

DETERMINAZIONE N. 154 del 11 OTT. 2017

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

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, modificato da ultimo 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;

Preso atto dell'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;

Preso atto del 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;

Preso atto che, in forza 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, erano state emanate disposizioni urgenti in materia di privatizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e di sviluppo dei fondi comuni di investimento immobiliari, ai sensi 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;

Preso atto che la legge 27 febbraio 2009 n. 14, di conversione, con modificazioni, del Decreto Legge 30 dicembre 2008 n. 207, ha posto in liquidazione il patrimonio separato della prima e della seconda operazione di cartolarizzazione della S.C.I.P. e che, ai sensi dell'articolo 43 bis comma 2 della stessa, i beni immobili che alla data di entrata in vigore del provvedimento medesimo erano di proprietà della S.C.I.P. sono stati trasferiti in proprietà ai soggetti originariamente proprietari degli stessi, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovavano e senza garanzia per vizi ed evizione ed i predetti soggetti originariamente proprietari sono sostituiti alla S.C.I.P. in tutti i rapporti, anche processuali ed attinenti alle procedure di vendita in corso, relativi agli immobili trasferiti;

Preso atto che, al comma 12 del citato articolo 43 bis della predetta norma 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;

Preso atto che il Decreto Legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito con modificazioni dalla legge 11 novembre 2014, n. 164 che, all'art. 20 comma 4, oltre a introdurre 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 disciplinate dalla predetta norma, prevede, altresì, l'introduzione del comma "20-bis. Agli immobili del patrimonio abitativo dell'Istituto nazionale della previdenza sociale oggetto di conferimenti o trasferimenti a uno o più fondi comuni di investimento immobiliare di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 5 febbraio 2014, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 65 del 19 marzo 2014, continuano ad applicarsi le disposizioni dei commi da 3 a 20 del presente articolo. Al fine di accelerare il processo di dismissione del patrimonio suddetto ai conduttori, il termine previsto dal comma 1 dell'articolo 7-bis del decreto-legge 30 settembre 2005, n. 203, convertito, con modificazioni, dalla legge 2 dicembre 2005, n. 248, è prorogato al 31 dicembre 2013";

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;

Preso atto del 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 il Fondo immobiliare i3-INPS è un Fondo ad apporto di immobili, di proprietà dell'INPS e dello Stato, istituito da INVIMIT SGR SpA (totalmente partecipata dal Ministero dell'Economia e delle Finanze) 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, con una durata massima di 20 anni ed un ammontare target di euro 800 milioni;

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 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";

Preso atto che, alla luce della modifica normativa sopra citata, è stato possibile procedere alla predisposizione dei criteri generali del piano di investimento e disinvestimento e del piano pluriennale per il triennio 2017-2019, sulla base degli indirizzi forniti dal Consiglio di Indirizzo e Vigilanza, con le Deliberazioni n. 14, del 4 aprile 2017, avente ad oggetto "Piano pluriennale degli investimenti e disinvestimenti del patrimonio dell'Istituto" e n. 17 del 9 maggio 2017, avente ad oggetto "Relazione Programmatica per gli anni 2018-2020" e all'interno del quadro normativo introdotto a seguito dell'entrata in vigore dell'art. 8, comma 15, del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, nella legge 30 luglio 2010, n. 122;

Vista la determinazione 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" con la quale sono stati approvati i criteri generali di disinvestimento ed è stato adottato 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, avente ad oggetto "Piano di investimento e disinvestimento del patrimonio immobiliare non strumentale e del patrimonio mobiliare 2017-2019";

Rilevato che con nota prot. n. 4333 del 21/07/2017 l'INPS ha trasmesso formalmente ai Ministeri competenti il Piano triennale di investimento 2017-2019, adottato con Determinazione Previdenziale n. 97 del 7 giugno

2017 e successivamente integrato con la Determinazione Presidenziale 120 del 18 luglio 2017 a seguito della richiesta del Comitato di Indirizzo e Vigilanza dell'INPS di prevedere che le somme rinvenienti dalla vendita degli immobili vengano reinvestite mediante sottoscrizione di titoli pubblici;

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*";

Vista la nota prot. n. 9130 del 28 luglio 2017 con la quale il Ministero del Lavoro e delle politiche sociali prende atto dell'esito favorevole reso con la nota sopra citata;

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'ex art. 8 comma 15 del decreto legge 78/2010;

Rilevato che le operazioni contenute nel piano triennale di investimento 2017-2019 presentato dall'INPS sono state 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;

Rilevato che gli importi di cui sopra sono compatibili con i saldi strutturali di finanza pubblica indicati nel Documento di Economia e Finanza 2017;

Vista la nota prot. n.175425 del 25/09/2017 del Ministero dell'Economia e delle Finanze avente ad oggetto "*Adempimenti di cui all'articolo 8, comma 15, del decreto legge 31 maggio 2010 n. 78, convertito nella legge 30 luglio 2010, n. 122*", con la quale in relazione alla compatibilità delle operazioni immobiliari degli enti di previdenza con i saldi strutturali di finanza pubblica, si rammenta il termine del 30 novembre previsto dall'articolo 2, comma 1, del Decreto Interministeriale 10 novembre 2010, attuativo della norma sopra citata, ai fini della presentazione ai Ministeri vigilanti del piano degli investimenti immobiliari relativo al triennio 2018-2020;

Rilevato che l'Istituto è orientato al tendenziale disinvestimento del patrimonio mobiliare e immobiliare non strumentale esistente, con

esclusione di quello rispondente a finalità istituzionali ovvero coerente con la missione sociale dell'Istituto;

Rilevato che, ai fini delle modalità e delle tempistiche delle operazioni di disinvestimento, assumono rilievo prevalente:

- il quadro normativo specifico che regola le operazioni di disinvestimento relativamente alle diverse classi di attivo mobiliare e immobiliare;
- la concreta disponibilità di opzioni di disinvestimento compatibili con le caratteristiche, quantitative e qualitative, degli *asset* in questione, anche in relazione all'andamento del mercato di riferimento;

Preso atto che, con riferimento al patrimonio immobiliare non strumentale, le previsioni originariamente contenute nel citato 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), sono state modificate al fine di prevedere:

- 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);

Preso atto delle complessive consistenze del patrimonio immobiliare non strumentale e delle analisi condotte in relazione alle caratteristiche del medesimo in occasione della predisposizione del precedente Piano;

Preso atto che con Decreto Direttoriale dell'Agenzia del Demanio del 4 febbraio 2015, pubblicato in GU n. 34 dell'11 febbraio 2015, era stato individuato, in previsione del conferimento al fondo immobiliare i3-Inps un primo elenco di immobili di proprietà dell'Istituto che non erano stati oggetto di precedenti decreti di individuazione ai sensi dell'art. 1 comma 2 del citato decreto-legge n. 351/2001 convertito in Legge n. 410/2001, in occasione delle operazioni di cartolarizzazione;

Preso atto che, all'interno del Piano di investimento e disinvestimento del patrimonio immobiliare non strumentale e del patrimonio mobiliare 2017-2019 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;

Rilevato che, successivamente all'approvazione del Piano da parte del Consiglio di Indirizzo e Vigilanza con Deliberazione n. 23 del 18 luglio 2017, e alla comunicazione dell'assenza di osservazioni ostantive contenuta nelle note MEF RGS prot. 156694 del 28 luglio 2017 e MLPS prot. 9130 del 28 luglio 2017, con Determinazione Presidenziale n. 135 del 2 agosto 2017, è stata autorizzata la partecipazione al fondo immobiliare i3-INPS, gestito da INVIMIT SGR SpA, e la sottoscrizione delle quote emesse attraverso un primo apporto di 21 immobili di proprietà dell'INPS, per un valore di apporto complessivo di Euro 101.000.000, a fronte del quale, sono state emesse a favore dell'Istituto n. 202 quote, ciascuna del valore di Euro 500.000, per un controvalore equivalente;

Preso atto che, ai fini dell'individuazione delle tipologie di immobili da prendere in considerazione per i successivi conferimenti al fondo immobiliare i3-INPS, si confermano i criteri generali di disinvestimento originariamente seguiti, anche alla luce della possibilità di beneficiare delle attività di due diligence già effettuate:

- 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;

Preso atto che, successivamente al primo apporto, sono previsti un ulteriore apporto entro la fine del 2017 e successivi apporti nel corso del 2018 e del 2019, relativamente ai quali si confermano i valori di apporto complessivi già riportati nel Piano di investimento e disinvestimento del patrimonio immobiliare non strumentale e del patrimonio mobiliare 2017-2019 ed oggetto del decreto interministeriale di verifica del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica trasmesso con nota n. 171801 del 14 settembre 2017;

Tenuto conto che, alla luce del valore massimo previsto del fondo, pari a Euro 800 milioni, si ritiene di prevedere, per l'anno 2020, un valore di apporto complessivo nell'anno pari a Euro 100 milioni, in linea con quanto previsto per l'anno 2019;

Rilevato che, sulla base della nuova formulazione del secondo comma dell'art. 8 del Decreto Legge 6 luglio 2012, n. 95, l'Istituto, nel perseguimento dell'obiettivo della completa dismissione del proprio patrimonio immobiliare da reddito, può procedere, oltre al conferimento parziale di immobili a fondi immobiliari chiusi, anche alla cessione diretta di immobili sul mercato, nel rispetto delle disposizioni di legge contenute nel decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, ove applicabili;

Tenuto conto che, anche con riferimento alla cessione diretta sul mercato del patrimonio immobiliare da reddito, sia per gli immobili cartolarizzati retrocessi, sia per gli immobili originariamente non interessati dalle operazioni di cartolarizzazione, rimangono confermati i criteri generali di disinvestimento di riferimento adottati con la Determinazione Presidenziale n. 97, del 7 giugno 2017 ed approvati dal Consiglio di Indirizzo e Vigilanza, con Deliberazione n. 23 del 18 luglio 2017, di seguito riportati:

- assicurare la massima celerità del processo di dismissione ai titolari del diritto di opzione e prelazione, promuovendo la definizione bonaria del contenzioso e la tutela delle fasce sociali più deboli, in conformità alla vigente normativa;
- conseguire la massimizzazione degli effetti di cassa del processo di cessione;

Tenuto conto che, con la Determinazione Presidenziale n. 131 del 2 agosto 2017, al fine di dare tempestiva attuazione al Piano, è stato adottato il Regolamento per gli investimenti e disinvestimenti immobiliari, contenente una regolamentazione organica dell'attività di dismissione, in linea con i criteri generali di disinvestimento di riferimento approvati;

Tenuto conto che, per quanto riguarda il patrimonio immobiliare oggetto delle operazioni di cartolarizzazione SCIP 1 e SCIP 2 rimane confermata la prosecuzione del processo di dismissione, con le modalità contenute nel citato decreto-legge n. 351/2001 convertito in Legge n. 410/2001, come richiamate nell'art. 43 bis della Legge n. 14 del 2009;

Tenuto conto che, per quanto riguarda il patrimonio immobiliare oggetto delle operazioni di cartolarizzazione SCIP 1 e SCIP 2 rimane confermata la prosecuzione del processo di dismissione, con le modalità contenute nel citato decreto-legge n. 351/2001 convertito in Legge n. 410/2001, come richiamate nell'art. 43 bis della Legge n. 14 del 2009 e, in tale ottica, sono confermati i criteri generali di disinvestimento di riferimento adottati con la Determinazione Presidenziale n. 97, del 7 giugno 2017 ed approvati dal Consiglio di Indirizzo e Vigilanza, con Deliberazione n. 23 del 18 luglio 2017, di seguito riportati:

- procedere, con i criteri e le modalità previsti dalla normativa richiamata al predetto art. 43 bis, all'alienazione in opzione ai conduttori delle unità residenziali e non residenziali, previo invio di lettera di offerta in opzione, laddove ciò non sia ancora stato fatto,

individuando il prezzo di offerta sulla base delle previsioni normative applicabili ai singoli casi;

- riconoscere i diritti di opzione, prelazione e prezzo di cui all'art. 3 del D.L. 25 settembre 2001, n. 351 convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001, n. 410 anche ai titolari di contratto di locazione scaduto, anche se disdettato, occupanti gli immobili, in regola con il pagamento del canone previsto dal contratto, degli oneri accessori, nonché degli aggiornamenti ISTAT dovuti, fermi restando gli ulteriori requisiti previsti dalla normativa vigente, tenuto conto che, in ogni caso il rinnovo dei contratti di locazione fine a se stesso sia incompatibile con l'obiettivo di una rapida e completa dismissione del patrimonio immobiliare dell'Istituto;
- procedere all'alienazione delle unità residenziali di pregio già offerte in opzione ai conduttori, per le quali pende ricorso dinanzi al Giudice amministrativo e/o civile avverso la qualificazione di pregio del cespite e/o la determinazione del prezzo di vendita delle singole unità, al prezzo a suo tempo definito dall'Agenzia del Territorio, ove non inferiore al valore determinato dall'Agenzia del Territorio medesima in sede di retrocessione per effetto del predetto art. 43 bis, senza alcuna riduzione o abbattimento previsti per le unità immobiliari non di pregio, a condizione che vengano abbandonati i giudizi in corso, con compensazione delle spese, e che i conduttori rinunzino ad eventuali richieste di restituzione del canone corrisposto nelle more del giudizio e che risultino in regola con il pagamento dei canoni e degli oneri accessori;
- prevedere la regolarizzazione contrattuale degli occupanti *sine titulo* nonché dei conduttori in base ad assegnazione irregolare delle unità residenziali di proprietà, privi del titolo alla data del 23 aprile 2017, purché in possesso dei requisiti previsti dalla vigente normativa sulle assegnazioni degli alloggi di Enti pubblici, nei casi di cui all'art. 7 bis, comma 1, del D.L. 30 settembre 2005 n. 203, convertito con la Legge 2 dicembre 2005, n. 248, applicando, nei limiti della prescrizione quinquennale il valore minimo per tipologia di riferimento rilevato dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nel semestre precedente la data di inizio dell'occupazione, oltre gli aggiornamenti Istat e gli oneri accessori;
- proseguire nella vendita delle unità residenziali e non residenziali libere ovvero per le quali i conduttori non hanno esercitato il diritto di opzione per l'acquisto, nel rispetto delle procedure regolanti l'alienazione degli stessi da parte della S.C.I.P. per la seconda operazione di cartolarizzazione, rinnovando, al fine della gestione della fase ad evidenza pubblica, anche mediante il ricorso ad aste telematiche, la convenzione con il Consiglio Nazionale del Notariato, con la possibilità di modificare le suddette procedure, al fine di rendere più efficiente il processo di vendita;

- individuare, di concerto con il Coordinamento Generale Tecnico Edilizio ed il Coordinamento Generale Legale, modalità semplificate per la vendita mediante procedure ad evidenza pubblica delle unità secondarie di ridotto valore unitario (categorie catastali C2 e C6);
- prevedere il ricorso a modalità di stima del valore di mercato ulteriori rispetto al ricorso all'Agencia delle Entrate, con il coinvolgimento del Coordinamento Generale Tecnico Edilizio e della Direzione Centrale Studi e Ricerche;

Rilevato che 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"* e rientranti tra le operazioni di cui all'Allegato A del decreto interministeriale e che 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;

Tenuto conto che, oltre a riavviare l'attività di vendita degli immobili cartolarizzati retrocessi, con le modalità contenute nel citato decreto-legge n. 351/2001 convertito in Legge n. 410/2001, come richiamate nell'art. 43 bis della Legge n. 14 del 2009, l'Istituto dovrà procedere anche alla dismissione del patrimonio immobiliare da reddito originariamente non interessato dalle operazioni di cartolarizzazione;

Tenuto conto che, per quanto riguarda l'alienazione degli immobili non interessati dalle operazioni di cartolarizzazione, tra i quali quelli non più destinati ad uso strumentale, sono confermati i criteri generali di disinvestimento di riferimento adottati con la Determinazione Presidenziale n. 97, del 7 giugno 2017 ed approvati dal Consiglio di Indirizzo e Vigilanza, con Deliberazione n. 23 del 18 luglio 2017, di seguito riportati:

- prevedere la vendita in opzione ai conduttori delle unità immobiliari residenziali e commerciali locate applicando le disposizioni contenute nel decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, espressamente richiamato dal citato art. 38 comma 2 del Decreto Legge 24 aprile 2017, n. 50, ivi compresa la previsione di cui al comma 20-bis (*"Agli immobili del patrimonio abitativo dell'Istituto nazionale della previdenza sociale oggetto di conferimenti o trasferimenti a uno o più fondi comuni di investimento immobiliare di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 5 febbraio 2014, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 65 del 19 marzo 2014, continuano ad applicarsi le disposizioni dei commi da 3 a 20 del presente articolo"*);

- prevedere la cessione diretta sul mercato, mediante asta pubblica, anche in questo caso in linea con quanto avvenuto in occasione delle operazioni di cartolarizzazione avviate a seguito della Legge n. 410 del 2001, del patrimonio immobiliare non cartolarizzato libero ovvero inoptato (a valle dell'offerta in opzione), ad uso residenziale e ad uso commerciale, ove non conferito ai fondi immobiliari chiusi costituiti da INVIMIT SGR SpA, con le medesime modalità previste per il patrimonio immobiliare cartolarizzato residuo, al fine di armonizzare e rendere più efficiente il processo di vendita;
- estendere, ove possibile, alle unità immobiliari residenziali e commerciali locate gli ulteriori criteri generali di disinvestimento indicati per le unità immobiliari cartolarizzate caratterizzate da situazioni analoghe;
- individuare il 23 aprile 2017 quale data rilevante ai fini della verifica dei requisiti di cui all'art. 3 della decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410;

Tenuto conto che per gli immobili inseriti nel Decreto Direttoriale di individuazione dell'Agenzia del Demanio del 4 febbraio 2015, a seguito dell'entrata in vigore del citato art. 38 del Decreto legge 24 aprile 2017, n. 50, è possibile procedere anche alla vendita diretta da parte dell'Istituto, oltre al conferimento al fondo immobiliare i3-INPS;

Tenuto conto che, in linea con l'impostazione generale seguita, sono confermati, sia per la vendita diretta degli immobili cartolarizzati retrocessi e degli immobili non interessati dalle operazioni di cartolarizzazione, gli effetti di cassa complessivi previsti per gli anni 2018 e 2019, già riportati nel Piano di investimento e disinvestimento del patrimonio immobiliare non strumentale e del patrimonio mobiliare 2017-2019 ed oggetto del decreto interministeriale di verifica del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica trasmesso con nota n. 171801 del 14 settembre 2017, mentre per l'anno 2020 si prevedono i seguenti effetti di cassa:

- immobili cartolarizzati retrocessi: effetti di cassa complessivi per il 2020 pari ad Euro 80 milioni;
- immobili non interessati dalle operazioni di cartolarizzazione: effetti di cassa complessivi per il 2020 pari ad Euro 30 milioni;

Tenuto conto che, fermo restando che, in ragione della lunga interruzione nell'attività di vendita, gli effetti di cassa previsti in misura prudenziale saranno oggetto di migliore determinazione sulla base dei risultati della fase iniziale dell'attività e che, in caso di variazioni, si procederà alla ridefinizione degli importi in occasione dei successivi aggiornamenti del piano;

Tenuto conto 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

rivenienti 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;

Tenuto conto che, le procedure di valorizzazione o disinvestimento oggetto di specifiche disposizioni normative o regolamentari pur non potendo interessare la componente largamente prevalente del patrimonio immobiliare dell'Istituto, costituiscono, comunque, una importante occasione per specifici immobili aventi particolari destinazioni d'uso o caratteristiche specifiche che ne rendono difficile l'apporto a fondi immobiliari e la vendita con modalità ordinaria;

Tenuto conto che, ai fini della determinazione degli effetti di cassa e della esposizione nel piano triennale degli investimenti delle disponibilità liquide rivenienti dalle eventuali alienazioni, la partecipazione a procedure di valorizzazione o disinvestimento oggetto di specifiche disposizioni normative o regolamentari è analoga alle procedure di vendita diretta sopra descritte;

Tenuto conto che, per quanto riguarda le ulteriori modalità di disinvestimento del patrimonio immobiliare da reddito, sono confermati i criteri generali di disinvestimento di riferimento adottati con la Determinazione Presidenziale n. 97, del 7 giugno 2017 ed approvati dal Consiglio di Indirizzo e Vigilanza, con Deliberazione n. 23 del 18 luglio 2017, di seguito riportati:

- la partecipazione a procedure di valorizzazione o disinvestimento oggetto di specifiche disposizioni normative o regolamentari;
- l'utilizzo della permuta a parità di prezzo (ovvero con conguaglio in denaro a favore dell'Istituto) al fine di acquisire in proprietà immobili da adibire ad uso strumentale in località ovvero per funzioni caratterizzate dall'infungibilità degli immobili già di proprietà dell'Istituto;

Preso atto delle complessive consistenze del patrimonio mobiliare e delle analisi condotte in relazione alle caratteristiche del medesimo in occasione della predisposizione del precedente Piano;

Tenuto conto che, con riferimento al patrimonio mobiliare dell'Istituto, le disposizioni 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, interessano in via diretta unicamente le quote di fondi immobiliari;

Tenuto conto che, per completezza ed in linea con quanto effettuato in occasione della predisposizione del precedente Piano, ai fini

dell'elaborazione del piano pluriennale per il triennio 2018-2020, sono state considerate anche le restanti componenti del patrimonio mobiliare complessivo, ancorché non rilevanti ai fini di quanto previsto dal citato art. 8 comma 15, del citato Decreto-Legge n. 78 del 31 maggio 2010 convertito, con modificazioni, nella Legge 30 luglio 2010, n. 122;

Rilevato che, con riferimento alle partecipazioni societarie detenute dall'Istituto, l'elaborazione dei criteri generali del piano di investimento e disinvestimento deve essere necessariamente collocata all'interno delle recenti evoluzioni normative intervenute a seguito dall'entrata in vigore del decreto legislativo 19 agosto 2016, n. 175, recante il "Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica", contenente, tra le altre, disposizioni in relazione alla ricognizione, in funzione della revisione straordinaria, di tutte le partecipazioni possedute e del relativo personale in servizio nonché disposizioni in tema di *governance* societaria stabilendo i relativi termini temporali per l'adempimento;

Preso atto che, a conclusione del percorso avviato dal Governo con l'approvazione, nella riunione del 17 febbraio 2017, dello schema di decreto legislativo contenente disposizioni integrative e correttive al testo unico in materia di società a partecipazione pubblica (decreto legislativo 19 agosto 2016, n. 175), sulla Gazzetta Ufficiale n. 147 del 26 giugno 2017 è stato pubblicato il Decreto legislativo 16 giugno 2017, n. 100 "Disposizioni integrative e correttive al decreto legislativo 19 agosto 2016, n. 175", con il quale sono stati recepiti, tra l'altro, i contenuti dell'Intesa sancita in data 16 marzo 2017, dalla Conferenza Unificata, presieduta dal Ministro per gli Affari regionali e le autonomie, (Repertorio atti n. 29/CU del 16 marzo 2017);

Preso atto che, in particolare, il decreto, ha previsto la proroga al 30 settembre 2017 del termine per la Ricognizione delle partecipazioni di cui all'art. 24 del D.lgs. 19 agosto 2016, n. 175, originariamente fissato al 30 giugno 2017;

Tenuto conto che, con la Determinazione Presidenziale n. 148 del 26 settembre 2017 si è provveduto ad effettuare la ricognizione delle partecipazioni societarie possedute alla data del 23 settembre 2016, richiesta dall'art. 24 del D.lgs. 175/2016, in coerenza con i criteri generali del piano di investimento e disinvestimento alla base delle attività di gestione del patrimonio mobiliare, adottati con la Determinazione Presidenziale n. 97, del 7 giugno 2017 ed approvati dal Consiglio di Indirizzo e Vigilanza, con Deliberazione n. 23 del 18 luglio 2017;

Tenuto conto che, anche in questa sede, si confermano i criteri generali del piano di investimento e disinvestimento alla base delle attività di gestione del patrimonio mobiliare adottati con la Determinazione Presidenziale n. 97, del 7 giugno 2017 ed approvati dal Consiglio di Indirizzo e Vigilanza, con Deliberazione n. 23 del 18 luglio 2017;

Rilevato che, per quanto riguarda il patrimonio mobiliare, fermo restando l'obiettivo del tendenziale disinvestimento, con esclusione di quello rispondente a finalità istituzionali ovvero coerente con la missione sociale dell'Istituto, sono stati individuati i seguenti criteri generali di disinvestimento:

- adeguamento alle disposizioni normative e regolamentari di prossima emanazione, con riferimento alle società partecipate dall'Istituto;
- mantenimento in portafoglio delle componenti del patrimonio mobiliare rispondenti alle finalità istituzionali ovvero coerenti con la missione sociale dell'Istituto, assicurando il rispetto di criteri di prudente gestione in un quadro di trasparenza, efficienza, efficacia ed economicità;
- individuazione delle tempistiche e delle modalità di disinvestimento del restante patrimonio mobiliare, in coerenza con il vigente quadro normativo e con gli attuali scenari di mercato, sulla base dei seguenti elementi:
 - possibilità o meno di negoziazione su mercati regolamentati dotati di adeguati volumi di transazioni rispetto alla valore complessivo degli strumenti finanziari detenuti;
 - eventuale scadenza naturale degli strumenti finanziari o delle partecipazioni detenute.

Con particolare riferimento alla verifica, all'interno del vigente quadro normativo, della sussistenza dei presupposti alla base delle partecipazioni in società ed in fondi immobiliari:

- previsione, nel medio periodo, dell'uscita dell'Istituto da tali forme di investimento, mantenendo in portafoglio dei predetti strumenti finanziari, al fine di dare completamento al percorso di valorizzazione avviato al momento degli investimenti originari;

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;

Considerato che l'Istituto non ha in programma operazioni di impiego di risorse, nonché di utilizzo delle somme provenienti dalla vendita di immobili o di quote di fondi immobiliari, 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, previsione 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

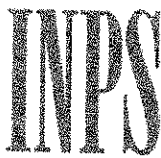
DETERMINA

- di adottare il *Piano di investimento e disinvestimento del patrimonio immobiliare non strumentale e del patrimonio mobiliare 2018-2020* 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 dare attuazione alle iniziative contenute nella presente determinazione.

IL PRESIDENTE

Tito Michele Boeri

Documento firmato in originale



Istituto Nazionale Previdenza Sociale



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, pubblicato in pari data in Gazzetta Ufficiale, 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.

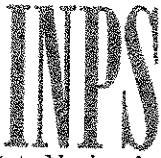
Il nuovo testo del citato punto c) prevede che l'INPS provveda "alla completa dismissione del proprio patrimonio immobiliare da reddito, nel rispetto dei vincoli di legge ad esso applicabili, ivi compresi quelli derivanti dal decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla 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."

In particolare il comma 2 dell'art. 38 prevede, che "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."

Il nuovo testo normativo 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, sulla base degli indirizzi forniti dal Consiglio di



Istituto Nazionale Previdenza Sociale



Indirizzo e Vigilanza, da ultimo con le Deliberazioni n. 14, del 4 aprile 2017, avente ad oggetto "Piano pluriennale degli investimenti e disinvestimenti del patrimonio dell'Istituto" e n. 17 del 9 maggio 2017, avente ad oggetto "Relazione Programmatica per gli anni 2018-2020".

Successivamente, è stata adottata la 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".

Il Consiglio di Indirizzo e Vigilanza, con la propria Deliberazione n. 23 del 18 luglio 2017, ha, quindi, deliberato "di approvare, con le osservazioni e le raccomandazioni di cui in premessa, il Piano di investimento e disinvestimento del patrimonio immobiliare non strumentale e del patrimonio mobiliare 2017-2019 adottato con Determinazione Presidenziale n. 97, del 7 giugno 2017 e integrato con successiva Determinazione Presidenziale n. 120 del 18 luglio 2017".

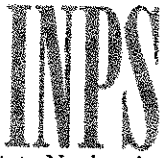
Con la nota MEF RGS prot. 156694 del 28 luglio 2017 la Ragioneria Generale dello Stato ha rappresentato l'avvio dell'iter di emanazione del decreto del Ministro dell'Economia e delle finanze, di concerto con il Ministro del Lavoro e delle politiche sociali, ai sensi dell'art. 8, comma 15 del citato Decreto-Legge n. 78 del 31 maggio 2010 e, contestualmente, è stata rappresentata l'assenza di osservazioni ostative al previsto conferimento di immobili di proprietà dell'Istituto al fondo i3-INPS, in considerazione del fatto che le operazioni di sottoscrizione di quote di fondi immobiliari mediante apporto di immobili non hanno impatto sui saldi strutturali di finanzia pubblica.

Con la nota prot. 9130 del 28 luglio 2017, anche il MLPS - Direzione Generale per le politiche previdenziali ed assicurative, preso atto di quanto rappresentato dal Ministero dell'Economia e delle finanze, non ha formulato osservazioni ostative al menzionato conferimento di immobili al fondo i3-INPS.

Da ultimo, 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 finanzia 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.

Tale decreto stabilisce che:

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.



Istituto Nazionale Previdenza Sociale



- 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.

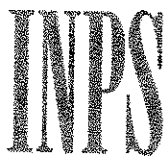
In linea con quanto già avvenuto in occasione dell'adozione della Determinazione Presidenziale n. 97, del 7 giugno 2017, anche se le disposizioni di cui all'art. 8 comma 15, del citato Decreto-Legge n. 78 del 31 maggio 2010 convertito, con modificazioni, nella Legge 30 luglio 2010, n. 122, interessano in via diretta unicamente le quote di fondi immobiliari, per le quali è previsto che debbano essere esposte nel piano triennale degli investimenti le disponibilità liquide rivenienti dalle eventuali alienazioni, e le operazioni di sottoscrizione, anche mediante apporto di immobili, ancorché non abbiano impatto sulla verifica dei saldi strutturali di finanza pubblica e non comportino l'utilizzo di disponibilità liquide, ai fini dell'elaborazione del presente piano pluriennale per il triennio 2018-2020, sono state considerate anche le restanti componenti del patrimonio mobiliare complessivo, ancorché non rilevanti ai fini di quanto previsto dal citato art. 8 comma 15.

Con riferimento ai criteri generali del piano di investimento e disinvestimento alla base del presente Piano di investimento e disinvestimento del patrimonio immobiliare non strumentale e del patrimonio mobiliare 2018-2020, si fa diretto riferimento ai criteri generali del piano di investimento e disinvestimento adottati con la medesima Determinazione Presidenziale n. 97, del 7 giugno 2017 ed approvati dal Consiglio di Indirizzo e Vigilanza, con la propria Deliberazione n. 23 del 18 luglio 2017, a seguito dell'integrazione dell'originaria Determinazione Presidenziale n. 97, del 7 giugno 2017 con la successiva Determinazione Presidenziale n. 120 del 18 luglio 2017".

Successivamente alla Relazione programmatica per gli anni 2018-2020, approvata dal Consiglio di Indirizzo e Vigilanza con deliberazione n. 17 del 9 maggio 2017, e già considerata ai fini dell'adozione della Determinazione Presidenziale n. 97, del 7 giugno 2017, non sono stati, infatti emanati da parte del Consiglio di Indirizzo e Vigilanza ulteriori indirizzi programmatici per il triennio in questione in materia di patrimonio immobiliare e mobiliare e non sono intervenuti elementi di novità all'interno del contesto operativo e regolamentare di riferimento che richiedano la modifica o l'integrazione dei criteri generali del piano di investimento e disinvestimento adottati con la medesima Determinazione Presidenziale n. 97, del 7 giugno 2017 ed approvati dal Consiglio di Indirizzo e Vigilanza, con la propria Deliberazione n. 23 del 18 luglio 2017.

Si conferma, infine, che l'Istituto è orientato al tendenziale disinvestimento del patrimonio mobiliare e immobiliare non strumentale esistente, con esclusione di quello rispondente a finalità istituzionali ovvero coerente con la missione sociale dell'Istituto.

Premesso quanto sopra, si riporta di seguito il Piano di investimento e disinvestimento del patrimonio immobiliare non strumentale e del patrimonio mobiliare 2018-2020, distintamente per il patrimonio immobiliare non strumentale e per il patrimonio



Istituto Nazionale Previdenza Sociale



mobiliare dell'Istituto, elaborato sulla base dei criteri generali del piano di investimento e disinvestimento, evidenziando che l'Istituto è orientato al tendenziale disinvestimento del patrimonio mobiliare e immobiliare non strumentale esistente, con esclusione di quello rispondente a finalità istituzionali ovvero coerente con la missione sociale dell'Istituto.

Il Piano prevede la totale conferma delle azioni e dei valori già inseriti nel precedente Piano per gli anni 2018 e 2019, con la sola integrazione dei valori relativi all'anno 2020.

In linea con quanto previsto dal 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, gli eventuali aggiornamenti del Piano saranno comunicati entro il 30 giugno 2018.

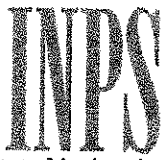
2. CONFERIMENTO DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DELL'ISTITUTO AI FONDI IMMOBILIARI CHIUSI ISTITUITI DA INVIMIT SGR SpA

A seguito della modifica normativa introdotta dal comma 2 dell'art. 38 del Decreto legge 24 aprile 2017, n. 50, che ha, tra l'altro previsto 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), all'interno del Piano di investimento e disinvestimento del patrimonio immobiliare non strumentale e del patrimonio mobiliare 2017-2019 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.

Successivamente all'approvazione del Piano da parte del Consiglio di Indirizzo e Vigilanza, con la propria Deliberazione n. 23 del 18 luglio 2017 con le citate note MEF RGS prot. 156694 del 28 luglio 2017 e MLPS prot. 9130 del 28 luglio 2017, rispettivamente, la Ragioneria Generale dello Stato ha rappresentato l'assenza di osservazioni ostative al previsto conferimento di immobili di proprietà dell'Istituto al fondo i3-INPS, in considerazione del fatto che le operazioni di sottoscrizione di quote di fondi immobiliari mediante apporto di immobili non hanno impatto sui saldi strutturali di finanzia pubblica, e la Direzione Generale per le politiche previdenziali ed assicurative, preso atto di quanto rappresentato dalla RGS, non ha formulato osservazioni ostative al menzionato conferimento di immobili al fondo i3-INPS.

Pertanto, con la Determinazione Presidenziale n. 135 del 2 agosto 2017, è stata autorizzata la partecipazione al fondo immobiliare i3-INPS, gestito da INVIMIT SGR SpA, ed alla sottoscrizione delle quote emesse con apporto di immobili.

Il Fondo immobiliare i3-INPS è un Fondo ad apporto di immobili, di proprietà dell'INPS e dello Stato, istituito da INVIMIT SGR SpA (totalmente partecipata dal Ministero dell'Economia e delle Finanze) 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, con



Istituto Nazionale Previdenza Sociale



una durata massima di 20 anni ed investe, nei limiti previsti dal Regolamento di gestione, prevalentemente in un patrimonio immobiliare a reddito o a dismissione, potendo comprendere anche immobili a sviluppo, in Italia.

Il Fondo ha un ammontare target di euro 800 milioni. La politica di investimento del Fondo si basa sulla gestione, valorizzazione e parziale dismissione del patrimonio, mediante l'applicazione di strategie mirate, diversificate in base alle caratteristiche degli immobili. La gestione del patrimonio del Fondo è orientata al raggiungimento di un obiettivo di rendimento medio annuo del 4% (non si tratta, comunque, di un "rendimento garantito", ma di un obiettivo con il quale dovrebbero essere coerenti le decisioni di investimento della SGR).

E' prevista la distribuzione dei proventi di gestione del fondo, con cadenza annuale, a partire dal secondo esercizio successivo alla data di avvio dell'operatività dello stesso, in misura non inferiore all'80% dei proventi distribuibili annualmente.

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.

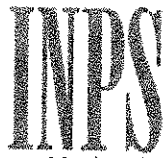
Il primo apporto di immobili al fondo immobiliare i3-INPS ha avuto ad oggetto un portafoglio costituito da 22 immobili, di cui 21 di proprietà dell'INPS e 1 di proprietà dello Stato (l'elenco degli immobili oggetto del primo apporto era allegato alla citata Determinazione Presidenziale n. 97 del 7 giugno 2017).

Il trasferimento delle unità immobiliari si è perfezionato attraverso due distinti atti notarili, per un valore di apporto complessivo di Euro 101.000.000.

A fronte del trasferimento degli immobili, sono state emesse a favore dell'Istituto n. 202 quote, ciascuna del valore di Euro 500.000, per un controvalore equivalente.

Tale operazione non ha avuto effetti di cassa i quali risconteranno, in seguito, in relazione alle distribuzioni di proventi e rimborsi di capitale che potranno essere effettuati dalla SGR in esito all'evoluzione delle attività di dismissione da parte del fondo.

Successivamente al primo apporto, è previsto un ulteriore apporto entro la fine del 2017. I successivi apporti proseguiranno nel corso del 2018 e del 2019, sulla base dei residui immobili già individuati e di altri di nuova individuazione, nel limite dei valori di apporto complessivi già riportati nel Piano di investimento e disinvestimento del patrimonio immobiliare non strumentale e del patrimonio mobiliare 2017-2019 ed oggetto del decreto interministeriale di verifica del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica trasmesso con nota n. 171801 del 14 settembre 2017.



Istituto Nazionale Previdenza Sociale



Ai fini dell'individuazione delle tipologie di immobili da prendere in considerazione ai fini dei successivi conferimenti al fondo immobiliare i3-INPS, si confermano i criteri generali di disinvestimento originariamente seguiti anche alla luce della possibilità di beneficiare delle attività di due diligence già effettuate:

- 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.

Premesso quanto sopra, alla luce del valore massimo previsto del fondo, pari a Euro 800 milioni, si ritiene di prevedere, per l'anno 2020, un valore di apporto complessivo nell'anno pari a Euro 100 milioni, in linea con quanto previsto per l'anno 2019.

I valori di apporto complessivo previsti nel triennio di riferimento sono, pertanto, i seguenti:

- o 2018

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

- o 2019

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

- o 2020

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

3. CESSIONE DIRETTA SUL MERCATO DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DA REDDITO

Sulla base della nuova formulazione del secondo comma dell'art. 8 del Decreto Legge 6 luglio 2012, n. 95, l'Istituto, nel perseguimento dell'obiettivo della completa dismissione del proprio patrimonio immobiliare da reddito, può procedere, oltre al conferimento parziale di immobili a fondi immobiliari chiusi, anche alla cessione diretta di immobili sul mercato, nel rispetto delle disposizioni di legge contenute nel decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, ove applicabili.

In via generale, anche con riferimento alla cessione diretta sul mercato del patrimonio immobiliare da reddito, rimangono confermati i criteri generali di disinvestimento di riferimento adottati con la Determinazione Presidenziale n. 97, del 7 giugno 2017 ed

INPS

Istituto Nazionale Previdenza Sociale



approvati dal Consiglio di Indirizzo e Vigilanza, con la propria Deliberazione n. 23 del 18 luglio 2017.

A seguito della citata Deliberazione n. 23 del 18 luglio 2017, in linea con i criteri generali di disinvestimento di riferimento approvati ed al fine di dare tempestiva attuazione al Piano, è stata predisposta una regolamentazione organica dell'attività di dismissione che garantisca la massima trasparenza ed imparzialità nelle procedure di vendita assicurando, altresì, l'armonizzazione delle medesime anche rispetto alla diversa natura dei portafogli coinvolti nelle operazioni di cessione e valorizzazione.

Con la Determinazione Presidenziale n. 131 del 2 agosto 2017, è stato, pertanto, adottato il Regolamento per gli investimenti e disinvestimenti immobiliari allegato alla medesima.

Il Regolamento disciplina, in via generale, l'attività di investimento e, soprattutto, di disinvestimento immobiliare da parte dell'Istituto, nonché le procedure di pianificazione triennale previste dal quadro normativo e regolamentare vigente.

Per quanto riguarda, il patrimonio immobiliare cartolarizzato retrocesso, il Regolamento richiama le previsioni contenute nell'art. 43 bis del Decreto Legge 30 dicembre 2008 n. 207, convertito con modificazioni nella legge 27 febbraio 2009 n. 14, che disciplina 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, sulla base delle disposizioni applicabili contenute nel decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, e nel decreto-legge 23 febbraio 2004, n. 41, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 aprile 2004, n. 104.

Il medesimo art. 43 bis, nel consentire ai soggetti originariamente proprietari degli immobili di procedere alla vendita di tutti i beni immobili ad essi ritrasferiti nel rispetto delle procedure regolanti l'alienazione degli stessi da parte della SCIP per la seconda operazione di cartolarizzazione, per quanto compatibili, prevede contestualmente la possibilità di modificare le suddette procedure al fine di rendere più efficiente il processo di vendita.

In linea con quanto previsto all'interno dei criteri generali del piano di investimento e disinvestimento e del piano pluriennale per il triennio 2017-2019, al fine di armonizzare le procedure di vendita, evitando disparità di trattamento con i conduttori delle unità immobiliari oggetto di cartolarizzazione, il Regolamento, prevede che, anche per l'alienazione degli immobili non interessati dalle operazioni di cartolarizzazione, tra i quali quelli non più destinati ad uso strumentale, l'Istituto proceda alla dismissione applicando le disposizioni contenute nel decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, per quanto compatibili.

Ai fini della verifica dei requisiti previsti dalla norma in questione, viene individuata quale data di riferimento il 23 aprile 2017 (antecedente all'entrata in vigore del decreto legge 24 aprile 2017, n. 50).

Per quanto riguarda, invece, la componente strumentale del patrimonio immobiliare coinvolto nelle operazioni di cessione e valorizzazione, allo scopo di agevolare la



Istituto Nazionale Previdenza Sociale



progressiva realizzazione del processo di razionalizzazione logistica, fino ad oggi realizzato sulla base degli immobili già di proprietà dell'Istituto, il Regolamento prevede, anche in questo caso in linea con i criteri generali del piano di investimento e disinvestimento, la possibilità di acquisire in proprietà nuovi immobili da adibire ad uso strumentale attraverso il ricorso alla permuta a parità di prezzo, ovvero con eventuale conguaglio in denaro a favore dell'Istituto, con altri immobili di proprietà dell'Istituto.

Con riferimento alle unità immobiliari libere o inoptate destinate alla dismissione mediante vendita diretta, per le quali è previsto il ricorso ad asta pubblica, con il Regolamento sono state apportate alcune modifiche alle procedure previste per la seconda operazione di cartolarizzazione, tenuto conto del radicale mutamento del mercato immobiliare rispetto al momento in cui le procedure in questione erano state elaborate. E' stata, altresì disciplinata la possibilità di fare ricorso alla trattativa privata a determinate condizioni specificate nel regolamento stesso.

Infine, il Regolamento disciplina la sottoscrizione di quote di fondi immobiliari chiusi mediante il conferimento di immobili nonché la partecipazione alla *governance* dei fondi medesimi.

Premesso quanto sopra, nel confermare i criteri generali del piano di investimento e disinvestimento, per le diverse articolazioni dell'attività di vendita diretta sotto riportate (che replicano fedelmente quelle già utilizzate in occasione del precedente Piano pluriennale per il triennio 2017-2019), si confermano anche le azioni ed i valori corrispondenti per gli anni 2018 e 2019, con la sola integrazione dei valori relativi all'anno 2020.

3.1 LA 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 confermata la prosecuzione del processo di dismissione, con le modalità contenute nel citato decreto-legge n. 351/2001 convertito in Legge n. 410/2001, come richiamate nell'art. 43 bis della Legge n. 14 del 2009, sulla base delle quattro macro categorie di immobili già oggetto di analisi in occasione del piano pluriennale per il triennio 2017-2019 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

Si riportano di seguito i criteri generali del piano di investimento e disinvestimento alla base delle attività di vendita diretta del patrimonio immobiliare cartolarizzato residuo adottati con la Determinazione Presidenziale n. 97, del 7 giugno 2017 ed approvati dal Consiglio di Indirizzo e Vigilanza, con la propria Deliberazione n. 23 del 18 luglio 2017.



3.1.1 CRITERI GENERALI DI DISINVESTIMENTO PER LA PROSECUZIONE DELLA VENDITA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE CARTOLARIZZATO RESIDUO

- *procedere, con i criteri e le modalità previsti dalla normativa richiamata al predetto art. 43 bis, all'alienazione in opzione ai conduttori delle unità residenziali e non residenziali, previo invio di lettera di offerta in opzione, laddove ciò non sia ancora stato fatto, individuando il prezzo di offerta sulla base delle previsioni normative applicabili ai singoli casi;*
- *riconoscere i diritti di opzione, prelazione e prezzo di cui all'art. 3 del D.L. 25 settembre 2001, n. 351 convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001, n. 410 anche ai titolari di contratto di locazione scaduto, anche se disdettato, occupanti gli immobili, in regola con il pagamento del canone previsto dal contratto, degli oneri accessori, nonché degli aggiornamenti ISTAT dovuti, fermi restando gli ulteriori requisiti previsti dalla normativa vigente, tenuto conto che, in ogni caso il rinnovo dei contratti di locazione fine a sé stesso sia incompatibile con l'obiettivo di una rapida e completa dismissione del patrimonio immobiliare dell'Istituto.*
- *procedere all'alienazione delle unità residenziali di pregio già offerte in opzione ai conduttori, per le quali pende ricorso dinanzi al Giudice amministrativo e/o civile avverso la qualificazione di pregio del cespite e/o la determinazione del prezzo di vendita delle singole unità, al prezzo a suo tempo definito dall'Agenzia del Territorio, ove non inferiore al valore determinato dall'Agenzia del Territorio medesima in sede di retrocessione per effetto del predetto art. 43 bis, senza alcuna riduzione o abbattimento previsti per le unità immobiliari non di pregio, a condizione che vengano abbandonati i giudizi in corso, con compensazione delle spese, e che i conduttori rinunzino ad eventuali richieste di restituzione del canone corrisposto nelle more del giudizio e che risultino in regola con il pagamento dei canoni e degli oneri accessori;*
- *prevedere la regolarizzazione contrattuale degli occupanti sine titolo nonché dei conduttori in base ad assegnazione irregolare delle unità residenziali di proprietà, purché in possesso dei requisiti previsti dalla vigente normativa sulle assegnazioni degli alloggi di Enti pubblici, nei casi di cui all'art. 7 bis, comma 1, del D.L. 30 settembre 2005 n. 203, convertito con la Legge 2 dicembre 2005, n. 248, applicando, nei limiti della prescrizione quinquennale il valore minimo per tipologia di riferimento rilevato dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nel semestre precedente la data di inizio dell'occupazione, oltre gli aggiornamenti Istat e gli oneri accessori;*
- *proseguire nella vendita delle unità residenziali e non residenziali libere ovvero per le quali i conduttori non hanno esercitato il diritto di opzione per l'acquisto, nel rispetto delle procedure regolanti l'alienazione degli stessi da parte della S.C.I.P. per la seconda operazione di cartolarizzazione, rinnovando, al fine della gestione della fase ad evidenza pubblica, anche mediante il ricorso ad aste telematiche, la convenzione con il Consiglio Nazionale del Notariato, con la*



possibilità di modificare le suddette procedure, al fine di rendere più efficiente il processo di vendita;

- *individuare, di concerto con il Coordinamento Generale Tecnico Edilizio ed il Coordinamento Generale Legale, modalità semplificate per la vendita mediante procedure ad evidenza pubblica delle unità secondarie di ridotto valore unitario (categorie catastali C2 e C6);*
- *prevedere il ricorso a modalità di stima del valore di mercato ulteriori rispetto al ricorso all'Agenzia delle Entrate, con il coinvolgimento del Coordinamento Generale Tecnico Edilizio e della Direzione Centrale Studi e Ricerche.*

In linea con quanto già rappresentato in occasione dell'adozione del precedente Piano, 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.

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.

3.1.2 IMPATTI PATRIMONIALI, REDDITUALI E FINANZIARI

Con riferimento agli impatti patrimoniali, reddituali e finanziari, la vendita diretta del patrimonio immobiliare cartolarizzato residuo si caratterizza per i seguenti aspetti:

- effetti di cassa in misura pari agli incassi delle vendite dirette;
- diminuzione del patrimonio dell'Istituto (decremento del patrimonio immobiliare);
- emersione di plusvalenze/minusvalenze in corrispondenza del decremento del patrimonio immobiliare, in relazione al valore di bilancio ed al prezzo di vendita di ciascun immobile;
- minori ricavi da locazioni (nel caso di vendita di immobili locati);
- minori costi di gestione del patrimonio e oneri fiscali immobiliari;

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.

3.1.3 CRONOPROGRAMMA DELLE OPERAZIONI

Nel confermare gli effetti di cassa complessivi previsti per gli anni 2018 e 2019, per l'anno 2020 si prevedono effetti di cassa complessivi pari ad Euro 80 milioni.

Fermo restando che, in ragione della lunga interruzione nell'attività di vendita, gli effetti di cassa previsti in misura prudenziale saranno oggetto di migliore determinazione sulla base dei risultati della fase iniziale dell'attività, la previsione in questione è fondata sul presupposto che, una volta giunto ad uno stadio avanzato il processo di vendita in opzione ai conduttori, gli effetti di cassa derivanti dall'attività di vendita diretta saranno riconducibili in prevalenza alla vendita di unità libere o inoptate mediante asta pubblica, prevedibilmente giunte, nell'anno in questione, ai turni d'asta successivi al primo, con la conseguente riduzione della base d'asta di partenza.

In caso di variazioni, si procederà alla ridefinizione degli importi in occasione dei successivi aggiornamenti del piano.

- o 2018

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

- o 2019

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

- o 2020

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

3.2 LA VENDITA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE NON CARTOLARIZZATO

Anche a seguito delle previsioni contenute nel citato art. 38 del Decreto legge 24 aprile 2017, n. 50, la nuova formulazione del citato punto c) dell'art. 8 del Decreto Legge 6 luglio 2012, n. 95, prevede la completa dismissione del patrimonio immobiliare da reddito dell'Istituto.

Pertanto, oltre a riavviare l'attività di vendita degli immobili cartolarizzati retrocessi, con le modalità contenute nel citato decreto-legge n. 351/2001 convertito in Legge n. 410/2001, come richiamate nell'art. 43 bis della Legge n. 14 del 2009, l'Istituto dovrà procedere anche alla dismissione del patrimonio immobiliare da reddito originariamente non interessato dalle operazioni di cartolarizzazione.

Come già evidenziato in occasione della predisposizione del precedente Piano, l'individuazione del perimetro immobiliare in questione assume rilevanza, oltre che per una più generale quantificazione dell'ordine di grandezza del fenomeno, anche per la diversa trattazione nell'ambito del piano triennale di investimento di cui al citato decreto interministeriale 10 novembre 2010 rispetto alle procedure di vendita del patrimonio cartolarizzato residuo retrocesso in proprietà che non rientrano nell'ambito di applicazione delle disposizioni di cui all'art. 8 comma 15 in quanto "avviate in forza di *previgenti norme*".

Si riportano di seguito i criteri generali del piano di investimento e disinvestimento alla base delle attività di vendita diretta del patrimonio immobiliare non cartolarizzato adottati con la Determinazione Presidenziale n. 97, del 7 giugno 2017 ed approvati dal Consiglio di Indirizzo e Vigilanza, con la propria Deliberazione n. 23 del 18 luglio 2017.

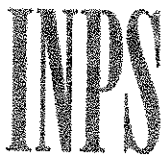
3.2.1 CRITERI GENERALI DI DISINVESTIMENTO PER LA VENDITA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE NON CARTOLARIZZATO

- *prevedere la vendita in opzione ai conduttori delle unità immobiliari residenziali e commerciali locate applicando le disposizioni contenute nel decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, espressamente richiamato dal citato art. 38 comma 2 del Decreto Legge 24 aprile 2017, n. 50, ivi compresa la previsione di cui al comma 20-bis ("Agli immobili del patrimonio abitativo dell'Istituto nazionale della previdenza sociale oggetto di conferimenti o trasferimenti a uno o più fondi comuni di investimento immobiliare di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 5 febbraio 2014, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 65 del 19 marzo 2014, continuano ad applicarsi le disposizioni dei commi da 3 a 20 del presente articolo");*
- *prevedere la cessione diretta sul mercato, mediante asta pubblica, anche in questo caso in linea con quanto avvenuto in occasione delle operazioni di cartolarizzazione avviate a seguito della Legge n. 410 del 2001, del patrimonio immobiliare non cartolarizzato libero ovvero inoptato (a valle dell'offerta in opzione), ad uso residenziale e ad uso commerciale, ove non conferito ai fondi immobiliari chiusi costituiti da INVIMIT SGR SpA, con le medesime modalità previste per il patrimonio immobiliare cartolarizzato residuo, al fine di armonizzare e rendere più efficiente il processo di vendita;*
- *estendere, ove possibile, alle unità immobiliari residenziali e commerciali locate gli ulteriori criteri generali di disinvestimento indicati per le unità immobiliari cartolarizzate caratterizzate da situazioni analoghe;*
- *individuare il 23 aprile 2017 quale data rilevante ai fini della verifica dei requisiti di cui all'art. 3 della decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410.*

3.2.2 IMPATTI PATRIMONIALI, REDDITUALI E FINANZIARI

Con riferimento agli impatti patrimoniali, reddituali e finanziari, la vendita diretta del patrimonio immobiliare non cartolarizzato si caratterizza per i medesimi aspetti sopra indicati per il patrimonio immobiliare cartolarizzato:

- effetti di cassa in misura pari agli incassi delle vendite dirette;
- diminuzione del patrimonio dell'Istituto (decremento del patrimonio immobiliare);



Istituto Nazionale Previdenza Sociale



- emersione di plusvalenze/minusvalenze in corrispondenza del decremento del patrimonio immobiliare, in relazione al valore di bilancio ed al prezzo di vendita di ciascun immobile;
- minori ricavi da locazioni (nel caso di vendita di immobili locati);
- minori costi di gestione del patrimonio e oneri fiscali immobiliari;

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.

3.2.3 CRONOPROGRAMMA DELLE OPERAZIONI

Nel confermare gli effetti di cassa complessivi previsti per gli anni 2018 e 2019, per l'anno 2020 si prevedono effetti di cassa complessivi pari ad Euro 30 milioni.

Tenuto conto della lunga interruzione nell'attività di vendita e della necessità di operare su un perimetro immobiliare mai interessato da precedenti operazioni di vendita, si conferma che gli effetti di cassa previsti in misura prudenziale saranno oggetto di migliore determinazione sulla base dei risultati della fase iniziale dell'attività.

In caso di variazioni, si procederà alla ridefinizione degli importi in occasione dei successivi aggiornamenti del piano.

- o 2018

Effetti di cassa complessivi previsti nell'anno: Euro 10 milioni

- o 2019

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

- o 2020

Effetti di cassa complessivi previsti nell'anno: Euro 30 milioni

3.3 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

Tenuto conto della natura fortemente composita del patrimonio immobiliare dell'Istituto, talune componenti dello stesso (nell'ambito di quello non interessato dalle operazioni di cartolarizzazione) sono state, nel tempo, interessate da specifiche disposizioni



normative o regolamentari, in relazione alle possibilità di disinvestimento o valorizzazione.

Tale eventualità è, peraltro, possibile anche in futuro, in relazione a nuove possibili previsioni normative o regolamentari e nell'eventualità di trasformazione della destinazione d'uso di immobili attualmente destinati ad attività strumentali.

Con riferimento al patrimonio immobiliare a destinazione sociale, l'Istituto ha da tempo avviato i necessari approfondimenti sulle 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, per le quali deve essere completata l'analisi preliminare, in funzione dei vincoli normativi esistenti.

Fermo restando che il patrimonio immobiliare a destinazione sociale è attualmente ricompreso all'interno del patrimonio immobiliare strumentale, e, pertanto, non interessato dal piano di investimento e disinvestimento, è tuttora in corso l'attività del gruppo di lavoro recentemente costituito ai fini dell'analisi delle possibili opzioni di intervento ed alla selezione dello strumento operativo più idoneo allo scopo della valorizzazione delle strutture sociali di proprietà dell'Istituto.

Premesso quanto sopra, in alternativa alle possibili soluzioni di carattere generale sopra indicate (ove concretamente praticabili) potranno essere avviati specifici percorsi di valorizzazione e disinvestimento, previsti dal quadro normativo e regolamentare tempo per tempo vigente, in collaborazione con altri soggetti istituzionali attivi in ambito immobiliare (es. Agenzia del Demanio, Cassa Depositi e Prestiti, ovvero altri soggetti competenti per specifiche materie).

In particolare, sulla base del quadro normativo e regolamentare vigente, si evidenziano le seguenti possibilità di valorizzazione e disinvestimento mirate:

- Per quanto riguarda le oltre 1200 particelle di terreni agricoli, in attuazione dell'art. 66, del decreto-legge n. 1/2012, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 27/2012, è possibile la partecipazione al progetto "Terrevive", gestito dall'Agenzia del Demanio e finalizzato alla promozione della messa in vendita o in locazione, con prelazione agli under 40 dei terreni agricoli di proprietà dello Stato ovvero degli Enti pubblici nazionali;
- Per quanto riguarda specifici immobili aventi particolari destinazioni d'uso o caratteristiche specifiche che ne rendono difficile l'apporto a fondi immobiliari e la vendita con modalità ordinaria, la legge n. 164/2014 di conversione del decreto-legge n. 133/2014 ha esteso agli immobili di tutte le pubbliche amministrazioni, ivi compresi quelli degli Enti Previdenziali le vendite straordinarie previste per gli immobili di proprietà dello Stato ai sensi dell'art. 11-quinquies del decreto-legge n. 203/2005, convertito in legge n. 248/2005. Già in passato, sulla base di tale norma l'Istituto era stato coinvolto dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, unitamente ad INAIL, Cassa Depositi e Prestiti e Agenzia del Demanio nell'individuazione di propri immobili al fine di attivare il percorso di vendita previsto dalla norma;



- Ai sensi dell'art. 11-quinquies del decreto-legge n. 203/2005, convertito in legge n. 248/2005, l'Agenzia del Demanio ha, inoltre, varato, su base annuale, il progetto "Proposta immobili", volto a fornire agli Enti proprietari l'opportunità di accrescere la visibilità dei propri immobili per una possibile dismissione e/o valorizzazione, con le procedure semplificate di alienazione, di esclusiva prerogativa del MEF-Agenzia del Demanio, secondo le modalità previste dal citato art. 11-quinquies.

Le procedure di valorizzazione o disinvestimento oggetto di specifiche disposizioni normative o regolamentari pur non potendo interessare la componente largamente prevalente del patrimonio immobiliare dell'Istituto, costituiscono, comunque, una importante occasione per specifici immobili aventi particolari destinazioni d'uso o caratteristiche specifiche che ne rendono difficile l'apporto a fondi immobiliari e la vendita con modalità ordinaria.

Ai fini della determinazione degli effetti di cassa e della esposizione nel piano triennale degli investimenti delle disponibilità liquide rivenienti dalle eventuali alienazioni, la partecipazione a procedure di valorizzazione o disinvestimento oggetto di specifiche disposizioni normative o regolamentari è analoga alle procedure di vendita diretta sopra descritte.

Infine, allo scopo di agevolare le successive fasi del processo di razionalizzazione logistica, fino ad oggi realizzato sulla base degli immobili già di proprietà dell'Istituto, si conferma la possibilità di utilizzo della permuta a parità di prezzo (ovvero con conguaglio in denaro a favore dell'Istituto) al fine di acquisire in proprietà immobili da adibire ad uso strumentale in località ovvero per funzioni caratterizzate dall'infungibilità degli immobili già di proprietà dell'Istituto, in linea con quanto previsto dal Regolamento per gli investimenti e disinvestimenti immobiliari adottato con la Determinazione Presidenziale n. 131 del 2 agosto 2017.

Sono, pertanto, confermati i criteri generali del piano di investimento e disinvestimento riferibili alle ulteriori modalità di disinvestimento del patrimonio immobiliare da reddito oltre al conferimento ai fondi immobiliari chiusi istituiti da INVIMIT SGR SpA e alla cessione diretta sul mercato:

- *la partecipazione a procedure di valorizzazione o disinvestimento oggetto di specifiche disposizioni normative o regolamentari;*
- *l'utilizzo della permuta a parità di prezzo (ovvero con conguaglio in denaro a favore dell'Istituto) al fine di acquisire in proprietà immobili da adibire ad uso strumentale in località ovvero per funzioni caratterizzate dall'infungibilità degli immobili già di proprietà dell'Istituto.*



TABELLA RIASSUNTIVA DEL PIANO TRIENNALE 2018-2020

	Valore degli apporti		
	2018	2019	2020
Conferimento parziale del patrimonio immobiliare da reddito dell'Istituto al fondo immobiliare i3-INPS	200 milioni di Euro	100 milioni di Euro	100 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	80 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	10 milioni di Euro	50 milioni di Euro	30 milioni di Euro



4. PATRIMONIO MOBILIARE

Le disposizioni 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, interessano in via diretta unicamente le quote di fondi immobiliari, per le quali è previsto che debbano essere esposte nel piano triennale degli investimenti le disponibilità liquide rivenienti dalle eventuali alienazioni, e le operazioni di sottoscrizione, anche mediante apporto di immobili, ancorché non abbiano impatto sulla verifica dei saldi strutturali di finanza pubblica e non comportino l'utilizzo di disponibilità liquide.

Ad ogni buon fine, per completezza ed in linea con quanto effettuato in occasione della predisposizione del precedente Piano, ai fini dell'elaborazione del piano pluriennale per il triennio 2018-2020, sono state considerate anche le restanti componenti del patrimonio mobiliare complessivo, ancorché non rilevanti ai fini di quanto previsto dal citato art. 8 comma 15, del citato Decreto-Legge n. 78 del 31 maggio 2010 convertito, con modificazioni, nella Legge 30 luglio 2010, n. 122.

In via preliminare, con riferimento alle partecipazioni societarie detenute dall'Istituto, l'elaborazione dei criteri generali del piano di investimento e disinvestimento deve essere necessariamente collocata all'interno delle recenti evoluzioni normative intervenute a seguito dall'entrata in vigore del decreto legislativo 19 agosto 2016, n. 175, recante il "Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica".

A conclusione del percorso avviato dal Governo con l'approvazione, nella riunione del 17 febbraio 2017, dello schema di decreto legislativo contenente disposizioni integrative e correttive al testo unico in materia di società a partecipazione pubblica (decreto legislativo 19 agosto 2016, n. 175), sulla Gazzetta Ufficiale n. 147 del 26 giugno 2017 è stato pubblicato il Decreto legislativo 16 giugno 2017, n. 100 "Disposizioni integrative e correttive al decreto legislativo 19 agosto 2016, n. 175", con il quale sono stati recepiti, tra l'altro, i contenuti dell'Intesa sancita in data 16 marzo 2017, dalla Conferenza Unificata, presieduta dal Ministro per gli Affari regionali e le autonomie, (Repertorio atti n. 29/CU del 16 marzo 2017).

Con l'entrata in vigore del decreto legislativo 16 giugno 2017, n. 100, pertanto, è ripreso il percorso avviato a seguito dell'entrata in vigore del precedente decreto legislativo 19 agosto 2016, n. 175, interrottosì a seguito della sentenza della Corte Costituzionale n. 251 del 9 novembre 2016.

In particolare, il decreto, ha previsto la proroga al 30 settembre 2017 del termine per la Ricognizione delle partecipazioni di cui all'art. 24 del D.lgs. 19 agosto 2016, n. 175, originariamente fissato al 30 giugno 2017.

Con la Determinazione Presidenziale n. 148 del 26 settembre 2017 si è provveduto ad effettuare la ricognizione delle partecipazioni societarie possedute alla data del 23 settembre 2016, richiesta dall'art. 24 del D.Lgs. 175/2016, in piena coerenza con i criteri generali del piano di investimento e disinvestimento alla base delle attività di gestione del patrimonio mobiliare, adottati con la Determinazione Presidenziale n. 97, del 7 giugno 2017 ed approvati dal Consiglio di Indirizzo e Vigilanza, con la propria Deliberazione n. 23 del 18 luglio 2017.



Pertanto, anche in questa sede, si confermano i criteri generali del piano di investimento e disinvestimento alla base delle attività di gestione del patrimonio mobiliare adottati con la Determinazione Presidenziale n. 97, del 7 giugno 2017 ed approvati dal Consiglio di Indirizzo e Vigilanza, con la propria Deliberazione n. 23 del 18 luglio 2017, di seguito riportati.

4.1 CRITERI GENERALI DI DISINVESTIMENTO PER LA GESTIONE DEL PATRIMONIO MOBILIARE

- *adeguamento alle disposizioni normative e regolamentari di prossima emanazione, con riferimento alle società partecipate dall'Istituto;*
- *mantenimento in portafoglio delle componenti del patrimonio mobiliare rispondenti alle finalità istituzionali ovvero coerenti con la missione sociale dell'Istituto, assicurando il rispetto di criteri di prudente gestione in un quadro di trasparenza, efficienza, efficacia ed economicità;*
- *individuazione delle tempistiche e delle modalità di disinvestimento del restante patrimonio mobiliare, in coerenza con il vigente quadro normativo e con gli attuali scenari di mercato, sulla base dei seguenti elementi:*
 - *possibilità o meno di negoziazione su mercati regolamentati dotati di adeguati volumi di transazioni rispetto alla valore complessivo degli strumenti finanziari detenuti;*
 - *eventuale scadenza naturale degli strumenti finanziari o delle partecipazioni detenute.*

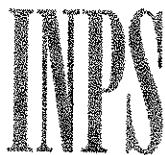
Con particolare riferimento alla verifica, all'interno del vigente quadro normativo, della sussistenza dei presupposti alla base delle partecipazioni in società ed in fondi immobiliari:

- *previsione, nel medio periodo, dell'uscita dell'Istituto da tali forme di investimento, mantenendo in portafoglio dei predetti strumenti finanziari, al fine di dare completamento al percorso di valorizzazione avviato al momento degli investimenti originari.*

4.2 GESTIONE DEL PATRIMONIO MOBILIARE

Premesso quanto sopra, si rappresentano di seguito le azioni che si ritiene di porre in essere, con riferimento alle distinte componenti del patrimonio mobiliare, fermo restando 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.

Rispetto a quanto indicato in occasione del precedente Piano, non è più riportata la partecipazione societaria in Equitalia SpA, relativamente alla quale, in data 21 giugno 2017, sulla base della Determinazione Presidenziale n. 99 dell'8 giugno 2017, è stato stipulato l'atto di cessione all'Agenzia delle entrate, in linea con quanto previsto dal D.L.



Istituto Nazionale Previdenza Sociale



22 ottobre 2016, n. 193 (Disposizioni urgenti in materia fiscale e per il finanziamento di esigenze indifferibili), convertito con modificazioni dalla L. 1 dicembre 2016, n. 225.

- Mantenimento, totale o parziale, delle partecipazioni che forniscono adeguate garanzie di rispetto delle finalità istituzionali, di rendimento nel tempo, nonché di rispondenza a criteri di prudente gestione in un quadro di trasparenza, efficienza, efficacia ed economicità:
 - Banca d'Italia - mantenimento in portafoglio delle quote di partecipazioni, corrispondenti al limite normativamente previsto del 3% del totale (percentuale raggiunta entro il termine normativamente previsto attraverso l'alienazione nei confronti di INAIL delle quote di partecipazione eccedenti), in ragione della remunerazione garantita dalle stesse;
 - Sispi S.p.A. - mantenimento in portafoglio della partecipazione societaria in SISPI - Italia Previdenza, alla luce della coerenza delle attività svolte dalla stessa con il perseguimento delle finalità istituzionali dell'Istituto, in relazione alle attività svolte dalla Società.
- Dismissioni delle partecipazioni non strategiche ovvero interessate da specifiche disposizioni normative:
 - IGEI S.p.A. in liquidazione - conferma dello stato di liquidazione della società, individuando soluzioni alternative per la gestione amministrativa, tecnica e di supporto alla valorizzazione del patrimonio immobiliare da reddito affidato alla società;
- Mantenimento in portafoglio, con orizzonte temporale da definire, della partecipazione societaria in IDEA Fimit S.g.r. S.p.A. tenuto conto della redditività garantita dalla stessa, valutando, comunque, eventuali manifestazioni di interesse all'acquisto, nel rispetto delle modalità previste nei patti parasociali in essere con gli altri soci
- Mantenimento in portafoglio delle quote di fondi immobiliari chiusi costituiti mediante impiego di liquidità ovvero per effetto di specifiche previsioni normative, aventi una lunga vita residua, valutando, in ogni caso, eventuali manifestazioni di interesse all'acquisto, totale o parziale, delle quote stesse da parte di altri investitori istituzionali;
- Dismissione del residuo portafoglio mobiliare (titoli azionari quotati, titoli di Stato, risparmio postale, fondi immobiliari chiusi costituiti mediante apporto di immobili), su un orizzonte temporale di medio periodo (tre - cinque anni), portando alla scadenza naturale i titoli aventi vita residua ricadente nel periodo in questione e le quote di fondi immobiliari chiusi per i quali è già stato avviato dalla SGR il disinvestimento ed il rimborso parziale delle quote, al fine di dare completamento al percorso di valorizzazione avviato al momento degli investimenti originari, ed in considerazione del ridotto interesse del mercato per strumenti finanziari dalla breve vita residua.

INPS

Istituto Nazionale Previdenza Sociale



- Alienazione, nel triennio di riferimento del Piano, sulla base dell'andamento dei prezzi di mercato, dei n. 33 lingotti d'oro del peso unitario di Kg 1, per complessivi Kg 33, provenienti dalla gestione ex INPDAP e riportati in bilancio nella consistenza iniziale e finale delle disponibilità liquide, interessando, allo scopo, la Banca d'Italia, ovvero intermediari bancari specializzati, per la definizione delle modalità di alienazione.

Per quanto riguarda il patrimonio mobiliare, ai fini della predisposizione del Piano di investimento e disinvestimento per il triennio 2018-2020, le operazioni di acquisto e di vendita rilevanti ai sensi dell'art. 8 comma 15, del citato Decreto-Legge n. 78 del 31 maggio 2010 convertito, con modificazioni, nella Legge 30 luglio 2010, n. 122 e del successivo Decreto Interministeriale 10 novembre 2010 sono unicamente quelle relative alle quote di fondi immobiliari.

Per queste, infatti, è previsto che debbano essere esposte nel piano triennale degli investimenti le disponibilità liquide rivenienti dalle eventuali alienazioni, e le operazioni di sottoscrizione, anche mediante apporto di immobili.

Per quanto riguarda l'alienazione di quote di fondi immobiliari chiusi nel triennio 2018-2020, allo stato attuale, per le ragioni sopra rappresentate, non sono in programma operazioni di vendita.

In occasione degli aggiornamenti al Piano, entro i termini normativamente previsti, si provvederà all'inserimento delle eventuali operazioni di vendita di quote di fondi immobiliari chiusi ed all'esposizione delle disponibilità liquide da queste rinvenienti.

Per quanto riguarda, invece, le operazioni di sottoscrizione di quote di fondi immobiliari chiusi mediante apporto di immobili nel triennio 2016-2018, si fa rinvio a quanto riportato nella sezione dedicata al patrimonio immobiliare.