oggetto della presente proposta;

Preso atto che, l'Assemblea dei Partecipanti è disciplinata al punto 5.3 del Regolamento del Fondo, mentre il Comitato Consultivo è disciplinato al punto 5.2 del medesimo Regolamento;

Rilevato che il Regolamento di Gestione prevede che il Comitato Consultivo sia composto da un minimo di tre e un massimo di sette membri, sempre in numero dispari e qualora l'Assemblea dei Partecipanti non deliberi diversamente, il numero dei membri del Comitato Consultivo sia pari a 3;

Rilevato che il diritto di nominare la maggioranza dei membri del Comitato Consultivo spetta al Partecipante titolare della maggioranza, anche relativa, delle Quote del Fondo;

Rilevato che il diritto di nominare gli ulteriori membri del Comitato Consultivo fino al raggiungimento del numero stabilito di membri spetta

agli altri Partecipanti esistenti che risultino individualmente titolari del maggior numero di Quote e che ciascuno di tali Partecipanti ha il diritto di nominare un membro del Comitato Consultivo fino a che è raggiunto il numero di membri previsto;

Visto l'art. 5.3.2 del Regolamento di gestione del Fondo "*Formalità di convocazione, diritto di intervento e riunioni*", che stabilisce che possono intervenire e votare nell'Assemblea, i Partecipanti che risultino titolari di Quote al momento della costituzione dell'Assemblea stessa;

Rilevato che, analogamente al Fondo i3-INPS ed agli altri fondi istituiti ai sensi del comma 8-ter dell'art. 33 del D.L. n. 98/2011, anche il Fondo i3-Silver prevede espressamente (sulla base del Decreto Ministeriale del 5 febbraio 2014), il conferimento di immobili di proprietà dello Stato in aggiunta a quelli di proprietà dell'Istituto;

Rilevato che, in assenza del perfezionamento del previsto trasferimento al Fondo di un immobile di proprietà dello Stato (ad oggi non verificatosi) lo Stato medesimo non essendo titolare di quote, non può partecipare all'Assemblea dei Partecipanti;

Rilevato che l'Ordine del Giorno dell'Assemblea dei Partecipanti di cui sopra non prevede la nomina dei componenti del Comitato Consultivo, ma unicamente la determinazione del relativo numero e dei relativi compensi, mentre la nomina dei componenti del Comitato Consultivo sarà effettuata successivamente al perfezionamento del previsto trasferimento al Fondo di un immobile di proprietà dello Stato, al fine di consentire anche a quest'ultimo la nomina di un proprio rappresentante;

Preso atto che in data 16 Ottobre 2018 con PEC N.ro 00009751 è stato trasmesso l'avviso di convocazione dell'Assemblea dei partecipanti del Fondo i3-Silver fissata per il giorno 30 ottobre 2018 alle ore 15:30 presso la sede sociale in Roma, Via di Santa Maria in Via n.12 per discutere e deliberare sul seguente ordine del giorno:

- Elezione del Presidente dell'Assemblea dei Partecipanti;
- Determinazione del numero dei componenti del Comitato Consultivo del Fondo e del loro eventuale compenso;
- Varie ed eventuali

Ravvisata l'opportunità di consentire ai quotisti di minoranza di nominare almeno uno dei componenti del Comitato Consultivo;

Ravvisata l'opportunità di prevedere la gratuità dell'incarico per i componenti del Comitato Consultivo, al fine di non gravare sul Fondo medesimo;

Vista la relazione predisposta sull'argomento dalla Direzione Generale;
Su proposta del Direttore Generale,

DETERMINA

- di cambiare, da strumentale a reddito, la destinazione d'uso del seguente immobile:
 - Ex Convitto femminile sito in Spoleto (PG) - Piazza Giosuè Carducci n.5;
- di autorizzare la sottoscrizione di n. 12 quote del fondo I3-SILVER, gestito da INVIMIT SGR SpA del valore unitario di Euro 500.000, con il conferimento degli immobili sotto riportati, per la cifra complessiva di euro 6.000.000:

N	Città	Indirizzo	Sup.Lorda (mq)	Sup. Comm. (mq)	Valore di Conferimento
1	Spoleto	Piazza Giosuè Carducci n.5	5361	3195	2.600.000,00
2	Verona	Via Monte n.2	4810	2829	3.400.000,00

- di partecipare, mediante delega al Dott. Giorgio Fiorino Direttore Centrale Patrimonio e Archivi, all'Assemblea dei Partecipanti del Fondo comune di investimento immobiliare chiuso - i3 INPS, fissata presso la sede sociale in Roma, Via Santa Maria in Via n.12, per il giorno 30 ottobre 2018 alle ore 15.30, e di esprimere sui punti posti all'ordine del giorno il proprio voto come segue:

1. Elezione del Presidente dell'Assemblea dei Partecipanti:

Espressione di voto

- Indicazione del Dott. Massimiliano Fornari Anghinetti, dirigente della Direzione Centrale Patrimonio e Archivi quale Presidente dell'Assemblea dei Partecipanti;

2. Determinazione del numero dei componenti del Comitato Consultivo del Fondo e del loro eventuale compenso:

Espressione di voto

- Determinazione del numero di 5 (cinque) componenti per il Comitato Consultivo
- Determinazione della gratuità dell'incarico di componente del Comitato Consultivo.

IL PRESIDENTE

Tito Michele Boeri

Documento firmato in originale