

INPS

DETERMINAZIONE N. 135 del 2 AGO 2017

OGGETTO: Fondo comune di investimento immobiliare chiuso i3 – INPS istituito da INVIMIT SGR SpA ai sensi dell'art. 33, comma 8-ter, del D.L. 6 luglio 2011, n. 98 convertito dalla L. 15 luglio 2011, n. 111. Autorizzazione alla partecipazione al fondo ed alla sottoscrizione delle quote emesse con apporto di immobili.

IL PRESIDENTE

Visto il DPR 30 aprile 1970 n. 639;

Vista la Legge 9 marzo 1989 n. 88;

Visto il Decreto Legislativo del 30 giugno 1994 n. 479 e successive modifiche e integrazioni;

Visto il D.P.R. 24 settembre 1997 n. 366;

Visto l'art. 7, comma 8, del Decreto Legge 31 maggio 2010 n. 78, convertito con modificazioni dalla Legge 30 luglio 2010 n. 122;

Visto il D.P.R. 16 febbraio 2015 con il quale il Prof. Tito Boeri è stato nominato, per la durata di un quadriennio a decorrere dalla data del decreto medesimo, Presidente dell'Istituto Nazionale della Previdenza Sociale;

Visto il D.M. del 13 gennaio 2017 con il quale è stata nominata la dott.ssa Gabriella Di Michele, direttore generale dell'Istituto Nazionale della Previdenza Sociale;

Visto il Regolamento di organizzazione dell'Istituto adottato con determinazione presidenziale n. 89 del 30 giugno 2016, come modificato con determinazioni presidenziali n. 100 del 27 luglio 2016, n. 132 del 12 ottobre 2016 e 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,

come modificato con determinazioni presidenziali n. 13 del 24 gennaio 2017 e n. 125 del 26 luglio 2017;

Visto il Regolamento di Amministrazione e Contabilità;

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

Preso atto che con Direttiva del Ministro del Lavoro e delle politiche sociali e del Ministro dell'Economia e delle finanze Prot. 01/Gab/0012214/2.176 del 10 febbraio 2011, pubblicata in G.U. n. 135 del 13 giugno 2011, in ordine all'applicazione dell'art. 8 commi 4, 8, 9, 15 del Decreto Legge 31 maggio 2010 n. 78, convertito con modificazione nella Legge 30 luglio 2010 n. 122, sono state impartite indicazioni per gli enti pubblici e privati che gestiscono forme obbligatorie di assistenza e previdenza in merito alla verifica del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica ed alla elaborazione dei piani di investimento triennali secondo la tempistica e le modalità previste del decreto interministeriale del 10 novembre 2010, con riferimento al citato art. 8 comma 15;

Preso atto che, in forza del decreto legge 25 settembre 2001, n. 351 convertito, con modificazioni, nella legge n. 410 del 23 novembre 2001, sono stati trasferiti alla Società "S.C.I.P. - SOCIETÀ CARTOLARIZZAZIONE IMMOBILI PUBBLICI S.R.L.", nell'ambito delle due operazioni di cartolarizzazione SCIP 1 e SCIP 2, 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. disponendo la retrocessione in proprietà ai soggetti originariamente proprietari dei beni immobili che alla data di entrata in vigore del provvedimento medesimo erano di proprietà della S.C.I.P.;

Preso atto che al comma 12 dell'articolo 43 bis della predetta legge 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, 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;

Visto il comma 2 dell'art. 38 del Decreto legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito in legge 21 giugno 2017, n. 96 che ha previsto la sostituzione integrale del punto c) del secondo comma dell'art. 8 del Decreto Legge 6 luglio 2012, n.95, convertito con modificazioni con Legge 7 agosto 2012, n.135 prescrivendo così che l'INPS provveda *"alla completa dismissione del proprio patrimonio immobiliare da reddito, nel rispetto dei vincoli di legge ad esso applicabili, ivi compresi quelli derivanti dal decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, anche attraverso il conferimento di parte del patrimonio a fondi di investimento immobiliare costituiti dalla società di gestione del risparmio di cui all'articolo 33 del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111, con l'obiettivo di perseguire una maggiore efficacia operativa ed una maggiore efficienza economica"* e che inoltre *"L'INPS provvede all'attuazione di quanto disposto dal presente comma nei limiti delle risorse umane, finanziarie e strumentali disponibili a legislazione vigente, senza nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica"*;

Rilevato che, sulla base della nuova formulazione del secondo comma dell'art. 8 del Decreto Legge 6 luglio 2012, n. 95 (convertito con modificazioni con Legge 7 agosto 2012, n. 135), l'Istituto, nel perseguimento dell'obiettivo della completa dismissione del proprio patrimonio immobiliare da reddito, può, pertanto, procedere, oltre al conferimento parziale di immobili a fondi immobiliari chiusi, con

specifico riferimento a quelli costituiti da INVIMIT SGR SpA, 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, in conseguenza della citata modifica normativa ed in conformità alla Deliberazione del CIV n. 18 del 9/5/2017, con Determinazione Presidenziale n. 97 del 7 giugno 2017, è stato adottato il "Piano di investimento e disinvestimento del patrimonio immobiliare non strumentale e del patrimonio mobiliare 2017-2019";

Tenuto conto che, a seguito della richiesta formulata in tal senso dal Consiglio di Indirizzo e Vigilanza nella seduta del 18 luglio 2017, con 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 predetto Piano è stato integrato con la previsione che le somme rinvenienti dalla vendita degli immobili vengano reinvestite mediante sottoscrizione di titoli pubblici, in linea con le previsioni del decreto interministeriale 10 novembre 2010, adottato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, di concerto con il Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali;

Tenuto conto che il Consiglio di Indirizzo e Vigilanza, con la propria Deliberazione n. 23 del 18 luglio 2017, ha approvato, con le osservazioni e le raccomandazioni di cui in premessa alla Deliberazione, 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;

Tenuto conto che sul predetto Piano di investimento e disinvestimento del patrimonio mobiliare 2017-2019, il Collegio dei Sindaci con verbale n. 25/2017 non ha rilevato pareri ostativi per la definitiva approvazione del piano da parte del CIV, esprimendo alcune specifiche considerazioni e raccomandazioni;

Tenuto conto che, con nota prot. 4333 del 21 luglio 2017, l'Istituto ha trasmesso ai Ministeri Vigilanti 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, rappresentando, nel contempo, la previsione, a breve termine, della stipula degli atti di conferimento di immobili di proprietà dell'Istituto al fondo i3-INPS, istituito da INVIMIT SGR SpA, in linea con quanto previsto nel Piano;

Tenuto conto che, con la nota MEF RGS prot. 156694 del 28 luglio è stato 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 finanza pubblica;

Tenuto conto che, con la nota prot. 9130 del 28 luglio 2017, anche il Ministero del Lavoro e delle politiche sociali- 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;

Rilevato che con nota del 19 luglio 2013 l'Istituto ha manifestato al Ministero dell'Economia e delle Finanze la propria disponibilità ad avviare, d'intesa con i Ministeri Vigilanti, il previsto processo di valorizzazione e di dismissione del patrimonio immobiliare da reddito;

Visto il nulla osta del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali comunicato con nota prot. n.29/0000565/L del 29 gennaio 2014;

Preso atto che, in data 11 ottobre 2013, il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha comunicato che la Banca d'Italia, sentita la CONSOB, ha autorizzato alla gestione collettiva del risparmio la società INVIMIT SGR SpA, costituita dal Ministero medesimo ai sensi dell'art. 33 del Decreto-Legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito con modificazioni dalla L. 15 luglio 2011, n. 111;

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.”;

Tenuto conto delle previsioni contenute nel “Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio” emanato dalla Banca d'Italia con provvedimento del 19 gennaio 2015, con particolare riferimento a quelle in materia di società di gestione del risparmio e di criteri generali e contenuto minimo del regolamento di gestione dei fondi comuni di investimento;

Tenuto conto delle previsioni contenute nel “Regolamento attuativo dell’art. 39 del decreto legislativo n. 58 del 24 febbraio 1998 concernente la determinazione dei criteri generali cui devono uniformarsi gli Organismi di investimento collettivo del risparmio (OICR) italiani”, adottato con Decreto del Ministero dell’Economia e delle Finanze n. 30 del 5 marzo 2015, con particolare riferimento a quelle in materia di valutazione dei beni e di disciplina dell’attività degli Esperti Indipendenti;

Preso atto che a seguito del Decreto del 5 febbraio 2014, l’Istituto con determinazione commissariale n. 38 del 1 aprile 2014, ha adottato nel Piano Industriale degli interventi di integrazione 2014 – 2016, previste, nel triennio di riferimento, le seguenti azioni relative alla valorizzazione del patrimonio immobiliare da reddito:

- apporto degli immobili di proprietà dell’Istituto non utilizzati a fini istituzionali ad un fondo comune di investimento istituito da INVIMIT SGR;
- individuazione di strategie di celere smobilizzo e vendita specifiche per cespiti non trasferibili al fondo gestito da INVIMIT SGR, anche attraverso il supporto dell’Agenzia del Demanio;

Preso atto che sono state, successivamente, avviate in accordo fra l’Istituto e INVIMIT SGR le analisi di ordine tecnico-immobiliare e giuridico propedeutiche all’individuazione del perimetro degli immobili idonei per l’apporto al fondo in attuazione del D.M. 5 febbraio 2014, tenuto conto dei vincoli normativi applicabili alle distinte componenti del patrimonio immobiliare da reddito dell’Istituto;

Preso atto che in data 23 dicembre 2014 INVIMIT SGR SPA ha, istituito il fondo immobiliare i3-INPS approvandone il relativo Regolamento di gestione;

Preso atto che, a causa del mancato conferimento entro i termini di 24 mesi dalla sua istituzione, il fondo i3- INPS non si è costituito;

Preso atto che, successivamente all'entrata in vigore del Decreto legge 24 aprile 2017, n. 50, il Consiglio di Amministrazione di INVIMIT SGR SpA ha deliberato, in data 17 maggio 2017, la nuova istituzione del fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso, riservato ad investitori qualificati, denominato "i3-INPS" approvato dal Consiglio di Amministrazione di "InvImIt SGR SpA" e l'approvazione del relativo Regolamento di Gestione;

Preso atto che, il Consiglio di Amministrazione di INVIMIT SGR SpA ha selezionato, ad esito di apposito confronto competitivo, la Società "Praxi S.p.A.", quale Esperto Indipendente del Fondo, per le funzioni di cui all'art. 6, punto 1 lett. c) del D. Lgs. n. 58 del 24 febbraio 1998 (TUF) e dell'art. 16 del citato D.M. 30/2015 e la Caceis Bank, Italy Branch, quale Depositario del Fondo, ai sensi dell'articolo 48 del TUF;

Preso atto che, al fine di non disperdere l'attività svolta in passato, si è ritenuto di dedicare la prima fase di apporto di immobili al fondo i3-INPS alle unità immobiliari già oggetto di individuazione e due diligence in previsione del conferimento al fondo precedentemente istituito;

Tenuto conto che, in data 23 maggio 2017 INVIMIT SGR SpA ha inviato un primo elenco di unità pronte per il conferimento nella prima fase di apporto;

Tenuto conto che, in data 30 maggio 2017, INVIMIT SGR SpA ha inviato un ulteriore elenco di unità, costituenti il perimetro da sottoporre alle analisi conoscitive al fine dell'individuazione di quelle che saranno oggetto di conferimento nella seconda fase di apporto;

Preso atto che il perimetro di apporto definitivo prevede il trasferimento al Fondo di 21 immobili di proprietà dell'Istituto, attraverso due distinti atti notarili, per un valore di apporto complessivo di euro 101.000.000, comprensivo di uno sconto di apporto stimato nell'incidenza media del 11,85% sul valore di mercato dei beni, articolato in un primo trasferimento al Fondo di 10 immobili, per un valore di apporto complessivo di euro 70.000.000, comprensivo di uno sconto di apporto pari al 12,1% sul valore di mercato dei beni e in un secondo trasferimento al Fondo di 11 immobili, per un valore di apporto complessivo di euro 31.000.000, comprensivo di uno sconto di apporto pari al 11,2% sul valore di mercato dei beni;

Preso atto che il valore di mercato degli immobili oggetto di apporto al fondo i3-INPS è stato determinato dall'Esperto Indipendente Praxi Spa;

Preso atto che, a fronte del trasferimento degli immobili, avrà luogo una corrispondente emissione in favore dell'Istituto di n. 202 quote, ciascuna del valore di euro 500.000, per un valore complessivo di euro 101.000.000;

Preso atto che, contestualmente all'apporto degli immobili di proprietà dell'Istituto, è previsto il trasferimento al Fondo di n. 1 immobile di proprietà dello Stato, per un valore di apporto complessivo di euro 2.500.000, comprensivo di uno sconto di apporto stimato dalla FV pari a circa il 5,89% del valore di mercato del bene, a fronte del quale verranno emesse n. 5 quote, ciascuna del valore di euro 500.000, per un valore complessivo di euro 2.500.000.

Preso atto che è prevista la sottoscrizione in denaro, finalizzata alle esigenze di gestione, da parte del Fondo i3-Core – Comparto Stato, di un importo pari a € 7,00 mln;

Preso atto che, all'esito del primo apporto immobiliare, la platea dei partecipanti al Fondo sarà la seguente:

Partecipanti	Tipologia Conferimento	n. Immobili	Valore Sottoscrizione	n. quote
INPS	apporto di immobili	21	€ 101,0 mln	202
STATO	apporto di immobili	1	€ 2,5 mln	5
I3-CORE – COMPARTO STATO	sottoscrizione in denaro	-	€ 7,0 mln	14

Preso atto dei contenuti del "Regolamento di gestione del fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso, riservato ad investitori qualificati, denominato "i3-INPS" approvato dal Consiglio di Amministrazione di SGR SpA in data 17 maggio 2017 e inviato alla Banca d'Italia, in data 29 maggio 2017;

Preso atto che il regolamento di gestione definisce le caratteristiche del fondo e ne disciplina il funzionamento, disciplina il rapporto di partecipazione al fondo stesso, indica la SGR ed il depositario, definisce

la ripartizione dei compiti tra tali soggetti e regola i rapporti intercorrenti tra questi ultimi e i partecipanti al fondo;

Vista la relazione predisposta sull'argomento dalla Direzione Generale;

Su proposta del Direttore Generale:

DETERMINA

- di autorizzare la partecipazione dell'Istituto al Fondo comune di investimento immobiliare chiuso – i3 INPS, disciplinato dal Regolamento di gestione, approvato dal Consiglio di Amministrazione dell' "InvImIt SGR SpA" in data 17 maggio 2017;
- di autorizzare la sottoscrizione di n. 202 quote, pari al valore del primo apporto richiesto per il primo periodo di sottoscrizione, del fondo i3 – INPS con il conferimento delle unità immobiliari individuate nella tabella allegata per la cifra complessiva di euro 101.000.000.

IL PRESIDENTE

Tito Michele Boeri

Documento firmato in originale

Fondo comune di investimento immobiliare chiuso 13 - INPS istituito da INVIMIT SGR SpA ai sensi dell'art. 33, comma 8-ter, del D.L. 6 luglio 2011, n. 98 convertito dalla L. 15 luglio 2011, n. 111. Elenco immobili primo apporto.

Codice unità	Indirizzo	Destinazione	Superficie Lorda	Superficie Commerciale	Valore di Mercato	Sconto di apporto	Valore di apporto
F02-011-MO	Modena - Via Delle Costellazioni 190 (Torre C) - Uffici Sfitti	Uffici	3.194,29	2.852,00	3.960.000,00	12,10%	3.478.915,66
F02-012-PR	Parma - Borgo Felino	Uffici	0,00	2.026,00	1.960.000,00	12,10%	1.721.887,55
F02-013-RN	Rimini - Via Carlo Alberto Dalla Chiesa	Uffici	1.425,60	1.478,00	2.560.000,00	12,10%	2.248.995,98
F02-034-TO	Torino - Corso Turati	Uffici	5.577,92	5.152,00	6.920.000,00	12,10%	6.079.317,27
F02-083-RM	Roma - Via Della Ferratella In Laterano 51 (Fabbricato B)	Uffici	13.554,10	10.300,00	25.510.000,00	12,10%	22.410.893,57
F02-102-RM	Roma - Via Romagnoli 51	Uffici	4.700,60	4.667,00	9.310.000,00	12,10%	8.178.965,86
F02-105-RM	Lazio - Roma - Via Claudia 9-10-11	Uffici	1.362,90	1.209,00	5.700.000,00	12,10%	5.007.530,12
F02-110-BO	Bologna - Via Dei Mille / Via Montebello / Via del Porto	Uffici	8.743,23	6.103,00	11.120.000,00	12,10%	9.769.076,31
F02-111-MO	Modena - Via delle Costellazioni 180 (Edificio A)	Uffici	7.035,68	3.955,18	4.950.000,00	12,10%	4.348.644,58
F02-114-MO	Modena - Via delle Costellazioni 190 (Torre C) - Uffici Locati	Uffici	9.626,35	5.954,00	7.690.000,00	12,10%	6.755.773,09
Totale portafoglio immobili INPS							
			55.220,67	43.696,18	79.680.000,00	12,10%	70.000.000,00

Codice unità	Indirizzo	Destinazione	Superficie Lorda	Superficie Commerciale	Valore di Mercato	Sconto di apporto	Valore di apporto
F02-028-AL	Alessandria Corso Roma 100	Uffici	2.089,52	1.654,00	1.400.000,00	11,20%	1.243.642,09
F02-029-AL	Alessandria - Via Testore 19	Uffici/Residenziale	2.785,47	2.391,00	1.739.500,00	11,20%	1.545.225,30
F02-032-NO	Novara - Via Monteverdi 4	Uffici	2.570,14	1.948,00	1.920.000,00	11,20%	1.705.566,30
F02-037-VC	Vercelli - Via Luigi Pirandello 2 - Piazza Mazzucchelli	Uffici	1.685,88	1.538,00	1.450.000,00	11,20%	1.288.057,88
F02-038-TO	Torino - Corso XI Febbraio 17	Uffici	846,94	811,00	770.000,00	11,20%	684.003,15
F02-044-LI	Livorno - Corso Giuseppe Mazzini 13 15 17	Uffici	1.249,38	1.026,00	1.070.000,00	11,20%	950.497,89
F02-049-PD	Padova - Via D. Manin / Via Fiume / P.Zza Erbe	Uffici/Residenziale	2.908,22	2.089,00	5.582.000,00	11,20%	4.958.578,69
F02-052-VE	Venezia - Calle Emo 1553	Residenziale	832,00	781,00	2.730.000,00	11,20%	2.425.102,08
F02-081-RM	Roma - Via Liszt 32 - Via Chopin	Cinema/Retail	2.861,10	2.323,00	5.130.000,00	11,20%	4.557.059,96
F02-094-RM	Roma - Viale Trastevere 231	Uffici/Residenziale	3.464,90	3.147,00	9.066.000,00	11,20%	8.053.470,88
F02-100-RM	Roma - Via Minghetti 1	Teatro	3.657,00	3.354,00	4.040.000,00	11,20%	3.588.795,76
Totale portafoglio immobili INPS							
			24.950,55	21.062,00	34.897.500,00	11,20%	31.000.000,00