

I.N.P.S.

DETERMINAZIONE n. 54 del 16 MAG 2018

OGGETTO: Piano di investimento e disinvestimento del patrimonio immobiliare non strumentale e del patrimonio mobiliare 2018-2020. Aggiornamento

IL PRESIDENTE

Visto il D.P.R. 30 aprile 1970 n. 639;

Vista la Legge 9 marzo 1989 n. 88;

Visto il Decreto Legislativo 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 la 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 27 luglio 2017;

Visto l'Ordinamento delle funzioni centrali e territoriali dell'INPS adottato con Determinazione Presidenziale n. 110 del 287 luglio 2016, come da ultimo modificato con determinazione presidenziale n. 125 del 27 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;

Tenuto conto della 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, in ordine all'ambito di applicazione dell'art. 8 del citato Decreto Legge 31 maggio 2010 n. 78, dalla quale è stato possibile riscontrare le conclusive prescrizioni, 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;

Rilevato che, ai sensi del Decreto Legge 25 settembre 2001, n. 351 convertito, con modificazioni, nella legge n. 410 del 23 novembre 2001, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 274 del 24 novembre 2001, sono state emanate disposizioni urgenti in materia di privatizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e di sviluppo dei fondi comuni di investimento immobiliari, in forza delle quali, nell'ambito delle due operazioni di cartolarizzazione SCIP 1 e SCIP 2, sono stati trasferiti alla Società "S.C.I.P. - SOCIETÀ CARTOLARIZZAZIONE IMMOBILI PUBBLICI S.R.L." portafogli di immobili di proprietà dell'Istituto e degli Enti nel frattempo incorporati;

Visto l'articolo 43 bis del decreto legge 30 dicembre 2008 n. 207 convertito con legge 27 febbraio 2009 n. 14, che ha posto in liquidazione il patrimonio separato della prima e della seconda operazione di cartolarizzazione della S.C.I.P. ritrasferendo la proprietà dei beni immobili che alla data di entrata in vigore del provvedimento medesimo erano di proprietà della suddetta società, ai soggetti originariamente proprietari degli stessi, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovavano e senza garanzia per vizi ed evizione;

Rilevato che, al comma 12 del citato articolo 43 bis, sono disciplinate le modalità con le quali gli Enti possono procedere alla vendita diretta degli immobili trasferiti, fatti salvi in ogni caso i diritti spettanti agli aventi diritto e richiamate le disposizioni applicabili contenute nel Decreto Legge 25 settembre 2001, n. 351 convertito, con modificazioni, nella legge n. 410 del 23 novembre 2001, e nel Decreto Legge 23 febbraio 2004, n. 41, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 aprile 2004, n. 104;

Visto l'art. 20 comma 4 del decreto legge 12 settembre 2014 n. 133, convertito con modificazioni dalla legge 11 novembre 2014 n. 164, che

ha introdotto una serie di modifiche alle disposizioni in materia di alienazioni immobiliari contenute nella Legge 23 novembre 2001, n. 410, volte a semplificare le procedure di vendita ivi previste;

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 S.p.A., 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."*;

Rilevato che INVIMIT SGR SpA (totalmente partecipata dal Ministero dell'Economia e delle Finanze) può istituire Fondi ad apporto di immobili ai sensi dell'art. 33 comma 8 ter del Decreto Legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito con modificazioni dalla Legge 15 luglio 2011, n.111;

Preso atto che i contenuti del regolamento di gestione dei fondi immobiliari chiusi sono determinati dal quadro normativo e regolamentare vigente, con particolare riferimento al "Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio" emanato dalla Banca d'Italia con provvedimento del 19 gennaio 2015, ed al "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;

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 prevedendo 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";

Tenuto conto che, alla luce della modifica normativa sopra citata ed in conformità agli indirizzi del CIV, è stato possibile procedere alla

predisposizione dei criteri generali del piano di investimento e disinvestimento e dei piani pluriennali sia per il triennio 2017-2019 che per il triennio 2018-2020;

Vista la determinazione 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;

Vista la determinazione n. 120 del 18 luglio 2017 con la quale è stato integrato il "Piano di investimento e disinvestimento del patrimonio immobiliare non strumentale e del patrimonio mobiliare 2017-2019" prevedendo *"che le somme rinvenienti dalla vendita degli immobili vengano reinvestite mediante sottoscrizione di titoli pubblici, secondo le modalità stabilite dai Ministeri vigilanti"*;

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";

Rilevato che l'INPS ha trasmesso ai Ministeri Vigilanti il Piano triennale di investimento 2017-2019, per l'emanazione del previsto Decreto Interministeriale di verifica del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica;

Vista la nota prot. n.156694 del 28/07/2017 del Ministero dell'Economia e delle Finanze avente ad oggetto *"Comunicazione di investimento e disinvestimento del patrimonio immobiliare strumentale e del patrimonio mobiliare 2017-2019"* e la nota prot. n. 9130 del 28 luglio 2017 con la quale il Ministero del Lavoro e delle politiche sociali ha preso atto dell'esito favorevole reso con la nota sopra citata;

Vista la nota n. 711801 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'ex art. 8 comma 15 del decreto legge 78/2010;

Vista, altresì, la determinazione 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”;

Rilevato che le operazioni contenute nel piano triennale di investimento 2018-2020, in corso di esame da parte dei Ministeri vigilanti, prevedono i 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, ed 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;

Rilevato che i criteri generali del piano di investimento e disinvestimento alla base del Piano 2018-2020, possono essere confermati, considerata l'assenza di elementi di novità nel quadro regolatorio di riferimento, con l'unica previsione di limitate integrazioni, alla luce degli sviluppi intervenuti successivamente all'adozione del Piano 2018-2020, relativamente agli aspetti trattati all'interno della sezione "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”;

Preso atto che, all'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;

Preso atto che il patrimonio immobiliare a destinazione sociale è complessivamente ricompreso all'interno del patrimonio immobiliare strumentale e, una volta perduta la natura strumentale, deve essere ricompreso nei piani di investimento e disinvestimento al pari degli altri immobili non più utilizzati a fini strumentali;

Preso atto delle specifiche caratteristiche del patrimonio immobiliare a destinazione sociale e dell'esistenza di ulteriori immobili già ricompresi

nel patrimonio da reddito che presentano caratteristiche omogenee e potenzialmente idonee per un utilizzo analogo o complementare;

Rilevata l'opportunità di integrare i criteri generali alla base dell'individuazione delle tipologie di immobili da prendere in considerazione per i conferimenti a fondi immobiliari, relativamente al punto "CONFERIMENTO DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DELL'ISTITUTO AI FONDI IMMOBILIARI CHIUSI ISTITUITI DA INVIMIT SGR SpA" del Piano 2018—2020, con la previsione di *"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"*;

Preso atto che sulla base degli esiti delle interlocuzioni avviate con enti pubblici territoriali, finalizzati ad individuare soluzioni al problema dell'emergenza abitativa, è emersa la possibilità di cessione diretta a tali enti pubblici territoriali, di unità immobiliari ad uso abitativo, nel quadro delle previsioni di cui ai commi 17 e 17 bis dell'art. 3 della legge 410/01;

Preso atto che tale soluzione, è vantaggiosa per l'Istituto, in quanto consente di cedere in blocco unità immobiliari diversamente destinate alla vendita in asta singola con prospettive di successo obiettivamente ridotte;

Rilevata l'opportunità di integrare i "CRITERI GENERALI DI DISINVESTIMENTO PER LA PROSECUZIONE DELLA VENDITA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE CARTOLARIZZATO RESIDUO" e i "CRITERI GENERALI DI DISINVESTIMENTO PER LA VENDITA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE NON CARTOLARIZZATO" con la previsione della *"possibilità di cessione diretta a enti pubblici territoriali di unità immobiliari ad uso abitativo, libere o locatate e inoplate, nel quadro delle previsioni di cui ai commi 17 e 17 bis dell'art. 3 della legge 410/01."*

Preso atto che l'Istituto è proprietario di terreni agricoli di numero ed estensione rilevante, sull'intero territorio nazionale, che in considerazione delle peculiari caratteristiche, della specificità del quadro regolatorio e del mercato di riferimento richiedono modalità di valorizzazione e dismissione mirate, in relazione alle quali è necessaria la collaborazione con tutti i soggetti pubblici potenzialmente in grado di supportare l'Istituto in tali attività, tra cui, in particolare, l'Istituto di Servizi per il Mercato Agricolo Alimentare – ISMEA (ente pubblico vigilato dal MIPAAF);

Rilevata l'opportunità di integrare i criteri generali del Piano 2018-2020 riferibili alle "ulteriori modalità 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" con la previsione della *"partecipazione a procedure di valorizzazione o disinvestimento in collaborazione con enti ed amministrazioni pubbliche"*;

Rilevato che, 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 Piano 2018-2020 (determinazione presidenziale n. 154 del 11/10/2017) si rende necessario rimodulare gli importi previsti nel Piano medesimo relativamente ai punti "CONFERIMENTO DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DELL'ISTITUTO AI FONDI IMMOBILIARI CHIUSI ISTITUITI DA INVIMIT SGR SpA" e "CESSIONE DIRETTA SUL MERCATO DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DA REDDITO";

Rilevato che i conferimenti a fondi immobiliari chiusi di immobili a destinazione sociale in disuso concorrono con i previsti conferimenti di immobili da reddito al fondo i3-INPS, e, pertanto, i valori complessivi previsti nel triennio 2018-2020 devono essere conseguentemente aggiornati;

Rilevato che, anche 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") si rende necessaria la rimodulazione degli importi previsti nel Piano 2018-2020, alla luce dell'andamento delle vendite dirette fatto registrare nella prima parte dell'anno, e della prevalenza del conferimento al fondo immobiliare chiuso i3-INPS rispetto alla vendita diretta;

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 deliberazione n. 23 del 18 luglio 2017;

Vista la relazione predisposta sull'argomento dalla Direzione Generale;

Su proposta del Direttore Generale,

DETERMINA

- di adottare *l'Aggiornamento al Piano di investimento e disinvestimento del patrimonio immobiliare non strumentale e del patrimonio mobiliare 2018-2020* di cui al 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 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 alla presente determinazione.

IL PRESIDENTE

Tito Michele Boeri

Documento firmato in originale

AGGIORNAMENTO PIANO DI INVESTIMENTO E DISINVESTIMENTO 2018-2020
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 riguardante la previsione che le somme rinvenienti dalla vendita degli immobili vengano reinvestite mediante sottoscrizione di titoli pubblici. 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. A chiusura dell'iter 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 del 11/10/2017 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 24/10/17 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.

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.

Tale Piano, in corso di approvazione da parte dei Ministeri vigilanti, ha previsto per le operazioni previste nel triennio i 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.

2. AGGIORNAMENTO DEL PIANO TRIENNALE 2018-2020.

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 (Determinazione Presidenziale

n. 154 del 11/10/2017) è stato realizzato il presente aggiornamento del predetto Piano, che prevede la rimodulazione degli importi previsti nel Piano 2018-2020 relativamente ai punti "CONFERIMENTO DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DELL'ISTITUTO AI FONDI IMMOBILIARI CHIUSI ISTITUITI DA INVIMIT SGR SpA" e "CESSIONE DIRETTA SUL MERCATO DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DA REDDITO".

Con riferimento ai criteri generali del piano di investimento e disinvestimento alla base del Piano 2018-2020, considerata l'assenza di elementi di novità nel quadro regolatorio di riferimento, il presente aggiornamento prevede unicamente limitate integrazioni, con particolare riferimento agli aspetti trattati all'interno della sezione "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" del Piano 2018-2020, alla luce degli sviluppi intervenuti successivamente all'adozione del medesimo.

In particolare, all'interno del Piano 2018-2020 era stato evidenziato che l'Istituto ha da tempo avviato su tale portafoglio i necessari approfondimenti in ordine alle possibilità di valorizzazione, anche in funzione delle politiche di welfare, analizzando i vincoli esistenti, il mercato di riferimento ed i conseguenti interventi necessari, al fine di individuare le strutture per le quali prevedere un investimento diretto o forme di valorizzazione alternative.

Allo stesso modo, anche per quanto riguarda i terreni agricoli di proprietà dell'Istituto, sulla base dello quadro di riferimento dell'epoca, erano state individuati possibili soluzioni di valorizzazione.

All'esito degli approfondimenti effettuati, è ora possibile individuare anche per tali tipologie di immobili criteri generali da porre a base di specifici percorsi di valorizzazione e disinvestimento.

Infine, sulla base degli esiti delle interlocuzioni nel frattempo avviate con numerosi enti pubblici territoriali, finalizzati ad affrontare l'emergenza abitativa attraverso la cessione diretta di unità immobiliari ad uso abitativo, in applicazione delle previsioni di cui ai commi 17 e 17 bis dell'art. 3 della legge 410/01, si è ravvisata l'opportunità di introdurre criteri generali anche per questa fattispecie, riconducibile alla "CESSIONE DIRETTA SUL MERCATO DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DA REDDITO".

Il presente aggiornamento non interviene, invece, sui criteri generali del piano di investimento e disinvestimento relativi al punto "IL PATRIMONIO MOBILIARE", che, rimanendo invariato, non viene ripreso in questa sede.

Premesso quanto sopra si riportano di seguito gli aggiornamenti ai criteri generali alla base del Piano 2018-2020 ed ai valori ivi riportati relativamente agli acquisti di immobili in forma indiretta (sottoscrizione di quote di fondi immobiliari) ed alle operazioni di disinvestimento.



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

Il Piano di investimento e disinvestimento del patrimonio immobiliare non strumentale e del patrimonio mobiliare 2017-2019 aveva già 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.

All'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.

Tenuto conto che il patrimonio immobiliare a destinazione sociale è complessivamente ricompreso all'interno del patrimonio immobiliare strumentale, va valutata in modo differenziato la situazione del patrimonio immobiliare sociale in disuso che, una volta perduta la natura strumentale, deve essere ricompreso nei piani di investimento e disinvestimento al pari degli altri immobili non più utilizzati a fini strumentali.

La scelta di procedere all'istituzione di un fondo dedicato, in luogo del semplice conferimento al fondo i3-INPS già esistente trova fondamento nelle specifiche caratteristiche del patrimonio immobiliare in questione e nella possibilità di orientare in modo coerente con la vocazione sociale del medesimo le politiche di investimento e gestionali del nuovo fondo. La soluzione delineata per le strutture sociali attualmente in

disuso può essere estesa anche ad ulteriori immobili già ricompresi nel patrimonio da reddito che presentano caratteristiche omogenee e potenzialmente idonee per un utilizzo analogo o complementare.

Premesso quanto sopra, ai fini dell'individuazione delle tipologie di immobili da prendere in considerazione per i conferimenti a fondi immobiliari si integrano i criteri generali sopra indicati con il seguente:

- 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.

Alla luce del fatto che i conferimenti a fondi immobiliari chiusi di immobili a destinazione sociale in disuso concorrono con i previsti conferimenti di immobili da reddito al fondo I3-INPS, i valori complessivi previsti nel triennio 2018-2020 sono così aggiornati:

- o 2018
Valore di apporto complessivo previsto nell'anno: Euro 270 milioni
- o 2019
Valore di apporto complessivo previsto nell'anno: Euro 150 milioni
- o 2020
Valore di apporto complessivo previsto nell'anno: Euro 130 milioni

B) CESSIONE DIRETTA SUL MERCATO DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DA REDDITO

Successivamente alla deliberazione del CIV n. 28 del 24/10/17 di approvazione del Piano 2018-2020 non sono intervenuti elementi di novità all'interno del quadro regolatorio di riferimento che rendano necessario modificare i criteri generali approvati con il Piano 2018-2020 con riferimento alla cessione diretta sul mercato del patrimonio immobiliare da reddito.

Sulla base degli esiti delle interlocuzioni avviate con enti pubblici territoriali, finalizzati ad individuare soluzioni al problema dell'emergenza abitativa, è, tuttavia, emersa la possibilità di cessione diretta a tali enti pubblici territoriali, di unità immobiliari ad uso abitativo, nel quadro delle previsioni di cui ai commi 17 e 17 bis dell'art. 3 della legge 410/01. Le norme consentono la vendita diretta in favore degli enti territoriali e per le loro finalità istituzionali di: a) unità residenziali libere; b) unità residenziali per le quali a seguito dell'invio della lettera di offerta di vendita da parte dell'Istituto non sia stato esercitato il diritto di opzione da parte dei conduttori che si trovano nelle condizioni di disagio economico di cui al comma 4 dell'art. 3, ai fini dell'assegnazione delle unità immobiliari ai medesimi.

Tale soluzione, è stata vista con favore dagli enti pubblici territoriali interessati, in quanto contribuisce a ridurre, attraverso le unità immobiliari libere e a non ampliare, attraverso le unità immobiliari locate e inoptate, il problema dell'emergenza abitativa.

Per l'Istituto, tale soluzione è, invece, vantaggiosa, in quanto consente di cedere n blocco unità immobiliari diversamente destinate alla vendita in asta singola con prospettive di successo obiettivamente ridotte.

Premesso quanto sopra, si integrano i "CRITERI GENERALI DI DISINVESTIMENTO PER LA PROSECUZIONE DELLA VENDITA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE CARTOLARIZZATO RESIDUO" e i "CRITERI GENERALI DI DISINVESTIMENTO PER LA VENDITA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE NON CARTOLARIZZATO" con il seguente:

- 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.

Anche 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 aggiornamento viene effettuata la rimodulazione degli importi previsti nel Piano 2018-2020, alla luce dei seguenti elementi:

- Per il patrimonio immobiliare cartolarizzato residuo, in considerazione dell'andamento delle vendite dirette fatto registrare nella prima parte dell'anno, con particolare riferimento alle tempistiche mediamente più lunghe del previsto per il completamento delle vendite in opzione ai conduttori che acquistano attraverso mandato collettivo (connesse alle differenti tempistiche di accesso al credito per i singoli conduttori);
- Per il patrimonio immobiliare non cartolarizzato, per effetto della prevalenza del conferimento al fondo immobiliare chiuso i3-INPS rispetto alla vendita diretta, derivante dell'ampiezza del perimetro individuato dal Decreto Direttoriale dell'Agenzia del Demanio del 4 febbraio 2015, prioritariamente destinato al conferimento al fondo i3-INPS.

Anche se, ai fini del decreto interministeriale di verifica del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica emanato da parte del Ministero dell'Economia e delle Finanze di concerto con il Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali, assumono rilevanza le operazioni di disinvestimento nel loro complesso, per comodità di riferimento, all'interno dell'aggiornamento al Piano 2018-2020 sono riportati gli importi rimodulati distintamente per "PROSECUZIONE DELLA VENDITA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE CARTOLARIZZATO RESIDUO" e "VENDITA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE NON CARTOLARIZZATO", esposti in modo distinto anche nel Piano stesso per effetto dei diversi criteri generali di disinvestimento alla base delle due sezioni.

**a. PROSECUZIONE DELLA VENDITA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE
CARTOLARIZZATO RESIDUO**

Per quanto riguarda il patrimonio immobiliare oggetto delle operazioni di cartolarizzazione SCIP 1 e SCIP 2 rimane confermato quanto previsto nel Piano 2018-2020 con riferimento alle quattro macro categorie di immobili già in quella sede oggetto di analisi e sotto riportate:

- VENDITA IN OPZIONE AI CONDUTTORI
- VENDITA DEGLI IMMOBILI DI PREGIO
- VENDITA DEGLI IMMOBILI OCCUPATI SENZA TITOLO
- VENDITA DELLE UNITA' LIBERE O INOPTATE

Le procedure di vendita del patrimonio cartolarizzato residuo retrocesso in proprietà operate sulla base dell'art. 43 bis della Legge 27 febbraio 2009 n. 14, di conversione, con modificazioni, del Decreto Legge 30 dicembre 2008 n. 207 non rientrano nell'ambito di applicazione delle disposizioni di cui all'art. 8 comma 15 in quanto *"avviate in forza di previgenti norme"* e non hanno impatto sui saldi strutturali in quanto *"vendita diretta di immobili a privati"*, rientranti tra le operazioni di cui all'Allegato A del decreto interministeriale.

Nondimeno, poiché le disponibilità rivenienti dalle suddette vendite devono comunque essere esposte nel previsto piano triennale di investimento, ancorché non siano previste operazioni di utilizzo delle stesse, si fornisce di seguito la rimodulazione degli importi previsti:

- 2018

Effetti di cassa complessivi previsti nell'anno: Euro 48 milioni

- 2019

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

- 2020

Effetti di cassa complessivi previsti nell'anno: Euro 80 milioni

b. VENDITA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE NON CARTOLARIZZATO

Anche per quanto riguarda tale portafoglio si ribadisce tutto quanto già esposto nel Piano 2018-2020 con i seguenti aggiornamenti relativamente al cronoprogramma delle operazioni ed alla connessa rideterminazione degli importi:



- o 2018

Effetti di cassa complessivi previsti nell'anno: Euro 2 milioni

- o 2019

Effetti di cassa complessivi previsti nell'anno: Euro 20 milioni

- o 2020

Effetti di cassa complessivi previsti nell'anno: Euro 20 milioni

TOTALE OPERAZIONI DI DISINVESTIMENTO (somma di PROSECUZIONE DELLA VENDITA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE CARTOLARIZZATO RESIDUO e VENDITA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE NON CARTOLARIZZATO)

- o 2018

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

- o 2019

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

- o 2020

Effetti di cassa complessivi previsti nell'anno: Euro 100 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

Per quanto riguarda tale sezione del Piano 2018-2020, nel richiamare integralmente quanto ivi riportato, con il presente aggiornamento si procede unicamente all'integrazione dei criteri generali di disinvestimento relativamente ai terreni di proprietà dell'Istituto (226 aree non edificate, di superficie complessiva pari a circa mq 19.509.961 distribuite sull'intero territorio nazionale, con un'ampia concentrazione di terreni agricoli o a vocazione agricola).

In considerazione delle peculiari caratteristiche di detti beni immobili e della specificità del quadro regolatorio e del mercato di riferimento, è stata avviata l'interlocuzione 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.

L'ISMEA inoltre: a) gestisce la "Banca delle terre agricole", istituita dall'art. 16 Legge 28 luglio 2016, n.154 con l'obiettivo di costituire un inventario completo della domanda e dell'offerta dei terreni e delle aziende agricole, che si rendono disponibili anche a seguito di abbandono dell'attività produttiva e di prepensionamenti, raccogliendo, organizzando e dando pubblicità alle informazioni necessarie sulle caratteristiche naturali, strutturali ed infrastrutturali dei medesimi, sulle modalità e condizioni di cessione e di acquisto degli stessi; b) ai sensi dell'art. 13, comma 4 quater del D.L. 22 ottobre 2016, n. 193, convertito, con modificazioni, dalla legge 1 dicembre 2016, n. 225, è autorizzato alla vendita dei terreni tramite procedura competitiva ad evidenza pubblica, mediante ricorso allo strumento della "Banca delle terre agricole".

In previsione degli approfondimenti e delle valutazioni congiunte finalizzate ad una più strutturata collaborazione nelle attività di dismissione dei terreni si integrano i criteri generali del Piano 2018-2020 riferibili alle "ulteriori modalità 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" con il seguente:

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

Ai fini della determinazione degli effetti di cassa e della esposizione nel piano triennale degli investimenti delle disponibilità liquide rivenienti dalle eventuali alienazioni, le attività ricomprese nella presente sezione del Piano 2018-2020 non prevedevano valori specifici in quanto ricomprese tra le operazioni di disinvestimento di cui sopra.



TABELLA RIASSUNTIVA DELL'AGGIORNAMENTO AL PIANO TRIENNALE 2018-2020

	Valore degli apporti		
	2018	2019	2020
Conferimento parziale del patrimonio immobiliare da reddito dell'Istituto al fondo immobiliare i3-INPS e ad altri fondi immobiliari istituiti da INVIMIT SGR SpA	270 milioni di Euro	150 milioni di Euro	130 milioni di Euro

	Effetti di cassa previsti		
	2018	2019	2020
Cessione diretta sul mercato del patrimonio immobiliare oggetto delle operazioni di cartolarizzazione SCIP 1 e SCIP 2	48 milioni di Euro	100 milioni di Euro	80 milioni di Euro
Cessione diretta sul mercato del patrimonio immobiliare da reddito non interessato dalle operazioni di cartolarizzazione, tra i quali quelli non più destinati ad uso strumentale	2 milioni di Euro	20 milioni di Euro	20 milioni di Euro