

DETERMINAZIONE N. 59 del 23 MAG. 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. III 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, pubblicato in G.U. n. 12 del 17 gennaio 2011 ed, in particolare, il comma 1 dell'art. 2 (Piani d'investimento), ai sensi del quale l'Istituto comunica al Ministero dell'economia e delle finanze entro il 30 novembre di ogni anno un piano triennale di investimento - che evidenzia, per ciascun anno, l'ammontare delle operazioni di acquisto e di vendita degli immobili, di cessione delle quote di fondi immobiliari, nonché delle operazioni di utilizzo delle disponibilità liquide provenienti dalla vendita di immobili o da cessione di quote di fondi immobiliari - ed entro il 30 giugno di ciascun anno, eventuali aggiornamenti del piano;

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);

Rilevato 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;

Visto il "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, riportante le seguenti previsioni:

1. *Le operazioni le operazioni contenute nel piano triennale di investimento 2017-2019 presentato dall'INPS sono approvate 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.*

2. *Gli importi di cui al comma 1 sono compatibili con i saldi strutturali di finanza pubblica indicati nel Documento di Economia e Finanza 2017.*

Visto il Piano per il triennio 2018-2020 - adottato con determinazione presidenziale n. 154 dell'11 ottobre 2017 e successivamente approvato con deliberazione del CIV n. 28 del 24 ottobre 2017 - che ha confermato i criteri generali delle operazioni già precedentemente previste, stabilendo, inoltre, la pianificazione anche per l'annualità 2020;

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

Tenuto conto che nella seduta del 12 luglio 2017, il Consiglio di Amministrazione di INVIMIT SGR SpA, ha 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;

Preso atto 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;

Tenuto conto che con 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;

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 due conferimenti di immobili, nel corso del 2018, sono proseguite le attività finalizzate all'individuazione degli immobili oggetto di un terzo apporto, nei limiti indicati dal citato decreto interministeriale di verifica del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica;

Preso atto che, anche in questo caso, come per il primo apporto, 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 PEC del 10 maggio 2018, Invimit SGR SpA ha comunicato che il Consiglio di Amministrazione della società ha deliberato, nella seduta del 9 maggio, l'apporto di un portafoglio costituito da 19 immobili di proprietà dell'Istituto;

Preso atto che, a fronte del valore di trasferimento degli immobili è stato emesso un corrispondente numero di quote sulla base del valore unitario della quota risultante dal Rendiconto di gestione alla data del 31 dicembre 2017 (Euro 567.578,821);

Preso atto che l'operazione di apporto ha ad oggetto il conferimento al fondo di n.19 immobili, per un valore di apporto complessivo di euro 48.811.778,61 comprensivo di uno sconto di apporto stimato

nell'incidenza media del 12,86% sul valore di mercato dei beni, così articolato:

- un primo atto notarile di apporto ("Blocco A"), trasferimento al fondo di n. 9 immobili, per un valore di apporto complessivo di euro 27.243.783,41, comprensivo di uno sconto di apporto medio stimato pari a circa il 12,47% sul valore di mercato dei beni;
- un secondo atto notarile di apporto ("Blocco B"), trasferimento al fondo di ulteriori n. 9 immobili, oltre ad un immobile sito a Trieste per il quale il passaggio di proprietà è subordinato alla trascrizione al Catasto Tavolare, per un valore di apporto totale di euro 21.567.995,20, comprensivo di uno sconto di apporto medio stimato pari a circa il 13,35% sul valore di mercato dei beni;

Preso atto che, a fronte del conferimento degli immobili è prevista la corrispondente emissione di n. 86 quote, ciascuna del valore di euro 567.578,821, per un valore complessivo di euro 48.811.778,61 in favore dell'INPS;

Preso atto che, al termine dell'operazione sopra descritta l'Istituto sarà titolare di n. 484 quote corrispondenti ad una percentuale di partecipazione al fondo i3- INPS del 98,6%;

Vista la relazione predisposta sull'argomento dalla Direzione Generale;

Su proposta del Direttore generale vicario:

DETERMINA

di autorizzare la sottoscrizione di n. 86 quote del fondo i3 – INPS del valore unitario di Euro 567.578,821, mediante il conferimento delle unità immobiliari individuate nella tabella allegata, per un valore complessivo di euro 48.811.778,61.

IL PRESIDENTE

Tito Michele Boeri

Documento firmato in originale

TERZO APPORTO INPS - BLOCCO A											
N. Cod. Invitit	Regione	Prov.	Città	Indirizzo (Denominazione)	Ciclo - terra	Sup. comm. (mq)	Destinazione d'uso prevalente (secondaria)	Stato locativo	Valore mercato Stim. E.I. (€/000)	Sconto apporto (%)	Valore di apporto (€/000)
1	FOZ-138-CA SARDEGNA	CA	CAGLIARI	VIA ANASSAGORA 1	SI	8.513	Uffici + Commerciale + pertinenze	Libero	6.960.000	12,26%	6.106.637
2	FOZ-062-RM LAZIO	RM	ROMA	LARGO DEI LOMBARDI 21	NO	433	residenziale	parzialmente locato	2.229.000	12,26%	1.955.703
3	FOZ-092-RM LAZIO	RM	ROMA	VIALE DELLA GRANDE MURAGLIA 350	NO	527	commerciale + residenziale	Occupato parzialmente	1.135.000	18,00%	930.700
4	FOZ-135-PU MARCHE	PU	PERARO	VIA SALVO D'ACQUISTO 24	SI	5.411	Caserna (Arma dei Carabinieri)	Libero	3.900.000	12,26%	3.394.094
5	FOZ-063-RM LAZIO	RM	ROMA	P.ZZA AUGUSTO IMPERATORE 22 - 27 - 32 / VIA DEI PONTIFICI 3 / VIA SODERINI 2	NO	2.527	residenziale + direzionale	parzialmente locato	12.519.000	12,26%	10.984.050
6	FOZ-023-MI LOMBARDA	MI	MILANO	VIA MAFFUCCI 24	SI	1.752	commerciale	Occupato parzialmente	3.103.000	12,26%	2.722.542
7	FOZ-051-VE VENETO	VE	VENEZIA	LUNGOMARE MARCONI 76	NO	185	commerciale	locato parzialmente	310.000	12,26%	271.991
8	FOZ-069-RM LAZIO	RM	ROMA	VIA ANASTASIO II 416	NO	230	residenziale+commerciale	Occupato parzialmente	687.165	12,26%	602.912
9	FOZ-070-RM LAZIO	RM	ROMA	VIA ANGELO EMO 130	NO	182	residenziale	Occupato parzialmente	382.000	12,26%	335.169
						19.280			31.125.165	12,47%	27.231.783

TERZO APPORTO INPS - BLOCCO B											
N. Cod. Invitit	Regione	Prov.	Città	Indirizzo (Denominazione)	Ciclo - terra	Sup. comm. (mq)	Destinazione d'uso prevalente	Stato locativo	Valore mercato Stim. E.I. (€/000)	Sconto apporto (%)	Valore di apporto (€/000)
1	FOZ-024-MI LOMBARDA	MI	MILANO	VIA A. REGOLO 2	SI	1.917	commerciale + direzionale + residenziale	Occupato parzialmente	3.195.000	12,48%	2.796.136
2	FOZ-021-MN LOMBARDA	MN	MANITOVA	PIAZZA MARTIRI DI BELFIORE 1/2	SI	3.418	direzionale + residenziale	Occupato parzialmente	4.510.000	12,48%	3.946.972
3	FOZ-015-TS FRIULI VENEZIA GIULIA	TS	TRIESTE	VIA BUDONAROTI 4-1-2	SI	2.328	residenziale + commerciale	Occupato parzialmente	2.192.000	22,32%	1.702.736
4	FOZ-064-RM LAZIO	RM	ROMA	PIAZZA RUGGERO DI SICILIA 7	NO	213	commerciale	Occupato parzialmente	620.000	12,48%	542.599
5	FOZ-076-RM LAZIO	RM	ROMA	VIA CAMILLA 12	NO	240	commerciale	Occupato parzialmente	590.000	12,48%	469.835
6	FOZ-142-ME SICILIA	ME	MESSINA	VIALE EUROPA 68 (RINA VIALE S.MARTINO)	NO	1.405	Uffici	Occupato	1.422.000	12,48%	1.244.478
7	FOZ-133-RM LAZIO	RM	ROMA	VIA PELLARO, FAB. 712104	NO	1.213	Uffici + Commerciale + Autorimessa + pertinenze	Libero	1.414.000	12,48%	1.237.476
8	FOZ-107-LE PUGLIA	LE	LECCE	VIA XXV LUGLIO 51	SI	6.442	direzionale (uffici pubblici)+ residenziale + commerciale + altro	Occupato parzialmente	7.308.000	12,48%	6.395.670
9	FOZ-079-RM LAZIO	RM	ROMA	VIA DEL VIMINALE 43/47	NO	536	direzionale + commerciale	locato	2.340.000	12,48%	2.047.875
10	FOZ-108-LE PUGLIA	LE	LECCE	VIALE XX SETTEMBRE 25	SI	1.738	direzionale (uffici pubblici)+ residenziale	libero	1.360.000	12,48%	1.190.218
						19.500			24.891.000	13,35%	21.587.995
						56.016.165			48.811.778		